

210 P09

Universidad Autónoma Particular de Loja
 BIBLIOTECA GENERAL
 885
 Revisado el 94-10-11
 Valor \$ 200.-
 Número Clasificación 1994 H.565 E.74



< CRECIMIENTO HABITACIONAL URBANO (P) >
 < LOJA >
 < DESARROLLO ECONOMICO Y SOCIAL >
 < 1984 - 1990 >

360
 Crecimiento de población
 Crecimiento Subitacional
 Desarrollo socio-económico

363,5
 - 360

360 X 313 EIC



UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA
Facultad de Economía

**“Crecimiento Habitacional Urbano en la
Ciudad de Loja y su Incidencia en el
Desarrollo Socio-Económico, 1984 - 1990”**

Tesis de Grado previa a la ob-
tención del Título de Economista

POR:

Lola Herrera - Luisa Tinizaray

DIRECTORA:

Ec. Mayda Rosa Vélez G.

LOJA - ECUADOR

1994



Esta versión digital, ha sido acreditada bajo la licencia Creative Commons 4.0, CC BY-NY-SA: Reconocimiento-No comercial-Compartir igual; la cual permite copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra, mientras se reconozca la autoría original, no se utilice con fines comerciales y se permiten obras derivadas, siempre que mantenga la misma licencia al ser divulgada. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>

Septiembre, 2017

Economista Mayda Rosa Vélez G..

CERTIFICO:

Que la presente Tesis previa a la obtención del título de Economista realizada por las señoritas Lola Herrera y Luisa Tinizaray, ha sido dirigida y revisada prolijamente, por tanto autorizo su presentación ante el H. Consejo de facultad para los fines consiguientes.

Loja, enero de 1994


Ec. Mayda Rosa Vélez G.

DIRECTORA DE TESIS

Las ideas, conceptos, criterios, opiniones y sugerencias expresadas en este trabajo así como la investigación son de exclusividad de las autoras.

Lola Herrera

Luisa Tinizaray

DEDICATORIA

A mi abnegada e inolvidable
Madre en su eterna ausencia.
Y a mis hermanos.

Lola

A la memoria de mis Padres que
me dieron tanto a cambio de
nada.

A mis hermanos, en especial a
Nilsa, que me ayudaron a
culminar mi carrera.

Luisa

AGRADECIMIENTO

A los docentes de la Facultad de Economía, autoridades y servidores universitarios y de manera deferente a la Economista Mayda Rosa Vélez G. Directora de Tesis. A las entidades públicas y privadas por darnos las facilidades para obtener la información requerida para el trabajo de investigación; y, a todos quienes nos dieron acogida por su comprensión y oportuna colaboración.

Las Autoras

INTRODUCCION

La vivienda es uno de los elementos principales para el bienestar de la familia y elevar la calidad de vida de la misma; observada desde cualquier punto de vista. La vivienda, desde el origen de la humanidad fue requerida por el hombre y así en su etapa primitiva, éste permanecía aún en los bosques tropicales o subtropicales y vivía por lo menos parcialmente en los árboles; esta es la única explicación de que pudiera continuar existiendo entre grandes fieras salvajes durante su estado transitorio.

Las causas de que al hombre de todos los tiempos lo han impulsado a buscar o a construir una habitación, más compleja naturalmente a medida que el proceso

civilizador ha ido superándose han sido múltiples; lo primero la protección contra la intemperie; ya que al organismo humano le contrarían por igual los excesos del frío y del calor y rechaza instintivamente la permanencia prolongada ante ciertos fenómenos naturales como la lluvia.

Una vez que el hombre encontró un refugio adecuado para sus conveniencias y temores elementales comenzó a ampliarlo, ya como incipiente hogar, con medios para convertirlo en estable y para que le procurara satisfacciones.

En el presente estudio "Crecimiento habitacional urbano en la ciudad de Loja y su incidencia en el desarrollo socio-económico 1984-1990" cuyo objetivo principal es conocer los cambios experimentados en el crecimiento físico de la ciudad de Loja en los últimos años en correlación con el crecimiento poblacional urbano y la situación económica de la población.

La vivienda está en relación directa con la población; sin embargo, mientras la población se incrementa en forma progresiva la vivienda existente se deteriora y las nuevas construcciones no satisfacen la

demanda; produciéndose un desequilibrio en la correlación población-vivienda.

La investigación la realizamos en el sector urbano de la ciudad de Loja que cuenta con 4 parroquias urbanas: El Sagrario, San Sebastián, El Valle y Sucre.

El aspecto teórico está basado en investigación bibliográfica que tuvo por objetivo la descripción informativa sobre los antecedentes del tema. En tanto que el tema central que gira en torno al crecimiento urbano de la ciudad de Loja fue tratado mediante la investigación documental; mientras que la distribución del gasto de las familias lojanas de acuerdo a su nivel de ingreso lo hemos obtenido mediante la investigación de campo, basándonos en ciertas técnicas auxiliares que concurren a la misma finalidad, entre las que se encuentran las siguientes: cuestionarios que fueron aplicados utilizando la muestra al azar en el área de estudio, entrevistas a nivel individual y a diferentes personas vinculadas al sector de la construcción.

Las técnicas de procedimiento empleadas son: el método manual, cuadros y gráficos con el correspondiente análisis.

En la presente investigación comenzamos analizando primeramente algunos aspectos generales de la ciudad, tales como: reseña histórica, descripción del área de estudio, considerando los aspectos físicos y demográficos.

Luego nos referimos al panorama urbano de la ciudad de Loja: sistema urbano y crecimiento urbano y periférico.

Analizamos el aspecto demográfico; evolución, concentración, expansión y proyección de la población y las construcciones.

En la economía del consumidor de vivienda es donde llevamos a cabo la investigación de campo de acuerdo al nivel de ingreso familiar y su capacidad para adquirir una vivienda propia. Hemos realizado un análisis y cálculo referente a la propensión al ahorro, por precio de vivienda a crédito, por construcción o alquiler de vivienda; los costos de materiales y suelo urbano, el costo por metro cuadrado de construcción y el presupuesto promedio por vivienda.

La economía pública urbana de la ciudad de Loja

está formada por la densidad poblacional, las funciones urbanas y su poder organizativo.

En los últimos años el sector urbano presente un notable crecimiento; en lo referente a la construcción de viviendas, el jefe de familia ha recurrido a créditos tanto de instituciones públicas como privadas. El crecimiento de la población ha provocado problemas de escasez de vivienda, lo que da lugar al déficit habitacional.

Finalmente analizamos la incidencia en el desarrollo socio-económico, mediante la generación de ingreso, de empleo, utilización de insumos, valor bruto de la producción y valor agregado; tomando como ejemplo el presupuesto de una vivienda.

Termina el estudio con las correspondientes conclusiones y recomendaciones que están dirigidas al logro de decisiones adecuadas para disminuir los problemas del sector urbano. Las mismas que son el resultado del proceso de investigación.

Con la investigación realizada esperamos contribuir al conocimiento de la situación actual de la

zona urbana de la ciudad de Loja y ponerla al servicio de la sociedad.

ESQUEMA DE INVESTIGACION

"CRECIMIENTO HABITACIONAL URBANO EN LA CIUDAD DE LOJA Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO SOCIO-ECONOMICO (1984-1990)"

INTRODUCCION

CAPITULO I

GENERALIDADES

- 1.1. Reseña histórica.
- 1.2. Descripción de la zona.
- 1.3. Superficie y distribución urbana de la ciudad.
- 1.4. La organización espacial de la ciudad de Loja
- 1.5. La estructura espacial urbana.
 - 1.5.1. Modelos de la estructura urbana.
 - 1.5.2. Estructura urbana de la ciudad de Loja.

CAPITULO II

PANORAMA URBANO DE LA CIUDAD DE LOJA

- 2.1. Sistema urbano.
 - 2.1.1. Planificación urbana de la ciudad.
 - 2.1.2. Area de influencia de la ciudad.

- 2.1.3. Jerarquía de la ciudad.
- 2.1.4. El rol de la ciudad en el proceso de desarrollo.
- 2.2. Crecimiento urbano y periférico.
 - 2.2.1. Crecimiento urbano y periférico de la ciudad de Loja.
 - 2.2.2. Análisis según el tipo de vivienda.
 - 2.2.3. Análisis de la utilización del terreno con respecto al área de construcción.
 - 2.2.4. Las construcciones y sus principales características (materiales predominantes).
 - 2.2.5. Análisis de las construcciones por pisos o plantas de vivienda.
 - 2.2.6. Análisis del promedio de servicios higiénicos por pisos o plantas de vivienda.

CAPITULO III

ANALISIS DEMOGRAFICO

- 3.1. Base y dinámica demográfica.
 - 3.1.1. Población Económicamente Activa por ramas de actividad y grupos ocupacionales.
 - 3.1.2. Niveles de dependencia.
 - 3.1.3. Concentración y expansión de la población.
 - 3.1.4. Evolución de la población-vivienda.

3.1.5. Proyección de la población al año 2000.

3.1.6. Proyección de las construcciones al año 2000.

CAPITULO IV

ECONOMIA DEL CONSUMIDOR DE VIVIENDA

4.1. Niveles de ingreso por ramas de ocupación económica.

4.1.1. Del jefe del hogar.

4.1.2. De la familia.

4.2. Otros ingresos por arriendo de parte de la vivienda.

4.2.1. Comercio.

4.2.2. Artesanía.

4.2.3. Otros.

4.3. Propensión al ahorro.

4.3.1. Por precio de vivienda a crédito.

4.3.2. Para construir vivienda.

4.3.3. Por canon de arrendamiento.

4.4. Promedio de personas por habitación.

4.5. Preferencias del consumidor.

4.6. Criterios en torno a calidad y tasas de servicios.

4.7. Costos de la vivienda.

4.7.1. Evolución de los costos.

4.7.1.1. De materiales.

4.7.1.2. De la tierra.

- 4.8. Costo de construcción por metro cuadrado de acuerdo al tipo de vivienda.
- 4.9. Presupuesto promedio por vivienda.

CAPITULO V

ECONOMIA PUBLICA URBANA DE LA CIUDAD DE LOJA

- 5.1. Evolución económica de la finanza pública urbana.
- 5.2. El gobierno local y la función del presupuesto.
- 5.3. Los servicios urbanos.
 - 5.3.1. Financiamiento.
- 5.4. El presupuesto y gasto efectivo de las entidades públicas que tienen programas de vivienda.
 - 5.4.1. Préstamos para construcción de vivienda otorgado por instituciones.

CAPITULO VI

DEFICIT Y PROGNOSIS

- 6.1. Oferta y demanda de vivienda.
- 6.2. Déficit actual habitacional en Loja.
- 6.3. Proyección del déficit de vivienda para el año 2000.

CAPITULO VII
INCIDENCIA EN EL DESARROLLO SOCIO-ECONOMICO

- 7.1. Generación de empleo.
- 7.2. Generación de ingreso.
- 7.3. Utilización de insumos.
 - 7.3.1. De origen nacional.
 - 7.3.2. De origen importado.
- 7.4. Valor Bruto de la Producción.
- 7.5. Valor Agregado (VA).

CAPITULO VIII
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 8.1. Conclusiones.
- 8.2. Recomendaciones.

CAPITULO I
GENERALIDADES

1.1. RESEÑA HISTORICA.

Al referirnos a los sucesos históricos de la ciudad de Loja enfocaremos los siguientes:

La reestructuración del espacio regional pre-colonial se inicia con la fundación de Loja, la reorganización y el asentamiento pre-urbano dan origen a las instituciones coloniales y a la formación de la ciudad como centro de incidencia en los aspectos: social, político, cultural y espacial de la región. Los ejes económicos de la población fueron la explotación de metales preciosos de Zaruma y Zamora; lo que estimuló a los expedicionarios continuar hacia el Oriente.

La ciudad de Loja tiene su origen en dos hechos históricos: la primera fundación que se registra en el año 1546 en el valle de Garrochamba, margen derecha del río Catamayo; por el Capitán español Don Alonso de Mercadillo en cumplimiento de la misión impuesta por Don Gonzalo Pizarro, a la misma que la denominó "La Zarza" en alusión al caserío de Trujillo-España de donde procedían los Pizarro. Fundación que duró únicamente dos años; las malas condiciones del clima y la poca fertilidad de la tierra motivaron a sus pobladores a emigrar.

El Capitán Don Alonso de Mercadillo, después de la muerte de Gonzalo Pizarro y acatando lo dictaminado por el Pacificador La Gasca; esto es, aprobar la primera fundación, buscó otro lugar que preste mejores condiciones de vida y se trasladan al valle de Cuxibamba en donde se lleva a efecto la segunda fundación, esta vez con el nombre de L o x a en honor a Loxa de España de donde era nativo el Capitán Don Alonso de Mercadillo.

La ciudad de Loja está asentada en la Hoya de Cuxibamba, cuya fundación definitiva el Dr. Pío Jaramillo Alvarado en su obra "Historia de Loja y su Provincia" la inscribe en el año 1548, el autor puntualiza que Loja posee un clima agradable y una excelente flora.

La fundación de Loja se la considera como el centro estratégico político-militar en una región de grandes potenciales mineros, siendo un punto de intercambio obligado entre Quito y El Cuzco en la región Interandina y una puerta de fácil acceso al Oriente -hoy región Amazónica-. Circunstancias que motivaron que la ciudad de Loja se convierta en un gran centro de transacciones comerciales, de allí sus famosas ferias desde la conquista y posteriormente ratificadas por El Libertador Simón Bolívar que decreta la veneración de la Virgen de El Cisne en la ciudad de Loja y la realización de una feria religioso-comercial en su honor el día 8 de septiembre de cada año, a donde asistían los habitantes de la comarca. Lo que da lugar para que varios historiadores afirmen que Loja en esa época era una de las ciudades más dinámicas del Reino de Quito.

Es preciso puntualizar que desde su fundación "la traza de la ciudad de Loja es muy buena, porque va en cuadra formando la plaza, de la cual salen las calles muy derechas y anchurosas, de más de treinta pies, las más largas corren de Norte a Sur"¹.

Debemos mencionar que alrededor de la plaza

¹ Historia de Loja y su Provincia, P.J. Alvarado, p. 74.

central se encuentran ubicados los edificios de la Iglesia Mayor o Catedral, Gobernación, del Cabildo y las casas de las familias más importantes.

En el gráfico No. 1 se observa la posible traza original de la ciudad "El Sagrario" en la que consta el amanzanamiento, existiendo 50 manzanas divididas en cuatro lotes cada una, la mayoría de ellos se encuentran vacíos los que paulatinamente iban siendo ocupados, cada solar comprendía: la vivienda, huerta, jardines y caballeriza. De igual forma se observa los edificios de los monasterios de Santo Domingo y San Francisco; edificios construidos con adobe.

En lo referente a las edificaciones existieron dos subfases: la primera desde su fundación hasta mediados del siglo XVI, en que las casas fueron construidas con materiales como adobe, tapia, madera y paja. La segunda comprende desde fines del siglo XVI hasta inicios del siglo XVII, en este período ya se utiliza materiales como la teja y el ladrillo, generalizándose el uso de estos materiales en las nuevas construcciones, observándose un cambio positivo en el aspecto urbanístico y arquitectónico de la ciudad.

El aspecto urbanístico de la ciudad de Loja ha

... sido preocupación de las diferentes administraciones municipales hasta que el Concejo Municipal de Loja resuelve contratar la elaboración de un Plan Regulador, el mismo que es entregado por el Arquitecto Gilberto Gatto Sobral el 6 de octubre de 1960, Plan que ha servido de guía para el desarrollo urbanístico de esta ciudad y para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja elaborado por las consultoras asociadas CIDEPLAN-CONSULCENTRO, mediante contrato con la Municipalidad de Loja en el período 1984-1988.

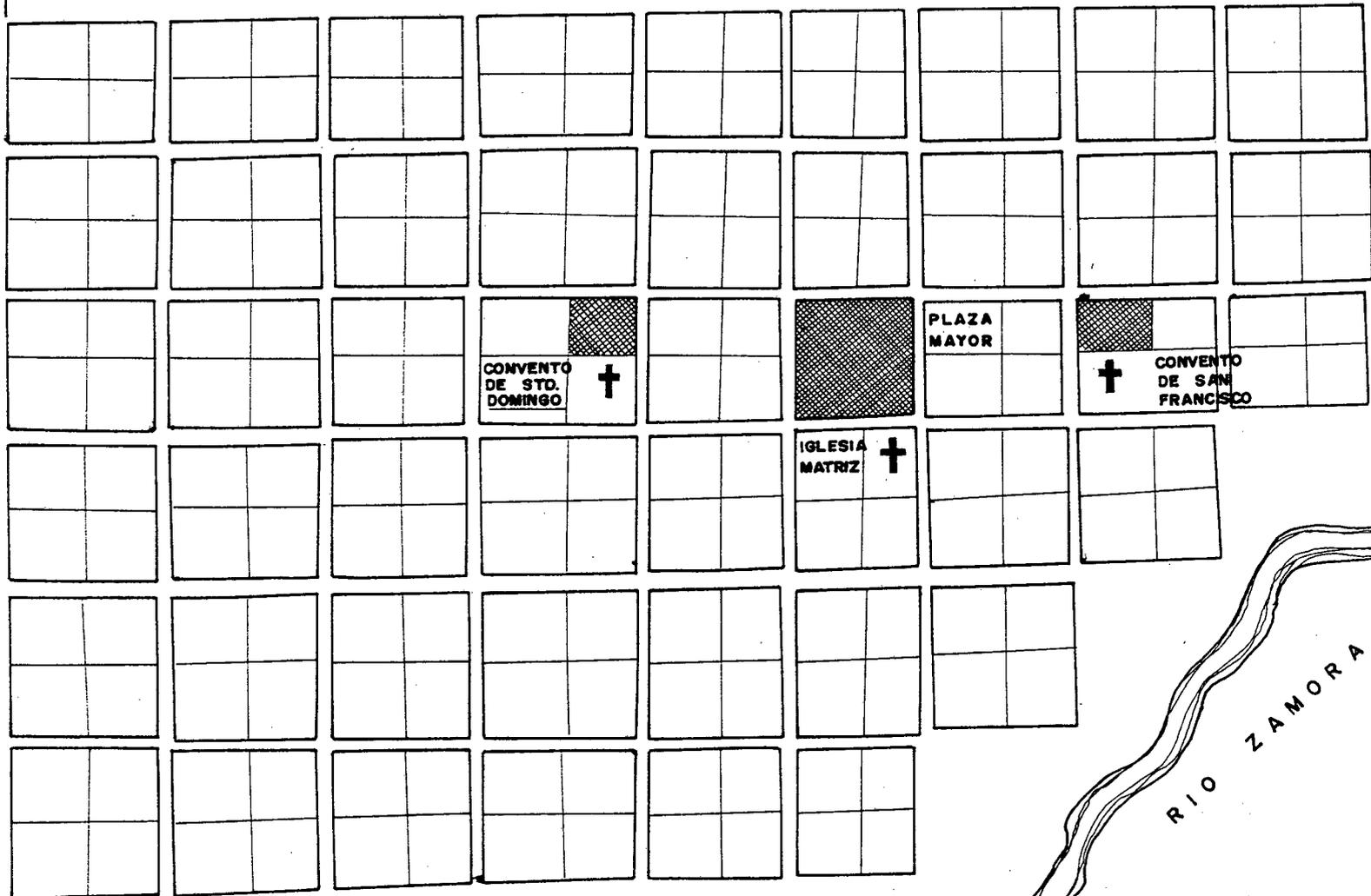
La ciudad en el aspecto espacial durante el quinquenio 1961-1965 tuvo un marcado crecimiento, el mismo que superó los límites naturales de los ríos Zamora y Malacatos; extendiéndose por los cuatro puntos cardinales.

A fines de la década del 60 por efectos de la sequía vivida en el país y con mayor acentuación en la provincia de Loja se produce un acelerado proceso migratorio de la población rural hacia la ciudad de Loja y otras provincias especialmente a Santo Domingo de los Colorados, Nor-Oriente, Zamora Chinchipe, Guayas y El Oro. Situación que incidió en forma significativa en la producción agropecuaria, registrándose un inusual incremento en los precios de los artículos de primera

necesidad; produciéndose una reducción en los ingresos familiares de manera especial el rubro destinado a la construcción de viviendas. Esto entre otras son las causales para que se dé lugar a la conformación de cooperativas de vivienda, urbanizaciones y lotizaciones sin observar lo establecido en el Plan Regulador Municipal en lo que se relaciona con su infraestructura básica y por consecuencia un estancamiento en su urbanismo y ornato inclusive se da lugar a pequeños tugurios y hacinamientos.

En la década del 70 es notoria la participación del Estado con el propósito de integrar a la ciudad al sistema económico nacional. En este período se amplía el suelo urbano y se da inicio a los programas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y Junta Nacional de la Vivienda (JNV); decisión que atribuye al mejoramiento urbano y se incrementa el aspecto físico-espacial de la ciudad.

RIO MALACATUS



RIO ZAMORA

**PLAN DE DESARROLLO
URBANO RURAL DE
LA CIUDAD DE LOJA**

CONTENIDO
LOJA: POSIBLE TRAZA ORIGINAL
(EL SAGRARIO)
FUENTE:
MOSCOYO Y NAVAS, RESIDENCIA VERNACULA LOJANA

ESCALA APROX. 1:5.000	FECHA: MARZO 1987 GRAFICO N° 1
--------------------------	-----------------------------------

El proceso migratorio campo-ciudad en la década del 80 presenta un incremento en el ritmo de crecimiento de la ciudad expandiéndose en todas las direcciones debido al creciente requerimiento de vivienda por parte de sus habitantes.

La ampliación del suelo urbano ha creado la necesidad de implementación de servicios e infraestructura básica mediante planes y programas ejecutados por la empresa privada y las instituciones de desarrollo de manera especial por los entes viviendistas como el Banco Ecuatoriano y la Junta Nacional de la Vivienda e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

En síntesis podemos decir que el tiempo, la creatividad y el ingenio de los habitantes de la ciudad en forma paulatina han intensificado el crecimiento de la urbe, el mismo que ha sido proporcional al permanente anhelo de mejores condiciones de vida, la inversión con objetivos de rentabilidad y aprovechamiento del suelo.

Así es como nació la ciudad de Loja en cuanto a su configuración física-espacial y en la que aún existen algunos ejemplos de la arquitectura colonial que demuestra el buen gusto de nuestros antepasados, sobresaliendo la técnica constructiva del elemental

pulido de piedra, adobe, tapia, cal y ladrillo; conservando así la tradición del hispano: el alero, el balcón, el patio solariego y amplios portales.

La administración municipal del período 1988-1992 y en especial su alcalde dieron un marcado impulso al mejoramiento del ornato y embellecimiento urbano de la ciudad, para el efecto autorizó la demolición de vetustas construcciones que a más de constituir un peligro para los transeúntes no ofrecían ningún servicio dando un mal aspecto a propios y extraños, esto motivó que determinados restauradores del patrimonio cultural en más de una ocasión llamen la atención y amonesten al alcalde; su afán de transformar la ciudad continuó ejecutando obras como el mercado-centro comercial Loja, las ventas ambulantes fueron concentradas en pequeños centros comerciales de propiedad colectiva denominados bahías, reubicó a los vendedores que se ubicaban en los portales de los edificios públicos y particulares, la calle 10 de Agosto fue peatonizada y ornamentada al igual que los parques central, de la Independencia o San Sebastián, San Juan del Valle, recreacional de Jipiro, parterres y monumentos, la avenida (Kennedy) Iberoamérica fue ampliada para lo cual dispuso la demolición de antiestéticos cerramientos de piedra, ladrillo, hierro y malla metálica que no guardaban armonía con el

crecimiento urbanístico de la urbe, decisión que nos permite decir que en la actualidad todo el sector es amplio y da un aspecto moderno.

De igual forma dispuso que los letreros, rótulos, anuncios comerciales, pancartas, vallas, etc.; sean adosadas a las paredes de los edificios. Así mismo ordenó la construcción de espacios destinados para colocación de avisos y afiches publicitarios y propaganda en las paredes de los edificios y casas esquineras del centro urbano.

1.2. DESCRIPCION DE LA ZONA.

Loja la prehistórica capital de los Paltas, está ubicada entre los ríos Zamora y Malacatos; en las estribaciones de la cordillera de los Andes a 4 grados de latitud sobre la mesa andina con una elevación de 2.100 metros sobre el nivel del mar y con relieves de singular trascendencia.

La ciudad y provincia de Loja tiene su excepcional fisonomía de pueblo libérrimo y culto, las facetas de mayor relevancia son su cultura y el culto religioso.

El marco de la ciudad lo conforman: por el

Oriente; la colina de San Cayetano y el Calvario, por el Occidente; el montículo del Pedestal; por el Norte: el monte de Chinguilanchi y por el Sur: La Manda².

La ciudad de Loja está dividida en cuatro parroquias urbanas, ellas son: El Sagrario, San Sebastián, San Juan del Valle y Sucre; correspondiéndoles a cada una sus respectivos barrios.

El Sagrario; Central, Santo Domingo, San Francisco, Simón Bolívar, 24 de Mayo, Orillas del Zamora y Juan de Salinas.

San Sebastián; San Sebastián, Máximo Agustín Rodríguez, Molino de las Monjas, El Panecillo, San Agustín, Centinela del Sur, Alma Lojana, Zamora Huaico, Chorrillos, Pucará, La Pradera, Yaguarcuna, Los Geraneos, Los Faiques, Bernardo Valdivieso y Clodoveo Jaramillo Alvarado.

San Juan del Valle; Gran Colombia, Nueva Granada, Ciudadela del Maestro, San Rafael, San José, Ciudadela La Paz, Ciudadela del Chofer, Las Palmas, San Cayetano, Belén de Consacola, Jipiro, Amable María, Motupe y La

² Acápites de la Tierra Lojana, Clodoveo Delgado, p. 41.

Banda.

Sucre; El Pedestal, Isidro Ayora, IV Centenario, San Pedro de Belavista, Pío Jaramillo, 18 de Noviembre, Tebaida, Las Peñas, Celi Román, Perpetuo Socorro, Sevilla de Oro, Miraflores, Manuel Carrión Pinzano, La Argelia y Daniel Alvarez Burneo.

Las plazas principales de la ciudad son: al Sur; Hno. Bernabé Luis y San Sebastián, al Norte: San Juan del Valle, al Centro; Santo Domingo, La Catedral, San Francisco y Bolívar. Las avenidas que cruzan la ciudad de Norte a Sur son: la del Ejército, Iberoamérica, Cuxibamba, Occidental y Oriental. En la amplitud de la urbe se puede distinguir las zonas alta, media y baja.

En cuanto a los factores climáticos, la ciudad de Loja posee un clima templado con una media de 17 grados centígrados, la humedad del aire es mínima lo que da lugar al fácil desarrollo de la vegetación y una vida sana en sus habitantes; no se registran vientos de mayores velocidades y las condiciones del medio ambiente son favorables para la concentración urbana.

La hoya de Loja es de forma ovalada, tiene una extensión de 60 kilómetros cuadrados y está circunscrita

por el Oriente la cordillera de San Francisco; por el Occidente: Chontacruz, Villonaco y Fierrouroco; por el Norte: Guagrahuma y Acacana y por el Sur: el Nudo de Cajanuma³. Donde nacen los ríos Zamora, Malacatos y Jipiro; la ciudad de Loja está regada por sus ríos, posee zonas colindantes en donde se aprecia laderas y declives de topografía irregular, extendiéndose hacia un horizonte montañoso de contrastes marcados donde se aprecia gran variedad de paisajes.

1.3. SUPERFICIE Y DISTRIBUCION URBANA DE LA CIUDAD.

1.3.1. Superficie.

El límite urbano de la ciudad de Loja abarca una extensión de 3.359 hectáreas⁴, según Ordenanza Municipal emitida el 31 de octubre de 1984 y publicada en el Registro Oficial No. 35 del 01 de marzo de 1985.

1.3.2. Distribución urbana de la ciudad.

La distribución urbana de la ciudad es de fundamental importancia para la zonificación de manzanas

³ Acápites de la Tierra Lojana, Clodoveo Delgado, p. 114.

⁴ Municipio de Loja.

en el suelo urbanizado, es decir, distinguir mediante líneas y puntos precisos la zona urbana de la ciudad para lo cual han utilizado generalmente accidentes geográficos como ríos, quebradas y vías de perfecta identificación.

En la ciudad de Loja se han determinado doce zonas según el Plan de Desarrollo Urbano-Rural entregado a la Municipalidad en 1988 de las cuales destacaremos las siguientes: por considerarlas de mayor importancia para nuestro estudio. (Ver mapa de la ciudad de Loja).

ZONA 1; comprende el casco colonial, cuyos límites van desde la confluencia de los ríos Zamora y Malacátos al Norte y las calles Chile y Catamayo a Sur; al Este las calles Olmedo y Catacocha hasta la Matilde Hidalgo. En esta zona existe una marcada concentración de las actividades comerciales, de servicios, administrativas, de vivienda, etc.

Zona 2; esta zona se caracteriza por la urbanización realizada en la periferia de la ciudad, la que se ha extendido al Norte y Sur-Oeste por las avenidas: Iberoamérica y 9 de Octubre hasta llegar a la calle Guayaquil al Norte; continúan las calles Manuel Carrión Pinzano, Santa María de Leiva, Mariano Carcelén, Belisario Moreno, Paquisha, Argentina, hasta la avenida Pío Jaramillo concluyendo con la calle Diego de la Cadena al Sur. En el interior de esta zona se desarrollan las actividades de comercio y vivienda.

Zona 3; se encuentra ubicada al Nor-Este de la ciudad y está dividida por las avenidas: Zoilo Rodríguez y Paquisha. Esta zona se diferencia o distingue de las otras por la construcción de viviendas unifamiliares con una nueva trama urbana, un tanto alejadas del centro de la ciudad o de la zona 1; las nuevas construcciones forman parte de los barrios residenciales.

Zona 4; esta zona comprende las urbanizaciones: Epoca, Daniel Alvarez, Pío Jaramillo; con la implantación de una nueva trama urbana y vivienda unifamiliar. Está ubicada entre la vía a Bolonia, avenida José Joaquín Palacios (límite del área urbana).

Zona 5; está ubicada entre las avenidas: José Joaquín Palacios y Pío Jaramillo. En esta demarcación existe un proceso de ocupación del suelo para uso residencial y viviendas unifamiliares con retiro.

Zona 6; se encuentra localizada entre las vías nueva a la Toma, Bolonia, Zona Militar y avenida Gran Colombia. Esta zona presenta un paulatino proceso de ocupación del suelo de uso residencial.

Las tres últimas zonas están situadas en la parte Nor-Oeste y Sur-Oeste. La ocupación del suelo se debe primordialmente a la necesidad de suelo residencial ocupando totalmente los programas y proyectos urbanísticos realizados por instituciones públicas y privadas y por sus propietarios.

1.4. LA ORGANIZACION ESPACIAL EN LA CIUDAD DE LOJA.

Definición.- Es la acción conjunta que alcanza la sociedad en relación al grado de urbanización de la ciudad; lo que contribuye a la realización de objetivos sociales como empleo, ingreso y bienestar de la sociedad en general.

Para que la organización espacial tenga resultados positivos es fundamental una adecuada urbanización, a la que nos referimos desde dos puntos de vista⁵:

a) Colonización y ubicación económica, y;

b) Modernización.

Urbanización (a); es "La concentración geográfica de la población, de las actividades no agrícolas en ambientes urbanos de tamaño y formas variables".

Urbanización (b); "La difusión geográfica de valores urbanos, comportamiento, organizaciones e instituciones".

⁵ Urbanización, Planificación y Desarrollo Nacional, John Friedman, p. 32.

Dentro de la organización espacial se presentan dos aspectos fundamentales:

1. El progreso estable que se puede conseguir en el sistema espacial, da como resultado las características universales del desarrollo moderno⁶:
 - Expansión progresiva en la capacidad de transporte y comunicaciones sobre zonas más grandes.
 - Aumento de intercomunicaciones en el sistema.
 - Reducción de costo de unidades de transporte y comunicaciones.
 - Aumento de ingresos reales per cápita.
 - Incremento en la velocidad y eficiencia en los sistemas de transporte y comunicaciones.
2. Cambios en los lugares de ubicación de empresas y familias, que variarán de acuerdo a la situación de cada país.

⁶ Urbanización, Planificación y Desarrollo Nacional, John Friedman, p. 32.

La población existente entre estos dos puntos y la organización espacial, debido a los cambios que se dan en el sistema; los que modifican las condiciones y determinantes de las decisiones de ubicación.

Los objetivos de optimización, minimización y valores a conseguir son de elemental interés en la organización espacial de una ciudad. En cuanto a optimizar: se analiza algunos índices de bienestar comunitario como maximización de la renta total o per cápita de la economía urbana, los ingresos por concepto de impuestos. Se puede minimizar los costos de comunicaciones y arriendos; en cuanto a los valores a conseguir aquí están incluidos la seguridad y el rendimiento; la seguridad tiene como propósito mantener cierto grado de protección a los habitantes de una comunidad, mientras que en el rendimiento actúan autoridades, familias, empresas públicas y privadas, sindicatos y otras organizaciones; tratando de mantener el rendimiento máximo en la organización espacial.

La ciudad de Loja en estos últimos años ha tenido cambios en lo que se refiere a organización espacial, como es el incremento de líneas telefónicas aunque con precios elevados. Reubicación de familias, comerciantes minoristas y vendedores ambulantes. Algunas familias

propietarias de vivienda y terrenos ubicados junto al lugar donde será construido el terminal terrestre han sido reubicados en otro lugar; las plazas central, de San Sebastián y de San Juan del Valle, el parque recreacional de Jipiro han sido remodelados; la calle 10 de Agosto fue peatonizada esto es; ampliadas sus aceras para no permitir el estacionamiento de vehículos y facilitar el desplazamiento de los peatones, igualmente se ha colocado una artística iluminación. Merece destacar la construcción del centro comercial -mercado de Loja- en el lugar donde anteriormente funcionaba el mercado central y San Martín, dando una mejor imagen de nuestra ciudad a sus propios habitantes como a turistas que nos visitan.

1.5. LA ESTRUCTURA ESPACIAL URBANA.

Definición. - Es la adaptación del espacio en los aspectos cuantitativo y cualitativo a los distintos usuarios de una comunidad, respecto a las relaciones de oferta y demanda y al mínimo coste en un sistema de equilibrio.

Guttemberg en sus estudios realizados sobre estructura urbana señala tres componentes⁷: servicios

⁷ Ciudades y Espacio, Lowdon Wingo, Jr., Vol. 5, p. 83.

distribuidos, servicios no distribuidos y el transporte. Además afirma que la estructura urbana está ligada al esfuerzo conjunto que realiza la comunidad para superar las distancias.

Los servicios distribuidos; se refiere a la distribución existente entre la localización de las actividades urbanas y la eficiencia del transporte, que se influyen mutuamente.

Servicios sin distribuir; cuando el transporte es malo, los lugares de trabajo y los diferentes centros de actividades de una comunidad, tienden a tomar una forma de servicios no distribuidos.

El transporte; es la base principal del modo de crecimiento urbano, las zonas que ofrecen la accesibilidad que la gente busca se desarrollan; las que no, se estancan en todos los aspectos.

Para que una ciudad, provincia y región alcance el desarrollo espacial, es necesario una dirección adecuada y conciente de acuerdo a las necesidades, con la finalidad de que la estructura urbana tenga aceptación en la sociedad.

Dentro de la estructura urbana, la accesibilidad se caracteriza por la determinación de zonas de servicios distribuidos y sin distribuir en términos de tiempo-espacio y así distribuir las actividades urbanas espacialmente.

1.5.1. Modelo de la estructura urbana.

En un sistema capitalista, el funcionamiento de la estructura urbana mediante modelos de desarrollo se desenvuelven de acuerdo a los siguientes elementos fundamentales⁸:

1. Formación de grandes regiones metropolitanas.
2. Dispersión espacial de las grandes ciudades.
3. División de las instituciones públicas.

Es importante referirnos a cada uno de los elementos señalados con el propósito de establecer el razonamiento social de este modelo de estructura urbana.

1. Formación de grandes regiones metropolitanas: consiste en la concentración de la población a un ritmo acelerado en ciudades como Quito y Guayaquil.

⁸ Crisis Urbana y Cambio Social, Manuel Castells, p. 17.

De allí que se observa un desarrollo desigual, la concentración de capital, medios de producción y fuerza de trabajo; que son características del capitalismo.

2. Dispersión espacial de las grandes ciudades: está en relación con la población y con las actividades. En cuanto a la población, se refiere a la estratificación social; las categorías sociales de niveles más altos son las que se instalan en la periferia de la ciudad, quizá apartándose del ruido de la ciudad y por un mayor espacio. Las actividades; tienen diferentes movimientos: el comercio, la banca, las oficinas públicas y privadas que generalmente se encuentran ubicadas en el centro de la ciudad, las fábricas textiles, de alimentos y empresas que prestan otros servicios se encuentran ubicadas fuera de la ciudad, o en la periferia. Sin embargo, existen algunas empresas que se encuentran instaladas en el centro.

Los modelos de localización residencial; se diferencian por la creación de nuevos barrios en las afueras de la ciudad; debido a un menor costo del suelo en relación al del centro, por la existencia de casas renteras de edificación antigua ubicadas en el centro,

que presentan un deterioro acelerado. Los modos de comportamiento familiar se ven reforzados por la distancia espacial y cristalizados por las imágenes del centro y de la periferia de la ciudad.

El Modelo de Consumo; este modelo está expresado por medio de la organización de barrios residenciales, estas organizaciones tienden a fortalecer sus relaciones sociales y obtener de las autoridades municipales la atención básica a las necesidades de la comunidad, para así lograr una mayor integración en el núcleo familiar y comercial dentro de la sociedad.

3. División de las instituciones públicas; el estado desempeña un papel fundamental en lo relacionado con la dirección y funcionamiento de sus instituciones acatando para el efecto lo prescrito en la Constitución Política del Estado: Título V que trata del Régimen Administrativo y Seccional en sus cuatro secciones que comprenden los artículos desde el 117 hasta el 125 inclusive.

Sin embargo de esto es muy marcada la desigualdad existente en las asignaciones presupuestarias, inclusive los parámetros para la distribución de recursos

económicos no son los más adecuados cometiéndose un discrimen con las municipalidades de la provincia de Loja, de allí la marginación de las ciudades como la nuestra. Los gobiernos no dan cumplimiento al artículo 118 de la Carta Fundamental del Estado que transcribimos.

ART. 118.- "El Estado propenderá al desarrollo armónico de todo su territorio mediante el estímulo de las áreas deprimidas, la distribución de recursos y desconcentración nacional, de acuerdo con las circunscripciones territoriales".

1.5.2. Estructura urbana de la ciudad de Loja.

La estructura urbana de la ciudad de Loja está integrada por: la vivienda, infraestructura, equipamiento, vialidad, transporte, desarrollo administrativo, legislación urbana, desarrollo de la comunidad, preservación y recuperación ecológica.

El desarrollo de la vivienda refleja el progreso y la evolución humanística, económica, social y cultural de la comunidad.

El Municipio es la institución encargada de dar

carácter legal al crecimiento urbano; la red urbana de servicios básicos como: agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, teléfonos y calles en atención al crecimiento y la iniciativa privada a través de asociaciones, cooperativas y agrupaciones vivierdista se ha orientado a la localización de áreas aptas para la construcción de viviendas, sujetándose a lo previsto en la Ley de Régimen Municipal, Manual de Construcciones, Ordenanzas y Reglamentos Municipales.

Para alcanzar este objetivo, la Junta Nacional de la Vivienda, constructores y organizaciones vivierdistas han encontrado en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social el ente financiero adecuado; y, con acentuada limitación en los bancos privados. Lo que está dando paso al crecimiento de la ciudad; con una marcada tendencia en las parroquias de San Sebastián, Sucre y San Juan del Valle; a pesar de la deficiente transportación urbana que ofrecen las cooperativas de transporte de pasajeros, situación que ha dado lugar para que se presenten proyectos dirigidos a la constitución de una empresa municipal de transporte urbano que con la debida reglamentación preste un eficiente servicio a todos los barrios de la ciudad.

CAPITULO II
PANORAMA URBANO DE LA CIUDAD
DE LOJA

2.1. SISTEMA URBANO.

2.1.1. Planificación Urbana de la Ciudad.

En la ciudad de Loja se ha carecido de una planificación urbana adecuada, a pesar que desde el 6 de octubre de 1960 ya se cuenta con un Plan Regulador para realizar un control social del orden urbano. Sin embargo, la historia demuestra que los Municipios han sido únicamente el mecanismo que ha servido para dar carácter legal a un crecimiento urbano que ha respondido a los intereses dominantes y en los últimos años al negocio inmobiliario.

La planificación urbana de la ciudad está

relacionada con la cultura y la vida política del país. Sus limitaciones son de tipo estructural; siendo el Municipio el organismo encargado de velar por su desarrollo.

En la actualidad el I. Municipio de Loja dispone de un Plan de Desarrollo Urbano-Rural elaborado en el año 1988; del que se espera mediante una adecuada utilización del gobierno seccional sea aplicado correctamente para proyectar su futuro y ordenar la zona urbana, porque ha existido descuido en el control de mercado de tierras y falta de poder en las autoridades para el ordenamiento de un adecuado crecimiento de la ciudad.

Debemos señalar que el ordenamiento territorial es fundamental en la planificación urbana de la ciudad, contribuyendo al mejoramiento del ornato de la ciudad y a elevar en parte el nivel de vida de la población.

2.1.2. Area de influencia de la ciudad.

Entre la planificación urbana y el área de influencia determinada que abarca una extensión de 4.397,4 hectáreas⁹; existe una interrelación con el área

⁹ Planeamiento Urbano, Municipio de Loja.

urbana, los aspectos geográficos y medioambientales del territorio rural.

2.1.3. Jerarquía de la ciudad.

Las principales ciudades del país: Quito, Guayaquil, Cuenca; son consideradas como ciudades primarias. Mientras que Loja está clasificada dentro de las ciudades secundarias del Ecuador por la situación deficitaria y compleja en materia habitacional, tomando como muestra el centro tugurizado el que se refiere a las zonas urbanas considerando los barrios: San Agustín, 18 de Noviembre, San Francisco y El Pedestal que son zonas urbanas antiguas de nuestra ciudad, las mismas que están beneficiadas por la estructura básica debido a la localización: respecto a los lugares de trabajo, de vivienda, educación, salud y actividades comerciales¹⁰.

2.1.4. El rol de la ciudad en el proceso de desarrollo.

Definición de Desarrollo. - "Es la combinación de cambios mentales, técnicos e internacionales que hacen posible la

¹⁰ Mejoramiento Urbano en las ciudades secundarias del Ecuador, -1985-, Fernando Cordero.

conservación y el logro de valores materiales y no materiales, necesarios para la elevación continua del nivel humano de una población al ritmo más rápido posible con relación al beneficio social y económico para el bien común"¹¹.

El desarrollo de la ciudad de Loja tiene relación directa con la administración municipal, la misma que está bajo la responsabilidad del Alcalde del cantón; cuya función es administrar y asegurar un control social, específicamente urbano, formar parte de ciertas organizaciones e instituciones que son verdaderos centros de integración colectiva.

El conjunto de movimientos que realizan los habitantes de la ciudad con la finalidad de prestar y consumir bienes y servicios como vivienda, alimentación, vestuario, etc.; constituyen la vida de la colectividad urbana, quienes contribuyen objetivamente al orden y progreso de la ciudad. El sector privado también tiene su comportamiento en las actividades diarias en la ciudad, los empresarios con sus establecimientos, sean estos comerciales, artesanales, constructores y pequeños industriales toman decisiones que inciden en el

¹¹ El Desarrollo: Definición, Características y significado, H. Font Viale-Rigó, p. 20.

crecimiento demográfico y en la distribución del espacio urbano.

La integración de los habitantes en las actividades privadas y la naturaleza del control social urbano tienen su participación en el sector público; en la organización de la colectividad urbana y particularmente en lo relacionado con el gobierno seccional de la ciudad.

El desenvolvimiento de la ciudad tiene relación con los aspectos: educacionales, sociales, políticos y económicos; los que tienen por finalidad obtener incentivos para el mejoramiento e incremento de modernización e integración social y espacial, el mejoramiento del nivel de vida de la población teniendo en cuenta el respeto activo a la dignidad del ser humano.

Entre los principales factores del proceso de desarrollo urbano tenemos: un adecuado ordenamiento urbano, ampliación del área urbana, crecimiento de la población, dotación de equipo sanitario, mejoramiento habitacional, mediante la ampliación de programas de vivienda acordes con las necesidades de la población.

2.2. CRECIMIENTO URBANO Y PERIFERICO.

2.2.1. Crecimiento urbano y periférico de la ciudad de Loja.

La necesidad de vivienda hace que la sociedad se fije como objetivo la obtención de un alojamiento apropiado para vivir cada familia.

La ciudad de Loja según el V censo de población y IV de vivienda realizado en 1990 presenta los siguientes datos:

Area Urbana:	94.305 habitantes
Area Periférica:	16.328 habitantes
Total Ciudad de Loja:	110.633 habitantes

Con respecto a vivienda:

Area Urbana:	19.656 viviendas
Area Periférica:	3.308 viviendas
Total Ciudad de Loja:	22.964 viviendas

Tomamos el dato de las viviendas en el área urbana y periférica, teniendo en cuenta que el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos establece la diferencia

entre las dos considerando la periferie como sociedades subdesarrolladas por las características que presenta y área urbana a la parte consolidada de la ciudad.

La técnica de la construcción no ha logrado solucionar el problema del déficit habitacional, siendo uno de los fines perseguidos con más anhelo. Gran número de familias continúan viviendo en alojamientos inaceptables debido a factores que han agudizado este fenómeno, siendo uno de ellos el crecimiento demográfico.

Es importante mencionar que en nuestro estudio no hemos incluido las edificaciones como: hoteles, albergues, pensiones, etc., debido a que estas satisfacen necesidades circunstanciales de individuos; las instituciones educacionales, órdenes religiosas, conventos y cuarteles que sirven de residencia permanente a un número de personas que no son tomadas como miembros de familia.

En los últimos años, el aspecto urbano de la ciudad de Loja presenta un notable crecimiento en lo que se refiere a la construcción.

Considerando que para construir una vivienda hemos tomado en cuenta: ingreso familiar y préstamos concedidos

por instituciones públicas y privadas a fin de alcanzar este objetivo. Aquí nos referimos a un estrato social medio en virtud que sus ingresos les permiten satisfacer medianamente sus necesidades, parte de ese ingreso lo destinan al ahorro para poseer una vivienda propia. Para un estrato social de bajos recursos económicos es muy difícil alcanzar este fin, debido a que sus ingresos son mínimos y no les permiten satisfacer sus necesidades de supervivencia y les es casi imposible adquirir su propia vivienda.

Entre los principales elementos condicionantes de la disponibilidad de vivienda podemos señalar:

- El nivel de ingreso familiar, que está ligado al desarrollo nacional y al índice de distribución de la renta.
- El precio del terreno para construcción, que está fijado por las condiciones que regulan el mercado.
- Los costos de construcción de vivienda, unidos a la técnica de la construcción.
- La importancia del valor residual del terreno.

El problema que se presenta en el país y especialmente en nuestra ciudad, es el déficit habitacional y por ende el crecimiento urbano.

Para el presente análisis hemos procedido a la recopilación de datos informativos dentro del área urbana para poder establecer en forma precisa los problemas que se derivan del mismo y que afectan a las familias de limitados recursos económicos.

La información recolectada la presentamos mediante la serie estadística correspondiente al período 1984-1991; en el que analizamos las construcciones de una, dos, tres y más plantas; dando mayor prioridad a las construcciones de una y dos plantas.

2.2.2. Análisis según el tipo de vivienda.

El problema de la vivienda es consecuencia de los desequilibrios sociales generados por el capitalismo; en tanto que la vivienda es una mercancía que se produce con el fin de acumular capital. Cada sociedad ha diseñado su propio tipo de vivienda que está relacionado directamente con los recursos del medio.

En el censo realizado en 1990 clasificaron las

viviendas particulares en: casa o villa, departamento o cuartos, casa de inquilinato, media agua, rancho o cobacha, choza y otros.

Casa o Villa.- Es toda construcción permanente hecha con materiales resistentes como hormigón, piedra, ladrillo, adobe y tiene como pisos de madera, cemento y generalmente cuenta con servicio higiénico exclusivo.

Departamento.- Es el conjunto de cuartos para el alojamiento de personas, se caracteriza porque forma parte de un edificio de uno o más pisos, tiene entrada individual y abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.

Cuadro No. 1

TIPO DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA
(1984-1991)

AÑOS	Tipo de Vivienda			
	Villa	Porcentaje	Departamento	Porcentaje
1984	113	15	170	8
1985	83	11	196	9
1986	81	11	179	9
1987	113	15	250	12
1988	86	11	319	16
1989	86	11	326	16
1990	94	13	283	14
1991	97	13	310	16
TOTAL	753	100	2.033	100

FUENTE: Municipio de Loja.
ELABORACION: Las Autoras.

El tipo de vivienda presenta varias características referentes a su calidad, forma y tenencia. El crecimiento de la población es uno de los principales motivos para que los habitantes de la ciudad realicen o amplíen sus construcciones destinadas a vivienda, las que han sobrepasado los márgenes de los ríos que atraviesan la ciudad.

En el cuadro se observa que el total de departamentos es de 2.033 mientras que el de villas es de

753; así mismo los porcentajes tienen un comportamiento casi uniforme, es decir, que la variación no es significativa.

2.2.3. Análisis de la utilización del terreno con respecto al área de construcción.

Dentro del crecimiento urbano, el constructor desempeña un papel de mucha importancia; el mismo que se somete a normas y reglamentos dispuestos por el Municipio a través del Departamento de Planeamiento Urbano que es el encargado de velar por la integridad física de quienes habitan en las viviendas; para ello debe reunir las características que requiere una construcción como: metros de retiro, higiene ambiental, canalización, ventilación entre otros.

Cuadro No. 2

**AREA TOTAL DEL TERRENO CON RELACION AL AREA CONSTRUIDA
(1984 -1991)
A. UNA PLANTA**

Años	No. de Construc.	Area Total terreno(m ²)	Area Const.(m ²)	Porcentaje
1984	113	30.296,8	15.987,4	53
1985	83	23.785,2	11.096,3	47
1986	81	23.504,0	9.740,5	41
1987	113	28.124,0	12.446,6	44
1988	86	28.291,5	10.022,5	39
1989	86	23.681,57	12.645,2	53
1990	94	24.318,7	12.912,83	53
1991	97	25.377,52	13.025,10	51
TOTAL	753	207.379,29	97.876,43	47

FUENTE: Municipio de Loja.
ELABORACION: Las Autoras.

**AREA TOTAL DEL TERRENO CON RELACION AL AREA CONSTRUIDA
(1984-1991)
B. DOS PLANTAS**

Años	No. de Construc.	Area Total terreno(m ²)	Area Const.(m ²)	Porcentaje
1984	162	51.722,20	41.151,20	80
1985	184	94.120,70	45.847,80	49
1986	170	70.479,50	40.919,50	58
1987	209	64.325,00	47.509,10	73
1988	264	80.505,3	62.868,10	78
1989	257	62.212,88	48.118,18	77
1990	283	81.076,94	49.579,80	61
1991	310	82.325,60	51.076,56	62
TOTAL	1.839	586.768,12	387.070,24	66

FUENTE: Municipio de Loja.
ELABORACION: Las Autoras.

El área total del terreno con relación al área construida de una planta, representada a través de 753 permisos de construcción y de 1839 de dos plantas en el período 1984-1991, da un total de 207.379,29 metros cuadrados utilizando únicamente 97.876,43 metros cuadrados en las construcciones de una planta que representa el 47 por ciento del total y de 387.070,24 metros cuadrados que representa el 66 por ciento del total del área construida de dos plantas.

Estableciendo una comparación con las construcciones de una y dos plantas podemos decir que las familias tienen mayor preferencia por las construcciones de dos plantas. Sin embargo no es utilizada la totalidad del terreno para la construcción; a más de cumplir con las disposiciones municipales de dejar metros de terreno de retiro, en estrecha relación con el aspecto urbanístico y arquitectónico de la ciudad.

2.2.4. Las construcciones y sus principales características (materiales predominantes).

El aspecto urbanístico de la ciudad de Loja ha tenido un cambio positivo debido a que las técnicas en la construcción moderna permiten la utilización de nuevos materiales como: cemento, ladrillo, hierro, bloque, etc.

En cuanto al ornato, estructuración de calles, avenidas, casas residenciales, bloques multifamiliares, urbanizaciones y programas de vivienda popular, zonas y parques de recreación. Mientras que en épocas pasadas las construcciones que forman el patrimonio cultural y arquitectónico fueron construidas en su mayor parte con materiales como: barro, adobe, madera y como techo la tradicional teja; sin embargo, en esas construcciones se ha utilizado mano de obra y materia prima propias de la zona, presentando una estructura rústica sus edificaciones; sus paredes son demasiado gruesas que reducen el espacio de las habitaciones ocupando más terreno pero que son más resistentes a los fenómenos naturales, dentro de estos los telúricos. Los técnicos y en particular quienes recomiendan las construcciones tradicionales coinciden en señalar que las edificaciones con tapia equilibran la temperatura de las viviendas.

Es importante señalar que el casco colonial de la ciudad no ha perdido su estructura arquitectónica, así tenemos los templos, conventos y algunos edificios públicos y particulares.

2.2.5. Análisis de las construcciones por pisos o plantas de viviendas.

En esta ciudad se puede observar que las construcciones guardan uniformidad, esta es una de las razones para que las construcciones de tres y más plantas tengan un bajo promedio; por ello hemos creído conveniente analizar las de una y dos plantas.

Entre las características que influyen en el comportamiento uniforme que mantienen las viviendas en la ciudad de Loja anotamos: el aspecto topográfico que sirve para que la ciudad se expanda en forma horizontal y el aspecto demográfico del que hablaremos más adelante.

Cuadro No. 3

CONSTRUCCIONES REALIZADAS EN LA CIUDAD DE LOJA (1984-1991)

Años	Una Planta		Dos Plantas		Tres y más P.		Total No. Cons.	%
	No.Cons.	%	No.Cons.	%	No.Cons.	%		
1984	113	40	162	57	10	3	285	100
1985	82	30	184	66	11	4	277	100
1986	81	32	171	67	3	1	255	100
1987	113	84	209	63	10	3	332	100
1988	86	24	264	72	14	4	364	100
1989	86	24	257	70	23	6	366	100
1990	94	25	283	73	9	2	386	100
1991	97	23	310	75	9	2	416	100
TOTAL	752	28	1.840	69	89	03	2.681	100

FUENTE: Municipio de Loja.
ELABORACION: Las autoras.

En este cuadro demostramos que el número de viviendas realizadas en el período (1984-1991) es de 2.681 que las hemos clasificado por el número de plantas en: una, dos, tres y más; tomando en cuenta que las de tres y más plantas son en número reducido que alcanzan el 3 por ciento como máximo, lo que se puede observar en el cuadro.

De los porcentajes obtenidos en 1984-1991 son las construcciones de dos plantas las más representativas, en las que se da una mejor utilización del terreno en relación con el área construida.

Cuadro No. 4

TOTAL DE CONSTRUCCIONES Y PROMEDIO (1984-1991)

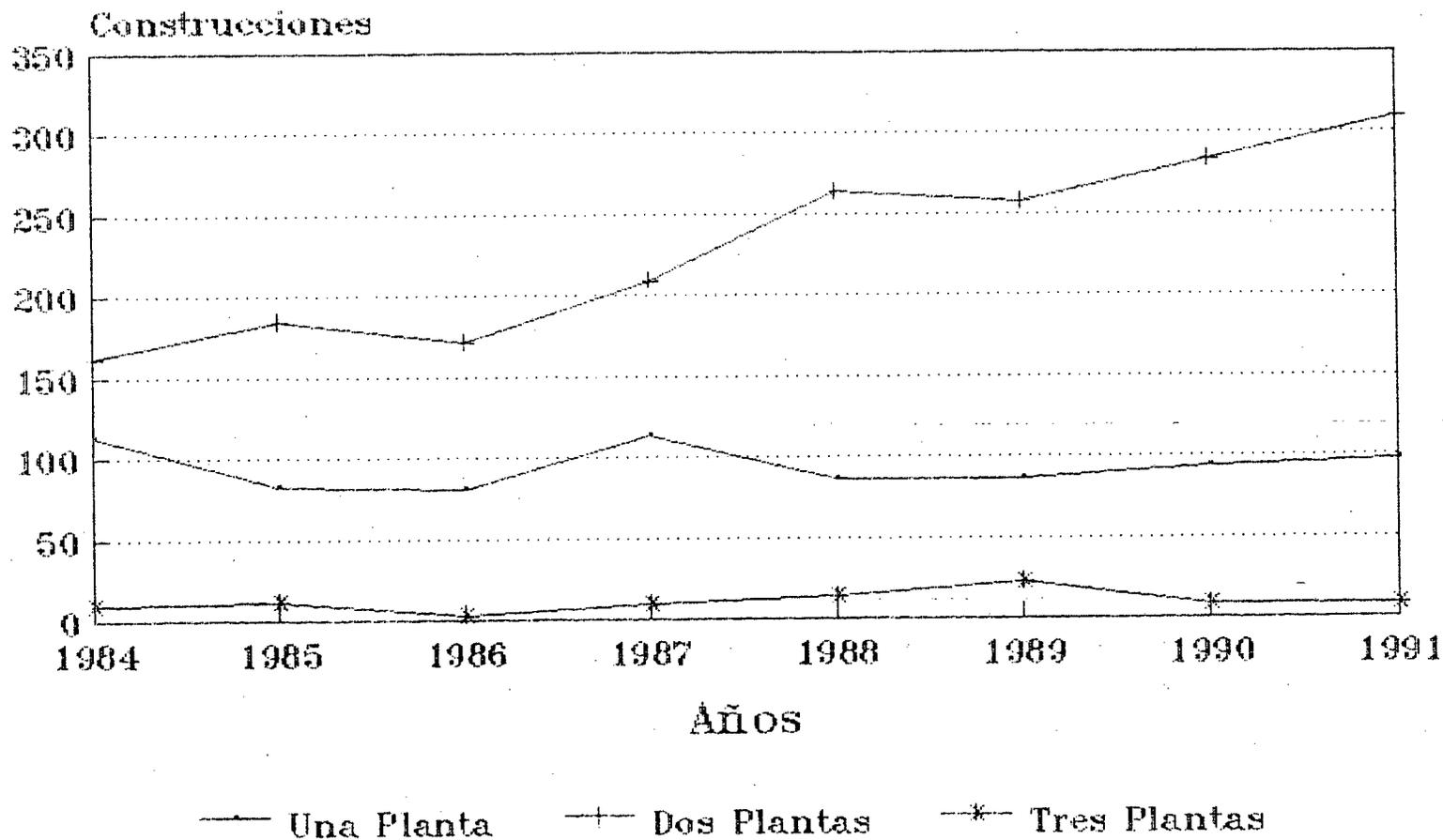
Años	No. de Construcciones	No. de Plantas	Promedio de Planta/Vivienda
1984	285	466	1.64
1985	277	481	1.74
1986	255	432	1.70
1987	332	569	1.71
1988	364	660	1.81
1989	366	669	1.83
1990	386	635	1.65
1991	416	717	1.72
Total	2.681	4.629	1.73

FUENTE: Cuadro No. 3.

ELABORACION: Las Autoras.

De las 2.681 construcciones realizadas en la ciudad de Loja, contienen 4.629 plantas incluidas las de una, dos, tres y más plantas. El promedio de plantas por vivienda en la ciudad de Loja es aproximadamente de dos plantas.

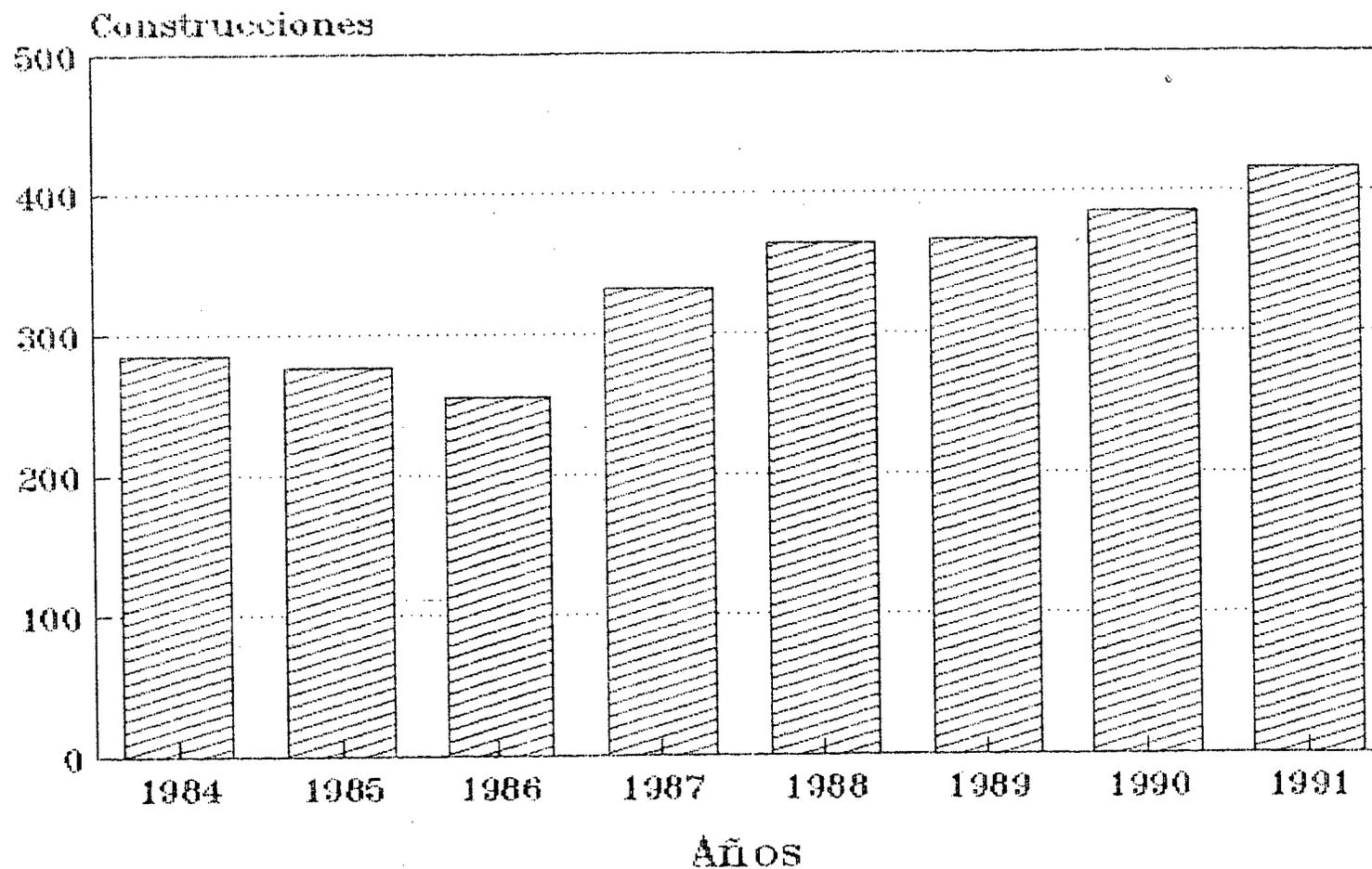
Gráfico No. 1 Construcciones de la Ciudad de Loja por Plantas (1984-1991)



FUENTE: Cuadro No. 3

ELABORACION: Las Autoras.

Gráfico No. 2 Total de Construcciones en la Ciudad de Loja (1984-1991)



FUENTE: Cuadro No. 4
ELABORACION: Las Autoras.

2.2.6. Análisis del promedio de servicios higiénicos por pisos o plantas de vivienda.

En una ciudad las construcciones deben disponer de servicios elementales como son: luz eléctrica, agua potable y servicios higiénicos; que son fundamentales para la salubridad. De ahí que estimamos conveniente realizar un estudio referente al número de servicios higiénicos tomando en consideración el número de plantas de las construcciones.

Cuadro No. 5

PROMEDIO DE SERVICIOS HIGIENICOS POR PLANTA DE VIVIENDA (1984-1991)

Años	No. de Planta	No. de SS.HH.	Promedio de SS.HH./Planta
1984	466	604	1.30
1985	481	617	1.28
1986	432	468	1.10
1987	569	697	1.22
1988	660	741	1.12
1989	669	850	1.27
1990	635	340	1.17
1991	717	477	1.20
Total	4.629	4.794	1.19

FUENTE: Municipio de Loja.
ELABORACION: Las Autoras.

En el período 1984-1991, de un total de 3.967 plantas de vivienda le corresponden 4.794 servicios higiénicos, dando un promedio de un servicio higiénico por planta de vivienda. La relación entre el número de servicios higiénicos para el número de construcciones presenta un promedio de dos servicios higiénicos como se puede observar en el cuadro, pocas viviendas en la ciudad de Loja poseen baño social; en general tienen un solo baño por planta de vivienda.

CAPITULO III
ANALISIS DEMOGRAFICO

3.1. BASE Y DINAMICA DEMOGRAFICA.

La demografía representa una fracción de los estudios relativos a la población y es la parte más ligada con el factor humano. Tiene por objeto el estudio de la población que comprende: el análisis demográfico y la demografía social. El primero estudia el total de la población y su incremento, los tipos de poblamiento (concentrado, disperso, urbano, rural); los grupos de edades (pirámide de edades y su crecimiento natural, tasas de mortalidad, fertilidad), que permite calcular la esperanza de vida futura de la población; además estudia la Población Económicamente Activa, las migraciones internas y externas.

Partiendo de los datos poblacionales de los cinco censos realizados, comprendidos entre 1950 a 1990; la ciudad de Loja ha incrementado su población notablemente, como se presenta en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 6

POBLACION URBANA DE LA CIUDAD DE LOJA DURANTE LOS CINCO
CENSOS
(1950-1990)

Años	Población	Tasa de Crecimiento intercensal
1950	15.399	----
1962	26.785	4.72
1974	47.697	4.93
1982	71.652	5.22
1990	94.305	3.50

FUENTE: INEC, Censos de Población 1950-1990
ELABORACION: Las Autoras.

El crecimiento poblacional del área urbana en la ciudad de Loja, según los censos de población de 1950, 1962 y 1974 no presenta variación significativa en este intervalo; mientras que para 1982 la tasa de crecimiento es de 5.22 por ciento y para 1990 la tasa disminuye y es de 3.5 por ciento. La tasa de crecimiento promedio anual intercensal en la ciudad de Loja entre los años 1950-1990

es de 4.6 por ciento. Esto se debe a que el promedio del componente familiar es de cinco personas y por la alta emigración de esta ciudad hacia otros lugares de la Patria, especialmente a las ciudades de Quito y Guayaquil, con la finalidad de encontrar fuentes de trabajo y mejorar su nivel de vida.

La densidad poblacional del área urbana de la ciudad de Loja es de aproximadamente de 2.916 habitantes por kilómetro cuadrado, con una población estimada a 1991 que es de 97.965 personas, por lo que existe fuerte presión demográfica sobre la tierra respecto a la densidad nacional, que es de 34 habitantes por kilómetro cuadrado.

3.1.1. Población Económicamente Activa (PEA) por ramas de actividad y grupos ocupacionales.

Se considera Población Económicamente Activa a aquella que interviene en la producción de bienes y servicios. Según el censo de 1982 el INEC consideró PEA a las personas de 12 a 65 años de edad. Pero a nivel latinoamericano, para el censo de 1990 el INEC considera PEA a las personas de 8 años y más de edad.

**3.1.1.1. Población Económicamente Activa por
ramas de actividad de la ciudad de
Loja.**

El INEC, según el último censo de población realizado en 1990 establece que la PEA por ramas de actividad está determinada por el lugar, establecimiento o negocio en que la persona tiene señalada como ocupación principal; estableciendo la siguiente clasificación:

- 1.- Agricultura, caza, silvicultura y pesca.
- 2.- Explotación de minas y canteras.
- 3.- Industrias manufactureras.
- 4.- Electricidad, gas y agua.
- 5.- Construcción.
- 6.- Comercio al por mayor y al por menor, restaurantes y hoteles.
- 7.- Transportes, almacenamiento y comunicaciones.
- 8.- Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a las empresas.
- 9.- Servicios comunales, sociales y personales.
- 10.- Actividades no bien especificadas.
- 11.- Trabajador nuevo.

Para el análisis de la PEA por ramas de actividad,

tomamos como base 1990 y la proyectamos a 1991 como se puede ver en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 7

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR RAMAS DE ACTIVIDAD DE LA CIUDAD DE LOJA -1990-

Grupos Principales de Ocupación	1 9 9 0		1 9 9 1	
	Población	Porcentaje	Población (Proyectada)	Porcentaje
1. Agricultura, silvicultura, caza y pesca	1.398	4.3	1.439	4.0
2. Explotación de minas y canteras	237	0.7	234	0.7
3. Industrias manufactureras	2.332	7.2	2.407	7.2
4. Electricidad, gas y agua	198	0.6	201	0.6
5. Construcción	2.236	7.0	2.340	7.0
6. Comercio	5.422	16.8	5.617	16.8
7. Transporte, almacén y comunicación	1.748	5.4	1.806	5.4
8. Establecimientos financieros y seguros	801	2.5	836	2.5
9. Servicios	16.690	52.0	17.386	52.0
10. Actividades no bien especificadas	874	2.7	903	2.7
11. Trabajador nuevo	248	0.8	267	0.8
TOTAL	32.184	100.0	33.435	100.0

FUENTE: INEC, V Censo de Población y IV de Vivienda, 1990.

ELABORACION: Las Autoras.

Para el estudio de PEA de la ciudad de Loja, tomamos los datos del último censo de población y vivienda -1990-, con los resultados del censo y tomando como base la población de este mismo año (1990); los porcentajes obtenidos los relacionamos con la población proyectada a 1991 de acuerdo a la siguiente clasificación establecida por el INEC, que ha determinado los

siguientes grupos principales de ocupación; de acuerdo al tipo de trabajo declarado como el de mayor ingreso (Ver cuadro No. 8).

- 1.- Profesionales, técnicos y trabajadores asimilados.
- 2.- Directores y funcionarios públicos y superiores.
- 3.- Personal administrativo y trabajadores asimilados.
- 4.- Comerciantes y vendedores.
- 5.- Trabajadores de los servicios.
- 6.- Trabajadores agrícolas y forestales, pescadores y cazadores.
- 7.- Mineros, hilanderos, tejedores, sastres, obreros: metalúrgicos, de la madera, de tratamientos químicos, otros.
- 8.- Zapateros, ebanistas, relojeros, mecánicos, electricistas, operadores de radio, televisión y cine, fontaneros, joyeros y vidrieros, otros.
- 9.- Conductores de equipo de transporte, trabajadores de

artes gráficas, estibadores, obreros: de fabricación de productos de caucho, de productos de papel y cartón, de la construcción.

10. Trabajadores no clasificados en otras categorías.

11. Trabajador nuevo.

Cuadro No. 8

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR GRUPOS PRINCIPALES DE OCUPACION DE LA CIUDAD DE LOJA

Grupos Principales de Ocupación	1 9 9 0		1 9 9 1	
	Población	Porcentaje	Población (Proyectada)	Porcentaje
1. Profesionales y técnicos	6.133	19.0	6.352	18.99
2. Directores y funcionarios públicos sup.	200	0.6	201	0.60
3. Personal administrativo	2.919	9.0	3.009	8.99
4. Comerciantes y vendedores	4.838	15.0	5.015	14.99
5. Trabajadores de los servicios	3.730	11.6	3.878	11.59
6. Trabajadores agrícolas, pescadores	1.250	4.0	1.337	3.99
7. Mineros, hilanderos, etc.	1.265	3.9	1.304	3.90
8. Zapateros, ebanistas, mecánicos, etc.	1.826	5.7	1.906	5.70
9. Conductores de equipo de transporte	5.144	16.0	5.350	16.00
10. Trabajadores no clasificados	4.623	14.4	4.815	14.40
11. Trabajador nuevo	248	0.8	267	0.79
TOTAL	32.184	100.0	33.435	100.0

FUENTE: INEC, V Censo de Población y IV de Vivienda, 1990.

ELABORACION: Las Autoras.

Según el V Censo de Población y IV de Vivienda realizado en 1990, los grupos principales de ocupación en

la ciudad de Loja están representados por 32.184 personas mayores de 18 años del total de población de este mismo año 94.305 habitantes, de los cuales el 34.13 por ciento constituyen población económicamente activa.

La población proyectada al año 1991 es 97.965 personas relacionada con la PEA de 1990 nos da un total de 33.435 personas activas para 1991 con una tasa de 34.13 por ciento de la población proyectada a 1991.

La PEA en la ciudad de Loja está representada por un bajo porcentaje; dentro de este su mayor participación es la de los profesionales técnicos de trabajadores en las diferentes especialidades y representan el 18.99 por ciento, esto significa que hay preferencia por esta clase de trabajadores.

La ocupación de directores, trabajadores agrícolas, mineros y trabajador nuevo tienen porcentajes muy bajos; porque en la ciudad no existen las suficientes empresas e industrias para acoger y dar empleo a las personas capacitadas que se encuentran desempleadas buscando trabajo. En cuanto a los trabajadores agrícolas, no cuentan con la asistencia técnica para poder realizar sus cultivos. Los artesanos no pueden producir y elaborar sus artículos por el alto costo de los insumos necesarios

para su producción y la falta de créditos oportunos.

Tanto la PEA por grupos principales de ocupación como la PEA por ramas de actividad tienen 32.184 personas activas. Como complemento a este estudio presentamos un cuadro general que agrupa a las personas activas e inactivas y al grupo de población al margen de toda actividad (niños y ancianos) para el año 1991.

Cuadro No. 9

CLASIFICACION ECONOMICA DE LA POBLACION DE LA CIUDAD DE
LOJA
(1990)

Clasificación	Población	Porcentaje
Activos	32.184	34.13
Inactivos	42.326	44.88
Al margen de toda actividad	19.795	20.99
Total	94.305	100.00

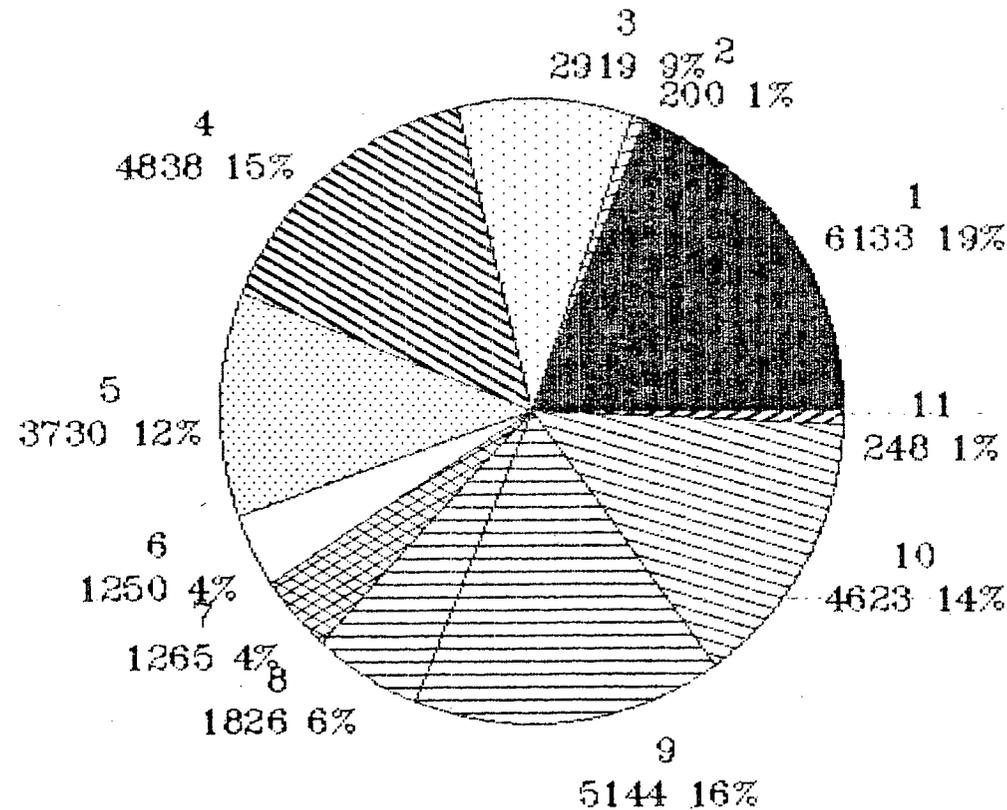
FUENTE: INEC, V Censo de Población y IV de Vivienda, 1990
ELABORACION: Las Autoras.

Para la elaboración de este cuadro tomamos los datos de la población activa del censo de 1990 que es de 32.184 personas, representa el 34.13 por ciento del total de la población 94.305 habitantes; 42.326 personas

inactivas, a este grupo pertenecen: estudiantes, amas de casa, jubilados o pensionistas y otros; representan el 44.88 por ciento, el porcentaje más elevado dentro de esta clasificación. El 20.99 por ciento representa a niños y ancianos; los niños porque no están en capacidad de desempeñar ninguna actividad y los ancianos porque tienden a retirarse de toda actividad. La PEA al año 1990 es del 34.13 por ciento, podemos ver claramente que en nuestra ciudad continúa la desocupación; la población ocupada en la ciudad se incrementa a ritmo lento debido a la incipiente industria existente en la ciudad.

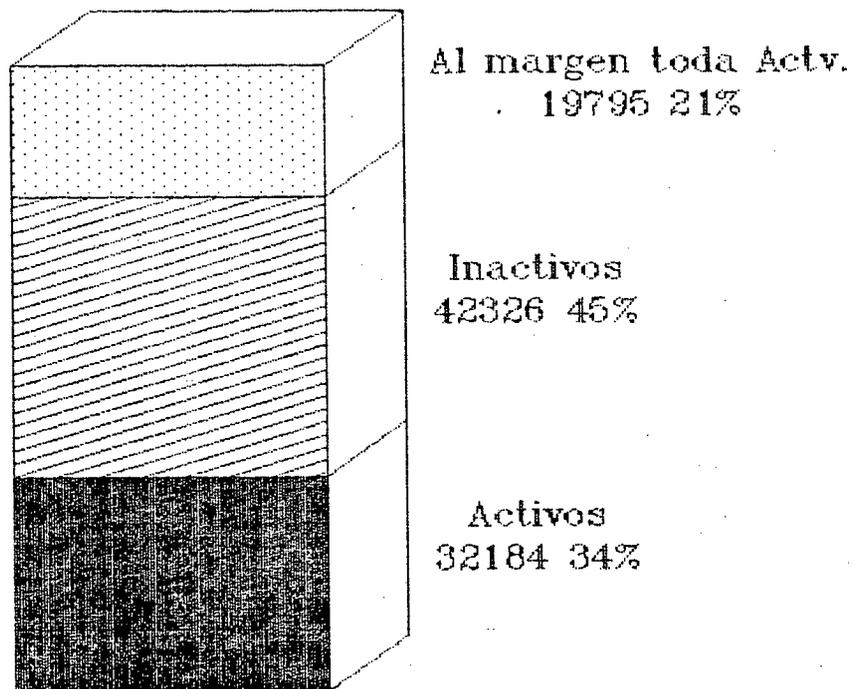
La PEA por grupos principales de ocupación y la clasificación económica de la población de Loja -1990- la representamos gráficamente a continuación:

Gráfico No. 3 PEA por grupos principales de ocupación de la ciudad de Loja



FUENTE: Cuadro No. 8
 ELABORACION: Las Autoras.

Gráfico No. 4 Clasificación Económica de la Población de Loja



FUENTE: Cuadro No. 9
ELABORACION: Las Autoras.

3.1.2. Niveles de dependencia.

El análisis de la dependencia significa: "Que no se la debe considerar ya como una variable externa, sino que es dable analizarla a partir de la configuración del sistema de relaciones entre las distintas clases sociales en el ámbito mismo de las naciones dependientes"¹².

La capacidad, las oportunidades y la propiedad muestran diferencia entre unos individuos y otros, según haya sido la historia biológica y social.

La distribución social de la población incluye a la estratificación y movilidad social.

Estratificación social; se refiere a la división de la población por diferencias económicas, educacionales, culturales y políticas. En Loja se distinguen tres grupos: alto, medio y popular.

El grupo social alto comprende; los agricultores propietarios de grandes extensiones de tierras,

¹² CARDOSO Fernando H, Dependencia y desarrollo en América Latina, Ensayo de interpretación sociológica, pág. 30.

comerciantes mayoristas, banqueros con poder económico y autoridades militares, eclesiásticas de alta jerarquía.

El grupo social medio; a este grupo pertenecen los profesionales, empleados públicos y privados, técnicos, maestros, militares, pequeños comerciantes e industrias y agricultores que poseen pequeñas propiedades.

El grupo bajo o popular lo constituyen; los artesanos, choferes, asalariados de la industria, comercio, servicios, trabajadores de la construcción y transporte; comerciantes ambulantes, abaceros y campesinos con propiedades familiares.

La Movilidad Social; la actividad de los habitantes en la ciudad de Loja se da mediante el avance de una clase social a otra en relación con el trabajo y el esfuerzo propios. Las migraciones y la urbanización facilitan el cambio de domicilio y profesión consiguiendo así el ascenso social. Sin embargo, existen personas que comienzan por determinada actividad, permaneciendo en ella por mucho tiempo, quienes continúan y mantienen sus actividades como tradición familiar; por ello es que la movilidad social ascendente es limitada y la descendente aún más. La importancia de los grupos sociales medio y popular continúan creciendo cada vez más, pero el cambio

y las contradicciones en sus intereses disminuye el impacto en contra de la clase dominante o alta.

3.1.3. Concentración y expansión de la población.

La concentración de la población es de fundamental importancia desde el punto de vista demográfico, económico y social. La población urbana de la ciudad presenta una composición dinámica que la hace diferente a la población rural. Generalmente se incrementa a causa del movimiento natural y social; este último representa condiciones desfavorables para las familias, como dificultades en el medio ambiente, elevado costo de bienes y servicios de primera necesidad. En este sentido la población urbana tiende a llevar a efecto nuevas experiencias sociales que permitan modificar los gustos y costumbres que posteriormente sean difundidos. Sin embargo, existen condiciones favorables de carácter moral y religioso que tienen trascendencia en el desarrollo social.

La concentración de la población en la ciudad de Loja es cada vez mayor debido al crecimiento e incremento de la población como lo demuestra la densidad poblacional calculada mediante la población estimada a 1991 con 97.965 habitantes, cuya densidad es de 2.916 personas por

kilómetro cuadrado. El rápido crecimiento de la población tiene relación directa con el crecimiento habitacional urbano de la ciudad, lo que ha motivado a la realización y ampliación de las construcciones destinadas a vivienda, las que han sobrepasado los márgenes de los ríos que atraviesan la ciudad. La expansión y ponderación de la población responde a los constantes ritmos de crecimiento.

3.1.4. Evolución de la Población-Vivienda.

El desarrollo de la población no se mide en términos de natalidad y mortalidad, toda estimación debe tener en cuenta el saldo migratorio, es decir, el balance de los movimientos de la población.

El incremento del número de habitantes en una zona determinada hace variar las necesidades alimenticias, modos de producción y tipos de consumo, continúan transformándose. Así mismo esta trata de prever la utilización de tecnología, progreso de la ciencia y distribución de recursos.

Las técnicas que se utilizan para las proyecciones demográficas continúan influyendo en la evolución de la población durante algunas décadas.

En el siguiente cuadro podemos observar como ha ido incrementándose la población en la ciudad de Loja a través de los años.

Cuadro No. 10

**EVOLUCION DE LA POBLACION URBANA EN LA CIUDAD DE LOJA
(1950-1990)**

Años	Población	Incremento Poblacional	Tasa acumulativa de crecimiento
1950	15.399	-----	-----
1962	26.785	11.386	4.72
1974	47.697	20.912	4.93
1982	71.652	23.555	5.22
1990	94.305	22.653	3.50

FUENTE: INEC, Censos de Población 1950, 1962, 1974, 1982 y 1990.

ELABORACION: Las Autoras.

De los datos presentados en el cuadro podemos decir que la población ha crecido en las cinco décadas en las que se realizaron los censos; los incrementos de la población se deben en parte a las migraciones de los habitantes de la provincia hacia la ciudad de Loja con la finalidad de encontrar fuentes de trabajo; y, otros para continuar sus estudios.

Las migraciones se realizan en dos etapas: en la

primera fase los campesinos abandonan temporalmente los pueblos y buscan en el mercado de trabajo ganancias ocasionales; en la segunda fase la migración se vuelve definitiva, ocasionando mayor necesidad de viviendas en la ciudad.

3.1.5. Proyección de la población al año 2000.

La característica básica de la población latinoamericana es el elevado crecimiento demográfico, en América del Sur el país con mayor densidad poblacional es Ecuador con 34 habitantes por kilómetro cuadrado. Los datos de la población total del país de los últimos censos realizados, es decir, de los años 62, 74, 82 y 90 determinan una tasa de crecimiento poblacional de 4.6 por ciento. Esto implica un acelerado crecimiento de la población, debido al éxodo de la población rural y de las zonas urbanas de la provincia y de fuera de ella hacia la ciudad de Loja.

Para encontrar la población aproximada de la ciudad de Loja para el año 2000 nos basamos en los datos censales, refiriéndonos únicamente a la población urbana.

Fórmulas para la proyección de la población:

Tasa de Crecimiento Poblacional:

$$a = \sqrt[n]{\frac{P_0}{P_{-1}}} - 1$$

De donde:

P_0 = Año Actual

P_{-1} = Año Anterior

n = Años

Reemplazado los datos en la fórmula tenemos:

$$a = \left(\frac{P_0}{P_{-1}}\right)^{1/n} - 1$$

$$a = \left(\frac{P_0}{P_{-1}}\right) = \frac{1990}{1982}$$

$$a = \left(\frac{94.305}{71.652}\right)^{1/8} - 1$$

$$a = (1.311615)^{1/8} - 1$$

$$a = 1.0349355 - 1$$

$$a = 0.0349$$

$$a = 0.035$$

La tasa de crecimiento poblacional nos sirve para proyectar la población al año en referencia.

$$P_n = P_o(1 + a)^n$$

De donde:

P_n = Año proyectado

P_o = Población constante

a = Tasa de crecimiento

n = Número de años

reemplazando los datos en la fórmula:

$$P_{1991} = 94.305 (1 + 0.035)^1$$

$$P_{1991} = 97.606 \text{ habitantes}$$

Cuadro No. 11

POBLACION DE LA CIUDAD DE LOJA PROYECTADA AL AÑO 2000

Años	Población (1990)	Tasa de C. Constante	Población Total
1991	94.305	$(1+0.035)^1$	97.606
1992	94.305	$(1+0.035)^2$	101.022
1993	94.305	$(1+0.035)^3$	104.558
1994	94.305	$(1+0.035)^4$	108.216
1995	94.305	$(1+0.035)^5$	112.005
1996	94.305	$(1+0.035)^6$	115.925
1997	94.305	$(1+0.035)^7$	119.982
1998	94.305	$(1+0.035)^8$	124.182
1999	94.305	$(1+0.035)^9$	128.528
2000	94.305	$(1+0.035)^{10}$	133.027

FUENTE: INEC, Censos de Población: 1982-1990.
ELABORACION: Las Autoras.

El crecimiento de la población a nivel nacional y particularmente en la ciudad de Loja, se ha incrementado considerablemente en los últimos años, esto trae como consecuencia el subempleo y desempleo por falta de fuentes de trabajo. A medida que se incrementa la población son mayores las necesidades que no se las puede cubrir a plenitud debido a la baja producción.

Mediante los cálculos observamos que la población tiene un rápido crecimiento; el probable número de habitantes que existirán en la ciudad de Loja al año 2000 será de 133.027, esta población restada de la de 1991 que es 97.606 da una diferencia de 35.421 habitantes, el crecimiento poblacional al año 2000 es del 29,64 por ciento.

3.1.6. Proyección de las construcciones al año 2000.

El sector de la construcción es una de las actividades más antiguas y de primordial importancia. Sin embargo, poco a poco ha ido evolucionando la técnica de la construcción en la que intervienen factores como: mano de obra no calificada, utilizada en forma permanente por este sector y que generalmente son personas procedentes de la zona rural.

La industria de la construcción en lo que se refiere a la edificación de casas de alquiler obtiene mayores ingresos y solamente por excepción construyen casas para obreros o familias de niveles de ingresos mínimos.

El total de construcciones realizadas en el año 1987 es de 332, tomando en consideración la serie estadística 1987-1991; existe un incremento de 84 edificaciones con respecto al año 1991 que representa el 79,8 por ciento de las construcciones. Ver cuadro No. 12.

La proyección de las construcciones de la ciudad de Loja la realizamos hasta el año 2000, mediante ajuste lineal utilizando las siguientes fórmulas:

Ecuaciones Simplificadas:

$$b = \frac{n\sum(xy - \sum x \cdot \sum y)}{n[\sum x^2 - (\sum x)^2]}$$

$$b = \frac{12[(27.489 - (78)(3.916))]}{12[(650) - (78)^2]}$$

$$b = \frac{12(27.498 - 305.448)}{12(650 - 6.084)}$$

$$b = \frac{12(-277.959)}{12(-5.434)}$$

$$b = \frac{-3'335.508}{-65.208}$$

$$b = 51,15$$

$$a = \frac{\Sigma y}{n} - b \left(\frac{\Sigma x}{n} \right)$$

$$a = \frac{3.916}{12} - 51,15 \left(\frac{78}{12} \right)$$

$$a = 326,33 - 51,15 (6,5)$$

$$a = 326,33 - 332,475$$

$$a = -6,15$$

Ajuste Lineal:

$$Y_c = a + bx$$

$$Y_c = -6,15 + 51,15 (13)$$

$$Y_c = 658,80$$

Coefficiente de Correlación:

$$r = \frac{\Sigma xy}{\Sigma x^2 \cdot \Sigma y^2}$$

$$r = \frac{27.489}{(650)(1'275.296)}$$

$$r = \frac{27.489}{828'942.400}$$

$$r = \frac{27.489}{28.791,36}$$

$$r = 0,95$$

Cuadro No. 12

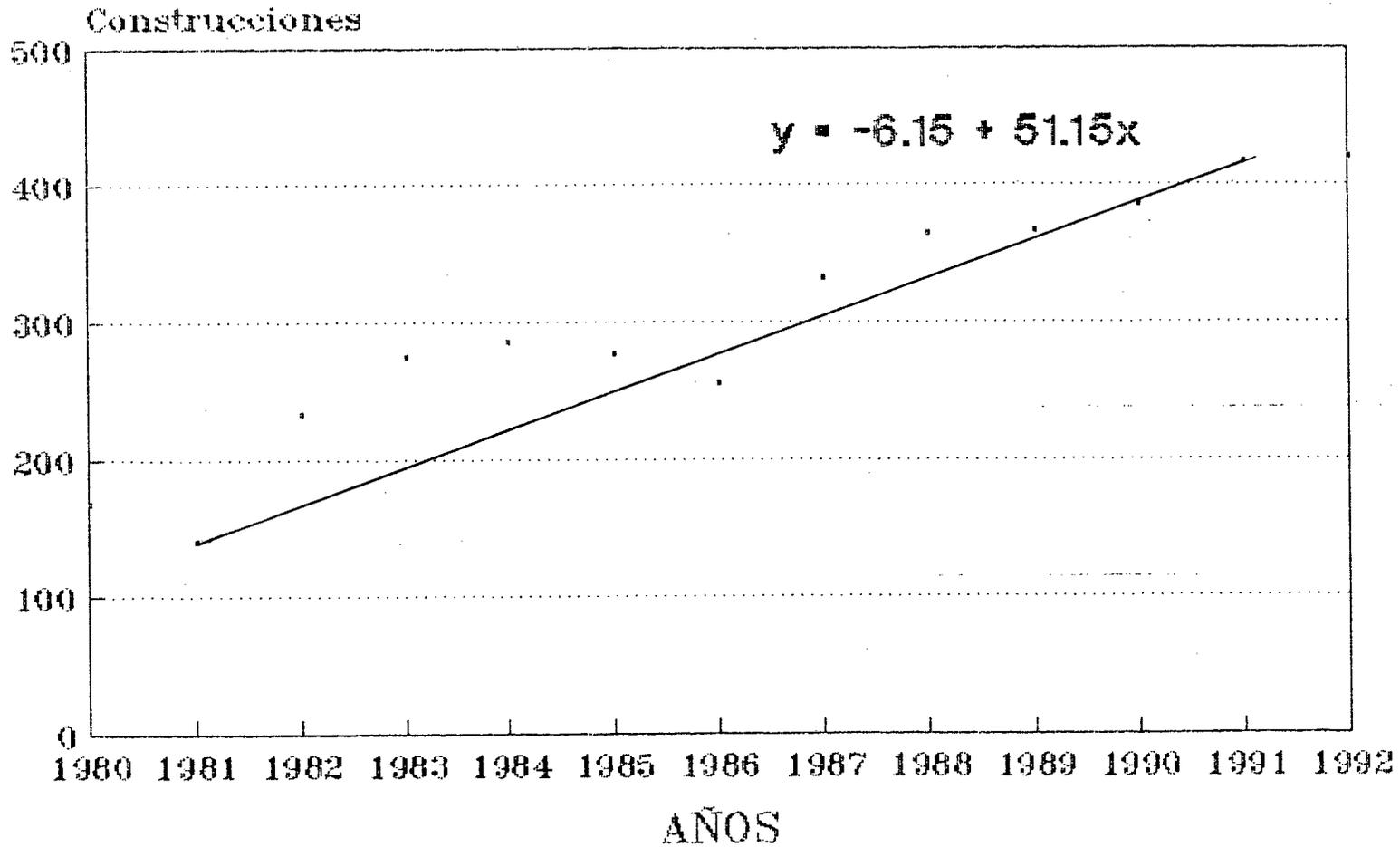
PROYECCION DE LAS CONSTRUCCIONES AL AÑO 2000

x	y	x	xy	x ²	y ²	Yc
1980	168	0	0	0	28.224	
1981	140	1	140	1	19.600	
1982	233	2	466	4	54.289	
1983	274	3	822	9	75.076	
1984	285	4	1.140	16	81.225	
1985	277	5	1.385	25	76.729	
1986	255	6	1.530	36	65.025	
1987	332	7	2.324	49	110.224	
1988	364	8	2.912	64	132.496	
1989	366	9	3.294	81	133.956	
1990	386	10	3.860	100	148.996	
1991	416	11	4.576	121	173.056	
1992	420	12	5.040	144	176.400	
1993		13				658,80
1994		14				709,95
1995		15				761,10
1996		16				812,25
1997		17				863,40
1998		18				914,55
1999		19				965,70
2000		20				1.016,85
TOTAL	3.916	78	27.489	650	1'275.296	6.702,60

FUENTE: Cuadro No. 03.

ELABORACION: Las Autoras.

Gráfico No. 5 Curva de Ajuste de Construcciones (1980-1992)



FUENTE: Cuadro No. 12
ELABORACION: Las Autoras.

El gráfico indica una recta de aproximación de puntos, además muestra que hay una relación lineal entre x y y , que están representadas por la ecuación $Y_c = -6,15 + 51,15x$ la misma que nos permite obtener el número de construcciones al año 2000.

La proyección de las construcciones en la ciudad de Loja, la realizamos desde el año 1980 hasta el 2000; en vista de que aplicamos la fórmula de la ecuación de la recta y este método recomienda mayores datos para la tendencia.

El total de viviendas que se construirán en la ciudad de Loja al año 2000, tomando como base las realizadas en el período 1980-1992. Aproximadamente serán 6.703 construcciones. La elevación de los precios de los materiales de construcción es muy alta, sin embargo, las familias tienen la necesidad de construir sus propias viviendas y no continuar pagando los elevados canones de arrendamiento a los propietarios de vivienda. Mediante la proyección establecemos una comparación con las realizadas en el período anterior, es decir, en 1980-1992 se construyeron 3.916 construcciones y desde 1993 hasta el 2000 construirán 6.703.

CAPITULO IV
ECONOMIA DEL CONSUMIDOR DE
VIVIENDA

4.1. NIVELES DE INGRESO POR RAMAS DE OCUPACION ECONOMICA.

Para conocer el nivel de ingreso de las familias lojanas, utilizamos la información obtenida a través de la encuesta; que nos permite ofrecer cifras del nivel de ingreso y de los gastos distribuidos en: alimentación, vivienda, vestuario y otros. Por tal razón analizaremos sólo sus tendencias en base a la información facilitada.

El cuadro que presentamos a continuación nos permite conocer el ingreso familiar y ver que se incrementa según el número de personas que trabajan en la familia.

Cuadro No. 13

NIVEL DE INGRESO DE LAS FAMILIAS LOJANAS, AÑO 1992

Nivel de Ingreso	Ingreso Mensual (S/.)	Total Ingreso Fam. Anual	Porcentaje	No. Personas Trabajan	Porcentaje
0 - 80.000	18'620.000	223'440.000	13.36	239	34.44
80.001 - 120.000	13'300.000	159'600.000	9.54	115	19.57
120.001 - 160.000	5'580.000	66'960.000	4.00	38	5.47
160.001 - 200.000	6'160.000	73'920.000	4.42	33	4.75
200.001 - 240.000	9'340.000	112'080.000	6.70	41	5.91
240.001 - 280.000	11'540.000	138'480.000	8.28	43	6.19
280.001 - 320.000	11'020.000	132'240.000	7.91	36	5.19
320.001 - 360.000	12'560.000	150'720.000	9.01	36	5.19
360.001 - 400.000	10'000.000	120'000.000	7.17	26	3.75
400.001 - 440.000	8'400.000	100'800.000	6.03	20	2.88
440.001 - 480.000	13'040.000	156'480.000	9.36	28	4.03
480.001 - 520.000	12'800.000	153'600.000	9.18	25	3.60
520.001 - y más	7'020.000	84'240.000	5.04	14	2.02
TOTAL	139'380.000	1.672.560.000	100.00	694	100.00

FUENTE: Encuesta directa.

ELABORACION: Las Autoras.

El cuadro No. 13 nos da a conocer los niveles de ingresos de las familias lojanas; el primer grupo de ingresos de hasta 80.000 sucres, constituye un mínimo nivel de subsistencia. Basándonos en las encuestas realizadas, se estima que la distribución del ingreso de ha incrementado a pesar de la desigualdad, es decir, deterioro de los más pobres y acumulación de riqueza en los grupos de mayores ingresos. El ingreso mínimo lo perciben un mayor número de personas equivalente al 34

por ciento, que representa un ingreso del 13 por ciento del resto de la población. Aproximadamente el 3 por ciento de la población encuestada, tiene un ingreso de hasta 400.000 sucres, es decir, el 7 por ciento del ingreso total.

4.1.1. Del jefe del hogar.

Jefe de Familia: "En el conjunto que forman padres e hijos menores, a veces con el agregado de otros parientes, el que por disposición legal ejerce la autoridad aunque en la práctica, los poderes de hecho, especialmente los femeninos y maternos, puedan establecer realidad distinta. Tradicionalmente la jefatura familiar ha correspondido con plena soberanía en la letra de las leyes, al marido con respecto a la mujer, y al padre en la relación filial con expresión jurídica en la autoridad marital y en la patria potestad".¹³

Los hogares están dirigidos por el jefe de familia o cabeza de familia; quien responde por la marcha y buenas costumbres del componente familiar que contribuye para el desarrollo de la sociedad; es también responsable

¹³ G. CABANELLAS, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, p. 4.

de deberes y obligaciones para poder ejercer sus derechos y obligaciones. El jefe del hogar cuando vence los obstáculos y dificultades está cumpliendo a cabalidad la misión a él encomendada sin pensar en el tiempo que ha empleado ni en la remuneración que ha recibido.

Mediante las encuestas realizadas de un total de 694 personas que trabajan corresponden 239 al jefe del hogar, que representa el 13 por ciento.

4.1.2. De la Familia.

La familia: "Se trata en todos los casos, de un núcleo, más o menos reducido; basado en el afecto o en necesidades primarias, que convive o han convivido íntimamente y que posee cierta conciencia de unidad".¹⁴

En el plano económico, salvo organizarse ya con un sistema de producción hacia terceros, a través de las denominadas industrias familiares, la familia se desenvuelve en el círculo de la economía de subsistencia; es decir que lo que se hace es destinado sólo para el autoabastecimiento y la satisfacción de las propias necesidades, oponiéndose así a la economía de mercado.

¹⁴ G. CABANELLAS, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, p. 331.

Es importante mencionar que en la actualidad predomina sin discusión y en forma total en los centros urbanos, la economía familiar adquisitiva, para la subsistencia material y las satisfacciones de distinta índole que los ingresos que posean cada grupo. Otro aspecto económico familiar de importancia y resultado del siglo XX procede de la cooperación en el presupuesto hogareño, con el trabajo fuera del domicilio de la mujer cuando no son suficientes los ingresos del cabeza de familia.

De esta forma los ingresos percibidos por las 694 personas que trabajan es de 1.672'560.000 sucres anuales de los cuales 223'440.000 sucres corresponden al jefe de hogar o cabeza de familia y 1.449'120.000 sucres al resto de miembros que componen la familia, equivalente al 95 por ciento.

4.2. OTROS INGRESOS POR ARRIENDO DE PARTE DE LA VIVIENDA.

Cuadro No. 14

FORMAS DE OCUPACION DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA
AÑO 1992

Formas de Ocupación	No. de Viviendas	Porcentaje
Propia	122	31.8
Alquilada	262	68.2

FUENTE: Encuesta directa.

ELABORACION: Las Autoras.

De la investigación realizada a las familias lojanas que habitan en las parroquias urbanas de la ciudad; aproximadamente el 32 por ciento posee vivienda propia y el 68 por ciento habitan en viviendas alquiladas. Esto nos permite conocer que la mayoría de familias que viven en la ciudad carecen de vivienda propia.

4.2.1. Comercio.

Comercio es la actividad de intermediación entre productores y consumidores, comprando, vendiendo o permutando productos, mercancías, etc. Con relación a los

productores la actividad consiste en la aproximación de materiales, materias primas, etc., para su transformación y para los consumidores significa la oferta de los artículos terminados.

En la actualidad la vivienda también forma parte del comercio, generalmente el alquiler de vivienda de propiedad privada está sujeto a requisitos que salvaguarden la propiedad por lo cual limitan el número de ocupantes. El empleo del departamento para fines no residenciales y la libertad de la familia de añadir aparatos o hacer cambios. A quienes más afecta la disciplina de las normas y las limitaciones de espacio es a las familias con hijos, en cuyo caso es posible que ellas consideren mudarse a la periferia. Cuando la persona que hace de cabeza de familia paga alquiler por vivienda en la mayoría de los casos acepta un contrato que le impone el cumplimiento de normas concretas, muchas de las cuales son resultado de ordenanzas municipales. Esta relación propietario inquilino permite la introducción de medidas de prevención o rehabilitación que beneficien a la familia y a los vecinos.

De la encuesta realizada, 72 viviendas particulares son alquiladas y están destinadas al comercio, los inquilinos pagan un promedio de 65.653

sucres mensuales a sus propietarios. Las viviendas propias destinadas al comercio son 50 pagando un impuesto promedio de 14.677 sucres anuales.

4.2.2. Artesanía.

Artesano es quien ejerce un arte o labor del oficio mecánico realizada con personalidad y sentido de las características de la artesanía.

No se conoce con exactitud el número de artesanos que existen en el Ecuador, debido a que al realizar los Censos de Población y los Censos Económicos, se pregunta únicamente la actividad principal; es así que muchas personas tienen como actividad parcial la artesanía, quedando al margen dicha actividad. Además las mujeres que registran su actividad de quehaceres domésticos, realmente ellas también se dedican a la artesanía.

Mediante la encuesta establecimos que de un total de 49 viviendas que son ocupadas para la realización de artesanías, 29 son alquiladas correspondiéndoles 1'492.000 sucres mensuales, y 20 viviendas propias destinadas también a la artesanía pagando un impuesto anual de 386.000 sucres.

4.3. PROPENSION AL AHORRO.

Una de las aplicaciones importantes dadas a la renta después de los impuestos es el ahorro con miras al futuro, en lugar del consumo presente. Sabido es que los ricos ahorran más que los pobres, no sólo cantidades absolutas de dinero, sino también en dirección. Los que son muy pobres no pueden ahorrar más de lo que ganan cubriendo la diferencia con deudas o gastando ahorros previamente acumulados.

Cuadro No. 15

PROPENSION AL AHORRO Y AL CONSUMO DE LAS FAMILIAS LOJANAS AÑO 1992

Nivel de Ingreso	(1) Ing. Familiar	(2) Ahorro	(3) Consumo
0 - 80.000	18'620.000	-900.000	19'520.000
80.001 - 120.000	13'300.000	-1'080.000	14'380.000
120.001 - 160.000	5'580.000	1'430.320	4'149.680
160.001 - 200.000	6'160.000	853.470	5'306.530
200.001 - 240.000	9'340.000	1'231.530	8'108.470
240.001 - 280.000	11'540.000	822.000	10'718.000
280.001 - 320.000	11'020.000	1'367.600	9'652.400
320.001 - 360.000	12'560.000	2'095.120	10'464.880
360.001 - 400.000	10'000.000	1'000.000	9'000.000
400.001 - 440.000	8'400.000	1'876.800	6'523.200
440.001 - 480.000	13'040.000	3'885.200	9'154.800
480.001 - 520.000	12'800.000	4'253.900	8'546.100
520.001 - y más	7'020.000	2'105.500	4'914.500
TOTAL	139'380.000	18'941.440	120'438.560

FUENTE: Anexo No. 2.

ELABORACION: Las Autoras.

El signo negativo significa desahorro neto (-) y el signo positivo es igual al ahorro neto (+). Mediante el cuadro podemos indicar que los dos primeros grupos de ingresos gastan más de lo que ganan, cubriendo la diferencia con deudas o gastando ahorros previamente acumulados.

El cuadro muestra la desigualdad que existe en los diferentes niveles de ingreso; como se puede observar existe un desahorro neto de -1'980.000 sucres que representan el 9.5 por ciento. La estructura del gasto, es mayor en los rubros de alimentación, vivienda y vestuario, el gasto en educación es menor debido que estos no son continuos.

El nivel de ingreso familiar está en relación directa con el consumo, las familias que perciben ingresos altos tienen mejor nivel de vida y por consiguiente mayores posibilidades de ahorrar. A partir del tercer grupo las familias comienzan a realizar un ahorro en un total de 18'944.440 sucres, equivalentes al 90.5 por ciento; debido a que tienen mayores ingresos y menor número de miembros en su familia.

4.3.1. Por precio de vivienda a crédito.

El precio del alquiler o arriendo de vivienda es cada vez más caro frente a la poca oferta de departamentos y la excesiva demanda, refleja el deterioro del sector de la construcción y pone en evidencia el déficit habitacional.

Actualmente la adquisición de vivienda es inalcanzable para la población de bajos ingresos; existe una marcada restricción del mercado de la vivienda, que se caracteriza por sistemas de financiamiento formales, tanto del sector público como del sector privado. Las alternativas del financiamiento que ofrece el sector privado son mayores, pero aún son menos las personas que pueden acceder a ellas, por lo que estas van dirigidas a un sector privilegiado de la población. El ser sujeto de crédito es la base para el inicio de este tipo de relaciones, considerando que del ingreso que percibe un individuo debe destinarlo a la satisfacción de las necesidades básicas.

Cuadro No. 16

**VIVIENDAS CONSTRUIDAS CON CREDITOS OTORGADOS POR
INSTITUCIONES**

ANO	INSTITUC.	IESS	BEV	Recursos Propios	Otros Bancos	Total
1984		180	09	45	51	285
1985		150	13	81	33	277
1986		132	19	78	25	255
1987		124	23	133	52	332
1988		177	36	127	24	364
1989		190	42	130	04	366
1990		164	45	174	03	386
1991		76	147	191	02	416
1992		255	02	160	03	420
Total		1.448	336	1.120	197	3.101
Porcentaje		46.69	10.84	36.12	6.35	100.00

FUENTE: Permisos de Construcción-Municipio de Loja.
ELABORACION: Las Autoras.

En los permisos de construcción se presenta el presupuesto para construir una vivienda, el mismo que está financiado por instituciones como: Instituto Ecuatoriano de Seguro Social (IESS), Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), otros bancos y con los propios recursos de las personas.

En el cuadro podemos observar que el mayor número de créditos lo concede el I.E.S.S., es decir, el 47 por ciento del total de viviendas construidas con crédito. El

B.E.V. otorga 336 créditos o sea el 11 por ciento; el 36 por ciento de las construcciones realizadas durante el período 1984-1992 las han realizado con financiamiento propio; únicamente el 6 por ciento de las construcciones son hechas con financiamiento de otros bancos, debido a que para ser sujeto de crédito lo suficientemente solvente, tiene que reunir requisitos para enfrentarse a los programas de financiamiento de otras instituciones privadas.

4.3.2. Para construir vivienda.

Las familias que han construido su vivienda con recursos propios, es que han participado activamente en la realización de la misma. En los últimos años y con una reacción frente a la escasez de empleo profesional; existen personas dedicadas a la construcción de viviendas para la venta, pero a precios muy altos que resultan prohibitivos para las familias de bajos recursos económicos; los precios de construcción de vivienda varían conforme el incremento en el costo de los materiales y en el de la mano de obra.

Es así que el banco Ecuatoriano de la Vivienda ha creado el sistema de "adjudíquese Ud. mismo", mediante la cual la persona con su libreta de ahorros del Banco

obtiene su vivienda con el tamaño, costo y ubicación acorde con la capacidad de compra del individuo, es decir, que a mayor ahorro, mayor seguridad en la adjudicación, mejor ubicación y mejor tipo de vivienda.

Por su parte el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social no construye casas ni vende terrenos, sino que ofrece préstamos hipotecarios para la adquisición y construcción de viviendas en terreno urbano o rural propio del afiliado.

El BEV durante el período 1984-1992 concedió créditos a sus ahorristas en el 11 por ciento del total de viviendas construidas; mientras el I.E.S.S. otorgó préstamos en el 47 por ciento del total de viviendas realizadas en este período.

4.3.3. Canon Arrendaticio.

Canon.- "Suma que se paga periódicamente al propietario de un inmueble por quien disfruta de su dominio útil como reconocimiento del dominio directo que se reserva el dueño".¹⁵

¹⁵ Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Manuel Ossorio, p. 102.

Dominio Util; el que posee sobre una cosa con el derecho de percibir sus frutos, sin ser propietario de la misma; éste término es opuesto al de dominio directo.

Dominio Directo; el que ostenta quien ha dado a otro el aprovechamiento de los frutos, pero conservando la propiedad de la cosa que los produce.

El canon a diferencia del arriendo no guarda relación con la mayor o menor importancia y utilidad que proporciona el suelo con todos los accesorios.

En la ciudad de Loja el arrendamiento y subarrendamiento de locales destinados a vivienda no se sujetan a los canones de arrendamiento de Ley; en la mayoría los precios de los canones crecen sin límite porque el arrendatario realiza intempestivos reajustes de los valores semestrales o anuales.

Pese a que existe una ordenanza municipal en el sentido de que los canones de arrendamiento deben estar en relación con los avalúos que se registran en la oficina de Avalúos y Catastros del Municipio, es decir, que no podrá exceder de la doceava parte del avalúo comercial.

De las encuestas realizadas a las familias que habitan en viviendas alquiladas, elaboramos el cuadro de elevación de alquileres para los años 1984 y 1992.

Cuadro No. 17

**PORCENTAJES Y PROMEDIO ANUAL DE CRECIMIENTO DE ALQUILER
DE VIVIENDA (1984-1992)**

TIPO DE VIVIENDA	1984 V. MENSUAL	1992 V. MENSUAL	PORCENTAJE	PROMEDIO
Casa	8.000	120.000	1.500	167
Villa	5.000	90.000	1.800	200
Departamento	4.000	80.000	2.000	222
Cuartos de Inquilinato	800	15.000	1.875	208
Mediagua	500	8.000	1.600	178

FUENTE: Investigación Directa.
ELABORACION: Las Autoras.

Es indudable que en la ciudad de Loja, el tipo de vivienda que más demanda tiene son los departamentos los mismos que han llegado a tener el más alto porcentaje de elevación en alquileres durante el período 1984-1992, determinando un promedio anual de 222 por ciento en los 7 años; los demás tipos de vivienda también han sufrido el impacto de ésta alarmante alza en los canones arrendaticios.

4.4. PROMEDIO DE PERSONAS POR HABITACION.

La necesidad de poseer cada grupo humano íntimamente relacionado como es la familia, un lugar en torno del cual giran las actividades personales con cierta estabilidad y con un mínimo de independencia y de seguridad frente a los demás y ante otras contingencias; es lo que constituye para todo ser humano su casa o vivienda.

Las funciones de la vida familiar en una vivienda dependen de: tamaño de las habitaciones y la dotación de servicios que una vivienda socialmente adecuada debe disponer son: agua potable, energía eléctrica, servicios higiénicos o baños, etc.; y el número de cuartos designados a dormitorios, sala, comedor, cocina y bodega. Estas deben tener una superficie mínima que se atenga al principio del espacio funcional, además de aceptarse las superficies funcionales para cada una de las habitaciones que componen una vivienda.

En el siguiente cuadro se puede observar el promedio de personas por habitación.

Cuadro No. 18

VIVIENDAS SEGUN NUMERO DE HABITACIONES AÑO 1992

TIPO DE VIVIENDA	No. DE VIVIENDAS	No. DE HABITACIONES	TOTAL	PORCENTAJE
Casa	181	8	1.448	70.95
Villa	45	4	180	8.82
Departamento	85	4	340	16.66
Cuartos de Inquilinato	57	1	57	2.79
Mediagua	16	1	16	0.78
TOTAL	384		2.041	100.00

FUENTE: Encuesta Directa.

ELABORACION: Las Autoras.

Para el estudio del promedio de personas por habitación es importante analizar la composición de la vivienda, ya que ello nos muestra una medida de la forma de vida de la población, hemos considerado para ello cinco tipos de vivienda: casa, villa, departamento, cuartos de inquilinato y mediagua. Así vemos que el 70.95 por ciento de las viviendas están compuestas por 8 habitaciones, esto significa que las familias que las habitan disponen de un ingreso que les permite satisfacer la necesidad de vivienda. Así mismo el 8.82 por ciento de las viviendas corresponden a villa que también brindan comodidad a sus habitantes; el departamento con el 16.66 por ciento satisfacen la necesidad de vivienda, aunque

con menos comodidad que las casas y villas; en lo que respecta a cuartos de inquilinato y mediagua sus porcentajes son mínimos, dando lugar a las familias que las habitan realizan todas las funciones en conjunto, perjudicando el normal desempeño y desarrollo de la familia.

Cuadro No. 19

PROMEDIO DE PERSONAS POR HABITACION-1992

TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE PERSONAS	NUMERO DE HABITACIONES	PROMEDIO
Casa	738	181	4.08
Villa	191	45	4.24
Departamento	348	85	4.09
Cuartos de Inquilinato	166	57	2.91
Mediagua	35	16	2.19
TOTAL	1.448	384	7.77

FUENTE: Encuesta Directa.
ELABORACION: Las Autoras.

Las viviendas que prestan mejores condiciones y servicios corresponden a casa, villa y departamento, con un promedio de 4 personas por habitación; los que comprenden varios componentes como dormitorio, sala, cocina, comedor y hall. De esta forma presentan mejores condiciones para el desempeño de cada una de las

actividades de la familia.

4.5. PREFERENCIAS DEL CONSUMIDOR.

Al hablar de vivienda, se designan diversas formas del espacio habitado por una familia. La vivienda tiene un significado que para nuestros fines vamos a tratarlo mediante los requisitos mínimos que debe reunir para que sea socialmente adecuada.

Las preferencias y gustos del consumidor en este caso de la vivienda, nos basamos en el cuadro 17, en el que las familias encuestadas prefieren vivir en casa correspondiéndole el 71 por ciento, debido a que tienen mayor independencia y espacio para las actividades familiares. A departamentos le corresponde el 17 por ciento, en este tipo de vivienda también tienen un poco de independencia con menos espacio que una casa. Esto nos indica claramente que las familias lojanas tienen preferencia por estos dos tipos de vivienda.

4.6. CRITERIOS EN TORNO A CALIDAD Y TASAS DE SERVICIOS.

Debemos tomar en cuenta la calidad y tipo de la vivienda como indicador de las condiciones de vida y disponibilidad de recursos económicos sin descartar el

gusto y preferencia de cada familia.

Es preciso puntualizar que se debe empezar por la buena calidad de los materiales y propender la obtención de buenos servicios de parte de instituciones públicas, semipúblicas y privadas; tales como: agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono y otros servicios existentes en el área urbana de la ciudad de Loja.

Abastecimiento de agua: este servicio lo suministra la Empresa Municipal de Agua Potable del cantón Loja, servicio que no abastece la demanda de los consumidores a pesar de las constantes inversiones realizadas por el gobierno a través de la Municipalidad; sometiendo a la población a un permanente racionamiento del servicio.

De las encuestas realizadas, el 85 por ciento de las familias encuestadas coinciden en manifestar su inconformidad por el irregular abastecimiento de agua. El 10 por ciento indica que este servicio es aceptable, mientras que el 5 por ciento restante están conformes con el abastecimiento de agua. De nuestra observación determinamos que esta conformidad se debe a que son viviendas de una sola planta y están ubicadas en las

partes más bajas y planas de la ciudad.

Energía eléctrica; servicio de total cobertura en el área urbana y que en su mayoría se la utiliza para el alumbrado público y privado, pequeña industria, artesanías, artefactos eléctrico, etc.

La generalidad de los encuestados coinciden en expresar su desacuerdo con los constantes incrementos en las tasas por este servicio

Servicio telefónico; es necesario para facilitar las actividades de los habitantes y que en la ciudad de Loja no cubre toda el área urbana, las redes telefónicas aún no llegan a los lugares periféricos de la ciudad; por lo que todavía no se satisface la demanda de los usuarios, a pesar de haberse incrementado este servicio en los últimos años. Los encuestados hicieron muchos reparos tanto por el incremento en la concesión como en el incremento en las tasas mensuales por su utilización.

De igual forma coincidieron en afirmar que el servicio telefónico no es bueno, que cuando se presentan desperfectos demoran muchos días en la reparación o arreglo de los mismos. Que las planillas no están mensualmente a disposición del abonado, acumulándose

hasta tres o cuatro lo que dificulta su pago y en otros casos existe errores en el planillaje perjudicando de esta forma al abonado. Por las razones expuestas sólo el 30 por ciento de las familias encuestadas disponen de servicio telefónico.

4.7. COSTOS DE LA VIVIENDA.

Los costos de edificación de viviendas pueden explicarse como la combinación de una factor fijo, el suelo urbanizado y un factor variable, los costos de construcción.

Se entiende por terreno urbanizado el que se beneficia directamente de las obras de explanación, pavimentación, alcantarillado, distribución de agua, redes de energía eléctrica y alumbrado público.

Los costos de construcción son impredecibles, la persona que va a construir una vivienda no puede iniciar el trabajo con un presupuesto fijo, debido a que los precios de los materiales de construcción suben de una semana a otra, no hay autoridad que pueda controlar el incremento de los precios, especialmente en los materiales importados en los que se han elevado los precios en más del cien por cien. A más de los costos de

los materiales de construcción, los costos de mano se obra también son considerables en la determinación del costo de una vivienda. Debido al incremento en el coste de construcción de viviendas, las personas de limitados recursos económicos verán cada vez más difícil la situación de poder adquirir vivienda propia.

4.7.1. Evolución de los costos.

4.7.1.1. De Materiales.

Cuadro No. 20

ELEVACION DE LOS COSTOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA 1984-1992

Materiales	Cantidad	1984 (V. sucres corrientes)	1992	Incremento Porcentual	Promedio Anual
Ladrillo	1.000 unid.	7.800	120.000	1.538,46	171
Cemento	1 qq.	379	8.850	2.335,09	259
Arena Gruesa	1 m ³	500	8.000	1.600,00	178
Arena fina	1 m ³	600	13.000	2.166,67	291
Grava	1 m ³	600	8.000	1.333,33	148
Piedra	1 m ³	600	8.000	1.333,33	148
Madera	1 m	120	1.500	1.250,00	139
Teja común	1.000 unid.	5.000	100.000	2.000,00	222
Sanitarios	1 juego	11.905	100.000	839,98	93
Hierro	1 qq	15.500	31.200	201,29	22

FUENTE: Investigación directa.

ELABORACION: Las Autoras.

Los materiales de construcción sufren una elevación desmesurada desde tiempos atrás, que han ido gravitando día a día en la economía de la población, manifestándose esto con una mayor rigurosidad en el período de estudio; motivo que ha determinado la casi imposibilidad de construir una vivienda por parte de las familias de bajos recursos económicos.

Para tener una visión clara y precisa de este fenómeno hemos realizado una comparación de precios de los principales materiales que se utilizan para la construcción de vivienda; durante el período 1984-1992, tiempo en el que se ve las fluctuaciones que han presentado estos materiales en sus costos. La mayoría de los materiales experimentan muy elevadas alzas como en el precio del cemento con 259 por ciento como promedio anual, determinando que estos fenómenos influyen en el alto costo de la vivienda.

4.7.1.2. De la Tierra.

El valor de los terrenos urbanos destinados a uso residencial se deriva de los servicios que prestarán las viviendas edificadas sobre esos solares. Los terrenos se integrarán como factores productivos en el proceso de edificación de viviendas ya

que su valor rústico basado en el rendimiento agrícola es mínimo al alcanzado como terreno edificable; el valor del terreno difiere en el tiempo y en el espacio.

El precio del suelo urbano para edificación de vivienda en un momento dado depende de: la localización; según el barrio o donde esté ubicado le otorga mayor valor; el crecimiento de la ciudad da a los terrenos, sobre todo en los barrios del centro un valor artificial desmesuradamente elevado.

El precio del suelo varía a través del tiempo como consecuencia de la evolución demográfica y económica de la ciudad. Con el transcurso de los años los terrenos rústicos se incorporan al área de influencia y posteriormente al área urbana para finalmente ser edificados. Los niveles que alcanzarán los precios de los terrenos en relación a los precios de años anteriores dependerán de la evolución de la oferta y demanda del suelo. La oferta de terrenos edificables se incrementa a medida que se intensifica el proceso de urbanización del suelo.

La demanda del suelo edificable contribuye a elevar el precio del suelo, el incremento en el nivel de vida de la población, aumenta la demanda de suelo

edificable adquirido como inversión ocasionado por la desvalorización monetaria.

En la ciudad de Loja el precio promedio de terreno edificable para vivienda es de 60.000 sucres el metro cuadrado; lo que no permite a las familias de limitados ingresos adquirir ni siquiera el terreno peormente una vivienda.

4.8. COSTOS DE CONSTRUCCION POR METRO CUADRADO DE ACUERDO AL TIPO DE VIVIENDA.

Costo Ordinario; se refiere al valor estimado de un producto, en nuestro estudio el de una vivienda.

Costo Real; es el valor de un producto, una vez terminada la producción y distribuidos los gastos generales, administrativos y otros en cada uno de los productos elaborados, es decir, los costos líquidos y verdaderos de una vivienda.

Para determinar el costo de construcción por metro cuadrado consideramos los siguientes factores.

- Localización (zona urbana).

- Tipo de construcción; unifamiliar, multifamiliar.
- Tipo de estructura; metálica, hormigón armado, mixta, etc.
- Cubierta; ardex, eternit, teja común, teja vidriada, loza de hormigón armado, calidad y acabado.
- Calidad y acabado; piso de cemento, duela, parquet, baldosa, vinil, mayólica, enlucidos, sócalos de azulejo, altura de puertas, hierro o aluminio, número de baños y calidad de sanitarios.

En el período 1984-1992 para una misma tipología de construcción los precios de los materiales han variado notablemente. Debido al encarecimiento de los mismos y al alto costo de mano de obra que provocan un proceso inflacionario en el sector de la construcción, afectando en forma alarmante la economía de las familias lojanas en particular.

Este fenómeno del costo de construcción queda reflejado en el siguiente cuadro que demuestra el aumento

correspondiente durante los años 1984-1992. Los costos obtenidos mediante información de los permisos de construcción, en un total de 1'069.213 m² de área de terreno construida tiene un presupuesto ordinario de 9.514'949.732 sucres con un promedio de 8.899 sucres de costo ordinario. Como señalamos anteriormente el costo real de construcción por metro cuadrado lo hemos obtenido en forma directa de profesionales vinculados a la construcción. El promedio del presupuesto real en el período 1984-1992 es de 75.767 sucres, (ver cuadro No. 21).

Cuadro No. 21

**COSTO ORDINARIO Y REAL DE CONSTRUCCION DE VIVIENDA POR
METRO CUADRADO 1984-1992**

Años	Area Total de Construcc. (m ²)	Presupuesto Ordinario	Costo Real (m ²)	Costo Ordinario	Presupuesto Real (sucres corrientes)
1984	57.138,60	246.660.945	5.000	4.316,88	285.693.000
1985	56.949,10	279.173.428	10.000	4.902,59	569.441.000
1986	50.660,30	234.572.071	15.000	4.630,29	759.904.500
1987	59.955,70	292.489.116	20.000	4.878,42	1.199.114.000
1988	72.890,60	357.556.587	25.000	4.905,39	1.822.265.000
1989	60.763,38	515.906.111	100.000	4.490,41	6.076.338.000
1990	62.492,63	888.635.040	120.000	14.219,84	7.499.115.600
1991	64.101,66	1.979.092.692	150.000	30.874,28	9.615.249.000
1992	71.765,61	4.720.863.742	200.000	65.781,70	14.353.121.000
TOTAL	556.717,58	9.514.949.732	75.767	17.091,31	42.180.241.100

FUENTE: Municipio de Loja e Investigación Directa.
ELABORACION: Los Autores.

4.9. PRESUPUESTO PROMEDIO POR VIVIENDA.

Como consecuencia del alza de los precios en los materiales de construcción, el alto costo de la mano de obra y de otros factores que inciden directamente en los costos de fabricación; se observa como estos han sufrido incrementos en todos los años y si se mantiene en su estado de evolución sería imposible adquirir una vivienda, especialmente para las personas de escasos recursos económicos. Tomando en consideración los costos ordinarios que son declarados en el I. Municipio a través de los permisos de construcción y los costos reales que deben tener las construcciones, se pueden establecer valores promedios que se obtienen de acuerdo al número de construcciones realizadas durante el período y el total de área construida, (ver cuadro No. 24).

Cuadro No. 22

PRESUPUESTO PROMEDIO POR VIVIENDA 1984-1992

V. Suces Corrientes

Años	No. de Construcciones (a)	Presupuesto Ordinario (b)	Promedio Ordinario (b/a)	Presupuesto Real (c)	Promedio Real (c/a)
1984	285	246.660.945	865.475	285.693.000	1.002.432
1985	277	279.173.728	1.007.935	569.441.000	2.055.744
1986	255	234.572.071	919.890	759.904.500	2.980.018
1987	332	292.489.116	880.991	1.199.114.000	3.611.789
1988	364	357.556.587	982.299	1.822.265.000	5.006.223
1989	366	515.906.111	745.499	6.076.338.000	16.602.016
1990	386	888.635.040	2.302.164	7.499.115.600	19.427.761
1991	416	1.979.092.692	4.757.434	9.615.249.000	23.113.579
1992	420	4.720.863.472	11.240.151	14.353.121.000	34.174.098
TOTAL	3.101	9.514.949.732	3.068.349	42.180.241.100	13.602.142

FUENTE: Cuadro No. 21.

ELABORACION: Las Autoras.

En el período 1984-1992; según el presupuesto declarado en la I. Municipalidad a través de los permisos de construcción, para el año 1984; el promedio del presupuesto para construir una vivienda es de 1'002.431 suces frente al promedio del presupuesto ordinario de 865.477 suces; existiendo una diferencia de 136.954 suces. Para los años posteriores existen fluctuaciones en razón a los valores antes indicados, para 1992 el presupuesto ordinario en 420 viviendas, el presupuesto promedio ordinario es de 11'240.151 suces; mientras el

presupuesto real es de 34'174.098 sucres.

La variación entre el presupuesto ordinario y real se da por la elevación de los materiales para la construcción de vivienda y mano de obra, además por la evasión de impuestos por parte de los constructores de vivienda.

ANEXO No. 1

ENCUESTA FAMILIAR

DISTRIBUCION DEL GASTO DE LAS FAMILIAS LOJANAS DE
ACUERDO AL NIVEL DE INGRESO

Fecha: _____

Parroquia: _____ Barrio: _____ Calle: _____

Sexo: _____ Edad: _____ Lugar de Nacimiento: _____

Instrucción: Ilettrado () Primaria () Secundaria ()
Superior ()

Actividad ocupacional del Jefe de Familia:

Trabajador Independiente () Obrero () Empleado ()

Profesional () Otros ()

Nombre de la empresa o institución donde trabaja: _____

Años de residencia en Loja: _____

Ocasional () Permanente ()

Tipo de vivienda que habita: Casa () Villa ()

Departamento() Cuartos de Inquilinato() Media Agua()

Otros ()

Número de cuartos que ocupa: _____

Número de servicios higiénicos: _____

La vivienda o construcción es:

Propia _____ Impuesto que paga por ella: S/. _____

Arrendada _____ Cuánto paga de arriendo? S/. _____

A que es destinada?: Comercio () Vivienda ()

Artesanía () Otros ()

¿Cuántas personas habitan en ella?: _____

Gastos de Alimentación:

Productos para la alimentación diaria: S/. _____

Bebidas: S/ (. _____ Otros: S/. _____

Otros Gastos:

Combustible S/. _____

Agua potable y luz eléctrica S/. _____

Mantenimiento de vivienda S/. _____

Servicio doméstico: S/. _____

Gastos para vestuario:

Personas adultas: S/. _____ Niños: S/. _____

Gastos Varios:

Educación: S/. _____ Recreación: S/. _____

Transporte y comunicaciones: S/. _____

Teléfono: S/. _____ Mantenimiento de vehículo _____

Artículos de uso personal: S/. _____ Medicina S/. _____

¿Cuántas personas de la familia trabajan? S/. _____

¿Cuál es el ingreso mensual de la familia? S/. _____

OBSERVACIONES: _____

ANEXO No. 2

DISTRIBUCION DEL GASTO DE ACUERDO AL NIVEL DE INGRESO FAMILIAR

NIVEL DE INGRESO	ING. FAMILIAR	VIVIENDA		ALIMENTACION	VESTUARIO	EDUCACION	AGUA Y LUZ	SS.DOC.	TRANS.COM.	MEDICINA	ART. USO	OTROS	CONSUMO	AHORRO
		PROPIA	ALQUILADA											
0-80000	18.520.000	1.679.000	4.456.000	10.168.000	2.210.500	401.500	57.000		250.000	174.000	50.000	74.000	19.520.000	-900.000
80001-120000	13.300.000	1.161.300	4.540.000	5.619.300	1.741.240	450.200	128.460	85.000	274.200	194.200	100.400	85.700	14.380.000	-1.080.000
120001-160000	5.580.000	109.000	1.089.000	1.904.880	336.850	95.500	93.250	105.000	224.000	99.300	75.400	17.500	4.149.680	1.430.320
160001-200000	6.160.000	250.750	1.816.000	2.144.500	290.800	101.000	83.250	104.000	316.900	96.150	88.380	14.800	5.306.530	853.470
200001-240000	9.340.000	1.062.500	2.135.500	3.010.840	381.200	472.900	156.680	116.000	518.700	176.300	68.350	9.500	8.108.470	1.231.530
240001-280000	11.540.000	2.190.600	3.055.000	4.068.680	697.300	127.100	119.175	175.000	130.900	62.300	73.150	18.795	10.718.000	822.000
280001-320000	11.020.000	1.051.500	3.122.000	3.358.000	874.000	227.700	170.900	210.000	300.600	194.000	117.500	26.200	9.652.400	1.367.600
320001-360000	12.560.000	1.038.000	3.585.000	3.782.700	865.500	226.000	185.000	250.000	329.050	99.480	80.650	23.500	10.464.880	2.095.120
360001-400000	10.000.000	1.052.000	3.069.000	3.245.000	661.000	204.400	105.300	208.000	237.500	96.100	81.190	40.510	9.000.000	1.000.000
400001-440000	8.400.000	1.159.000	1.996.800	1.568.000	549.700	480.000	95.900	160.000	251.100	124.000	93.200	45.500	6.523.200	1.876.800
440001-480000	13.040.000	2.028.000	2.470.000	2.783.000	872.000	272.000	90.800	111.000	185.500	212.500	90.500	39.500	9.154.800	3.885.200
480001-520000	12.800.000	2.030.000	2.619.000	2.485.000	543.000	178.500	80.500	115.000	184.100	191.000	95.000	25.000	8.546.100	4.253.900
520001 y Mas	7.020.000	1.080.000	980.000	963.000	524.000	109.000	214.000	373.000	246.000	160.500	198.000	67.000	4.914.500	2.105.500
T O T A L	139.380.000	15.891.650	34.933.300	45.100.900	10.547.090	3.345.800	1.580.215	2.012.000	3.448.550	1.879.830	1.211.720	487.505	120.438.560	18.941.440

FUENTE: Encuesta Directa.

ELABORACION: Las Autoras.

CAPITULO V
ECONOMIA PUBLICA URBANA DE LA
CIUDAD DE LOJA

5.1. EVOLUCION ECONOMICA DE LA FINANZA PUBLICA URBANA.

En la década del 80, la ciudad de Loja entra en una nueva fase de organización y desarrollo, a base de un esfuerzo constante por predominar la vida urbana.

La economía pública en la ciudad de Loja está formada por: la densidad poblacional, las funciones urbanas y su poder organizativo.

La densidad poblacional; nos da a conocer el número de habitantes por kilómetro cuadrado, es decir el grado de ocupación de un territorio. Para conocer la densidad poblacional de la ciudad tomamos en cuenta el área urbana que es 3.359 hectáreas equivalentes a 33,59

Km². Según la población proyectada al año 2.000 que son 133.027 habitantes da una densidad de 3.960 habitantes por Km², lo que da a entender que existe presión demográfica en la ciudad.

En las funciones urbanas intervienen específicamente actividades secundarias y terciarias. Las actividades del sector primario son de fundamental importancia, pero estas están ubicadas en la periferia de la ciudad, es decir a considerables distancias del perímetro urbano, debido a ello no se puede considerar como zona urbana. En el sector secundario intervienen la actividad industrial, esta se encuentra concentrada en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca; debido a la insuficiente integración del país. La desigual distribución de esta actividad ha marginado grandes áreas del proceso de industrialización, pese a ello la provincia de Loja ha podido reunir pequeños capitales para establecer empresas privadas y mixtas, encargadas de fomentar la pequeña y mediana industria como: INAPESA, CAFRILOSA, COMPROLACSA, etc. ubicadas en esta ciudad. Las actividades industriales existentes en la ciudad de Loja, en su mayoría son de servicios; la única fábrica que existe en la provincia es el ingenio azucarero "Monterrey"; con el funcionamiento de estas empresas y el establecimiento de entidades financieras el comercio de

la ciudad y provincia se ha desarrollado notablemente, señalando que la mayoría de ellas son sucursales y agencias a excepción del banco de Loja que tiene su matriz en esta ciudad. EL sector terciario lo consideramos como el más importante porque en el prevalece la función administrativa, la misma que se encuentra ubicada en el centro de la ciudad. La ciudad de Loja, capital de la provincia es sede del gobierno sectorial, de las delegaciones del gobierno central con representación de cada ministerio y otras entidades adscritas a una Secretaría de Estado como: IERAC, INERHI, ENPROVIT, PREDESUR, etc.

La I. Municipalidad del cantón Loja es la encargada de velar por el adelanto y desarrollo de la ciudad, procurando el bienestar de la colectividad y contribuyendo al fomento y protección de los intereses locales, ejecutando obras y servicios que fueran necesarios para una racional convivencia urbana y tratar por todos los medios de acrecentar el espíritu de nacionalidad y civismo entre todos sus habitantes.

En razón de que una de las funciones de los Municipios es dotar de condiciones de infraestructura básica que permitan un ordenado crecimiento urbano, por tal motivo es un deber institucional de gestión,

financiar recursos en el ámbito que la ley le permite.

En el cuadro siguiente analizaremos la participación de las finanzas públicas locales, es decir, el financiamiento autónomo (tasas, contribuciones especiales de mejoras, venta de activos, impuestos y otros) del Municipio del cantón Loja, con relación al monto total invertido en servicios comunales.

Cuadro No. 23

EVOLUCION DE LA FINANZA PUBLICA URBANA EN LA CIUDAD DE LOJA, AÑOS: 1986-1992

Años	Participación de la FF.PP. Urbana	Otras Fuentes Financiamiento	Variación
1986	6,8	93,2	-
1987	3,9	96,1	-2,9
1988	4,2	95,8	0,3
1989	3,4	96,6	-0,8
1990	12,8	87,2	9,4
1991	1,6	98,4	-11,2
1992	1,6	98,4	0,0

FUENTE: Cuadro No. 27.

ELABORACION: Las Autoras.

En el año 1986 de cada sucre invertido en obras de servicios comunales 6,8 centavos fueron financiados con recursos propios del Municipio, índice de por si reducido

que para los años subsiguientes se reduce aún mucho más, notándose un repunte sustancial en 1990 en donde la participación del financiamiento autónomo llega a 12,8 por ciento (debido a que en dicho período se elevó el impuesto predial urbano). Para en los subsiguientes años reducirse substancialmente.

De otra parte el financiamiento de fuentes externas al I. Municipio, dígase, presupuesto central, préstamos internos como externos, es sumamente elevado, en el período de análisis siempre financia más del 90 por ciento hasta los años 1991 y 1992 que llega al punto más alto con 98,4 por ciento.

Las cifras demuestran que a pesar de la muy limitada capacidad financiera autónoma del I. Municipio, sin embargo, la tendencia es a ir disminuyendo, en suma la autogestión municipal para con uno de sus principales objetivos en nuestro medio tiende a agudizarse.

Cuadro No. 24

**CRECIMIENTO DE LA FINANZA PUBLICA URBANA Y DE LA
INVERSION MUNICIPAL**

Período 1986-1992	Financiamiento Autónomo	Inversión Servicios Comunales
Tasa de Crecimiento	0,27	0,56

FUENTE: Cuadro No. 27.

ELABORACION: Las Autoras.

El cuadro precedente nos indica que la tasa anual acumulativa de financiamiento autónomo del I. Municipio es de únicamente 0,27 por ciento, mientras que la de inversión en servicios comunales es de 0,56 por ciento. Vale explicar que la corriente de gastos superan alrededor del ciento por ciento al crecimiento de la corriente de ingresos.

La tasa de crecimiento de la Finanza Pública Urbana de la ciudad de Loja, la obtenemos aplicando la siguiente fórmula:

$$a = \sqrt[n]{\frac{P_0}{P_1}} - 1$$

de donde:

P_0 = Año actual

P_1 = Año anterior

n = Número de años

despejando la fórmula:

$$a = \left(\frac{P_0}{P_1} \right)^{1/n} - 1$$

$$a = \left(\frac{1992}{1986} \right)^{1/7} - 1$$

$$a = \left(\frac{122'842.700,43}{22'427.075,61} \right)^{1/7} - 1$$

$$a = (5,47)^{1/7} - 1$$

$$a = 1,2750023 - 1$$

$$a = 0,27 \quad \text{Tasa de crecimiento de recursos propios para servicios comunales}$$

$$a = \left(\frac{7.250'810.500}{327'472.768} \right)^{1/7} - 1$$

$$a = 0,56 \quad \text{Tasa de crecimiento de inversiones para servicios comunales}$$

Cuadro No. 25

FINANCIAMIENTO DE LOS GASTOS PROGRAMADOS DEL I. MUNICIPIO DE LOJA
(1986-1992)

ANOS	TASA	RECURSOS PROPIOS			SALDOS SOBREPANTES ANOS ANTERIORES	TRANSFERENCIAS			T O T A L
		CONTRI. ESPECIAL DE MEJORA	VENTAS DE ACTIVO	IMPUESTO Y OTROS		FONDO NACIONAL DE PARTICIPACIONES	GOBIERNO CENTRAL Y OTROS	EMPRESTITOS INTERNOS	
1986	923.000	14.061.000	9.300.000	72.289.866,61	30.900.477,39	167.754.321,00	94.128.380,00	32.022.955,00	421.380.000,00
1987	993.000	43.661.000	6.950.000	116.373.524,93	31.079.718,02	271.100.955,55	155.514.584,50	141.029.217,00	766.702.000,00
1988	1.654.000	26.971.000	11.750.000	141.603.014,74	45.021.915,31	303.083.322,00	441.431.959,00	98.108.788,95	1.069.624.000,00
1989	3.430.000	41.521.000	12.400.000	174.408.373,21	99.475.498,32	707.140.792,00	412.206.077,02	35.323.859,46	1.485.905.600,01
1990	15.570.000	42.200.000	20.250.000	771.447.785,25	166.567.039,23	1.104.331.406,21	1.001.478.000,00	1.448.754.548,00	4.570.598.778,69
1991	11.700.000	186.000.000	14.370.000	363.149.199,93	323.960.163,79	1.808.342.716,00	1.324.946.545,00	4.102.008.032,28	8.134.476.657,00
1992	16.250.000	245.300.000	14.370.000	668.360.872,01	390.224.432,43	1.550.559.517,35	2.365.426.699,42	3.361.385.018,79	8.611.876.540,00
TOTAL	50.520.000	599.714.000	89.390.000	2.307.832.636,68	1.087.229.244,49	5.912.313.030,11	5.795.132.244,94	9.218.632.419,48	25.060.563.575,70

FUENTE: I. Municipio de Loja.

ELABORACION: Las Autoras.

Cuadro No. 26

RESUMEN DE LOS GASTOS PROGRAMADOS: CLASIFICACION ECONOMICA DEL I. MUNICIPIO DE LOJA
(1986-1992)

AÑOS	GASTOS CORRIENTES					SUBTOTAL	GASTOS DE CAPITAL				SUBTOTAL	DEUDA PUBLICA	TOTAL GASTOS
	REMUNERACIONES	SERVICIOS	SUMINISTROS MATERIALES	TRANSFERENC. CORRIENTES	OTROS GASTOS		BIENES MUEBLES	CUENTA INMUEBLES	CONSTRUC. INVERSIONES	INVERSIONES FINANCIERAS			
1986	130.859.777,00	8.728.817,00	12.340.502	24.860.769	1.182.497,00	177.972.362,00	30.364.047	200.000	165.961.921	1.013.000,00	197.538.968,00	45.868.670,00	421.380.000,00
1987	179.696.398,00	12.155.644,00	13.660.000	34.358.935	9.949.603,04	249.820.580,04	54.844.000	100.000	392.135.833	613.000,00	447.692.833,00	68.586.586,96	766.100.000,00
1988	237.845.369,00	16.514.154,00	18.830.000	43.514.555	2.885.781,41	319.589.859,41	24.520.000	500.000	631.750.399	613.000,00	657.383.399,00	92.650.741,59	1.069.624.000,00
1989	426.091.200,00	22.110.675,00	45.578.000	62.004.430	13.513.452,37	569.297.757,37	23.090.000	1.000.000	784.959.005	27.555.390,00	836.604.395,00	80.003.447,63	2.043.905.600,00
1990	661.842.253,00	34.892.192,00	106.530.000	111.775.223	5.414.171,00	920.453.839,00	92.410.000	3.400.000	3.441.896.274	79.903.327,00	3.617.609.601,00	32.535.389,00	4.570.598.829,00
1991	1.012.940.756,00	43.158.587,00	144.860.000	136.854.853	46.608.616,00	1.384.422.812,00	81.830.000	5.600.000	6.517.503.334	8.738.000,00	6.613.671.334,00	136.383.861,00	8.134.478.007,00
1992	1.597.259.004,51	96.070.571,04	145.860.000	194.288.551	54.204.187,00	2.087.682.313,55	229.868.500	6.000.000	6.060.428.658	222.237.067,42	6.518.534.225,42	5.160.000,00	8.611.376.538,97
TOTAL	4.246.534.757,51	233.630.640,04	487.658.502	607.657.316	133.758.307,82	5.709.239.523,37	536.926.547	16.800.000	17.994.635.424	340.672.784,42	18.889.034.755,42	461.188.694,18	25.617.462.972,97

FUENTE: I. Municipio de Loja.

ELABORACION: Las Autoras.

Cuadro No. 27

EVOLUCION ECONOMICA DE LA FINANZA PUBLICA

VALOR EN SUCRES

DETALLE	1896	1987	1988	1989	1990	1991	1992
RECURSOS PROPIOS SERVICIOS COMUNALES	22.427.075,61	24.376.400,98	36.222.016,33	39.940.387,83	505.546.785,25	117.512.723,93	122.842.700,43
INVERSION DE CAPITAL Y GASTOS CORRIENTES PARA SERV. COMUNAL	327.472.768,00	623.561.564,00	858.789.494,00	1.172.287.250,00	3.942.529.633,00	7.320.686.046,00	7.250.810.500,00
PARTICIPACION DE LA FINANZA PUBLICA URBANA	6,80	3,90	4,20	3,40	12,80	1,60	1,60

FUENTE: I. Municipio de Loja.

ELABORACION: Las Autoras.

En el Cuadro No. 26 se puede observar la tasa de decrecimiento de ingresos propios para servicios comunales de 0.27 mientras que para las inversiones de capital y gastos corrientes es de 0.56.

5.2. EL GOBIERNO LOCAL Y LA FUNCION DEL PRESUPUESTO.

Al referirnos al gobierno local es necesario conocer lo que señala la Ley de Régimen Municipal al respecto.

Del Municipio en general.

Art. 1.- El Municipio es la sociedad política autónoma subordinada al orden jurídico constitucional del estado, cuya finalidad es el bien común local y, dentro de este y en forma primordial, la atención de las necesidades de la ciudad, del área metropolitana y de las parroquias rurales de la respectiva jurisdicción.

El territorio de cada cantón comprende parroquias urbanas cuyo conjunto constituye una ciudad y parroquias rurales.

Art. 2.- Cada Municipio constituye una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio y con

capacidad para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines, en la forma y condiciones que determinan la Constitución y la Ley.

De los fines Municipales.

Art. 12.- Al Municipio le corresponde, cumpliendo con los fines que le son esenciales, satisfacer las necesidades colectivas del vecindario, especialmente las derivadas de la convivencia urbana cuya atención no compete a otros organismos gubernativos.

Los fines esenciales del Municipio, de conformidad con esta Ley son los siguientes:

- 1.- Procurar el bienestar material de la colectividad y contribuir al fomento y protección de los intereses locales;
- 2.- Planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales; y,
- 3.- Acrecentar el espíritu de nacionalidad, el civismo y la confraternidad de los asociados, para lograr el creciente progreso y la indisoluble unidad de la nación.

Art. 13.- En forma complementaria y sólo en la medida que lo permitan sus recursos, el Municipio podrá cooperar con otros niveles gubernativos en el desarrollo y mejoramiento de la cultura, la educación y la asistencia social.

Art. 14.- Para el logro de sus fines el Municipio cumplirá las funciones que le asigna esta ley, preferentemente en forma directa y por contrato o concesión cuando ello fuere conveniente.

Art. 15.- Son funciones primordiales del Municipio, sin perjuicio de las demás que le atribuye esta Ley, las siguientes:

- 1a.- Dotación de sistemas de agua potable y alcantarillado;
- 2a.- Construcción, mantenimiento, aseo, embellecimiento y reglamentación del uso de caminos, calles, parques, plazas y demás espacios públicos;
- 3a.- Recolección, procesamiento o utilización de residuos;
- 4a.- Dotación y mantenimiento de alumbrado público;

5a.- Control de alimentos: forma de elaboración, manipuleo y expendio de víveres;

6a.- Ejercicio de la policía de moralidad y costumbres;

7a.- Control de construcciones;

8a.- Autorización para el funcionamiento de locales industriales, comerciales y profesionales;

9a.- Servicio de cementerios;

10a.- Fomento del turismo; y,

11a.- Servicio de mataderos y plazas de mercado.

Art. 16.- Para la consecución de sus fines esenciales el Municipio cumplirá las funciones que esta Ley señala, teniendo en cuenta las orientaciones emanadas de los planes nacionales y regionales de desarrollo económico y social que adopte el Estado.

En el caso de que alguna de sus funciones señaladas en el artículo precedente corresponda por Ley también a otros organismos, se procurará la debida coordinación de las actividades.

Del Presupuesto Municipal.

Art. 502.- El Presupuesto es un acto del Gobierno Municipal que contiene el plan anual operativo preparado en conformidad a los planes de mediano y largo plazo, que indica el origen y monto de los recursos que se espera recaudar y el costo de las funciones programadas y subprogramadas de la Municipalidad, expresados en términos de los resultados que se pretende alcanzar y de los recursos necesarios para lograrlos.

Art. 503.- El proceso presupuestario municipal se basará en la programación de los ingresos y en la planificación de las actividades municipales, coordinada con los planes nacionales o regionales de desarrollo, sin perjuicio de la autonomía municipal para dirigir sus propias inversiones.

Art. 504.- El ejercicio financiero municipal se iniciará el 1o. de enero y terminará el 31 de diciembre de cada año y para ese período deberá aprobarse y regir el presupuesto del año anterior.

Art. 505.- El presupuesto se regirá por el principio de unidad presupuestaria. En consecuencia, a partir de la vigencia de esta Ley, no habrá destinaciones

especiales de rentas.

Con el producto de todos los ingresos y rentas municipales se formulará el fondo general de ingresos, con cargo al cual se girará para atender a todos los gastos de la Municipalidad.

La función del presupuesto es llegar a la población menos favorecida, mediante la redistribución del ingreso a través de la prestación de servicios públicos y la producción de bienes destinados a satisfacer las necesidades de la colectividad.

5.3. LOS SERVICIOS URBANOS.

La Municipalidad del cantón Loja tiene a su cargo el cumplimiento de los siguientes servicios urbanos¹⁷

- a) Dotación de agua potable y alcantarillado en la ciudad y parroquias;
- b) Mantenimiento de alumbrado eléctrico público;
- c) Construcción, mantenimiento, aseo, embellecimiento y

¹⁷ Presupuesto del Municipio del Cantón Loja, 1992

reglamentación del uso de caminos, calles, parques y demás lugares públicos;

- d) Recolección y tratamiento de basura y desperdicios;
- e) Control del servicio de matadero y plaza de mercado;
y,
- f) Autorización y control de construcciones.

a) **Dotación de agua potable y alcantarillado;** todo centro poblado debe estar dotado de agua potable y alcantarillado los mismos que están sujetos a las especificaciones del Instituto Ecuatoriano de Obras Sanitarias IEOS.

La dotación de agua potable por persona y por unidad de tiempo, así como la presión en la salida de la red deben aumentar progresivamente, por cuanto el consumo aumenta en relación directa con el crecimiento de la población.

La calidad del agua potable en la ciudad es deficiente por sus condiciones bacteriológicas en algunos sectores del área urbana. La red de alcantarillado está

compuesta de dos sistemas de desagüe: el sistema de aguas pluviales y el sistema de aguas servidas; estas se evacúan de forma directa en los ríos de la ciudad el Zamora y Malacatos, los que se ven afectados por la contaminación. A más de las obras de alcantarillado realizadas previo al asfalto, se ha ampliado el sistema en procura de que barrios que no contaban con este servicio lo posean.

b) Mantenimiento de alumbrado eléctrica público;

Loja es la pionera de la electrificación nacional. Siendo la empresa privada denominada "Luz y Fuerza" la que puso en servicio en 1899 la primera planta hidráulica del país, con una potencia de 24 Kw. Actualmente cuenta con dos plantas de energía; la una ubicada a 40 Km de la ciudad vía a Zamora y la segunda ubicada en Catamayo a 37 Km de la ciudad que tiene una producción de 5.000 Kw por hora.

El Plan de Desarrollo Urbano Rural de Loja tiene como objetivo planificar el sistema de distribución de energía eléctrica y alumbrado público coherente con el sistema vial previsto en el plan de ordenamiento territorial y con la localización y tipología del equipamiento comunitario. esta red dará seguridad a las personas, disminuirán los accidentes nocturnos y

facilitará el tránsito vehicular.

c) Construcción y embellecimiento de la ciudad; en lo referente a construcciones tenemos: Centro Comercial "Loja" anteriormente Mercado Central, Coliseo "Ciudad de Loja", continuación de la construcción del mercado mayorista, peatonización del puente "Bolívar" y construcción del terminal terrestre. Actualmente se están haciendo las veredas de la avenida Iberoamérica. Los espacios verdes constituyen en una ciudad sitios de esparcimiento y salud por lo que en parques y parterres se ven árboles ornamentales que no sólo embellecen sino que purifican el medio ambiente.

d) Recolección y tratamiento de basura y desperdicios; en cuanto a la recolección de basura está a cargo de los trabajadores municipales, el Municipio cuenta con 6 carros recolectores de basura, realizando el desalojo de los desperdicios en el Km 9 vía a Catamayo, contaminando el ambiente.

e) Control de Servicio de matadero y plaza de mercado; el camal frigorífico de Loja está ubicado al norte de la ciudad, allí se faena el ganado y después se lo comercializa en los mercados de la ciudad;

bajo el control de la sanidad y Comisaría Municipal.

f) Autorización y control de construcciones; para poder construir una vivienda, es necesario tener permiso de construcción que lo otorga la I. Municipalidad de Loja a través de la Comisaría de Ornato; el comisario e inspectores son los encargados de vigilar la realización y cumplimiento de los planos de las construcciones.

5.3.1. Financiamiento.

La I. Municipalidad de Loja ha financiado los servicios urbanos mediante empréstitos concedidos por el Banco Ecuatoriano de Desarrollo BEDE y del Fondo Nacional de Preinversiones FONAPRE; los mismos que han servido para la ejecución de nuevos proyectos de pavimentación, adoquinamiento y construcción de aceras y bordillos de la ciudad, ver cuadro No. 30.

En razón de que no ha sido factible disponer de información sobre los presupuestos generales de los Municipios del país, hemos elegido un indicador a título de ejemplo que refleja el financiamiento presupuestario, como el Fondo de Desarrollo Seccional (FODESEC).

Cuadro No. 28

**PRESUPUESTO DEL FONDO DE DESARROLLO SECCIONAL DE LAS
MUNICIPALIDADES DEL PAIS**

AÑO: 1993

MUNICIPALIDADES	ASIGNACION (VALOR EN SUQUES)	PORCENTAJE
Quito	21.851.645.000	18,73
Guayaquil	20.772.613.000	17,80
Cuenca	3.850.393.800	3,30
Ambato	2.975.304.300	2,55
Portoviejo	2.648.604.220	2,27
Loja	2.450.250.600	2,10
Esmeraldas	2.391.911.300	2,05
Machala	2.251.896.980	1,93
Ibarra	2.181.889.820	1,87
Babahoyo	2.170.221.960	1,86
Tulcán	1.656.836.120	1,42
Guaranda	1.598.496.820	1,37
Azoguez	1.586.828.960	1,36
Lago Agrio	1.411.811.060	1,21
Tena	1.376.807.480	1,18
Pastaza	1.353.471.760	1,16
Zamora	1.318.468.180	1,13
Riobamba	1.155.118.140	0,99
San Cristobal	1.096.778.840	0,94
Otros Municipios	39.250.681.040	33,64
TOTAL	116.678.600.000	100,00

FUENTE: Ministerio de Finanzas.

ELABORACION: Las Autoras.

El cuadro No. 28 señala la distribución del presupuesto del Fondo de Desarrollo Seccional en las Municipalidades del país para el año 1993; está concentrado en los cantones de Quito con el 18,73 por

ciento y en Guayaquil con el 17,80 por ciento, abarcando el 36,53 por ciento del total del presupuesto, quedando aproximadamente el 63,47 por ciento para las ciudades restantes. Así para la Municipalidad de Cuenca le corresponde el 3,30 por ciento, para Ambato 2,55 por ciento, a Portoviejo 2,27 y para el cantón Loja el 2,10 por ciento, Esmeraldas recibe el 2,05 por ciento, mientras que las demás Municipalidades del país reciben cada una menos del 2 por ciento.

Como se puede apreciar la distribución de los recursos económicos del FODESEC está dirigida a las principales ciudades del Ecuador, estableciéndose un mayor porcentaje en Quito y Guayaquil. Estructura distributiva que se mantiene desde mucho tiempo atrás; las políticas restrictivas del gasto público por diversas razones son afectados con mayor intensidad los municipios pequeños, no así los municipios localizados en los polos de desarrollo como Quito y Guayaquil, que por la presión política y económica de sus autoridades logran captar mayores recursos. Distribución que a nuestro criterio no es la más adecuada porque se está fomentando desde los organismos estatales la concentración humana y la migración campo-ciudad, especialmente en las ciudades indicadas, dando lugar a grandes problemas de tipo social.

Estimamos que la distribución de estos recursos debe estar sujeta a otros parámetros como la ubicación geográfica zonas fronterizas y propendiendo fundamentalmente al desarrollo armónico de todo el territorio nacional; en aplicación de lo señalado en el artículo 118 de la Constitución Política del Estado, que textualmente dice:

Art. 118.- El Estado propenderá al desarrollo armónico de todo su territorio mediante el estímulo de las áreas deprimidas, la distribución de recursos y servicios, la descentralización administrativa y desconcentración nacional, de acuerdo con las circunscripciones territoriales.

Cuadro No. 29

FINANCIAMIENTO DE LOS SERVICIOS URBANOS EN LA CIUDAD DE LOJA-1992

EMPRESTITOS	FUENTE DE FINANCIAMIENTO	VALOR (SUCRES)	PORCENTAJE
- Para construcción del Mercado Municipal	BEDE	1.700'000.000	58,21
- Para construcción del Terminal Terrestre	BEDE	853'230.826	29,21
- Para la ejecución de obras de salubridad y emergencia	BEDE	300'000.000	10,27
- Para la unidad de fiscalización y coordinación de planes maestros de agua potable y alcantarillado Loja, (fondo rotativo)	FONAPRE	67'440.160	2,31
TOTAL		2.920'670.986	100,00

FUENTE: I. Municipio de Loja.
ELABORACION: Las Autoras.

El cuadro No. 29, muestra claramente que las obras de mayor inversión son: el Mercado Municipal denominado "Centro Comercial Loja" y representa el 58 por ciento del total de los empréstitos y la construcción del Terminal Terrestre con el 29 por ciento; las obras de salubridad únicamente les corresponde el 10 por ciento mientras que para los Planes Maestros de agua potable y alcantarillado apenas cuenta con el 2 por ciento; sin embargo debemos decir que estas obras no hubiera sido posible realizarlas sin el financiamiento señalado.

5.4. EL PRESUPUESTO Y GASTO EFECTIVO DE LAS ENTIDADES
PUBLICAS QUE TIENEN PROGRAMAS DE VIVIENDA.

Cuadro No. 30

PRESUPUESTO Y GASTO EFECTIVO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA
VIVIENDA PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN LA CIUDAD DE
LOJA, 1992

PROGRAMAS	INGRESOS	GASTOS	PORCENTAJE
Mejoramiento de vivienda	118'462.000	18'575.000	3,92
Propietario de lote	120'600.000	6'000.000	1,27
Cooperativa de Vivienda (Reforma)	355'021.000	355'021.000	75,00
Inversiones en construcc. de viviendas con recursos del B.E.V.	100'000.000	93'802.000	19,81
Suman	694'083.000	473'398.000	100,00
Saldo		220'685.000	
Total de Ingresos y Gastos	<u>694'083.000</u>	<u>694'083.000</u>	

FUENTE: B.E.V.-Loja.

ELABORACION: Las Autoras.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es la única entidad pública que tiene programas de vivienda; durante el año 1992 el BEV concedió crédito a Cooperativas de Vivienda por un total de 355'021.000 sucres equivalentes al 75 por ciento del gasto total, inicialmente este crédito no estuvo presupuestado posteriormente se

consiguió una reforma presupuestaria por el valor señalado que fue gastado en su totalidad. La Asociación de Ayuda Mutua "Manual Esteban Godoy" y Consorcio UESA PILARES en convenio con el BEV tiene un programa habitacional de 1.100 viviendas, de las cuales han sido entregadas únicamente 300 casas.

La inversión en construcciones de vivienda con recursos del BEV representan el 20 por ciento frente al gasto total, el programa propietario de lotes apenas representa el 1 por ciento. Es importante mencionar que en el año 1992 no se realizó ningún programa de construcción de viviendas en la ciudad de Loja por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

5.4.1. Préstamos para construcción de vivienda otorgado por instituciones.

Entre las instituciones que conceden créditos para la construcción de vivienda mencionaremos al Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social I.E.S.S.; por ser estas dos instituciones las que han facilitado un mayor número de préstamos a sus clientes y afiliados.

Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). - Es una institución bancaria Estatal creada en 1961, agregándole en julio de 1973 la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) para un mejor funcionamiento. La JNV es la entidad encargada de formular las políticas habitacionales del país y ejecutar programas de vivienda a nivel nacional.

Mediante estas instituciones las personas pueden ser beneficiarias de los programas vivendísticos en base a un sistema progresivo; el BEV ha otorgado créditos para los siguientes programas ejecutados en la ciudad de Loja¹⁸, ver cuadro No. 27.

- Compra de vivienda.
- Mejoramiento y ampliación.
- Construcción de vivienda (propietarios de lote)
- Sobre firmas (Quirografarios)
- Venta de vivienda con el I.E.S.S.

Además el BEV ofrece los siguientes tipos de financiamiento:

- Préstamos a constructores que dispongan de

¹⁸ Junta Nacional de la Vivienda, Regional de Loja, Departamento de Investigaciones Sociales.

terrenos urbanizados.

- Préstamos a cooperativas que dispongan de terrenos urbanizados y proyectos.

- Contratos con asociaciones, gobiernos provinciales y municipales.

Para la concesión de créditos el BEV requiere que sus clientes cumplan los siguientes requisitos¹⁹:

1. Que el peticionario sea jefe de familia o justifique tener a su cargo personas que constituyan familia.
2. Que el solicitante y sus familiares carezcan de vivienda en propiedad.
3. Para construcción de vivienda, debe ser propietario de un lote de terreno libre de todo gravamen.
4. Para mejora, ampliación, terminación o rehabilitación el inmueble debe estar libre de todo gravamen.

¹⁹ Junta Nacional de la Vivienda, Regional de Loja, Departamento de Investigaciones Sociales.

5. El peticionario y sus familias deberán tener ingresos económicos que garanticen la amortización del préstamo.
6. El peticionario debe tener libreta de ahorro en el banco.
7. El solicitante mantendrá en su cuenta de ahorros el porcentaje reglamentario según el monto del crédito; y,
8. El préstamo será otorgado en el lugar de residencia del interesado.

Este banco es el que menor interés y recargos impone a sus clientes, presta hasta 75 salarios mínimos vitales con plazos de 5, 10, 15 y 20 años. Los clientes pueden solicitar préstamos hipotecarios con seguro de desgravamen o sin el, en las sucursales y agencias de todo el país. Una vez terminada o adquirida la vivienda, esta pasa a constituir patrimonio familiar; por ello no se puede arrendar ni vender por ningún concepto el inmueble. El cliente se beneficia de la exoneración de impuestos municipales y fiscales por un lapso de cinco años posteriores a la compra o terminación de la vivienda.

Cuadro No. 31

CREDITOS OTORGADOS POR EL B.E.V. PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA 1984-1992

PROGRAMAS	i=18	1984 i=18	1985 i=18	1986 i=18	1987 i=18	1988 i=19	1989 i=27,36	1990 i=31,15	1991 i=31,15	1992 i=31,15								
COM. VIVIENDA	130	76.087.261	157	91.890.000	12	7.825.000	2	1.825.000	296	325.329.260								
MEJOR. Y AMPLIAC.	20	10.113.333	99	21.474.100	269	71.762.800	351	106.170.688	148	77.571.100	93	57.840.500	198	214.605.688	104	198.077.400		
CONST. DE VIVIENDA PROP. LOTE	74	16.051.347	30	15.170.000	33	20.058.600	57	33.277.907	58	53.390.000	260	233.615.000	262	451.325.000	176	655.380.000	1	6.000.000
SOBRE FIRMAS (Quir.)	40	5.503.045	67	9.217.600														
VENTA DE VIVIENDAS CON EL I.E.S.S.	60	33.633.143	70	39.227.000	54	35.683.000	122	3.050.000										
T O T A L	324	141.388.129	423	176.978.700	368	135.329.400	532	144.323.595	502	456.290.360	353	291.455.500	460	665.930.688	280	853.457.400	1	6.000.000

FUENTE: B.E.V.

ELABORACION: Las Autoras.

El Cuadro No. 33; presenta los créditos otorgados por el BEV durante el período 1984-1992, así podemos observar que los programas de vivienda que ha realizado el Banco Ecuatoriano de Vivienda, en su mayoría se ha incrementado en los años 1984 y 1985. Hasta 1986 el banco mantuvo el programa de venta de viviendas con el I.E.S.S.; posteriormente se cerró este programa por decisión de las autoridades del banco. de igual forma en 1988 se suspenden los préstamos sobre firmas o quirografarios. En cuanto a los intereses que cobra el banco, desde 1984 hasta 1987 fue del 18 por ciento; en 1988 del 19 por ciento; en 1989 el interés es de 27,36 por ciento; para los años 1990 al 1992 es de 31,15 por ciento y para 1993 es de 40,57 por ciento.

El programa mejora y ampliación de vivienda es el mayor número de préstamos que ha obtenido en el transcurso de este período. A partir de 1989 el Banco mantiene únicamente préstamos para mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda a propietarios de lote.

Periódicamente el BEV y JNV realiza estudios para la ejecución de nuevos proyectos y programas de vivienda como los realizados en la Pradera, Rivera, Yaguarcuna, Geraneos y Motupe.

Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (I.E.S.S.). - Es una entidad estatal fundada en 1928, su finalidad es amparar al trabajador ecuatoriano reconociéndolo como un elemento de la rama económica y social del país.

El I.E.S.S. otorga las siguientes clases de préstamos:

- Quirografarios ordinarios y especiales; e,
- Hipotecarios con o sin seguro de desgravamen.

Para que el afiliado pueda hacer uso de préstamos hipotecarios deberá reunir 10 puntos como mínimo; los plazos para cancelación fluctúan entre 10 y 30 años; hasta los 50 años de edad, los préstamos hipotecarios se contratan obligatoriamente con seguro de desgravamen, siempre que el seguro médico efectuado por el I.E.S.S. lo permita. El monto de los préstamos es de hasta 200 salarios mínimos vitales y está en relación directa con el ingreso del afiliado; en la ciudad de Loja los créditos concedidos por esta institución, para la construcción de vivienda constituyen una ayuda para solucionar en una mínima parte el problema del déficit habitacional, (Ver cuadro No. 32).

Cuadro No. 32

CREDITOS OTORGADOS POR EL I.E.S.S. PARA CONSTRUCCION O
COMPRA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA (1984-1992)

Años	No. de Créditos	Valor (sucres constantes)
1984	172	179'964.400
1985	151	142'967.730
1986	132	122'033.950
1987	111	98'951.502
1988	186	166'223.137
1989	214	299'200.000
1990	235	376'012.800
1991	133	212'092.000
1992	351	4.216'000.000
Total	1.685	5.813'445.519

FUENTE: I.E.S.S.

ELABORACION: Las Autoras.

Los créditos otorgados por el I.E.S.S. en el período 1984-1992 son de 1685 con un monto de 5.813'445.519 sucres. La tasa de interés anual que el I.E.S.S. cobra por los préstamos hipotecarios cuando es constante fijo el 16 por ciento, cuando el crédito es variable del 12 a 14 por ciento hasta 1991; desde 1992 hasta la actualidad no hay tasa de interés y se cobran el mismo número de salarios mínimos vigentes. A parte de esto se paga el 1.6 por ciento anual del seguro de desgravamen hasta terminar de cancelar el crédito.

CAPITULO VI
DEFICIT Y PROGNOSIS

6.1. OFERTA Y DEMANDA DE VIVIENDA.

Oferta.- La cantidad de productos, mercancías, servicios, etc., ofrecidos en un mercado. Su existencia conjuntamente con la demanda, es la que determina los precios en un mercado de libre competencia.

Demanda.- En el sentido económico la demanda de una cosa es el deseo de obtenerla. Posibilidad que está condicionada al precio de la misma, es decir, la demanda está relacionada a un precio.

En una economía de mercado la oferta de vivienda está formada por los propietarios; quienes tratan de alcanzar la rentabilidad máxima de su inversión y la

demanda por el gasto que hacen las familias para satisfacer la necesidad de habitación, dependiendo del nivel de renta para habitar una mejor vivienda.

Los factores económicos que intervienen en el mercado de la vivienda son: por el lado de la demanda las familias y por parte de la oferta los propietarios de las viviendas.

Para satisfacer la necesidad de habitación, las familias encuestadas en la ciudad de Loja destinan el 68 por ciento de sus ingresos para alquiler de vivienda. Generalmente la población asalariada que percibe mayores ingresos con recursos provenientes del ahorro habitacional y estímulos del sector público. El 32 por ciento de las familias lojanas cuentan con vivienda propia financiadas con recursos propios y la banca privada.

El propietario de una vivienda u oferente realiza una inversión, mediante la construcción o compra de una varias viviendas, de las que pretende obtener una tasa de rentabilidad máxima; tratando de conseguir mayores ingresos mediante los alquileres por el servicio que prestan las viviendas.

La oferta de vivienda nueva corresponde a una fracción muy pequeña de la oferta total que es 57.787 viviendas, según el V Censo de Población y IV de Vivienda; las construcciones de viviendas realizadas en la ciudad de Loja durante el período 1984-1992 son 2040, equivalente al 4 por ciento de la oferta total.

6.2. DEFICIT ACTUAL HABITACIONAL EN LOJA.

El precio del arriendo o alquiler de vivienda es cada vez más alto frente a la poca oferta de departamentos y a la excesiva demanda, refleja el deterioro del sector de la construcción y que pone en evidencia el déficit habitacional en la ciudad de Loja para el año 1993 de 20.258 viviendas, ver cuadro No. 33.

Actualmente la adquisición de una vivienda es una ilusión, talves inalcanzable para el gran conglomerado de la población. Existe una rigurosa restricción del mercado de vivienda, que se caracteriza por sistemas de financiamiento formales, tanto del sector público como privado. Aunque son mayores las alternativas de financiamiento que ofrece el sector privado, son menos las personas que pueden acceder a ellas por lo que estas van dirigidas a un sector privilegiado de la población.

6.3. PROYECCION DEL DEFICIT DE VIVIENDA AL AÑO 2000.

En el cuadro siguiente podemos observar el déficit de vivienda en la ciudad de Loja al año 2000, el mismo que se incrementa cada año en el transcurso del período: 1990-2000, así de 1990 a 1991 se incrementa en 631 viviendas, para el año 2000 el déficit habitacional en la ciudad de Loja es de 25.588 viviendas; el incremento con relación al año 1999 es de 848 casas. Esto se debe a que los precios de los materiales de construcción y la mano de obra cada vez suben. De esta forma para adquirir una vivienda y aún cuando hay restricción en el mercado, la situación pone en tela de duda la necesidad de tener o no casa propia.

Cuadro No. 33

**PROYECCION DEL DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE
LOJA, AÑOS: 1990-2000**

Años	Población	Número de Familias	Construcciones	Déficit	Incremento
1990	94.305	18.861	386	-18.475	-
1991	97.606	19.522	416	-19.105	630
1992	101.022	20.204	420	-19.784	679
1993	104.558	30.912	659	-20.258	474
1994	108.216	21.643	710	-20.933	675
1995	112.005	22.401	761	-21.691	758
1996	115.925	23.185	812	-22.373	682
1997	119.982	23.996	863	-23.133	760
1998	124.182	24.836	915	-23.921	788
1999	128.528	25.706	966	-24.740	819
2000	133.027	26.605	1.017	-25.588	848

FUENTE: Cuadro No. 12.

ELABORACION: Las Autoras.

Para conocer el déficit habitacional en la ciudad de Loja hemos tomado los datos de la población y construcciones proyectadas al año 2000 (Capítulo III).

El componente familiar es igual a 5 personas por vivienda.

Con el dato obtenido del componente familiar que es de cinco personas por familia y la población del año 1990 al 2000 obtenemos el número de familias para cada

año; estableciendo la relación entre el número de familias y el número de construcciones obtenemos el déficit que es de 20.258 viviendas para el año 1993.

Para la proyección de las construcciones hemos aplicado la fórmula de la ecuación de la recta.

$$Y_c = a + bx$$

Donde:

Y_c = Construcciones proyectadas

$$a = \frac{\sum y}{n} - b\left(\frac{\sum x}{n}\right)$$

$$a = -6,15$$

$$a = \frac{n \sum(xy - \sum x \sum y)}{n [\sum x^2 - (\sum x)^2]}$$

$$b = 51,15$$

$$\text{Coeficiente de Correlación: } r = \frac{\sum xy}{\sum x^2 \cdot \sum y^2} = 0,95$$

CAPITULO VII
INCIDENCIA EN EL DESARROLLO
SOCIOECONOMICO

7.1. GENERACION DE EMPLEO.

Empleo es la posibilidad de que todas las personas que se encuentran en capacidad de trabajar tengan ocupación, y esto constituye una meta para el desarrollo de una nación.

Según el último Censo de Población y Vivienda, la Población Económicamente Activa en la ciudad de Loja es de 32.184 personas que equivale al 26,26 por ciento, respecto a la Población Económicamente Activa de la provincia. En lo que se refiere al sector de la construcción la Población Económicamente Activa en la ciudad de Loja ha tenido variaciones; mediante los datos de los Censos de 1982 y 1990 los trabajadores han sido

2.038 y 2.236 respectivamente.

Para obtener la tasa de crecimiento intercensal procedemos de la siguiente manera:

Fórmula:

$$a = \sqrt[n]{\frac{Po}{P-1}} - 1$$

$$a = \left(\frac{Po}{P-1}\right)^{1/n} - 1$$

de donde:

Po = Año actual

P-1 = Año anterior

n = Número

Necesitamos conocer cual es la tasa de crecimiento de la población dedicada al sector de la construcción.

Despejando la fórmula tenemos:

$$a = \left(\frac{Po}{P-1}\right)^{1/n} - 1$$

de donde:

a = tasa de crecimiento de la población dedicada
a la construcción.

P_{-1} = Población del año que se obtuvo el último
dato.

P_0 = Población del año base.

n = Número de años.

Aplicando los datos tenemos:

P_1 = 2.038 PEA del sector de la construcción (IV
Censo de Población y Vivienda, 1982).

P_0 = 2.236 PEA del sector de la construcción (V
Censo de Población y Vivienda, 1990).

n = 8 años (1982-1990).

Reemplazando en la fórmula:

$$a = \left(\frac{2.236^{1/8}}{2.038} \right) - 1$$

$$a = 1,0116574 - 1$$

$$a = 0,0116574; a = 0,0116574 \times 100 = 1,16574$$

$$a = 1,17\%$$

Esto significa que la tasa de crecimiento intercensal anual del sector de la construcción de la Población Económicamente Activa es de 1,17 por ciento.

Para obtener la Población Económicamente Activa al año 1993, aplicamos la siguiente fórmula:

$$P_n = P_o(1 + a)^n$$

De donde:

a = Tasa de crecimiento de la población dedicada a la construcción.

P_n = Año proyectado.

P_o = Población constante.

n = Número de años.

Reemplazando en la fórmula:

$$PEA (1991) = 2.236 (1.0116574)^1 = 2.273$$

$$(1992) = 2.236 (1.0116574)^2 = 2.288$$

$$(1993) = 2.236 (1.0116574)^3 = 2.315$$

Cuadro No. 34

**POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DEL SECTOR DE LA
CONSTRUCCION PROYECTADA AL AÑO, 1993**

Años	Población	Porcentaje
1991	2.273,00	33,06
1992	2.288,00	33,27
1993	2.315,00	33,67
Total	6.876,00	100,00

FUENTE: Censos de Población y Vivienda, 1982 y 1990.
ELABORACION: Las Autoras.

Este cuadro indica el número de trabajadores que hay en el sector de la construcción, así para el año 1993 hay 2.315 personas dedicadas al trabajo de la construcción representando aproximadamente el 34 por ciento respecto a los años anteriores.

Esto se debe a que el mercado de la vivienda es cada vez más limitado para el sector de la población que no tiene vivienda propia. Por otro lado las formas de financiamiento no son asequibles por sus requerimientos como sujeto de crédito, los costos de materiales para la construcción y mano de obra se incrementan súbitamente, lo que hace muy difícil la adquisición de una vivienda y por lo mismo el sector de la Población Económicamente

Activa dedicada a la construcción es poco.

7.2. GENERACION DE INGRESO.

Se considera por principio general que las familias consumen más en la medida que aumentan sus ingresos y si estos son suficientes incrementan sus ahorros. Si los ingresos son bajos para atender las necesidades del consumo se recurre al crédito y en este caso no habrá ahorro sino desahorro, que es el excedente del consumo sobre el ingreso disponible.

El ingreso en la economía familiar sirve para satisfacer las necesidades básicas que demanda el núcleo familiar, parte vital de la sociedad; de allí que el ingreso provenga del trabajo libre o de la renta que produce el capital, tenga un efecto social de gran valor.

Tanto las personas naturales, jurídicas e instituciones de derecho público necesitan del ingreso para completar físicamente un presupuesto, para solventar sus necesidades siempre demandantes y sobre todo para garantizar su supervivencia.

Los ingresos pueden ser: públicos; con rentas directas e indirectas, privados; con un salario, el

empleado con un sueldo y las empresas con utilidades.

La industria de la construcción dio 6524 puestos de trabajo en el año 1990 (Censo de Población y Vivienda, 1990). Es importante tener en cuenta que la mano de obra utilizada en el sector de la construcción es "no calificada", emigrantes de zonas rurales y de otras áreas tradicionales. La industria de la construcción tiende a aportar a la disminución de las tensiones sociales y a mejorar las estructuras de distribución del ingreso en la economía, en mayores proporciones que otros sectores.

Cuadro No. 35

INGRESO PERCAPITA ANUAL DE LAS PERSONAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCION, AÑOS: 1990-1992

Años	Ingenieros	%	Albañiles	%	Ayudantes	%	Y. Total
1990	3.000.000	25	1.440.000	26	960.000	27	5.400.000
1991	3.600.000	30	1.600.000	29	1.200.000	34	6.480.000
1992	5.400.000	45	2.400.000	44	1.400.000	39	9.200.000
	12.000.000	100	5.440.000	100	3.560.000	100	21.080.000

FUENTE: Investigación directa.

ELABORACION: Las Autoras.

El cuadro indica que hay tres niveles de perceptores dedicados a la construcción, así el ingreso

que perciben los ingenieros en el año 1991 es del 30 por ciento en relación al año 1990 que fue de 25 por ciento; para el año 1992 se incrementa en 15 por ciento respecto a 1991.

El ingreso de las personas dedicadas al trabajo de albañilería durante 1990 representa el 26 por ciento y para 1991 alcanza el 30 por ciento, mientras que para 1992 le corresponde el 44 por ciento. Este grupo tiene un crecimiento en sus ingresos en 14 por ciento en 1992 en relación con el año anterior.

En lo que se refiere a los ayudantes del trabajo de la construcción; para el año 1990 tienen una remuneración de 960.000 sucres anuales que representan el 27 por ciento; en 1991 se incrementa en 7 puntos, es decir, al 34 por ciento; mientras que para 1992 se incrementa en 5 puntos o sea un 39 por ciento. El incremento anual del ingreso no es significativo, debido a que no es mano de obra calificada y el trabajo es temporal.

Estos niveles de ingreso del sector de la construcción al igual que de cualquier otro sector sirven para determinar la situación en que se encuentra el objeto de investigación, adoptando medidas adecuadas para

establecer un ámbito de seguridad, siendo la construcción la actividad que más ha contribuido a generar empleo y por consiguiente ingresos a los trabajadores que difícilmente encuentran ocupación en otros sectores.

7.3. UTILIZACION DE INSUMOS.

Se considera como insumo la venta o sector de destino que va a utilizar para transformar o añadir valor.

Para la construcción de una vivienda generalmente una gran variedad de insumos. Estos no son simplemente trabajo, capital, materias primas; sino que por lo general se requiere de muchos tipos diferentes de cada uno de ellos para la construcción.

En la industria de la construcción suponemos que sólo hay un insumo variable: el trabajo, a este se lo puede combinar con el insumo fijo: el terreno, que utilizando los diferentes insumos produce el bien deseado, la casa o vivienda. Definimos como fijo a un insumo cuya cantidad no se puede cambiar de inmediato, sino cuando las condiciones de mercado indican que tal cambio sería conveniente.

7.3.1. De Origen Nacional.

La construcción tradicional se caracteriza por el uso intensivo de mano de obra y un aprovechamiento de los materiales locales. Cuando esto es posible, la manera más económica de construir una vivienda es la de aplicar horas de trabajo a materiales locales de precio reducido utilizando el recurso mano de obra e insumos necesarios para la construcción como: ladrillo, bloque, cemento, arena, piedra, madera, teja común, etc.

7.3.2. De Origen Importado.

El acero es considerado un insumo estratégico en la industria de la construcción, siendo el hierro un material importado que se utiliza en la construcción de una vivienda de hormigón armado.

Para determinar la cantidad de insumos necesarios en la construcción de una vivienda tomamos como ejemplo el presupuesto de una construcción de 7,20 m² x 6,20 m², es decir, un área total de 44,64 metros cuadrados a construir.

No se puede determinar costes totales de una

vivienda sin precisar su superficie; por tanto expresaremos los costos en función de metros cuadrados.

La superficie útil de una vivienda es la incluida en el interior de las paredes, en este caso la vivienda se compone de: dos dormitorios, sala, comedor, cocina y hall; teniendo en cuenta que es para una familia de clase media.

El siguiente cuadro detalla el valor total de los insumos utilizados de origen local, nacional e importado.

Cuadro No. 36

COMPOSICION DE LOS COSTES DE UNA VIVIENDA DE 44,64 METROS CUADRADOS, AÑO 1993.

(Valor en sucres)

INSUMOS	VALOR	PORCENTAJE
De origen nacional	8'233.704,98	46,24
De origen importado	4'050.769,64	22,75
Mano de Obra	1'470.000,00	8,26
Dirección Técnica	550.178,98	3,09
Total de Insumos y Mano de Obra	14'304.653,60	
Precio del Terreno	3'500.000,00	19,66
Total del Presupuesto	17'804.653,60	100,00

FUENTE: Anexo. No. 03.

ELABORACION: Las Autoras.

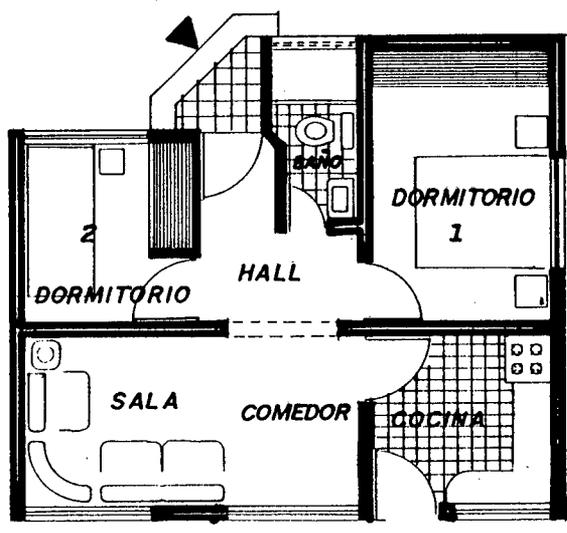
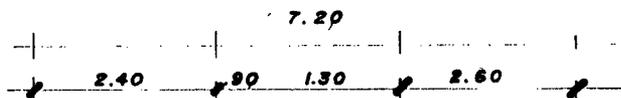
VIVIENDA



FACHADA FRONTAL

ESCALA

1:100



3.80

6.20

2.40

PLANTA

ESCALA

1:100

Del cuadro anterior se desprende que la utilización de insumos nacionales es de 46 por ciento, el 23 por ciento para insumos importados, a mano de obra y dirección técnica le corresponde el 8 y 3 por ciento en su orden. El precio del insumo importado, esto es; el hierro es el más elevado en relación a los insumos nacionales, lo que dificulta a las familias de limitados ingresos poder construir su propia vivienda con este tipo de materiales.

Para obtener el precio del metro cuadrado de construcción se considera los costes de insumos y mano de obra utilizada en la construcción, en la superficie de 44,64 metros cuadrados de construcción en la ciudad de Loja es de 320.445 sucres, por metro cuadrado.

El precio del terreno representa aproximadamente el 20 por ciento del presupuesto total de la vivienda, valor que no se incluye para determinar el precio del metro cuadrado de construcción.

Al hablar del costo del metro cuadrado de construcción hacemos referencia a un tipo de vivienda determinada con una superficie específica; dependiendo este coste de los materiales utilizados y la técnica aplicada para los acabados en la construcción.

En el año 1991 una casa construida por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el programa Motupe costó 3'600.000 sucres, con una cuota inicial de 800.000 sucres y mensualidades de 47.420 sucres incluido el seguro de desgravamen del 19 por ciento. Cabe indicar que las mensualidades no son fijas, se incrementan progresivamente.

Estas viviendas al momento de ser adjudicadas no están en condiciones de ser habitadas en razón de que no hay acabados, esto es; revestimiento de paredes, enlucido y pintura en las mismas; los pisos son de piedra y cemento, no disponen de cielo raso y tumbados, las puertas y ventanas son de materiales de mala calidad y no tienen ni cerraduras ni los implementos de seguridad necesarios; los pisos y paredes del baño sin terminar, la cocina no dispone de los implementos necesarios: lavavajilla, muebles de cocina, etc. En suma las viviendas materia de nuestro análisis son inconclusas, no funcionales e inadecuadas para ser habitadas por una familia.

Las viviendas construidas por la Asociación de Ayuda Mutua "Manuel Estaban Godoy Ortega" de un proyecto global de 1.018 viviendas y cuya primera etapa de 330 fueron adjudicadas en el año 1992, tienen un costo de

6'600.000 sucres cada vivienda financiada así: 4'800.000 sucres con crédito del B.E.V. a 15 años plazo y la diferencia 1'800.000 sucres pagaderos en cuotas de 60.000 sucres mensuales en forma progresiva con los incrementos salariales.

Las viviendas señaladas al igual que las del B.E.V. son inconclusas, para ser habitadas deben ser terminadas las construcciones por los adjudicatarios, circunstancia que motiva un tercer endeudamiento que resulta ser bastante crítico en razón de que el jefe de familia debe pagar tres créditos a diferentes intereses siendo los ingresos menores esto eleva significativamente el costo final de la vivienda; razones que en varios casos han llevado a que las entidades financieras procedan al remate de las mismas, frustrando la necesidad de solucionar el problema de vivienda de la familia, lo que genera un grave problema social.

7.4. VALOR BRUTO DE LA PRODUCCION (V.B.P.).

El Valor Bruto de la Producción; es la corriente total de bienes económicos, sea de mercaderías y servicios suministrados en un período dado, sin tomar en cuenta su uso o destino debido a que el resultado de su medición depende directamente del grado de integración

o especialización dentro de cada rama de actividad. En el Valor Bruto de la Producción están incluidas las compras entre empresas para nuevas transformaciones o adiciones de valor, lo que significa que su total no tiene representación como resultado de la medición de la actividad económica de un país.

En el estudio se determina que el Valor Bruto de la Producción que genera la construcción de una vivienda en la ciudad de Loja es de 17'804.653,60 sucres.

7.5. VALOR AGREGADO (V.A.).

Valor Agregado; es el valor que se añade a los bienes intermedios utilizados en los procesos productivos.

Cuando totalizamos los valores agregados en cada rama o proceso productivo llegamos al valor de la producción de los bienes de uso final a precios de mercado.

En cada sector económico o proceso productivo, el Valor Agregado de cada uno de ellos es la contribución o aporte a la formación del producto final de toda la economía. Vale decir constituye la nueva riqueza generada

en este caso por el sector de la construcción en la zona urbana para la economía local y nacional.

V.A - V.B.P. - C.I.

Donde:

V.A. = Valor Agregado

V.B.P. = Valor Bruto de la Producción

C.I. = Consumo Intermedio

Aplicando la fórmula tenemos:

V.A. = 17'804.653,60 - 12'284.474,62

V.A. = 5'520.178,98

INCIDENCIA EN EL DESARROLLO SOCIO-ECONOMICO (1984-1992)

En el período 1984-1992 el producto Interno Bruto (PIB) de la ciudad de Loja creció una tasa anual de 43,3 por ciento aproximadamente en valores nominales; como se puede observar en el Cuadro No. 37.

Cuadro No. 37

TASA DE CRECIMIENTO DEL PIB DE LA CIUDAD DE LOJA

(1984-1992)

(Millones de sucres, valores nominales)

AÑOS	PIB LOJA	TASA DE CRECIMIENTO
1984	7.368	-
1985	10.169	38,0
1986	12.827	26,1
1987	16.850	31,4
1988	28.714	70,4
1989	49.683	73,0
1990	79.782	60,5
1991	120.310	50,7
1992	194.361	61,5

FUENTE: Anexo No. 05.

ELABORACION: Las Autoras.

A partir de 1984 se nota una desaceleración del crecimiento, recuperándose en 1987 hasta alcanzar los valores punta en el período con crecimiento de 70 y 73 por ciento en los años 1988-1989 obviamente como resultado del comportamiento macroeconómico del aparato productivo ecuatoriano en aquel subperíodo, A partir de 1990 decrece la economía urbana de Loja para recuperarse levemente en 1992.

Cuadro No. 38

**PARTICIPACION RELATIVA DEL PIB EN EL PIB CONSTRUCCIONES
DE LA CIUDAD DE LOJA
(1984-1992)
(Valores Corrientes)**

AÑOS	VALOR AGREGADO* CONSTRUCCIONES	PIB	INCIDENCIA (PORCENTAJE)
1984	21'197.265	7.368'000.000	2,87
1985	21'125.109	10.169'000.000	2,07
1986	18'793.946	12.827'000.000	0,15
1987	22'242.352	16.850'000.000	0,15
1988	27'040.938	28.714'000.000	0,09
1989	22'542.985	49.683'000.000	0,45
1990	23'183.502	79.782'000.000	0,29
1991	23'780.419	120.310'000.000	0,19
1992	26'623.588	194.361'000.000	0,13

* con el supuesto del 30% de Valor Agregado.

FUENTE: Cuadro No. 37 -Anexo No. 05.
ELABORACION: Las Autoras.

La incidencia que tiene el sector de la construcción dentro de la evolución de la economía urbana de la ciudad de Loja podemos observar en el Cuadro No. 38 en donde claramente se identifica que su participación ha ido decreciendo desde 2,87 por ciento en 1984 a 0,13 por ciento en 1992. Debiendo señalarse únicamente que en 1988 con respecto a 1989 hubo una recuperación del sector construcción.

Esta situación de pérdida de dinamismo del sector construcciones dentro de la conformación del PIB local obviamente se debe a:

- Altos costos del suelo edificable para construcción de viviendas.
- El constante incremento en los precios de los materiales de construcción; que da lugar al desfinanciamiento del presupuesto familiar.
- Las familias de limitados ingresos no son sujetos de crédito; y.
- En general debido al alto costo de vida.

El Producto Interno Bruto (PIB) de la ciudad de Loja lo obtenemos de la siguiente forma:

El PIB Nacional lo dividimos para la población nacional dando como resultado el PIB per cápita, este multiplicado por la población urbana de la ciudad nos da el PIB de la ciudad de Loja, para finalmente obtener la tasa de crecimiento durante el período de estudio.

ANEXO No. 03

PRESUPUESTO DE UNA VIVIENDA DE 7,20 x 6,20 METROS CUADRADOS

AÑO: 1993

(Valor en Suces)

RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
<u>1. Movimiento de tierras</u>				
1.1. Limpieza del terreno	global			11.124,00
1.2. Excavación y desalojo: plintos y cadenas de cimientos	m ³	0,87	86.020,00	74.837,40
1.3. Cimiento, mampostería de piedra	m ³	5,83	7.000,00	40.782,00
<u>2. Paredes</u>				
2.1. Ladrillo: 10x20x40	m ²	1.584,00	376,00	595.584,00
<u>3. Revestimiento de paredes</u>				
3.1. Enlucido interiores	m ²	76,50	2.966,00	226.899,00
3.2. Enlucido exteriores	m ²	76,50	2.966,00	226.899,00
3.3. Azulejo decoración	m ²	1,56	12.090,00	18.860,40
3.4. Tineta-ducha	u.	1,00	106.998,00	106.998,00
<u>4. Pisos</u>				
4.1. Encementado - vinil	m ²	10,88	74.580,00	811.430,40
- parquet	m ²	33,76	74.580,00	2.517.820,80
4.2. Baldosa - vinil	m ²	10,88	11.770,00	128.057,60
4.3. Parquet chanul	m ²	33,76	11.220,00	378.787,20
4.4. Barrederas	ml	25,70	1.624,70	41.754,79
<u>5. Cielo Raso</u>				
5.1. Enlucido paleteado	m ²	49,31	2.500,00	123.275,00
5.2. Enlucido y alisado	m ²	49,31	3.000,00	147.930,00
<u>6. Cubiertas</u>				
6.1. Eternit más montaje	m ²	49,31	14.800,00	729.788,00
<u>7. Hormigón Armado</u>				
7.1. Plintos - Hierro	Kg	217,17	1.056,00	229.331,52
- Replanteo	m	0,09	71.313,00	6.418,17
- Alambre de amarre	Kg	4,19	2.035,00	8.526,65
- Cadenas	Kg	154,14	1.056,00	162.771,84
PASAN:				

RUBRO	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
VIENEN:				
8. <u>Loba</u>				
- Hierro	Kg	3.214,00	1.056,00	3.393.984,00
- Hormigón	m ³	2,90	86.020,00	249.458,00
- Bloque	u.	804,00	341,00	274.164,00
9. <u>Carpintería</u>				
9.1. Puerta principal	u	1	56.653,80	56.653,80
9.2. Puertas interiores	u	5	48.390,30	241.951,50
9.3. Closets: 2,6 x 0,8	u	1	150.000,00	150.000,00
0,8 x 1,5	u	1	80.000,00	80.000,00
9.4. Mueble cocina	u	1	47.850,00	47.850,00
10. <u>Herrería</u>				
10.1. Ventanas de hierro	m ²	7,60	4.119,00	31.304,40
11. <u>Cerrajería</u>				
11.1. Cerradura principal	u	1	18.810,00	18.810,00
11.2. Dormitorio (dos)	u	2	13.530,00	27.060,00
11.3. Baño (uno)	u	1	12.430,00	12.430,00
11.4. Sala más cocina	u	2	13.530,00	27.060,00
12. <u>Pintura</u>				
12.1. Pintura para exteriores	m ²	76,50	543,24	41.557,86
12.2. Pintura de caucho para interiores	m ²	76,50	543,24	41.557,86
13. <u>Vidrios</u>				
13.1. Vidrios	m ²	7,60	12.210,00	92.796,00
Suman			1'333.803,48	11'374.513,73
Instalaciones sanitarias				454.980,54
Instalaciones eléctricas				454.980,54
Mano de Obra				1'470.000,62
Dirección Técnica				550.178,98
Valor del terreno	m ²	44,64	78.405,02	3'500.000,00
PRESUPUESTO TOTAL			1'412.208,50	17'804.653,60

FUENTE: Investigación Directa.

ELABORACION: Las Autoras.

ANEXO No. 04

PRODUCTO INTERNO BRUTO DE LA CIUDAD DE LOJA

(1984-1992)

(Millones de sucres corrientes)

ANOS	PIB	POBLACION NACIONAL	PIB PERCAPITA	POBLACION URBANA	PIB LOJA	TASA DE CRECIMIENTO
1984	812.629	8'501.028	0.096	76.755	7.368	-
1985	1'109.940	8'688.050	0.128	79.442	10.169	38.0
1986	1'383.232	8'879.188	0.156	82.222	12.827	26.1
1987	1'794.501	9'074.530	0.198	85.100	16.850	31.4
1988	3'019.724	9'274.170	0.326	88.079	28.714	70.4
1989	5'170.485	9'478.201	0.545	91.161	49.683	73.0
1990	8'204.222	9'697.979*	0.846	94.305*	79.782	60.5
1991	12'201.436	9'899.830	1.232	97.654	120.310	50.7
1992	19'452.299	10'117.626	1.923	101.072	194.361	61.5

* Población según V Censo de Población.

FUENTE: Banco Central del Ecuador, INEC.

ELABORACION: Las Autoras.

ANEXO No. 05

DETERMINADO DEL TAMAÑO DE LA MUESTRA

El tamaño de la muestra lo encontramos mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot (1-p)}{e^2}$$

donde:

n = tamaño de la muestra

Z² = puntaje tipificado que corresponde al nivel de confiabilidad señalado para la investigación 95%.

p = probabilidad de acierto en el muestreo 50%

(1-p) = probabilidad de no ocurrencia 50%

e = margen de error que se prevee en el muestreo 5%

El tamaño de la muestra del área urbana de la ciudad de Loja es:

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.50)(1-0.50)}{(0.05)^2}$$

$$n = \frac{(3.8416)(0.5)(0.5)}{0.0025}$$

$$n = \frac{0.9604}{0.0025}$$

$$n = 384.16$$

El tamaño de la muestra es 384 familias.

CAPITULO VIII
CONCLUSIONES Y
RECOMENDACIONES

8.1. CONCLUSIONES.

En el presente estudio "Crecimiento Habitacional Urbano en la Ciudad de Loja y su incidencia en el Desarrollo Socio-Económico 1984-1990", llegamos a las siguientes conclusiones:

1. En sus inicios el centro de la ciudad fue considerado como el límite urbano, en el gráfico No. 1 de la posible Traza Original de la ciudad en donde se destaca solamente "El Sagrario" se observa el amanzanamiento compuesto por 50 manzanas divididas en 4 lotes, existen pocas construcciones con una característica peculiar: gran cantidad de terreno y poca utilización.

2. Con el decurrir del tiempo se evidencia el progreso urbanístico de la ciudad, en este cambio apreciamos la transformación de las construcciones, en especial respecto a los materiales que se utilizan. Se reemplaza el carrizo y lodo, la tapia y el adobe por ladrillo, bloque, cemento, arena, hierro, cal, entre otros materiales; que permiten utilizar menor tiempo y mantener los costos de construcción de la vivienda, da un ambiente más agradable, mayor comodidad, higiene y confort.

3. Pese a lo señalado en el punto anterior existe cierto tipo de construcciones que contrastan con el desarrollo urbanístico, las cuales presentan características deplorables y nada recomendables para ser habitadas dignamente por seres humanos.

4. La elaboración del Plan de desarrollo Urbano-Rural de la ciudad de Loja en 1988 determinó una nueva distribución urbana, estableciéndose para el efecto doce zonas con sus correspondientes sectores; esta distribución que no tiene objetivos solamente catastrales y tributarios sino de planificación y desarrollo armónico que permite un conocimiento específico para la toma de decisiones y la dotación de infraestructura y servicios.

5. El Plan de Desarrollo Urbano-Rural delimitó las zonas comercial, residencial e industrial y sus áreas de expansión aplicando así las características universales del desarrollo moderno.
6. La estructura espacial urbana exige una adecuada organización del transporte en relación con la ubicación de las zonas residenciales y los lugares de trabajo como la accesibilidad para su desarrollo e incremento de la producción.
7. De las viviendas construidas en el período de nuestro estudio analizamos las construcciones de una y dos plantas que son las de mayor representatividad con predominio de las edificaciones de dos plantas en el 69 por ciento, en segundo lugar las de una planta o villas con el 28 por ciento y únicamente el 3 por ciento de 3 y más plantas. Esto se debe a los siguientes factores:
 - a) La vigencia de una ordenanza municipal que guarda relación con las normas del Patrimonio Cultural que pretende mantener el Centro Histórico-Colonial en procura de conservar la armonía arquitectónica urbana; ordenanza que impide otorgar permisos de construcción para edificaciones de más de dos

plantas.

- b) La baja inversión y emigración de lojanos con sus capitales a otros centros de mayor desarrollo.
 - c) Elevado costo del suelo urbano y la falta de áreas disponibles para ser construidas.
8. Los Censos de Población y Vivienda realizados en el país desde 1950 hasta 1990 nos permiten determinar que los incrementos de población se deben a: la migración de los habitantes del sector rural hacia la ciudad de Loja en busca de fuentes de trabajo y otros para continuar sus estudios, produciéndose mayor demanda de vivienda en la ciudad.
9. La mayoría de familias que habitan en la ciudad de Loja residen en viviendas alquiladas; esto lo demostramos mediante la encuesta con los datos que se consignan en el cuadro No. 16 en el que se establece que el 68 por ciento alquila la vivienda y el 32 por ciento tiene vivienda propia.
10. La atención a las necesidades básicas de la familia ha incidido a que esta no disponga de los recursos económicos suficientes para construir su vivienda y

se han visto obligadas a recurrir a los créditos de instituciones públicas y privadas para el efecto; así: El I.E.S.S. en el 47 por ciento, en tanto que el B.E.V. ha financiado apenas el 11 por ciento, otros bancos el 6 por ciento, mientras que el 36 por ciento corresponde a construcciones de viviendas con recursos propios.

11. Los altos costos del suelo edificable han impedido que la familia pueda adquirir el terreno y más aún construir su vivienda por el constante incremento en los precios de los materiales de construcción, que desfinancian el presupuesto familiar y casi siempre la construcción queda inconclusa.

12. La distribución del Fondo de Desarrollo Seccional (FODESEC) se encuentra en los cantones de Quito y Guayaquil con el 36.55 por ciento del total del Fondo, el 10.7 por ciento les corresponde a las Municipalidades de Cuenca, Ambato, Portoviejo y Esmeraldas, al Municipio de Loja sólo el 2.10 por ciento y las Municipalidades restantes reciben menos del 2 por ciento cada una. Distribución que a nuestro criterio no es la más adecuada porque se está fomentando desde los organismos estatales la concentración humana y la migración campo-ciudad.

13. Del estudio se desprende que existe un déficit de vivienda que proyectado al año 2000 es de 25.588 viviendas en la ciudad de Loja. Esto se debe entre otros factores al incremento cada vez mayor de los precios de los materiales de construcción y de la mano de obra, circunstancia que impide la adquisición de una vivienda propia.

14. El cemento y el hierro, elementos básicos de la industria de la construcción han subido de precio hasta ubicarse en niveles excesivamente altos, los materiales para los acabados, según los constructores tienen un costo mayor al 50 por ciento del monto total de obra, factores que igualmente inciden al momento de tomar la decisión de construir una vivienda. De otra parte no se ha implementado medidas de control que permitan mantener los precios de los materiales

8.2. RECOMENDACIONES.

Con el propósito de que las autoridades correspondientes y las instituciones tanto de derecho público como privado que destinan su acción al estudio, planificación, financiamiento y ejecución de programas de vivienda tomen en cuenta, consignamos las siguientes recomendaciones:

1. Que el I. Municipio de Loja lleve una estadística debidamente clasificada en lo que corresponde a permisos otorgados para la construcción de viviendas; de acuerdo al número de plantas y lugar a edificarse, con el propósito de que en la toma de decisiones se disponga de una información precisa para la planificación de la infraestructura y dotación de servicios para un desarrollo armónico de la ciudad.
2. Que mediante estudios se determine de manera concreta los sitios o lugares de extracción de materiales pétreos con el propósito de que al producirse la escasez no se especule con los precios, debe estimularse la industrialización de la cal, se debe promover la fabricación de ladrillo en los sectores cercanos a la ciudad para bajar el costo de este componentes entre otros.

3. La Municipalidad de común acuerdo con la Dirección Nacional del Patrimonio Cultural debe dar un plazo perentorio a los propietarios de las viviendas que contrastan con el desarrollo urbanístico y dañan al ornato de la urbe por sus características deplorables y humillantes para que las reconstruyan técnicamente y puedan ser utilizadas cuando dispongan de elementales normas de seguridad, higiene y comodidad para el bienestar de la familia y la colectividad.
4. Que el Plan de Desarrollo Urbano-Rural de la ciudad de Loja cumpla en todas sus partes por tratarse de un trabajo técnico, de ser necesario alguna modificación, que imperen los criterios técnicos y no los intereses individuales o políticos circunstanciales.
5. Que el Estado ecuatoriano facilite la creación de una empresa de transporte municipal para que con una adecuada organización establezca rutas y recorridos continuos por todos los barrios de la ciudad y sectores industriales con el propósito de facilitar la transportación de pasajeros en el sector urbano hasta y desde los lugares de trabajo o en su lugar facilitar la creación de nuevas empresas o cooperativas de transporte urbano de pasajeros con

igual finalidad. Al disponer de este servicio las fábricas e industrias podrían incrementar nuevas jornadas de trabajo, etc.

6. Desde nuestro punto de vista y luego de haber realizado las consultas pertinentes estimamos que la ciudad de Loja como tal no cuenta con edificios particulares que constituyan Patrimonio Histórico-Colonial y que más bien se trata de aplicar normas que han sido puestas en vigencia en ciudades como Quito y otras. Esto más bien impide el desarrollo al no permitir que se construyan edificios modernos aprovechando el espacio vertical y propiciar la inversión de capitales lojanos que fugan a otras ciudades, esto también llevaría a disminuir o por lo menos a mantener el costo del suelo urbano disponible para la construcción.

7. El Estado ecuatoriano y los gobiernos de turno deben formular y poner en práctica políticas dirigidas al sector rural mediante incentivos al productor agrícola y pecuario para evitar la migración campo-ciudad en busca de fuentes de trabajo que dan lugar a problemas socio-económicos. de igual forma debe implementar y fortificar la agroindustria en la provincia de Loja para que quienes vienen a la ciudad

para continuar sus estudios regresen a poner en práctica sus conocimientos y en forma técnica mejorar e incrementar la productividad con menor costo.

8. Las instituciones estatales que otorgan créditos para la vivienda deben promover y ejecutar proyectos de vivienda que permitan vivir a cada familia en forma digna y no en hacinamientos humanos. Con plazos e intereses razonables para facilitar la adquisición de las viviendas a las familias de estratos medio y popular.
9. La crisis económica que vive el Ecuador hace que el jefe de familia recurra al financiamiento crediticio que en muchos casos no llega a obtenerlo. Recomendamos que el B.E.V. facilite el otorgamiento de créditos; porque no es posible que esta entidad creada con este fin, en el período de nuestro estudio en la ciudad de Loja haya financiado sólo el 11 por ciento de las construcciones realizadas.
10. El Estado y los Organismos Seccionales deben facilitar y ejecutar nuevas urbanizaciones tendientes a disminuir el precio del suelo edificable para uso residencial y proporcionarles todos los servicios necesarios para el bienestar de la familia.

11. La distribución del Fondo de Desarrollo Seccional debe estar sujeta a parámetros como la ubicación geográfica, zonas fronterizas que permita el desarrollo armónico de todo el territorio nacional y no favoreciendo a las grandes ciudades en detrimento de las pequeñas. La Constitución Política del Estado lo puntualiza claramente en el artículo 118.

12. El déficit habitacional podría reducirse si el gobierno nacional implementa nuevos planes de crédito para vivienda con plazos más largos y mejores facilidades de financiación; bajando los impuestos a los insumos nacionales e importados que se requiere para la construcción; como se hizo con productos de consumo selectivo como la cerveza.

13. En forma colateral establecer medidas de control para mantener los precios de los materiales para la construcción y evitar que los comerciantes se aprovechen alcanzando utilidades excesivas.

14. El problemas del crecimiento habitacional unido al de índole socio-económico que soporta nuestra ciudad, deberían ser tratados más a fondo por los Colegios de Profesionales mediante cursos, seminarios, conferencia, debates, mesas redondas, etc.; para como

entes sociales aporten con sus conocimientos en la formulación de posibles soluciones frente a los problemas que a diario se presentan en la ciudad de Loja.

15. Sugerimos al Sistema Financiero privado que imprima dinamismo a la utilización de las líneas de redescuento para la construcción de viviendas y delinear un plan que permita una relación ágil de dicho sistema con el B.E.V. y el Banco Central del Ecuador.
16. Las autoridades nacionales y locales deben aprovechar al máximo el poder político y contribuir para que disminuya el desequilibrio social en beneficio de la mayor parte de la población.
17. Buscar y alcanzar la máxima eficiencia administrativa en el manejo de los planes y programas de vivienda.

EVALUACION DE LA INVESTIGACION

PRIMERA HIPOTESIS:

"Aproximadamente un 80 por ciento de familias con propensión marginal al ahorro reducido no posee vivienda".

Se rechaza la hipótesis. de acuerdo a la investigación realizada a las familias lojanas que habitan en las parroquias urbanas de la ciudad de Loja, el 68 por ciento habitan en viviendas alquiladas; para satisfacer esta necesidad de habitación cada familia destina parte de su ingreso para pagar los servicios prestados por la vivienda.

SEGUNDA HIPOTESIS:

"La situación económica en que ha venido desenvolviéndose el país en los últimos años condicionan o afectan la capacidad adquisitiva del consumidor de vivienda".

El sector de la construcción se ha visto afectado por el incontrolado incremento de los precios de los materiales indispensables para esta actividad. Para

construir una vivienda de 44.64 metros cuadrados, el costo de los materiales representa el 69 por ciento con respecto al costo total; la industria de la construcción no sólo ha sido afectada por la restricción del crédito sino por otros factores colaterales como la falta de inversión del estado en la obra pública que no permite continuar con la ejecución de planes de vivienda.

La incidencia en los costos de la vivienda es definitiva y perjudicial, porque en la mayoría de los casos los trabajos se paralizan toda vez que los presupuestos originales sufren un fuerte impacto que casi es imposible refinanciar. Las familias más afectadas son naturalmente las que se encuentran construyendo su vivienda y tienen ingresos fijos, los obreros de esta rama se ven de pronto en la desocupación debido a que en tales circunstancias les resulta muy difícil continuar trabajando en la construcción de viviendas.

BIBLIOGRAFIA

1. ARIAS G. Fernando, Administración de Recursos Humanos, Editorial Trillas, México, 1980.
2. BCE, Revista "Cultura", Volumen V., número 15, Enero. Abril, Quito, 1983.
3. BEV, Programas de Vivienda, Departamento de Investigación Social y Cartera, Loja, 1984-1992.
4. CABANELLAS Guillermo, Derecho Usual, Editorial Heliasta SRL, 12a. Edición, Argentina, 1979.
5. CARDOSO Fernando H., Dependencia y desarrollo en América Latina, Ensayo de interpretación sociológica, Editorial: siglo 21, , 16a. edición, México, 1979.
6. CARDOSO Fernando, Procesos de Urbanización en el Ecuador, Editorial: El Conejo, Quito-Ecuador, 1986.
7. CASTELLS Manuel, Crisis Urbana y Cambio Social, Editorial: siglo 21, 3a. edición, México, 1985.
8. CORDERO Fernando, Mejoramiento habitacional; en las ciudades secundarias del Ecuador, Cuenca, 1985.

9. CORPORACION DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, Ley de Régimen Municipal, vigésima sexta edición, Quito-Ecuador, 1991.
10. DELGADO Clodoveo, Acápites de la tierra lojana, Loja, 1983.
11. DIARIO "HOY", La crisis en el Ecuador, Sección B, Quito, 1988.
12. FONT V. Héctor-Rigó, El desarrollo: definición, características y significado, Publicaciones Feso, 1a. Edición, Quito, 1988.
13. FRIEDMAN John, Urbanización, Planificación y Desarrollo Nacional, Editorial Diana S.A, México, 1976.
14. HURTADO Oswaldo, Dos mundos Superpuestos, 3a. Edición, INEDES, Quito-Ecuador, 1980.
15. IEES, Monto de préstamos concedidos a los afiliados, Unidad de crédito, Loja, 1986-1992.
16. IGM, Estudio del límite urbano de la ciudad de Loja, Quito, 1984.

17. INEC, Censos de Población y Vivienda, Loja, 1982 y 1992.
18. JARAMILLO A. Pío, Historia de Loja y su Provincia, H. Consejo Provincial de Loja, 2a. Edición, 1982.
19. LEDRUT Raymond, El espacio social de la ciudad, Problemas de sociología aplicada al ordenamiento urbano, Ed. Amorrortu, Argentina, 1968.
20. LEDRUT Raymond, Sociología Urbana, Colección "Nuevo Urbanismo", 2a. Edición, Instituto de estudios de Administración local, Madrid, 1976.
21. MOIA José L., Cómo se construye una vivienda, Ediciones, G. Gili S.A., México, D.F., 1981.
22. I. MUNICIPALIDAD DE LOJA, Permisos de Construcción, Departamento de Planeamiento Urbano, 1988.
23. I. MUNICIPALIDAD DE LOJA, FONAPRE, CONSULCENTRO, Plan de desarrollo Urbano-Rural de Loja, 1984.
24. MURRAY Manuel, Estadística, Serie Schaum, Colombia, 1976.

25. OSSORIO Manuel, Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial: heliasta SRL, Argentina, 1978.
26. PREDESUR, Plan de Desarrollo de la Región Sur, Loja, 1984-1988.
27. PREDESUR, Plan Arenillas, Ordenamiento Urbano, Publicación 52, 1979.
28. PRESSAT Roland, Demografía Estadísticas, Editorial Ariel, 141, España, 1981.
29. ROMERO A. José V., Las Comunicaciones, Editorial; Dosmil, Quito-Ecuador, 1980.
30. WINGO London Jr., Ciudades y Espacio, Tratado de urbanismo, volumen V., Editorial Diana, España, 1982.
31. SAMUELSON Paul A., Curso de Economía Moderna, decimoséptima edición, Madrid, 1979.
32. SANTILLANA DEL BARRIO Antonio, Análisis Económico del Problema de la Vivienda, Ed. Ariel, España, 1972.

INDICE

	Págs.
Certificación.....	i
Autoría.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimiento.....	iv
Esquema.....	v
Introducción.....	xii

CAPITULO I

GENERALIDADES

Reseña histórica.....	1
Plano posibl Traza Original (El Sagrario).....	2
Descripción de la zona.....	11
El Sarario, San Sebastián, San Juan del Valle.....	12
Sucre.....	13
Superficie y distribución urbana de la ciudad.....	14
Superficie.....	14
Distribución urbana de la ciudad.....	14
Mapa de la ciudad de Loja.....	16
Zona 1, zona 2, zona 3.....	17
Zona 4, zona 5, zona 6.....	18
La organización espacial de la ciudad de Loja.....	19
La estructura espacial urbana.....	22
Modelos de la estructura urbana.....	24
Estructura urbana de la ciudad de Loja.....	27

Págs.

CAPITULO II

PANORAMA URBANO DE LA CIUDAD DE LOJA

Sistema urbano.....	30
Planificación urbana de la ciudad.....	30
Area de influencia de la ciudad.....	31
Jerarquía de la ciudad.....	32
El rol de la ciudad en el proceso de desarrollo....	32
Crecimiento urbano y periférico.....	35
Crecimiento urbano y periférico de la ciudad de Loja.....	35
Análisis según el tipo de vivienda.....	38
Análisis de la utilización del terreno con respecto al área de construcción.....	41
Las construcciones y sus principales características (materiales predominantes).....	43
Análisis de las construcciones por pisos o plantas de vivienda.....	45
Análisis del promedio de servicios higiénicos por pisos o plantas de vivienda.....	40

CAPITULO III

ANALISIS DEMOGRAFICO

Base y dinámica demográfica.....	53
----------------------------------	----

Págs.

Población económicamente Activa por ramas de actividad y grupos ocupacionales.....	53
Niveles de dependencia.....	65
Concentración y expansión de la población.....	67
Evolución de la población-vivienda.....	68
Proyección de la población al año 2000.....	70
Proyección de las construcciones al año 2000.....	73

CAPITULO IV

ECONOMIA DEL CONSUMIDOR DE VIVIENDA

Niveles de ingreso por ramas de ocupación económica.....	80
Del jefe del hogar.....	82
De la familia.....	83
Otros ingresos por arriendo de parte de la vivienda.....	85
Comercio.....	85
Artesanía.....	87
Propensión al ahorro.....	88
Por precio de vivienda a crédito.....	90
Para construir vivienda.....	92
Por canon arrendaticio.....	93
Promedio de personas por habitación.....	96
Preferencias del consumidor.....	99

	Págs.
Criterios en torno a calidad y tasas de servicios..	99
Costos de la vivienda.....	102
Evolución de los costos.....	103
De materiales.....	103
De la tierra.....	104
Costo de construcción por metro cuadrado de acuerdo al tipo de vivienda.....	106
Presupuesto promedio por vivienda.....	109

CAPITULO V

ECONOMIA PUBLICA URBANA DE LA CIUDAD DE LOJA

Evolución económica de la finanza pública urbana...	116
El gobierno y la función del presupuesto.....	126
Los servicios urbanos.....	131
Financiamiento.....	135
El presupuesto y gasto efectivo de las entidades públicas que tienen programas de vivienda.....	140
Préstamos para construcción de vivienda otorgado por instituciones.....	141

CAPITULO VI

DEFICIT Y PROGNOSIS

Oferta y demanda de vivienda.....	150
-----------------------------------	-----

Págs.

Déficit actual habitacional en Loja.....	152
Proyección del déficit de vivienda para el año 2000.	153

CAPITULO VII

INCIDENCIA EN EL DESARROLLO SOCIO-ECONOMICO

Generación de empleo.....	157
Generación de ingreso.....	162
Utilización de insumos.....	165
De origen nacional.....	166
De origen importado.....	166
Valor Bruto de la Producción.....	170
Valor Agregado (VA).....	171

CAPITULO VIII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones.....	182
Recomendaciones.....	188
Evaluación de la Investigación.....	194
Bibliografía.....	196
Indice.....	201

INDICE DE CUADROS Y GRAFICOS

	Págs.
No. 1 Tipo de Vivienda en la ciudad de Loja (1984-1991).....	40
No. 2 A. Area total del terreno con relación al área construida. Una planta.....	42
B. Area total del terreno con relación al área construida. Dos planta.....	42
No. 3 Construcciones realizadas en la ciudad de Loja (1984-1991).....	45
No. 4 Total de construcciones y promedio (1984-91)	46
Gráfico No. 1 Construcciones de la ciudad de Loja por plantas (1984-1991).....	48
Gráfico No. 2 Total de construcciones en la ciudad de Loja (1984-1991).....	49
No. 5 Promedio de servicios higiénicos por planta de vivienda (1984-1991).....	50
No. 6 Población urbana de la ciudad de Loja durante los cinco censos (1950-1990).....	54
No. 7 Población Económicamente Activa por ramas de actividad de la ciudad de Loja -1990-.....	57
No. 8 Población Económicamente Activa por grupos principales de ocupación de la ciudad de Loja	59
No. 9 Clasificación Económica de la ciudad de Loja 1990.....	61

Págs.

Gráfico No. 3	PEA por grupos principales de ocupación de la ciudad de Loja.....	63
Gráfico No. 4	Clasificación económica de la población de Loja.....	64
No. 10	Evolución de la población urbana en la ciudad de Loja (1950-1990).....	69
No. 11	Población de la ciudad de Loja proyectada al año 2000.....	72
No. 12	Proyección de las construcciones al año 2000.....	76
Gráfico No. 5	Curva de ajuste de construcciones al año 2000.....	77
No. 13	Nivel de ingreso de las familias lojanas, año 1992.....	81
No. 14	Formas de ocupación de la vivienda en la ciudad de Loja, año 1992.....	85
No. 15	Propensión al ahorro y al consumo de las familias lojanas, año 1992.....	88
No. 16	Viviendas construidas con créditos otorgados por instituciones.....	91
No. 17	Porcentajes y promedio anual del crecimiento de alquiler de viviendas (1984-1992).....	95
No. 18	Viviendas según número de habitaciones, año 1992.....	97
No. 19	Promedio de persona por habitación.....	98

	Págs.
No. 20 Elevación de los costos de materiales para construcción de vivienda (1984-1992).....	103
No. 21 Costo ordinario y real de construcción de vivienda por metro cuadrado (1984-1992).....	108
No. 22 Presupuesto promedio por vivienda (1984-92).	110
No. 23 Evolución de la finanza pública urbana en la ciudad de Loja (1986-1992).....	119
No. 24 Crecimiento de la finanza pública urbana y de la inversión municipal.....	121
No. 25 Financiamiento de los gastos programados del I. Municipio de Loja.....	123
No. 26 Resumen de los gastos programados: clasificación económica del I. Municipio de Loja...	124
No. 27 Evolución económica de la finanza pública...	125
No. 28 Presupuesto del Fondo de Desarrollo Seccional de las municipalidades del país.....	136
No. 29 Financiamiento de los servicios urbanos en la ciudad de Loja, 1992.....	138
No. 30 Presupuesto y gasto efectivo del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para construcción de viviendas en la ciudad de Loja-1992.....	140
No. 31 Créditos otorgados por el B.E.V. para la construcción de vivienda (1984-1992).....	145

Págs.

No. 32	Créditos otorgados por el I.E.S.S. para construcción o compra de vivienda en la ciudad de Loja (1984-1992).....	148
No. 33	Proyección del déficit habitacional en la ciudad de Loja, años 1990-2000.....	154
No. 34	Población Económicamente Activa del sector de la construcción, proyectada al año 93....	161
No. 35	Ingreso percápita anual de las personas dedicadas a la construcción, años 1990-1992...	163
No. 36	Composición de los costes de una vivienda de 44,64 metros cuadrados, año 1993.....	167
No. 37	Tasa de crecimiento del PIB de la ciudad de Loja (1984-1992).....	173
No. 38	Participación relativa al PIB en el PIB construcciones de la ciudad de Loja (1984-1992).	174