

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE
MAGÍSTER EN URBANISMO MENCIÓN
PROYECTOS URBANOS CON ENFOQUE
AL CAMBIO CLIMÁTICO

**ANÁLISIS Y PROPUESTA DE UN PROGRAMA SOSTENIBLE DE
VIVIENDA SOCIAL EN LA CIUDAD DE LOJA, CASO DE ESTUDIO
“CIUDAD VICTORIA”.**

Volumen I

DANIELA ALEXANDRA BRAVO MERINO

DIRECTORA: OLGA HIPATIA MAYORGA JEREZ

LOJA – ECUADOR
2022

Presentación

El Trabajo de Titulación: “Análisis y propuesta de un programa sostenible de vivienda social en la ciudad de Loja, caso de estudio “Ciudad Victoria” se presenta en formato que contiene:

Volumen I. Memoria escrita y analítica del proyecto.

Presentación digital del proyecto.

Dedicatoria

Primero y por siempre a Dios.
A mis padres y mis hermanas
por ser mi fortaleza e inspiración.
Esto es para ustedes.

Agradecimiento

Quiero empezar agradeciendo principalmente a Dios, el cual me ha guiado por el camino correcto, dándome fortaleza para seguir en pie y siempre adelante.

A mis padres, José y Cecilia, que me han apoyado siempre, respetando mis decisiones y siendo incondicionales ante cualquier adversidad.

A mis hermanas, Jhoselyn y Abigail, que en cada paso que he dado han estado ahí con paciencia a mi lado.

A mi querida Olguita que me ha guiado y acompañado para que hoy esto sea posible.

Y a todas aquellas personas especiales, que han aportado con un granito de arena para hoy dar un paso más en mi camino profesional, aquellos que me brindaron su apoyo y me llenaron de sabiduría. Muchas gracias.

INDICE

Tabla de contenido

INDICE.....	1
RESUMEN.....	3
INTRODUCCIÓN	4
PROBLEMA	5
JUSTIFICACIÓN.....	7
OBJETIVOS.....	9
METODOLOGÍA	10
CAPÍTULO 1. Estado del arte: Vivienda de Interés Social (VIS)	13
Evolución Histórica	13
Déficit Habitacional y el origen de su problema	16
Consecuencias del déficit de vivienda.....	17
Políticas y acciones habitacionales	19
Políticas y acciones habitacionales en la Ciudad de Loja.....	21
Programas de Vivienda Social.....	23
Lineamientos aplicados	25
Programas de Vivienda Social en la Ciudad de Loja.....	23
CAPÍTULO 2: Caso de Estudio Programa de Vivienda Social “CIUDAD VICTORIA”. 30	
Introducción	31
Diagnóstico Físico Espacial	34
Análisis cuantitativo respecto al conjunto habitacional “Ciudad Victoria”	46
Diagnóstico Socio Cultural	47
Diagnóstico Socio económico.....	50
CONCLUSIONES DEL PROYECTO HASTA LA ACTUALIDAD	54
CAPÍTULO 3: Propuesta	56
Criterios de diseño y reurbanización	56
Alternativas de planificación.....	58
Lineamientos y estrategias.....	61
Plan Máster.....	62
Re zonificación parcelaria	66

Propuesta gráfica de intervención.....	69
CONCLUSIONES	71
RECOMENDACIONES	72
BIBLIOGRAFÍA	73
<i>Anexos</i>	<i>75</i>

RESUMEN

El incremento acelerado de la población hace del concepto de vivienda un tema puntual para la construcción de ciudades sostenibles y participativas. La temática de viviendas de interés social es algo que se ha quedado en un modelo cerrado hacia el cumplimiento de parámetros obligatorios establecidos. Es decir, que mediante una lista de rasgos a cumplir se pretende dar solución práctica y económica a problemas sociales y morfológicos que claramente necesitan de más atención que un “check list”.

Se parte de la necesidad de atender lo existente no solo en sus valores históricos o gubernamentales sino también a sus condiciones socio espaciales como socioeconómicas, dando pie para buscar formas que permitan el mejoramiento y consolidación de un plan estratégico para tratar de manera directa los problemas habitacionales de una forma menos invasiva proporcionando a los ciudadanos un hábitat coherente, práctico e inclusivo sin la necesidad de ser despojados de su estilo de vida ya marcado. Esto al proponerse como método de cambio participativo, permite que se forme no solo una conexión directa entre la persona y la ciudad sino también con su entorno, produciendo un sistema sostenible para favorecer a su vez un cambio climático prominente. Es entonces donde se remarca que mejorar en localización y asequibilidad dará como resultado mejor calidad de vida.

Palabras clave: vivienda social, política habitacional, economía, sociedad, conjunto vecinal.

INTRODUCCIÓN

Los últimos años los modelos de crecimiento urbano han caído en una dispersión marcada a las periferias, formando sus asentamientos informales o llamados también como ilegales. En el peor de los casos el aislamiento que se forma dentro de las urbes, que tienden a tener un crecimiento muy acelerado, provoca un notorio caos a nivel físico como social.

Tomando como referencia los antecedentes que demuestra el déficit habitacional, la vivienda representa el 6% del déficit total en áreas urbanas, siendo también la cobertura y la calidad de los servicios los mayores afectados (Adler & Vera, 2018). Esto demuestra que para formular soluciones reales las políticas se centran en la construcción y entrega de nuevas unidades habitacionales más no en mejorar la calidad del stock de viviendas ya existentes y como se da su relación con el entorno donde fueron emplazadas. Tanto una histórica inequidad social que hasta la fecha no puede ser superada con los manejos de la gestión pública como una total ineficiencia de la administración, la cual se debe más a designios políticos que técnicos, da como resultado un ambiente interno de promiscuidad y un ambiente externo de insalubridad y violencia institucionalizada, siendo los problemas sociales el tema del día a día.

Este marcado escenario de gentrificación, donde se termina por expulsar a las clases más vulnerables con un determinado nivel económico hacia los límites de la ciudad, es el punto de partida para implementar un cambio de principios y enfoque; significa dar un cambio drástico a las políticas públicas, que deben ser no solo decisiones tomadas entre gobiernos sino también con los ciudadanos. Una zonificación estratégica de vivienda social pretende no solo brindar un hogar y asilo a las personas, sino también servir como eje regulador y vinculador mediante una serie de ventajas de locación respecto de infraestructuras, servicios, acceso a transporte público y oferta cultural. Siendo estos algunos de los parámetros fundamentales que se tomará como directrices y referencia para la reforma que se pretende conseguir.

PROBLEMA

Ecuador, país conformado por 17.511.00 millones de hab. y cerca de 3 millones de hogares, existe más de un millón de viviendas deficitarias y una demanda anual de más de 60.000 viviendas para nuevos hogares. Según el Banco Mundial, se estima que 985 millones de personas se encuentran en situación de pobreza extrema viviendo con menos de US\$1 diario. (Ecuador, R. 2022).

Según la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, Loja presenta grados de amenaza relativamente importantes solo en amenazas de deslizamientos, sequías y sismos; donde la realidad que presenta la mayoría de viviendas, es de una débil estructura, que no cumplen con las normas y códigos de la construcción y algunas están emplazadas en laderas de alto riesgo, las que no se puede pronosticar que colapsen o no en un momento dado. (GAD Loja, 2014 – 2022).

Es en estos casos donde se observa con más claridad el desorden social y la violencia urbana como algo común, dando como resultado un número creciente de habitantes en barrios informales, infraestructuras y servicios inadecuados y sobrecargados, lo cual está empeorando la contaminación del aire y el crecimiento urbano incontrolado. A pesar de los intentos propuestos hasta la actualidad, la vivienda en lugar de ser un derecho se ha convertido en una mercancía, cuyo valor se designa de acuerdo a la dinámica global de las demandas de los mercados compradores y vendedores.

El desarrollo de una gama diversificada de viviendas que brinde la oportunidad de involucrar planificadores urbanos sobre la producción de las mismas, puede efectivamente ayudar a cada nivel del Estado, reformulando los objetivos que se han planteado a mediano y largo plazo brindando una guía que acople al crecimiento urbano eficiente y sustentable. Es decir que, en vez de dar prioridad a la construcción acelerada en cantidad, se creará calidad y habitabilidad, manejando como mayor inversión un entorno socialmente adaptable y bien conectado. Concluyendo que dicha problemática no puede ser solucionada, únicamente por mingas o “trabajo popular voluntario”, sino que es

imprescindible que exista una conexión entre las propuestas de proyectos de vivienda y su distribución, promoviendo una participación inclusiva de actores públicos como de actores privados, ya que no solo se trata de una intervención que incumba al estado sino también a cada uno de los ciudadanos que conforman la urbe.

JUSTIFICACIÓN

Actualmente no existen políticas o regulaciones que se focalizan en la obtención de una muestra clara para el desarrollo de vivienda social coherente, puesto que se ha centrado fundamentalmente en la renovación del stock de viviendas y se ha dejado de lado la planificación previa para su implantación.

Entre 2004 y 2008, período en el cual se construyó el primer y más grande programa de vivienda social en la ciudad de Loja “Programa Habitacional Ciudad Victoria”, se dio énfasis al problema focal que afecta a distintos campos de la sociedad, siendo la obtención de grandes terrenos a precios baratos por lo que generalmente se ocupan aquellos ubicados en las áreas periféricas, lo que trae como consecuencia segregaciones socio espaciales. Por ende, se genera una política urbana de fomento para la vivienda mediante la asignación de usos de suelo específicos para el asentamiento formal, creando las condiciones físicas de dotación de vías de acceso, obras de infraestructura básica y sobre todo normando la ocupación (Castro, 2011) (MIDUVI, 2019).

Una estrategia de vivienda y hábitat responde en sus principios al paradigma contemporáneo de la regeneración urbana, la revitalización y transformación de los tejidos urbanos existentes ya habitados, esto permitirá utilizar una base como punto de partida para mejorar la calidad de vida ya existente y no recurrir al abandono del problema como tal. Por un lado, mejorar las condiciones actuales en términos de cambio desde las políticas hasta las acciones, incluirá soluciones para familias de varios niveles sociales y a su vez, incorporará estrategias de diseño y producciones amigables que cumplan con los estándares de habitabilidad.

Dicha solución se logrará evaluando y experimentando en el diseño de un programa masivo de vivienda, realizando propuestas que disminuyan el déficit cualitativo de asentamientos dotándolos de mejores condiciones ambientales y mejor calidad de vida, creando una zonificación dentro de lo normado en el uso de suelo, que permita incluir y promover una reactivación económica sostenible

para sus habitantes, brindando facilidades de trabajo, inclusión social, respeto por el entorno y participación inclusiva.

- Pregunta de investigación

¿Cómo adecuar un programa de vivienda social que responda a un ciclo de vida productivo y cambiante?

Al momento de desarrollar proyectos “genéricos” usualmente solo se abastece un porcentaje estadístico como muestra para una propuesta y no necesariamente se presentan parámetros de diseño que complementen a escala de **barrio, usuario y entorno**.

OBJETIVOS

Objetivo general

- Desarrollar un plan de zonificación alternativo que incluya un progreso colectivo consciente de integración y promueva un sistema de vivienda social propositivo.

Objetivos específicos

- Analizar las políticas de vivienda social en la ciudad de Loja, mediante la herramienta de diagnóstico de políticas efectivas en vivienda y hábitat de la ONU.
- Definir mediante la metodología cuantitativa, el perfil físico, social y económico de un caso de estudio vigente en la ciudad.
- Proponer lineamientos y estrategias para la reformulación de las políticas habitacionales involucrando criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica.

METODOLOGÍA

De acuerdo a lo expuesto para el trabajo de investigación, se inició con la recopilación de información referente a lo que se requiere plantear, la definición conceptual de lo que implica un modelo de vivienda de interés social y su revitalización. Este modelo alternativo se planteó como una propuesta habitacional que pueda ser replicable para diferentes casos a nivel local o nacional, tomando en cuenta cada factor propio del lugar a intervenir, es decir que sirva como una base para su proyección.

Se fijó el marco conceptual para la propuesta, tomando en cuenta referencias puntuales para un análisis del contexto socioeconómico y político del país, que permitieron definir las líneas bases de trabajo en cuanto a todos los elementos que se expone en la problemática de vivienda, tales como: el medio ambiente, el estado, la sociedad, la comunidad, la cultura, la ciudadanía, la movilidad, el espacio público, la regularización del suelo, los equipamientos y la economía urbana y rural.

En base a los factores planteados se construyeron los lineamientos, estrategias y propuestas teóricas para luego ser aplicadas al sitio pormenorizado y corroborar su validez.

I. FASE: MÉTODO DESCRIPTIVO Y DEDUCTIVO

- a. Recopilación de referentes bibliográficos.
- b. Distinción de la información teórica y empírica recolectada.
- c. Elección del caso de estudio.
- d. Análisis documental de sus problemas y necesidades.
- e. Registro fotográfico y planimétrico.
- f. Análisis observatorio en sitio.

II. FASE: MÉTODO CUALITATIVO Y CUANTITATIVO

- g. **Aspecto técnico.** - se dividió el análisis en anteproyecto, formulación, planificación, ejecución y operación.

- h. **Aspecto ambiental y social.** - conclusiones sobre el impacto ambiental y las implicaciones sociales para el plan.
- i. **Aspecto económico.** - metodología numérica para determinar la demanda de vivienda y calcular las necesidades básicas insatisfechas; escala de lineamientos y estrategias.
- j. **Encuestas y Entrevistas.** – Se procedió con un diagnóstico más enfocado, eligiendo una muestra de alrededor del 20% del total de viviendas hasta la actualidad, siendo esta una cantidad de 150 viviendas, considerando de manera aleatoria tanto de la tipología 1 (vivienda de 36m²) como de la tipología 2 (vivienda de 90 m²), tomando como referencia una encuesta realizada al jefe/a de familia, por cada vivienda, para recabar información precisa sobre la satisfacción residencial, tomando aspectos claves como: las características de las viviendas, los servicios públicos, la infraestructura, equipamientos, y el entorno.

También se realizó tres entrevistas específicas tanto al jefe de junta vecinal del programa, al gerente municipal de vivienda y un jefe de familia dentro de las viviendas de muestra que se encuestó.

Se midieron los alcances de los programas mediante los siguientes indicadores: **Morfología Urbana, Cohesión social y Crecimiento económico (ver tabla 1).**

Tabla 1. Estudio de calidad y satisfacción a nivel residencial

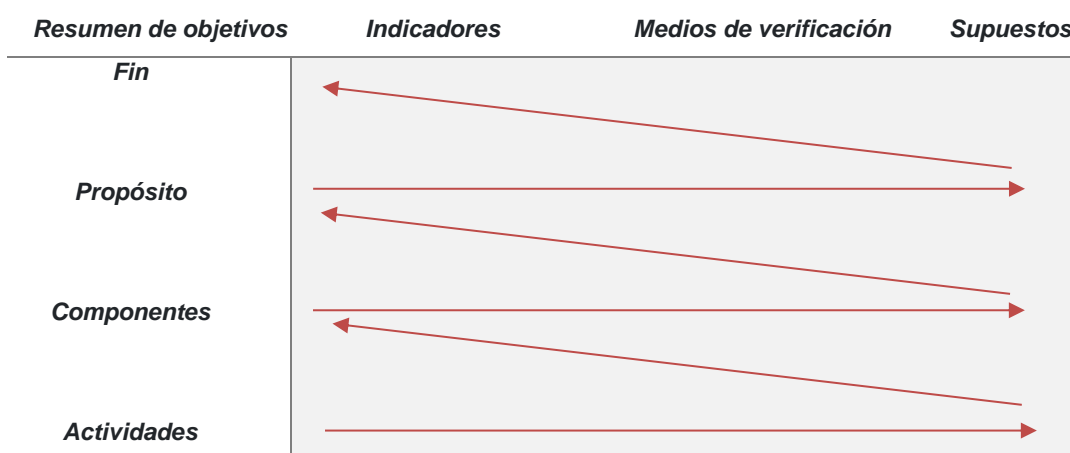
NIVEL	OBJETIVO	SUBJETIVO
Vivienda	Hacinamiento, tipo de vivienda (problemas estructurales, condiciones actuales, posesión de servicios básicos).	Percepción de la calidad y deterioro de la vivienda.
Familia	Edad, ocupación, tipo de familia, ingresos.	
Entorno	Existencia de espacios naturales, servicios urbanos, infraestructura.	Aspecto del barrio, administración, relaciones vecinales, sensación de seguridad.

Fuente: García (2014).
 Elaboración Propia

III. FASE: MÉTODO MARCO LÓGICO

- h. **Construcción de matriz de marco lógico de objetivo.** – Esta metodología tiene la finalidad de llegar a acuerdos respecto a los objetivos, metas, y focalizar un trabajo técnico en ámbitos complicados. Permite organizar de manera lógica los datos previamente recopilados y determinar mediante los indicadores propuestos los medios de verificación y sus supuestos, a partir de los cuales, se propone mejoras, alternativas y lineamientos acoplando las políticas expuestas que permitan una planificación alterna para la resolución de la problemática inicial (ver tabla 2).

Tabla 2. Estructura resumen de matriz marco lógico.



Relación entre objetivos y supuestos



*Fuente: Ortegón, (2015).
 Elaboración Propia*

CAPÍTULO 1. Estado del arte: Vivienda de Interés Social (VIS)

“Mi prioridad es concentrarme en aquello que mejore la calidad de vida de las personas, que les haga estar sanas y más felices” – Norman Foster

Concepto

Hasta la actualidad se ha buscado satisfacer las necesidades básicas propias del ser humano que permita obtener una calidad de vida adecuada y coherente con su día a día; dichas necesidades se han centrado en aspectos puntuales que forman parte de su desarrollo, siendo jerarquizadas propiamente en: necesidades de realización, pertenencia, seguridad y psicológicas; donde la vivienda como tal, es una de las necesidades principales e indispensables de la sociedad, la cual constituye un derecho primordial convirtiéndose en un factor importante de las condiciones de vida de un hogar, proporcionando a su vez bienestar y seguridad a sus habitantes.

Al puntualizar el tema nos encontramos con el término “vivienda social”, aquel definido como el inmueble que forma parte de la solución al déficit habitacional en los sectores con estado de vulnerabilidad, siendo familias que carecen de condiciones económicas estables y donde el gobierno y Estado pretende implementar proyectos estratégicos, tanto urbano como arquitectónicos, que permitan implementar un gran número de viviendas a bajo costo. Desde su proyección, aún no se ha conseguido suprimir los problemas sociales que se presentan, como la segregación, inseguridad y degradación del entorno.

Evolución Histórica

En sus inicios el concepto de “vivienda social” se presenta como un empuje de empresas privadas, para sosegar un interés de producción, donde por la necesidad de viviendas rápidas y funcionales se proyectan programas de vivienda destinados para los trabajadores. En Europa se fue sumando el Estado Central, regulado por numerosas leyes nacionales dando como resultado un elemento habitable y políticamente gestionable e indispensable para garantía

de la sociedad y un equilibrado desarrollo económico y urbano. Como punto de partida, en 1901 es aprobada en Holanda la Woningwet “Ley de la Vivienda” para controlar la falta de alojamiento, las malas condiciones habitacionales, las migraciones del campo a la ciudad y un nuevo derecho de estado que se estaba implementando. Dicha ley se enfocaría en la organización de cooperativas independientes, que se encargarían de la construcción de viviendas para los trabajadores mediante préstamos abastecidos por el gobierno (Campoverde, 2015).

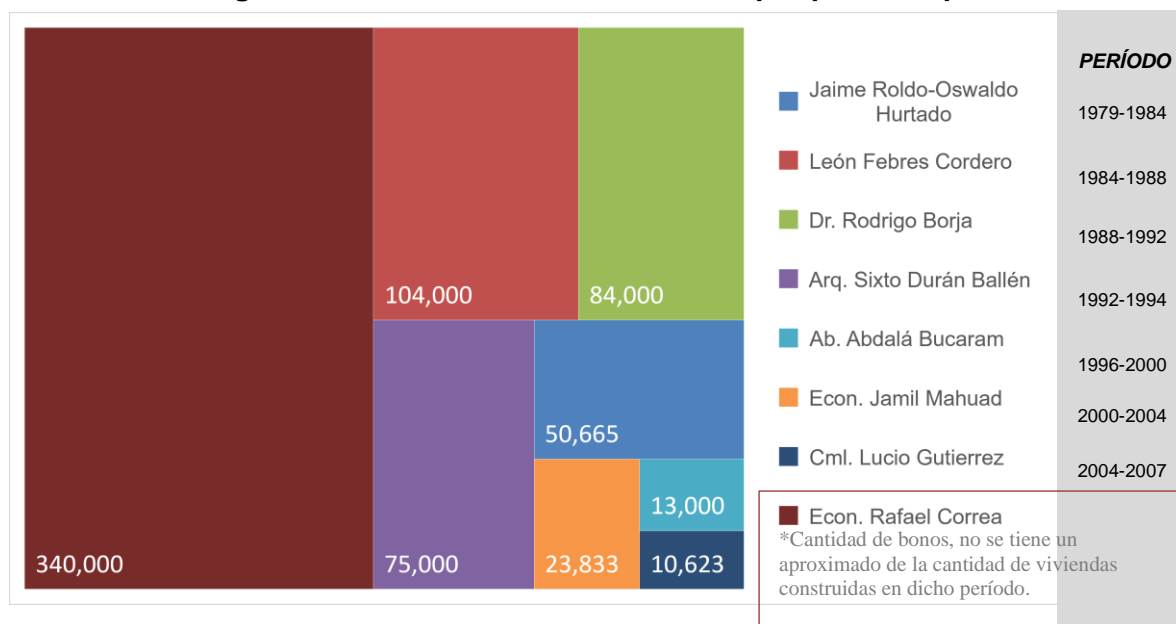
En la Segunda Guerra Mundial es donde el concepto que surge de vivienda se convierte en un mercado tomado por las cooperativas, dando paso a la construcción en masa de gran parte de viviendas sociales mayormente en sectores planificados por la ley del Movimiento Moderno. Para Holanda, la vivienda social es iniciada como una asociación, en la que se proporciona una vivienda, pero con bajo costo de alquiler. Tanto que, en estos casos, si una vivienda de alquiler no forma parte de una asociación o corporación que la abale no está dentro de los parámetros de vivienda social (Campoverde, 2015). Siendo entonces que, la vivienda social, está asociada con la pobreza y no con una necesidad espacial y social del ser humano.

En Latinoamérica, las políticas habitacionales que los gobiernos han efectuado se relacionan con conceder una vivienda propia mediante subsidios y ayudas crediticias a familias con necesidades. A inicios del siglo XX, en Ecuador, las viviendas en la sierra empezaron a tener cambios estructurales, factores como el cambio climático provocaron que estas sean construidas con materiales como piedra, adobe y carrizo; por otro lado en la costa se empezó a construir con madera y caña guadua, notándose aún más en estas la falta de una infraestructura de saneamiento.

Se toma en cuenta estos detalles ya que para los años 40 se nota un incremento significativo en las ciudades, refiriéndose puntualmente a las familias de un estrato social alto, ya que estas se ubicaban en el centro de la ciudad por lo que comienza una dispersión por “estrato social” llevando a ciertas familias sin opciones a los asentamientos informales o barrios marginados que ya, por su demanda de tiempo y dinero, son construidos en bloque y cemento.

Ecuador era uno de los países que aún no contaba con políticas que incluyeran el término de vivienda social, por lo que se comenzó a implementar dicha ley para los años 80 ajustándose a las necesidades requeridas de aquel tiempo. La ley se centraba en captar un incentivo mediante cooperativas, bancos privados, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), dejando al gobierno como promotor y prestamista directo de dicha estrategia (Campoverde, 2015). Se empieza a manifestar un acelerado crecimiento poblacional, lo cual dejaba claro que se necesitaba implementar nuevos planeamientos para cubrir con las necesidades básicas de vivienda, salud, educación y servicios básicos; esto se fue mostrando con mayor claridad al paso de los diferentes periodos presidenciales (ver gráfico 1). Por tales motivos, para el año 1960, se generan las primeras soluciones habitacionales creadas por el Banco Ecuatoriano de Vivienda y las instituciones bancarias asociadas.

Gráfico 1: Programas de Vivienda de Interés social por periodos presidenciales.



Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, (2018).
 Elaboración Propia

Se evidencia que la población en Ecuador iba creciendo mientras las soluciones habitacionales iban variando con gran notoriedad y para el año 2018, se muestra que la población empieza a tener problemas con el hábitat por viviendas inadecuadas, observándose no solo en la falta de una oferta habitacional, sino también en la precaria construcción y planificación de las mismas.

Déficit Habitacional y el origen de su problema

Cuando se habla de déficit habitacional se enfoca directamente en el número de viviendas que faltan para poder satisfacer la necesidad poblacional, acogiendo los debidos parámetros tanto demográficos como sociales. Pero el problema no solo se enfoca en la cantidad de viviendas faltantes, sino también en las modalidades inadecuadas o deficitarias del acceso a la vivienda, así como la proyección y entrega de viviendas que carecen de los estándares mínimos de calidad (ONU HÁBITAT, 2015).

El déficit habitacional de América Latina en 1995 era mucho mayor al calculado en países europeos con niveles altos de desarrollo económico (CEPAL, 1996). Considerando que Sudamérica era la única región que presentaba un mayor déficit cualitativo que cuantitativo, esto se refiere a la existencia de un considerable número de viviendas con carencia tanto en calidad constructiva, como en servicios básicos y la presencia de problemas de hacinamiento. En el año 1996 la agenda del programa Hábitat, lanza una advertencia sobre la responsabilidad impuesta a los gobiernos de priorizar el problema de acceso a la vivienda, vinculando los requerimientos mínimos a implementarse.

Los gobiernos no consideran que darle importancia al incremento del volumen de exportaciones, sea igual que invertir en temas habitacionales, por lo que dentro de la planificación se limita a la vivienda como una necesidad más de consumo que se debe producir; sin embargo, la vivienda es el factor focal en la economía siendo la integración entre áreas como el mercado de suelo, construcción y materiales. La inversión a la vivienda, por parte del estado en Latinoamérica, es totalmente limitado en comparación con la inversión que se da para la educación y salud. En promedio el gasto público en vivienda en los años 1980 a 1995 fue inferior al 1%, mientras que el gasto en educación fue de 3.6% del PIB y en salud fue del 4% al 8% del PIB (Gilbert, 2001). Esta cifra no ha variado mucho, en 2012 se denotó que en el promedio en gasto público destinado para el desarrollo urbano y vivienda era del 1% del PIB en los países de América Latina (Blanco, Fretes, y Muñoz, 2014).

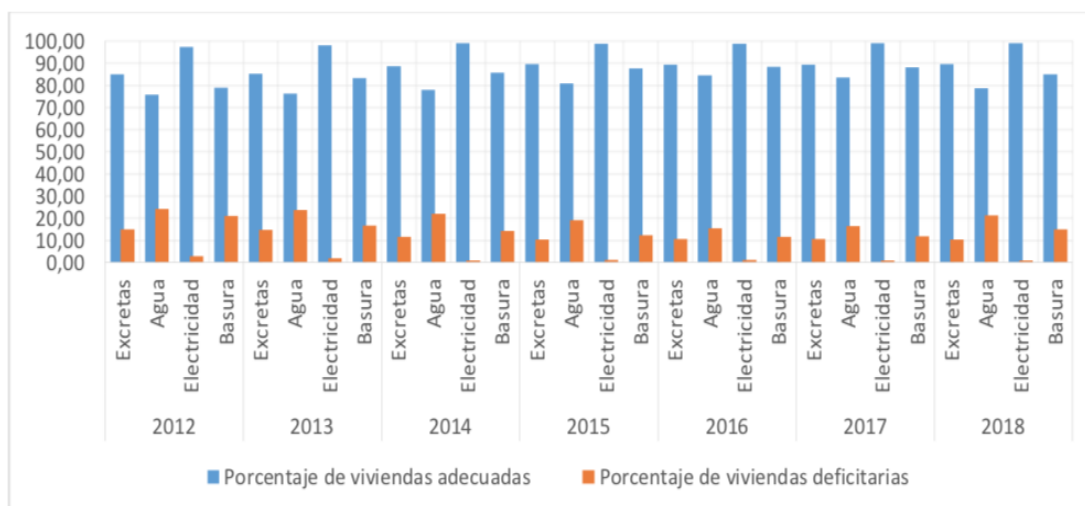
Es frecuente que el costo de suelo este elevándose con mucha rapidez, por lo que provoca un difícil acceso al mismo, este y entre muchas otras pautas reflejan de sobremanera una falla de mercado y por parte de los gobiernos. Es por tal motivo que esta causa, deja como consecuencia que los agentes económicos que quieren adquirir suelo y participar dentro del mercado, ya no pueden, ya que debido a los altos precios no logran realizar esta compra. Este problema ha generado que en la región exista segregación económica y social del espacio (Sabatini, 2003).

Consecuencias del déficit de vivienda

Debido al escaso acceso de vivienda por la demanda de suelo bastante alta, obliga que las familias de bajos recursos opten por ubicarse en sectores con poca planificación urbana, lo cual conlleva a tener un sin número de problemas conectados a este. En América Latina uno de los problemas que más se presentan es la deficiencia de servicios básicos, concentrándose en el abastecimiento equitativo de agua y electricidad, lo cual afecta directamente a los niños y jóvenes. Esto debido a que tienen que movilizarse constantemente para poder acceder a los servicios y continuar con su educación.

Así también se presenta el problema de la salubridad en los barrios, ya que al ser terrenos establecidos de forma precaria, estos no cuentan con sistemas de alcantarillado lo cual termina provocando contagios y enfermedades recurrentes (ver gráfico 2).

Gráfico 2: Porcentaje de vivienda con déficit de servicios básicos (2007-2018).



Fuente: Cevallos, (2019). Programa de arrendamiento de vivienda social.
 Elaboración: Cevallos

El déficit de vivienda y la carencia parcial o total de servicios básicos, así como la falta de organización, culmina en una crisis urbana que fue consecuencia del acelerado proceso de urbanización en América Latina (Gatica, 1975). Es entonces que se establece una marcada segregación social, donde las familias con ingresos económicos altos, empiezan a evitar las cercanías de las clases inferiores porque opacarían la “valorización” de sus propiedades, y a esto sumado el tema de “seguridad” en el sector. Por ende, esto también se convierte en una condicionante mayor para los precios elevados del suelo. En 1988 se concluyó que las familias latinoamericanas se ubicaban en sectores informales y que su causa principal era por los precios elevados de suelo (BID, 2014).

A nivel local, dentro del cantón Loja, el déficit de viviendas propias al 2010 es de 25280 unidades de vivienda, de las cuales 22906 son requeridas en cabecera cantonal y 2377 en las parroquias rurales, demostrando el gran déficit dentro del área urbana en un 90%, frente a un 10% en el área rural (PDOT, 2014). De lo cual, se concluye que los procesos acelerados de crecimiento poblacional tuvieron como consecuencia la expansión desregularizada de las ciudades y la informalidad en sus periferias. La insuficiencia de soluciones habitacionales, la falta de inversión pública y la limitación de créditos a familias con recursos bajos, sumado a los altos precios de suelo conllevó a un déficit habitacional aún mayor.

Políticas y acciones habitacionales

El problema de vivienda es considerado un reto gubernamental mayor en Latinoamérica; ya que los grupos sociales de países latinoamericanos, entre la década de los sesenta y noventa, han perdido fuerza hasta el punto de desaparecer como actores notables del debate urbano y participación ciudadana (Campoverde, 2015). Cabe mencionar que el déficit cuantitativo del mercado inmobiliario se presenta también en la Unión Europea, siendo como resultado las políticas de vivienda social desde la segunda guerra mundial, esto con el fin de abastecer de una considerable cantidad de unidades de vivienda

por la gran expansión de población y cambios en la estructura familiar (Moya, 2008). A pesar del reconocimiento de la alta calidad de alojamiento especialmente si tomamos como referencia el caso latinoamericano, es importante denotar que parte de la población europea no puede acceder a la vivienda por su coste económico, esto agravado por el fallo de algunos países que han reducido los niveles de compromiso público, dando nuevamente prioridad a cantidad antes que calidad estratégica como lo es en el caso holandés.

Por tanto, la existencia de una política de vivienda se fundamenta en la identificación de un determinado conjunto de situaciones concretas que afectan a individuos, grupos y poblaciones, identificadas como un indicador de la presencia de necesidades habitacionales insatisfechas (ONU-HABITAT, 2015). Definir el déficit habitacional implica entender la naturaleza y el núcleo desde donde parten los problemas que las políticas de vivienda deben abordar. Para este propósito se necesita concretar el ámbito de las situaciones habitacionales que merecen atención por parte de las leyes (ver figura 1).

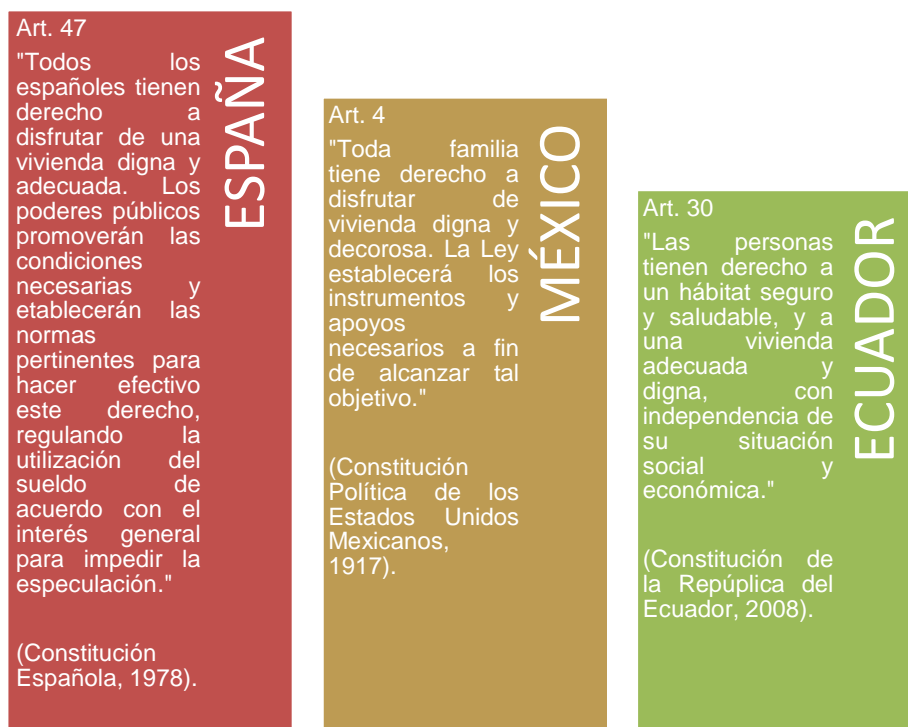


Figura 1: Comparación de leyes dirigidos hacia la vivienda. Elaboración Propia
Fuente: (2018). Constituciones de España, México y Ecuador.
Elaboración Propia

Haciendo hincapié a las leyes decretadas años atrás, se reafirma el derecho a la vivienda y como las leyes estatales deben estar establecidas para cumplir con este decreto. A nivel local, aún más directamente, se establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), tienen como finalidad obtener un hábitat seguro y saludable para sus habitantes, así como garantizar el derecho a la vivienda. Es por lo mencionado, que en la actualidad aún no queda claro como las leyes impuestas y planteadas no van acorde con la realidad nacional, es aquí donde se muestra una desactualización en las normativas necesarias para administrar y demostrar mejoras en los instrumentos legales urbanos y así poder elaborar proyectos de vivienda de mayor escala con miras hacia un verdadero desarrollo sustentable.

Políticas y acciones habitacionales en la ciudad de Loja

A nivel local se indica que los reglamentos y planes de acción definirán la calidad de trabajo a realizarse, esto por las instituciones reguladoras como el municipio a través de su institución VIVEM-Loja, que tiene por misión contribuir con la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos. Cabe recalcar que la municipalidad local aún mantiene algunos estatutos regulados y establecidos por el estado aplicados a los programas existentes.

Siempre fue el estado el que manejó todos los programas de vivienda de interés social, ya en la actualidad se decreta que las leyes y políticas de descentralización de los gobiernos locales, sean los que manejen dichos programas y puedan establecer la articulación con el estado. Se considera importante que los gobiernos se mantengan permanentemente involucrados en este trato, para una socialización de leyes y políticas que traten de respaldarse para dar mejores resultados con aportes al crecimiento de la sociedad. El Código Orgánico de Organización territorial, autonomía y Descentralización (COOTAD), expresa que el estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable, comprometiendo a los gobiernos locales de garantizar un hábitat seguro a sus pobladores.

Determinantes del uso del suelo en la vivienda

El desafío que representa el gran número de familias de bajos recursos que viven en asentamientos informales, es el objeto de numerosos estudios e intervenciones en materia de políticas. Tanto la producción de vivienda social como la intervención del estado dentro del mismo, permite abarcar un análisis en términos cuantitativos del problema a nivel nacional y local, como un conjunto completo de actividades individuales, familiares y sociales.

Una matriz integrada de información es la base desde donde se parte para la generación de puntos de intervención y programas estratégicos, que aborden la complejidad de los requerimientos que han sido detallados según el análisis del déficit habitacional. Por ejemplo, la relación entre el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo se concentra en la necesidad de ampliar el espectro

de programas vigentes, ofreciendo programas de vivienda con soluciones nuevas junto a instrumentos para mejoramiento y/o rehabilitación del stock de existente. Por tanto, se espera que tanto la población objetivo como los propósitos y metas que se establezcan para cada uno de los diferentes programas, deben estar acordes con la tarea global de favorecer la reducción del déficit habitacional, dando prioridad a los grupos y sectores más vulnerables de la población.

Así la noción de vivienda adecuada se conecta de manera progresiva con un amplio listado de variables, donde se implican exigencias mínimas de calidad, material constructivo, espacio adecuado, confort, saneamiento y adaptación a las condiciones medioambientales del entorno respectivo, la capacidad de brindar acceso a oportunidades urbanas y sociales (tomando en cuenta aspectos de localización, transporte, fuentes de trabajo, equipamientos y espacios públicos) y facilitar el acceso a vivienda con un precio razonable tomando en cuenta primeramente la capacidad de pago de los diferentes grupos sociales (ONU-HABITAT, 2015, p-16).

En estos casos, las oficinas financieras, ya sean nacionales o locales, recogen datos sobre ingresos del gasto público en diferentes sectores, también reúnen datos sobre el suministro de servicios públicos, el personal empleado, la ubicación y asistencia a las escuelas, el rendimiento de los hospitales, etc. (Lanzafame, F. & Quartesan, A., 2009). Dichos datos sirven como indicadores intermedios para controlar las contribuciones positivas o negativas del sector a analizar y así tener una visión más acertada de la problemática.

Programas de Vivienda Social

La definición formal para una vivienda adecuada, la establece el Programa Hábitat, formulado en el marco de la segunda conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, celebrada en Estambul en 1996 (Hábitat II). Referenciado al Plan de Acción Mundial en vivienda, donde se entrega como declaración los lineamientos generales para la elaboración de un concepto adecuado de vivienda, siendo estos reconocidos a nivel mundial. Aquí explica que para que una vivienda sea adecuada, esta debe estar proyectada a ser más que un techo para resguardarse, *siendo que la misma debe disponer de factores puntuales como espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad, durabilidad, iluminación, ventilación, servicios básicos, correcto emplazamiento y una infraestructura básica lógica*. ONU-HABITAT, 2015).

El análisis de las múltiples experiencias de los programas de vivienda interés social ha sido objeto de numerosos estudios. Sin embargo, se pretende destacar la premisa subyacente en estos programas, dado que se marca su viabilidad: partiendo de las familias beneficiadas de un proyecto y construcción de una arquitectura que pueda adaptarse a las necesidades culturales y económicas, buscando diseños y planes que se articulen con el diseño funcional y el diseño constructivo para disponer de un espacio habitable y a un precio accesible.

Los programas de vivienda social significan más que brindar un espacio a una familia, sino que también se les permita poder disponer de un lugar privado, suficiente, accesible, seguro y estable estructuralmente para dar un hábitat duradero a la familia beneficiaria. Se la identifica puntualmente como una herramienta que busca disminuir la segregación social que existe entre los “pobres” y los “ricos”.

Organismos y actores partícipes en los programas de Vivienda Social

La vivienda es un tema que ha sido atendido a nivel nacional por organismos gubernamentales, tales como: el Ministerio de Desarrollo Urbano y de

Vivienda (MIDUVI), siendo el que promueve el programa ABC (ahorro-bono-crédito). Por otro lado, se encuentran los organismos no gubernamentales (ONG's) que se refieren directamente a las fundaciones o programas internacionales con fines sociales (ver tabla 3).

Tabla 3. Políticas y actores que intervienen en programas VIS-Ecuador.

Época	Gobiernos	Actores	Políticas	Contexto
Inicios	Varios	IESS-BEV Junta de Beneficencia	1961-mutualismo	Declaración de derecho a la vivienda en Derechos Humanos. Primera generación de Políticas de Vivienda "Mano en Llave"
70s	Dictadura Militar	IESS-BEV Junta de Beneficencia	No existen políticas aprobadas	
80s	Jaime Roldós León F. Cordero Rodrigo Borja	IESS-BEV Junta Nacional de la Vivienda (1981)	1984 primera Ley sobre Vivienda	No asentamientos precarios Progresividad del hábitat Vivienda como proceso
90s	Sixto Durán Ballén Abdalá Bucaram Fabián Alarcón Jamil Mahuad	IESS-BEV Junta Nacional de la vivienda ONG- MIDUVI (1992)	Sistema incentivo de Vivienda SIV (fondos del BID) BONOS	Tercera generación de Políticas de Focalización. Tercer Sector: Organización no gubernamental sin fines de lucro ONG
2000	Crisis Política: Lucio Gutiérrez Alfredo Palacio Rafael Correa	IESS-BEV Junta Nacional de la vivienda ONG- MIDUVI	2007 SIV (fondos estatales) 2007 alza valores de bono \$1800-\$5000 (2015)	Programas e investigación sobre la vivienda social de interés Mundial

*Fuente: Cevallos, (2012).
 Elaboración Propia*

Lineamientos y ordenanzas aplicados

Haciendo hincapié en el capítulo anterior, el objetivo focal de las políticas de vivienda debe ser organizar y planificar de manera estratégica un conjunto de manejos habitacionales con opciones más aptas a las existentes para que estas puedan responder a las necesidades de las familias que demandan un

lugar en donde habitar. Para la formulación de las políticas nacionales y sus lineamientos estratégicos, se establece una definición operativa tanto de las políticas nacionales como de las políticas públicas.

El desempeño del programa de vivienda de interés social en términos de focalización es medido desde dos perspectivas. La primera perspectiva se refiere a la incidencia del programa y la segunda a la habilidad del programa para llegar a la población objetivo medido en términos de cobertura y filtración. Su cobertura se mide mediante la proporción de la población objetivo no cubierta por el programa y la filtración se mide como la proporción de beneficios entregados a población no concebida como beneficiarios del programa.

Dentro del marco regulatorio las políticas de normativa que gestionan la entidad son:

- Institucionalizar la gestión pública del hábitat, la vivienda y el desarrollo urbano a nivel nacional.
- Promover la normativa nacional para gestión de suelo, regulando: el uso, ocupación y mercado; aquí se toma en cuenta tanto las reservas de suelo para viviendas de interés social, como para equipamiento y espacios públicos.
- Priorizar el acceso universal a servicios básicos que sean de calidad.
- Incentivar la gestión pública participativa.
- Fortalecer la cooperación y organización comunitaria.
- Facilitar el acceso a la vivienda adecuada y servicios básicos con énfasis en grupos de necesidades prioritarias.
- Solucionar la formación de asentamientos precarios.
- Proporcionar mecanismos diversos que estén enfocados en el financiamiento para vivienda de interés social.
- Facilitar mecanismos de fondeo a largo plazo o de crédito hipotecario.

Así en base a dichas políticas que norman los programas de vivienda social, destacan las siguientes acciones estratégicas:

- Promover la participación de una variedad de actores que sean del sector público, privado y ONG´s involucrándose en las acciones a lograr.
- Propiciar un hábitat coherente y equitativo mediante una vivienda digna.
- Administrar las políticas de vivienda correctas que aseguren el financiamiento, orientado a los distintos estratos sociales.
- Revisar periódicamente los valores que establece el MIDUVI a los programas de vivienda de interés social, permitiendo corroborar la equivalencia de este con la calidad de la vivienda.
- Coordinar un sistema de incentivos como bono de vivienda nueva que ayude al mejoramiento y planificación territorial coherente.

Factores de Hábitat y Vivienda

Se puede diferenciar como componentes de una vivienda social adecuada para su hábitat, factores tales como:

Accesibilidad a vivienda propia; ofreciendo la tenencia de la misma a largo plazo.

Protección ambiental; Puntualizando su materialidad, durabilidad y calidad de elementos constructivos. Con la capacidad efectiva frente a eventos de origen natural.

Saneariamiento y bienestar; contando con los servicios básicos esenciales, salubridad, seguridad y acceso a los mismos.

Inserción en el entorno; considerar que la vivienda sea localizada coherentemente a niveles espaciales y territoriales mayores. Para que permita relaciones vecinales, integración, servicios y una correcta calidad ambiental.

Tecnologías aplicadas; alternativas de sistemas constructivos para reducir el déficit de vivienda, evitando los altos costos de construcción con los sistemas tradicionales. Optimización de tiempo y dinero (ver figura 2).



Figura 2: Escalas de complejidad para evaluar la calidad habitacional
Fuente: ONU HÁBITAT (2015).
Elaboración Propia

Gestión y financiamiento

Se toma como referencia la siguiente fórmula para el debido cálculo;

$$A+B+C= \text{Ahorro} + \text{Bono} + \text{Crédito}$$

Ahorro: se considera como el 30% del beneficiario para la cuota inicial.

- El beneficiario depositará el valor en la cuenta impuesta por el VIVEM-EP.

Bono: se consideran \$5.000 que otorga el Gobierno Nacional por medio del MIDUVI.

- El VIVEM-EP, apoya en la gestión, para cumplir con los requisitos por el Registro social.

Crédito: se considera un crédito al Banco del Estado (BEDE).

- El beneficiario obtiene un crédito hipotecario a través de las entidades financieras locales, y el VIVEM-EP apoya con la gestión.

Adjudicación y entrega de la vivienda

Finalizado el proceso y la adecuada gestión financiera, se procede a realizar un sorteo público para la adjudicación de la vivienda. La cual será entregada

una vez cancelado el valor total de la misma, se firmará un acta de entrega y recepción e inmediatamente se gestiona el traspaso de dominio.

- Las viviendas municipales son entregadas con los servicios básicos y en obra gris, es decir, sin acabados internos.
- El VIVEM-EP durante el período 2014-2019, propone dar a los beneficiarios lotes con área de 90m², ya que se constató que los proyectos habitacionales ya desarrollados no cumplían con las expectativas deseadas, y quedaron urbanizaciones inconclusas hasta la actualidad (VIVEM,2015).

Así también, el gerente general del VIVEM-EP indica que, para la adjudicación de la vivienda, se deberá hacer un diagnóstico socio económico a la familia para poder dar prioridad a aquellos con escasos recursos económicos.

Programas de vivienda social vigentes en la ciudad de Loja

En cumplimiento con lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador (2008), el Plan del buen vivir y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la planificación anual debe cumplir con la disminución del déficit habitacional de vivienda.

Producto del mercado crecimiento y concentración poblacional en la ciudad de Loja, se vio necesario la búsqueda de una solución para tal situación. Para lo cual, en 2005 se expide la Ordenanza de Constitución de la Empresa Municipal de Vivienda, “Construir vivienda confortable a bajo costo, para dignificar las condiciones de vida de las familias lojanas” (Municipio de Loja, 2007). Dando pie a los modelos de programas de vivienda social ubicados en las laderas de Loja (ver figura 3 y 4).

CIUDAD DE LOJA

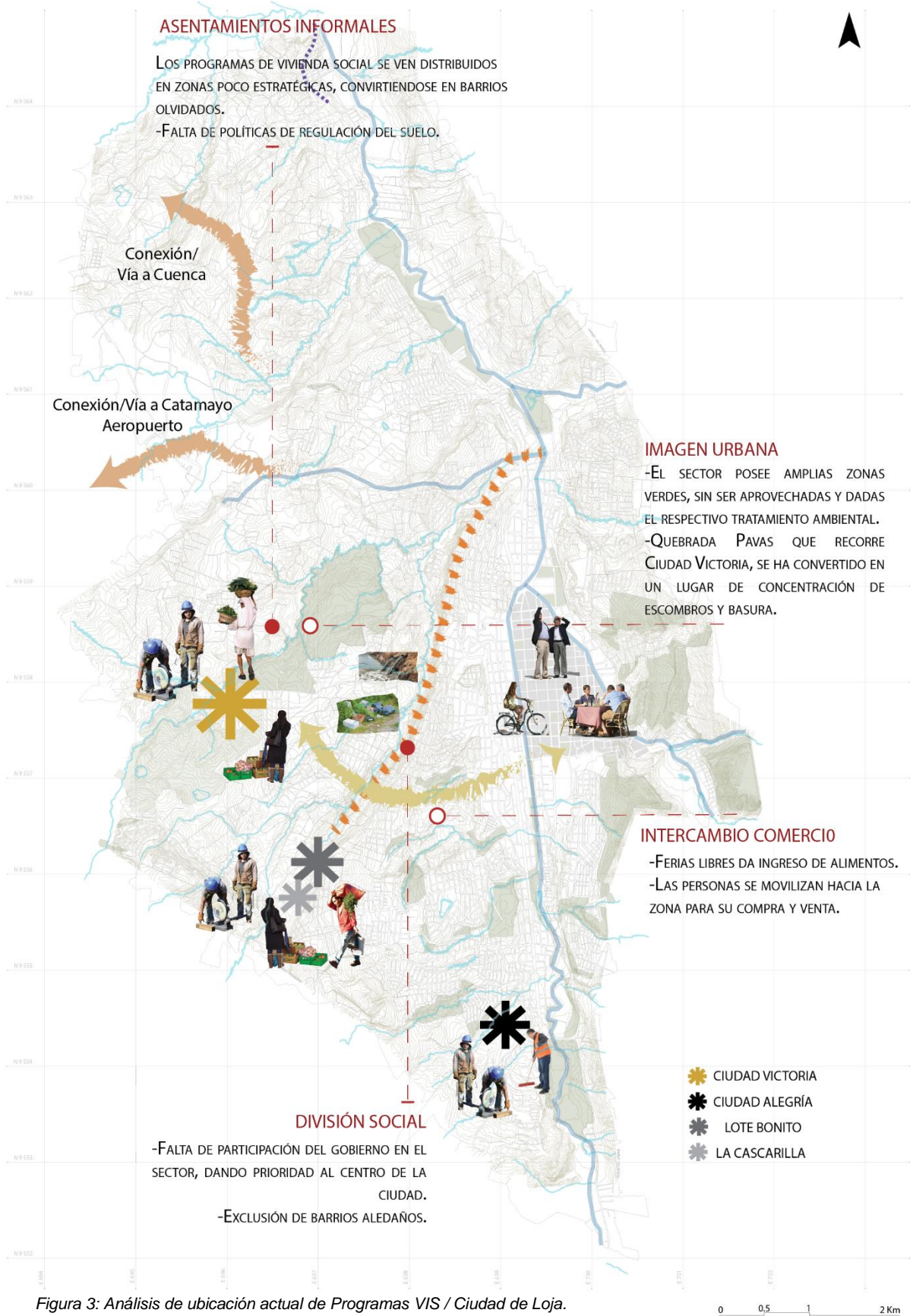


Figura 3: Análisis de ubicación actual de Programas VIS / Ciudad de Loja.
Elaboración Propia

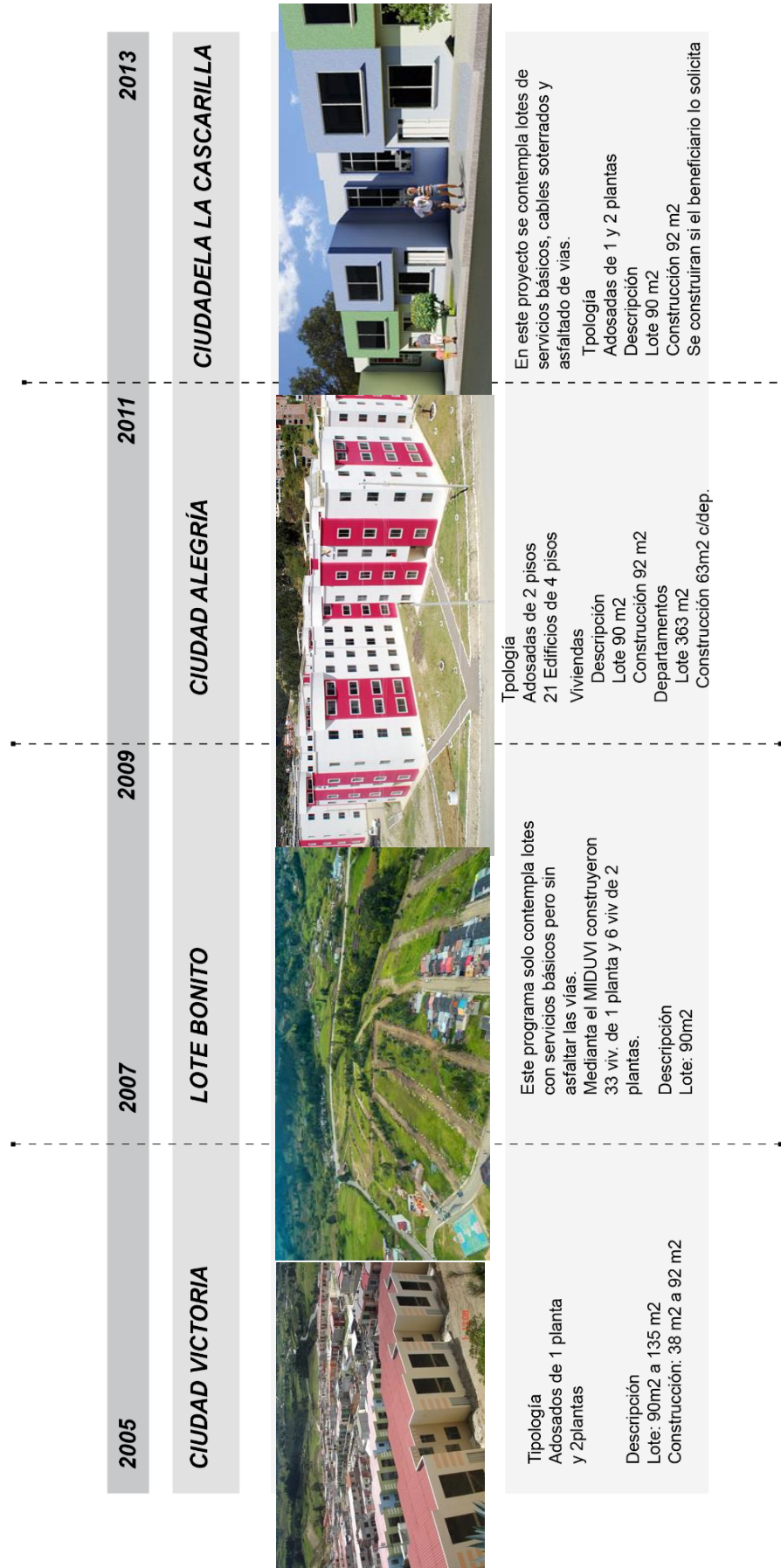


Figura 4: Línea cronológica de los Programas de vivienda vigentes en la Ciudad de Loja.
 Fuente: (2018), Municipio de Loja.
 Elaboración Propia

CAPÍTULO 2: Caso de Estudio Programa de Vivienda Social “CIUDAD VICTORIA”

Los primeros conjuntos habitacionales que se construyeron en el país, buscaban la disminución del déficit habitacional a través de la implementación de la tipología de edificación en altura, pero dado el problema de implantación que se presentaba para ubicar estos programas de vivienda, se fueron generando fallas ya que era el mismo Municipio quien violentaba la normativa impuesta, y se ubicaba los programas en un área con problemas notorios como la carencia de los principales servicios básicos.

La falta de ordenamiento y planificación urbana deja una huella grande en el programa “Ciudad Victoria” el cual se conoce por ser el primer proyecto de unidad habitacional para personas de bajos recursos económicos. Fue inicialmente concedido para la construcción de casas considerando el alto déficit de viviendas que se presentaba, y así beneficiar a una gran parte de la población lojana. Dentro del proyecto se tenía planificado edificar 600 viviendas, sin embargo, el proyecto se paralizó y se redirigió a una nueva administración municipal (Diario Crónica, 2019) (ver figura 5).



Figura 5: Fotografías Programa de Vivienda social Ciudad Victoria.
Fuente: Municipio de Loja, (2021).

En la actualidad el programa de vivienda sigue vigente, las políticas de vivienda que se aplican han tenido buenos resultados que evidencian la efectividad del proyecto Ciudad Victoria, y este se ha posesionado como una experiencia regional. Por tanto, se categorizan los siguientes factores que se

han tomado en cuenta para el diagnóstico del mismo, tales como: la reducción del déficit habitacional, el fomento de fuentes de trabajo, la credibilidad del VIVEM (Empresa de Vivienda Municipal), la organización barrial, la participación ciudadana y la planificación urbana coherente dentro del mismo.

Ciudad victoria tiene una connotación de urbanización social. Fue creada en el año 2005 bajo iniciativa municipal, respondiendo a la demanda de vivienda de aquella época (La Hora, 2007). Este barrio fue consolidado debido a la primera reforma agraria en 1963, cuando por decreto se destinó el 10% de las haciendas a los proyectos para personas con necesidad de vivienda de bajos recursos económicos.

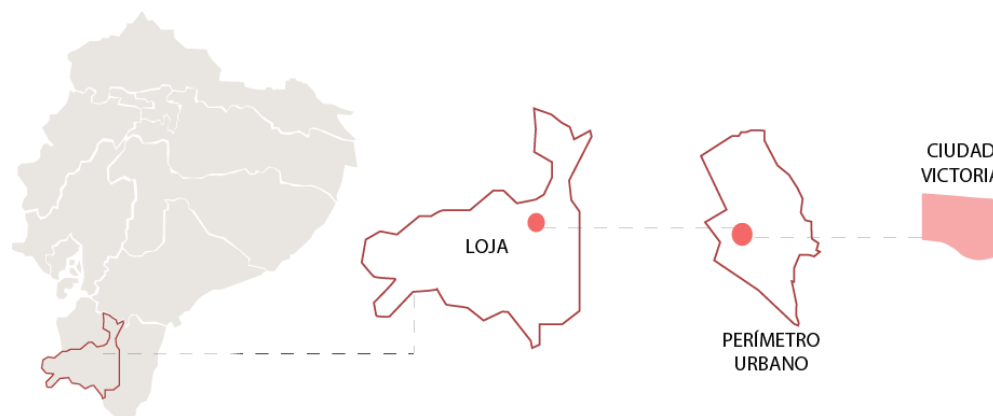


Figura 6: Ubicación geográfica del caso de estudio
Fuente: Google Earth.
Elaboración Propia

El proyecto se encuentra ubicado en la zona occidental periférica de la ciudad, se emplazó en un terreno de 15.6 Ha. ubicado en la vía de Integración Barrial Ángel Felicísimo Rojas, se construyeron 830 viviendas, 513 viviendas de una planta con un área de 36m², 317 de dos plantas con un área de 92m². El proyecto presenta una densidad de 339.37hab/Ha. Las dimensiones de los retiros de las viviendas, sobrepasan las medidas mínimas establecidas, pero se considera como un aspecto positivo debido al crecimiento progresivo de la vivienda (Castro, 2011) (ver tabla 4).

TABLA 4. CARÁCTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO DE ACUERDO AL PDOUL 2009-2023 POR ZONAS Y SECTORES DE PLANEAMIENTO.

ZONA	Z03
SECTOR	S01
SUBSECTOR	D
SUPERFICIE TOTAL (ha)	15.62
SUPERFICIE NETA (ha)	8.53
USO PRINCIPAL	700 - Vivienda
USOS COMPLEMENTARIOS	400 - Servicios personales afines a la vivienda. 510 - Aprovechamiento a la vivienda. 520 – Aprovechamiento de la vivienda.
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)	240
DENSIDAD NETA (hab/ha)	440
TIPO DE VIVIENDA	U - Unifamiliar
LOTE MÍNIMO (m ²)	90
LOTE PROMEDIO (m ²)	120
LOTE MÁXIMO (m ²)	150
FRENTE MÍNIMO (ml)	6
FRENTE MÁXIMO (ml)	10
C.O.S MÁXIMO (%)	76%
C.U.S MÁXIMO (%)	152%
Nro. PISOS MÁXIMO	2
TIPO DE IMPLANTACIÓN	I – Continua con retiro frontal
RETIRO FRONTAL MÍNIMO (ml)	3
RETIRO LATERAL MÍNIMO (ml)	-
RETIRO POSTERIOR MÍNIMO (ml)	4

Fuente: PDOUL 2009-2023.
Elaboración Propia.



Figura 7: Vista Panorámica Conjunto habitacional “Ciudad Victoria”
Fuente: Guanuche, G.(2020).

Diagnóstico Físico-Espacial

VIVIENDA. -

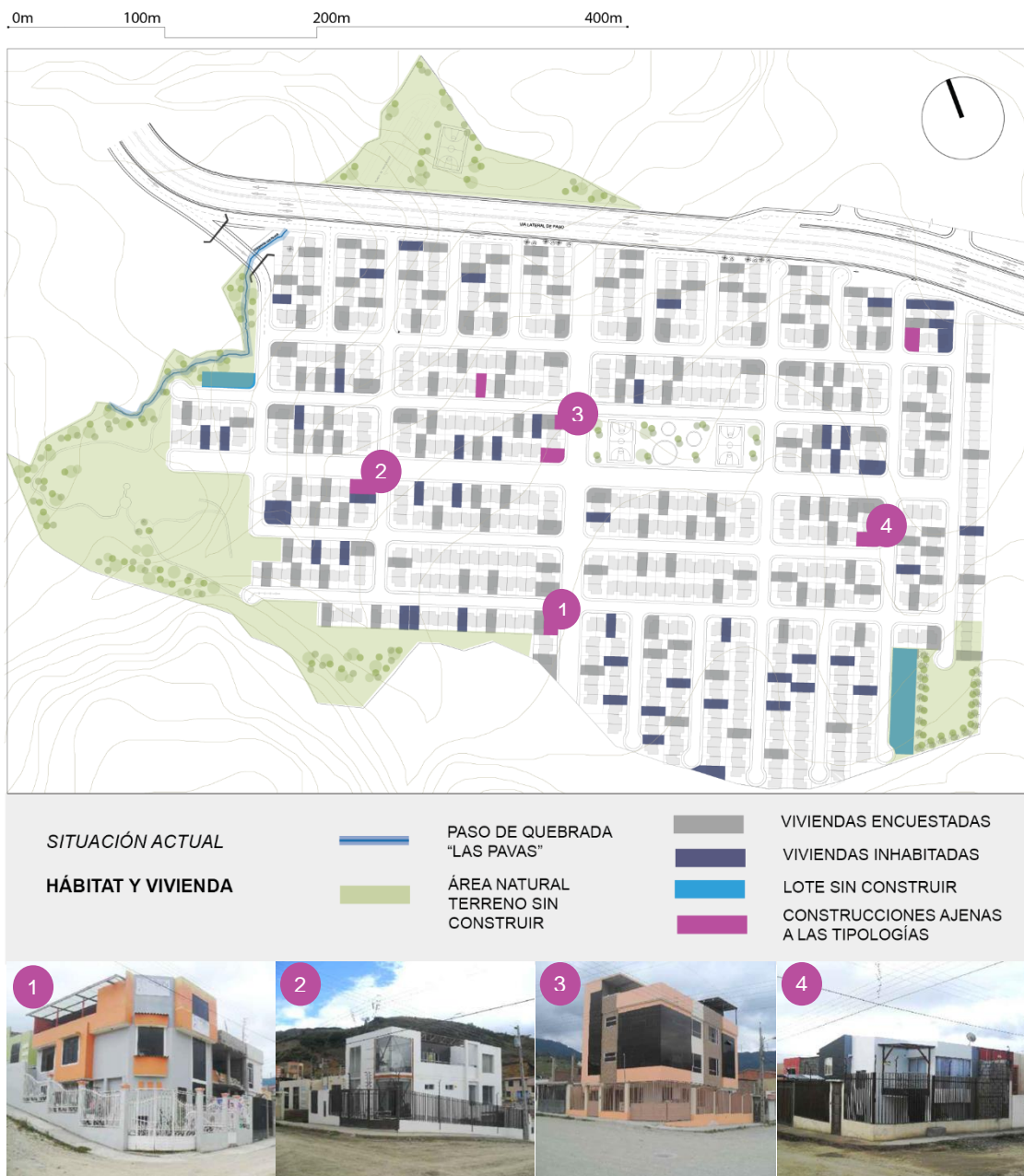


Figura 8: Fotografías de Viviendas con tipologías ajenas al programa. Fotografías de Daniela Bravo. (Loja, 2022).

Análisis de la Problemática. -

El programa presenta una implantación con amanzanamiento tipo parrilla, lo cual genera mayor consumo de vías e intersecciones muy continuas generando congestión y apropiación vehicular del proyecto, que trae como consecuencia baja densificación y disminución de la vida en comunidad, pero

principalmente afecta un aspecto importante en el desarrollo de los programas de vivienda social, la elevación de costos.

Las manzanas tipo parrilla traen como consecuencia la baja densificación y marcan el carácter de los lotes, estableciendo barreras marcadas entre viviendas disminuyendo la interacción social.

El conjunto se desarrolla con dos tipologías de vivienda, cuyo proceso constructivo se divide en 2 etapas iniciales;

- Tipología de vivienda 1 (**T36**), correspondiente a la vivienda de planta única.
- Tipología de vivienda 2 (**T90**), correspondiente a la vivienda de dos plantas tipo, cumpliendo con las normativas ocupacionales del sector (C.O.S y C.U.S). Ver figura 9

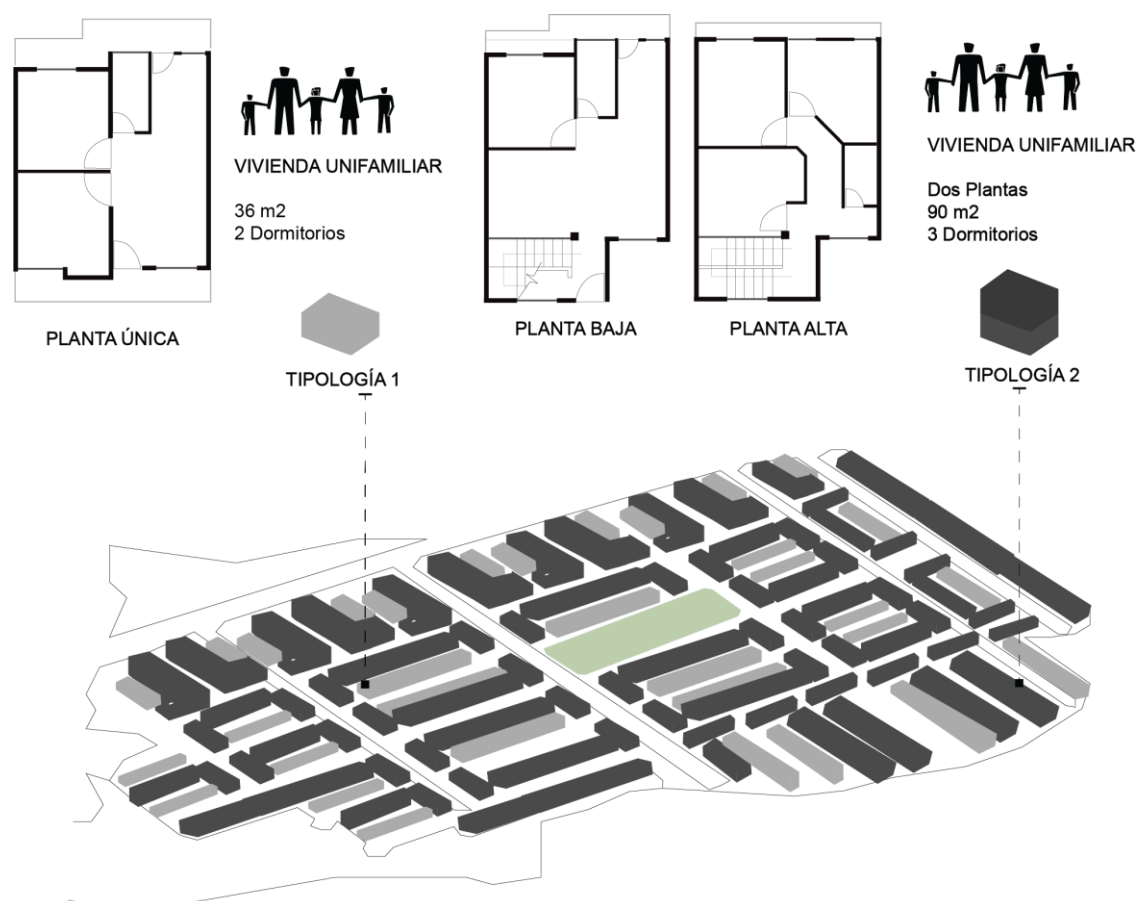


Figura 9: Tipologías y distribución de vivienda dentro del conjunto habitacional.
Elaboración Propia.

- De acuerdo al análisis los terrenos sin construir no se edificaron por motivos de alto riesgo, debido a que no cumplían con la distancia establecida entre la vivienda y la quebrada, o por estar ubicados en una zona con pendientes muy pronunciadas, transformando dichos espacios en residuales sin tratamiento.
- Por otro lado, los lotes con tipologías ajenas a las planificadas, presentan ampliación o restauración, ya que son destinadas a intereses ajenos y no a cumplir con la demanda de vivienda social.

Los lotes son de 90m², con 6m de frente y 15m de fondo. Dentro de la cuantificación de la situación actual, la mayoría de las viviendas se encuentran habitadas, es decir, con propietario de forma legal. Pero mediante el análisis en campo se tomó en cuenta la cantidad considerable de viviendas inhabitadas o en abandono por causa de los daños estructurales que se están presentando hasta la fecha (ver tabla 5).

Tabla 5: Cantidad de viviendas dentro programa.

DENOMINACIÓN	NRO	PROCENTAJE (%)
Viviendas Habitadas	778	94%
Viviendas Inhabitadas	52	6%
Viviendas Encuestadas	150	18%
Viviendas/Tipología ajena	8	0,9%
Lotes sin construir	6	0,7%
TOTAL	830	100%

Fuente: Datos extraídos de ficha de campo.
 Elaboración Propia



Figura 10. Fotografías de la situación actual de las viviendas en el barrio “Ciudad Victoria”
 Fotografías de Daniela Bravo. (Loja, 2022).

Acotando a los datos recabados, en mayo del 2021, personal del Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias (SNGRE), realizó una visita al sector, contabilizando una cantidad de 150 inmuebles afectados y en malas condiciones estructurales concluyendo que una cantidad prominente de familias ha decidido irse. Los propietarios de las viviendas insisten que hasta la fecha no hay respuestas a los problemas que se presentan a nivel barrial (Diario El Universo, 2021).



*Figura 11. Fotografías de la situación actual de las viviendas en el barrio “Ciudad Victoria”
Fuente: (2021). Diario el Universo.
Fotografías de Erdwin Cueva. (Loja, 2021).*

MOVILIDAD. -



Figura 12: Fotografías de las vías en el programa.
Fotografías de Daniela Bravo. (Loja, 2022).

Análisis de la Problemática. -

La red viaria del programa está compuesta por una vía primaria, dos vías colectoras o secundarias que atraviesan el programa en sentido norte sur - este-oeste y por una red conformada por las vías locales que responden a una implantación de manzanas tipo parrilla delimitadas por la red viaria antes mencionada.

La vía primaria es la vía de Integración Barrial y no es adecuado que existan intersecciones con esta; existe la intersección con la vía colectora en sentido norte-sur; que permite la conexión con el programa en conjunto con la vía colectora este - oeste.

Las dimensiones de las vías tanto colectoras como locales, son superiores a las mínimas establecidas; por ende, aunque el porcentaje de vías es bajo, se debió optimizar el espacio aplicando las dimensiones mínimas establecidas.

- El porcentaje de vías vehiculares es del 30,3% del área urbanizable, debido a la disposición de sus manzanas existe un alto consumo de vías e intersecciones muy cercanas, este porcentaje es inferior al que presentan los programas de vivienda a nivel local antes desarrollados; sin embargo, la densidad bruta es una de las más bajas frente a los otros programas desarrollados (ver tabla 6).

Tabla 6: Detalles del Plan de Vivienda

<i>Área del terreno</i>	<i>15,6 ha</i>
<i>Número de viviendas</i>	<i>830 U.</i>
<i>Área de lotes</i>	<i>65%</i>
<i>Área verde y equipamientos</i>	<i>5%</i>
<i>Área correspondiente a vialidad</i>	<i>30%</i>

*Fuente: (2015), VIVEM.
 Elaboración Propia*

El análisis para los conflictos de movilidad se da mediante los indicadores de puntos conflictivos, considerando como situaciones en alerta a la acumulación de más de 3 puntos, ya sean estos: cruce, divergencia o convergencia (Samper, 2012).

Se concluye que en la planificación del programa se dio más importancia al vehículo que al peatón, por lo que las vías de poca circulación vehicular pasan a solventar acciones como recorrido de área de juegos, recreación y socialización siendo estos espacios resueltos de manera informal.

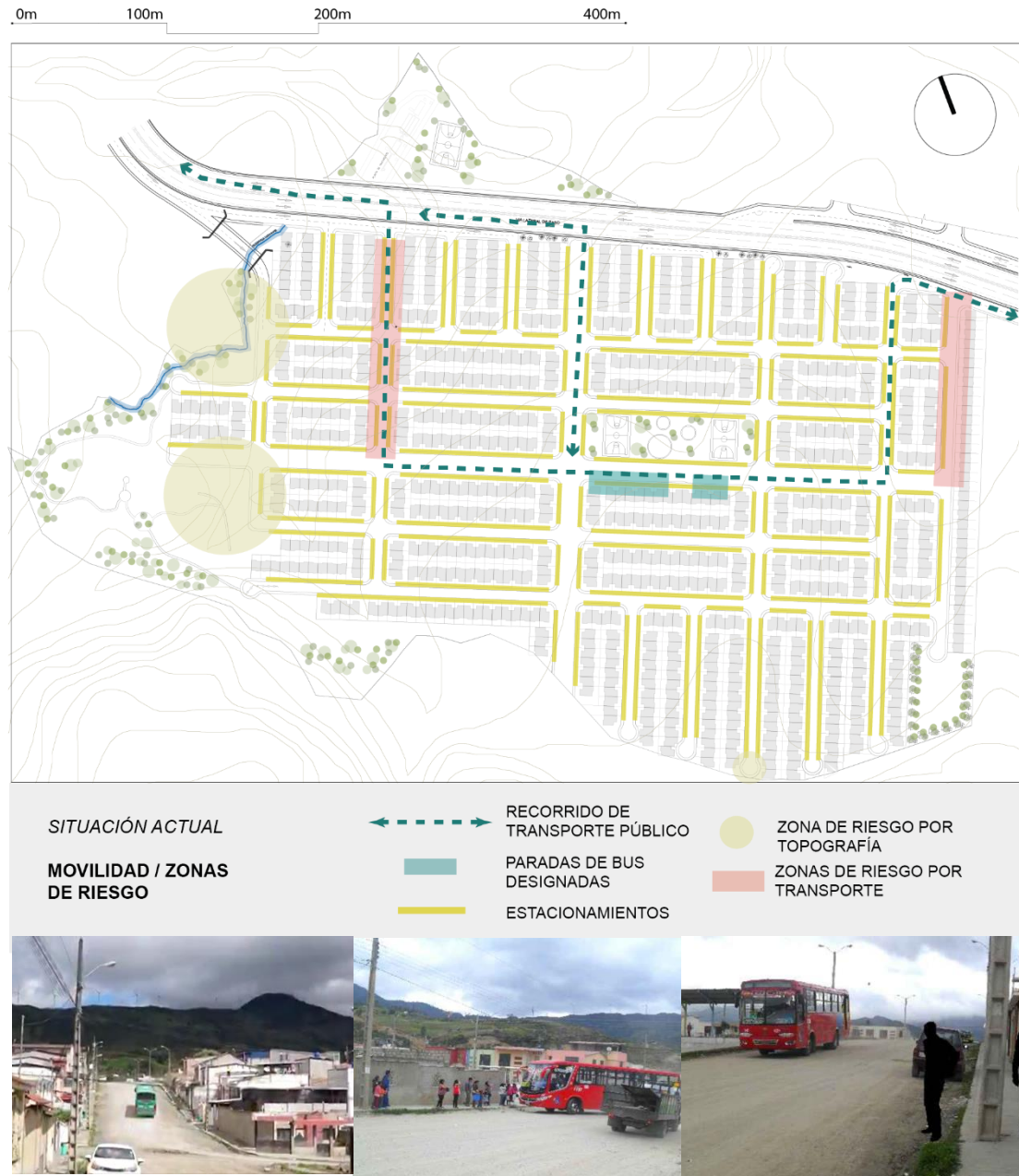
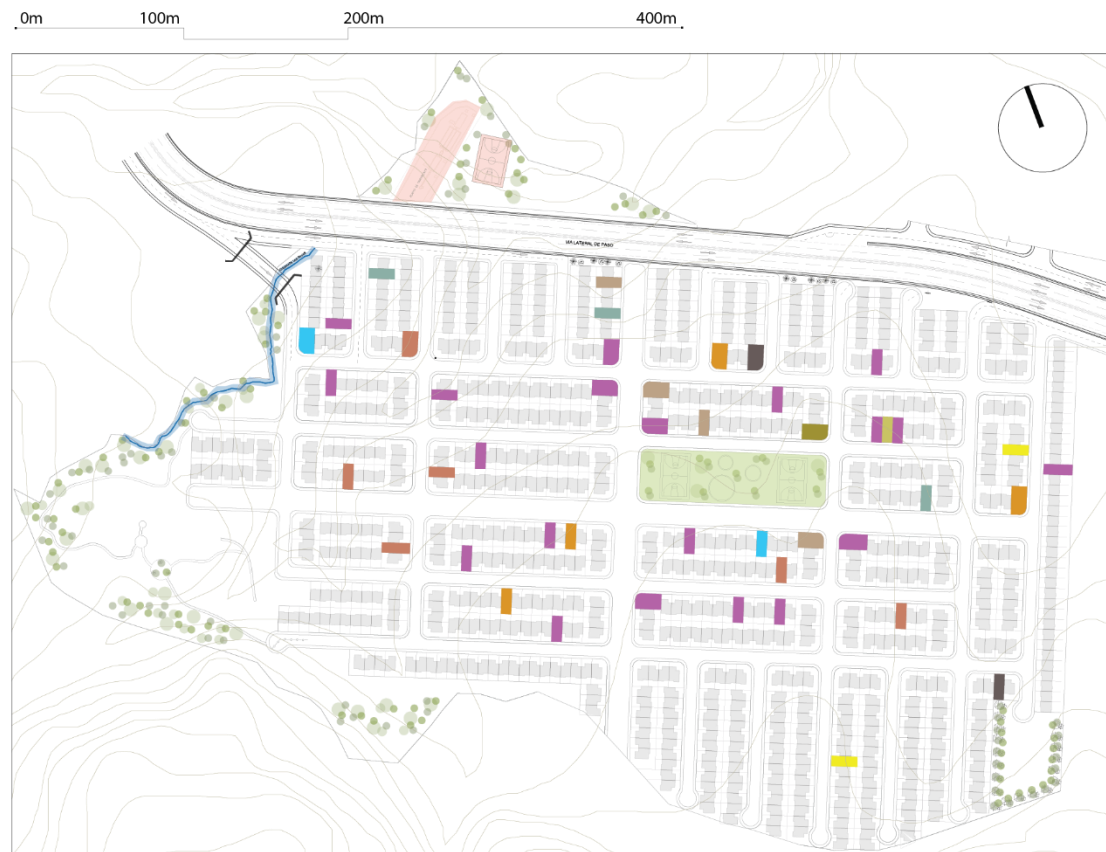


Figura 13: Fotografías de los recorridos de transporte público en el programa.
Fotografías de Daniela Bravo. (Loja, 2022).

Las aceras en el sector presentan dos tipologías en su ancho de medidas mínimas siendo 1.50 y 1.20 y tornándose visualmente desordenadas, molestando a la circulación peatonal. La planificación en sí tampoco contempló las zonas de riesgo presentes dentro del programa, por lo cual los lugares de estacionamiento que están en el recorrido del transporte público, se encuentran en riesgo de posibles colisiones por su reducido espacio para maniobrar adecuadamente los vehículos.

EQUIPAMIENTO. -



SITUACIÓN ACTUAL	CANCHA DEPORTIVA/ BATERIAS SANITARIAS	LIBRERIA	PELUQUERIA
EQUIPAMIENTO EXISTENTE ECONOMÍAS MENORES	EQUIPAMIENTO PLANIFICADO SIN EJECUCIÓN	FARMACIA	TALLER DE METALES
	RECREATIVO-JUEGOS INFANTILES	RESTAURANTE	ARTESANIAS/COSTURA
		PUNTO INTERNET	TIENDA



Figura 14: Fotografías de las tiendas de abasto en el programa.
 Fotografías de Daniela Bravo. (Loja, 2022).

Análisis de la Problemática. -

El programa en su primera etapa no poseía ningún equipamiento, sin embargo, el proyecto plantea: centro comercial, centro administrativo, centro educativo, capilla y área recreativa: canchas y juegos infantiles; más su implantación es irreal ya que se encuentran en áreas no urbanizables. Según la normativa para equipamiento comunal a nivel vecinal y barrial respecto al grupo poblacional, establece que existe una “UNIDAD VECINAL”,

por ende, debería constar con los equipamientos establecidos.

El equipamiento está atomizado, presentando una organización dispersa, problemas en cuanto a equipamientos y área verde, ya que su planteamiento en áreas no urbanizables limita su posible edificación. Los datos reales nos indican que tan solo existe el 5% del área total urbanizable disponible para áreas verdes y equipamientos, dejando como resultado el déficit de espacios adecuados para el crecimiento económico sostenible dentro del programa (ver tabla 7).

Tabla 7. Economías menores en el programa.

USOS - GESTIÓN	
<i>Gestión Pública</i>	02
<i>Gestión Privada</i>	-
TOTAL	02
USOS – PRODUCCIÓN	
<i>Servicios Profesionales</i>	03
<i>Bienes Artesanales</i>	11
<i>Comercio/Productos para construcción</i>	03
<i>Servicios financieros, transporte, alimentación, etc.</i>	07
TOTAL	24
USOS – INTERCAMBIO	
<i>Comercio de insumos para producción menor</i>	19
<i>Comercio servicios tecnológicos</i>	05
<i>Comercios servicios estéticos</i>	02
<i>Comercio de vestimenta y accesorios</i>	03
TOTAL	29

*Fuente: Datos cuantificados mediante visita de campo.
 Elaboración Propia*

De acuerdo al análisis de campo dentro del barrio, se demuestra los distintos niveles de usos de suelo que se ha distribuido en el sector de manera empírica. Esto con el propósito de poder generar una economía y el acceso a servicios fundamentales que estén un radio más cercano al programa. Ya que, al estar ubicado al borde de la expansión de la ciudad, su población tiende a movilizarse al centro para poder realizar sus actividades diarias.



El programa de vivienda carece de mobiliario adecuado y planificado en la mayoría de sus espacios, el existente se muestra en estado deteriorado y deplorable. Existen únicamente dos basureros a nivel barrial, ubicados en las canchas centrales, siendo el único punto de encuentro.

Los espacios verdes no presentan ninguna intervención a excepción de un pequeño espacio destinado a la recreación de infantes ubicado en la zona

central del proyecto; estas áreas verdes presentan aspectos poco accesibles y se han convertido en botaderos de basura que resultan ser espacios frecuentados por agrupaciones de conductas negativas (ver figura 16).

La falta de la delimitación de espacio público y privado de algunos predios ya sea por abandono o descuido ha generado espacios residuales, convirtiéndose en poco agradables y que sumado a esto se encuentra la presencia de canes que no tienen limitante alguno de los predios de sus dueños y han hecho uso de estos dificultando el tránsito peatonal.

SERVICIOS BASICOS. -

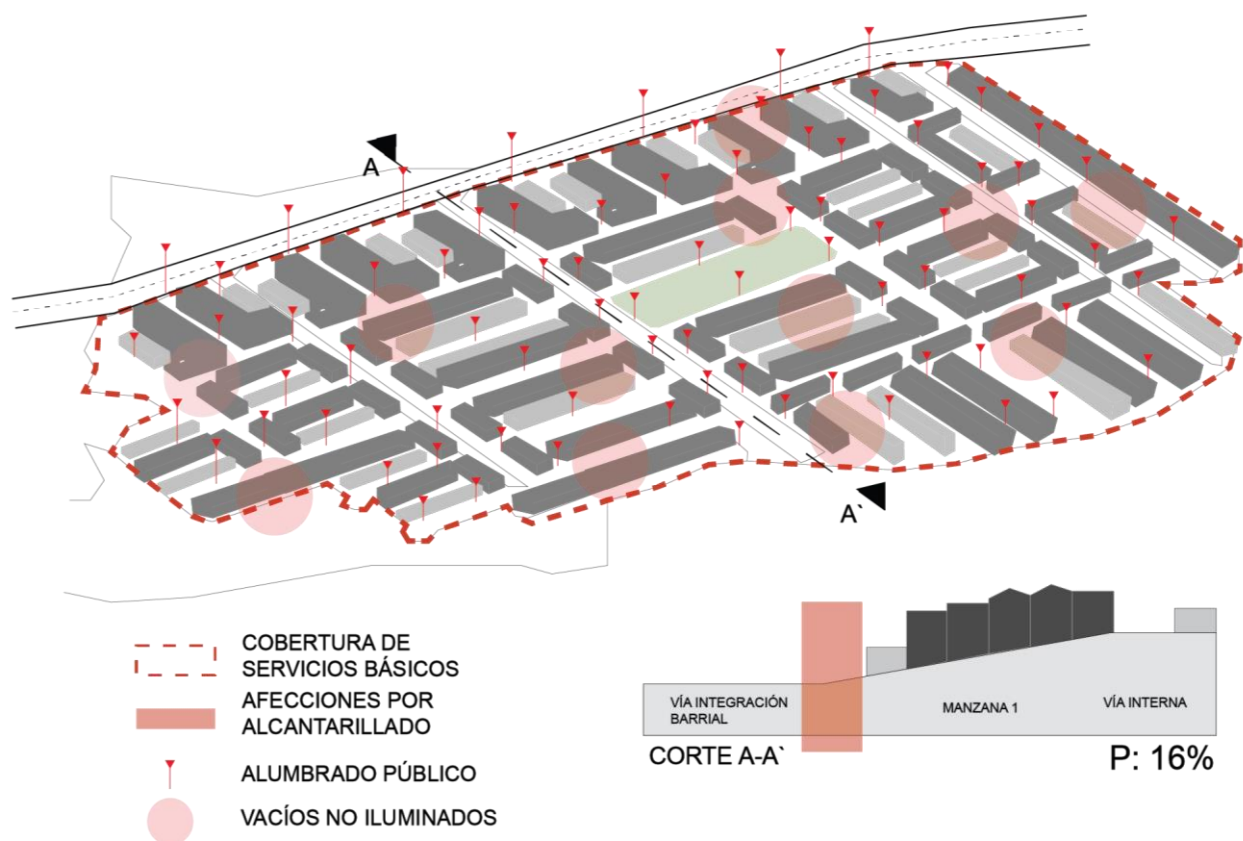


Figura 16: Servicios e infraestructura básica existente en el conjunto habitacional.
Elaboración Propia

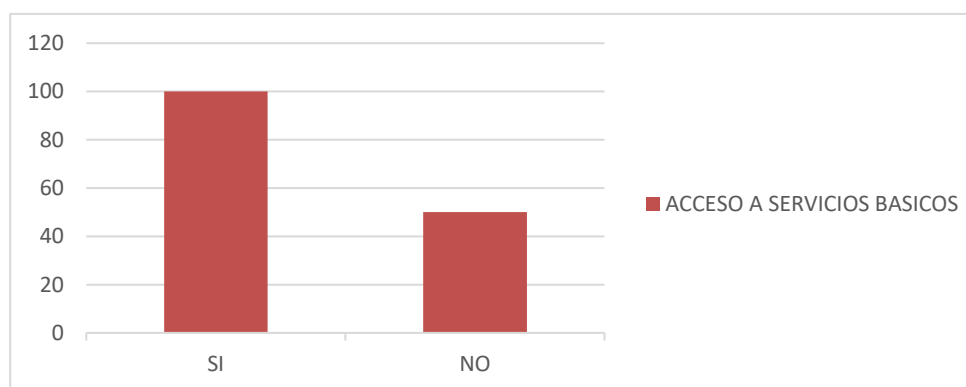
Análisis de la Problemática. -

Los servicios básicos requeridos, tales como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, existen en la actualidad, sin embargo, estos se muestran con problemas definidos (ver gráfico 3).

- Las tuberías de alcantarillado son insuficientes, por lo cual este provoca molestias a las viviendas localizadas topográficamente en la parte baja

- del conjunto, desencadenando malos olores, desborde de excretas y lodo.
- Por otro lado, la cantidad de luminarias públicas existentes, no cumplen con los 40m mínimos de distancia recomendada por la empresa eléctrica, por lo que se han generado vacíos no iluminados, aumentando la inseguridad dentro del conjunto habitacional.
 - Así mismo, debido a los deslizamientos que ocurren en el sector por motivos topográficos, se ve afectada la red de luminaria pública, siendo que a su vez no se realizan los monitoreos periódicos para evitar que exista un daño mayor.

Gráfico 3: Acceso a servicios básicos dentro de la muestra elegida.



*Fuente: Datos cuantificados mediante encuestas aplicadas.
Elaboración Propia*

De acuerdo a los datos recolectados mediante las encuestas de acceso a servicios básicos, existe una presencia mayoritaria de servicios en cada vivienda, pero complementariamente los usuarios supieron comentar que la presencia de los mismos no es rentable ni en buenas condiciones ya que las autoridades han descuidado el mantenimiento y la dotación de servicios por lo que se encuentran realizando un manifiesto al GAD Municipal para la atención a dicha problemática.

Análisis cuantitativo respecto al conjunto habitacional “Ciudad Victoria”

INDICADOR	VARIABLE	CONDICIÓN PRESENCIA (1) AUSENCIA (0)	SIGNO (+/-)	COBERTURA (1-2-3-4)	PERSISTENCIA (1-2-3-4)	SUMATORIA PARCIAL
SERVICIOS BÁSICOS	Agua Potable	1	+	4	3	8
	Alcantarillado	1	+	2	2	5
	Energía Eléctrica	1	+	4	3	8
	Alumbrado Público	1	+	3	3	7
*PROMEDIO						7

EQUIPAMIE NTO BÁSICO	Educación	0	-	0	3	-3
	Salud	0	-	0	3	-3
	Abasto	1	+	3	3	7
	Espacio Público	0,5	+	2	2	4,5
*PROMEDIO						5,5

CONEXIÓN MOVILIDAD	Vías Internas	1	+	3	2	6
	Vías Externas	1	+	2	2	5
	Transporte Público	1	+	2	3	6
*PROMEDIO						5,6

**Valores entre 0-8: Referente a situaciones inestables (pocas posibilidades de cambio).
 Valores entre 9-13: Referente a situaciones aceptables.
 Valores negativos: Señal de alerta sobre el indicador.*

*Fuente: Datos obtenidos de la encuesta aplicada y ficha de campo.
 Elaboración Propia*

Está claro que la situación a nivel barrial está al borde del derrumbe, ya que con las muestras tomadas y la predominancia de familias que prácticamente salen huyendo del sector por la falta de atención prestada. Ciudad Victoria se encuentra ya en un estado de alerta.

Diagnóstico Socio-Cultural

Dentro del análisis socio-cultural sirve determinarse rasgos de coexistencia entre los ciudadanos que forman parte del programa, con el fin de desarrollar estrategias para la implementación de espacios acorde a las necesidades sociales a nivel barrial. Se presenta una diversidad de culturas producto de los fenómenos migratorios, detonando en una multiculturalidad que implica la existencia de culturas unidas espacialmente pero no socialmente, formando una barrera en la sociedad. Dentro del diagnóstico encontramos ciertos factores como la composición familiar, grupo étnico, tradiciones, así como la participación ciudadana que se conforma.

Composición familiar: usualmente los grupos familiares que acceden al programa están compuestos por cuatro miembros.

- Se toma en cuenta que la población está propensa a un acelerado crecimiento, debido a la cantidad de jóvenes y niños presentes en el grupo de estudio.
- El programa se diseñó para una composición familiar de **Max. 5 personas/familia**, lo cual indica una población de **4.100 pobladores**, correspondiente a una unidad vecinal (ver tabla 8).

Tabla 8: Datos Poblaciones total/programa de vivienda Ciudad Victoria.

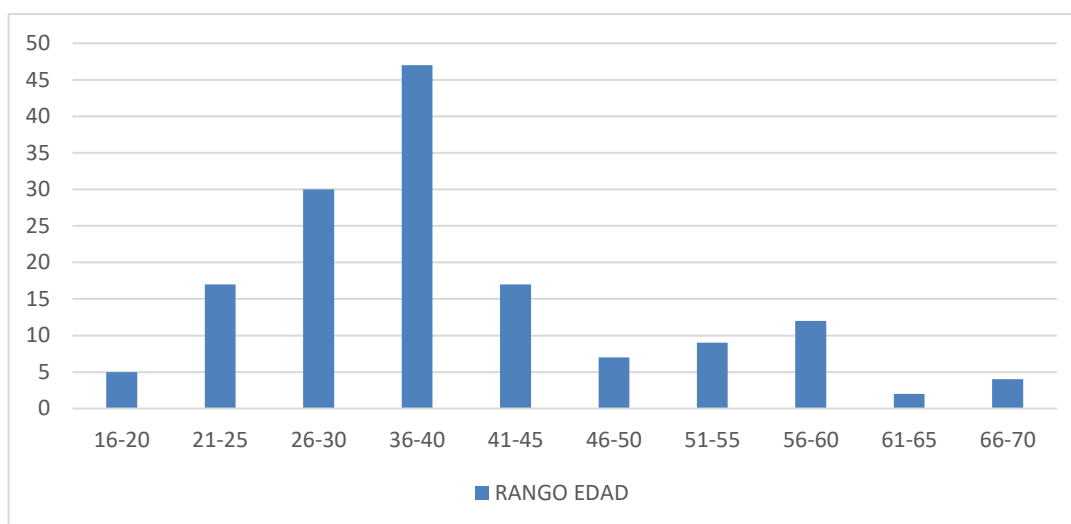
<i>TOTAL POBLACIONAL</i>	<i>4100 habitantes</i>
TOTAL DE HOMBRES	1911 habitantes
TOTAL DE MUJERES	2189 habitantes

*Fuente: INEC censo poblacional, (2010).
Elaboración Propia*

Es necesario recalcar que los datos presentados están propensos a variar debido a un rápido crecimiento poblacional, tomando en cuenta que la mayor cantidad de población se concentra en madres de familia que son jóvenes en edad de fertilidad.

En cuanto al rango de edades dentro del sector de estudio, este se presenta con características puntuales como la natalidad de la población y como esta ha descendido, debido al envejecimiento de la población demostrando un alto índice de jóvenes-adultos presentes a nivel barrial (ver gráfico 4).

Gráfico 4: Datos poblacionales según rangos de edad.



*Fuente: Datos cuantificados mediante las encuestas aplicadas.
Elaboración Propia*

Grupo étnico: La población en el barrio se autocalifica como mestiza en un 95%, con una mínima presencia de grupos étnicos: indígena, blanco y afro ecuatoriano. Siendo esta información corroborada mediante el censo poblacional del año 2010.

Tradiciones: Mediante las visitas al barrio y las conversaciones con los ciudadanos, se conoce que se realizan actos conmemorativos tanto religiosos como sociales, pero que para lo mismo no disponen de equipamientos adecuados para este tipo de actividades planeadas. Ya con el análisis planteado de equipamientos en el barrio, se conoce que existen predios en abandono o residuales, que son utilizados para organizar este tipo de actividades. Pero a su vez, al no ser un espacio ambientado, este provoca una segregación en la población del barrio ya que la capacidad de asistencia en estos lugares es limitada.

Participación ciudadana: Mediante la entrevista realizada al jefe de familia, se ha podido conocer un poco más sobre la interacción vecinal que se forma dentro del barrio. Se mencionó que existen constantes reuniones con los moradores pero que la cantidad de personas que se logra reunir es reducida por la segregación que se ha dado en los últimos años. Existe también un club deportivo y cultural que se ha denominado “Ciudad Victoria Sporting Club”, donde realizan constantemente campeonatos deportivos para integrar más a la población.

También se realiza fiestas y agasajos por navidad organizados en las mismas canchas deportivas, siendo este equipamiento utilizado para varias fiestas sin adecuación previa por cualquier cambio de clima.

Gobierno:

Mediante la entrevista que se realizó al presidente de junta vecinal Sr. Wilmer Leiva Ordóñez, nos indica que él y su familia ha accedido al programa principalmente por razones económicas, pues antes no poseían vivienda propia, decidieron acceder a las mismas por las facilidades que se les pusieron como pautas. Wilmer acota que, mediante las juntas vecinales, la administración barrial hace lo posible por llamar la atención del Gobierno Provincial para que se puedan ir resolviendo los problemas que hoy en día están provocando el desalojo de muchas viviendas en el sector. “Hemos golpeado las puertas del Municipio, subsecretarías, entre otras entidades, para que nos den una solución ante la afectación de las viviendas, que ha hecho que muchos vecinos salgan y que otros nos quedemos, a costa del peligro que se cierne sobre nuestras cabezas.” Comenta Sr. Wilmer Leiva (2022)

A su vez, como voz de todas las familias que hoy en día se levantan a hacer manifiestos y campañas para ayudar al barrio Ciudad Victoria, comenta que la situación es crítica porque más de las 800 familias invirtieron una alta cantidad para poder acceder a los acabados de su vivienda, con un promedio de 60 mil dólares, y siendo este ya un esfuerzo perdido la población reclama que el plan de vivienda municipal resulta ser una estafa, ya que no se respetó las normas

de construcción y ordenanzas por lo que ahora las consecuencias las viven ellos.

“Por la irresponsabilidad del Municipio que no hizo estudios al momento de construir la ciudadela, ni acató las recomendaciones de un riesgo alto, hoy estamos exclamando que se nos tome en cuenta y cumplan sus promesas” comenta Sr. Wilmer Leiva presidente de Junta Vecinal Ciudad Victoria.

Diagnóstico Socio-Económico

En la práctica, la municipalidad afirma que la disminución de los costos ha significado una reducción de la calidad de las estructuras y de los materiales. Al ser declarado como programa de vivienda de interés social, se permitió reducir el tamaño del lote a 90 m², normativa respetada por la institución encargada de la ejecución del proyecto (VIVEM), el mismo que se encontraba asesorando el aspecto financiero, ayudando al beneficiario a tramitar su bono de vivienda o su préstamo hipotecario, siendo el Banco de Loja, por convenio mutuo (Ramón, 2012).

Políticas aplicadas en el programa

Financiamiento: este proceso de selección se da considerando que se cumplan los siguientes requerimientos.

- No poseer bienes, como requisito fundamental.
- Tener un núcleo familiar establecido, debido que la proyección de los programas busca ayudar a las familias que no poseen una vivienda propia.
- Residir en el cantón Loja, por lo menos 4 años consecutivos.
- Una vez realizado el proceso y aceptado, el beneficiario abona el 30% del costo total de la vivienda, como anticipo.
- Siendo dos tipologías propuestas, la **T36** tiene un costo de **\$13.000** y como abono de anticipo corresponde a una cantidad de **\$3.900**. En cambio, para la tipología **T90**, esta tiene un costo de **\$22.500**, accediendo a la misma con un abono de **\$6750**.
- Este proceso es manejado directamente por el BEV.
- Se destaca que el bono inicial que se entrega, es un valor que se

supone corresponde a ahorros propios de los solicitantes, lo que de entrada construye una barrera difícil de superar para la población que busca acceder a estas viviendas.

Tenencia de la Vivienda; conocer si los beneficiarios han accedido a la vivienda por una necesidad real o por una acción inclinada al aumento de patrimonio.

- El **74%** de las viviendas están siendo habitadas por los propietarios legales, lo cual evidencia que la adjudicaron por necesidad propia. Y esto valida el propósito del programa.

La ocupación de la población dentro de la muestra encuestada, permite identificar los grupos ocupacionales, categorizando así la relación que existe entre las economías y la ciudadanía, que a su vez demuestra ser una limitante para poder acceder a niveles de vida adecuados, tanto dentro del programa en la vivienda como en su círculo familiar/personal. Dichos grupos ocupacionales analizados se miden en base a la Clasificación Internacional Uniforme de Ocupaciones (CIUO) (ver tabla 9).

Tabla 9: Análisis Socio-Económico del programa Ciudad Victoria.

UNIDADES HABITACIONALES TOTALES	%	830 U	Carácter de unidad vecinal
Población económicamente activa	87%	131	Población que está actualmente con trabajo ya sea de economía menor o mayor
Población económicamente inactiva	13%	19	Población que corresponde a personas menores a 15 y mayores a 60 años
TOTAL MUESTRA	100%	150	Tomando como muestra los jefes de familia o integrantes con mayores ingresos mensuales

Fuente: Datos obtenidos de la encuesta aplicada.
 Elaboración Propia

La población económicamente activa correspondiente al caso de estudio, se presenta en mayor porcentaje dentro del **Grupo 9**, marcando la presencia de comerciantes y agentes laborales dentro del campo de intercambio informal, siendo esto considerado como un ingreso básico mensual bajo. A su vez, el **Grupo 7** (ver tabla 10), correspondiente a trabajos de comercio independiente propio, es el grupo con porcentaje que sigue en productividad dentro de la generación de economía para el barrio Ciudad Victoria, para lo cual los moradores del sector supieron recalcar que su área de trabajo se concentra dentro del barrio de manera informal en espacios designados de sus viviendas, produciendo un desorden en cuanto a visuales y planificación urbana.

Debido a una gran presencia de estudiantes y amas de casa que buscan trabajar o mantener un ingreso más accesible dentro del barrio. Se demuestra la necesidad de reestructurar de manera estratégica los parámetros de distribución para la activación de la economía a nivel barrial y que por lo mismo las familias tengan la apertura de iniciar su negocio dentro del mismo barrio de una manera planificada.

Tabla 10. Grupos ocupacionales dentro del sector.

GRUPO	OCUPACIÓN	CANTIDAD	TOTAL/GRUPO	%
Grupo 2	Odontólogo	1	18	12%
	Médico	3		
	Ing. Civil	2		
	Ing. Agrónomo	1		
	Enfermera	3		
	Economista	1		
	Docente	5		
	Abogado	1		
	Contador	1		
Grupo 4	Cajero	3	8	5%
	Secretaria	2		
	Empleado Público	3		
Grupo 5	Comerciante	7	13	9%
	Guardia de seguridad	3		
	Peluquera	3		
Grupo 6	Agricultor	5	5	3%
Grupo 7	Soldador	7	32	21%
	Carpintero	12		
	Cerrajero	4		
	Mecánico	9		
Grupo 8	Taxista	7	7	5%
Grupo 9	Albañil	8	48	32%
	Bodeguero	2		
	Empleada doméstica	14		
	Vendedor informal	22		
	Conserje	2		
Grupo 0	Estudiante	5	19	13%
	Ama de casa	10		
	Jubilado	1		
	Policía	3		
TOTAL			150 *	100%

*Fuente: Datos obtenidos de la encuesta aplicada.
 Elaboración Propia*

CONCLUSIONES DEL PROYECTO HASTA LA ACTUALIDAD

	Servicios	Insuficiencia de alcantarillado
	Básicos	Presenta incomodidades en las viviendas localizadas en la parte baja por la topografía, las tuberías colapsan, provocando malos olores e insalubridad.
		Insuficiencia de alumbrado público
		Debido al descuido por parte de la empresa eléctrica, se muestran infraestructuras en desgaste y dañadas. Se deja sin cobertura espacios de circulación, existiendo vacíos y aumentando inseguridad.
MORFOLOGÍA URBANA	Equipamiento	Inexistencia de equipamientos básicos
		Salud y Educación, equipamientos inexistentes dentro del conjunto habitacional, representando movilización diaria para acceder a los mismos.
		Espacio Público
		Cancha deportiva y espacio recreativo de juegos infantiles, carecen de mantenimiento que otorgue seguridad a sus pobladores.
	Conectividad	Conflicto de movilidad e ineficiencia
		Las rutas de transporte no son continuas. Siendo limitantes tanto por el tiempo de espera y recorrido como por el incremento del servicio.
		Existen vías sin asfaltar y son emanantes de polvo y lodo en el conjunto. A su vez se da la presencia de socavones que son molestia para el tránsito vehicular.
COHESIÓN SOCIAL	Segregación	Su relación se limita a canchas centrales donde el intercambio es apreciado a pequeña escala. Al tratarse de un barrio ubicado fuera del centro urbano de la ciudad, las personas necesitan trasladarse todos los días, significando coste, tiempo y contaminación ambiental.
		Los habitantes mediante las encuestas aplicadas, afirman que en el barrio se da una tendencia de la distribución polarizada y falta de integración con respecto a las áreas aledañas.
	Condiciones de vida	La ubicación es la determinante principal del proyecto, impactando a nivel social, educativo, empleo, exclusión y deterioro urbanístico-habitacional.
		Se percibe que por la falta de organización en sus

	<p>espacios, cada vez disminuyen más los ingresos dentro del conjunto, por lo que la población decide irse del sector.</p> <p>Existe conformismo, ya que su economía no permite la elección de otro tipo de vivienda de mejor calidad.</p>
CRECIMIENTO ECONÓMICO	<p>Ingresos según ocupación</p> <p>El ingreso familiar se enfoca puntualmente por el salario o ingreso que percibe el jefe de familia. Como se muestra en las tablas de datos cuantificados, en el conjunto se da la presencia de grupos de ocupación, en mayor porcentaje, con bajo nivel socioeconómico. Las personas de grupos sociales más bajos, tienen menos oportunidades de acceder a activos de capital social.</p> <p>A su vez el limitado acceso dentro del programa, a servicios administrativos o campos laborales, corta la economía del sector, siendo accesible escasamente con uso de suelo de vivienda.</p>
	<p>Apoyo GAD Municipal</p> <p>Según las opiniones recabadas en las encuestas, el conjunto habitacional como primer proyecto propuesto por el Municipio de Loja, incluyó la auto gestión para su ejecución. Se afirma que bajo el mandato del alcalde Jorge Bailón, en su plan "LOJA PARA TODOS", se prometió la dotación de servicios básicos, ordenamiento, seguridad, sistemas viales, mercados, salud, educación y servicio social.</p> <p>Lo cual hasta la actualidad ha sido escasamente completado y para lo cual, hoy en día se protesta para su mejora y adquisición.</p>

CAPÍTULO 3: Propuesta

De acuerdo al análisis cuantificado se recabó las falencias y potencialidades del barrio Ciudad Victoria, con lo cual no se pretendió realizar un reemplazo de diseño, sino más bien una reformulación al programa vigente, refiriéndose y basándose en la aplicación de las normativas y ordenanzas que hoy en día se han omitido. Mediante las cuales se llega a una zonificación con la inclusión de usos de suelo equilibradamente distribuidos.

Se demuestra que las políticas aplicadas en el programa y el criterio con el que se viene dando la planificación del mismo, no se ha podido cumplir a cabalidad. La existencia de dos tipologías de vivienda, ha generado una separación económica notoria entre la población del barrio, tanto de la tipología T36 como la T39. Aquí es evidente como la falta del estudio analítico a nivel socio económico y urbano ha traído consecuencias que, al querer buscar una solución para el grupo poblacional, se presenta como un problema aún mayor que afecta puntualmente a la imagen urbana e intensifica la segregación socio económica en la ciudad. Así mismo, el nivel constructivo de baja calidad que se ha dado a las viviendas, demuestra la afectación que está dando a las familias del programa, poniendo en riesgo su calidad de vida y estabilidad.

Por tanto, la propuesta va encaminada a un modelo tanto teórico como gráfico, en el que se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda de interés social, tomando como base los indicadores propuestos que actualmente están fallando.

Criterios de diseño y reurbanización. -

- **Modulación.** - Optimizar los espacios, por lo que se permitirá una inversión menor para poder llegar a un mayor número de usuarios.
- **Participación comunitaria.** - siendo el desarrollo progresivo de la vivienda una determinante, se permite utilizar métodos constructivos que involucren al beneficiario y así crear conciencia para el cuidado del barrio, así como el ahorro de inversión.
- **Resiliencia y Sostenibilidad.** - Resiliencia viene del concepto de resistencia de materiales. Al hablar de proyectos de vivienda social estos

van dirigidos principalmente a un grupo de personas con un estrato vulnerable y que carecen de capacidad de adquisición de bienes inmuebles con costos elevados. Es en este punto que a la resiliencia se la relaciona con este tipo de proyectos.

- Tomando como referencia los asentamientos irregulares que se suelen presentar, expuestos a riesgos. Al momento de buscar su reubicación en un sector urbanizado de viviendas adecuadas con infraestructura de saneamiento y con acceso a energía eléctrica, se está mejorando su calidad de vida, su bienestar, salud y se combate la pobreza.
- Un proyecto de vivienda social además de incentivar resiliencia, también debe ser sustentable y sostenible. Se debe cumplir con algunos parámetros como: costos bajos, calidad ambiental alta, climatización en línea, eficiencia energética, materiales ecológicos, espacios coherentes y accesibilidad de servicios urbanos.
- Hacer que la conceptualización de vivienda minimice el consumo de recursos energéticos y de agua.

Al tratarse de un programa de vivienda social promovido y ejecutado por el Estado, su formulación se la realizará bajo la modalidad del marco lógico. El marco lógico es una herramienta utilizada por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) para el diseño, la ejecución y evaluación de proyectos de desarrollo. Esta herramienta se la puede usar en todas las fases del ciclo de un programa o proyecto.

Tomando en cuenta los aspectos reales a intervenir se define los resultados que validen el proyecto como un aporte para los programas tipo de vivienda social, en donde las mismas se puedan tomar como referentes para su aplicación en distintos casos.

Alternativas de planificación. -

MATRIZ DE MARCO LÓGICO DEL PROGRAMA VIS "CIUDAD VICTORIA"					
ESTRATEGIA	TÉCNICA	FINANCIERA	ECONÓMICA	AMBIENTAL	LEGAL
Generar políticas adecuadas para la restructuración del programa.	Análisis del costo del suelo.		Exponer políticas públicas adecuadas para la no afectación de la economía.	Actualización de leyes, ordenanzas y normas en el ámbito ambiental.	Reformulación y actualización de leyes, ordenanzas y normas locales.
Crecimiento poblacional adecuado.			Emplear políticas demográficas para controlar el crecimiento poblacional		
Existencia de recursos.	Políticas públicas eficientes para la gestión de recursos económicos, funcionarios capacitados, diseños planificados y presupuesto adecuado.	Alcanzar préstamos de organismos internacionales con bajo porcentaje de interés.	-Acrecentar la producción nacional. -Recaudación oportuna de impuestos.		-Aplicar medidas de rigor.
Infraestructura de saneamiento.	Políticas públicas eficientes para la gestión de recursos económicos, funcionarios capacitados, diseños planificados y presupuesto adecuado.	Efectuar una planificación sustentable a largo plazo sobre la infraestructura de saneamiento del programa. Desarrollar proyectos de infraestructura de calidad.	Obtener préstamos de organismos internacionales con bajo porcentaje de interés.	Diseñar proyectos sustentables respetando las normas ambientales. Permitiendo mejorar la calidad de vida de las personas.	Aplicar políticas públicas adecuadas para la ejecución de proyectos de infraestructura básica.
Infraestructura energética.					
Infraestructura urbana.					
Infraestructura de transporte público.					
Déficit de vivienda.	Construcción de viviendas	Otorgar y facilitar préstamos a los beneficiarios.	Analizar el déficit de vivienda antes y después de ejecutado el programa.	Construcción de vivienda sustentable	Aplicar políticas públicas adecuadas para la ejecución de proyectos de infraestructura básica.
Control adecuado de normas y leyes.	-Capacitación funcionarios públicos. -Auditorías informativas obligatorias para el cumplimiento de normas y leyes.	Considerar costos de capacitaciones.		Actualización y comprobación para el cumplimiento de las normas ambientales.	Auditorías sobre la implementación correcta de la normativa vigente.
Diseño adecuado.	-Diseños sustentables de vivienda. -Incorporar diseños de urbanización.	Elaboración de presupuesto adecuado.		Incluir conceptos sobre el respeto del medio ambiente y la participación ciudadana.	

Planificación general adecuada.	Planificación de ejecución, incluyendo una intervención interinstitucional dentro del programa.	Planificación de la inversión y distribución de los recursos financieros.	Factibilidad periódica del programa.	Planificación sustentable del programa. Capacitación a los funcionarios.	Políticas públicas para una planificación a largo plazo del programa con el propósito de reducir el déficit de vivienda.
Costos de construcción adecuados.	Implementar nuevos mecanismos de construcción, más ágiles y menos costosos.	Disminución de los intereses bancarios a créditos que se otorguen para proyectos de vivienda social.	Estudio socioeconómico de necesidades de vivienda para Ubicación de proyectos en sectores no segregados.	Cumplir con una construcción sustentable.	
Costo del suelo adecuado.	Capacitar a funcionarios sobre avalúos inmobiliarios.		Estudios sobre el costo de suelo a nivel territorial.		Si es necesario, reformular la ley sobre la división y subdivisión del suelo.
Contratistas y fiscalizadores responsables.	Contratación de constructoras responsables. Seguimiento y cumplimiento de las normas y técnicas de calidad.	Verificación del historial financiero de las constructoras.		Ejecución de proyectos sustentables.	Estipular procesos de contratación, -la ley de contratación pública y las normas jurídicas.

Las actividades que se deben realizar son muchas, sin embargo, la más importante se relaciona a la aplicación de políticas públicas adecuadas. Siendo la primera actividad a aplicarse, se basa en: *Generar la política pública desde el gobierno central para implementar el programa de vivienda social.*

Siendo el propósito la disminución del déficit habitacional, sus elementos importantes destacan en:

- Políticas públicas adoptadas correctamente.
- Funcionarios públicos, capacitados y responsables.
- Constructores y fiscalizadores capacitados adecuadamente.
- Recursos económicos bien canalizados.
- Beneficiarios satisfechos.

Sobre esto se debe considerar que las acciones deben ser analizadas, aplicadas, evaluadas y mejoradas durante todo el ciclo del proyecto y posterior a su ejecución. Para lo cual se determinan lineamientos generales, reformulación de normas y estrategias urbanas de zonificación, mejorando la

calidad tanto espacial, como social dentro del barrio siendo las mismas analizadas y mejoradas a partir de la normativa actual planificada.

Normas generales de ordenación del PDOUL aplicables a la zonificación del programa vigente. -

Referente a lo que se propone para la re zonificación se considera lo estipulado en la **Ordenanza Municipal de Urbanismo, Construcciones y Ornato del Cantón Loja**, compuesta del **Reglamento Local de Construcciones y Ornato para el Cantón Loja** que contiene la normativa técnica de Arquitectura, Urbanismo e Ingeniería. Los textos que norman lo justo para la zonificación se encuentra resumido en el Reglamento Local de Construcciones, **título IV Normas Urbanísticas**, siendo sus contenidos:

- ✓ **CAPÍTULO I: Diseño vial.**
- ✓ **CAPÍTULO II: Loteamiento.**
- ✓ **CAPÍTULO III: Equipamiento comunal.**
- ✓ **CAPÍTULO IV: Espacio público y mobiliario urbano.**
- ✓ **CAPÍTULO V: Arborización.**
- ✓ **CAPÍTULO VI: Señalización de accesibilidad en espacios públicos.**

Las normas que sujetan los usos de suelo del Cantón Loja, según la zonificación y las disposiciones expresas en el programa, se considera **el Reglamento Local de Construcciones en su título II Proyecto Arquitectónico y título V Proyectos de Ingeniería.**

TITULO II PROYECTO ARQUITECTÓNICO. -

- ✓ **CAPÍTULO I: Requerimientos del proyecto arquitectónico, iluminación y ventilación de locales.**
- ✓ **CAPÍTULO II: Dimensión de locales.**
- ✓ **CAPÍTULO VIII: Normas por tipo de edificación, edificios para vivienda.**
- ✓ **CAPÍTULO IX: Equipamientos de comercio, servicios y oficina.**

TITULO V PROYECTO DE INGENIERÍA. –

- ✓ **SECCIÓN A: Diseño y construcción sismo resistente.**
- ✓ **SECCIÓN B: Suelos y cimentaciones.**
- ✓ **SECCIÓN C: Instalaciones Hidráulicas y sanitarias.**
- ✓ **SECCIÓN D: Diseño y construcción de infraestructura sanitaria.**
- ✓ **SECCIÓN E: Instalaciones eléctricas y telefónicas.**
- ✓ **SECCIÓN G: Pavimentos para calles y avenidas.**

LINEAMIENTOS GENERALES

Descentralización entre el barrio y el centro histórico, que reactive a Ciudad Victoria como un programa de fluidez económica y social.

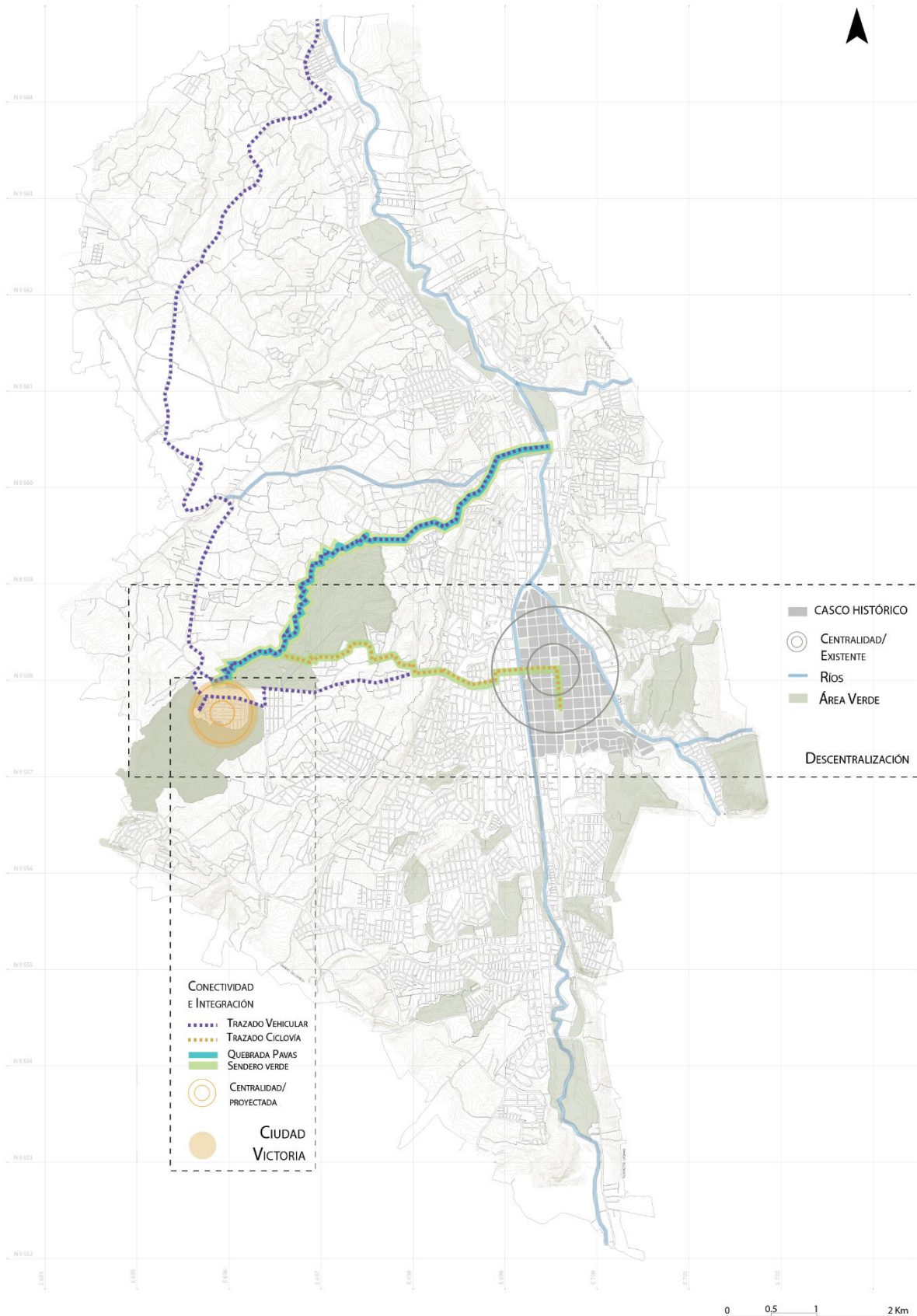
Disponer de usos de suelo específicos que integren la traza urbana, determinándolos por manzanas en casos primarios de densidad e intensidad.

Rehabilitación de la quebrada pavas, mediante un corredor natural dinámico. Eje principal de circulación.

Articulación espacial mediante apertura y continuación de ciclovías.

Ampliar las secciones viales correspondientes, que sirvan como ruta de conexión de transporte urbano.

Plan Máster de Descentralización e integración. –



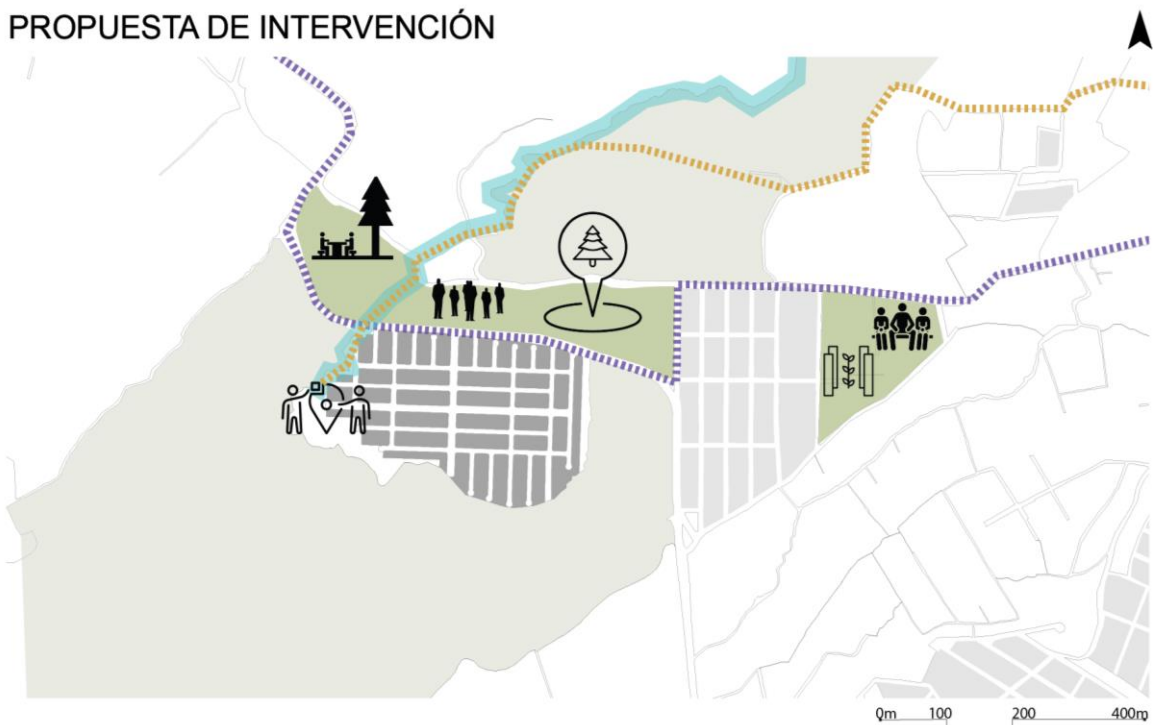
REFORMULACIÓN DE NORMAS / PROGRAMA VIS “CIUDAD VICTORIA”

<p>HÁBITAT Y VIVIENDA</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Revitalización de la fisionomía urbana ▪ Regeneración de viviendas actuales ▪ Programas de vivienda y lotización ▪ Recuperación por parte del municipio de lotes baldíos ▪ Cambio de usos de suelo en áreas consolidadas y de mayor afluencia, en la que en las plantas bajas se permita el uso comercial
<p>CALIDAD DE ÁREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Área recreativa de 12m²/unidad de vivienda. ▪ De acuerdo a lo normado respetar los 15 m de distancia de quebradas y ríos con zonas urbanizadas. ▪ Crear una red de alcantarillado pluvial y canalizar estas aguas a los afluentes naturales existentes. ▪ Espacio público diseñado a contribuir en la salud física, mental, emocional y colectiva. ▪ Incluir especies vegetales endémicas, para la mejora visual y saludable proyectual.
<p>EQUIPAMIENTOS COMUNALES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contar con equipamientos y mobiliarios esenciales como: basureros, caseta guardianía, parqueaderos, área de reuniones comunal, juegos y cerramientos. ▪ Sostenibilidad para el mantenimiento y operación de las infraestructuras. ▪ Establecer programas de convivencia comunitaria para el mantenimiento del equipamiento. ▪ Recuperación de espacios construidos para el uso recreacional, comercial y de equipamientos (parques, instituciones públicas, escuelas, centros de culto, salud, etc.).
<p>ACCESIBILIDAD UNIVERSAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Derecho a la ciudad. ▪ Gestión enfocada de riesgos dentro del programa.

APORTE
MUNICIPAL

- Planes habitacionales inclusivos.
- Accesibilidad a transporte público de calidad.
- Señalización, comunicación e integración.
- Dotar de suelo urbanizado con servicios básicos.
- Procesos administrativos y jurídicos preferenciales para la aprobación de los proyectos VIS.
- Proyectos VIS impulsados por asociación público privada.
- Mejorar el sistema de recolección de desechos sólidos por el GAD Municipal de Loja.
- Realizar lagunas de oxidación para el tratamiento de las aguas residuales.
- Realizar supervisiones y un orden de infraestructura por parte de la Empresa eléctrica, contando con una distancia entre luminarias de 30m siendo la normativa planteada.

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



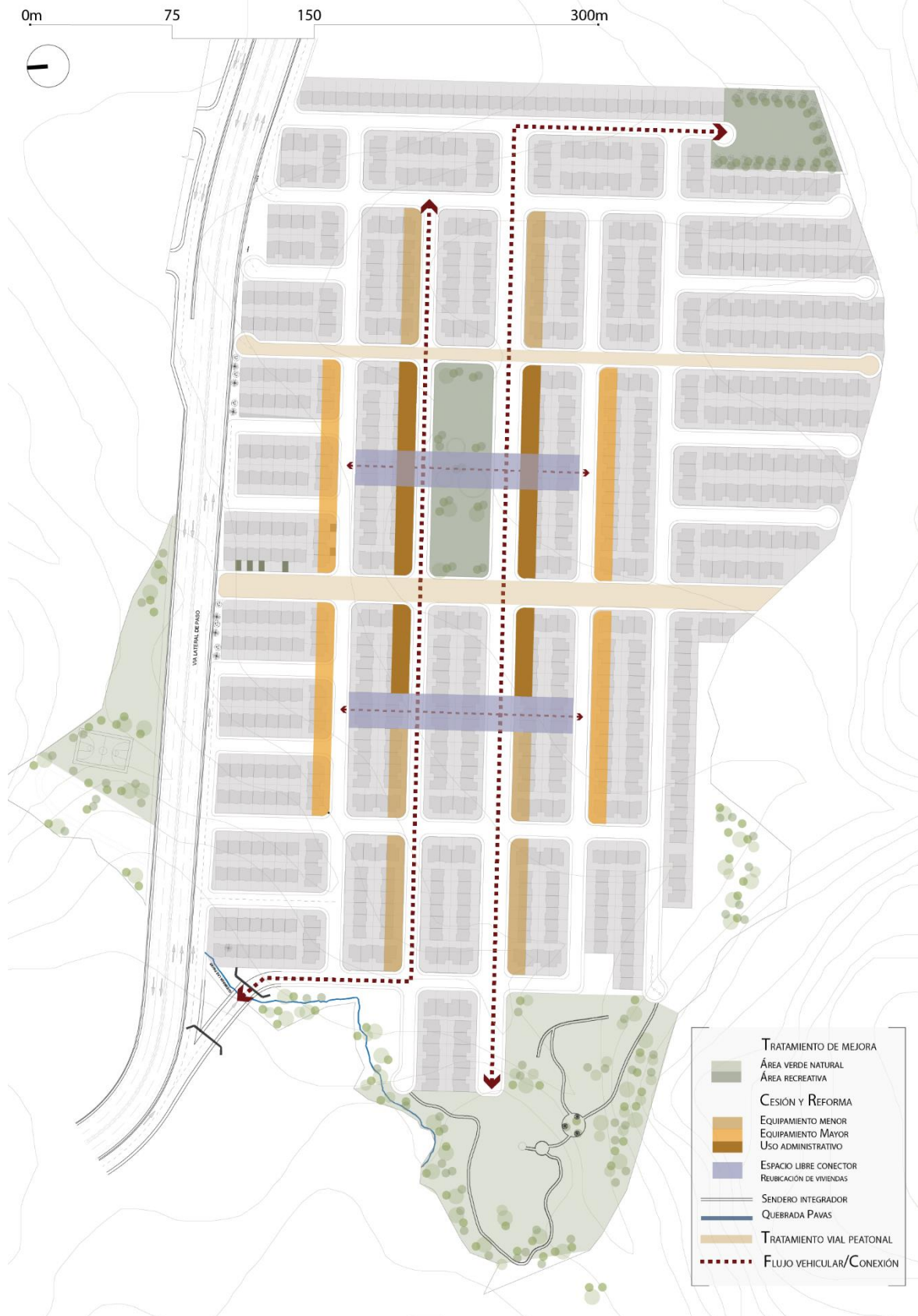
El plan de ordenamiento urbano de la ciudad de Loja, norma para el caso de ríos, quebradas y lagunas que los márgenes de protección serán de 15m a cada lado, medidas estipuladas desde la orilla de los mismos.

-Mientras el municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería.

De acuerdo a la normativa estructurada en Ecuador, los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Determinarán: Reajuste de terreno, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes y conectividad.



RE-ZONIFICACIÓN PARCELARIA



ESTRATEGIAS URBANAS DE ZONIFICACIÓN. -

PAISAJE URBANO

AMBIENTAL.-

Confórt Térmico e integración de la naturaleza dentro del programa, implementando sombra y protección.



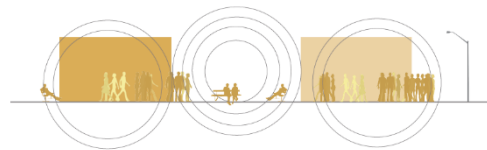
SEGURIDAD.-

Evitar espacios residuales generando recorridos cortos que posean control visual desde las viviendas.



ACÚSTICAS.-

Planificar espacios públicos que controlen los niveles sonoros. Generando una estructura urbana que aumente los recorridos peatonales y aisle el tránsito vehicular.

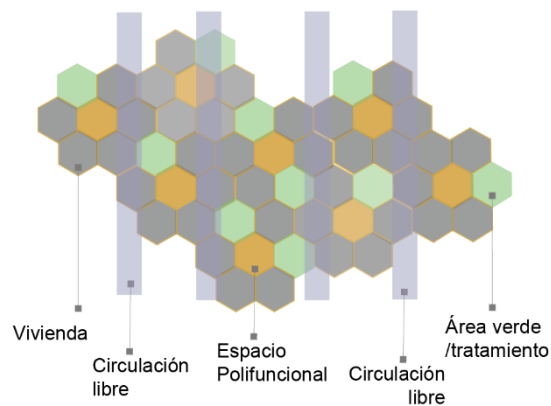


VISUAL.-

Programas de mantenimiento de fachadas, colores, acabados, texturas, cerramientos.

TIPOLOGÍA DE AGRUPACIÓN.-

Hacer uso de patrones de modulación así como sistemas constructivos de ensamble que permitan cambios y sustitución para volver los espacios más adaptables al estilo de vida sin costos agregados.



EQUIPAMIENTO.-

Mixticidad de usos de suelo.

Dotación de equipamientos de salud y educación.

Descentralización de equipamientos y servicios.



MOBILIARIO.-

Óptima distribución y mobiliario suficiente.

Incorporación de luminaria en puntos conflictivos.

Disposición e implementación de elementos faltantes según las necesidades.



MOVILIDAD

-Circulación fluida y sin interrupciones.

-Re-estructuración de infraestructura (Vías, Paradas de bus, aceras, pasos peatonales). Proporcionalidad altura/ancho de vía.

-Humanización de las calles, priorizando al peatón.

-Aprovechamiento de topografía para marcar ejes principales de circulación y conexión.

-Criterio de accesibilidad que conjugue con la riqueza visual, para aprovechar los espacios públicos ubicados en diferentes niveles.



Pendiente pronunciada

SOSTENIBILIDAD

ESPACIOS POLIFUNCIONALES.-
Permitirán una vida útil prolongada, con un mantenimiento reducido, obedeciendo una modulación según la economía del proyecto.



MATERIALES.-
Restringidos típicos de producción masiva y prolongada en el tiempo, que permita reparaciones económicas en corto o largo plazo.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA.-
Que permita que las familias participen en el proceso de construcción, armado y distribución de los espacios a implementar.



PROPUESTA GRÁFICA DE INTERVENCIÓN

PANORÁMICA VOLUMÉTRICA



Aprovechando las áreas verdes y de reserva natural ya zonificadas en el sector, se regenera su estructura dotándolos de equipamientos y mobiliario adecuado para el uso, tanto de los habitantes como de atracción para los pobladores aledaños. Formando un hito turístico.

Se reordena los usos de suelo actuales, convirtiéndolos en mixtos, para permitir un equilibrio de comercio, administración y vivienda dentro del sector. Dando a su vez una reactivación económica en el barrio Ciudad Victoria y abriendo puertas a un flujo social activo para sus habitantes.

Reubicación de viviendas estratégicamente en zonas de lotes actualmente baldíos, dando motivación a dichas familias a reubicar, con el propósito de formar espacios de conexión abiertos y romper con las barreras sólidas que han formado las viviendas emplazadas.

Organización vial, vehicular y peatonal, permitiendo una integración con la centralidad a conformarse.



PROPUESTA GRÁFICA DE INTERVENCIÓN

PANORÁMICA VOLUMÉTRICA



CONCLUSIONES

Al terminar el análisis y diagnóstico establecido se puede concluir lo siguiente:

- La ubicación donde se implantan los planes de vivienda social en la ciudad de Loja, siempre se han consolidado en las zonas periféricas debido al fenómeno del costo del suelo. Esto ha impulsado la segregación social y urbana, representando una limitante en la economía familiar y los servicios que debe ofrecer la ciudad.
- Los pobladores del programa tienen la necesidad de recorrer largas distancias para acceder a los servicios y administración, por lo cual las familias reconsideran vivir en el barrio.
- Los métodos de selección de la población para dichas tipologías de vivienda han resultado ser poco eficientes, ya que los planes de vivienda albergan porcentajes de familias que no pertenecen a la clase social baja a las cuales debería destinarse puntualmente estos planes.
- La forma de promoción y capacitación para los programas VIS resultan ser poco democráticos, resultando en proyectos planificados a conveniencia política.
- Cumpliendo con los parámetros establecidos dentro del plan, se podría evitar altos costos destinados de construcción e infraestructura básica, sin embargo. Dentro de esto también se debe tomar en cuenta que no todos los terrenos que tiene disponibilidad el gobierno, cuentan con acceso a infraestructura de saneamiento, infraestructura de energía, servicios públicos y sociales.

RECOMENDACIONES

La presente investigación y su análisis correspondiente, hace posible sugerir algunas recomendaciones que contribuyan al desarrollo del urbanismo, tales como:

- Se buscará la reforma de vialidad para conectar correctamente el sistema vial y de movilidad del resto de la ciudad.
- El suelo destinado a proyectos de vivienda social debe ser considerado y ubicado en área urbana o suelo rural de expansión urbana. Esto también para evitar ser ubicados en zonas con problemas de contaminación no mitigables.
- Zonificación compatible en base a la planificación municipal vigente, Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), ordenanzas de zonificación o planes reguladores.
- Al momento de emplazar los proyectos VIS cumpliendo los parámetros planteados en el programa de vivienda social “Ciudad Victoria”, podemos afirmar que se estará realizando un buen esquema de calificación del suelo.
- Utilizar una estrategia de planificación y ejecución de obras en la vivienda social, que permita empezar la construcción tomando en cuenta el espacio público focal, desde donde se desglosará los usos necesarios requeridos por sus futuros beneficiarios.

BIBLIOGRAFÍA

- Adler, V. & Vera, F. (2018). Vivienda ¿Qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad. Biblioteca Felipe Herrera del Banco Interamericano de Desarrollo.
- BID. (2014). Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido. New York: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Blanco, A., Fretes, V., y Muñoz, A. (2014). Se busca vivienda en alquiler: Opciones de política en América Latina y el Caribe. Washington: BID.
- Campoverde, C. (2015). Análisis y diagnóstico de nuevas políticas de vivienda social en el Ecuador. Contraste con la experiencia de Ámsterdam (Países bajos). Barcelona, Universidad Politécnica de Catalunya. Tesis de Máster.
- Cevallos, C. (2019). Programa de arrendamiento de vivienda social: Alternativa para reducir el déficit de vivienda social, generar mayor asequibilidad y disminuir la segregación espacial en el Distrito metropolitano de Quito. Quito, Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Tesis de grado.
- Diario Crónica. 2019. VIVEM anuncia nuevos proyectos de vivienda en Loja. URL: <https://www.cronica.com.ec/informacion/item/24660-vivem-anuncia-nuevo-proyectos-de-vivienda-en-loja>
- Diario El Universo. 2021. Daños en casas de plan habitacional municipal en Loja, dueño evacúan los inmuebles.
- Ecuador, R. d. (2017). Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Quito, Ecuador.
- Gilbert, A. (2001). Housing in Latin America. Washington: Inter-American Development Bank.
- Lanzafame, Francesco & Quartesan Alessandra (2009). Pobreza en áreas centrales urbanas. Métodos de análisis e intervenciones. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Moya, L. (2008). La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y Países Bajos desde 1945. Marea libros. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Madrid.
- MIDUVI, (2019). Planificación estratégica institucional 2019-2021. Coordinación general de planificación y gestión estratégica, pág. 22
- ONU-Hábitat. (2015). Déficit habitacional en América Latina y el Caribe: una

herramienta para el diagnóstico y el desarrollo de políticas efectivas en vivienda y hábitat.

RAMON, Marlon. (2012). Dinámica poblacional comparativa de la provincia de Loja.

Sabatini, F. (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Washington: BID, 3-45.

Samper, German. (2012). "casa+casa"= ¿ciudad?, una investigación de vivienda. Bogotá Colombia.

Ortegón, E., Pacheco, J., y Prieto, A. (2015). Metodología del marco lógico para la planificación, el seguimiento y la evaluación de proyectos y programas. Recuperado de:
http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5607/S057518_es.pdf

Anexos

Anexo 1

Modelo de encuesta aplicada.

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR FACULTAD DE ARQUITECTURA,
DISEÑO Y ARTES

MAGÍSTER EN URBANISMO MENCIÓN PROYECTOS URBANOS CON ENFOQUE AL CAMBIO
CLIMÁTICO

ANÁLISIS Y PROPUESTA DE UN PROGRAMA SOSTENIBLE DE VIVIENDA SOCIAL EN LA CIUDAD DE LOJA, CASO DE ESTUDIO “CIUDAD VICTORIA”.

Con el propósito de recolección de información que me permita el desarrollo de mi trabajo de titulación, acudo a Ud. De la manera más respetuosa para solicitarle su colaboración en la siguiente entrevista.

FECHA: GÉNERO: M () F ()

LUGAR: EDAD:

OCUPACIÓN:

1. ¿Conoce usted acerca de los PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL?

Si ()

No ()

2. ¿Considera que la vivienda que se le entregó es cómoda y funcional?

Si ()

No ()

¿Por qué?

.....
.....

3. ¿Considera que se encuentra en un sector aislado y marginado?

Si ()

No ()

¿Por qué?

.....
.....

4. ¿Dispone de total acceso de los servicios básicos?

Si ()

No ()

5. ¿Existió apoyo por parte de la Municipalidad de Loja para acceder a este tipo de programa?

Si ()

No ()

6. ¿Considera usted que han mejorado sus condiciones de vida al acceder al programa de vivienda de interés social?

Si ()

No ()

¿Por qué?

.....
.....

7. ¿Qué considera que debería cambiar o mejorar dentro del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

.....
.....
.....

Anexo 2

Modelo de entrevista aplicada.

*PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR FACULTAD DE ARQUITECTURA,
DISEÑO Y ARTES*

*MAGÍSTER EN URBANISMO MENCIÓN PROYECTOS URBANOS CON ENFOQUE AL CAMBIO
CLIMÁTICO*

**ANÁLISIS Y PROPUESTA DE UN PROGRAMA SOSTENIBLE DE VIVIENDA
SOCIAL EN LA CIUDAD DE LOJA, CASO DE ESTUDIO “CIUDAD VICTORIA”.**

Con el propósito de recolección de información que me permita el desarrollo de mi trabajo de titulación, acudo a Ud. De la manera más respetuosa para solicitarle su colaboración en la siguiente entrevista.

Nombre:

Cargo: *Jefe de familia dentro de la muestra tomada para caso de estudio.*

- **¿Cuánto tiempo lleva vivienda dentro del barrio Ciudad Victoria?**
- **¿Qué opina usted sobre el programa de vivienda social “CIUDAD VICTORIA”?**
- **Antes de acceder al programa de Vivienda Social. ¿Cuál era su domicilio? ¿Cómo sustentaba la misma?**
- **¿Cuál cree usted que serían las falencias dentro del programa?**
- **¿Qué temas le gustaría tratar con mayor énfasis, al presentarse una junta para mejoramiento barrial-urbano?**

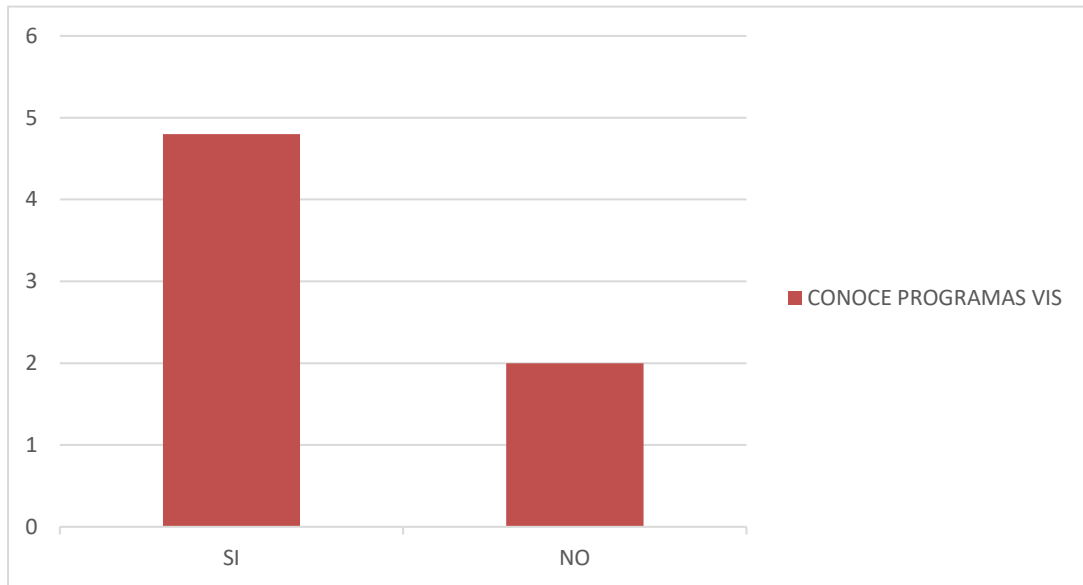
Anexo 3

Tabulación de Encuestas aplicadas.

1. ¿Conoce usted acerca de los PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL?

Si ()

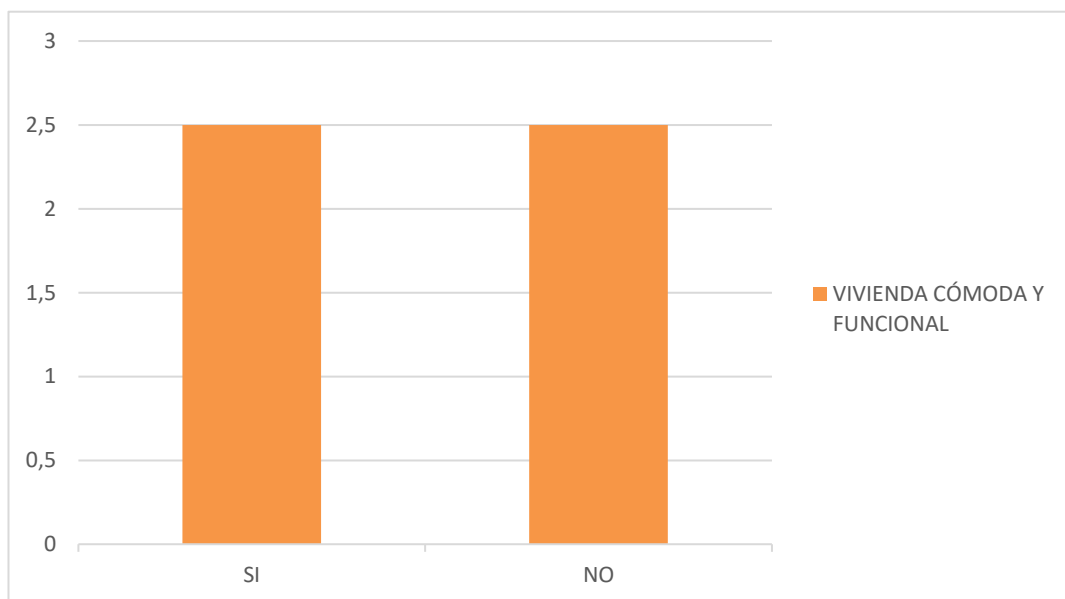
No ()



2. ¿Considera que la vivienda que se le entregó es cómoda y funcional?

Si ()

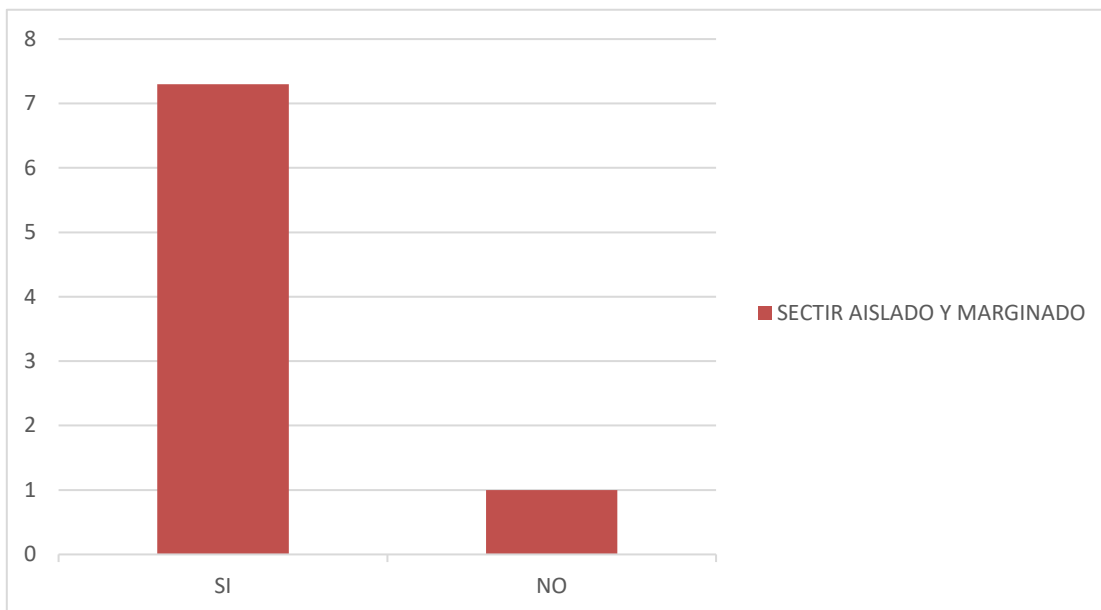
No ()



3. ¿Considera que se encuentra en un sector aislado y marginado?

Si ()

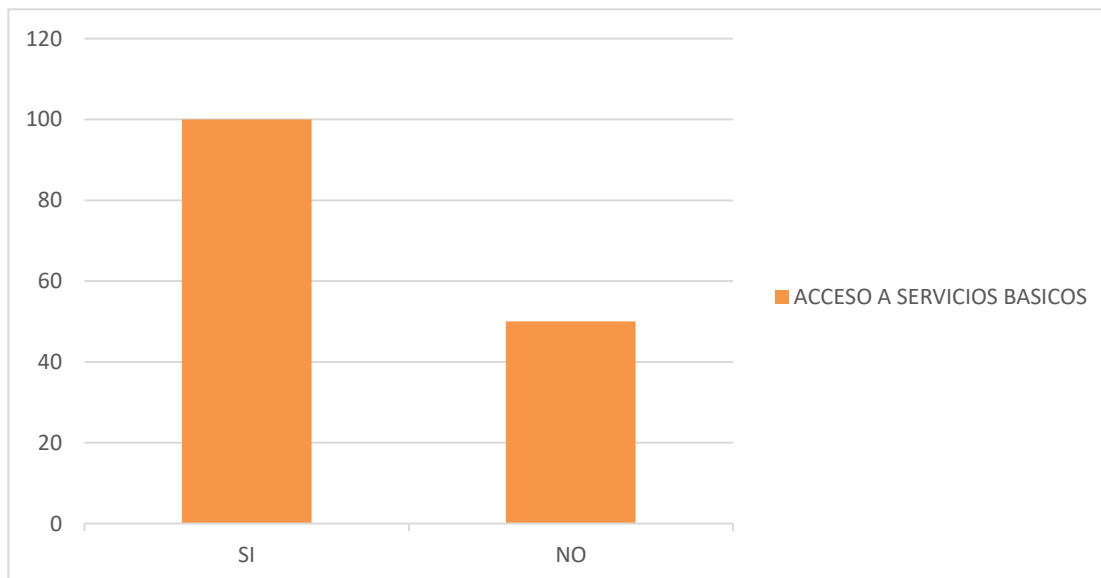
No ()



4. ¿Dispone de total acceso de los servicios básicos?

Si ()

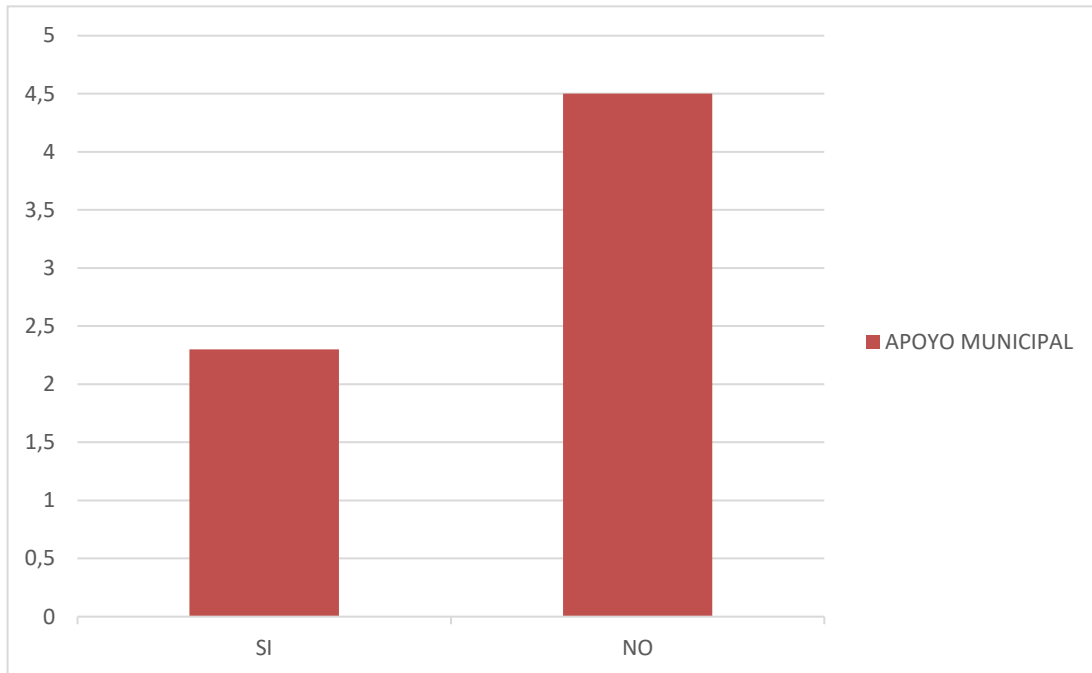
No ()



5. ¿Existió apoyo por parte de la Municipalidad de Loja para acceder a este tipo de programa?

Si ()

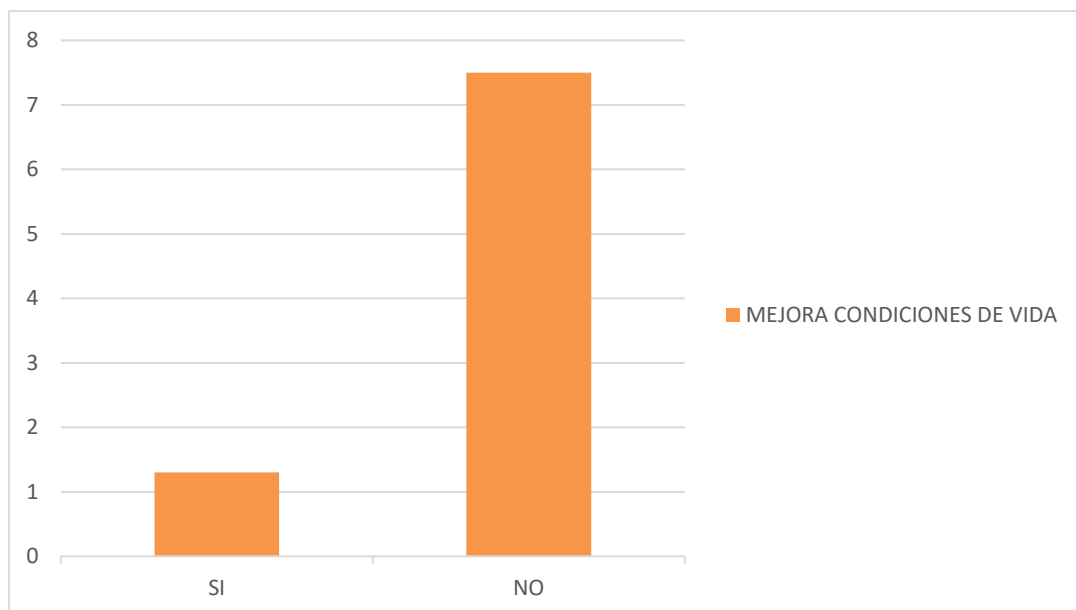
No ()



6. ¿Considera usted que han mejorado sus condiciones de vida al acceder al programa de vivienda de interés social?

Si ()

No ()



7. ¿Qué considera que debería cambiar o mejorar dentro del PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL?

