

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE LA CIUDAD
CONVOCATORIA 2009-2011**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN GOBIERNO DE LA
CIUDAD CON MENCIÓN EN DESARROLLO DE LA CIUDAD**

**"VIVIENDA POPULAR, AUTOCONSTRUCCION, GESTION DE
ORGANIZACIONES Y FINANCIAMIENTO: DOS EJEMPLOS EN QUITO"**

TANNIA AMELIA GUEVARA SAMANIEGO

JUNIO, 2013

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
PROGRAMA DE ESTUDIOS DE LA CIUDAD
CONVOCATORIA 2009-2011**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN GOBIERNO DE LA
CIUDAD CON MENCIÓN EN DESARROLLO DE LA CIUDAD**

**""VIVIENDA POPULAR, AUTOCONSTRUCCION, GESTION DE
ORGANIZACIONES Y FINANCIAMIENTO: DOS EJEMPLOS EN QUITO""**

TANNIA AMELIA GUEVARA SAMANIEGO

ASESOR DE TESIS: MARCO CORDOVA

LECTORES/AS: INES DEL PINO

LAURA CEDRES

QUITO, JUNIO DE 2013

RESUMEN

El presente trabajo de investigación refleja el problema para el acceso de la vivienda popular, la autoconstrucción, la gestión de las organizaciones sociales y el financiamiento del hábitat en dos barrios de la ciudad de Quito.

Ecuador presenta un déficit habitacional, por lo tanto, el acceso a la vivienda de las clases populares es reducido, por ello se implementa una política pública por parte del Estado para garantizar el acceso al derecho de vivienda que tiene la ciudadanía consagrado en la constitución nacional.

Uno de los principales mecanismos financieros para obtener una vivienda en el Ecuador de las clases menos favorecidas, es el sistema de incentivos a la vivienda (SIV), otorgado por el MIDUVI, entidad que presta ayuda económica por parte del Gobierno a las familias que con esfuerzo ahorran para adquirir, construir o mejorar su vivienda.

Entre tanto, para solucionar el déficit habitacional que aún existe en el país, un grupo de organizaciones e instituciones sociales, vinculadas con la vivienda popular y el derecho a la ciudad y al hábitat, gestionan proyectos habitacionales con el objetivo de ayudar a los sectores populares a obtener un lugar propio y digno donde vivir.

Para cumplir los objetivos de las organizaciones sociales, gestan procesos de autogestión y autoconstrucción, hechos que se pudieron comprobar por medio del estudio de caso realizado en la ciudad de Quito en el sector La Pisulí y en el conjunto habitacional Albazul I.

Índice

Contenido

RESUMEN	3
CAPITULO I.	13
ESTRATEGIAS Y RECURSOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA	13
Inequidades Socio Económicas	14
Déficit habitacional y políticas de vivienda	18
El valor del suelo y el mercado	21
Estrategias Sociales que contribuyen a la producción del hábitat	23
<i>Las organizaciones sociales</i>	25
Informalidad	28
Autoconstrucción	30
CAPITULO II.	32
FACTORES QUE INFLUYEN EN EL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL ECUADOR	32
La pobreza en el Ecuador	32
Desigualdad	34
<i>Pobreza en Quito</i>	35
Problemática de la vivienda y políticas públicas	37
<i>Déficit de vivienda</i>	39
El problema del financiamiento	41
<i>Financiamiento del Banco del IESS</i>	43
Mejoramiento de Vivienda e Informalidad	46
Políticas Públicas	48
<i>El Estado provee de subsidios de vivienda</i>	52
Gestores sociales en busca de una vivienda digna	62
CAPITULO III.	66
ESTRATEGIAS PARA TENER UNA VIVIENDA	66

El acceso a la vivienda	66
El caso del Conjunto Habitacional Albazul I en Monserrat	67
<i>El propósito de más de una decena de mujeres hecho realidad</i>	69
El caso de la vivienda en Pisulí	74
<i>La experiencia del cooperativismo en el barrio La Pisulí</i>	79
El fenómeno de la Autoconstrucción en Quito	86
<i>La Pisulí un barrio hecho a mano</i>	88
<i>Albazul I se sigue construyendo</i>	91
IV CAPITULO	93
CONCLUSIONES	93
BIBLIOGRAFIA	98

Índice de gráficas

Gráfica 1	33
Gráfica 2	38
Gráfica 3	40
Gráfica 4	41
Gráfica 5	42
Gráfica 6	43
Gráfica 7	45
Gráfica 8	45
Gráfica 9	46
Gráfica 10	47
Gráfica 11	48
Gráfica 12	57
Gráfica 13	59
Gráfica 14	60
Gráfica 15	60
Gráfica 16	61

Índice de Cuadros

Cuadro 1	34
Cuadro 2	36

Índice de Mapas

Mapa 1	36
Mapa 2	75

Índice de Tablas

Tabla 1	38
Tabla 2	39
Tabla 3	42
Tabla 4	46
Tabla 5	54
Tabla 6	55
Tabla 7	56
Tabla 8	67
Tabla 9	67
Tabla 10	85

Índice de Imágenes

Imagen 1	77
Imagen 2	78

INTRODUCCIÓN

En el Ecuador al igual que en otros países latinoamericanos, las políticas habitacionales no han sido concebidas con un enfoque integral de atención a las clases sociales, el crecimiento urbano ha sido progresivo e inevitable, ciudades como Quito albergan cada vez mayor población y elevan la oferta inmobiliaria, hechos que pueden ser traducidos como segregación socio espacial, determinando desequilibrios en el acceso al suelo urbano.

El mercado de vivienda cubre actualmente la demanda de solo ciertos estratos sociales, por estos motivos se ve un incremento de edificaciones como multifamiliares, y departamentos en lugares exclusivos. La clase media tiene que esforzarse para adquirir un crédito hipotecario con el que pueda comprar una vivienda, mientras tanto, que la clase alta está adquiriendo un segundo predio o departamento en sitios distintivos de la ciudad, fomentado lo que hoy es llamado el monopolio de segregación (Jaramillo, 2009), por consiguiente, los sectores populares no tienen espacio en el mercado de la oferta inmobiliaria formal.

Hoy en día se anuncia públicamente que *“la construcción deja atrás la crisis y aumenta la oferta inmobiliaria”*(El Comercio, 2010: 5C), en ciudades como Quito y en el resto del país, el mercado oferta viviendas financiadas a 10 años o más a través de la banca privada, generalmente, la cual determina ciertos requisitos que el cliente debe cumplir, pero la otra cara de la moneda, es que estos proyectos de vivienda siguen siendo exclusivos para determinadas clases sociales que son las que puede acceder a créditos, los estratos socioeconómicos bajos tienen que recurrir, entonces a buscar otras estrategias para tener un lugar donde vivir.

Las políticas urbanas durante décadas no han sido concebidas por el Estado, ni la sociedad bajo los principios fundamentales de equidad y solidaridad social, tampoco se ha procurado porque la gestión del suelo se constituya en el elemento básico de cualquier política de ordenamiento territorial en la que se complementen las políticas urbanas de vivienda, de acceso al suelo, de regularización y de control.

Las principales ciudades del país como Quito y Guayaquil cuentan con un elevado número de viviendas urbanas cerca del 83% del país. “Se estima que el porcentaje de viviendas irregulares en estas ciudades es del 53 y 56%, respectivamente. En la ciudad de Quito, la población en asentamientos precarios alcanza el 30%, mientras que la población sin título de propiedad es del 18%” (Contrato Social por la Vivienda, 2006: 6).

La informalidad de las viviendas en Quito representa un elevado número en la ciudad, este resultado es evidente por la falta de políticas que faciliten el acceso al suelo urbanizado para el sector de bajos ingresos; hechos que se sustentan en que los gobiernos y el mercado no atiende la demanda de esta población de bajos recursos y los incita a que “produzcan hábitat” utilizando los pocos recursos que disponen, incrementando la irregularidad, informalidad y precariedad (Contrato Social por la Vivienda, 2006).

La irregularidad de vivienda está relacionada con los mercados informales de suelo, en la que la producción de la tierra es clandestina, sin infraestructura, ni servicios públicos, muchas veces el acceso a estos suelos es por medio de invasiones, promovidas por los propietarios de tierras que evaden las normas técnicas y legales para elevar la rentabilidad de un terreno y aprovechan para hacer negocios ilegales. Esta auto-ocupación generalmente está ubicada en zonas de riesgo propensas a sufrir por las inclemencias de la naturaleza y la mano del hombre, convirtiendo los asentamientos que allí se producen en verdaderas bombas de tiempo (Contrato Social por la Vivienda, 2006)

Los sectores de ingresos económicos bajos en Ecuador podrían acceder a la compra de vivienda o suelos parcialmente urbanizados si los costos no excedieran los US \$3,300, es decir, que el metro cuadrado en un terreno de 120 m² debería valer US \$14 – 28; y para un lote de 200 m², el costo podría acercarse a los US \$8 -17 por metro cuadrado, para cubrir a cerca del 20% de los hogares que tienen ingresos bajos, el terreno debería estar entre los US \$660 y US \$ 1,330, por lo que se podría decir que el metro cuadrado esta de US \$6 a US \$11 (Contrato Social por la Vivienda, 2006).

Aun cuando se pretende fomentar la oferta inmobiliaria para las clases sociales bajas, no es mayor el resultado que se obtiene para el mercado de vivienda de interés social financiada por la banca, ya que se solicita un porcentaje de ahorro y una serie de requisitos

que le aseguren a la entidad financiera que la cabeza de familia o la persona pueda pagar la deuda.

En la actualidad el principal mecanismo financiero para la vivienda de la población de menores ingresos es el sistema de incentivos a la vivienda, gestionado por el MIDUVI, entidad del estado que desde 1998, después de varias décadas de “retirada” del Estado en la producción y financiamiento de viviendas de interés social, implementa el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), subsidio representado en un bono, no reembolsable para mejoramiento de vivienda o vivienda nueva.

El MIDUVI entrega un Bono, como ayuda económica por parte del Gobierno a la familia a modo de premio por el esfuerzo de ahorrar para adquirir, construir o mejorar su vivienda, modalidad que requiere un monto de ahorro por parte del beneficiario, al cual se le suma el bono y lo restante corresponde a un crédito por parte de una institución financiera, muchos de los requisitos para ser beneficiario de un préstamo no los cumplen las personas de bajos ingresos, como también sucede con la capacidad de ahorro, por lo tanto, no son sujetos que puedan obtener una vivienda. El sistema financiero y cooperativo privado ha extendido créditos hipotecarios de largo plazo, solamente a la población ubicada en los quintiles más bajos.

Existe un grupo de organizaciones e instituciones sociales, no gubernamentales, empresariales, académicas y también de personas de profesionales, cuyo quehacer está vinculado con la vivienda popular y el derecho a la ciudad y al hábitat, esta coalición ha tratado de crear un espacio por medio del cual se ejecutan acciones y estrategias para ayudar a las comunidades menos favorecidas a obtener una vivienda digna, esta organización denominada Contrato Social por la Vivienda busca hacer una gestión de administración y financiamiento de vivienda, de tal forma, que las poblaciones de bajos ingresos obtengan créditos blandos por parte de instituciones no gubernamentales y el bono del MIDUVI.

Estas organizaciones han gestionado varios proyectos habitacionales en el norte de la ciudad beneficiado a mujeres cabezas de familia, vendedores informales, entre otros, sus principales objetivos parten de la creación de un ahorro mínimo por parte del interesado para que pueda cumplir uno de los requisitos del bono y así lograr el financiamiento por el

valor restante; en algunos casos la culminación de los proyectos requiere el aporte de los socios en la adecuación de las áreas comunales.

El presente estudio busca conocer el déficit habitacional y los mecanismos de acceso a financiamiento de vivienda, el sistema de incentivos de vivienda (SIV) y la producción del hábitat para los sectores populares en el Ecuador a partir del año 1998 hasta el año 2010. Buscó identificar los mecanismos utilizados para acceder a una vivienda por parte de las poblaciones de escasos recursos, en particular de las comunidades ubicadas en el barrio La Pisulí y el conjunto habitacional Albazul I de la ciudad de Quito.

Partiendo de lo anterior, en esta investigación pretendo dar respuesta a través del análisis de casos a los interrogantes que me plantearé en este estudio, ¿Cuáles son las estrategias de las organizaciones sociales para materializar el derecho a la vivienda a las personas de escasos recursos?

La sociedad fundamentada en la equidad y la solidaridad social, pretende por medio del trabajo de las organizaciones sociales autogestionar viviendas para garantizar el derecho a una vivienda digna, como de igual forma, impulsar procesos de autoconstrucción para superar el déficit habitacional del país, así mismo, el gobierno ecuatoriano está intentando implementar políticas públicas con las cuales pueda solucionar las falencias que tiene la población del Ecuador frente a la falta de viviendas, partiendo del anterior planteamiento, desarrollé un estudio de investigación basado en dos experiencias en la ciudad de Quito, dos casos donde se refleja los procesos de autogestión y autoconstrucción de vivienda,

En primera instancia en el trabajo de campo recolecté información cualitativa y cuantitativa sobre la gestión institucional del Estado para dar solución habitacional por medio del sistema de incentivo para vivienda desde el año 1998 hasta el año 2010, utilice dos estudios de caso de comunidades asentadas en la ciudad de Quito.

En esta investigación desarrollé el trabajo de campo junto a un grupo de mujeres cuya gestión ha logrado la construcción de viviendas de interés social, constaté mediante recorridos, entrevistas y grupos focales cómo 175 mujeres la mayoría de ellas madres solteras con trabajos de empleadas domésticas o trabajos informales como ventas, buscaron organizarse y encontrar una solución habitacional para sus familias, Asociación Mujeres Luchando por la Vida.

Los testimonios que narraré en esta investigación son de ocho mujeres que hicieron parte de la gestión, construcción y supervisión del conjunto habitacional de interés social “Albazul I”, en el barrio Monserrat, en el sector de Conocoto. Así mismo, realicé entrevistas a profundidad a 8 habitantes del barrio de la Cooperativa La Pisulí, que han autoconstruido sus viviendas durante los últimos 26 años, quienes han tenido que librar cientos de inconvenientes para obtener la tenencia legal de sus terrenos.

De igual forma, obtuve información sobre las dificultades que atravesaron en la parte económica y organizacional para gestar el propósito de vivienda digna y cuáles fueron los mecanismos a los que acudieron para vencer dichas falencias y cómo fue la ejecución de la obra de sus hogares a través de los convenios y los recursos propios.

En el Capítulo I presento un análisis conceptual de los principales criterios de exclusión y discriminación que incrementan el problema de acceso a la vivienda de sectores socioeconómicos bajos, trato el tema del déficit habitacional, el mercado del suelo, la autoconstrucción e informalidad como procesos que dan respuesta a la necesidad habitacional, de igual forma, trabajo el concepto de capital social como una variable con la que se puede autogestionar la producción social de vivienda digna.

El Capítulo II, contiene el contexto sobre la pobreza y desigualdad en un país como el Ecuador y la ciudad de Quito, el problema de la vivienda, el problema del financiamiento de los sectores populares para la adquisición de vivienda, las políticas estatales con las que se busca reducir el déficit habitacional. Así mismo, hago un análisis de la política que implementa el estado ecuatoriano para solucionar el déficit habitacional y por otro lado, identifiqué la experiencia de la coalición Contrato Social por la Vivienda (CVS) y de otras organizaciones sociales, que hacen intervención para la producción del hábitat en los sectores populares.

En el capítulo III realizó una descripción de los dos sectores que son mi área de estudio y cada una de las experiencias que ha tenido la población implementado la autoconstrucción y autogestión para el acceder a una vivienda. De igual forma en este capítulo, hago una reflexión sobre el proceso de autoconstrucción del barrio La Pisulí y del conjunto habitacional Albazul I.

Finalmente el Capítulo IV, defino las conclusiones del presente estudio y remito algunas sugerencias para próximas investigaciones, lo anterior lo hago entorno a los hallazgos encontrados en el trabajo de campo y posterior análisis de la información recolectada.

CAPITULO I.

ESTRATEGIAS Y RECURSOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA

El presente capítulo muestra el problema del acceso a vivienda a la que se enfrentan algunos sectores sociales, siendo esta la realidad en varios países de Latinoamérica, por medio de varios autores se muestran los conceptos de exclusión y discriminación que enfrentan los grupos de escasos recursos reduciéndose así las posibilidades de adquisición de una vivienda.

En segunda instancia se habla del déficit habitacional que continua reflejando la realidad de muchos países como el Ecuador, el papel del mercado, la especulación del valor del suelo, que convierte a la vivienda en una mercancía dejando de lado el derecho. Por otro lado, presenta una respuesta a la necesidad habitacional, el capital social como el activo de los pobres y el debate sobre los procesos de autogestión.

Finalmente muestro otros mecanismos usualmente aplicados por sectores pobres para solventar la necesidad de vivienda, tales como la autoconstrucción e informalidad cuyos requerimientos principales tienen que ver con el apoyo y solidaridad.

El problema de la vivienda

Cuando se habla de derechos, indudable el tener una vivienda digna es parte del derecho al hábitat. Algunas constituciones a nivel mundial resaltan en su articulado el derecho a la vivienda, es por ello, que los estados se encargan de formular políticas bajo la responsabilidad de los gobiernos centrales o municipios, encargados normalmente de la planificación territorial.

En la constitución ecuatoriana se establece que las políticas para la vivienda y el hábitat deberán cumplirse con base en los principios de universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación y funcionar bajo los criterios de calidad, eficiencia, eficacia, transparencia, responsabilidad y participación (Constitución del Ecuador, Art. 340).

El cumplimiento de lo establecido en la carta magna, aún no es una completa realidad, mientras tanto, el crecimiento de la población urbana no se detiene, así lo señala la carta del derecho a la ciudad en la que se indica que para el 2050 la tasa de urbanización llegará al 65%, debido a que las ciudades son reconocidas como espacios de riqueza y diversidad económica, política y cultural; a la vez generan pobreza y exclusión a través de los procesos de migración al presentarse como las mejores opciones de vida (migración rural a la ciudad); este proceso limita las posibilidades de tener derecho a la vivienda.

Durante la última década, se ha implementado una legislación nueva sobre temas habitacionales en cada país de América Latina y miles de individuos se han beneficiado con los renovados planes habitacionales, pero existe un margen considerable de pobladores que no encajan dentro de los requerimientos establecidos.

A pocos años del comienzo del milenio, cientos de miles de Latinoamericanos todavía se encuentran viviendo en lugares precarios a los cuales no se les puede llamar hogar, forzados a vivir en áreas que no cuentan con los servicios básicos (COHRE - Salomón: 2010), es decir, el déficit habitacional continúa siendo el problema.

Inequidades Socio Económicas

El estado con sus políticas intenta remediar el problema de la vivienda, sin embargo, las diferencias existentes entre uno y otro sector económico denota inequidad,

la discriminación relativa al acceso a una vivienda adecuada es resultado de medidas, políticas y leyes discriminatorias, inadecuada regulación zonal, políticas de desarrollo exclusivistas, exclusión de los subsidios para vivienda, negación de la seguridad en la tenencia, falta de acceso al crédito, limitada participación en los procesos de toma de decisiones relacionados con la vivienda. Las prácticas de préstamo han discriminado a grupos como nómadas, minorías, migrantes y mujeres (Raquel Rolnik: 2009).

Cierto grupo social excluido (minorías) cuando trata de adquirir una vivienda se encuentran con muchas formas de discriminación, como dificultad para acceso al crédito o condiciones más desfavorables cuando lo consiguen. Las instituciones financieras fijan su clientela en base a requisitos difíciles de cumplir para los grupos de escasos recursos dando lugar a la exclusión socioeconómica (Raquel Rolnik, 2009).

Por consiguiente, “la práctica de préstamos devastadores afecta a algunas categorías de la población, se caracterizan por unos tipos de interés y comisiones excesivas, así como abusivas o innecesarias precauciones que perjudican al solicitante incluyendo términos abusivos o injustificados” (Raquel Rolnik, 2009: s/p).

Entre tanto, en los últimos veinte años, la percepción de exclusión social entre los científicos sociales “ha ganado fuerza en el estudio de la nueva pobreza, se trata de un problema social específico que afecta a ciertos sectores de la población es también una forma de mirar y analizar situaciones vinculadas a la pobreza, la privación y la desigualdad” (Savari, 2007: 1).

De igual manera, en estas dos últimas décadas, particularmente en los noventa, el concepto de exclusión social ha ganado fuerza en el estudio de la *nueva pobreza*. En este sentido, se trata, o pretende ser, al mismo tiempo un concepto y un enfoque; hacer referencia a un problema social específico y a los sectores de la población afectados por él, y a la vez plantearse como una forma particular de mirar y analizar situaciones vinculadas a la pobreza, la privación, y la desigualdad (Savari, 2007: 1).

La restricción de créditos para financiamiento de vivienda es la imagen visible de la exclusión en el caso de la vivienda, cuyas víctimas no poseen las características que exige el mercado y la banca.

El debate sobre la exclusión social se refiere a perspectivas encontradas respecto a los fundamentos del orden social. Las diferencias visibles proceden de factores claves que definen la pertenencia, que teje la relación individuo-sociedad, y que se sitúa respectivamente en el mercado, el trabajo y la ciudadanía. Esta diferencia explica porque el primero continúa enfatizando una dimensión distribucional y considerándose dentro de los estudios de pobreza, mientras que los dos últimos privilegian una dimensión relacional y se sitúan esencialmente en el debate de la exclusión social (Savari, 2007).

Por lo tanto, se podría manifestar que “la centralidad que adquieren los procesos de acumulación de desventajas y las situaciones de vulnerabilidad como dimensiones claves en el análisis de la exclusión social establece una conexión directa y necesaria con una perspectiva de curso” (Savari, 2007: 5).

De igual manera, se encuentran “profundas interconexiones entre los enfoques de la exclusión social y el curso de la vida que los hace sino directamente complementarios, generadores de una sinergia que potencia recíprocamente sus capacidades analíticas” (Savari, 2007: 5).

Siguiendo la misma línea el elemento esencial que descubre la exclusión social es la vulnerabilidad de amplios sectores de la población a quedar atrapados en círculos de desventajas, resulta necesaria una estrategia metodológica que permita focalizar el análisis sobre procesos y que al mismo tiempo, permita evaluar factores y situaciones de riesgo antes que estos se materialicen en experiencias biográficas concretos” (Savari, 2007: 5).

Mientras la población de clase media y alta tiene las posibilidades de adquirir una o varias viviendas (estrato alto) los estratos bajos, quienes más lo necesitan se ven en condiciones de desigualdad frente al resto, “en 2005, la ONU afirmó que el mundo está atrapado en el dilema de la desigualdad y que pese a que ha habido un considerable crecimiento económico en muchas regiones, el mundo es más desigual que hace 10 años” (De Guzmán y Andino, 2008: 11).

El tema de la desigualdad entre los países viene con el desarrollo y la globalización y estos procesos han incidido negativamente en el empleo, la seguridad laboral y los salarios, que son los factores medidos en el momento del financiamiento de una vivienda.

La restricción crediticia también está directamente relacionada a la desigualdad de activos, “inequidad en los procedimientos para la distribución de esos bienes (desigualdad de oportunidades) o la anomalía en la distribución final de los bienes (desigualdad de resultados)” (Reygadas, 2004: 24).

Reygadas (2004) citando a Giddens afirma que el marco equitativo de la igualdad de oportunidades es indispensable, pero no suficiente, existe una herencia histórica de desigualdades, como herencia generacional.

Es necesario pensar en la distribución de recursos, las interacciones, es decir, buscar combinaciones adecuadas de las tres equidades, la de activos, la de oportunidades y la de resultados (Reygadas 2004).

La desigualdad se manifiesta en las diferencias económicas y sociales al comparar dos grupos o sectores de población, es evidente la diferencia entre el sector ubicado en un

lugar exclusivo con las mejores comodidades en condiciones óptimas y otro que vive en escasez y hasta miseria siendo los últimos la mayoría.

Es decir, existen diferencias en las posibilidades de acceder a empleo, bienes y servicios que se hacen visibles en las condiciones de vida, las cuales están resignados a sobrellevar determinados colectivos sociales (Zicardi, 2008).

La forma como las ciudades expresan estas desigualdades es espacialmente y es la realidad actual de la mayoría de las sociedades, lo que se materializa es el reflejo de la fragmentación social cuya imagen en el caso de la vivienda dibuja una línea divisoria entre los sectores exclusivos y los sectores marginales.

El proceso de globalización ha dado lugar a acentuadas diferencias, que muestra contrastes entre la riqueza que accede al confort y exclusividad, las clases medias que tienen niveles aceptables de vida y los sectores populares que siempre son la mayoría, estos generalmente acceden a una vivienda por mecanismos propios como la autoconstrucción y los servicios públicos y si lo tienen son de baja calidad.

Espacialmente se estratifican los sectores colocando barreras físicas, por ejemplo, conjuntos habitacionales cerrados y privados de clase alta, también existen de clase media, mientras la clase baja se ubica en las periferias en forma precaria e informal, es decir, a la pobreza que evidentemente existe, se suma “las prácticas de exclusión social de las que son víctimas principalmente la clase popular, por su lugar de residencia, origen étnico, edad, género y tipo de actividad económica que desempeñan” (Zicardi: 2008:1).

Al parecer el Estado de bienestar y el derecho a la vivienda pierde su peso cuando la exclusión social se materializa, señalando las diferencias que existen entre un grupo y otro, dando así una serie de desventajas económicas y sociales a determinados grupos como: mujeres, inmigrantes, discapacitados, indígenas, adultos mayores que finalmente quedan fuera de los beneficios de los regímenes sociales de bienestar (Zicardi, 2008).

La desigualdad y la exclusión social son procesos que están íntimamente relacionados con la pobreza y todos estos afectan a un amplio conjunto de la población que habita en las ciudades. La pobreza como tal tiene varias definiciones básicamente se refiere a la

escasez de recursos económicos, sociales, culturales, institucionales y políticos que afecta a los sectores populares y que está asociado principalmente a las condiciones de inserción laboral que prevalecen en el mercado de trabajo: inestabilidad, informalidad, bajos salarios, precariedad laboral (Zicardi, 2008: 95).

Al definir a la pobreza y asociarla con lo laboral, se puede observar como una condición obligatoria para acceder a la compra de vivienda, siendo sujeto de crédito, dicho de otra manera, la falta de estabilidad económica que es medida con el empleo formal por individuo o familia limita la posibilidad de adquirir un bien de manera formal tomando como alternativa de solución inmediata la autoproducción de vivienda.

Déficit habitacional y políticas de vivienda

Determinar el déficit habitacional se constituye en un insumo que ayuda a la definición de las políticas y programas para el sector habitacional. El concepto más sencillo es la brecha entre la demanda y la oferta de viviendas para un espacio determinado.

Algunos autores “han distinguido dos fuentes o tipos de requerimientos habitacionales: uno de tipo cualitativo, que se refiere a mejorar la calidad de la vivienda, y otro déficit cuantitativo, relacionado con la expansión del número de viviendas” (Arriagada: 2003: 7).

Mejorar las viviendas que ya existen debería ser una de las prioridades de los gobiernos, más no construir una gran cantidad de residencias habitacionales para disminuir el déficit cualitativo de vivienda, en Ecuador el INEC,

considera tres variables para medir el déficit cualitativo de vivienda que son: materias primas utilizadas (materiales), espacios y servicios. Basta con la deficiencia de uno de ellos, para que sea considerada una vivienda con déficit habitacional cualitativo por ejemplo se considera a una vivienda deficitaria cualitativamente cuando el piso es de cemento, ladrillo, tabla tablón, caña, tierra o piedra, así mismo, cuando las paredes son de adobe, tapia, caña, carrizo, plástico o zinc, y cuando el techo es de palma, paja, hoja, madera, lona o plástico (Hexagon Consultores: 2008: 6).

Otro factor importante para medir la calidad de la vivienda es la relación entre el número de personas viviendo en ellas y el espacio o número de dormitorios disponibles, se considera hacinamiento cuando conviven más de tres personas por dormitorio.

La idea del hacinamiento depende de un juicio normativo acerca de los niveles apropiados de ocupación, densidad y privacidad, es así, que las familias que tienen un elevado crecimiento familiar y condiciones económicas bajas, solucionan su necesidad de vivienda habitando en condiciones de hacinamiento debido a sus recursos limitados.

Una vivienda también es considerada deficitaria de servicios básicos cuando no posee luz eléctrica, el agua “es obtenida a través de pozos, carros repartidores, vertientes, acequias o aguas lluvias; y cuando se mantiene inodoro y pozo ciego, letrinas o cuando no tienen ningún medio para evacuar los desechos (Hexagon Consultores: 2008: 6); en estas condiciones vive mucha gente de las áreas suburbanas cercanas a las grandes ciudades.

En cuanto al déficit cuantitativo, se mide en función del número de personas que no posee vivienda propia, este número va en aumento con el crecimiento poblacional, debido a la migración o la formación de nuevas familias (matrimonios) y los divorcios.

Al calcular el déficit cuantitativo se estima la cantidad de viviendas que una determinada población debe construir o incrementar las ya existentes para cubrir la necesidad de estas, es decir, determinar cuál es el número de unidades necesarias para que exista una relación uno a uno entre viviendas adecuadas y familias que necesitan alojamiento. La definición de este concepto “involucra diferenciar entre parque de vivienda adecuado e inadecuado, desde el punto de vista de estándares mínimos y resolver cuanta es la demanda potencial de vivienda, materia que involucra variables referidas a la estructuración de hogares y núcleos familiares” (Arriagada: 2003: 8).

Saber en qué condiciones vive la población y cuántas unidades de vivienda se debe generar para cubrir el número necesario es solo diagnosticar el problema, la solución parte del planteamiento y cumplimiento de políticas dirigidas a todos los sectores y estratos.

Conocer el déficit de vivienda existente permite al Estado elaborar políticas o mejorar las existentes, con el fin de dar solución a esta necesidad que es un derecho de todos los ciudadanos. Los Gobiernos están en la obligación de generar estrategias que den solución a mediano y largo plazo a esta situación, así mismo, el mercado juega un papel importante respecto a la oferta de soluciones habitacionales.

Es importante mencionar que

el tema de la vivienda ha sido usado como oferta electoral en campañas políticas sobre todo dirigido a los estratos económicos bajos, pero no se ha logrado una respuesta real, adecuada y sostenible al creciente déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, menos aún con una visión integral de fomentar la construcción de asentamientos humanos sostenibles que garanticen un hábitat saludable y seguro. Esto ha llevado a que las familias de menos ingresos resuelvan precariamente el problema del techo, sacrificando su calidad de vida (Acosta: 2009: 5).

La forma de adquisición de una vivienda se encuentra directamente relacionada con la capacidad de pago del comprador, las instituciones financieras privadas (principalmente) o públicas son las que proveen los recursos necesarios para la construcción o adquisición de una vivienda terminada, el poder adquisitivo para la compra de una vivienda es condicionado a la cantidad de recursos que se poseen, creándose una brecha entre las clases que tienen menos recursos y los que tienen mayor liquidez.

América Latina se caracteriza por

implementar políticas que generan mayores inequidades e injusticias, aun cuando el propósito de estas haya sido contrario. La situación se complejiza, si se toma en cuenta la existencia de nuevos proyectos globales que se replican en los países, sin considerar contextos particulares, recursos y capacidades, respondiendo a intereses particulares; Estados débiles, monopolios locales y transnacionales, contextos de conflictos de poder, dependencias, etc., (Acosta, 2009: 5).

El papel que desempeña el Estado en el planteamiento y ejecución de políticas podría ser complementado con la participación de la ciudadanía este enfoque trae al debate una política de vivienda de construcción progresiva donde la intervención de la mano de obra sea de parte de los mismo beneficiarios esta óptica se contrapone a entregar una vivienda terminada (llave en mano) como usualmente sucede.

La política del subsidio a la demanda es un planteamiento que se implementó en varios países latinoamericanos con algunos resultados positivo, Chile fue uno de los pioneros en aplicarlo, el objetivo era la integración social, a través del acceso a una vivienda propia, reduciendo el déficit habitacional por medio del ofrecimiento de empleo y reactivación económica.

El Ecuador al igual que varios países, no tiene un marco general que regularice la propiedad; sin embargo, se parte de una política habitacional asumida por el gobierno central que promueve, ejecuta y financia a la vez, posteriormente se habla de un Estado

facilitador que da espacio al sector privado a través de subsidios focalizados en ciertos programas de vivienda, finalmente el subsidio directo a la demanda.

Estos subsidios en el Ecuador son conocidos como bonos cuya obtención significa cumplir todos los requisitos establecidos; como ingresos por familia, el valor del inmueble (estableciendo un máximo) el valor del lote en el caso de mejoramiento, una cantidad de dinero ahorrada que debe ser el 10% del costo total entre otros.

Generalmente el valor que se ofrece como subsidio es solamente una parte del costo de una vivienda, por lo que se debe acceder a un crédito, es en este punto que se le da cabida al sector financiero privado, quienes a su vez tienen requerimiento previos a la calificación para el crédito.

Los requerimientos impuestos por la banca privada para el acceso a créditos no pueden ser cumplidos por la población de bajos recursos, ya que sector de población considerada como pobre no posee un empleo fijo, sino que se dedica en su mayoría al comercio informal, lo que lo limita de ser sujeto de crédito, es decir, no todos los estratos cumplen con los requisitos para solicitar un bono de vivienda.

Cuando se limita el valor de la vivienda a obtener con el subsidio se trata de direccionar esta política a los grupos que realmente lo necesiten (siempre y cuando cumplan con los requisitos) donde nuevamente aparece el mercado, quien es el que establece el valor del suelo.

El valor del suelo y el mercado

El Estado le ha cedido al mercado el suministro de vivienda lo que “ha ido acompañado por la visión de que una vivienda propia es la mejor opción para todos. En consecuencia, esta forma de tenencia se ha puesto en el centro de las políticas de vivienda en la mayoría de los países” (Raquel Rolnik, 2009).

En algunos sectores de la población esta situación ha arrojado resultados positivos, mientras que para otra parte de la comunidad “ha tenido una cara negativa. La vivienda pública fue vista como una parte integral de la dependencia de la cultura del bienestar, del mismo modo que representaba los peores problemas del diseño urbano moderno” (Raquel Rolnik, 2009).

Por consiguiente, la vivienda pública “actualmente es entendida como la vivienda de los pobres y de los grupos llamados marginales, esta percepción tiene consecuencias en la programación de políticas públicas y gubernamentales de vivienda, así como para las actitudes sociales hacia la vivienda pública” (Raquel Rolnik, 2009).

El espacio que ha dejado el Estado al dar paso a la participación privada como solución al déficit de la vivienda y el incremento de la adquisición de la vivienda como inversión, dentro de un mercado financiero global, ha impactado profundamente en el disfrute del derecho a una vivienda adecuada (Raquel Rolnik, 2009).

El sector de la vivienda ha sido afectado por las multinacionales

al igual que la globalización de los derechos de propiedad, el mercado financiero de vivienda, y la promoción de la propiedad como fórmula de tenencia de vivienda, son factores que inciden fuertemente en el problema de la vivienda, así mismo a estos componentes se le suman la reorganización de ciudades y suburbios, los nuevos roles del Estado en el sector de la vivienda, el efecto de las migraciones internacionales y los refugiados. Además creer que los mercados son la mejor forma de regular el sector de la vivienda y el incremento del papel de la vivienda como inversión ha desplazado al estado de la esfera social a tener un papel de tipo comercial en algunos casos (Raquel Rolnik: 2009).

El Estado ha cedido al mercado una parte importante en el ámbito de la adquisición de vivienda y ha convertido a la misma en un bien más que puede ser comprado o vendido al igual que otros objetos de consumo, dejando de lado valores importantes como el derecho que tiene un individuo y su familia a un lugar para vivir (derecho a una vivienda adecuada) (Raquel Rolnik, 2009).

La mercantilización de la vivienda se produce gracias a la competencia de precios de venta y alquiler, que se basa en la oferta y la demanda. En esta competencia de precios el valor del suelo tiende a incrementarse y solamente cierto sector pueda acceder a la compra de tierra o de vivienda (Raquel Rolnik, 2009).

En este punto, se debe mencionar factores como la especulación del suelo, la renovación urbana y las ciudades de clase mundial, cuya incidencia dan como resultado la creación de áreas específicas para sectores sociales adinerados con los mejores servicios y comodidades (exclusividad) dejando al otro lado al sector que no puede acceder a estas

zonas y desplazándoles hacia la periferia, muchas veces a condiciones de vida precarias (Raquel Rolnik, 2009).

En la actualidad existen algunas exigencias en las leyes del mercado

quienes más necesitan casas no las tienen precisamente porque no pueden pagarlas, e incluso promover la producción de vivienda para la demanda solvente exige tener en cuenta aspectos complejos relativos a las rentabilidades comparativas con otras inversiones, a prácticas especulativas que desvían la iniciativa empresarial hacia operaciones no productivas, a la creación de sistemas financieros intrincados que se adaptan a las particulares condiciones de producción y de circulación de esta mercancía paradójica que es la vivienda en la economía de mercado (Cuervo-Jaramillo, 2008: 3).

El sector que necesita viviendas y no las puede adquirir debido a las condiciones económicas desfavorables (inequidades socioeconómicas) es una porción muy importante de la población.

A continuación encontrara la conceptualización del capital social y el trabajo de las organizaciones sociales, los cuales son claves para el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Estrategias Sociales que contribuyen a la producción del hábitat

Las marcadas diferencias que existen entre los grupos sociales y que a la vez han limitado el acceso al financiamiento y adquisición de vivienda, obligan a pensar en otras alternativas para solucionar este problema; tal es el caso de la participación de redes sociales.

El capital social según Bourdieu y Coleman se refiere a los recursos disponibles para un individuo gracias a su participación en redes sociales, o los activos que se tienen como consecuencia de las relaciones de uno con otros y (de forma correlacionada) de la participación en organizaciones —tales relaciones facilitan el acceso a otros recursos (Bebbington: 2005).

El capital social se crea por necesidades individuales que pueden ser cubiertas con el trabajo colectivo, este puede desarrollarse en diversos contextos. Coleman (1990) menciona varios conceptos dentro de las redes sociales; por ejemplo, el uso de amigos y conocidos, las relaciones de autoridad, las organizaciones sociales, los mismos que funcionan en interdependencia.

Este sistema está basado en el intercambio de favores entre individuos que forman parte de una misma estructura social. La creación de capital social funciona en el momento en que un individuo hace algo por otro confiando en que aquél se comportará de manera recíproca en el futuro. Es decir, se establece entre ellos una relación que comprende expectativas y obligaciones, concretamente, una perspectiva de reciprocidad por parte de quien hizo el favor, y el establecimiento de una obligación de no quebrantar la confianza por parte de quien lo ha recibido (Forni, Siles y Barreiro: 2004).

Este intercambio de ayuda se ha dado tiempos antiguos en el desarrollo rural, todos cooperando por lograr un trabajo en común, sin distinción, pero sí dentro de un círculo de relaciones que generan confianza, vínculos entre familiares, amigos, vecinos y compañeros.

El capital social también es llamado el activo de los pobres y varios autores hablan de varios tipos de capital social, Woolcock y Narayan (2001) mencionan la existencia de tres tipos: el capital social de unión, hace referencia a los lazos de familia y amistad cercana en términos sociales y de ubicación, el capital social de puente, es la vinculación de personas con características similares pero en posición geográficas diferentes, por ejemplo: las federaciones, juntas vecinas de madres solteras, etc., finalmente el capital social de escalera hace referencia a grupos y personas de distintas identidades y diferente estrato social y político; por ejemplo relaciones entre comunidades y organizaciones gubernamentales (CEPAL: 2005).

El capital social es considerado un mecanismo para superación de la pobreza, es decir, muchas de las necesidades que atraviesan los estratos sociales bajos a los cuales las políticas establecidas no alcanzan a solventar sus necesidades se valen de la conformación de organizaciones sociales.

Mientras el capital físico se relaciona con las riquezas materiales y el humano con las habilidades y los conocimientos de las personas, el capital social alude a los lazos existentes entre los individuos de una comunidad (Ríos, 2001).

En el caso de la vivienda y la necesidad de ella no ha sido la excepción para la formación de organizaciones que gestionen el apoyo comunitario y gubernamental para proveer lo que es un derecho, “la vivienda”, hoy se habla de la producción social del hábitat.

Las organizaciones sociales

La producción social del hábitat se apoya en procesos autogestionarios colectivos donde se requiere una organización que parte de la capacitación, participación de la población, esto contribuye con el fortalecimiento de prácticas comunitarias donde se puede ver una convivencia social mayor, “al poner al ser humano, individual y colectivo, al centro de sus estrategias, su método de trabajo y sus acciones, pone en marcha procesos innovadores de profundo contenido e impacto transformador” (Ortiz, s/f).

Sí se involucra a los pobladores en el proceso productivo de vivienda aplicando las políticas de subsidio o crédito que tienen varios países se puede fortalecer los circuitos populares y potenciar la economía de los participantes.

El caso más común es que las políticas habitacionales no involucran generalmente la participación de la población, por el contrario, la producción de vivienda es masiva, terminada y dirigida solo a un grupo que puede acceder, siendo la vivienda de origen informal la que alberga a la mayoría de la población pobre del continente, es evidente que las organizaciones sociales han sido el medio y el soporte básico en general,

durante los últimos 40 años, cientos de organizaciones sociales alrededor del continente han logrado alimentar las nuevas políticas públicas y sus instrumentos en la región, aunque no necesariamente han sido articuladas y movilizadas de forma orgánica, lo cual sucede en un porcentaje menor (COHRE y Salomón: 2010: 7).

Por lo tanto, es necesario hacer frente para asumir el “reto de ampliar, cualificar y mantener movilizado al movimiento social, para llamar la atención de la ciudadanía en general frente a los grandes fenómenos que evidencian la equivocada forma de concebir la vivienda como mercancía y como objeto de especulación” (COHRE y Salomón: 2010: 7), por consiguiente,

la experiencia va demostrando la necesidad de revisar la relación movimiento social y gobiernos “progresistas”. El tránsito “natural” de los dirigentes sociales a los cargos de gobierno (con sus contingencias y limitaciones) no puede convertirse en debilitamiento y desmovilización, lo cual implica un esfuerzo organizacional que al parecer no estaba

dimensionado y ahora pasa a ser un tema central en las agendas del movimiento social por la vivienda (COHRE y Salomón: 2010: 7).

A partir del año 2000, América Latina empieza a conocer y documentar casos de producción y gestión social del hábitat, estos son programas o proyectos de “diversos componentes y procesos más allá de la construcción de viviendas y de las actividades de capacitación y fortalecimiento organizativo que caracterizan a la producción social del hábitat” (Ortiz, s/f).

Entre tanto, algunos de

los casos registrados incluyen varios de los siguientes componentes y procesos: actividades generadoras de ingreso, orientadas al fortalecimiento de la economía popular; uso de técnicas ecológicas, educación ambiental y gestión de proyectos ecológicos; acciones encaminadas a mejorar la salud, el consumo o la seguridad; atención de grupos especiales (niños, jóvenes, ancianos); promoción de la equidad de género a lo interno del propio colectivo; fomento de la cultura y el deporte; participación activa en la negociación de políticas públicas, el fortalecimiento de las luchas democráticas o el desarrollo del poder local (Ortiz, s/f).

Son experiencias donde se “construyen soberanía popular y nueva cultura, centradas en las prácticas colectivas y en estrategias basadas en la capacitación, el manejo de información, la participación en las decisiones, la socialización de responsabilidades y la autogestión de los propios saberes, activos y recursos” (Ortiz, s/f).

Entre tanto, “las experiencias más avanzadas se centran en la comunidad e implican el trabajo articulado e interdisciplinario de técnicos y profesionales que apoyan sus procesos productivos y autogestionarios” (Ortiz, s/f). Brasil sin duda ha estado marcando la pauta en este tema, allí se está cosechando y consolidando un proceso de más de dos décadas de luchas sociales que surgen desde lo local, alrededor de la causa de la reforma urbana.

Hoy los brasileños cuentan, entre otras innovaciones, con leyes como el estatuto de la ciudad, nuevos enfoques institucionales como el Ministerio de las Ciudades y su consejo amplio y participativo y nuevos recursos de financiamiento como el Fondo de Vivienda Popular, con un presupuesto realmente significativo.

Además, y tal vez lo principal, cuentan con un movimiento social por la vivienda que continua movilizado y preparándose para un desafío de ejecución sin precedentes y

para consolidar, profundizar y defender el sentido y las consecuencias prácticas de conceptos como la función social de la propiedad y el urbanismo bajo una bandera conceptualmente innovadora como lo es el “Derecho a la Ciudad” (Borbón, 2010).

Es bastante conocido y debatido el papel del cooperativismo autogestionario en la construcción de viviendas, pero no es tan distinguido el papel de este sistema en la construcción de ciudad y de ciudadanía.

Generalmente las familias pobres son las que construyen sus techos enfrentando a dificultades muchas veces lo hacen a través de grupos solidarios, vecinos, familiares. La visión urbana de la sociedad en su conjunto, es una asignatura pendiente tanto del Estado constructor de viviendas como del autoconstructor espontáneo,

el neoliberalismo y el Estado subsidiario han vuelto a poner en la agenda social el problema de la construcción de viviendas, pero también el de la construcción de ciudades que superen la pobreza extrema, la segregación residencial y la inequidad de servicios, infraestructura y espacios públicos (Di Paula, 2003; s/p).

Mirando que ni el Estado, ni el mercado ha hecho un buen papel para satisfacer la necesidad de vivienda de la población, son los mismos pobladores que buscan alternativas para la producción, distribución, consumo y significación de su propio hábitat residencial, es así, como desde el comienzo de nuestros días los seres humanos se han agrupado con el fin de buscar el bien común y “satisfacer necesidades de subsistencia, para cubrir carencias. Las prácticas de ayuda mutua y solidaridad han estado presente a través de los siglos y se han ido perfeccionando. Al llegar a la modernidad, algunas de estas prácticas conjuraron lo que empezó a llamarse como cooperativismo o sociedades de personas” (Miño, 2013).

Actualmente el cooperativismo es conocido a nivel mundial y sus actividades son replicadas en todos los contextos socioeconómicos; como un eje para el desarrollo de las naciones, bajo esta figura se ha combatido la marginalidad, la pobreza y la inequidad en la distribución de la riqueza, también es visto como una herramienta que aporta al fortalecimiento de la democracia (Miño: 2013).

El cooperativismo es conocido también como un Sistema de Producción el cual desde sus inicio ha contado con el apoyo insustituible del Estado que le dio el marco

normativo y los fondos económicos para su desarrollo y sostenibilidad, las cooperativas de vivienda en el Ecuador,

tendrán por objeto la adquisición de bienes inmuebles para la construcción o remodelación de viviendas u oficinas o la ejecución de obras de urbanización y más actividades vinculadas con éstas en beneficio de sus socios. En estas cooperativas la adjudicación de los bienes inmuebles se efectuará previo sorteo, en Asamblea General, una vez concluidas las obras de urbanización o construcción; y, se constituirán en patrimonio familiar. Los cónyuges o personas que mantienen unión de hecho, no podrán pertenecer a la misma cooperativa (Art. 26, Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario: 10).

En Argentina, se ha logrado cubrir las necesidades de vivienda por medio de una propuesta elevada por diversos actores del sector público y privado asociado a la construcción, al igual que organizaciones de economía social, entes que tienen un papel fundamental entre sí, junto con las también denominadas cooperativas de vivienda (Acosta y Raspall 2008).

Es reconocido que las cooperativas de vivienda deben contrarrestar varios limitantes entornos al tema de la falta de vivienda de los sectores de bajos recursos, “al realizar el trabajo conjunto con organismos oficiales y el compromiso popular - canalizadas a través del movimiento cooperativo- forman una alianza clave para la solución simultánea de varios problemas sociales” (Acosta y Raspall, 2008: 2).

Se entiende entonces que “las cooperativas de vivienda, articuladas positivamente con políticas gubernamentales, constituyen una alternativa viable que contribuye a paliar los problemas habitacionales de sectores de escasos recursos” (Acosta y Raspall, 2008: 2).

Informalidad

En otro caso, cuando la necesidad es inminente y la atención poca, las familias buscan otras formas de solventar sus carencias, una de ellas es la construcción informal, hablar “cuando se habla de informalidad se alude a un fenómeno –ya sea social, económico, político, cultural entre otras formas de calificarlo– de diversas índoles, que para algunos se expresa en cifras y que afecta a colectivos de personas excluidas” (Torres, 2009: 7).

Pobreza e informalidad van asociadas frecuentemente a la producción y reproducción de asentamientos informales, y muchas veces son referidas como las causas principales. Sin embargo, la lógica de reproducción de los asentamientos informales tiene

que ver más con la falta de planificación y políticas adecuadas a la producción de suelo urbano de bajo costo que con la persistencia de la pobreza estructural y la informalidad.

La producción de vivienda informal desencadena un universo de

procesos productivos que movilizan importantes recursos económicos y que involucran a pobladores, sus ahorros, préstamos, mano de obra de trabajadores informales de la construcción, depósitos de materiales de diferentes escalas, transportadores, prestamistas de barrio, en ocasiones combinados con los depósitos, y comienzan a aparecer marginalmente algunos servicios financieros y técnicos suministrados por entidades como las cooperativas y las financieras de micro-crédito, algunas ONG y profesionales independientes (<http://www.fedevivienda.org.co/psh/>).

Como ya es conocido en la mayoría de las ciudades latinoamericanas el acceso al suelo y a un espacio para habitar se realiza a través de la informalidad inmobiliaria y urbanística, Pedro Abramo (2003) describe como los pobres acceden a suelo urbano a través de tres lógicas: del Estado, del mercado y de la necesidad.

La lógica del Estado se refiere a que toda sociedad se somete a lo que el poder público decide y este a su vez tiene la responsabilidad de garantizar el bienestar de todos los individuos, es decir, que el Estado define cómo, dónde y los mecanismos para acceder al suelo urbano.

La lógica del Mercado, aquí es precisamente el mercado el mecanismos que facilita acceder al suelo urbano, es decir, que el derecho de uso del suelo está determinado por la capacidad de los consumidores, a partir de dicha lógica es factible

asumir características institucionales diferentes según el vínculo que el objeto de transacción (suelo) establece con las normas y reglas jurídicas y urbanísticas de cada ciudad y país. Así, podemos encontrar mercados cuyo objeto está inscrito en la normalidad jurídica y urbanística, que llamamos “mercados formales”, y mercados cuyo objeto de transacción no se encuadra en los requisitos normativos y jurídicos, que llamamos “mercados informales de suelo urbano” (Abramo, 2003: 2).

La tercera es la lógica de la necesidad, que está condicionada por la pobreza debido a la incapacidad económica para poder acceder al mercado, además de una carencia institucional o la ausencia de un programa público o por un déficit de capital político; se desarrolla un proceso de acción colectiva donde pasan a ocupar espacios urbanos; es decir, que el acceso al suelo en este caso no se da a través de recursos monetarios, ni individuales, ni públicos, sino que el acceso está vinculado a la participación colectiva que incluye en

muchas ocasiones conflictos y procedimientos judiciales. Esta última lógica es la madre de la construcción informal de vivienda, la necesidad.

Autoconstrucción

El fenómeno de la Autoconstrucción y la Auto-urbanización, bajo el primero se ha podido construir la mayor parte de la vivienda en nuestras ciudades, con muy escasos recursos,

partiendo de un uso óptimo de los mismos y con modalidades financieras muy elementales, pero propias: el ahorro familiar diverso, el préstamo solidario, las rifas y tandas, las fiestas, etc. Como en todos los demás aspectos requiere primero ser comprendido, respetado y apoyado.

Los requerimientos principales para el financiamiento popular consisten en:

- Prestamos variados, flexibles, sin papeleos y complicaciones
- Las garantías deben ser variadas y usuales en su mundo cultural: a la palabra, garantía solidaria, quirografaria, etc.

Montos variados a petición de los usuarios y no ligarlos a paquetes rígidos con imposiciones tecnológicas y de materiales (Lungo, 2000: 94-95).

La participación activa de los ciudadanos en la solución de su problema habitacional, como se define la autoconstrucción, es una forma de cooperación laboral que generalmente involucra redes familiares y vecinales y se sustenta en la incorporación del valor agregado, por vía del trabajo familiar, que en otras circunstancias, impactaría el costo de la construcción si se repartiese el pago de operarios.

Rod Burgess (1988) expreso que “a finales de los ochenta, que alrededor de la autoconstrucción se podían identificar varias “falacias”, entre ellas la de ser efectivamente autoconstrucción, pues las familias casi siempre recurren a la contratación de trabajadores dentro del mercado laboral informal” (Burguess, 1988: 272 citado en Navarrete y et al., 2004: 111).

La autoconstrucción y autourbanización es una estrategia que se diversifica según el sector de la sociedad que la practique, por lo tanto, existen diferentes modalidades; históricamente ha sido utilizada por las poblaciones de escasos recursos como una salida a sus necesidades de vivienda,

una de las razones es justamente su exclusión de los programas de vivienda de interés social, los cuales exigen una serie de requisitos, como formalidad en el empleo, antigüedad (ahorro acumulado) e ingreso, que no pueden ser cubiertos por el conjunto de la población de escasos recursos, situación que no solo limita los alcances de los

programas sino que refuerza la marginación de millones de pobres y los obliga vivir en espacios disfuncionales sin adecuada planificación pero propios (Navarrete y et al., 2004: 111).

Entre tanto, los programas de autoconstrucción ofrecen “la oportunidad de involucrar al usuario en momentos como la planeación de sus propias viviendas, elemento que, como se ha señalado, no está suficientemente reconocido y alentado por los programas públicos y del que depende en gran medida el éxito de éstos” (Navarrete y et al., 2004: 116).

Por consiguiente, se puede decir que

arquitectónicamente, ofrece la flexibilidad para adecuarse a las necesidades de los usuarios; responde a las dinámicas de intermediación social que prevalecen actualmente; y, como uno de los atributos más importantes, se convierte en un medio de empoderamiento de la población que práctica la autoconstrucción (Navarrete y et al., 2004: 116).

De la misma forma, podemos asegurar que “el proceso de autoconstrucción sería valioso proponer un programa que induzca cambios de actitud favorables en los sujetos al adquirir nuevos conocimientos y habilidades que accionados pueden tener resultados valederos” (Navarrete y et al., 2004: 116).

Siguiendo la misma línea los programas sociales de

vivienda de autoconstrucción retroalimenta los activos intangibles del capital social, representado por la solidaridad familiar, que es un componente dentro de tales programas y puede constituirse en instrumento valioso para reducir la vulnerabilidad de los sectores marginales de la población y establecer una estrategia valedera como solución a la necesidad de vivienda (Navarrete y et al., 2004: 116-117).

La necesidad evidente de un lugar para vivir y la restricción o limitaciones existentes para adquisición formal de vivienda a cierto sector de bajos estratos económicos, termina dando los resultado mencionado, es decir, la búsqueda de mecanismos de naturaleza social principalmente; tales como la informalidad y autoconstrucción.

CAPITULO II.

FACTORES QUE INFLUYEN EN EL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL ECUADOR

En el siguiente capítulo se muestra la realidad de la pobreza y desigualdad en el Ecuador, el problema de la vivienda y de financiamiento de los grupos más vulnerables para acceder a una vivienda. Se muestra también el porcentaje de construcciones informales que en el Ecuador continúan siendo elevados.

Así mismo, este capítulo contiene parte de las políticas a través de las cuales el Estado trata de cubrir el déficit existente habitacional, aquí analizaré el Sistema de Incentivos para la Vivienda desde su creación hasta el 2010, con el objeto de evidenciar cuál ha sido la política de vivienda que ha impulsado el estado ecuatoriano y cómo la población de escasos recursos se ha beneficiado de este sistema para obtener una vivienda digna.

En tercer lugar narraré la experiencia de la coalición Contrato Social por la Vivienda (CVS), red que surge desde las organizaciones sociales, quienes hacen intervención para la producción del hábitat en los sectores populares.

La pobreza en el Ecuador

En el Ecuador el INEC realiza un análisis permanente para determinar los grupos considerados pobres, para esto utiliza tres métodos que permiten medir ciertos parámetros tomando como base la definición de pobreza “la privación en la satisfacción de necesidades básicas”, los métodos utilizados son: método indirecto o del ingreso o consumo pobreza coyuntural, método directo o NBI, método de Katzman: crónica, reciente inercia e integración social.

Para determinar la pobreza por consumo se parte definiendo un costo mínimo de una canasta de bienes y servicios que permitiría satisfacer las necesidades básicas y se

define como pobres a los hogares o familias cuyos ingresos o consumo se ubique por debajo de este valor mínimo considerado (INEC, 2012).

El costo que tiene una canasta vital de bienes alimenticios permite satisfacer los requerimientos nutricionales mínimos, los hogares cuyos ingresos no son suficientes, para cumplir con estos requerimientos nutricionales mínimos son considerados indigentes o representan la línea de extrema pobreza (INEC, 2012).

Las Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) determina si los hogares son pobres o no, según “la satisfacción de sus necesidades básicas (acceso a la educación, salud, nutrición, vivienda, servicios urbanos y oportunidades de empleo), de forma tal que los hogares con necesidades insatisfechas son considerados como pobres (pobreza estructural)” (INEC, 2012: 9).

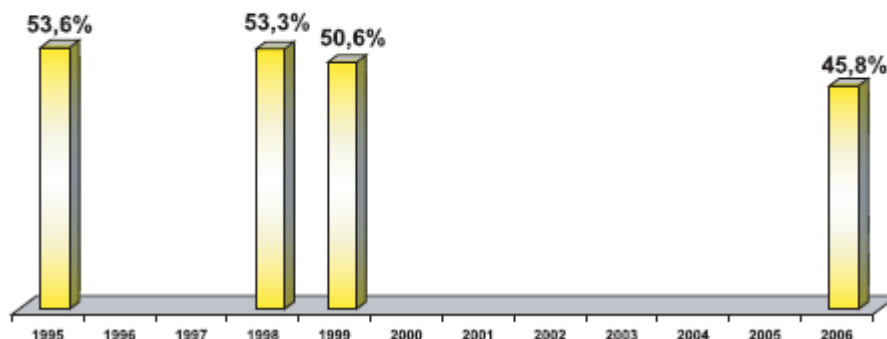
El método de Katzman resulta de la clasificación cruzada de las derivaciones según cada uno de los métodos anteriores, los hogares aparecen dentro de cuatro categorías: pobreza crónica, pobreza reciente, pobreza inercial e integración social.

La pobreza crónica incluiría a los hogares cuyos ingresos están “bajo la línea de pobreza y una o más necesidades básicas insatisfechas. Este grupo conforma el núcleo más crítico de pobreza” (INEC, 2012: 11), es decir, son familias que además de no poder adquirir lo mínimo para vivir no tienen una “vivienda adecuada” tampoco pueden acceder a educación, salud y oportunidades de empleo (INEC, 2012).

Gráfica 1

Evolución de la pobreza según NBI 1995 - 2006

(% PERSONAS DE LA POBLACIÓN TOTAL)



Fuente: INEC Resultados de la Encuesta de condiciones de vida – quinta ronda

Elaboración: INEC

La pobreza reciente abarca los hogares pobres por ingresos, pero con necesidades básicas satisfechas, lo que indicaría que el déficit de ingresos no ha sido permanente como para afectar la satisfacción de las necesidades; pero “son hogares que correrían el riesgo de caer en la pobreza crónica si las oportunidades de trabajo no les permiten recuperar su capacidad adquisitiva” (INEC, 2012: 11).

La pobreza inercial se refiere a los hogares cuyos ingresos y necesidades básicas se encuentran sobre la línea de pobreza, es decir, son hogares que han tenido un proceso de mejorar sus ingresos económicos, “la insatisfacción de necesidades revelaría que fueron pobres en el pasado pero que no han logrado todavía eliminar sus carencias acumuladas en las necesidades básicas” (INEC, 2012: 11).

En cuanto a la integración social hace referencia a “la población que no es pobre por ninguno de los dos criterios; es decir, tienen ingresos por encima de la línea de pobreza y sus necesidades básicas están satisfechas” (INEC, 2012: 11).

Cuadro 1

Método integrado de la pobreza según tipología Katzman

Tipología de Katzman (2005 - 2006)		Necesidades Básicas	
		No pobre	Pobre
Línea de Pobreza	No pobre	Integrados Socialmente 47,2% (6'229.820 habitantes)	Pobreza Inercial 14,6% (1'925.502 habitantes)
	Pobre	Pobreza Reciente 7% (926.628 habitantes)	Pobreza Crónica 31,3% (4'131.915 habitantes)

Fuente: INEC Resultados de la Encuesta de condiciones de vida – quinta ronda

Elaborado: INEC

Desigualdad

La condición de desigualdad es medida según los factores que intervengan, existen “diferentes bienes en torno a lo que puede haber desigualdades puede haber disparidades de

ingresos, de calidad de vida, de status, de grados de libertad, de acceso al poder (Reygadas: 2004: 24), de tal forma, que

se acumulan estos diferentes tipos de desigualdades y hay sectores sociales que están favorecidos en casi todos los terrenos, pero no siempre ocurre así. Por otra parte las desigualdades pueden referirse a las diferencias en los recursos que tienen los agentes para apropiarse de los bienes (desigualdad de activos), a la inequidad en los procedimientos para la distribución de esos bienes (desigualdad de oportunidades) o a la asimetría en la distribución final de los bienes (desigualdad de resultados) (Reygadas: 2004: 24).

Por consiguiente, “la desigualdad mide qué tan inequitativa es la distribución de la riqueza o la capacidad de consumo: en qué medida los ricos tienen muchos más recursos que los pobres” (<http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/pobreza-y-desigualdad-255728.html>).

En el Ecuador el estudio sobre desigualdad se obtiene mediante el coeficiente Gini, “es una medida estadística de la desigualdad en la distribución per cápita de los hogares que varía entre 0 y 1; 0 cero significa completa igualdad y 1 completa desigualdad” (INEC, 2012: 14).

La pobreza y la desigualdad van de la mano, en el Ecuador se calcula en deciles de consumo los cuales se deducen ordenando a la población, es decir, al individuo reconocido como

el más pobre al menos pobre para luego dividir por diez partes iguales (un décimo) con esto se obtiene diez deciles ordenados por sus consumos, donde el primer decil representa la población más pobre, el segundo decil el siguiente nivel y así sucesivamente hasta el décimo decil representante de la población más rica.” (INEC, 2012: 13).

Entonces, podría manifestar que la desigualdad denota las diferencias económicas y sociales que concurren entre el campo y la ciudad, caracterizadas por regiones con alto o bajo poder adquisitivo, diferenciadas por condiciones de vida de riqueza o miseria según los sectores de la comunidad (Zicardi: 2008).

Pobreza en Quito

En Quito es evidente que los hogares pobres se concentran en los extremos de la ciudad, según las necesidades básicas insatisfechas que incluye la falta de vivienda, el 22,2% de hogares son pobres, pero en el disperso urbano son el 41.3% (Salud de Altura, 2006).

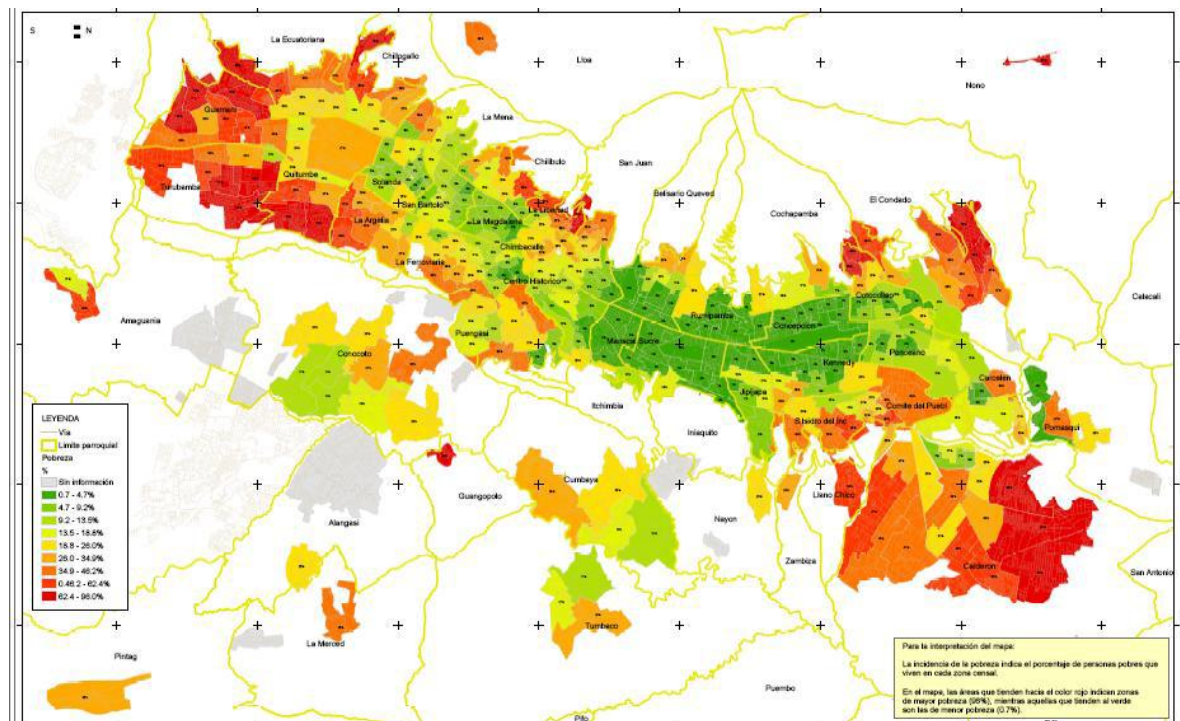
En cuanto a la extrema pobreza en Quito, un 8,2% de los hogares se encuentran sumergidos en ella, en el disperso urbano un 43,3%, como es evidente la periferia concentra extrema pobreza (ver mapa 1) (Salud de Altura, 2006).

Cuadro 2
Pobreza por necesidades básicas insatisfechas – 2001

Descripción		Total DMQ	Quito Urbano	Disperso Urbano	Suburbano o Rural
Pobreza por necesidades básicas insatisfechas	Hogares %	22,20%	19,90%	41,30%	30,10%
	Población	467 358	328 107	5 307	133 944

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC
Elaborado: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-MDMQ

Mapa 1
Incidencia de la Pobreza según zonas censales en Quito (2001- 2006)



Fuente: Información estadística: Universidad Andina Simón Bolívar, Unidad de Información Socioambiental, Proyecto RIMISP, Estimación áreas pequeñas con base en INEC, Encuesta de Condiciones de Vida 2006, Censo Población y Vivienda 2001. Información cartográfica: INEC, Sectores Censales 2001. MDMQ, Dirección de Planificación, sectores y barrios de Quito, 2007.

Elaborado: Corporación Instituto de la Ciudad, Secretaría de Desarrollo y Equidad Social, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Universidad Andina Simón Bolívar en UASB, 2011

Como se puede observar en el mapa anterior la ubicación de la pobreza y distribución de la misma se ubica en los extremos de la ciudad, si hago referencia a los precios del suelo es fácil entender porque los pobres viven en estos sectores y es justamente porque los precios son mas bajos por la falta de servicios en muchos casos (terrenos sin obras de infraestructura).

Otro de los fenómenos que son respuesta a la incidencia de la pobreza es el tema de la informalidad que será analizado más adelante, sin embargo, es importante mencionarlo, las familias frente a las limitaciones para acceder al suelo y vivienda en el mercado formal y la ausencia de políticas habitacionales accesibles motiva al crecimiento de asentamientos informales.

Problemática de la vivienda y políticas públicas

Tener una vivienda es una de las necesidades consideradas como básicas (como se mencionó anteriormente) y el derecho a la misma forma parte de la Constitución Ecuatoriana, sin embargo la realidad no solamente nacional sino a nivel latinoamericano es el déficit habitacional; la CEPAL hace un análisis sociodemográfico estableciendo que para el año 2003 existe un déficit superior a 25 millones de viviendas a nivel latinoamericano.

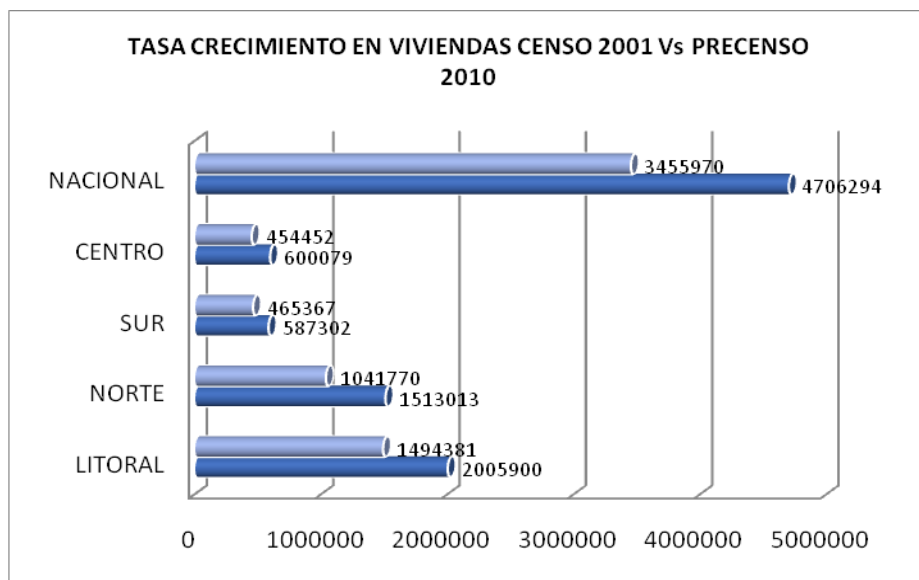
Según el último censo poblacional realizado en noviembre del año 2010, existe 14.306876 habitantes en el país; de los cuales el 18.68% viven en la provincia de Pichincha es decir, 2.570.201; el crecimiento poblacional sin duda determina la necesidad de vivienda en buenas condiciones.

La capital del Ecuador recibe cada día a nuevos habitantes que vienen desde las provincias cercanas en busca de mejores condiciones de vida, empleo y/o estudios; lamentablemente no todos tienen posibilidades económicas buenas que les permitan adquirir sea en arrendamiento o en venta unidades de vivienda, por lo que crece también el hacinamiento.

Los datos disponibles me permiten mirar numéricamente el crecimiento poblacional y la tasa de crecimiento de vivienda en relación al censo del 2001.

Gráfica 2

Tasa crecimiento en población Censo 2001 vs Precenso 2010



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010; INEC
Elaborado: INEC

Según datos del último censo año 2010 el Ecuador tiene un déficit habitacional de cerca de un millón cuatrocientas mil viviendas, (entendiéndose como déficit el número de hogares que no poseen una vivienda propia).

Tabla 1

Tenencia o Propiedad de la vivienda

TENENCIA O PROPIEDAD DE LA VIVIENDA			
Tipo de Tenencia	Área Urbana	Área Rural	Total
Propia y totalmente pagada	1022386	763619	1786005
Propia y la está pagando	192710	56450	249160
Propia (regalada, donada, heredada o	223039	179852	402891
Prestada o cedida (no pagada)	274491	214722	489213
Por servicios	17529	41616	59145
Arrendada	703562	113102	816664
Anticresis	5645	1825	7470
Total	2439362	1371186	3810548

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010; INEC

Déficit de vivienda

Los datos recogidos en último censo de vivienda y población 2010 por el INEC, muestran que a nivel nacional en qué tipo de vivienda habitan los hogares ecuatorianos.

Tabla 2
Viviendas por tipo

TIPO DE VIVIENDA	NUMERO
Casa - Villa	3280491
Departamento en casa o edificio	543167
Cuartos en cas de inquilinato	213167
Mediagua	2445335
Rancho	245683
Covacha	56505
Choza	40707
Otra vivienda particular	21769
Hotel, pensión, residencial u hostel	1521
Cuartel Militar o de Policía Bomberos	568
Centro de rehabilitación social - carcel	149
Centro de acogida y protección para niños y	116
Hospital, clinica, etc	396
Convvento o institución religiosa	576
Asilo de ancianos u orfanato	86
Otra vivienda colecticva	1312
Sin vivienda	255
Total	4654309

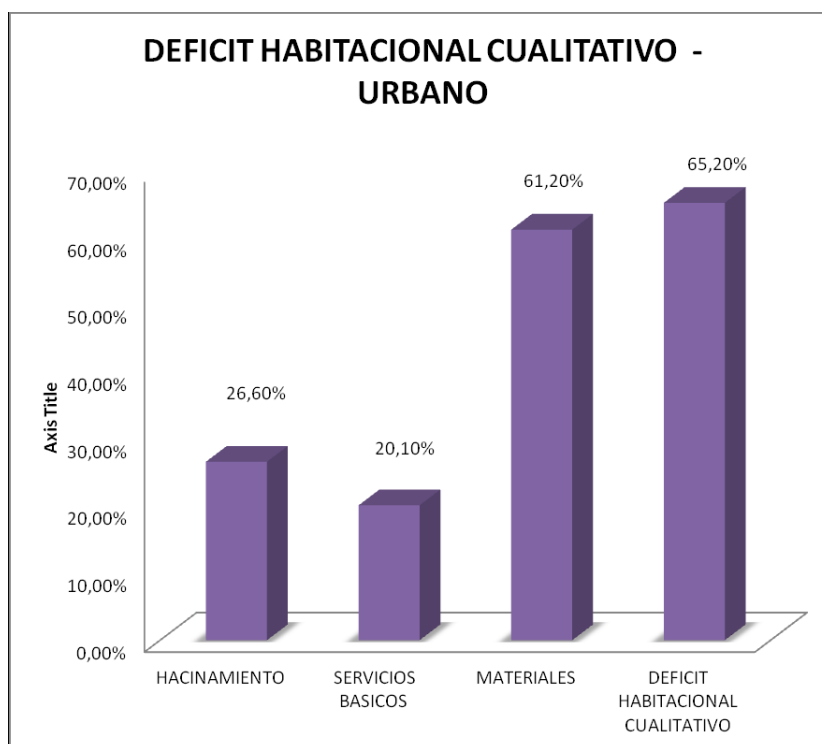
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010; INEC

La calidad de la vivienda es un indicador para determinar el déficit cualitativo, en el Ecuador, el 75.5% de las familias tienen déficit habitacional cualitativo, esto es problemas en el tipo de materiales de construcción utilizados, la falta de servicios básicos y condiciones de hacinamiento.

A nivel urbano, el principal problema es el tipo de material usado en la construcción que corresponde al 61,20%, seguido del 26.60% que corresponde a hacinamiento y un 20,10% a falta de servicios básicos.

Gráfica 3

Déficit habitacional cualitativo urbano



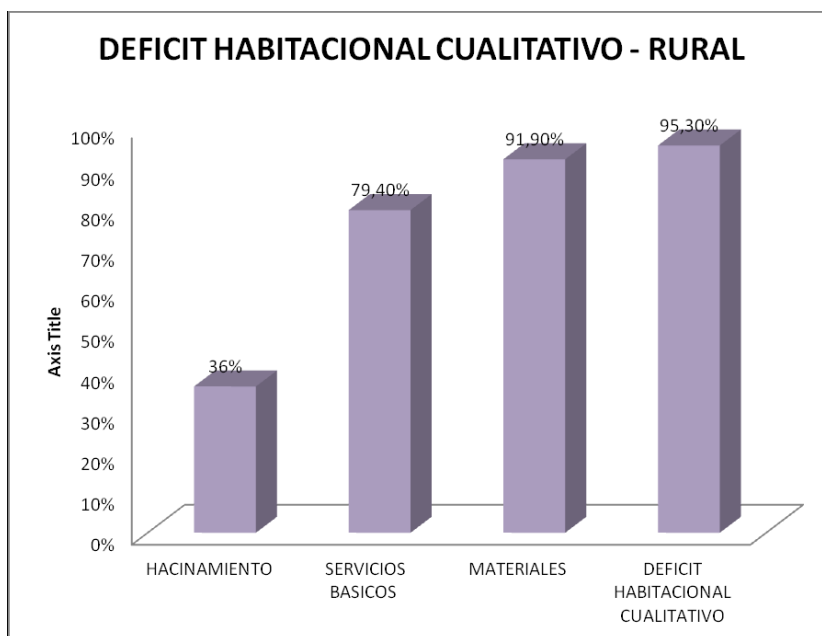
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010; INEC

Mientras que a nivel urbano el problema de la falta de servicios básicos constituye el 20.10%, a nivel rural este problema es mayor al 79.40% de las viviendas que no poseen servicios.

Respecto a las regiones, la Costa tiene el 83% de déficit cualitativo mientras la Sierra el 65.4% sin embargo, la región Amazónica tiene el mayor déficit habitacional cualitativo que alcanza el 87.90%.

Gráfica 4

Déficit habitacional cualitativo urbano



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2010; INEC

El déficit habitacional cuantitativo y cualitativo se combina y la población de escasos recursos se ve obligada a vivir en ambientes en regular y mal estado, carentes de servicios, es decir, en condiciones de hacinamiento pagando valores accesibles para su bolsillo como arriendo.

El problema del financiamiento

El papel de la banca privada está vinculado en muchos casos con el sistema de acceso a vivienda del MIDUVI, en otros, el libre mercado que ofrece vivienda a quien lo puede adquirir a través de estas instituciones financieras que realizan créditos hipotecarios.

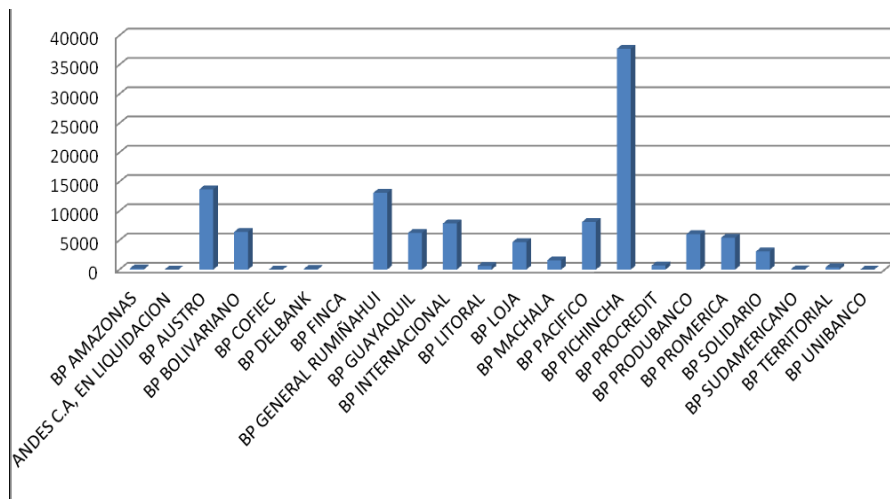
A continuación el créditos realizados desde el año 2000 al 2010 junto con los montos.

Tabla 3
Financiamiento para vivienda Banca Privada

Bancos Privados Nacionales	Vivienda	
	No Créditos	Monto
BP AMAZONAS	191	9.770
BP ANDES C.A, EN LIQUIDACION	2	65.000
BP AUSTRO	13710	117.980
BP BOLIVARIANO	6442	209447,77
BP COFIEC	3	108000
BP DELBANK	98	4.257
BP GENERAL RUMIÑAHUI	13113	242.427
BP GUAYAQUIL	6.274	205.170
BP INTERNACIONAL	7882	311.231.334
BP LITORAL	626	10.489.387
BP LOJA	4.705	71.294.218
BP MACHALA	1.588	40.586.474
BP PACIFICO	8.135	266.550
BP PICHINCHA	37.738	1.075.668
BP PROCREDIT	697	8.382
BP PRODUBANCO	6.048	203.531
BP PROMERICA	5455	154.224
BP SOLIDARIO	3.105	32.754
BP SUDAMERICANO	53	2.429
BP TERRITORIAL	392	15.240.061
BP UNIBANCO	3	211.919.237

FUENTE: Superintendencia de Bancos

Gráfica 5
Créditos para vivienda Banca privada



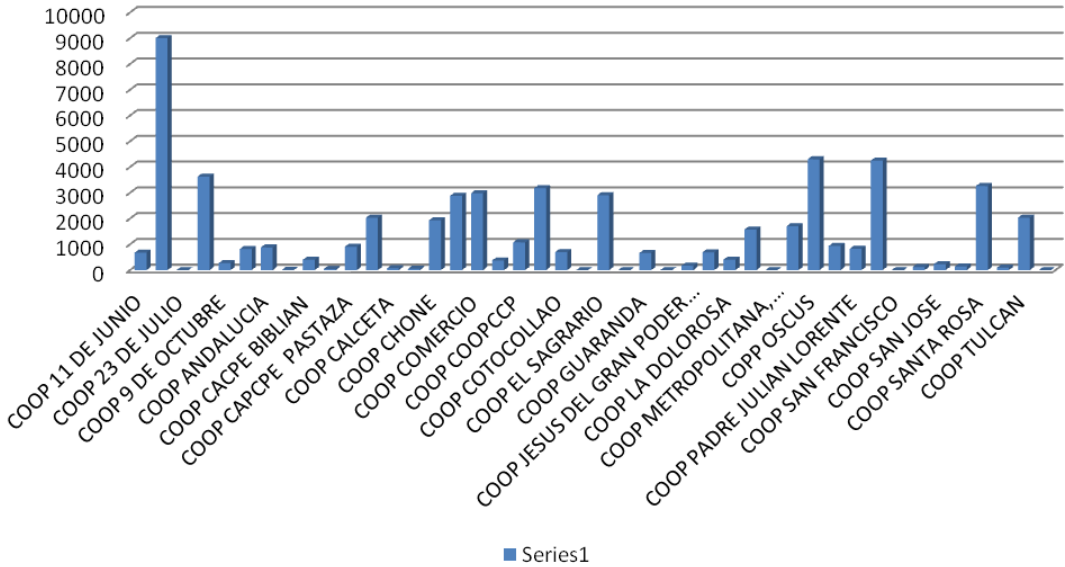
FUENTE: Superintendencia de Bancos

Los datos que la superintendencia de bancos registra ubican al Banco Pichincha con el mayor número de operaciones crediticias un total de 37.738 (en los últimos 10 años), a gran distancia esta el Banco Rumiñahui, Banco del Austro y Banco del Pacífico con 13.710 y 13.113 operaciones respectivamente. Sin duda, quienes acceden como clientes de bancos es la clase media y media alta de acuerdo a su capacidad de endeudamiento.

Por su parte, las Cooperativas que usualmente se caracterizan por otorgar microcréditos también se registran dentro de la superintendencia de bancos como proveedores de operaciones crediticias para adquisición o mejoras en viviendas, a continuación los datos desde el año 2000 al 2010.

Gráfica 6

Créditos para vivienda Cooperativas de Ahorro y Crédito



FUENTE: Superintendencia de Bancos

Financiamiento del Banco del IESS

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a partir de mes de julio del año 2008 ejecuta una plan de créditos para que sus afiliados puedan acceder a la compra de una vivienda

terminada, las políticas inicialmente indican que el afiliado dependiendo de su capacidad de endeudamiento puede acceder hasta el 80% del valor de venta de la vivienda, a un plazo de hasta 15 años, al culminar el año 2008 se registran 821 créditos.

En el año siguiente, el IESS incrementa los productos ampliación y construcciones únicamente las operaciones correspondientes a vivienda terminada llegan a 9551 operaciones de crédito.

Para el año 2010 el número de créditos desembolsados se incrementó notoriamente en relación al año anterior, suman un total de 15168 créditos, se debe tomar en cuenta que las políticas durante este año incrementan el valor del crédito otorgando hasta el 100% del valor de realización de la vivienda hasta \$60.000 dólares; sobre este valor continua otorgándose el 80% del valor.

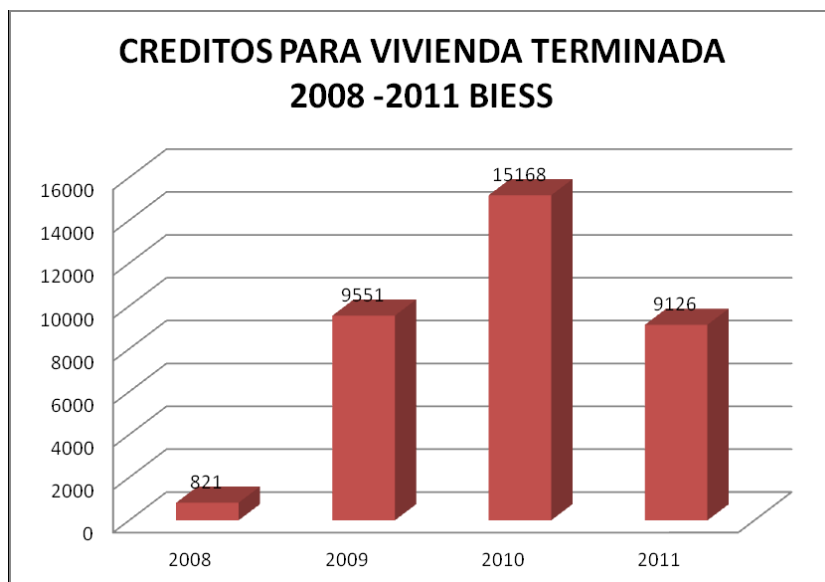
Para el año 2011 se incrementa el crédito a otorgarse hasta el 100% del valor hasta \$100.000 dólares; hasta el mes de mayo del presenta año el número operaciones realizadas es igual a 9126.

Debo mencionar que el BIESS (actualmente) ofrece al afiliado la posibilidad de construir su casa en un terreno propio o inclusive comprar un terreno y posteriormente construir la vivienda.

Es importante reconocer el papel que actualmente juega el BIESS promoviendo soluciones de vivienda para sus afiliados al igual que impulsando el desarrollo en el campo de la construcción; sin embargo, no podría considerarse que está en la capacidad de cubrir la necesidad habitacional de la población, ya que gran número de personas de escasos recursos no posee un empleo formal ni gozan de beneficios de ley como es la afiliación al Seguro Social.

Gráfica 7

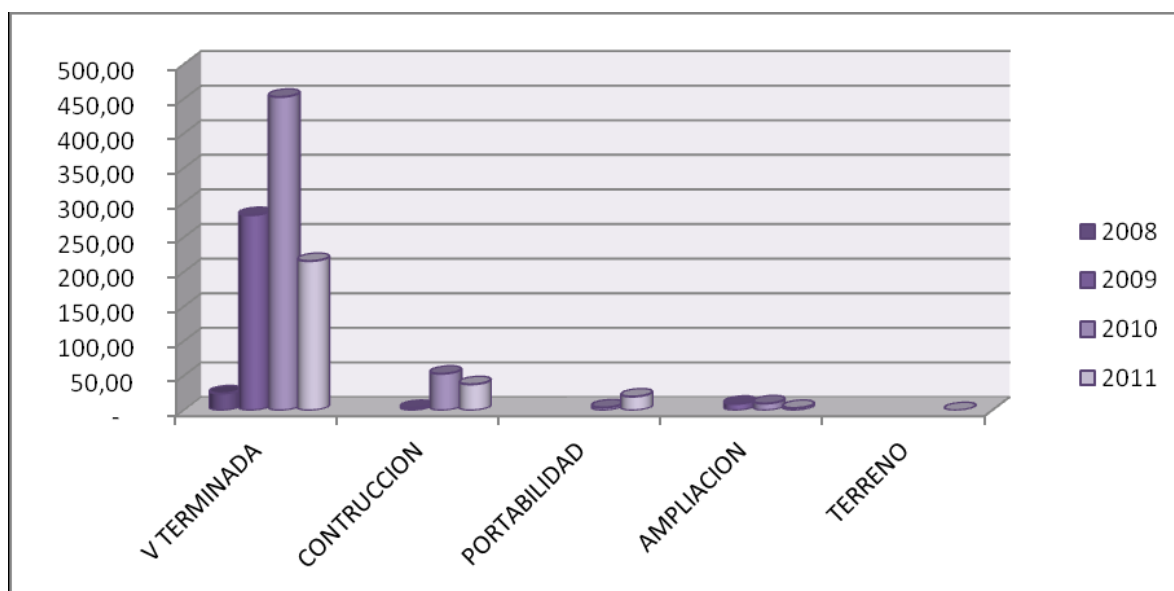
Créditos para vivienda terminada 2008 – 2011



Fuente: BIESS

Gráfica 8

Tipo de productos que ofrece el BIESS



Fuente: BIESS

Mejoramiento de Vivienda e Informalidad

Varios hogares ecuatorianos construyen su vivienda de manera progresiva, es decir, realizan mejoras, ampliaciones en el transcurso del tiempo a medida que obtienen recursos.

- El 30.8% de los hogares urbanos a nivel nacional realizan mejoras, reparaciones de vivienda. (ENIGHU2004).
- Los 2/3 de los hogares financian sus adecuaciones con recursos propios como ahorros.
- El 8% con préstamos de instituciones financieras y 9.8% combinan varias fuentes.
- Son 400.000 hogares podrían beneficiarse de microcréditos para vivienda, permitiendo así que las obras se ejecuten en menor plazo. (Diego Aulestia – Banco del Estado).

Tabla 4

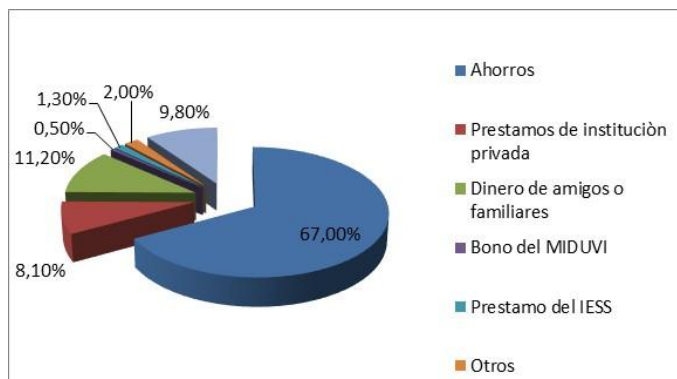
Financiamiento de los que realizaron reparaciones y o construcciones - 2004

FINANCIAMIENTO DE LOS QUE REALIZARON REPARACIONES Y/O CONSTRUCCIONES	
Ahorros	67,00%
Prestamos de institución privada	8,10%
Dinero de amigos o familiares	11,20%
Bono del MIDUVI	0,50%
Prestamo del IESS	1,30%
Otros	2,00%
Combinación de los anteriores	9,80%

Fuente: BCE

Gráfica 9

Financiamiento de los que realizaron reparaciones y o construcciones – 2004



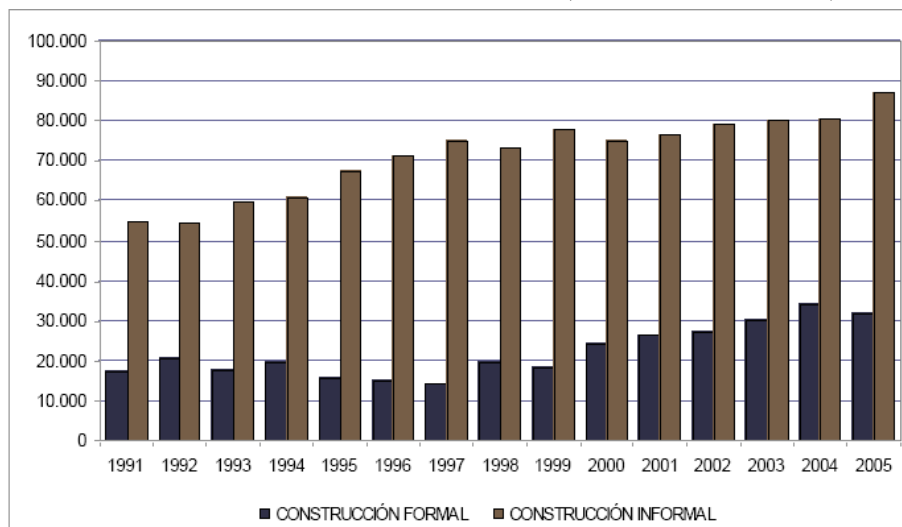
Fuente: BCE

Para superar la necesidad de vivienda, se busca siempre alternativas que faciliten la construcción o adquisición de este bien inmueble, en el transcurso del tiempo se reconoce que la construcción informal siempre ha superado a la formal, ya que esta es progresiva como lo indique anteriormente.

A continuación el número de construcciones formales e informales en el transcurso de los años 1991 a 2005.

Gráfica 10

Estimación Construcción Informal (número de unidades)

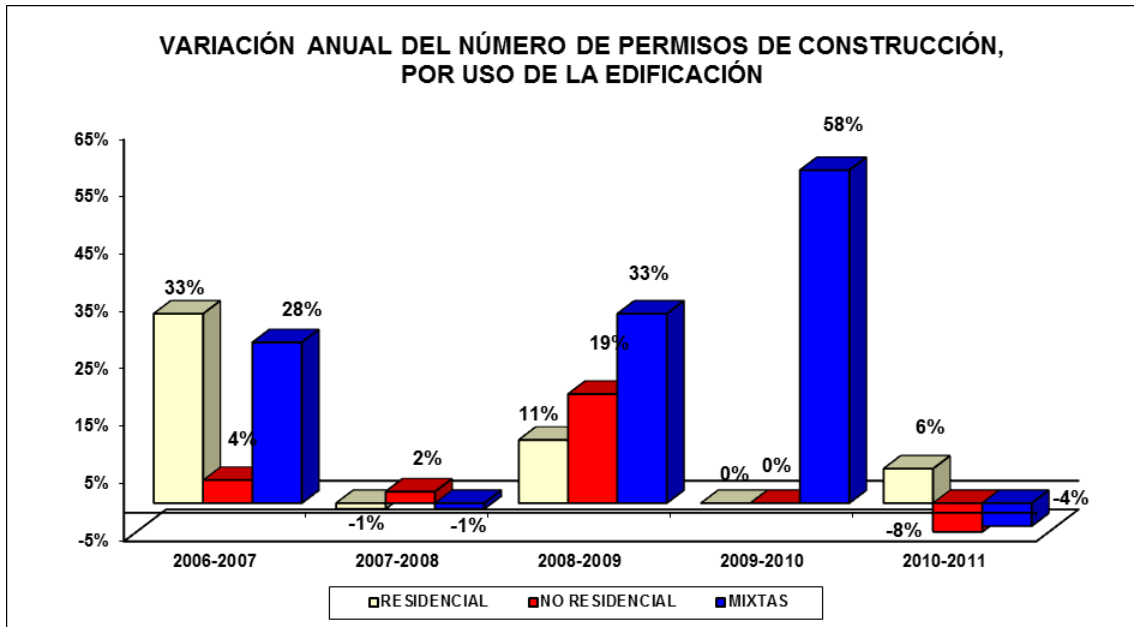


Fuente: Banco del Estado

Elaborado: Banco del Estado – 2005

Gráfica 11

Variación Anual del número de permisos de construcción, por uso de edificación



Fuente: INEC

Elaborado por: INEC - 2011

La situación de la informalidad es parte del problema del acceso a vivienda, en el año 2001 se registraron más de 443 barrios ilegales en Quito, la actual Administración Municipal (2009-2013) calcula que hay 439 asentamientos (Agencia Pública de Noticias de Quito, 2010) que en su mayoría se ubican en sectores periféricos en el norte y sur de la ciudad, “los cuales presentan amplias carencias de infraestructura, servicios y están habitados por grupos poblacionales con niveles socioeconómicos precarios” (PNUMA et al., 2011: 71).

Políticas Públicas

Una de las instituciones que principalmente está impulsando el acceso a vivienda es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), organismo gubernamental que fue creado a comienzos de la década de los noventa, esta entidad ha sido designada para proyectar, ejecutar e implementar las políticas habitacionales y urbanas.

El MIDUVI, en representación del Estado ecuatoriano busca proveer de vivienda digna a los grupos más vulnerables del país, para ello el ministerio inicia en el año de 1999

el Programa de Apoyo al Sector Vivienda, financiado mediante un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el cual es destinado a la creación del “Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) cuyo objetivo es generar incentivos adecuados para la participación pública y privada en la producción de vivienda social en el país” (PND, 2007:31).

La primera fase de este proyecto estaba presupuestada para que costara cerca de 68.6 millones de dólares, de los cuales el monto mayoritario fue desembolsado por el BID, por una suma de 62 millones de dólares; las condiciones de financiamiento del préstamo que entregó el BID en el año 1998, estaban sujetas a dos términos: el primero contemplaba 3 años de gracia y un plazo de 25 años para pagar los primeros 30 millones de dólares con una tasa que no tenía una cifra exacta, sino que era variable. La segunda condición era devolver los 32 millones de dólares restantes en un periodo de 40 años, con un tiempo estimado de gracia de 10 años. La tasa de amortización era a un término fijo por el 1% durante los 10 años iniciales y el 2% para los 30 años restantes (Briones, 2011).

El MIDUDI planificó el gasto del préstamo otorgado por el BID, en cuatro ejes primordiales, con los que buscaba ofrecer a la población de bajos recursos ecuatoriana acceso a una vivienda digna, en primera instancia se designó un presupuesto de 1.75 millones de dólares para impulsar la modernización legal e institucional del mercado habitacional en el país; la segunda designación fue 750,000 dólares para lograr efectuar una profundización de la oferta crediticia hipotecaria, en tercer aspecto el dinero se derivó a cubrir con la demanda de vivienda, es decir, a potencializar la demanda habitacional, los fondos par 9a este proceso fueron 57 millones de dólares y los 4 millones de dólares restantes se usarían para cubrir los gastos (Briones, 2011).

El sistema de Incentivos de vivienda estaba contemplado en el tercer componente que era la potencializarían de la demanda, a este factor fue al que se le asignó el mayor monto del crédito, ya que a partir del incentivo se le daría el financiamiento para adquirir vivienda a los hogares que tuvieran ingresos familiares proporcionales al costo de la vivienda a comprar “y de la capacidad de los hogares de movilizar aporte propio, incluyendo el ahorro y el crédito. El subsidio podía ser utilizado para obtener una solución habitacional nueva o para mejorar una existente” (Briones, 2011: s/p).

El SIV en su formulación e implementación propone que los ciudadanos que quieran acceder al programa hagan parte de un sistema de ahorro comprendido en tres pasos: “(a) el aporte de un bono de subsidio estatal (b) un crédito de las instituciones financieras (c) a través del bono para la vivienda se ha logrado facilitar el acceso a la adquisición y mejoramiento de la vivienda” (PND, 2007:31).

Así mismo, el SIV ha sido desarrollado en varios periodos, según el Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2007 – 2010, para el Desarrollo Sostenible de los Asentamientos Humanos Urbanos y Rurales de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, la primera etapa estuvo comprendido de 1999-2006, en la que se invirtió los 65 millones de dólares del BID, beneficiando aproximadamente a 74.000 familias y entregándose para ese periodo cerca de 102.330 bonos, los cuales fueron distribuidos para la compra de vivienda nueva 53.425 y para mejoramiento de vivienda 48.905, es este último se entregaron valores por familia de 1800 dólares para la construcción de vivienda y 750 dólares para progreso de vivienda.

Se puede hablar de un segundo periodo del año 2007-2009, en el que el Gobierno Ecuatoriano incremento los recursos del SIV, junto con los del bono de vivienda a 3.600 dólares, de igual manera el MIDUVI “estudia la convergencia de los programas sociales del Bono Familiar y el bono para regularizar la tenencia (que alcanza USD \$400) entre otros, de este modo se busca potenciar recíprocamente estos programas y articularlos mejor en beneficio de las familias receptoras” (UN-HABITAT, 2008: 16).

Entre el año 2007-2010 se aprobaron 242.306 bonos por un valor aproximado de 887.972 dólares, de los cuales fueron pagados 204.186, por el monto de 791.410 dólares, 170.372 de los bonos fueron destinados a el parámetro de vivienda terminada (MIDUVI).

En el año 2010 según el Ministerio de Finanzas se invirtió 6.370 millones de dólares en el sector de desarrollo urbano y vivienda, sin desmerecer la inversión realizada por el gobierno el problema no ha sido resuelto, en el Ecuador, la gestión de vivienda se basa en la oferta aunque se han implementado programas de “vivienda social” en muchos casos con pocos alcances dirigidos a los pobres, que generan problemas sociales, (Acosta, 2010).

El Estado ecuatoriano espera para los próximos años elevar el número de bonos a entregar y elevar la suma de dinero que se otorga para cada una de las actividades a las que

son destinados, es decir, para compra de vivienda nueva, mejoramiento de vivienda entre las que se encuentra construcción de vivienda y condicionamiento de vivienda.

Para poder realizar lo anterior se solicitó un nuevo préstamo al BID por cerca de 100 millones de dólares, con este dinero se busca dar cubrimiento por cuatro años más a cada uno de los programas del SIV, se espera que “cerca de 30.000 familias recibirán subsidios para comprar, construir o mejorar sus viviendas en un país en el que el 70 por ciento de las casas son construidas informalmente por sus dueños sin respetarse normas de construcción y de urbanismo” (BID, 2009: s/p).

A pesar de que en las dos últimas décadas se ha hecho una fuerte inversión monetaria por parte del gobierno, el Ecuador sigue teniendo viviendas en muy malas condiciones, debido a la falta de servicios básicos, títulos de propiedad y ubicación en zonas de riesgo.

Para el nuevo periodo de inversión del SIV se tienen como principales objetivos que cerca de 4.300 familias urbanas reciban para comprar vivienda cerca de 5.000 dólares, se designara aproximadamente a 6.100 hogares urbanos un monto de 3.600 dólares para que edifiquen su casa en terrenos individuales, el tercer objetivo indica que para mejoras de vivienda se adjudicara 1.500 dólares para 9.200 familias urbanas y en las áreas urbanas para igual fin se entregara 5.000 dólares para beneficiar a 9.300 hogares (BID, 2009: s/p).

Al igual que el primer crédito que dio el BID, los recursos de este nuevo préstamo también están destinados a brindar apoyo y “fortalecimiento institucional del sector, incluyendo capacitación de personal, instalación de un sistema integral de información para el SIV, e implementación de mecanismos de control interno y supervisión para mejorar la eficiencia y transparencia del SIV” (BID, 2009: s/p).

Para que se pague el dinero prestado, el BID colocó entre los términos un plazo de 25 años, cuatro años de periodo de gracia y una “tasa de interés basada en la LIBOR. El Gobierno de Ecuador aportará US\$5,8 millones adicionales en fondos de contraparte local” (BID, 2009: s/p)¹.

¹**LIBOR (bblibor)** es el tipo de interés interbancario medio al que una selección de bancos se otorgan préstamos a corto plazo no cubiertos en el mercado monetario londinense. El LIBOR se publica en 15 vencimientos (desde un día hasta 12 meses) y en 10 divisas diferentes. Los tipos oficiales del LIBOR se

El MIDUVI en representación del Estado, al desarrollar el Sistema de Incentivos para Vivienda abandono la práctica de ser el ejecutor de la política en este ámbito a ser “facilitador de procesos de producción de vivienda urbana nueva y de mejoramiento; por su parte, el sector privado pasó a ser ejecutor de políticas” (PND, 2007:31).

A partir de lo anterior se incentivó la creación de

“Entidades Técnicas” constituidas por profesionales cuya función es dar soporte técnico a las familias que solicitan un bono; 19 instituciones auxiliares de apoyo (IA) a las entidades financieras y a los promotores; y también se logró cierto grado de institucionalización de un sistema de subsidios directos para familias con ingresos desde USD 200, lo que facilitó la satisfacción por parte de la demanda de los segmentos de población ubicada en el segundo y tercer quintil (PND, 2007: 31).

La implementación del Sistema de Incentivos a la Vivienda desde sus inicios ha otorgado financiamiento a los hogares ecuatorianos para la compra de casa propia, los beneficiarios de este proyecto que ya tiene 15 años han sido las poblaciones de escasos recursos, a partir de lo anterior en este periodo de ejecución se ha reducido de un 65% al 45% el déficit de viviendas que presentan los hogares en el Ecuador (La República, 19 de octubre de 2012).

El Estado provee de subsidios de vivienda

Los resultados que muestran el censo de vivienda y población 2010 realizado por el INEC, determinan que en el Ecuador existe un déficit cuantitativo de vivienda que esta alrededor de un millón cuatrocientas mil, el 50% corresponden a hogares de mujeres jefas de hogar, los principales problemas que se presentan frente a este aspecto es la pésima infraestructura, el hacinamiento, la falta de servicios básicos y la mala calidad de los materiales de construcción, estos componentes inciden para que los hogares de las familias ecuatorianas estén en precarias condiciones de vida (INEC, 2012).

El Estado ha logrado hacer intervención ante estos problemas, por medio de la profundización de la política de subsidios, la cual designo al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, organismo que formuló la política mediante la cual el Estado cambia su

publican diariamente alrededor de las 11.45 am (GMT) por parte de la British Bankers' Association (BBA) (<http://es.global-rates.com/tipos-de-interes/libor/libor.aspx>, visitada 10 de Noviembre de 2012).

rol de hacedor a facilitar y controlar la ejecución de los proyectos de vivienda, que cubran las necesidades principalmente de la población de escasos recursos.

De esta forma, el estado ecuatoriano ha direccionado “su labor en la promoción y la creación de un entorno que permitiera la atracción de capitales internacionales. Lejos de ser pasivo, este nuevo rol implicó la creación de condiciones, instituciones y regulaciones para apoyar las actividades financieras” (Rolnik, 2009: s/p).

Tras la puesta en marcha de la política de desarrollo urbano, se da la implementación del sistema de incentivos con la entrega de bonos, estas son algunas de las alternativas que brinda el estado para que los ecuatorianos puedan acceder a una vivienda; el Sistema Incentivo de Vivienda (SIV) está provisto para que los ciudadanos puedan comprar vivienda nueva o para mejorar las condiciones de una ya existente.

Pueden aplicar para hacerse acreedores de un bono para vivienda las personas que tienen carencia de una residencia y que posean las siguientes características: personas jefes de familias o solteros desde los 30 años que no tengan vivienda, el valor máximo no debe superar los 60.000 dólares (requerimiento hasta el 2011) y tienen que encontrarse dentro de los programas habitacionales calificados por el MIDUVI, no importa si aún no ha iniciado la obra o se encuentra en proceso de construcción.

Cuando el bono tiene como destino la construcción en un terreno propio, el valor de la vivienda no debe superar los 20.000 dólares, así mismo, al ser sumado con el valor del terreno no puede superar los 25.000 dólares. De igual forma, se puede acceder al bono para el mejoramiento de la vivienda, suscribiendo un crédito que se otorga siempre y cuando la vivienda sea única, en este caso el valor máximo para realizar la mejora de bien inmueble debe ser máximo de 12.000 dólares y sumada con el terreno no debe ser mayor a 25.000 dólares.

Pero la política tiene algunos obstáculos o inconveniente que impide o entorpece la obtención del bono, ya que en sus requisitos se indica que la familia que desee conseguirlo debe contar con una suma de dinero u ahorro mínimo y los recursos suficientes con los que pueda financiar el valor restante de la vivienda a través de una institución financiera, es entonces cuando “las políticas dirigidas a paliar la pobreza no son suficientes ni eficientes para cambiar substancialmente la realidad de inequidad de la región.” (Jubany: 2005: 2).

Tomando en cuenta los requerimientos para acceder a una vivienda propia (ahorro, bono y crédito) se podría decir que el sector beneficiado es la clase media, ya que la clase popular en muchos de los casos no son sujetos de crédito de acuerdo a la calificación dada por las instituciones financieras. Para conocer en detalle los requerimientos para hacerse acreedor a los incentivos del SIV, es importante observar la siguiente tabla

Tabla 5
Requisitos para acceder al bono para vivienda

MODALIDAD	MODALIDAD EJECUCIÓN	INGRESO MENSUAL FAMILIAR (territorio continental / insular)	VALOR DE LA VIVIENDA / MEJORAMIENTO USD	AHORRO USD	VALOR BONO USD
Compra de Vivienda (Mi Primera Vivienda)	1. Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 10 SBU	De 5.500 a 60.000	10% del valor de la vivienda	5.000
Construcción Terreno Propio	2. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 4.000 a 7.200	De 400 a 3600	3.600
	3. Contrato beneficiario y constructor vivienda	Hasta 3 SBU / 6SBU	Desde 7201 a 12.000	10% valor de la vivienda	3.600
		Hasta 4 SBU / 8 SBU	Desde 12001 a 20.000	10% valor de la vivienda	3.600
Mejoramiento de vivienda	4. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 1650 a 3.000	De 150 a 1.500	Hasta 1.500
	5. Contrato beneficiario y constructor vivienda	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 3.001 a 7.500	De 150 a 6.000	Hasta 1.500

Fuente y elaboración: MIDUVI página web

El gobierno precisa que este bono debe ser usado para cualquiera de las tres modalidades que tienen hasta el momento compra de vivienda bajo el programa Mi Primera Vivienda, para construcción en el caso de tener un terreno propio o puede ser utilizado en el mejoramiento de una vivienda que se posee.

El MIDUVI proporciona el bono sin importar donde se encuentre localizada la vivienda, puede ser en el sector urbano, rural y urbano marginal, entendiéndose que el lugar puede ser en una parroquia, caserío, comunas, comunidades o cooperativas entre otras, las cuales deben estar situadas en la periferia de la urbe, límites que son indicados por las autoridades municipales.

El bono según el valor de la vivienda y el lugar de intervención es cambiante observemos cuales son las variaciones, de acuerdo al siguiente detalle:

Tabla 6

Valor de vivienda, tipo de intervención y bono

VIVIENDA RUAL Y URBANO MARGINAL			
VALOR DE VIVIENDA	TIPO DE INTERVENCION	VALOR DE BONO	PUNTAJE RS
\$ 5.250	VIVIENDA NUEVA	\$ 5.000	HASTA 50.18 (o 2 SBU)
	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	\$ 1.500	

VIVIENDA URBANA			
VALOR DE VIVIENDA	TIPO DE INTERVENCION	VALOR DE BONO	PUNTAJE RS
HASTA \$ 20 000	ADQUISICION DE VIVIENDA NUEVA	\$ 5.000	HASTA 52.90 (o 2,5 SBU)
	CONSTRUCCION EN TERRENO PROPIO	\$ 5.000	
	MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	\$ 1.500	

Fuente: MIDUVI

Para la modalidad de compra de vivienda nueva la forma de financiamiento implica un porcentaje del ahorro, el cual deber ser equivalente al 10% del valor de la vivienda, posteriormente el gobierno otorga el bono por un valor de 5000 dólares, de tal forma, que el valor faltante corresponde a un crédito que debe ser tramitado por el interesado ante una institución financiera privada o pública calificada en la superintendencia de bancos, siempre y cuando tenga la solvencia económica para responder por la deuda, la fórmula termina siendo AHORRO + BONO + CRÉDITO.

El análisis que hace el MIDUVI para el financiamiento y adjudicación del bono actualmente es el siguiente:

$$\begin{aligned}
 \text{Vivienda} &= \text{Ahorro} + \text{Bono} + \text{Crédito} \\
 V &= (10\%)V + 5000 + C \\
 C &= (90\%)V - 5000 \\
 \text{Si } V &= 20\ 000 \\
 C &= (90\%) 20\ 000 - 5000 \\
 C &= 13\ 000 \\
 \text{Si interés} &= 11\% \text{ y plazo} = 10 \text{ años} \\
 \text{Ingresos} &= 596,92 - 600
 \end{aligned}$$

Tomando en cuenta que el gasto para vivienda debe ser del 30% para adquirir una vivienda de 20 000 dólares financiada a 10 años de plazo, los ingresos familiares deberían ser de 596.92 dólares. En el área urbana los siguientes serían los valores máximos a los que puede acceder una familia de acuerdo a los deciles en que se ubica.

Tabla 7

Financiamiento a 10 años plazo según grupo de ingresos per capital

Tasa: 9% Plazo: 10 años 30% del Ingreso como gasto en vivienda									
GRUPO DE INGRESOS PER CAPITA	Ingreso Max.	Capacidad Max. de Pago 30%	Costo máximo de la vivienda	FINANCIAMIENTO			Número de Viviendas	Inversión Bonos	Total Crédito
				Bono	Ahorro	Crédito			
D1	236,66	71	11.783	5.000	1.128	5.605	7.000,00	35.000.000	39.233.725,57
D2	311,88	93,57	13.762	5.000	1.310	7.386	6.500,00	32.500.000	48.010.356,62
D3	399,13	119,74	16.058	5.000	1.521	9.452	5.500,00	27.500.000	51.988.333,13
D4	480,83	144,25	18.208	5.000	1.719	11.387	4.500,00	22.500.000	51.243.028,93
D5	572,77	171,83	20.627	5.000	1.942	13.565	4.500,00	22.500.000	61.040.346,71
D6	652,94	195,88	17.181		1.580	15.463			
D7	770,24	231,07	20.268		1.864	18.241			
D8	945,65	283,7	24.884		2.288	22.395			
D9	1.347,34	404,2	35.454		3.260	31.908			
D10	11.292,98	3.387,90	297.162		27.327	267.446			

Fuente: MIDUVI

Elaboración: MIDUVI - 2011

El grupo de población mayoritariamente beneficiada con el incentivo o bono está registrado entre los deciles del 1 al 5, esta dinámica es proporcional al nivel y estatus socioeconómico del interesado en acceder a este subsidio, se puede ver como un hogar perteneciente al decil 5, obtendría un crédito que podrá financiar al 11% con 10 años plazo, de igual forma, se observa cómo para el caso de la adquisición de vivienda sin duda alguna el sector considerado como pobre es el que asume las desventajas por su condición económica, siendo este último factor el que le restringe el financiamiento de una vivienda a través de las instituciones financieras privadas o públicas.

Existe entonces, cierto tipo de discriminación si se piensa en las familias cuyos ingresos son inferiores, inclusive al sueldo básico, los comerciantes informales cuyos ingresos no son fijos además de la dificultad de ahorro justamente por sus ingresos mínimos, si se piensa en el paso final “crédito hipotecario” no sería considerados sujetos de crédito por las instituciones financieras que intervienen a la par en esta política,

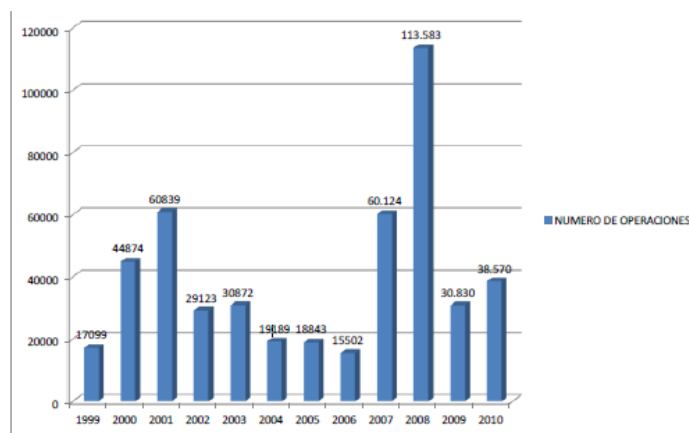
ahora bien, el mercado de crédito ha mostrado ser imperfecto, ya que una de sus principales características es el llamado “racionamiento de crédito”, que se da cuando se limita el acceso a un determinado segmento de población (por bajos ingresos, raza, género o actividad), o cuando se restringe el acceso a un número limitado de personas de un segmento en particular (Jácome y Cordovez, 2004: 23 citado en Mideros, 2010: 25).

Si bien es cierto, que el mecanismo de financiamiento a través del sistema de incentivos de vivienda no se ha modificado del año 2010 al 2011, el valor de la vivienda a adquirir si fue reformado por el MIDUVI, es decir, si anteriormente el solicitante podía adquirir una vivienda de un valor máximo de 60.000 dólares, hoy únicamente se podrá hacer si la vivienda cuesta 20.000 dólares o menos, esta reforma se encuentra actualmente en marcha.

El SIV desde el año 1999, ha presentado un amplio número de operaciones realizadas, presentado algunas variaciones, para el año 2001 se efectuaron 60.839, declinando del año 2002 al 2006 e incrementándose nuevamente en el año 2007, para el 2008 se ejecutaron 113.583 operaciones siendo esta cifra la mayor en la historia del SIV, el último valor registrado para el año 2010 es de 38.570 operaciones.

Gráfica 12

Número de Bonos Vivienda 1999-2010 MIDUVI



Fuente: MIDUVI

Las familias beneficiarias del bono otorgado en el año 2007, recibieron un monto mayor de recursos al de los hogares en los años anteriores, ya que el valor del bono se incrementó, duplicándose para las modalidades de vivienda nueva y mejoramiento en el área urbana y

para la zona rural se cuadruplicó la suma que se entregó a los amparados, de igual forma, se ofreció a partir de la fecha un bono de titulación.

Este último, tiene como fin la formalización y regularización de bienes inmuebles de los beneficiarios en cualquiera de las áreas objeto del presente sistema, los recursos deben ser destinados para la escrituración de los terrenos, inscripción en el Registro de la Propiedad, pago de impuestos y tasas administrativas por transferencia de dominio (MIDUVI, 2011-2012).

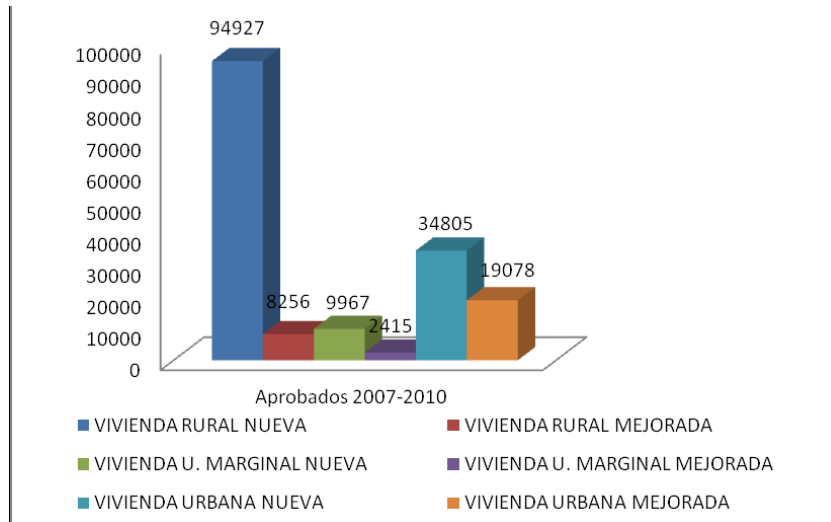
Es importante mencionar la gran diferencia en cuanto a recursos se refiere para los años 2007 y 2008, en el primer año se invirtieron 94.623.115 millones de dólares y en el segundo año la inversión fue de 361.375.480 millones de dólares, elevándose notablemente los recursos que el estado ha destinado a dar solución al problema habitacional que tiene el país.

Durante el desarrollo del SIV en los años 2002 al 2010, los programas que más se han beneficiado con la entrega de bonos son: la vivienda rural nueva al que se le ha otorgó 128.322 bonos, 15.551 fueron para el proyecto de vivienda rural mejorada, entre tanto, para vivienda urbana marginal nueva se confirió 19.362 bonos y 4.443 subsidios fueron para vivienda urbana marginal mejorada. En la misma línea, se ha desembolsado dinero para el pago de 43.675 bonos destinados a la compra de vivienda urbana nueva y para vivienda urbana mejorada se cancelaron 38.371 bonos.

Para el año 2007 el consolidado del MIDUVI nos muestra un total de 94.927 bonos aprobados para vivienda rural nueva, es decir, que ha sido mejor atendido cuantitativamente el sector rural, respecto a la vivienda urbana, se han aprobado 34.805 bonos para vivienda nueva, se debe destacar también la intervención del subdivido a nivel de mejoramiento tanto de vivienda, en el sector urbano, como urbano marginal.

Gráfica 13

Financiamiento de vivienda MIDUVI acumulado 2007- 2010



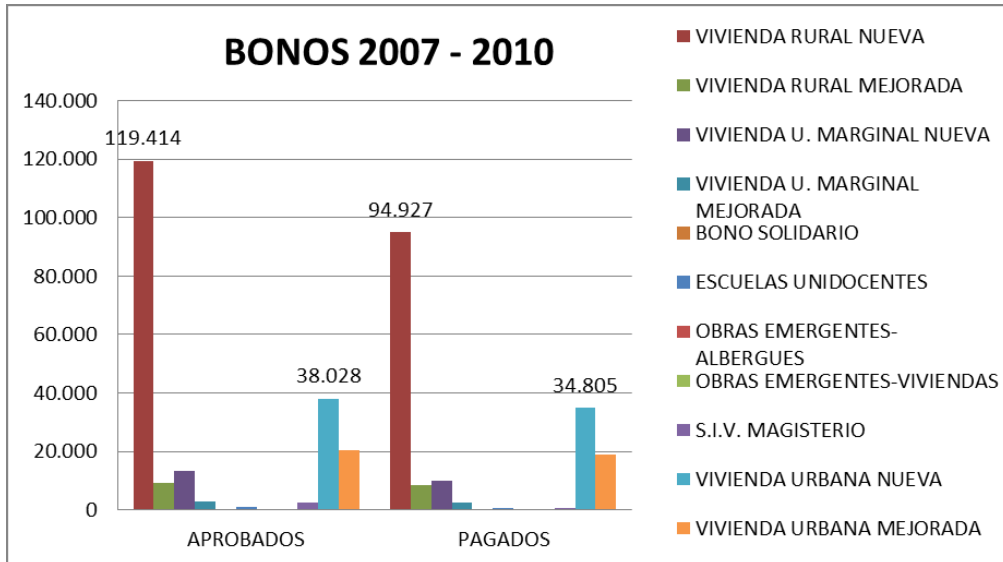
Fuente: MIDUVI

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda muestra numéricamente bonos que luego de haber sido considerados y aprobados aún no han sido pagados. Entre el año 2007 al 2011 fueron aprobados 38.028 bonos para la construcción de vivienda nueva en el área rural, de los cuales se han pagado 34.805, en el caso de las viviendas rurales nuevas se aprobaron 119.414 pero solamente 94.927 bonos han sido cancelados; es decir, que existirían un porcentaje considerable de familias sobre todo en el área rural aun en espera de este financiamiento gubernamental.

Para el año siguiente se realizó un pago mínimo progresivo de los bonos pendientes, en el caso de la vivienda urbana de 34.805 bonos pagados pasó a 35.232 en vivienda rural se pasó de 94.927 a 95.269.

Gráfica 14

Bonos 2007 – 2010 aprobados vs pagados

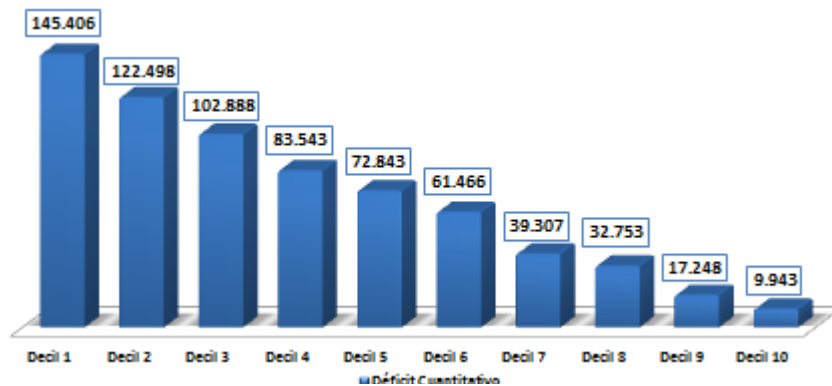


Fuente: MIDUVI

La información respecto al déficit cuantitativo cubierto es del 77% hasta el año 2010 con un total viviendas de 527.178. La proyección en cuanto a soluciones anuales de vivienda hasta 2020 es de 63.000 unidades, el gobierno planea una inversión anual para ese año de 315.000.000 millones de dólares, con un aproximado monto en créditos hipotecarios de 198.175.000 millones de dólares (MIDUVI – 2012).

Gráfica 15

Déficit cualitativo de vivienda y proyecciones



Fuente: INEC – ENEMDU – 2010 / MIDUVI

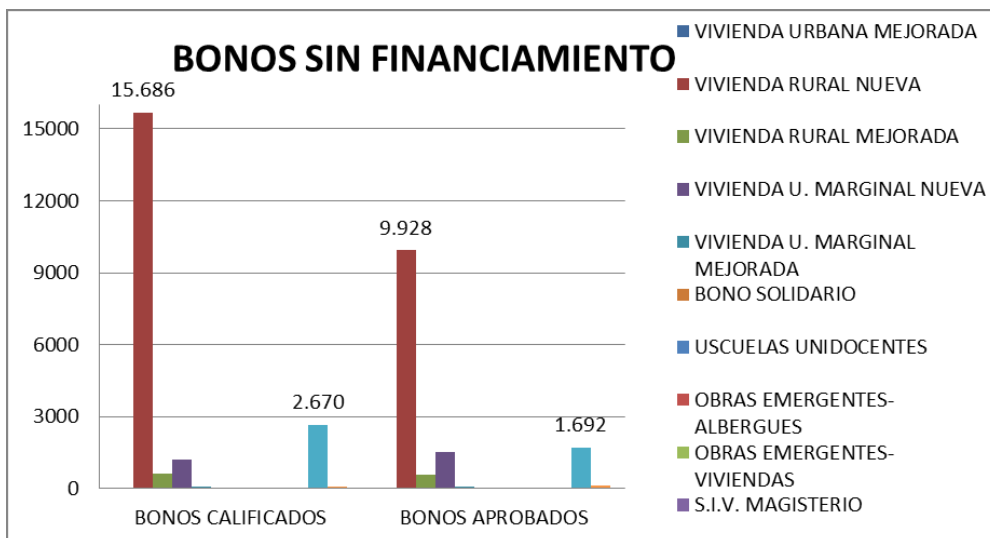
Elaborado: Comisión Interinstitucional de Vivienda

Es importante indicar que los datos obtenidos muestran que no todas las familias que se califican solicitando el bono pueden llegar a obtenerlo, justamente en el proceso de selección se encuentran con diversos inconvenientes que impiden que adquieran este beneficio, principalmente se encuentra

la discriminación relativa al acceso a una vivienda adecuada es resultado de medidas, políticas y leyes discriminatorias, inadecuada regulación zonal, políticas de desarrollo exclusivistas, exclusión de los subsidios para vivienda, negación de la seguridad en la tenencia, falta de acceso al crédito, limitada participación en los procesos de toma de decisiones relacionados con la vivienda. Las prácticas de préstamo han discriminado a grupos como nómadas, minorías, migrantes y mujeres.” (Rolnik, 2009: s/p).

Existe una gran cantidad de bonos que han sido considerados como “sin financiamiento” lo que no significaría que la cantidad de requerimientos ha superado el presupuesto destinado a este rubro “vivienda”.

Gráfica 16
Bonos sin financiamiento



Fuente: MIDUVI

Es importante señalar, que el trámite para obtener el bono con lleva bastante tiempo, el proceso para la asignación del bono podría tardar perfectamente 5 años, espacio de tiempo que perjudica a los hogares que solicitan el dinero para el mejoramiento de vivienda, ya que la casa puede seguir deteriorándose, lo que implica que las familias acudan a otro tipo de deudas para solventar los problemas habitacionales (Briones, 2011).

El SIV ha cubierto un porcentaje de la población ecuatoriana que se encontraba dentro de las estadísticas de déficit habitacional, pero aún falta que este sistema sea realmente eficiente ante las necesidades de vivienda que existen en el país, una investigación de BID indica que “los resultados obtenidos de este programa no fueron los esperados, e incluso habrían sido negativos en el corto plazo. El estudio revela que en términos de impactos el SIV no tuvo ningún efecto significativo en los indicadores de calidad de las viviendas de los beneficiarios” (Briones, 2011: s/p).

Es importante evidenciar que el déficit de vivienda en el Ecuador es volátil y que el estado es quien pueden tomar la iniciativa de regular de forma indicada el mercado de la construcción, ya que desde la puesta en marcha de esta política el mercado inmobiliario se ha incrementado, es decir, se ha elevado el número de construcciones de interés social con las que se busca aliviar el déficit habitacional de la población de bajos recursos socioeconómicos.

Gestores sociales en busca de una vivienda digna

Las políticas impuestas por el gobierno ecuatoriano no han sido del todo suficientes para abarcar la necesidad de vivienda que tiene la población en el Ecuador, las limitantes existentes frente a las estrategias interpuestas por el Estado han con llevado a que la sociedad civil representada por organizaciones e instituciones sociales, organismos no gubernamentales, empresariales, académicos y grupos de profesionales que se encuentran vinculadas con la vivienda popular, el hábitat y el derecho a la ciudad intervenga por medio de acciones concretas en buscar el bienestar colectivo de los ciudadanos que sufren por el déficit habitacional en el país.

Es por este motivo, que se han ido conformando espacios donde los representantes de la sociedad civil buscan tener injerencia política en la elaboración, ejecución y fortalecimiento de planes, programas y proyectos sectoriales en pro de la vivienda de cientos de miles de ecuatorianos.

La participación de las organizaciones civiles que tienen como fin atender los problemas de la vivienda y el hábitat ha conformado una coalición que se conoce como Contrato Social por la Vivienda (CVS), esta red se surge en el año 2005 como una reacción

frente a la decisión del estado ecuatoriano eliminará del presupuesto nacional para el 2006 los recursos destinados al pago de los bonos para la vivienda que eran otorgados por medio del sistema de incentivos a la vivienda.

El CVS busca “reconstruir formas de cooperación basadas en el espíritu cívico, como una forma de disminuir tendencias a la disgregación social y de aumentar la eficiencia de la acción colectiva” (CEPAL, 2005: 13), para lograr sus objetivos este organismo lanzó una campaña para que el estado no deje de financiar el SIV, ya que el derecho a la vivienda es una necesidad de la población y el acceso a esta debe garantizarse como lo manifiesta la Constitución Política del Ecuador, el motivo y acción “del funcionamiento de este espacio “informal” de incidencia política y diálogo de actores que lo hemos definido como **“contrato social”**, radica en el convencimiento de (...) la sostenibilidad social de propuestas y políticas sociales inclusivas es participación social” (Ruiz y Pinto, 2008: 300).

Según la CVS si se eliminaba el SIV, se estaría acabando con una de las pocas políticas existentes en el país que ayudaban a la población de bajos recursos a tener una vivienda digna, el compromiso de estado entonces en vez de evadir la responsabilidad frente al desarrollo social en el ámbito de la vivienda debería seguir siendo protegido y por lo tanto, aumentar los recursos para elevar los subsidios.

El compromiso social de este tipo de asociaciones o redes sociales, tienen efectos en la toma de decisiones en beneficio para la comunidad, ya que por medio de su acción coordinada y cooperación mutua entre las entidades que las conforman (Gallicchio, 2006), logran los objetivos que se proponen, es así, como CVS consigue que el gobierno restablezca los fondos destinados al subsidio de vivienda, la creación del bono de titulación y el incremento en la asignación por bono.

El CSV pone en funcionamiento o movimiento mecanismos para lograr tener incidencia como representante de la sociedad ante las autoridades gubernamentales, este resultado satisfactorio se ha dado a pesar de no contar con “personería jurídica” como coalición, cada uno de los miembros que pertenece si cuentan con esta figura pero de forma individual, “también carecen de recursos permanentes, funcionando con aportes de sus

miembros y de la cooperación internacional en el marco de proyectos en temas de la incidencia política y de fortalecimiento de actores” (Ruiz y Pinto, 2008: 299).

A su vez, Contrato Social por la Vivienda, sostiene que la política de vivienda en el Ecuador tiene deficiencias como lo es el acceso al bono, consideran que el SIV no debería entenderse como política habitacional, sino como un elemento complementario al conjunto de acciones encaminadas a solucionar las falencias de vivienda en el país.

Por medio de esta iniciativa de organización social se “invita a revisar la perspectiva de la generación de capacidades y de estímulo a las relaciones de intercambio, cooperación y solidaridad” (CEPAL 2005: 14), dentro de las propuestas que hace el CVS está el analizar otros temas con los que se pueda complementar las acciones del SIV y de la política de vivienda, entre las sugerencias a revisar estaba el papel de los gobiernos locales e instituciones públicas en la provisión de suelo urbano habilitando y regulación en el uso del suelo, la captación de la plusvalía, la oferta de vivienda social y organización comunitaria.

El trabajo de CVS no sería posible si como organización social no existiera “confianza, normas y redes que pueden mejorar la eficiencia de la sociedad facilitando acciones coordinadas” (Segovia, 2007: 19), que conlleve hacer recomendaciones frente a la intervención de los gobiernos seccionales en el desarrollo del hábitat rural y urbano sustentable, como el sector financiero para que se modifique la oferta de créditos para vivienda, de manera que los sectores pobres no continúen siendo discriminados.

CVS promueve “una relación donde los individuos no están aislados, sino que están relacionados con independencia de sus acciones, además de ser coercitivos, pero al mismo tiempo facilita las condiciones para que pueda actuar y beneficiarse” (Coleman, 1990 citado en Bolívar y Flores, 2011:60), bajo estos parámetros busca que las constructoras proporcionen viviendas de buena calidad, diseño y en espacios apropiados para los grupos de escasos recursos.

El Contrato Social por la Vivienda busca también apuntar a la elaboración de una política que pueda enfrentar los problemas actuales y demandas urgentes sin dejar de pensar a mediano y largo plazo. La forma como pretenden lograr ellos sus objetivos es a través de diálogos con instituciones públicas, talleres y análisis de los problemas de vivienda, ciudad y hábitat.

La participación de grupos y actores sociales en el desarrollo social del sector vivienda crea caminos transitables para que los grupos excluidos por sus condiciones económicas tengan acceso a proyectos de vivienda digna, los cuales son ejecutados y asignados a grupos de familias de escasos recursos gracias a la intervención de organizaciones sociales, se destacan en este aspecto la Asociación de Mujeres Luchando por la Vida, Asociación de Vivienda Alianza de Mujeres, Asociación Vida Vivienda, FORO URBANO, Acción por la Vida - Red de Vivienda Mujeres, Cobijando nuestros sueños entre otras junto con organizaciones como: Asociación Cristiana de Jóvenes, Asociación Solidaridad Acción-ASA, Centro de Investigaciones CIUDAD, Cooperativa de ahorro y crédito, FOND Vida, Cooperativa de ahorro y crédito CoopCCQ, Eco Arquitectos & Asociados, CCQ-Cámara de la Construcción de Quito.

El trabajo realizado por CVS es por la intervención conjunta de organizaciones sociales que buscan “fortalecer la interacción con el estado, pero al mismo tiempo desarrollar lazos de cooperación entre distintos actores de la sociedad (del sector comunitario y privado) contribuyendo a afincar la responsabilidad del conjunto de la sociedad ante los problemas sociales” (Ruiz y Pinto, 2008: 299).

CVS no es la única iniciativa que existe en el país que vela por los intereses de los ciudadanos de tener una vivienda propia, encontramos también una serie de cooperativas de vivienda que regidas bajo principios de cooperativismo buscan “proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros y proporcionar servicios complementarios a la vivienda” (Art. 130 Ley N° 13 728 citado en Di Paula, 2003: s/p).

CAPITULO III.

ESTRATEGIAS PARA TENER UNA VIVIENDA

El desarrollo del presente capítulo se realizará en tres partes. En primer lugar se hace una breve descripción de dos sectores de la ciudad de Quito que han accedido a vivienda por medio de organizaciones sociales o de procesos de autoconstrucción. Por medio de algunos testimonios recolectados en el Conjunto Habitacional Albazul I se intentó identificar los mecanismos utilizados para el acceso a viviendas de interés social de las personas pertenecientes a la Asociación de Mujeres Luchando por la Vida y Foro Urbano.

Así mismo, contaré la experiencia de dueños de lotes y terrenos que se encuentran en el barrio La Pisulí y que son parte de una práctica de cooperativismo en el área de la vivienda. El tercer apartado es una reflexión acerca de los proceso de autoconstrucción que se llevan a cabo en el barrio La Pisulí y desde la cual se ha generado este sector de la ciudad, fenómeno del que no han sido ajenos los pobladores del conjunto habitacional Albazul I, urbanización que luego de ser entregada por la constructora y el municipio de Quito ha sido modificada por sus pobladores, los testimonios narrados están basados en las entrevistas a profundidad que realice durante mi trabajo de campo.

El acceso a la vivienda

La capital de los ecuatorianos actualmente cuenta con una población de 2.239.191 de los cuales el 49% son hombres y el 51% mujeres, el crecimiento poblacional permanente ha determinado el incremento de la construcción de vivienda informal sobre todo en lugares de alta peligrosidad en temporadas invernales. Siendo este un mecanismo usado por la población de escasos recursos económicos que busca tener un lugar para vivir.

Tabla 8

Población en Quito según Censo 2010

QUITO		
SEXO	HABITANTES	%
Hombres	1088811	49
Mujeres	1150380	51
Total	2239191	100

Fuente: INEC

Tabla 9

Tipos de vivienda en Quito según Censo 2010

TENENCIA DE LA VIVIENDA	TIPO DE LA VIVIENDA								Total
	Casa - Villa	Dep. en casa o edificio	Cuartos	Mediagua	Rancho	Covacha	Choza	Otra Vivienda	
Propia y totalmente pagada	148737	56189	1396	5076	105	66	34	132	211735
Propia y la está pagando	34694	16969	188	1036	7		2	32	52928
Propia (regalada, donada, hereda)	32812	12568	7540	3153	32	38	13	54	56210
Prestada o Cedida (no pagada)	35955	16491	3957	5258	70	83	32	72	61918
Por servicios	5102	1243	436	1265	45	24	6	41	8162
Arrendada	93858	103765	43223	7098	36	44	53	253	248330
Anticresis	674	684	83	29					1470
Total	351832	207909	56823	22915	295	255	140	584	640753

Fuente: INEC

El caso del Conjunto Habitacional Albazul I en Monserrat

El trabajo de las organizaciones sociales y la autogestión son dignos de ser reconocidos, este es el caso del proyecto Albazul I, ubicado en el barrio Monserrat, cerca de Conocoto (Valle de los Chillos), este conjunto habitacional es vivienda de interés social y tiene proyectado tener 4 etapas.

El proyecto se comenzó a construir en el año 2009, fue diseñado para beneficiar aproximadamente a 500 familias cuyos ingresos familiares sean inferiores al costo de la canasta básica, la gestión para la adquisición de estas viviendas estuvo a cargo de organizaciones sociales entre las que se encontraba el Foro Urbano, Familias por el Desarrollo y Mujeres Luchando por la Vida (NoticiasQuito, 16 de junio de 2010).

Los principales beneficiarios en este conjunto habitacional son las “mujeres jefas de hogar 41%, personas de la tercera edad 22%, padres solos 5%, madres adolescentes y

personas con discapacidades especiales, de estas familias 67% son mujeres y 33% hombres” (NoticiasQuito, 16 de junio de 2010).

La primera etapa de este proyecto de vivienda se entregó a mediados del año 2010, el número de viviendas adjudicadas para ese momento fueron 74, algunas de estas son viviendas tipo A con 39.00 m² de un piso y la gran mayoría son casas ampliadas con 79.50 m² de dos plantas, en las zonas conjuntas se encuentra un salón comunal, áreas verdes, estacionamientos y el servicio de guardianía (El Ciudadano, 15 de junio de 2010).

De esta obra hizo entrega el Municipio de Quito, el MIDUVI y las organizaciones sociales que participaron de ese propósito, el costo de casa fue de 9 mil 500 dólares, de los cuales los beneficiarios cancelan una parte con el bono de 5 mil dólares que les otorga el MIDUVI, y el saldo es cancelado por las familias en un plazo de 60 meses, y en mensualidades de 80 dólares” (NoticiasQuito, 16 de junio de 2010).

Albazu primera etapa, es un conjunto habitacional impulsado por la Constructora ECO & Arquitectos, el MIDUVI y el Centro de Investigaciones CIUDAD en el marco del Programa Paso a Paso-Alianzas estratégicas para una vivienda digna, el cual se desarrolla con el apoyo “gracias al auspicio de entidades españolas, el BID y la Unión Europea lo que permitió el apoyo de más de 30 programas habitacionales en 7 ciudades del país, orientados a familias de bajos ingresos” (NoticiasQuito, 16 de junio de 2010).

Este proyecto estaba calificado en el MIDUVI para que se pueda acceder al mismo, con la facilidad del bono. El Centro de Investigación Ciudad dio préstamos para 6 a 8 meses plazo al 11% de interés, por un valor de 500 dólares, para que las familias pertenecientes a este grupo puedan calificarse en el MIDUVI, esto equivaldría al ahorro que pide como requisito previo al otorgamiento del bono; valor adicional de 250 dólares, prestados también por el Centro de Investigaciones Ciudad, se debía cancelar a la constructora a cargo.

Para comenzar las familias interesadas tenían que entregar certificados de ingresos al Centro de Investigaciones Ciudad para que sean calificadas, esta situación obligaba a tener una cantidad de ingreso mensual mínimo que garantice que puedan endeudarse en la compra de su vivienda.

Luego de la entrega de viviendas y todos los tramites financieros que deben realizar para lograr tener una vivienda en este sector “el siguiente proceso es la escrituración de viviendas, acogiéndose a la exoneración de impuestos de Alcabalas estipulada en la Ley de Régimen Municipal y en la ordenanza de Vivienda Social” (NoticiasQuito, 16 de junio de 2010).

El propósito de más de una decena de mujeres hecho realidad

El Conjunto Habitacional Albazul I es una obra de interés social que fue impulsada por el Foro Urbano y la Asociación de Mujeres Luchando por la Vida, organización conformada por mujeres que se encuentran en niveles de pobreza, su principal objetivo es construir una sociedad más justa, equitativa y solidaria, su gestión en esta ocasión tenía como fin la construcción de viviendas de buena calidad, ubicadas en zonas que no representen peligro para sus habitantes.

Albazul I se concibe como un realidad gracias al proceso de autogestión de las organizaciones sociales que se interesaron en la producción social del hábitat, para ello tuvieron que pasar por diferentes fases o etapas como la capacitación, el fortalecimiento de prácticas comunitarias donde se puede ver una convivencia social mayor.

El trabajo de este grupo de mujeres comienza con la búsqueda de un terreno, que tuviera precios accesibles, así lo afirma Alexandra, una mujeres que hizo parte del proyecto desde sus inicios, manifiesta que buscaron un espacio de tierra en varios sectores de la ciudad, “duramos bastante tiempo caminando de un lado para otro, siempre íbamos hacia las afueras de la ciudad, en la periferia, porque alguien dijo que en esas zonas los precios son más baratos” (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

El terreno donde se implantó proyecto, fue encontrado después de recorrer muchos lugares dentro y fuera de Quito, muchas de las familias que viven actualmente en este conjunto habitacional conocieron el lote antes de que se comenzara la construcción, “como organización social hicimos todo lo posible para que el proyecto se desarrollara lo antes posible, por esta razón trabajamos en conjunto cada una de las familias que haría parte de este proyecto (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

El plan para la ejecución de este conjunto habitación se dio luego de una serie de reuniones en el mismo terreno,

nosotros no descansamos hasta que nos aseguramos que íbamos a tener por fin una casita donde vivir, por eso nos reuníamos los días domingos en este lugar las personas que hacíamos parte de la organización de mujeres, junto con nuestras familias y conversábamos con otras personas que estaban interesadas y necesitaban vivienda (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

Podemos ver como esta organización por medio de sus “individuos generan un ambiente de confianza, con normas de reciprocidad claras, redes, asociatividad, confianza y compromiso cívico que mejoran la eficacia de la sociedad facilitando la acción coordinada” (Bolívar y Flores, 2011:60), como muchas de las personas que se acercaban a conocer el proyecto pensaban que se trataba de una invasión, para dar la seguridad del caso a las familias solicitamos al constructor un documento que indique que es el propietario del lote donde se construirían sus futuras viviendas (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

Otra de las mujeres que viven hoy en el conjunto nos indicó que el proceso que se dio acá es “como un triángulo, fue la constructora quienes tenían el dinero para construir las casas, y tiene como adquirir los bonos, nosotros con nuestro trabajo pagamos nuestras casitas lo viable que es lo razonable, y las señoras de Ciudad fueron quienes nos dieron los créditos” (Entrevista Sofía, junio de 2012).

De igual forma, comenta Sofía que por medio de algunas ONG, les ofrecieron micro-créditos y apoyo a la organización, las constructoras proyectos de interés social y la cooperación internacional su intervención en financiamiento “porque habían muchas familias que no tenían como financiar la compra de sus viviendas, les tocaba más difícil, es una situación cruel en las que nos ponen, ya que queremos una vivienda pero no tenemos como, no es como lo pintan” (Entrevista Sofía, junio de 2012).

Este proyecto de interés social, estuvo involucrado con el surgimiento de una nueva iniciativa social conformada por organismos internacionales, en el año 2001 el Centro de Investigaciones Ciudad del Ecuador y el Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo del Perú con el apoyo de Alemania, España y la Unión Europea dan inicio al Proyecto PASO A PASO, iniciativa que buscaba brindar financiamiento sucesivo para vivienda progresiva.

Por este motivo fue el Centro de Investigación Ciudad que en la mayoría de los casos suministro el dinero a los ciudadanos interesados en el proyecto, el préstamo fue hecho para cancelar entre 6 a 8 meses y aún interés del 11%, el monto prestado fue de 500 dólares, “ya con este dinero podíamos cumplir los requisitos del MIDUVI para obtener el bono, pero también tuvimos que hacer otro crédito por una suma menor ante el Centro de Investigaciones Ciudad, para pagar a la constructora que haría nuestro proyecto” (Entrevista Sofía, junio de 2012).

El valor restante de la vivienda se debió cubrir con un crédito otorgado por la Cooperativa Fomvida hasta 3 años plazo; sin importar el interés la mayoría de mujeres financiaron su vivienda a 6 años con el Centro de Investigaciones Ciudad para tener una cuota mensual promedio de 91 dólares valor que si no es cancelado puntualmente se incrementa diariamente por el interés generado.

Las alianzas estratégicas que se lograron en la ejecución de este plan de vivienda convocó diferentes actores, que intervinieron en ese entonces para que ellas obtuvieran sus casas, participaron las entidades “del gobierno con el subsidio de vivienda, el municipio que nos brindó la infraestructura para obtener los servicios básicos y la Asociación de Mujeres Luchando por la Vida que estuvo siempre presente para que nosotros pudiéramos obtener ante las entidades financieras los créditos” (Entrevista Sofía, junio de 2012).

Las familias interesadas en la obtención de un crédito debían llenar ciertos requisitos para que las instituciones financieras o las entidades crediticias le otorgaran los recursos para completar el valor de sus casas, para ello se

debían llenar fichas económicas que permitían conocer dentro de que quintil estábamos ubicados según nuestros ingresos (...) en muchos casos, casi en la mayoría éramos mujeres madres solteras solas con empleos informales, entonces estábamos ubicadas generalmente en el quintil 1 y 2, ahí comenzaban nuestros problemas porque esta clasificación no nos permitiría poder acceder a este tipo de proyecto, fuimos afortunadas de contar con gestión de la organización social para ayudarnos, nosotras hasta falsificábamos certificados de ingresos presentarlos, pero nos decían (lo recuerdo claramente), verá compañera tiene que pagar, nos hacían comprometernos (Entrevista Sofía, junio de 2012).

Fue a partir de la organización social que se logró concretar todas las actividades que se llevaron a cabo para la realización del conjunto habitacional, es así que el capital social de

este organismo “se convierte en un “recurso social” propio de los individuos, que se alimenta por relaciones, redes e interacción social, y no se puede reproducir sino se pertenece a distintos grupos sociales. La intensidad de este tipo de interacciones es la que proporciona un alto capital” (Bolívar y Flores, 2011:61).

Una acción importante de la organización de mujeres fue buscar a través de asociaciones, comités o cooperativas de vivienda, el camino indicado para que se diera una negociación conjunta con los organismos locales y nacionales encargados de la ejecución de políticas de suelo y vivienda, para que logren los convenios específicos para la legalización de la tenencia y la obtención del bono de la vivienda.

Durante el proceso de construcción y ejecución de la obra

estuvimos presentes en la intervención, lo hicimos como organización, fue una muy buena experiencia porque siempre estuvimos pendientes del avance de la construcción, podíamos opinar libremente sobre lo que se estaba haciendo y comunicarnos con la constructora en caso de que tuviéramos alguna inconformidad o reclamo respecto a la obra que se realizaba (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

Muchos de los propietarios de las casas que aún estaban en construcción y no contaban con los servicios básicos tuvieron que irse de inmediato a vivir en la urbanización “luego de que hicimos el crédito y comenzamos a pagar las cuotas, nos era imposible pagar un arriendo, por eso decidimos irnos a nuestra nuevas viviendas” (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

Sin energía eléctrica, la solución a este problema fue acceder a redes “ilegales” mientras se gestionaba la instalación de los medidores individuales, la experiencia de personas pertenecientes a otros proyectos de vivienda de interés social, fue de gran ayuda para las primeras familias que vivieron en Albazul I, “una de las compañeras de equinoccio me decía que hiciéramos, antes esto era solo tierra, no había postes, (...), nosotros nos pasamos a vivir así sin luz, y nos cogíamos la luz de los postes de afuera y colgado toditos los alambres como telaraña, solo para el foco” (Entrevista Julia, junio de 2012).

Para instalar el servicio de energía eléctrica, se realizó un trámite por medio de la organización de mujeres quienes hicieron toda la gestión para el acceso a este servicio público, así mismo, se hizo con la redes para la instalación de las líneas telefónicas, Albazul I al ser un conjunto habitacional de interés social no contaba con el prediseñado para que se instalara este servicio por lo que “nos tocó pagar esa época casi como 8000 mil dólares,

y aquí todos tienen teléfono, los que no tienen, es porque no tuvieron plata para pagar, (...) pues así no tenga internet o demás, pero si tengo línea telefónica es bueno” (Entrevista Sofía, junio de 2012).

Ya con algunos servicios básicos Albazul I comenzó a tener más moradores, familias de escasos recursos, que con muchos esfuerzos tenían por primera vez un hogar propio donde habitar,

la verdad es que tuvimos mucha suerte de hacer parte de este proyecto, la organización de mujeres nos guio y brindó apoyo siempre, pero a pesar de ello, los problemas nunca han dejado de faltar, y es que la situación económica por la que pasamos no es muy buena (...) junto a con la cuota de la casa que debemos pagar, también tenemos que cancelar el costo de la línea telefónica y los otros servicios públicos (Entrevista Julia, junio de 2012).

Para solventar los problemas financieros que tenían muchas de las familias del conjunto habitacional Albazul I, la Asociación de Mujeres Luchando por la Vida tuvo la iniciativa de realizar artesanías sencillas para recaudar fondos “junto con las mujeres de la asociación hicimos llaveros para la venta, algunos íbamos y los promocionábamos en la calle, las que tenían gente conocidas en almacenes y los llevaban allá, así reunimos unos pocos dólares, con los que aliviamos un poco nuestras deudas” (Entrevista Julia, junio de 2012). Probablemente los ingresos por esta actividad no fueron suficientes para ayudar como se hubiera querido a todas las familias, sin embargo, es de resaltar el meritorio trabajo y el apoyo que ha realizado como organización la asociación.

El proyecto y su ejecución tiene una importante intervención de las organizaciones que financian y los grupos sociales que trabajaron en la adquisición de una vivienda pero sobre todo hay que resaltar que las obras son “gestionadas y ejecutadas por las organizaciones, o sea que ellas se encargan de la organización de los trabajos, contratación de la mano de obra especializada, compra de materiales y administración del financiamiento, actuando como agentes promotores (ejecutores)” (Pessina, s/f).

El caso de la vivienda en Pisulí

El sector de la Pisulí está considerado como una de las áreas pobres de la ciudad, se encuentra ubicado en el extremo occidente junto a la Roldós, dentro de la parroquia el Condadoy corresponde a la Zona Norte del Distrito Metropolitano de Quito.

La Pisulí nació en el año de 1983, por la “apropiación e invasión de los terrenos de la Hacienda Pisulí. Estos lotes pertenecían al Ministerio de Salud Pública (...). Se crea la cooperativa de vivienda Pisulí. En esta entidad se inscribieron 1885 socios” (Diario El Comercio, 3 de diciembre de 2009).

La Cooperativa de Vivienda “Pisulí”, tiene su existencia jurídica, mediante Acuerdo Ministerial N° 310 de 11 de Abril de 1984 y está legalmente representada por el Gerente Sr. Edgar Alonso Coral Almeida, según se desprende de la copia del oficio n° 5641 de 25 de Agosto de 1999, de la Dirección Nacional de Cooperativas.

El predio a urbanizarse tiene una superficie total de 1.084.000 m² y se conforma por:

Área útil de lotes: 589.931m²

Área de Vía: 215.066m²

Área Comunal: 73.232m²

Área de Afectación de Quebrada: 170.833m²

Número de lotes: 1900

La zonificación que corresponde a los lotes de la urbanización es: D203

Lote mínimo: 200m

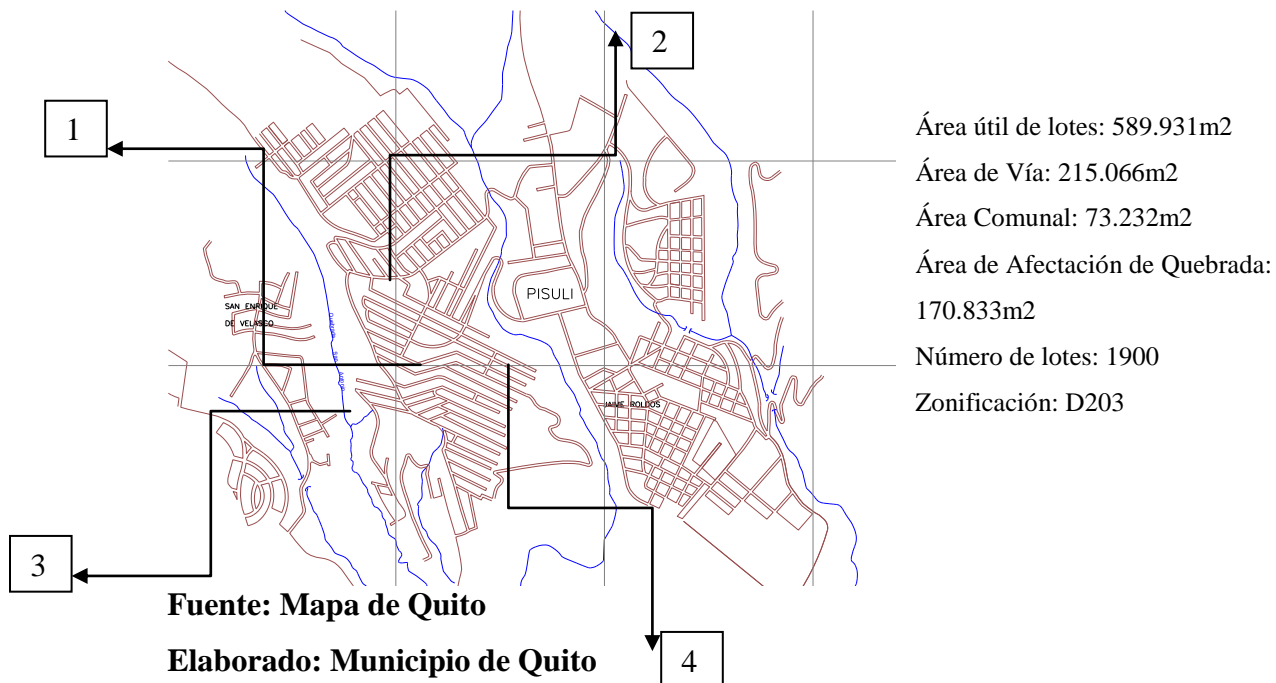
Número de pisos: 3

Altura máxima: 9m

Unifamiliar sobre línea de fábrica.

Mapa 2

Ubicación de fotografías tomadas en el sector



Ya pasados algunos años, el 16 de diciembre de 1996 “se compraron las 104,8 hectáreas de terreno a la cooperativa de vivienda Jaime Roldós. El monto de la compra fue de 61 millones de sucres” (Diario El Comercio, 3 de diciembre de 2009).

Los dirigentes entregaron solamente 260 escrituras (legalización de la propiedad) de 1800 que son el total de habitantes y propietarios; con el paso del tiempo y el cambio de directivos lograron obtener 1100 escrituras con un restante de 300 que aún se encuentran en trámite.

Muchos de los lotes fueron ya construidos, a pesar de ello, se presentó al municipio un plan para regularizar las propiedades y lograr ser identificado con un asentamiento de hecho, el municipio aprueba el plano de fraccionamiento y los lotes continuación siendo de propiedad de la cooperativa.

Toda esta descripción se encuentra en la ordenanza N^o 3375 otorgada por el Municipio de Quito en el año 2001, posteriormente en el 2003 se da una ordenanza

reformatoria donde se modifica el número de lotes y demás áreas, resultando 1885 lotes que termina siendo el definitivo.

Lo anteriormente mencionado se refiere exclusivamente a la cooperativa de vivienda, sin embargo, lo que se llamó Hacienda La Pisulí, la Asociación de trabajadores de La Pisulí venden dos extensiones de tierra a Segundo Aguilar y Carlos Yacelga lo que hoy es Mirador del Noroccidente y la Comuna, la historia muestra a Aguilar y Yacelga como famosos traficantes de tierra.

Existen también asentamientos sobre las áreas verde de la cooperativa de vivienda algunas familias han edificado sus viviendas en estos lugares cuya tenencia legal será imposible.

La regularización de las construcciones existentes se realizó a través de la Ordenanza N° 269, es decir, las edificaciones informalmente construidas han sido regularizadas al presentar un plano de lo existente.

La Pisulí tiene un gran porcentaje vivienda informal (en algunos casos ya regularizada) autoconstruida de acuerdo a sus necesidades de los moradores, pero esto les ha traído problemas, ya que el gobierno municipal elaboró una ordenanza para los moradores en la que se les obligaba a regularizar la informalidad o pagar altas multas.

La autoconstrucción es progresiva, se encuentran muchas edificaciones en proceso, ya que los propietarios son los constructores realizan un trabajo de fin de semana en algunos casos por lo que el tiempo de terminación es extendido.

Imagen 1
Fotografías del sector la Pisulí



Fotos: Tannia Guevara

Poco a poco se ha ido desarrollando el sector como un barrio más de la ciudad de Quito, la iniciativa de los pobladores de la zona y la organización bajo la modalidad de cooperativa ha evitado que sean desalojados, entre ellos se han brindado seguridad y apoyo lo que “les ayudó para ser más unidos y así exigir obras a las autoridades. “Nos movilizábamos con carteles y hacíamos plantones frente a las instituciones para exigir obras” (Diario La Hora, 05 de Febrero de 2007).

Imagen 2

Viviendas en Construcción sector la Pisulí



Fotos: Tannia Guevara

Así mismo, el cooperativismo en el barrio ha hecho que cambien algunos aspectos importantes para el desarrollo social de la comunidad, allí “antes de que existiera una línea de bus, las tiendas del sector especulaban con precios de productos básicos, así como con el gas. Para ello, la cooperativa creó una tienda popular con el fin de estabilizar los precios y evitar los abusos” (Diario La Hora, 05 de Febrero de 2007).

Continuando con las buenas obras “la cooperativa es dueña del colegio José Martí, que cobra una pensión mínima. El resto es subvencionado por la cooperativa que, además, da un bono adicional al del Innfa a las madres comunitarias que trabajan en las guarderías de la zona” (Diario La Hora, 05 de Febrero de 2007).

Luego de 23 años y de muchas irregularidades, el 2 de agosto de 2006, los habitantes de Pisulí, “agrupados en el Frente del Comité de Desarrollo Comunitario 1° de Mayo, interponen un recurso extraordinario de revisión Dirección Nacional de Cooperativas. Ellos piden la revisión de cuentas de la cooperativa Pisulí” (Diario El Comercio, 3 de diciembre de 2009).

El pronunciamiento de liquidación de la cooperativa se da en el año 2008 y así mismo “el Ministerio de Inclusión Económica y Social dispuso que se entreguen los títulos de propiedad a todos los socios” (Diario El Comercio, 3 de diciembre de 2009).

Pero no todo marcha bien en el barrio, a pesar de que la población se ha pronunciado algunas obras de infraestructura, siguen sin ser terminadas y la zona no cuentan con todos los servicios básicos, aún faltan vías y alcantarillado, Pese a que la cooperativa de vivienda está por liquidarse aún disponen de lotes de terreno para nuevos socios que según me indican generalmente son los hijos de los socios iniciales lo que desean adquirir justamente a través de un crédito otorgado por la Corporación Centro.

La experiencia del cooperativismo en el barrio La Pisulí

Una forma de acceder a la vivienda propia es través de cooperativas, la adquisición de un terreno que a futuro se lotizará y generará gastos conjuntos, en el Ecuador la adjudicación de los lotes se realiza por medio de un sorteo, el ganador o

socio, es considerado como poseedor de buena fe. En el sorteo interviene un delegado de la Dirección Nacional de Cooperativas, que sienta un acta que debe ser aprobada mediante Acuerdo expedido por el Ministerio de Bienestar Social, conjuntamente con la minuta de adjudicación de los inmuebles que haga la **cooperativa** a los socios, con este Acuerdo se ordena su protocolización e inscripción, la misma que sirve como título de dominio (Posso, 2005).

En algunos casos las cooperativas de vivienda cuentan con terrenos de propiedad común, que no pueden ser divididos entre los socios, es decir que los miembros de la cooperativa son copropietarios de los “bienes de uso común, pero cada familia es propietaria de la vivienda de uso propio. Los derechos de propiedad horizontal le permite al copropietario, vender, alquilar o hipotecar el bien” (Di Paula, 2003: s/p).

La Pisulí nace como una cooperativa de vivienda hace aproximadamente 26 años, esta iniciativa se extiende sobre 8 hectáreas, con lotes de 300 m² cada uno, la adjudicación de los lotes fue irregular, es decir, antes de que se diera la lotización legal, los “propietarios” buscaron formas de construir su vivienda, acudiendo a préstamos familiares u otros que no implicaran complicaciones, muchas veces sin tomar en cuenta los altos intereses que deberían pagar.

Pasaron varios años antes del proceso oficial de lotización de La Pisulí, en ese transcurso de tiempo, por lo menos una generación construyo su vivienda sobre un terreno que legalmente no les corresponde, La Pisulí al ser una proyecto de vivienda, propuesto por

una cooperativa ha sufrido una serie de inconvenientes, sobre todo en la parte económica, que conlleva a brotes de corrupción por parte de los dirigentes, hechos que impidieron la tenencia legal de los lotes del terreno,

en ese proceso de algunos años, las personas se van descubriendo a sí mismas, entendiendo la lógica del poder, conociendo a las autoridades públicas, transformando su comportamiento, comprendiendo su situación social, creciendo políticamente dentro de una experiencia difícil, sacrificada, pero muy rica y esclarecedora (Pessina, s/f).

Las actividades desarrolladas en la cooperativa de vivienda la Pisulí fueron ejecutadas por todos sus socios, fue así que se promovió el esfuerzo colectivo que es característico de las cooperativas de ayuda mutua, donde los usuarios que hacen parte de la cooperativa hacen uso y gozo sobre el suelo donde están sus viviendas y de los espacios mancomunados (Pessina, s/f).

La experiencia de la Cooperativa la Pisulí, fue de carácter colectivo, “aquí nosotros hemos colocado todo nuestro interés, hemos trabajado por nuestro bienestar y por lograr tener viviendas buenas en las que podamos vivir junto a nuestras familias, no siempre fue así, como lo ve ahora, esto tiene una larga historia” (Entrevista Roberto, julio de 2012).

La lógica de una cooperativa de vivienda es que todos los socios son propietarios, pero en este caso cada uno de los pobladores de La Pisulí buscó ser dueño de su propio espacio

para ello cada vez que se vinculaba un nuevo socio se hacía un sorteo para ver que lote le tocaba y de esta forma pudiera formalizar su legalidad sobre estas tierras, (...) aunque no siempre fue así, mi padre que estuvo desde los inicios de la cooperativa cuenta que aquí cada uno cogió el pedazo que creía era suyo y comenzaba a echar pa'riba, nunca hubo problemas entre quienes habitaban en su momento por los lotes que se cogían a construir, al parecer antes éramos más conscientes y no peleaban por cosas simples (Entrevista Roberto, julio de 2012).

El barrio fue construido por cada uno de los moradores que hicieron parte de la cooperativa, durante años han librado batallas para poder legalizar sus lotes y sus casas, las discusiones y enfrentamientos han sido con los representantes de la cooperativa por no agilizar los trámites de tenencia de tierras y las autoridades municipales, al acusarlos de ser invasores de tierras, hecho que se suscita por el acto irresponsable de hacer uso de un terreno que en su momento no era de un particular, sino de una entidad pública.

En la cooperativa de vivienda La Pisulí, la mayoría de las construcciones se ha dado por autoconstrucción, sistema que con muy escasos recursos permiten que las familias obtengan sus viviendas, partiendo de un uso óptimo de los mismos y con modalidades financieras muy elementales pero propias como es el ahorro familiar diverso, los préstamos solidarios, las rifas y tandas, las fiestas, entre otras, (Lungo, 2000) “para tener esta casa, hemos hecho de todo, hemos recurrido a organizar rifas y otras actividades, con las cuales nos hemos financiado y hemos logrado sacar recursos para construir lo que ven, así lo hemos hecho desde que éramos pequeños, porque con mi papá fue igual” (Entrevista Roberto, julio de 2012).

Son muchos los casos que se pueden conocer en La Pisulí sobre el financiamiento para obtener la vivienda, pero uno de los casos más significantes que conocimos y que se ha repetido en varias ocasiones son los préstamos a los chulqueros, Alberto es un hombre de 45 años que trabaja en la ventas ambulantes en las calles de la ciudad de Quito, sus recursos diarios son muy pocos, por lo tanto, su forma de financiar la construcción de su pequeña vivienda fue acceder a los conocidos prestamistas que a elevados interés hacen préstamos sin tener garantes,

al comienzo ellos (*quienes*) los chulqueros, se hacen los buenitos para que uno haga uso de sus servicios (...), como dicen la necesidad lo lleva a uno hacer cualquier cosa, entonces les pedí prestados unos cuantos dólares (cuántos), es mejor que ni lo recuerde porque esto me pone mal (...), pero para concluirle, me dieron la plata, cada semana tenía que cancelarle las cuotas y el día que me demoraba (...) me amenazaban, es que a ellos no les importa nada (Entrevista Alberto, julio de 2012).

Alberto afirma que en muchas ocasiones fueron sus vecinos quien lo sacaron de apuros, a pesar de que ellos también estaban en problemas económicos, la solidaridad siempre ha estado presente en esta comunidad, en las cooperativas “no solo los socios en su totalidad están presentes durante el trabajo colectivo en obra, sino que interactúan las familias de los socios y no solo durante el trabajo en obrasino también en las actividades derivadas de la alimentación colectiva, el cuidado de los niños y convivencia cotidiana” (Pessina, s/f).

En otros casos los habitantes de La Pisulí solicitaron préstamos a la cooperativa Corporación Centro, esta cooperativa financia créditos con hipoteca abierta siempre y cuando el lote se encuentra legalmente catastrado “eso fue hace poco que nos dieron el

crédito con hipoteca abierta, no ve que el lote ya está catastrado, legalmente catastrado” (Entrevista Ana, julio de 2012).

Otras instituciones financieras, como los bancos no otorgan préstamos para construcciones informales, de igual manera, sucede con los bonos o créditos del MIDUVI, los cuales son inaccesibles, por las limitantes que tienen los requisitos de esta entidad, entre las que se encuentra el tamaño del lote para la construcción de viviendas nuevas y el estado de informalidad que no permitiría un subsidio para llevar a cabo el mejoramiento de vivienda.

El barrio fue organizado bajo la “cooperativa de vivienda la Pisulí” este ente al igual que las “asociaciones populares discuten y aprueban sus estatutos, reglamentos de obra y convivencia, plan de la obra, cronograma de obras e inversiones del proyecto arquitectónico-urbanístico” (Pessina, s/f), Roberto comenta que en el sector se

permite tener asambleas generales cada cierto tiempo, donde las directivas que están a cargo orientan a los socios sobre la formalidad y legalidad que deben tener las viviendas, pero esas recomendaciones no son muy tomadas en cuenta, como le dijera no tienen buena aceptación (...) yo creo que esto pasa ya sea por costumbre o por falta de dinero para la construcción; aquí lo más importante no es la funcionalidad de una vivienda, ni la comodidad y mucho menos la tenencia legal de la misma, aquí siempre ha sido importante el tener un “cuarto” para heredar a nuestros hijos (Entrevista Roberto, julio de 2012).

Un elevado número de viviendas fueron entonces construidas fuera de las normas que regulan esta actividad, los habitantes del sector no toman en cuenta las recomendaciones dadas por la junta de miembros de la cooperativa, lo que ha llevado a que se presenten enfrentamientos e indiferencias con miembros del gobierno municipal, ente administrativo que en muchas ocasiones otorgo la tenencia legal de los lotes, haciendo caso omiso a la violación de las normas de construcción en el sector, en otras oportunidades por esos mismo lotes ha obligado a los moradores a pagar multas por elevados montos, “el municipio aquí también estuvo y ha hecho lo que quieren acceden a legalizarnos y después nos llegan a cobrar por haber construido de forma informal (...) no son serios, una veces nos ayudan y otras nos friegan, porque de donde plata para pagar” (Entrevista Alberto, julio de 2012).

Sin embargo, el trabajo y la organización de sus dirigentes en la federación de barrios intervinieron a favor de los moradores, dando a notar que la responsabilidad no es totalmente de los socios sino también de los dirigentes y su mal administración; lamentablemente algunos moradores tuvieron que cancelar multas que sobre pasan los mil dólares.

Uno de los principales cuellos de botella de este proyecto de vivienda que se empezó a ejecutar por cuenta de los propietarios es que el terreno donde comenzaron a construir no contaba con redes de servicios públicos, ni infraestructura vial, factores que influyen “directamente en los niveles de pobreza y exclusión que sufren muchos individuos y grupos de la población en las ciudades” (Jordán y Simioni, 2003: 32).

Una característica para recalcar de los habitantes del sector de La Pisulí es la solidaridad valor por el cual se fomenta las relaciones “con otros, es decir, el capital social altera la producción y el intercambio de bienes y servicios, modifica la disponibilidad de insumos” (Bolívar y Flores, 2011: 63), por medio de los cuales todos se beneficiaron para solventar las necesidades de los servicios básicos que en su momento y en la actualidad aún persisten.

Luego de muchos años e inconvenientes, el municipio creó el programa “Regula tu Barrio” proyecto que tenía como fin regular la tenencia de tierras de varios sectores de la ciudad cuya propiedad es irregular, el alcance del programa fue diseñado para predios que generalmente fueron vendido por traficantes de tierra, sin ninguna documentación legal, lotes que durante años han sido habitados por familias que edificaron sus viviendas y aún no poseían escrituras.

Pero la deuda de impuesto predial colectivo de esta cooperativa, fue una traba para que se pudiera hacer entrega de las escrituras individuales, sin embargo el gobierno municipal de ese periodo dispuso eximir de la deuda a los habitantes del sector como “una salida a este problema” (Entrevista Ana, julio de 2012).

La cooperativa de Vivienda La Pisulí fue legalizada por el Municipio de Quito (a través de la Ordenanza N° 3375 del año 2001, en este proceso intervino la Administración Zonal La Delicia y se determinó que el sector estaba comprendido por urbanización de desarrollo progresivo.

En el año 2007, tras 24 años de lucha, los socios obtuvieron las primeras escrituras individuales, gracias a que en el año 2005 se expidió una ordenanza con la cual se aprobaba el proceso de legalización, pero tuvieron que pasar 2 años para que se modificara esta normativa, el proceso de escrituración de lotes continuó durante los años subsiguientes inclusive hasta la presente fecha hay escrituras que se encuentran en trámite.

Los malos manejos de dineros que estaban haciendo los dirigentes de la cooperativa hizo que los habitantes de La Pisulí solicitaran una auditoria, la cual arrojó que efectivamente estaba habiendo desviación de los recursos, por tal motivo en el año 2008 la Dirección Nacional de Cooperativas pronunció que esta debería entrar en proceso de liquidación, nombrarse una nueva junta y un interventor para acabar con el proceso de escrituración, fue así, que el Ministerio de Inclusión Económica y Social dispuso que se entreguen los títulos de propiedad a los socios que aún no los habían recibido.

Los nuevos dirigentes de la cooperativa aún están admitiendo socios porque existen todavía terrenos disponibles

el proceso de admisión de un socio comienza con la calificación del mismo, la gente que ingrese y pague 20 dólares por su carpeta, los 20 dólares los deposite a nombre del consejo cooperativo, en cuenta recibe el consejo cooperativo a cuenta de dirección nacional, ese era el derecho al trámite que pago el socio, eso fue inicialmente vera, eso fue hace un año, si no estaba calificado bueno se calificaba y seguía el trámite normal, y cuando llegaba la carpeta al municipio la carpeta por contribución de deudas le cobraban dependiendo de la superficie del terreno, 70, 80, hasta 160 dólares era lo máximo que se pagaba (Entrevista Ana, Julio de 2012).

La comunidad está trabajando en conjunto para terminar las obras inconclusas de la urbanización, de acuerdo a la normativa del municipio para ello se está conformando una empresa comunitaria, con la que fabrican sus propios adoquines,

nosotros estamos comprando la maquinaria (...), entonces la idea es que la comunidad formada con la empresa comunitaria, sin alterar el principio jurídico gestione ante el municipio nuestro proyecto, para que nos ayude con sus base de datos, para así abaratar costos, tanto es así que el costo será por 20 dólares el metro cuadrado, entre adoquinado, bordillo y acera (Entrevista Segundo, julio de 2012).

Entonces, el municipio a través del presupuesto participativo les va apoyar con 30.000 dólares, para la infraestructura y los 150 socios

seremos los dueños de la maquinaria, necesitamos 15.000 dólares, 100 dólares cada socio, entonces con eso compramos la maquinaria, es nuestra, contrapartida, estamos ya viendo un área verde, (...) necesitamos alguien que gerencie ese proyecto, vamos a contratar, un gerente y un contador, la directiva de la cooperativa no mete la mano en nada, a nosotros nos rinde cuentas esas personas que contratamos (Entrevista Segundo, julio de 2012).

Aunque el esquema residencial segregado no cambie, la entrada de líneas de “transporte público permitiría un mayor acceso de los pobres a la ciudad y una mayor interacción con otros grupos sociales. Mejores servicios de transporte permiten una mejor accesibilidad a la ciudad, haciendo relativamente menos negativa la segregación residencial de una determinada escala geográfica” (Sabatini, 2003 :29), La Pisulí actualmente cuenta con un parque lineal, equipamiento educativo, retén policial y líneas de transporte público, sin embargo algunas de las vías son lastradas, sin aceras, ni bordillos; el 100% del barrio tiene vivienda informal autoconstruida de acuerdo a sus necesidades de sus moradores.

Tabla 10

Cuadro comparativo de la vivienda en el Barrio Pisulí y el conjunto habitacional Albazul I en Monserrat

	Vivienda Autoconstruida	Proyecto de Interés Social
LUGAR	La Pisulí	(Monserrat)
NUMERO DE VIVIENDAS	No definido	74 viviendas (Conjunto Alba Azul primera etapa)
AREA DE TERRENO	Mínimo 200m2	declarado en propiedad horizontal
AREA DE LA VIVIENDA	Variable	39,2m2
TIPO DE CONSTRUCCION	Informal	Conjunto Habitacional de Interés Social
TIPO DE TENENCIA	Escrituras en Trámite	Poseen Escrituras
VALOR DEL BIEN		\$9 500
EDAD DEL BIEN	25 Años	2 Años
GESTION PARA ADQUISICION	Compra a través de una cooperativa de vivienda, compra ilegal (traficantes de tierra) varios pagos con la intención de legalizar la tenencia, sin tener resultados. Los principales actores son los socios y directivos (en el caso de la cooperativa) traficantes de tierra, las familias y el municipio.	Programa Paso a Paso, Adquisición del Bono de la Vivienda, el Centro de Investigación Ciudad intervención de organizaciones sociales como Mujeres Luchando por la vida, fondos de entidades españolas, el BID y la Unión Europea. El trabajo de las mujeres muy notorio durante todo el proceso.

FINANCIAMIENTO	Prestamos familiares, ahorros de años, préstamos a chulqueros, cooperativas que no exigen requisitos complicados	El Centro de Investigación Ciudad dio préstamos para 6 a 8 meses, para que las familias puedan calificarse en el MIDUVI, esto equivaldría al ahorro que pide como requisito previo al otorgamiento del bono;
ESTADO ACTUAL	Diferentes tipos de edificaciones, de hasta tres plantas, construcciones de hormigón armado en regular estado	Heterogeneidad en la imagen, varias viviendas construidas la segunda planta sin respetar el proyecto inicial

Fuente: Información recolectada en el trabajo de campo hecha para el presente estudio

Podría decir entonces, que además de compartir espacios de uso común, en una cooperativa habitacional o asociación de construcción comunitaria, se trabaja en conjunto en busca del bienestar colectivo y de cada una de las familiar, el éxito de un trabajo de cooperativismo debe tener como base el pensar, discutir y trabajar juntos.

A continuación revisaré el caso de estos dos barrios y el fenómeno de autoconstrucción que se ha impulsado en una propuesta realizada por un organismo social y un barrio que fue gestado por medio de la figura del cooperativismo.

El fenómeno de la Autoconstrucción en Quito

Las necesidades insatisfechas de vivienda en las poblaciones ecuatorianas hacen que estas comunidades busquen soluciones alternativas que les permitan construir o adquirir una residencia, en el transcurso del tiempo indudablemente la construcción informal ha superado la edificación formal, debido a que primera es progresiva, sujeta a los recursos económicos con los que cuenta el propietario y que a la medida le permitan realizar ampliaciones o llevar a cabo la culminación de la construcción.

La mayoría de nuestras ciudades tienen grandes áreas de construcción informal, que generalmente son las que suman en el mapa de los más pobres, el fenómeno de la autourbanización y autoconstrucción de viviendas es considerada “según la coyuntura económica, social y política- toma diversas modalidades, pero en todos nuestros países constituye la principal fuente de producción de viviendas necesarias para muchos habitantes urbanos” (Bolívar, 1989b: 146-147 citado por CYTED, 2000: 101).

Personas que han sido excluidas para acceder a una vivienda digna por no ser sujetos de crédito, al estar dentro de los límites de la pobreza e informalidad, sucinta factores que están asociados continuamente con la producción y reproducción de lugares informales de vivienda. Sin embargo, la lógica de reproducción de asentamientos informales está relacionada con la falta de políticas públicas indicadas y la pobre planificación en relación al suelo urbano y la producción a bajo costo de vivienda, elementos que persistencia para que se incremente la pobreza estructural y la informalidad.

La elaboración de vivienda informal recrea una serie de hábitos en las que se involucra principalmente a las sociedades de bajos ingresos y los recursos económicos con elementos como los ahorros, préstamos, mano de obra de trabajadores informales de la construcción, depósitos de materiales de diferentes escalas, transportadores, prestamistas de barrio, en algunas oportunidades combinados con los depósitos y algunos servicios financieros prestados por cooperativas financieras de micro-crédito, algunas ONG, profesionales independientes, entre otros (Bolívar: 2010).

En Ecuador especialmente en Quito, se han generado extensiones de asentamientos informales e invasiones cuya tenencia legal ha requerido de varios años, por lo tanto,

la autoconstrucción espontánea y -obligadamente- autónoma, en las condiciones en que se da en la actualidad en los sectores populares urbanos de América Latina (insuficiencia de recursos financieros; dificultad o imposibilidad de acceso directo al conocimiento profesionalizado de base racional y científica; semi-ilegalidad; disponibilidad, entre los habitantes, de capacidades para la mano de obra de construcción; capacidad, en los habitantes, de tolerancia al hábitat precario e insuficiente) ciertamente provee soluciones habitacionales, pero en estas condiciones es la expresión de dificultades estructurales, parcial o totalmente insalvables, para proveer o proveerse soluciones habitacionales satisfactorias (Pelli, 2000: 26).

Entonces, sale a relucir la lógica de la necesidad, donde los seres humanos están limitados por la pobreza, sujeta por la incapacidad económica para acceder al mercado y la falta de institucionalidad del Estado frente a las políticas públicas y la inversión de capital económico, para lograr desarrollar un programa direccionado al uso y acceso de suelos en espacios urbanos óptimos para la construcción de vivienda; es decir, que estas tierras no sean otorgadas a través de recursos monetarios, ni individuales, ni públicos, sino que el

acceso se vincule a los procesos de participación colectiva en los que se incluya procedimientos judiciales y legales (Abramo: 2003).

La Pisulí un barrio hecho a mano

El barrio La Pisulí fue hecho bajo los parámetros de una cooperativa y de lotizaciones vecinas que fueron adquiridas de manera informal, la vivienda por autoconstrucción en la mayoría de casos es “una expresión de la desigualdad e injusticia sociales existentes en nuestros países, así como que la mayor parte del esfuerzo en su desarrollo se ha hecho por los propios habitantes, a pesar de todos los obstáculos que se enfrentan” (Romero, 2000: 84).

El proceso de autoconstrucción está configurado por

las razones y la lógica que determinan dicho proceso son muy peculiares y surgen de las propias características del medio: economía limitada, en gran parte informal, pero articulada y subyugada a la dominante y formal, la cual desconoce los sistemas bancarios crediticios y aplica el ahorro conforme va surgiendo en el tiempo a intervalos arrítmicos; vida y relaciones sociales de compadrazgo; interacción intensa, espacial y social entre redes familiares y amistosas; confianza en sus propias capacidades tecnológicas; y, desconfianza y temor de los grupos externos (Romero, 2000: 75).

El financiamiento para construir una vivienda se logra de forma individual, se recurre normalmente a los préstamos familiares o de amigos sin importar el costo del interés que se generen, para hacer parte de la cooperativa, es decir, socio se tienen que cancelar inicialmente unas cuotas que son liquidadas por medio de los empréstitos hechos por familiares cercanos o ahorros, por medio del estudio de campo, pude comprobar que para los sujetos que viven en este conglomerado social resulta mejor tener un terreno propio en el que posteriormente construyan sus viviendas, sin importar los elementos y el tiempo que utilicen para llevar a cabo la terminación de sus residencias.

En la lógica de la construcción los terrenos deberían estar en “zonas con servicios potenciales (se puede prever que en tales zonas pueden construirse en el futuro inmediato infraestructuras y se les puede provisionalmente atender). Lo importante es que las zonas deben ser parte de planes de desarrollo u organización urbana” (Romero, 2000: 90).

Lastimosamente el sector de La Pisulí en sus comienzos no contaba con infraestructura urbana, ni redes de servicios públicos, “son porciones de terreno que al

momento de la ocupación no tienen servicios y que frecuentemente se localizan en la periferia del centro urbano más cercano, pero paulatinamente adquieren el acceso social al territorio urbano” (Romero, 2000: 100).

Algunos de los pobladores del sector recuerdan las épocas donde solo había un poste de donde se cogía la energía eléctrica,

éste estaba allí en esa esquina, de allí todos tomamos luz alguna vez, eran todas conexiones eléctricas hechas por nosotros mismos, recuerdo que construimos redes (si se puede llamar así), la verdad era la unión de una cantidad de cables, pusimos en riesgo nuestras vidas en varias ocasiones pero eso hizo parte de todo el proceso de construcción de nuestro barrio (Entrevista Alberto, julio de 2012).

Las poblaciones que ya estaban asentadas en la zona para concretar la edificación sobre estos predios, utilizó la mano de obra propia o la de los vecinos, lo que no implicó mayores costos, estas construcciones no cuentan con una parte técnica o la ayuda de un profesional del área, aquí lo relevante y más importante es una propiedad donde vivir y que luego se pueda heredar a sus hijos, “hemos hecho este barrio con esfuerzo, le hemos dedicado todo el tiempo, aquí muchos no la hemos pasado armando nuestras casitas, siempre con la ilusión de tener algo mejor donde poder vivir cómodamente” (Entrevista Jorge, julio de 2012).

La gente construye sus viviendas, la autoconstrucción es progresiva, un vistazo nos permite mirar muchas viviendas en proceso de construcción, otras en plena ejecución; el propietario trabaja en la construcción de su vivienda, es el caso de Fabián, un hombre de 50 años que se encuentra llevando a cabo la edificación de su hogar “llevo en estas más de 5 años, aún no termino, todo me ha tocado hacerlo de a poquitos (...) muchas veces trabajamos junto a mis hijos para sacar nuestra casa adelante, primero fue conseguir los materiales, levantar las paredes, pintar, cementar, poner pisos, hemos hecho todo” (Entrevista, Fabián, julio de 2012).

La mayoría de los habitantes del sector saben de construcción, quienes no tienen conocimientos en el tema, conversan con algún vecino o familiar que anteriormente ya construyó su casa y que de pronto tuvo asesoría de un maestro mayor o albañil, la informalidad está a la orden del día “mi papá hizo esto, pero con el paso de los tiempos se ha ido deteriorando, hemos tenido que mejorar nuestra casa, con la ayuda de un vecino que

se dedica a la construcción, él nos ha dicho que materiales comprar y cuando puede nos ha dado una manita” (Entrevista Antonio, julio de 2012).

Por consiguiente, “cabe decir que lo que hace la gente es encargarse casi totalmente de su producción, es decir: Busca y consigue terreno; se procura sola el financiamiento con sus enormes, limitaciones, diseña o concibe la vivienda; compra los materiales (Romero, 2000: 77), el proceso y tiempo de terminación de una vivienda es extenso en la mayoría de los casos, ya que los propietarios recurren solo a sus ahorros para adquirir los materiales como hierro y bloque.

En algunos casos, “los satisfactores habitacionales básicos indispensables para concretar la transición se definen (...) no sólo en términos de mejor o peor respuesta directa a las necesidades sino también en términos de sus posibilidades de ser asimilados, entendidos y operados” (Lungo, 2000: 20), entre tanto, otra alternativa es optar por construir viviendas que no tengan las mayores comodidades, en especies de “chozas”, ya que sus usuarios prefieren solventar otras necesidades como es el caso de Samuel “yo por ejemplo no he construido, yo tengo una media agüita, y no he construido porque he dado a mis hijas la educación, tengo una hija que es ingeniera en administración otra hija está estudiando medicina.”(Entrevista Samuel, junio de 2012).

A pesar de que en este barrio se ha solucionado en parte la necesidad de vivienda de algunos de los ciudadanos de Quito, este sector que fue informal en la urbe sigue un proceso de legalización ante las autoridades del municipio, hechos que han sido posibles por la organización que tiene el barrio “cooperativa de vivienda la Pisulí” que orienta a los socios para realizar un trabajo en conjunto con los entes municipales, quienes implementan la ordenanza de expropiación de manera que el municipio se hará dueño de los predios que por años han estado siendo hogares de muchos sin tenencia legal, para luego adjudicar estos terrenos a los usuarios que viven sobre ellos.

En el tema de la coordinación directa con el municipio para implementar obras de infraestructura pendientes en el caso de la cooperativa Pisulí, tiene proyectos importantes que de concretarse a la larga tendrán un buen porcentaje de apoyo y financiamiento público.

Albazul I se sigue construyendo

El conjunto habitacional Albazul I es un proyecto que encaja en el fenómeno que vive América Latina desde mediados del siglo XX donde hay una proliferación de terrenos y construcción de residencias para “asentamiento de las familias sin hogar, no solventes, adquirió importancia y legitimidad (...). Así, de una forma no prevista en planes y proyectos, se entronizó como la solución para los que necesitan vivienda y están dispuestos a vivir «urbanizando» y construyendo” (Bolívar, 2000: 101).

Ya han pasado dos años desde que se hizo entrega de la primera etapa de este conjunto habitacional, las residencias que ya están habitadas presentan un desarrollo progresivo, algunas de las residencias ya tienen acabados en pisos, cocinas y baños, entre tanto, otros moradores han construido las gradas para acceder a la terraza existente.

Un alto porcentaje de pobladores de esta comunidad han edificado una segunda planta en su vivienda, lamentablemente sin respetar el proyecto que fue aprobado por la administración municipal y los entes asociados al programa paso a paso, expuestos a recibir sanciones por parte de las entidades reguladoras, la cimentación de las plantas altas han sido realizadas por maestros, albañiles o los mismos propietarios, se observa bloque visto, algunas ya con ventanas, otras en proceso de construcción, la imagen en general es heterogénea.

La transformación de estas viviendas “pone en relieve que cada una de las familias toma sus decisiones, establece sus prioridades: decide día a día las operaciones y/o etapas de mejora y/o ampliación y/o transformación de las viviendas de unifamiliar a multifamiliar, para uso familiar o para arrendamiento” (Bolívar, 2000: 104).

Pero la autoconstrucción de las segundas plantas no ha sido sencilla, debido a que los recursos económicos siguen siendo limitados y estos pobladores aún no tiene acceso al bono de mejoramiento de vivienda “construir ha sido difícil ya que obtener el dinero para la obtener la vivienda y el mejoramiento es muy complicado, hemos tenido que hacer muchas vainas para sacar la plata (...) es que definitivamente la plata del bono no está bien dirigida, y ahora no están dando fácilmente recursos” (Entrevista Amelia, julio de 2012).

El proyecto de la urbanización Albazul, actualmente está organizando el mantenimiento de las áreas comunales

nosotros como moradores cancelamos una cuota de 5 dólares como pago de condominio, organizarnos aun ha sido complicado, la gente que habitan el sector no está bien capacitada o informada de lo que podemos o no hacer; por ello todos piensan que en los espacios comunales que son áreas verdes se pueden convertir en canchas deportivas o de otros usos, situación que puede convertirse en un gran problema, sino hacemos las cosas bien, ya que piensan que eso de hacer las cosas comunales es como echar el segundo piso de la casa (Entrevista Alexandra, junio de 2012).

Lo rescatable y positivo según las entrevistas es que varios vecinos mantienen las buenas relaciones, que permite ayudarse en algunas ocasiones, como cuando se comienza un proceso de autoconstrucción o en el cubrimiento de necesidades cuando alguna persona está sufriendo o pasando trabajo por falta de dinero, trabajo o por problemas de salud.

IV CAPITULO. CONCLUSIONES

Este último capítulo es realizado para reflexionar acerca del déficit habitacional y los mecanismos de financiamiento de vivienda al que tienen acceso la población ecuatoriana mediante el sistema de incentivos de vivienda (SIV) y la producción del hábitat para los sectores populares en el Ecuador a partir del año 1998 hasta el año 2010. Trato de razonar y deducir cuales fueron los mecanismos utilizados para acceder a una vivienda de las poblaciones de escasos recursos que se encuentran ubicadas en el barrio La Pisulí y el conjunto habitacional Albazul I de la ciudad de Quito.

Los índices de pobreza en el Ecuador ha disminuido, así lo demuestra un estudio realizado por el INEC, donde indica que para diciembre del 2011, solo el 28.6% de la población vivía debajo de la línea de la pobreza metodológica, en diciembre de 2011, nueve punto por debajo comparado con el 37,6% que se registró en el año 2006.

El gasto social en el Ecuador está focalizado en la inversión para aliviar a las poblaciones de escasos recursos en los sectores de educación, salud, bienestar social, saneamiento, vivienda, entre otros, los recursos económicos ha sido direccionados en programas que buscan luchar contra la pobreza como lo es el bonos de la vivienda.

El incremento del bono de la vivienda en los últimos años es una estrategia del gobierno para incentivar un agresivo programa de vivienda de carácter social en el país, intentando superar el déficit habitacional que según el INEC en el censo de 2010 está cerca de un millón cuatrocientas mil viviendas, (número de hogares que no poseen una vivienda propia).

Durante los catorce años que lleva de creado el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), se ha desarrollado un proceso de producción de estrategias para lograr cubrir al máximo de la población solicitante, los primeros años el bono fue direccionado a cubrir la construcción de soluciones nuevas y mejoramiento de vivienda, posteriormente se entregan bonos para el mejoramiento de casas para reasentamiento y bonos de titulación; el bono de la vivienda se incrementará en los próximos años, desde el año 1998 el MIDUVI

en representación del estado ecuatoriano ha triplicado la suma de dinero invertida y el número de bonos entregados.

Los subsidios de vivienda comenzaron a otorgarse para romper con la rigidez que existían en la oferta de la vivienda de interés social y los problemas de financiamiento que tienen las clases de ingresos bajos para acceder a una vivienda digna, desafortunadamente la fórmula ahorro + bono + crédito ha hecho que muchas personas se abstengan de solicitar el subsidio, por no poder cumplir los requisitos, ni contar con las condiciones que exige el MIDUVI para recibir el beneficio del bono.

El bono que es direccionado a la construcción de un lote propio o al pago de una vivienda nueva que no supere los 20.000 dólares y que sumado con el valor del terreno llegue solo a los 25.000 dólares, el bono se puede obtener para mejoramiento de vivienda, por medio de un crédito que se otorga siempre y cuando la residencia sea única, para este caso la mejora de bien inmueble debe ser máximo de 12.000 dólares y sumada con el terreno no puede superar los 25.0000 dólares.

Los créditos para vivienda no están al alcance de las poblaciones de bajos ingresos, estos recursos otorgados por entidades financieras son direccionados a personas que tienen trabajos estables, cuentan con ahorros suficientes y garantías de pago, por lo tanto, el acceso a SIV es restringido, para algunos sectores por no contar con poder adquisitivo.

El gobierno espera en los próximos años ofrecer bonos para aproximadamente 500.000 casas, las cuales se construirán en proyectos que permitan una densificación del terreno y establecer conjuntos habitacionales donde existan áreas verdes, planteles educativos, unidades de salud, entre otros servicios.

En la actualidad el mercado de vivienda informal se está articulando al sistema inmobiliario formal, de modo tal, que se pueda llegar a la legalización de terrenos ya construidos o asentamientos humanos residenciales, en la ciudad de Quito a través de este sistema se ha logrado consolidar decenas de barrios de poblaciones de escasos recursos, de igual forma, se está logrando en cierta medida la estabilidad de algunas políticas municipales.

Los procesos de urbanización en la ciudad de Quito están caracterizados por el elevado crecimiento demográfico, fenómeno directamente relacionado al proceso

migratorio del campo a la ciudad, motivo por el cual se ha intensificado el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en la zona urbana.

El déficit habitacional ha impulsado a que las poblaciones de escasos ingresos busquen recursos de cualquier forma para poder acceder a la compra de un terreno y luego comenzar un proceso de autoconstrucción o autourbanización, o que las organizaciones sociales sean los proveedores de vivienda de interés social, en las últimas décadas este fenómeno se ha intensificado en la ciudad de Quito y en otras ciudades del Ecuador.

El proyecto Paso a Paso-Alianzas, desarrollado por agencias de cooperación españolas, el BID y la Unión Europea, auspicio a familias de bajos ingresos que pertenecían a la Asociación Mujeres Luchando por la Vida y Foro Urbano, para que lograran tener una vivienda digna, esta vivienda de interés social se construyeron en el sector de Conocoto, en el conjunto habitacional Albazul I, urbanización que es ejemplo del que el trabajo de las organizaciones sociales en pro de las comunidades menos favorecidas puede llevarse a cabo con éxito, entre tanto el barrio La Pisulí fue gestado a partir de la compra ilegal (traficantes de tierra) a una cooperativa de vivienda, los principales actores en este proyecto fueron los socios y directivos de la cooperativa, las familias y el municipio.

El conjunto habitacional Albazul I fue un proceso autogestionado, que desde sus inicios contó con la participación de quienes iban a ser los propietarios de las viviendas y en la que participaron las organizaciones sociales que integraban el proyecto, lo que hizo de este plan de vivienda de interés social es un modelo de gestión participativa.

Este proyecto fue una muestra de que los gobiernos locales, junto con los organismos internacionales, asociaciones locales y organizaciones de la sociedad civil pueden hacer propuestas justas y equitativas para acceder a vivienda que solucionan el déficit habitacional de cientos de pobladores del país.

La tendencia de la autoconstrucción se impone cada día más en las áreas que presentan índices de pobreza, por medio de este proceso, en el que el propietario del lote construye su propia residencia se está estructurando la vivienda popular, en Quito un ejemplo claro de autoconstrucción es el barrio Pisulí, sector que desde hace 26 años se está edificando. El hábitat popular de esta zona de la ciudad se gesta gracias a la acción que

ejerce el dueño del predio, su familia, los vecinos y la comunidad en el proceso de autoconstrucción y de ayuda mutua con el fin de tener una vivienda digna.

El sistema cooperativo representó un papel importante en la constitución del barrio La Pisulí, durante años las actividades de esta organización beneficio a sus socios en la adjudicación de bienes inmuebles mediante sorteo, aunque la escrituración de los lotes fue un proceso que tomo algunos años en la actualidad mediante una ordenanza del municipio se logró la legalización de cientos de terrenos que estaban ya autoconstruidos pero que sus dueños no tenían ningún documento que los hiciera propietarios.

Por consiguiente, se puede resaltar que en barrio La Pisulí el número de viviendas a construir nunca fue determinado, mientras que en el conjunto habitacional Albazul se determinó que en la primera etapa se harían 74 casas, las cuales fueron entregadas en su totalidad por parte de los gestores del proyecto.

El área del terreno donde se construyó cada una de las casa de La Pisulí tenía un mínimo de 200 m², entre tanto, Albazul I contaba con un área de cada vivienda de 39,2 m² que fue declarado como propiedad horizontal, el tipo de construcción en el primer barrio es informal, mientras que las viviendas del conjunto habitacional es de Interés Social.

Los propietarios de las viviendas en La Pisulí, no tienen un cálculo aproximado del costo de sus predios y aún están tramitando las escrituras de sus lotes, mientras en Albazul I cada uno de los dueños de las casas canceló cerca de 9.500 dólares y recibieron las escrituras por parte de las instituciones involucradas en el proyecto.

Pude observar como los procesos de autoconstrucción están diferenciados según las posibilidades económicas de los propietarios, en el caso de La Pisulí recurren a ahorros familiares, préstamos a organizaciones sociales, entidades financieras o los hoy muy conocidos chulqueros, quienes prestan dinero, sin garantía y a elevados intereses. En el proyecto Albazul I, el Centro de Investigación Ciudad otorgo los préstamos a 6 o 8 meses, para que las familias puedan calificarse en el MIDUVI, esto equivalió al ahorro que pide como requisito previo al otorgamiento del bono.

Las unidades habitacionales del sector de La Pisulí, no son uniformes, no han sido construidas arquitectónicamente, son diferentes tipos de edificaciones, de hasta tres plantas, la mayoría de las construcciones son de hormigón armado en regular estado, estas casas son

el reflejo de la producción de vivienda edificada por la mano de obra de albañiles, carpinteros, maestros y seres humanos que por buena voluntad e interés levantan construcciones para en un futuro heredar a sus hijos. Albazul I cuenta con unidades habitacionales que son heterogéneas, a pesar de que varias viviendas se han construido una segunda planta sin respetar el proyecto inicial.

Esta investigación aporta nuevos retos a los estudiosos interesados en el tema del financiamiento de la vivienda, los procesos de autogestión, autoconstrucción y problemas de hábitat social en el Ecuador, además contribuye en las investigaciones sobre el déficit habitacional y los mecanismos de acceso y financiamiento de vivienda para sectores populares que ya se han realizado pero tienen vacíos teóricos sobre el sistema de incentivos (bono) y la producción social del hábitat.

BIBLIOGRAFIA

- Abramo, Pedro (2003). "La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal". En http://institutedestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Teoria_Economica_Favela-Abramo_Pedro-2004.pdf (visitada 26/06/2010)
- Acosta, María Elena (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70, análisis, balance y aprendizajes*. Programa Políticas Públicas Maestría Desarrollo local y territorio. FLACSO –Ecuador.
- Aguirre, Liliana y Mónica Mester (2006) "Producción Social del hábitat – habitar. En: *Periurbano el Mar del Plata*. Universidad Nacional de Mar del Plata.
- Birguss, Rod. (1988). "Algunas falacias respecto a las políticas de autoconstrucción en los países en desarrollo". En *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 3, núm. 2, mayo-agosto.
- Bolívar, Gardy y Augusto Flores Vega (2011). "Discutir el campo del capital social desde un enfoque transdisciplinario". En: *Polis, Revista de la Universidad Bolivariana*, Volúmen 10, N° 29, p. 55-80.
- Briones, Francisco (2011). "Sistema de Incentivos a la Vivienda, ¿funcionó?". Documento electrónico, http://www.ecuadorlibre.com/index.php?option=com_content&view=article&id=734:ace-no-199-qsistema-de-incentivos-a-la-vivienda-ifuncionoq&catid=2: analisis-de-coyuntura-economica&Itemid=11, (visitada 12/06/2012).
- Bolívar, Teolinda (2000). "La Autourbanización y la Autoconstrucción en la Producción de las Ciudades Latinoamericanas: Piezas para armar una crítica". En: *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, Venezuela, p. 97-109.
- Carrión, Fernando (2008) "La Vivienda en el tiempo de la crisis" 52nd IFHP World congress, *Seminario Iberoamericano De Políticas De Vivienda*. Tucumán San Juan Puerto Rico.
- CEPAL (2002). "El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina". En: *Serie Financiamiento del Desarrollo*, N° 122. Santiago de Chile: CEPAL, Naciones Unidas.
- Cuervo Jaramillo, Luis Mauricio (2008) *Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado*. Centro de estudios sobre desarrollo económico CEDE.

- De Guzmán Alberto y José Andino (2008). “Elementos para la Formación de un Nuevo Modelo de Financiamiento de Vivienda en el Ecuador”. En: *Curso Nacional Paso a Paso la Problemática de la Vivienda y la Política Habitacional: El Financiamiento de la Vivienda de Interés Social*. pp3.
- Di Paula, Jorge. (2003). “Autogestión y ayuda mutua en la producción social de la vivienda”. En: *Seminario Iberoamericano de Políticas de Vivienda*, Argentina, 11-14 Noviembre.
- INEC (2012). “Pobreza y desigualdad”. En; *Las condiciones de vida de los ecuatorianos. Resultados de la encuesta de vida – Quinta Ronda*, Ecuador.
- Jaramillo, Samuel (2009). “Hacia una teoría de la Renta del Suelo Urbano”. En: *La dinámica de los precios del suelo urbano*.
- Jubany, Florencia (2005). “El estado del debate social sobre la inequidad en América Latina”. Presentado en la Conferencia: “Gobernanza y Justicia Social en Cuba: Pasado, Presente y Futuro”. FLACSO – México.
- López Arellano, Oliva (2004). “Desigualdad, pobreza, inequidad y exclusión. Diferencias conceptuales e implicaciones para las políticas públicas”. Presentación realizada en el XI Curso-Taller OPS/OMS-CIESS Legislación de Salud: Marco Regulatorio para la Extensión de la Protección Social en Salud. Organización Panamericana de la Salud.
- Lungo, Mario. (2000). “La Autoconstrucción del Hábitat Popular: Perspectivas frente a los cambios estructurales de la Economía y la Sociedad”. En: *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, Venezuela, p. 40-66.
- Martínez, Edin. (2000). “Red Cyted XIV, Viviendo y construyendo autoconstrucción progresiva y participativa”. En: *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*. Venezuela.
- Mideros, Andrés (2010). *Crédito y desigualdad: Efecto del acceso a crédito en la brecha de ingreso de los hogares ecuatorianos*. Tesis para obtener el título de maestría en Economía. FLACSO – Ecuador.
- MIDUVI (2010). *Política Nacional de Hábitat y Vivienda*. Ponencia presentada ante el Contrato Social por la Vivienda. Agosto 2010. Quito- Ecuador.
- Miño Wilson (2013). *Historia del Cooperativismo en el Ecuador*. Ecuador: Ministerio Coordinador de Política Económica

- Navarrete, Lourdes Romero, Mauricio Hernández Rodríguez y Jorge Acevedo Dávila (2004). "Vivienda y autoconstrucción. Participación femenina en un proyecto asistido". En: *Frontera Norte*, Vol. 17, Núm. 33, Enero-Junio De 2005, p 107-131.
- Ortiz Flores, Enrique (s/f). *La producción social del hábitat: ¿opción marginal o transformadora?*
http://www.forumsocialmundial.org.br/noticias_textos.php?cd_news=504 (visitada 24/03/2012)
- Pelli, Víctor S (2000). "Autoconstrucción, el camino hacia la Gestión Participativa y Concertada del hábitat". En: *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, Venezuela, p. 9-40.
- Reygadas, Luis (2004). "Las redes de la desigualdades". En, *Política y Cultural* No. 22. Universidad Autónoma Metropolitana, México.
- Rolnik, Raquel (2008). "La actual crisis financiera y del sector de la vivienda Informe de la Relatora Especial de la ONU sobre el Derecho a la Vivienda Adecuada" en <http://www.gloobal.net/iepala/gloobal/fichas/ficha.php?entidad=Textos&id=11574&opcion=documento#principio> (visitada 26/11/2010)
- Romero, Gustavo (2000). "Las alternativas y opciones de la Autoconstrucción de vivienda en América Latina". En: *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*, Venezuela, p. 67-96.
- Sabatini, Francisco (2000). "La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina". En: *Banco Interamericano de Desarrollo Departamento de Desarrollo Sostenible*. División de Programas Sociales.
- Salomón, Josefina (2010). "Política y vivienda en la Latinoamérica del Siglo XXI". En: *Boletín Derecho a la Vivienda y a la Ciudad en América Latina*, COHRE, Año. 3 Nro. 10 - Diciembre 2010.
- Savari, Gonzalo (2007). *De la pobreza a la exclusión continuidades y rupturas de la cuestión social en América Latina*. México.
- Torres, Carlos (2009). "El significado de la informalidad". En: *Bitácora 15 (2) Universidad Nacional de Colombia*. En <http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/viewFile/18491/19393>(visitada 12/03/2011)
- Torres, Carlos. (2009). "El significado de la informalidad". En: *Revista Bitácora Urbano Territorial*, Vol. 15, Núm. 2, julio-diciembre. Universidad Nacional de Colombia. Colombia.

UN-HABITAT (2008). "Documento de Programa de País Ecuador 2008 – 2009". Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.

Ziccardi, Alicia (2008). "Pobreza urbana y políticas de inclusión social en las comunidades complejas". En: *Revista Bitácora Urbano Territorial*, Vol. 13, Núm. 2, junio diciembre, 2008, pp. 93-108. Universidad Nacional de Colombia. Colombia.

Documentos electrónicos

Familias ecuatorianas tendrán acceso a viviendas dignas con asistencia del BID
<http://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2009-12-17/sistema-incentivos-vivienda-ecuador-bid,6146.html>(Visitada 22/08/2012)

La organización mueve a los barrios
http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/531229/-1/La_organizaci%C3%B3n_mueve_a_los_barrios.html#.UNXoyG9X0vk (Visitada 22/08/2012).

MIDUVI inaugura 'Albazul', conjunto habitacional del Plan Socio Vivienda
http://www.elciudadano.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=13892:miduvi-inaugura-albazul-conjunto-habitacional-del-plan-socio-vivienda&catid=1:archivo(Visitada 28/08/2012).

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda- MIDUVI (2011). Disponible en
http://www.miduvi.gob.ec/index.php?option=com_phocadownload&view=file&id=377:378-informacion-presupuestaria-inicial-miduvi-2011&Itemid=755acceso agosto 2012.

Primera Etapa de Conjunto Habitacional Albazul fue entregado hoy a 75 familias de escasos recursos económicos
http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/primera_etapa_de_conjunto_habitacional_albazul_fue_entregado_hoy_a_75_familias_de_escasos_recursos_economicos--625_2012/06/16 (Visitada 12/09/2012)

ENTREVISTAS

Entrevista Alexandra, junio de 2012

Entrevista Sofía, junio de 2012

Entrevista Julia, junio de 2012

Entrevista Roberto, julio de 2012

Entrevista Alberto, julio de 2012

Entrevista Ana, julio de 2012

Entrevista Segundo, julio de 2012

Entrevista Jorge, julio de 2012

Entrevista Fabián, julio de 2012

Entrevista Antonio, julio de 2012

Entrevista Samuel, junio de 2012
Entrevista Amelia, julio de 2012