

REPUBLICA DEL ECUADOR

INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES

FACULTAD DE GERENCIA EMPRESARIAL

DIPLOMADO DE ALTA GERENCIA

VIVIENDA Y PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

EN EL ECUADOR

Monografía para optar por el Título
“Diplomado en Alta Gerencia”

Autor: Ing. C. Rodrigo Salvador R
Asesor: Eco. Carlos Rhon Patiño

Quito, septiembre del 2005

CONTENIDOS

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| INTRODUCCIÓN | 4 |
| CAPÍTULO I | 9 |
| ASPECTOS NORMATIVOS Y LEGALES QUE TIENEN RELACIÓN CON LA VIVIENDA | 9 |
| 1. MARCO NORMATIVO | 9 |
| 1.1. DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS | 11 |
| 1.2. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR | 21 |
| 1.3. LEY DE SEGURIDAD SOCIAL | 24 |
| 1.4. LEY DE RÉGIMEN PROVINCIAL | 26 |
| 1.5. LEY DE RÉGIMEN MUNICIPAL | 28 |
| 1.6. LEY ESPECIAL DE DESCENTRALIZACIÓN DEL ESTADO Y DE PARTICIPACIÓN SOCIAL | 40 |
| 1.7. PLAN QUITO SIGLO XXI-2 | 43 |
| CAPÍTULO II | 47 |
| INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN | 47 |
| 2. INSTITUCIONES PARTICIPANTES | 47 |
| 2.1. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA | 47 |
| 2.2. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA | 48 |
| 2.3. SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL | 49 |
| 2.4. SISTEMA MUTUALISTA | 54 |
| 2.5. SISTEMA COOPERATIVO | 57 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| CAPÍTULO III | 62 |
| SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS | 62 |
| 3. BREVE ANÁLISIS | 62 |
| 3.1. CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA | 68 |
| 3.2. RESULTADOS DEL SEXTO CENSO DE POBLACIÓN Y QUINTO DE VIVIENDA NOVIEMBRE DEL 2001 | 70 |
| 3.3. PERSPECTIVAS DEMOGRÁFICAS DEL 2001 A 2025 | 78 |
| 3.4. PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL ECUADOR | 80 |
| CAPÍTULO IV | 84 |
| PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA | 84 |
| 4. DEMANDA DE VIVIENDA | 84 |
| 4.1. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS | 88 |
| 4.2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS FINANCIEROS | 90 |
| 4.3. OBJETIVOS GENERALES | 91 |
| 4.4. PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO | 92 |
| 4.5. PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO | 96 |
| CONCLUSIONES | 98 |
| RECOMENDACIONES | 101 |
| BIBLIOGRAFÍA | 104 |
| ANEXOS | |

INTRODUCCIÓN

EL HOMBRE Y SU HÁBITAT

El tema de la vivienda es eterno por tratarse de la morada humana, inventada y recreada en un sinnúmero de veces, presenta múltiples facetas de acuerdo a las condiciones ambientales, costumbres, condición económica, etc, pero siempre su esencia principal no ha sido ni será alterada, ya que siempre su función será la misma: satisfacer una necesidad primaria presente en todos los tiempos como es el dar cobijo al ser humano.

La vivienda a lo largo de la historia ha ido evolucionando para adaptarse a las costumbres de sus habitantes: el clima imperante en el sitio que se las construye, los materiales disponibles en la zona y cuánto esta dispuesto a gastar su propietario.

Actualmente podemos decir que la vivienda no es un problema exclusivo de la arquitectura, de hecho, está condicionada a una serie de factores que dependen de intereses, principalmente de orden político, social y económico, en los que se discute todo menos la incidencia que esta tendrá en las características y apariencia de la ciudad que la acoge.

En muchas ocasiones la explosión demográfica ha sido causa del crecimiento acelerado y desordenado de las ciudades y ha llevado a la necesidad de resolver el problema de dotar de techo a la población, lo que ha dado lugar a una serie de propuestas tipificadas que han reducido

el espacio habitable y su forma y características se han distanciado de su contexto. No debemos olvidar que la vivienda conforma la ciudad: lo mismo puede enriquecerla que dañarla; el recordar esta característica debe ser la norma que dirija su planeación para evitar el deterioro del entorno.

Cada día se agrava el caos en que viven los asentamientos humanos, y cada día cobra mas atención y preocupación el encontrar vías de solución a este problema por parte de las diversas disciplinas. El fracaso de los modelos industrializados que proliferan con el estilo internacional, estudio de las condiciones contextuales, capta constantemente la atención de quienes participan en la planificación y elaboración de proyectos en los que el porcentaje de uso destinado al hábitat es de mayor peso. El análisis de la sociedad en cuestión marca la pauta para seguir en la ejecución de estos proyectos.

Así, en algunos sitios del mundo arquitectos de renombre internacional buscan soluciones verticales ante la falta de espacio para construir, en tanto que en Latinoamérica seguimos apegados a la tierra, siendo nuestras ciudades prácticamente horizontales.

La solución dada ha creado problemas a la zonificación y a la unifuncionalidad de las partes que forma la trama urbana; lo que ha provocado la desarticulación de los barrios en componentes individuales de vivienda, comercios y oficinas causando una pérdida de identidad del sector, ya que la vivencia comunitaria se ha quedado en un segundo plano. Retomar la característica de los barrios polifuncionales evitará que

en ciertas horas del día queden sectores desiertos, dando ocasión a la proliferación de los vicios que constituyen verdaderos peligros para los habitantes.

En el diseño de una casa, las tendencias estéticas de moda, junto con la tecnología del momento, han sido recursos inspiradores en su concepción a lo largo del tiempo. En los inicios estuvieron relacionados con las cualidades de cada grupo social y de cada cultura, hasta llegar a la implantación en otros sitios en los que no se pudieron adaptar al no ser parte de su historia y de su cultura. Ejemplos de la vivienda ideal los encontramos en descripciones hechas antes del famoso tratado de Vitrubio. (1)

La evolución y transformación de los grupos humanos ha llevado a conceptos que han revolucionado las formas de vida de la gente; esto se da principalmente en este siglo, en que el vertiginoso avance de la tecnología ha cambiado de manera radical la forma de vida del ser humano. Este avance tecnológico ha dado origen a una serie de diferencias o contrastes, que cada vez son más marcados en las sociedades ya que la tecnología no puede ser accesible para todas las economías.

De allí que la importación de modelos no sea el camino indicado en materia de vivienda, sino la búsqueda de soluciones que se adapten para cada región y para cada grupo cultural en particular.

¹ TRATADO DE VITRUBIO
Vitrubio Marco Polión. Tratado de Arquitectura. Vernora Siglo I d C. Roma.

No debemos olvidar también que existen ciertas similitudes entre las diversas culturas; el estudio de la historia de la humanidad así lo indica, poniendo de manifiesto que el problema no radica en el hecho de querer aplicar modelos exitosos para un sitio determinado en otro lugar, sino si el análisis del modelo en cuestión es el más adecuado para el sitio en el que se lo quiere implantar.

Exponer cuáles son las características que debe cumplir la vivienda es pretender encasillar el comportamiento humano en un estereotipo; por fortuna para cada identidad hay una o varias soluciones de las que se han aprovechado otras, estableciéndose un verdadero proceso evolutivo en el que encontramos magníficos ejemplos que forman parte de nuestro acervo cultural.

Patios alrededor de los cuales se organizan las viviendas, ventanas que permiten el paso del paisaje a través de sus cristales; gruesos muros pintados de color. Conceptos unidos a la tradición o plenamente identificados con una corriente estética.

Abordar el proyecto de una casa es un ejercicio en donde no solo el conocimiento y respeto del acervo cultural es importante, sino que el diseñador debe proyectarse a los espacios diseñados para vivirlos en la imaginación y así poder sentir si está cumpliendo con la esencia que debe poseer el espacio habitable. Tomar en cuenta los valores fundamentales de la vivienda antes que pretender encontrar otros caminos o soluciones es un acto de humildad del que saldrán seguramente los trazos de humanidad.

En el diseño de una casa no debe aplicarse modas pasajeras donde la sensibilidad queda ahogada bajo la ostentación que pretende irradiar el poder del dinero. La evolución de la vivienda está marcada por la evolución humana: somos el resultado de ese proceso.

Comprender que evolución no es sinónimo de crecimiento debe conducirnos a encontrar soluciones, pues en el caso de la vivienda debemos impedir la extensión incontrolada de la mancha urbana.

En nuestras ciudades hay muchos espacios subutilizados que pueden servir para proponer planes que den solución de vivienda a todos los niveles. Buscar soluciones acordes con nuestra economía sin caer en romanticismos tradicionalistas puede resultar en propuestas interesantes de indiscutible contemporaneidad.

CAPÍTULO I

ASPECTOS NORMATIVOS Y LEGALES QUE TIENEN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

1. MARCO NORMATIVO

Una de las necesidades primarias de la familia en el mundo entero es sin lugar a ninguna duda el hábitat.

Todo gobierno, como factor básico, debe garantizar el que toda familia pueda acceder a una vivienda digna, para lo cual debe establecer Planes de Desarrollo perfectamente coordinados que permitan de manera primordial planificar las metas de producción agrícola, el desarrollo industrial procurando la desconcentración y, paralelamente a estos, el desarrollo de los planes habitacionales que eviten la población dispersa que demanda costos más altos para la provisión de los servicios básicos, así como también las exageradas concentraciones poblacionales en poquísimas ciudades, que de igual manera causa problemas en vías y tránsito.

Los planes de desarrollo del país que incluyen los programas nacionales de vivienda, deben partir de una característica básica: considerar el ingreso de las familias como instrumento determinante de la política habitacional, puesto que esto instaura la capacidad de pago de una familia.

Con la capacidad de pago de los posibles beneficiarios, es factible establecer los grupos de vivienda que se deben construir y las áreas o poblaciones en los que se los requiere.

Para la construcción es conveniente seguir una política de saturación de los diferentes sectores de una población, con la que a través de estos programas se obliga a utilizar los terrenos baldíos que sus propietarios mantienen, a fin de sacar provecho de la plusvalía creada con la ejecución de obras de infraestructura y urbanización ejecutada por los municipios.

Los diseños de estos conjuntos de vivienda deben responder a un programa de sistematización y normalización, que a la vez permita la utilización de materiales tradicionales y los de última tecnología que mejoren la calidad de las construcciones y los niveles de eficiencia que se traducen en costo.

Los programas de vivienda también deben ser enfocados como fuentes de generación de empleo, pues además de la construcción de las viviendas propiamente dichas, se genera empleo en la fabricación de insumos como acero estructural, bloques, paredes alivianadas de materiales producto de la petroquímica, puertas, ventanas, vidrios, tuberías para A.P., alcantarillados, ductos de luz y teléfono, Tv. cable, material de porcelana como sanitarios y recubrimientos de pisos y paredes, etc, etc.

Para que el programa de vivienda sea eficiente y beneficioso para todos, debe cubrir los requerimientos necesarios de calidad, área de construcción y área de terreno para evitar que estas viviendas queden obsoletas en poco tiempo, con lo que los perjudicados son los mas pobres; se dice que la vivienda debe nacer con la pareja humana, crecer

con la familia y mejorarse en la medida en que cada uno de sus miembros lo haga.

1.1. DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS

La ejecución de los programas de vivienda permite ejercer al ser humano uno de los primeros derechos; la planeación y programación para satisfacer esta necesidad básica debe comprometernos a todos los ecuatorianos.

Mucho antes de que concluyera la Segunda Guerra Mundial, la ineludible necesidad de establecer un reconocimiento de los derechos humanos ya había puesto sus raíces en la conciencia de los representantes de todos los pueblos y naciones del mundo, así en la Carta del Atlántico de 1941 se detallaba el derecho a la libertad y la a la democracia; unos meses antes, el Presidente de los Estados Unidos en el discurso ante el Congreso de su país habló sobre las Cuatro Libertades: ser libre para expresarse, ser libres para practicar una religión, estar libres de la necesidad y estar libres del temor representa la predisposición de los pueblos, de la que se hizo eco el Primer Ministro de Gran Bretaña y que se refleja en su declaración de que una victoria aliada resultaría en la entronización de los Derechos Humanos.

En San Francisco Estados Unidos se reúnen los representantes de 50 países para redactar y aprobar la Carta constitutiva de las Naciones Unidas, que comenzó a existir oficialmente el 24 de octubre de 1945.

La Carta de las Naciones Unidas determina los derechos y obligaciones de los Estados Miembros y establece como propósitos

mantener la paz, fomentar relaciones de amistad entre las Naciones, cooperar en la solución de problemas internacionales de carácter económico social, cultural y humanitario y observar el respeto a los derechos humanos y las libertades fundamentales de todos, sin distinción de raza, sexo, idioma y religión y, constituirse en el centro de los esfuerzos de las naciones para alcanzar estos propósitos.

El movimiento no gubernamental que surgió a favor de los derechos humanos, fue una acción muy decisiva en la lucha por los derechos y libertades fundamentales en las décadas siguientes. Se estima que más de 1300 organizaciones no gubernamentales de derechos humanos cabildearon activamente para que se aprobara un componente vigoroso de los derechos humanos en la Carta.

Una victoria importante se obtuvo el 10 de diciembre de 1948 con la aprobación de la Declaración Universal de los Derechos Humanos; la declaración fue el primer logro de la recientemente establecida Comisión de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos

El alcance de este logro fue un triunfo para todos: nunca antes en la historia del mundo la comunidad de naciones había identificado con tanto acierto derechos y libertades específicos no solo para una nación, no solo para una raza, sino para todos en todas partes y para siempre. El artículo I de la declaración establece la característica para una amplia gama de derechos políticos, sociales y económicos que se establecen como norma común y universal para todos los países. Declara que todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos humanos, están

dotados de razón y de conciencia, y deben actuar recíprocamente con espíritu fraternal.

Posteriormente se han dado éxitos evidentes como los convenios de 1966 sobre derechos civiles y políticos y sobre derechos económicos, sociales y culturales. Los acuerdos de Helsinki de 1975 fueron prueba del creciente poder del movimiento internacional a favor de los derechos humanos, a pesar de las dificultades de la posguerra.

En 1980 se agregó una sección sobre personas desaparecidas; posteriormente en 1982 se agrega otra sección sobre asesinatos políticos y ejecuciones extrajudiciales. Al año siguiente se incluyó el derecho de los ciudadanos de cambiar su gobierno; en 1986 se incorpora una sección titulada “ Discriminación “ basada en la raza, el sexo, el idioma o la condición social y una categoría sobre la situación del trabajo.

En América Latina es necesario se emprenda una campaña en el ámbito de cada país y dirigida a la sociedad civil, a fin de concientizar a la población sobre los Derechos Humanos, deberes y responsabilidades de esta sociedad, con lo que se podrá lograr un desarrollo sostenido que marche a la par del proceso de democratización de cada uno de los países.

Por la importancia del tema, a continuación se transcribe los 30 artículos de la declaración Universal de los Derechos Humanos que dice:

La Asamblea General proclama la presente Declaración Universal de Derechos Humanos como ideal común por el que todos los pueblos y naciones deben esforzarse, a fin de que tanto los individuos como las instituciones, inspirándose constantemente en ella promuevan mediante la enseñanza y la educación, el respeto a estos derechos y libertades, y

aseguren, por medidas progresivas de carácter nacional e internacional, su reconocimiento y aplicación universales y efectivos, tanto entre los pueblos de los Estados Miembros como entre los territorios colocados bajo su jurisdicción.

Artículo 1

Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y, dotados como están de razón y conciencia deben comportarse fraternalmente los unos con los otros.

Artículo 2.

1.- Toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición.

2.- Además, no se hará distinción alguna fundada en la condición política, jurídica o internacional del país o territorio de cuya jurisdicción dependa una persona, tanto si se trata de un país independiente, como de un territorio bajo administración judicial, no autónomo o sometido a cualquier otra limitación de soberanía.

Artículo 3

Todo individuo tiene derecho a la vida, a la libertad y a la seguridad de su persona.

Artículo 4

Nadie estará sometido a esclavitud ni a servidumbre, la esclavitud y la trata de esclavos están prohibidas en todas sus formas.

Artículo 5

Nadie será sometido a torturas ni a penas o tratos crueles e inhumanos o degradantes.

Artículo 6

Todo ser humano tiene derecho, en todas partes, al reconocimiento de su personalidad jurídica.

Artículo 7

Todos son iguales ante la ley y tienen, sin distinción, derecho a igual protección de la ley. Todos tienen derecho a igual protección contra toda discriminación que infrinja esta Declaración y contra toda provocación a tal discriminación.

Artículo 8

Toda persona tiene derecho a un recurso efectivo ante los tribunales nacionales competentes, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales reconocidos por la constitución o por la ley.

Artículo 9

Nadie podrá ser arbitrariamente detenido, preso ni desterrado.

Artículo 10

Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal.

Artículo 11

1. Toda persona acusada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se pruebe su culpabilidad, conforme a la ley y en juicio público en el que se le hayan asegurado todas las garantías necesarias para su defensa.

2. Nadie será condenado por actos u omisiones que en el momento de cometerse no fueron delictivos según el Derecho nacional o internacional. Tampoco se impondrá pena más grave que la aplicable en el momento de la comisión del delito.

Artículo 12

Nadie será objeto de injerencias arbitrarias en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques a su honra o a su reputación. Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra tales injerencias o ataques.

Artículo 13

1. Toda persona tiene derecho a circular libremente y a elegir su residencia en el territorio de un Estado.

2. Toda persona tiene derecho a salir de cualquier país, incluso del propio, y a regresar a su país.

Artículo 14

1. En caso de persecución, toda persona tiene derecho a buscar asilo, y a disfrutar de él, en cualquier país.

2. Este derecho no podrá ser invocado contra una acción judicial realmente originada por delitos comunes o por actos opuestos a los propósitos y principios de las Naciones Unidas.

Artículo 15

1. Toda persona tiene derecho a una nacionalidad.

2. A nadie se privará arbitrariamente de su nacionalidad ni del derecho a cambiar de nacionalidad.

Artículo 16

1. Los hombres y las mujeres, a partir de la edad núbil, tienen derecho, sin restricción alguna por motivos de raza, nacionalidad o religión, a casarse y fundar una familia, y disfrutarán de iguales derechos en cuanto al matrimonio, durante el matrimonio y en caso de disolución del matrimonio.

2. Sólo mediante libre y pleno consentimiento de los futuros esposos podrá contraerse el matrimonio.

3. La familia es el elemento natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección de la sociedad y del Estado.

Artículo 17

1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.

Artículo 18

Toda persona tiene derecho a la libertad de pensamiento, de conciencia y de religión; este derecho incluye la libertad de cambiar de religión o de creencia, así como la libertad de manifestar su religión o su creencia, individual y colectivamente, tanto en público como en privado, por la enseñanza, la práctica, el culto y la observancia.

Artículo 19

Todo individuo tiene derecho a la libertad de opinión y de expresión; este derecho incluye el de no ser molestado a causa de sus opiniones, el de investigar y recibir informaciones y opiniones, y el de difundirlas, sin limitación de fronteras, por cualquier medio de expresión.

Artículo 20

1. Toda persona tiene derecho a la libertad de reunión y de asociación pacíficas.

2. Nadie podrá ser obligado a pertenecer a una asociación.

Artículo 21

1. Toda persona tiene derecho a participar en el gobierno de su país, directamente o por medio de representantes libremente escogidos.

2. Toda persona tiene el derecho de acceso, en condiciones de igualdad, a las funciones públicas de su país.

3. La voluntad del pueblo es la base de la autoridad del poder público; esta voluntad se expresará mediante elecciones auténticas que habrán

de celebrarse periódicamente, por sufragio universal e igual y por voto secreto u otro procedimiento equivalente que garantice la libertad del voto.

Artículo 22

Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad.

Artículo 23

1. Toda persona tiene derecho al trabajo, a la libre elección de su trabajo, a condiciones equitativas y satisfactorias de trabajo y a la protección contra el desempleo.
2. Toda persona tiene derecho, sin discriminación alguna, a igual salario por trabajo igual.
3. Toda persona que trabaja tiene derecho a una remuneración equitativa y satisfactoria, que le asegure, así como a su familia, una existencia conforme a la dignidad humana y que será completada, en caso necesario, por cualesquiera otros medios de protección social.
4. Toda persona tiene derecho a fundar sindicatos y a sindicarse para la defensa de sus intereses.

Artículo 24

Toda persona tiene derecho al descanso, al disfrute del tiempo libre, a una limitación razonable de la duración del trabajo y a vacaciones periódicas pagadas.

Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la

alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

2. La maternidad y la infancia tienen derecho a cuidados y asistencia especiales. Todos los niños, nacidos de matrimonio o fuera de matrimonio, tienen derecho a igual protección social.

Artículo 26

1. Toda persona tiene derecho a la educación. La educación debe ser gratuita, al menos en lo concerniente a la instrucción elemental y fundamental. La instrucción elemental será obligatoria. La instrucción técnica y profesional habrá de ser generalizada; el acceso a los estudios superiores será igual para todos, en función de los méritos respectivos.

2. La educación tendrá por objeto el pleno desarrollo de la personalidad humana y el fortalecimiento del respeto a los derechos humanos y a las libertades fundamentales; favorecerá la comprensión, la tolerancia y la amistad entre todas las naciones y todos los grupos étnicos o religiosos, y promoverá el desarrollo de las actividades de las Naciones Unidas para el mantenimiento de la paz.

3. Los padres tendrán derecho preferente a escoger el tipo de educación que habrá de darse a sus hijos.

Artículo 27

1. Toda persona tiene derecho a tomar parte libremente en la vida cultural de la comunidad, a gozar de las artes y a participar en el progreso científico y en los beneficios que de él resulten.

2. Toda persona tiene derecho a la protección de los intereses morales y materiales que le correspondan por razón de las producciones científicas, literarias o artísticas de que sea autora.

Artículo 28

Toda persona tiene derecho a que se establezca un orden social e internacional en el que los derechos y libertades proclamados en esta Declaración se hagan plenamente efectivos.

Artículo 29

1. Toda persona tiene deberes respecto a la comunidad, puesto que sólo en ella puede desarrollar libre y plenamente su personalidad.
2. En el ejercicio de sus derechos y en el disfrute de sus libertades, toda persona estará solamente sujeta a las limitaciones establecidas por la ley con el único fin de asegurar el reconocimiento y el respeto de los derechos y libertades de los demás, y de satisfacer las justas exigencias de la moral, del orden público y del bienestar general en una sociedad democrática.
3. Estos derechos y libertades no podrán, en ningún caso, ser ejercidos en oposición a los propósitos y principios de las Naciones Unidas.

Artículo 30

Nada en esta Declaración podrá interpretarse en el sentido de que confiere derecho alguno al Estado, a un grupo o a una persona, para emprender y desarrollar actividades o realizar actos tendientes a la supresión de cualquiera de los derechos y libertades proclamados en esta Declaración.

Como se ve, la Declaración Universal de los Derechos humanos en los artículos 1 , 2 , 3 , 7 , 12 , 16 , 17 y 22 ampara el derecho de toda persona sin distinción de raza, color, sexo, religión, filiación política, situación económica a nacer y ser libre, a disponer de los servicios básicos que requiere un ser humano entre los que se encuentra una vivienda digna que permita su bienestar, le de protección, seguridad y le permita vivir fraternalmente con su familia.

En la medida que por esta Declaración el Estado debe garantizar la protección y bienestar de la familia, ese mismo Estado debe establecer las políticas y los mecanismos e incentivos necesarios que permitan la coordinación, planificación y construcción de proyectos habitacionales que permitan a toda familia o todo individuo disponer de una vivienda dotada de todos los servicios, accediendo así a una vida con buenas condiciones de salubridad y bienestar, para beneficio individual y como parte de una sociedad.

1.2. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

La Asamblea Nacional Constituyente reunida en Sangolquí el 5 de junio de 1998 expide la Constitución política de la república del Ecuador, Carta Magna que regula el funcionamiento de estado y establece las relaciones que deben mantener las diferentes funciones que lo conforman. Su razón primigenia es el pueblo del que se dice: “inspirado en su historia milenaria, en el recuerdo de sus héroes y en el trabajo de hombres y mujeres que, con su sacrificio, forjaron la patria; fiel a los ideales de libertad, igualdad, justicia, progreso, solidaridad, equidad y paz que han guiado sus pasos desde los albores de la república, proclama su voluntad de consolidar la unidad de la nación ecuatoriana en el reconocimiento de la diversidad de sus regiones, pueblos, etnias y culturas, invoca la protección de Dios, y en ejercicio de su soberanía, establece en esta Constitución las normas fundamentales que amparan los derechos y libertades, organizan el Estado y las instituciones democráticas e impulsan el desarrollo económico y social.”

En el título I De los principios fundamentales, en el artículo 3 Son deberes del Estado: 2. **Asegurar la vigencia** de los derechos humanos, las libertades fundamentales de mujeres y hombres, y la seguridad social.

En el capítulo 2 De los derechos civiles el artículo 23 dice: Sin perjuicio de los derechos establecidos en esta Constitución y en los instrumentos internacionales vigentes, el Estado reconocerá y garantizará a las personas los siguientes:

6. El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado y libre de contaminación. La ley establecerá las restricciones al ejercicio de determinados derechos y libertades, para proteger el medio ambiente.

7. El derecho a disponer de bienes y servicios, públicos y privados, de óptima calidad; a elegirlos con libertad, así como recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

20. El derecho a una calidad de vida que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, saneamiento ambiental; educación, trabajo, empleo, recreación, vivienda, vestido y otros servicios sociales necesarios.

En el capítulo 4 De los derechos económicos, sociales y culturales.

SECCIÓN PRIMERA DE LA PROPIEDAD

Artículo 32

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de conformidad con la ley.

El estado estimulará los programas de vivienda de interés social.

Artículo 33

Para fines de orden social determinados en la ley, las instituciones del Estado, mediante el procedimiento y en los plazos que señalen las normas procesales, podrán expropiar, previa justa valoración, pago e indemnización los bienes que pertenezcan al sector privado. Se prohíbe toda confiscación.

Como se puede ver en todos estos artículos la Constitución Política del Estado, en primer lugar se establece la obligación que tiene el Estado de establecer las condiciones necesarias para garantizar a sus ciudadanos el poder vivir en un ambiente sano y saludable, protegiendo el medio ambiente natural y sus recursos, para lo que se hace necesario el establecer restricciones a ciertos derechos en determinadas condiciones, en procura del bien común.

Se establece en la Constitución la facultad que tienen los municipios para expropiar terrenos y reservar áreas que esa jurisdicción los vaya a destinar al futuro desarrollo de su comunidad; con esta medida se está propiciando para que todos los municipios de la República puedan establecer en su jurisdicción un banco de tierras que le permita controlar el desarrollo ordenado de esa jurisdicción y el acceso a vivienda con precios razonables y que deberá contar con los servicios de infraestructura necesarios para una vida en óptimas condiciones.

El Estado se hace responsable de desarrollar programas de interés social que aseguren el acceso de todos sus habitantes a una vivienda como un derecho efectivo de todos los ciudadanos.

A fin de cumplir con esta obligación del Estado, se debe coordinar acciones a través de todos los entes encargados de los programas de vivienda que les permita disponer de las tierras aptas para el desarrollo de los programas habitacionales, coordinar y planificar los programas, buscar su financiamiento, realizar los procesos de contratación, construcción y adjudicación.

1.3. LEY DE SEGURIDAD SOCIAL

El 21 de noviembre del 2001 se promulga en el registro oficial No. 465 la nueva Ley de Seguridad Social.

LIBRO PRIMERO

DEL SEGURO GENERAL OBLIGATORIO

TITULO I

DEL RÉGIMEN GENERAL

CAPÍTULO UNO

NORMAS GENERALES

Artículo 1.- PRINCIPIOS RECTORES.- El Seguro General Obligatorio forma parte del sistema nacional de seguridad social y, como tal, su organización y funcionamiento se fundamentan en los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia.

Para efectos de la aplicación de esta Ley:

Solidaridad es la ayuda entre todas las personas aseguradas, sin distinción de nacionalidad, etnia, lugar de residencia, edad, sexo, estado de salud, educación, ocupación, ingresos, con el fin de financiar conjuntamente las prestaciones básicas del Seguro General Obligatorio.

Obligatoriedad es la prohibición de acordar cualquier afectación, disminución, alteración o supresión del deber de solicitar y el derecho de recibir la protección del Seguro General Obligatorio.

Universalidad es la garantía de iguales oportunidades a toda la población asegurable para acceder a las prestaciones del Seguro General Obligatorio, sin distinción de nacionalidad, etnia, lugar de residencia, sexo, educación, ocupación o ingresos.

Equidad es la entrega de las prestaciones del Seguro General Obligatorio en proporción directa al esfuerzo de los contribuyentes y a la necesidad de amparo de los beneficiarios, en función del bien común.

Eficiencia es la mejor utilización económica de las contribuciones y demás recursos del Seguro General Obligatorio, para garantizar la entrega oportuna de prestaciones suficientes a sus beneficiarios.

Subsidiariedad es el auxilio obligatorio del Estado para robustecer las actividades de aseguramiento y complementar el financiamiento de las prestaciones que no pueden costearse totalmente con las aportaciones de los asegurados.

Suficiencia es la entrega oportuna de los servicios, las rentas y los demás beneficios del Seguro General Obligatorio, según el grado de deterioro de la capacidad para trabajar y la pérdida de ingreso del asegurado.

CAPÍTULO SIETE (DE ESA LEY)

DEL RÉGIMEN FINANCIERO

PARÁGRAFO 1

DEL FINANCIAMIENTO DE LAS PRESTACIONES

Artículo 69

Créditos Hipotecarios.

Artículo 70

Inembargabilidad, patrimonio familiar y prohibición de enajenar inmuebles adquiridos con préstamos hipotecarios del IESS.

Los artículos de la Ley de Seguridad Social aquí transcritos tienen influencia en la vivienda que es un beneficio al que todos los afiliados tienen derecho y para cumplirlo debe aplicarse los principios rectores de la Seguridad Social: solidaridad, universalidad, equidad y subsidiariedad.

El Seguro Social, en aplicación de esta Ley, posibilita que sus afiliados sean estos empleados, obreros, artesanos, etc., puedan acceder a créditos hipotecarios que van de 6.000 a 30.000 dólares para la adquisición de una vivienda.

Para proteger las viviendas adquiridas a través de créditos hipotecarios del IESS, en sus escrituras se hace constar una cláusula que declara a estos bienes como patrimonio familiar que por tanto están prohibidos de enajenar y no pueden ser embargados.

1.4. LEY DE RÉGIMEN PROVINCIAL

El 20 de marzo del 2001, el Congreso Nacional promulga en el Registro Oficial No.288 la Ley de Régimen Provincial que dice:

“La comisión y codificación.- En ejercicio de la facultad que le confiere el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución Política de la República, resuelve:

Expedir la siguiente codificación de la Ley de Régimen Provincial.”

A continuación se transcriben los artículos que tienen relación con el tema vivienda:

“SECCIÓN SEGUNDA

De las Comisiones:

Artículo 26

Para el estudio y resolución de los diversos problemas y asuntos que deba conocer el Consejo Provincial, se organizarán todas o algunas de las siguientes comisiones permanentes:

- a. De legislación y redacción
- b. De obras públicas, vialidad, y vivienda popular.”

Los consejos provinciales son gobiernos autónomos en cada una de las veinte y dos provincias que forman el territorio ecuatoriano.

La ley les otorga la calidad de Instituciones de Derecho Público, máximo representante de la provincia con capacidad para establecer sus propias normas legales encuadradas dentro de lo que señala la Ley de Régimen Provincial.

El desenvolvimiento de las relaciones entre la sociedad civil y el Consejo Provincial está bajo la dirección de Comisión de Legislación y Redacción que lo puede hacer a través de la expedición de ordenanzas.

La comisión de Obras Públicas, Vialidad y Vivienda Popular tiene como funciones presentar los estudios necesarios para el desenvolvimiento de esas actividades, su plan de acción debe ser aprobado por el Consejo Provincial, los programas de vivienda de los que se encarga el Consejo Provincial principalmente, está dirigido a sectores de escasos recursos de las zonas rurales de la provincia.

La vialidad de la provincia es responsabilidad de la corporación.

1.5. LEY DE RÉGIMEN MUNICIPAL

CODIFICACIÓN No. 000 R.O. / SUP 331 de octubre 1971

CAPÍTULO III

DE LO QUE ESTA ATRIBUIDO Y PROHIBIDO AL CONCEJO

SECCIÓN 1ª: DE LAS ATRIBUCIONES Y DEBERES.

Artículo 64

La acción del concejo está dirigida al cumplimiento de los fines del Municipio, para lo cual tiene los siguientes deberes y atribuciones generales:

3º Dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística de acuerdo con las previsiones especiales de esta ley y las generales sobre la materia.

4º Aprobar los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y de los planes reguladores de desarrollo urbano, formulados de conformidad con las normas de esta ley.

5º Controlar el uso del suelo en el territorio del cantón de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.

6º Aprobar o rechazar los proyectos de parcelaciones o de reestructuraciones parcelarias formadas dentro de un plan regulador de desarrollo urbano.

7º Autorizar la suspensión hasta por un año del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos y de edificios en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar el plan regulador de desarrollo urbano o sus reformas.

8º Aprobar el plan de obras locales contenidas en los planes reguladores de desarrollo urbano, todos las demás obras que

interesen al vecindario y las necesarias para el gobierno y administración municipales.

9° Decidir cuáles de las obras públicas locales deben realizarse por gestión municipal, bien sea directamente o por contrato o concesión , y cuáles por gestión privada, y si es el caso, autorizar la participación de la Municipalidad en sociedades de economía mixta.

10° Decidir el sistema mediante el cual deben ejecutarse los planes de urbanismo y las obras publicas.

11° Declarar de utilidad pública o de interés social los bienes materia de expropiación.

No será necesaria la aprobación del Ministerio de Gobierno para esta declaratoria de utilidad pública, pero podrá el interesado recurrir al mismo si no estuviere conforme con ella, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 253 de esta ley.

12° Decidir, de acuerdo a la ley, las obras y adquisiciones que deban licitarse y adjudicarse.

13° Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deben regirse la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones.

14° Aprobar el programa de servicios públicos, reglamentar su prestación y aprobar las especificaciones y normas a que deben sujetarse la instalación, suministro y uso de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y alumbrado, o sea público, bomberos, mataderos, plazas de mercado, cementerios y demás servicios a cargo del Municipio, con excepción de lo que dispone en el numeral 17° de este artículo.

15° Reglamentar de acuerdo con la ley lo concerniente a la contratación y concesión de servicios públicos.

16° De acuerdo con las leyes sobre la materia fijar y revisar las tarifas para consumo de agua potable y demás servicios públicos susceptibles de ser prestados mediante el pago de las respectivas tasas, cuando sean proporcionados directamente por el Municipio.

Al tratarse del servicio de luz y fuerza eléctrica, se estará a lo dispuesto en el Art. 163 letra II).

Para los efectos señalados en el inciso anterior, tratándose de servicios prestados directamente por las municipalidades, el concejo está facultado para crear tasas retributivas de servicios y para establecer contribuciones especiales de mejoras, sujetándose a las limitaciones de terminadas en la ley y siempre que, para cada caso, exista dictamen favorable previo del Consejo Nacional de Desarrollo y del Ministerio de Finanzas.

17° Autorizar la constitución de empresas municipales en compañías de economía mixta, para la prestación de servicios públicos.

18° Autorizar y reglamentar el uso de los bienes de dominio público.

SECCIÓN 2ª DE LAS PROHIBICIONES

TITULO III

DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

CAPÍTULO I

DE LAS FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

SECCIÓN 1ª PRINCIPIOS GENERALES

SECCIÓN 2ª DE LAS FUNCIONES

1º PLANTEAMIENTO Y URBANISMO

Artículo 161

En materia de planeamiento y urbanismo a la administración municipal le compete:

- a) Preparar el plan de desarrollo municipal destinado a prever, dirigir y ordenar, y estimular su desenvolvimiento en los ordenes social, económico, físico y administrativo.
- b) Elaborar programas y proyectos específicos a realizarse en el cantón.
- c) Formular los planes reguladores de desarrollo físico cantonal y los planes de desarrollo urbano.
- d) Elaborar proyectos de urbanización y aprobar los que se presenten, que no podrán ejecutarse sin dicha aprobación.
- e) Proceder a la zonificación, estudiar y prever las posibilidades de crecimiento y determinar las zonas de exposición.
- f) Conceder licencias para parcelaciones y reestructuraciones parcelarias, e informar sobre las peticiones que reciba del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización de modo previo a la aprobación de lotizaciones y de parcelaciones de tipo agrícola o semi-urbano, informe que lo emitirá en base de las inspecciones que el Departamento Técnico Municipal efectúe del respectivo sector y de acuerdo al Plan General de Desarrollo Urbano del cantón, a fin de que tales lotizaciones o parcelaciones se ejecuten con sujeción a las normas que faciliten la instalación de elementales servicios de infraestructura y la observancia de lo dispuesto en las respectivas ordenanzas y regulaciones.
- g) Velar por que las disposiciones del Concejo y las normas administrativas sobre uso de la tierra y la ordenación urbanística en el territorio del cantón tengan cumplida y oportuna ejecución.

Todos los municipios del país se rigen por la ley de régimen municipal. Para que el funcionamiento de un cantón sea ordenado y dentro de él, las ciudades y poblaciones se desarrollen formando un espacio urbano, necesitan un marco jurídico que las regule; según la ley de régimen

municipal, en el CAPÍTULO III DE LO QUE ESTA ATRIBUIDO Y PROHIBIDO A CONCEJO, se encuentran disposiciones que le permiten a los concejos municipales dirigir el desarrollo armónico de su jurisdicción, preparar y aprobar los planes de desarrollo y urbanísticos de las ciudades y poblaciones asentadas en esta jurisdicción territorial, controlar y regular el uso del suelo para permitir un desarrollo controlado de la urbanización.

Regula la forma en que se debe ejecutar la obra pública encaminada al bien común de los habitantes del cantón.

Le faculta a los concejos a expropiar terrenos para obras de bienestar social y para regular y controlar el desarrollo del cantón, haciendo un buen uso del recurso tierra en beneficio de la población, sin que para las expropiaciones requiera la aprobación del Ministerio de Gobierno.

Le permite expedir ordenanzas con regulaciones y especificaciones técnicas para las construcciones que se realizan en el cantón, lo que puede constituir el marco legal para regular todas las construcciones que se realizan en el cantón entre las que están muy especialmente las destinadas a vivienda.

Le permite aprobar los programas para la ejecución de los servicios públicos, entre los que están los servicios básicos para la salud y el saneamiento de una población que trae beneficios a sus habitantes, lo que es más, le permite concesionar la ejecución y manejo de estos sistemas.

Los concejos municipales con la aplicación correcta de estas disposiciones legales son los responsables del desarrollo de una población a la que deben garantizar una vivienda saludable, con todos los servicios

básicos con vías que le permitan su fácil movilización, con parques y jardines que propicien su descanso y recreación.

1.5.1. DE LA REGLAMENTACIÓN METROPOLITANA

La ciudad de Quito hasta los 60s creció con índices mas o menos adecuados, pero luego debido a la migración campo-ciudad, debido a la Ley de Reforma Agraria y a la aplicación de un nuevo plan de desarrollo y el inicio de la era petrolera, el crecimiento de la población se incrementa y comienzan a aparecer nuevos barrios, muchos de ellos sin cumplir requisitos, con falta de los servicios básicos de infraestructura, agua potable, alcantarillado y vías con material de rodadura.

Esta situación lleva a un déficit en los servicios que se incrementa año a año hasta que se logra la ejecución de los grandes proyectos, especialmente de agua potable y vías en el año de 1990.

Poco antes, en 1988, se cambia a un sistema de planificación integral orientado a superar la problemática urbana, de riesgos y que permita atender los requerimientos socio-económicos de la población.

La descentralización, la democratización y la participación constituyeron los ejes en que se sustentó la creación del Distrito Metropolitano de Quito en el año de 1992.

El código para el Distrito Metropolitano de Quito fue la herramienta que permitió el desarrollo de una nueva organización territorial con una moderna administración descentralizada que se dividió por sectores, cada

uno con su administración propia, eficiente y veraz, cuyos resultados fueron totalmente satisfactorios para la ciudad.

La nueva administración ha creado la Dirección de Territorio y Vivienda que se proyecta a futuro tras formar en Empresa Municipal, ha hecho algunos cambios a la reglamentación sobre el uso del suelo.

La actual legislación al respecto de lo que afecta a la construcción de vivienda, se la transcribe a continuación:

LIBRO SEGUNDO

DE LA REGLAMENTACIÓN METROPOLITANA

CAPÍTULO II

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

(SUSTITUIDO POR EL ART. 1 DE LA ORDENANZA 0095, R.O. 187-S, 10-X-2003)

Párrafo 1ero.

DEL SUELO

Artículo II. 11

Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial.- La utilización del suelo y en especial su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la ordenación territorial y de conformidad con la clasificación y calificación del suelo, que se establecen en el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) y en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

Artículo II. 12

Clasificación del suelo.- En función de su aprovechamiento, el suelo se califica en urbano, urbanizable y no urbanizable.

- a. Suelo urbano.- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras publicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal;
- b. Suelo urbanizable.- Son aquellas áreas que el Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que establezca el PGDT de acuerdo a las etapas de incorporación; y,
- c. Suelo no urbanizable.- Son aquellas áreas del Distrito Metropolitano que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías anteriores.

A cada uno de estos suelos pueden asignarse usos por el establecimiento de una zonificación de acuerdo a las características de ocupación y utilización de los predios. Las normas al respecto constaran en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).

Párrafo 1ero.

DEFINICIONES Y CLASES DE PLANES

Artículo II. 29

Instrumentos de planeamiento.- El ordenamiento y desarrollo territorial del distrito se ejecutara mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a. Plan general de Desarrollo Territorial (PGDT).- cuyo ámbito de cobertura será el conjunto del territorio del distrito, y establece los objetivos, estrategias, programas y proyectos para su desarrollo físico integral;
- b. Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), cuyo ámbito de cobertura será conjunto del territorio del distrito y territorializa

las disposiciones que se contemplan en el Título V de este libro “Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo”;

- c. Plan Parcial, de ordenamiento y desarrollo en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable; y,
- d. Plan Especial, se desarrollaran en áreas delimitadas para este efecto por el PGDT, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo como: de protección del paisaje, de ordenamiento vial, de saneamiento y recuperación ambiental, y de carácter sectorial.

Párrafo 1ero.

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo II. 54

Del derecho a urbanizar.- Nace con la calificación del suelo urbano y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Artículo II. 55

Derecho al aprovechamiento urbanístico.- Nace con la expedición de la ordenanza o resolución de urbanización y comprende el reconocimiento o atribución del propietario, a los usos y edificabilidad susceptibles de ser aprovechados en su beneficio.

Artículo II. 56

Proyectos de urbanización.- Son propuestas que tienen por finalidad la habilitación del suelo en áreas del distrito calificadas como suelo urbano por el PGDT, y tienen por objeto la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura y vialidad. No podrán modificar las previsiones del PGDT del distrito ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, ni de la edificación.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual verificarán que exista la factibilidad del servicio. Pueden provenir de la iniciativa municipal o privada.

Artículo II. 57

Del derecho a edificar.- El derecho del propietario a edificar, se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura (urbanización o subdivisión) y por la concesión del permiso de edificación que se entregara siempre que el proyecto presentado esté conforme con la zonificación y uso de suelo establecido.

Cuando se autoricen simultáneamente la habilitación del suelo y la edificación, la adquisición del derecho a edificar, estará subordinada al cumplimiento de la obligación de construir las obras de infraestructura.

Artículo II. 58

Edificaciones anteriores a este Libro Reformatorio al Código Municipal.- Las edificaciones construidas antes de la vigencia de este Libro Reformatorio al Código Municipal, pueden incrementar el coeficiente de ocupación y la altura de edificación, acogándose a los nuevos porcentajes de uso y ocupación del suelo.

En caso de que las reformas a la zonificación contemplen coeficientes superiores a los existentes al momento de edificar, se podrá hacer uso de esas nuevas asignaciones respetando las características tipo morfológicas y estructurales de las edificaciones del entorno.

Artículo II. 70

Uso residencial.- Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo permitidos, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva).

Artículo II. 71

Reglamentación del uso de suelo residencial.- La reglamentación del uso del suelo residencial mejorara la calidad habitacional, ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- a. Regulará la densidad de población y de edificación en cada zona con el objeto de asegurar áreas para el descanso y la recreación que posibiliten un ambiente mas agradable para la vida humana;
- b. Protegerá contra fuego, explosiones, emanaciones toxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- c. Protegerá las zonas contra el trafico pesado y la congestión vehicular ocasionada por los usos incompatibles y por el excesivo número de automotores estaciones en las calles;
- d. Protegerá las áreas caracterizadas por su valor tradicional e histórico, en las cuales la escala y la configuración de las edificaciones debe ser controlada de acuerdo con su contexto; y,
- e. Permitirá libertad en el diseño arquitectónico con el objeto de producir una diversidad de formas en las edificaciones sin afectar el contexto construido y natural.

Artículo II. 72**Tipos de uso residencial**

- a. Uso residencial especifico, es el destinado a viviendas de baja densidad (hasta 120 hab./ha), mediana densidad (121-200 hab./ha), según la zonificación asignada. Soportan otros usos y actividades en atención a su nivel de compatibilidad de conformidad con el cuadro No.8 constante en la Memoria Técnica del PUOS; y,

- b. Uso múltiple corresponde a aquellas zonas o áreas en las que se permiten usos diversos de nivel zonal y de ciudad compatibles.

Esta reglamentación del Concejo Metropolitano de Quito permite controlar en forma adecuada el uso del suelo para la construcción de viviendas y edificios en general; para lo que ha sido necesario clasificar en suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Con esta clasificación y definiciones el Gobierno del Distrito Metropolitano puede y debe controlar para que la edificación, especialmente de vivienda, se la haga en el suelo urbano, es decir en los sectores en que se cuenta con todos los servicios básicos y que permiten la construcción de vivienda sana con vías que le facilitan el acceso y por el contrario debe prohibirse de manera temporal la edificación de vivienda en la zona urbanizable, mientras se construye la infraestructura necesaria.

Reglamenta también la densidad de población y de edificación en cada sector.

Establece las características que deben tener los sectores residenciales, a fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes asegurándoles la creación de áreas de descanso y recreación en ambientes agradables.

Establece el marco legal que permite la protección de áreas de valor histórico en las cuales la construcción debe reunir ciertas características especiales.

1.6. LEY ESPECIAL DE DESCENTRALIZACIÓN DEL ESTADO Y DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

EL CONGRESO NACIONAL

Considerando:

Que el artículo 1 de la Constitución Política de la República establece que “El Ecuador es un Estado soberano, independiente, democrático, unitario, descentralizado, pluricultural y multiétnico”.

Que el artículo 149 de la Constitución señala que “Mediante la descentralización administrativa del Estado se propende al desarrollo armónico de todo su territorio, al estímulo de las áreas deprimidas, la distribución de los recursos y servicios de acuerdo con las necesidades de las respectivas circunscripciones territoriales”.

Que el inciso segundo del artículo 153 de la Constitución señala que “Solo en virtud de la Ley podrá imponerse deberes y regulaciones a los consejos provinciales o a los concejos municipales”;

Que el literal e) del artículo 159 de la Constitución señala como deber del concejo municipal “Incentivar el desarrollo comunitario a través de las organizaciones barriales”.

Que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley Especial de Distribución del 15% del Presupuesto del Gobierno Central para los Gobiernos Seccionales establece que “La descentralización de las funciones de los recursos humanos, materiales y financieros, se realizará a partir de enero de 1998, de acuerdo a la Ley de Descentralización que en el plazo máximo de 180 días será expedida por las funciones Legislativa y Ejecutiva”; y,

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, expide la siguiente,

LEY ESPECIAL DE DESCENTRALIZACIÓN DEL ESTADO Y DE PARTICIPACIÓN SOCIAL.

CAPÍTULO I**OBJETO ÁMBITO DE APLICACIÓN, FINALIDADES PRINCIPALES****CAPÍTULO II****DE LAS TRANSFERENCIAS Y DEL FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN SECCIONAL AUTÓNOMO****Artículo 9. – Municipios.-**

La Función Ejecutiva transferirá definitivamente a los municipios las funciones, atribuciones, responsabilidades y recursos, especialmente financieros, materiales y tecnológicos de origen nacional y extranjero, para el cumplimiento de las atribuciones y responsabilidades que se detallan a continuación:

- a) Planificar, coordinar, ejecutar y evaluar programas integrales de salud, nutrición y seguridad alimentaria para su población, con énfasis en los grupos de mayor riesgo social, garantizando la participación activa de la comunidad, de las organizaciones de salud formales y tradicionales, y de otros sectores relacionados;
- h) Planificar, ejecutar y administrar programas de vivienda de interés social urbano marginal y rural, de acuerdo con las políticas nacionales que se dicten al respecto;
- i) Controlar, preservar y defender el medio ambiente.

CAPÍTULO III**DEL COMITÉ PERMANENTE DE DESARROLLO PROVINCIAL****Artículo 21**

Creación.- Créase en cada provincia un comité permanente de desarrollo provincial, como un órgano orientador y coordinador del desarrollo provincial, de conformación representativa del régimen

seccional autónomo y del dependiente, así como de los sectores campesino, productivo y académico.

CAPÍTULO IV

DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

Artículo 37

De los Comités Barriales.- Son organizaciones con personería jurídica. Su ámbito de acción estará delimitado físicamente por el Concejo Municipal dentro del territorio de su circunscripción parroquial. Su desenvolvimiento administrativo se sujetara a lo dispuesto en los estatutos y reglamentos.

Corresponde a los comités barriales:

Identificar, priorizar y cooperar en la planificación y ejecución de las obras de interés barrial.

Coparticipar en la evaluación de las obras y proyectos que beneficien al barrio;

Artículo 40

Atribuciones de las juntas parroquiales.- Corresponde a las juntas parroquiales las siguientes atribuciones:

Plantear al municipio, luego de receptar las propuestas de los comités o federaciones barriales, las obras y proyectos de trascendencia para la parroquia, con la finalidad de que sena incluidos, de acuerdo a su prioridad, en el Plan de Desarrollo Municipal.

La promulgación de la Ley especial de Descentralización del Estado y de Participación Social busca delegar en forma permanente algunas de las funciones que anteriormente pertenecían al gobierno central a los gobiernos provinciales, municipios, juntas parroquiales y comités barriales, con el

objeto de mejorar su administración y que las soluciones para el caso de la vivienda puedan ser atendidas en forma total por los municipios.

Permite canalizar los recursos provenientes del 15% del presupuesto del gobierno central hacia para los gobiernos seccionales.

Anteriormente, especialmente para el caso de las municipalidades pequeñas, la solución de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y disposición de basura, estaba a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Viviendas. Las obras así ejecutadas en algunos casos pasaban a los municipios para su operación y mantenimiento; en otros casos, estas obras eran transferidas a las juntas parroquiales o a las juntas de agua, entidades que no están en posibilidad de desarrollar planes de manejo de los sistemas que permitan su autofinanciamiento por el cobro de tarifas adecuadas, razón por la que las obras que forman parte de estos sistemas se han deteriorado y en muchos casos han dejado de funcionar.

Con la aplicación de esta Ley, todos los municipios tienen la responsabilidad sobre todos los planes de vivienda que se construyan en su jurisdicción, por lo que estarían obligados a elaborar planes de desarrollo que permitan controlar el uso del suelo, planificar su urbanización y desarrollar planes habitacionales con el financiamiento del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

1.7. PLAN QUITO SIGLO XXI-2

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en abril del 2004 expide el Plan Quito Siglo XXI-2 con las estrategias para el desarrollo del Distrito Metropolitano de Quito al año 2025.

En lo que corresponde a vivienda, a continuación se transcribe los artículos correspondientes:

PROGRAMA DE VIVIENDA

Objetivo estratégico

Población con acceso a un hábitat adecuado y a una vivienda digna, segura y saludable,

Políticas

- Articular los programas de vivienda con los procesos de desarrollo y ordenamiento territorial y ambiental.
- Promover la creación de mecanismos financieros de crédito para la vivienda social.
- Promover soluciones innovadoras al problema habitacional y reducir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda con equidad social y territorial, y con participación pública-privada.
- Eliminar la situación de asentamientos precarios y otras condiciones de vulnerabilidad.
- Promover e implementar reformas normativas que aseguren condiciones básicas óptimas de vivienda.
- Fomentar planes de vivienda productiva.

Proyectos

❖ Ordenamiento Urbanístico Residencial

- En cada período de incorporación de suelo urbano, establecido en el PGDT, se procederá a determinar con precisión la reserva de suelos

y a programar la habilitación de los mismos, mediante planes especiales de ordenamiento urbanístico que prioricen la provisión de un entorno social y espacio público de calidad. Las áreas prioritarias son: la zona Quitumbe, la zona Calderón, y la zona Mitad del Mundo.

- Para las operaciones de urbanización, la dotación de servicios básicos y la promoción de vivienda nueva, se procederá mediante acciones concertadas con las empresas públicas, promotores inmobiliarios, constructores e instituciones financieras, a través de la coordinación de Quito Vivienda.

❖ **Mejoramiento de Barrios y Vivienda**

- Las Administraciones Zonales desarrollarán programas anuales de mejoramiento urbanístico de asentamientos precarios, para integrarlos a la ciudad, con la incorporación de infraestructura, ornato, legalización y regularización de la propiedad, y dotación de servicios sociales de salud, educación, transporte, limpieza y seguridad.

El objetivo del Plan Quito Siglo XXI es establecer los lineamientos que regirán y controlarán el desarrollo del Distrito Metropolitano hasta el año 2025; en lo referente a vivienda su objetivo estratégico es que la población que viven en el Distrito Metropolitano pueda acceder a un hábitat adecuado y a una vivienda digna, segura y saludable, con lo que se consigue el bienestar de la población.

Para articular los planes y programas de vivienda, debe establecer un plan de desarrollo macro en el que el uso del suelo sea en función de su vocación.

Se debe establecer un plan articulado de las vías principales que faciliten el desarrollo armónico del sector en función de las densidades asignadas.

Se debe dotar de la infraestructura básica.

Para que los programas sean accesibles a las personas de menos recursos económicos, se debe crear por parte del municipio, un banco de tierras que le permita controlar el desarrollo urbano y hacer labor social con el recurso suelo.

El municipio debe actualizar en forma sistemática y permanente el uso del suelo, lo cual regirá un uso adecuado del mismo y evitara su deterioro mediante la implementación de planes urbanísticos imaginativos y viables.

El marco legal le permite hacer convenios interinstitucionales con el sector público y el sector privado que permitan dar solución al déficit de vivienda.

Las zonas de Calderón, Pomasqui, San Antonio y Calacalí, deben ser analizadas como zonas de futuro desarrollo urbano.

CAPÍTULO II

INSTITUCIONES QUE INTERVIENEN

2. INSTITUCIONES PARTICIPANTES

2.1. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda desde su creación el 5 de mayo de 1961, ha jugado un papel muy importante en la solución del problema de la vivienda en el Ecuador; su origen fue el resultado de las resoluciones tomadas por los Cancilleres de América reunidos en Bogotá en el año de 1960, reunión en la que se insinuó a los países que no lo tenían, crear un organismo que se preocupe de resolver el problema de la vivienda, el cual requería de forma urgente la creación de un organismo que, disponiendo de los medios necesarios, pueda tener una acción efectiva en beneficio de la gente de escasos recursos económicos.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una persona jurídica que forma parte del Sistema Financiero Nacional, autónoma, regulada por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y tiene por objeto el coadyuvar en la solución de la vivienda con los gobiernos seccionales, conforme lo establece la ley de descentralización que ha pasado la responsabilidad de la solución de la vivienda a los municipios del país.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda se rige por el estatuto que ha sido reformado íntegramente por la Junta General de accionistas reunidos en la ciudad de Quito el 20 de junio del 2001. (Ver anexo)

2.2. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se crea con decreto ejecutivo de 11 de agosto de 1992, promulgado en registro oficial No. 3 R.O. 01 de esa fecha, por parte del Arquitecto Sixto Durán Ballén, Presidente de la República, quien como Presidente de la Junta de la Vivienda en el gobierno del Ing. León Febres Cordero conocía de la problemática de la vivienda en el país.

En los considerandos del decreto de creación dice que la vivienda constituye uno de los aspectos fundamentales para el bienestar ciudadano, la vida y el funcionamiento de la comunidad y que, por tanto, todos los servicios relacionados tales como el agua potable, el alcantarillado y la salubridad deben estar integrados en forma coherente.

Hasta la fecha de creación de este ministerio, que reemplazó a la Junta Nacional de la Vivienda, los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento de las ciudades pequeñas y comunidades rurales pertenecían al Ministerio de Salud y por tanto su funcionamiento no estaba bien coordinado.

Con la creación del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, se espera planificar en mejor forma los programas que den una

solución al problema de la vivienda, para lo cual además se prevé coordinar su ejecución con los municipios.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda se constituye en el ente coordinador y único responsable de la ejecución de los programas de construcción de vivienda.

En las últimas décadas el problema de la vivienda se ha venido agudizando debido a las altas tasas de crecimiento de la población en las ciudades como resultado de la migración campo-ciudad. Debido a la falta de empleo en el campo, los ingresos bajos han sido la causa para que miles de gentes abandonen el campo y se trasladen a las ciudades, asentándose en la periferie, donde los terrenos son más baratos por la falta de infraestructura y servicios.

El MIDUVI tiene tres subsecretarios:

- Desarrollo Urbano
- Vivienda
- Saneamiento ambiental

2.3. SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL

En la ley de creación del Instituto de Seguridad Social se encuentran los artículos 69 y 70, que guardan relación con la ayuda que debe dar el instituto a la solución de la vivienda de sus afiliados.

Artículo 69.- Créditos Hipotecarios

El IESS podrá realizar operaciones de descuento de títulos hipotecarios con los afiliados del Seguro General Obligatorio que carecen de vivienda propia, cuando se trate de programas de urbanización y

construcción de vivienda financiadas por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, o cualquier otra entidad financiera debidamente calificada para este efecto, con sujeción al reglamento que expedirá el Congreso Directivo.

En estas operaciones de descuento de títulos hipotecarios, será obligatoria la calificación previa de que el afiliado no es propietario de vivienda.

Artículo 70

Inembargabilidad, patrimonio familiar y prohibición de enajenar inmuebles adquiridos con prestamos hipotecarios del IESS.

Las propiedades adquiridas por los afiliados con prestamos del instituto serán inembargables, excepto para el pago de créditos al IESS, y constituirán patrimonio familiar. Tampoco podrán enajenarse ni gravarse con otras hipotecas o derechos reales, si no hubiere la autorización expresa del Director General o Provincial del Instituto.

Los registradores de la propiedad inscribirán esta prohibición que constara en todas las escrituras de mutuo hipotecario con afiliados, que se otorguen a favor del Instituto.

Con el afán de reducir el déficit habitacional en la población ecuatoriana y en especial en la clase afiliada al Seguro General Obligatorio, el IESS junto con varias instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano, desarrollaron uno de los más ambiciosos proyectos: “El Crédito Hipotecario a los afiliados al Seguro Social”, mecanismo mediante el cual se canalizan los recursos financieros de largo plazo hacia la vivienda.

Lamentablemente en los 80s el IESS suspendió la concesión de estos créditos que los había otorgado casi desde su creación y por los que

se beneficiaron millones de afiliados que de otro modo no hubieran podido adquirir su vivienda.

Esta suspensión trajo mucho perjuicio a los afiliados, a los constructores de vivienda y al mismo Instituto que perdió una serie de terrenos que los había adquirido para el desarrollo de programas habitacionales y que fueron invadidos o tomados por particulares bajo la modalidades de arriendo.

Ventajosamente la nueva Ley de Seguridad Social, como ya se indicó, contempla las posibilidades de reestablecer los créditos hipotecarios para vivienda.

2.3.1. CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Con el afán de reducir el déficit habitacional en la población ecuatoriana, en especial en la clase afiliada al Seguro General Obligatorio, el IESS junto con varias instituciones del Sistema Financiero Nacional desarrolló uno de sus más ambiciosos proyectos “El crédito hipotecario a los afiliados al Seguro Social”, mecanismo mediante el cual se canalizaron los recursos financieros de largo plazo hacia la vivienda.

PUEDEN OBTENER EL CRÉDITO HIPOTECARIO

- Los empleados y obreros, trabajadores del servicio doméstico, trabajadores de la construcción, trabajadores agrícolas, operarios y aprendices de artesanía.
- Los empleados bancarios, municipales y de entidades públicas descentralizadas, notarios, registradores de la propiedad y registradores mercantiles.

- Los funcionarios del servicio exterior residentes en el extranjero.
- El Magisterio fiscal.
- Los trabajadores gráficos sin seguro adicional y los trabajadores en actividades insalubres.
- Los trabajadores temporales de la industria azucarera.
- Los maestros de taller y artesanos autónomos; choferes profesionales miembros de alguna organización gremial, sin relación de dependencia.
- El trabajador contratado por hora.
- El dueño de una empresa unipersonal.
- El afiliado voluntario.
- Los demás asegurados obligados al régimen del Seguro General Obligatorio en virtud de leyes y decretos especiales.

MONTOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

El monto mínimo del crédito hipotecario es de: U.S.\$ 6,000.00 y el monto máximo de U.S.\$ 30,000.00.

El bien inmueble es financiado hasta un 70% de su valor, mientras que el 30% del inmueble debe ser recursos propios del afiliado al Seguro General Obligatorio.

PLAZOS Y TASAS PARA LOS CRÉDITOS

El plazo de los créditos hipotecarios es de 5,10, 15 y 20 años y no existen plazos intermedios. La tasa de interés del crédito es reajutable cada 180 días. Ejemplos:

Para una vivienda de U.S.\$ 20,000.00

| PLAZO | 30% AHORRO AFILIADO | 70% CRÉDITO IESS | TASA * | CUOTA** ESTIMADA U.S.\$ |
|--------------|----------------------------|-------------------------|---------------|--------------------------------|
| 5 años | 6,000.00 | 14,000.00 | 11,71% | 309.37 |
| 10 años | 6,000.00 | 14,000.00 | 12.21% | 202.56 |
| 15 años | 6,000.00 | 14,000.00 | 12.71% | 174.47 |
| 20 años | 6,000.00 | 14,000.00 | 13.21% | 166.12 |

Para una vivienda de U.S.\$ 30,000.00

| PLAZO | 30% AHORRO AFILIADO | 70% CRÉDITO IESS | TASA * | CUOTA** ESTIMADA USD. |
|--------------|----------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|
| 5 años | 9,000.00 | 21,000.00 | 11,71% | 464.06 |
| 10 años | 9,000.00 | 21,000.00 | 12.21% | 303.84 |
| 15 años | 9,000.00 | 21,000.00 | 12.71% | 261.71 |
| 20 años | 9,000.00 | 21,000.00 | 13.21% | 249.18 |

Para una vivienda de USD. 40.000,00

| PLAZO | 30% AHORRO AFILIADO | 70% CRÉDITO IESS | TASA * | CUOTA** ESTIMADA USD. |
|--------------|----------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------|
| 5 años | 12,000.00 | 28,000.00 | 11,71% | 618.75 |
| 10 años | 12,000.00 | 28,000.00 | 12.21% | 405.13 |
| 15 años | 12,000.00 | 28,000.00 | 12.71% | 348.94 |
| 20 años | 12,000.00 | 28,000.00 | 13.21% | 332.24 |

* La tasa de interés incluye los 3 puntos porcentuales correspondientes a provisión para créditos incobrables y adicionalmente cubrirá el pago de la originación y administración de la cartera hipotecaria.

** No están incluidos los costos del seguro del seguro de desgravamen y de incendios y aliadas.

INSTITUCIONES FINANCIERAS QUE PARTICIPAN EN EL PROGRAMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Hasta el momento son nueve las entidades financieras que participan en la etapa de otorgamiento de créditos hipotecarios a los afiliados al Seguro General Obligatorio, entre las que se encuentran:

- Mutualista Pichincha
- Mutualista Benalcázar
- Mutualista del Azuay
- Cooperativa de Ahorro y Crédito, CACPECO
- ISFA

2.4. SISTEMA MUTUALISTA

El mutualismo en el Ecuador se crea mediante decreto promulgado el 23 de mayo de 1961.

Las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda en el Ecuador son instituciones financieras privadas, con finalidad social, cuya principal actividad es la captación de recursos al público para destinarlos al financiamiento de vivienda, construcción y bienestar familiar de sus asociados.

Están sometidas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Bancos y a normas de solvencia y prudencia financiera y de contabilidad, que dispongan la Ley y la Superintendencia.

Su organización administrativa está a cargo de la junta general de asociados, el directorio y el Gerente General, de acuerdo al siguiente reglamento:

“1.- La Junta General de Asociados estará formada por todas las personas que mantengan depósitos de ahorros exigibles (10 UVC)

mediante la presentación de su libreta de ahorros. Tendrán derecho a votar en la junta de asociados. Y elección de dignidades y aprobación de estados financieros.

2.- El directorio estará constituido por un número no menor a 5 ni mayor de 15 vocales los que tendrán suplentes y podrán ser elegidos hasta por un período de 2 años y ser reelegidos indefinidamente. El directorio esta facultado para elegir al presidente y vicepresidente.

3.- Gerente General es el representante legal de la Asociación y administrará bajo la vigilancia del directorio.”

El 01 de noviembre de 1961, se crea la Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, con el objetivo de incentivar el ahorro en la población ecuatoriana para la consecución de una vivienda.

Fue creada como una entidad privada, bajo la ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Mutualistas, con sus propios estatutos y reglamentos.

El gerente y el personal administrativo son nombrados por la junta de directores, la que a su vez es nombrada por el voto de todos los miembros de la Asociación.

A partir del 12 de mayo de 1994, se rige por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano.

Al momento existen siete Asociaciones Mutualistas en el país, todas ellas controladas por la Superintendencia de Bancos, a saber:

En Quito:

- Mutualista Pichincha
- Mutualista Benalcázar

En Ambato:

- Mutualista Ambato

En Cuenca:

- Mutualista Azuay

En Riobamba

- Mutualista Chimborazo

En Ibarra:

- Mutualista Imbabura

En Esmeraldas:

- Mutualista Luis Vargas Torres

CRECIMIENTO DEL SISTEMA

El sistema de sociedades mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, ha tenido un crecimiento sostenido en el último ejercicio económico, así tenemos que desde enero hasta septiembre del 2001 sus activos se han incrementado en un 38.39%, y dentro de ellos su cartera en un 102.81%, lo que nos demuestra que a pesar de las dificultades por las que atraviesa el sector financiero, este sistema goza de la confianza del público.

Esta confianza ratificada con un crecimiento en las captaciones totales durante el mismo periodo presentado y que representa el 47.46%.

PRODUCTIVIDAD DE LOS ACTIVOS

Si comparamos el total de los activos productivos considerando entre ellos la cartera, inversiones y fondos interbancarios vendidos, frente al total de los activos, tenemos un porcentaje del 64.61% lo que nos indica el alto grado de eficiencia de estas instituciones, considerando que el más alto porcentaje de sus activos dedican al cumplimiento de sus objetivos básicos a través del crédito para la vivienda y el bienestar de sus socios.

MOROSIDAD

El índice de morosidad promedio del sistema al 31 de agosto del 2001 se situó en el 6.2% con una tendencia decreciente, reflejando el buen

manejo, adecuada calificación y correcta administración del crédito en el sistema, además del eficiente control por parte de la Superintendencia de Bancos.

DESTINO DEL CRÉDITO

Aproximadamente el 71% de la cartera es hipotecaria, ratificando el grado de cumplimiento de los objetivos viviendistas del sistema mutual ecuatoriano, desde luego se conceden créditos de otras categorías como prendarios, sobre firmas, etc., que persiguen objetivos relacionados con el bienestar familiar de los socios.

Cabe destacar que en los últimos meses se ha operado un decrecimiento de manera significativa en el rubro de inversiones, reforzando con estos recursos la cartera de créditos, cambio que se justifica financieramente al existir tasas de interés por debajo de las tasas activas.

LIQUIDEZ

Las instituciones mutualistas al igual que todas las entidades financieras tienen la obligación de presentar un índice de liquidez mínimo del 14%, sin embargo éste se ha ubicado en los meses analizados en un nivel superior al 20%, demostrando con ello un alto grado de solvencia y eficiencia.

2.5. SISTEMA COOPERATIVO

El Congreso Nacional en abril de 1994 expide la codificación de la Ley de Cooperativas que dice:

“CONGRESO NACIONAL

LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN Y CODIFICACIÓN

En ejercicio de la facultad que le confiere el numeral 2 del artículo 39 de la Constitución Política de la República

Resuelve expedir la siguiente codificación de la Ley de Cooperativa:

En el Título VI

CLASIFICACIÓN DE LAS COOPERATIVAS

Artículo 63

En el grupo de cooperativas de crédito se puede organizar las siguientes clases: de crédito agrícola, de crédito artesanal, de crédito industrial y de ahorro y crédito.

Artículo 87

Son cooperativas de vivienda urbana aquellas que proporcionan a sus socios viviendas locales profesionales u oficinas en propiedad o en arrendamiento, tanto en las ciudades como en los centros urbanos o lugares urbanizables.

Artículo 88

Son cooperativas de vivienda rural las que se organizan en el campo o en lugares de escasa o reducida población, como aldeas, recintos, comunidades campesinas o lugares de colonización, con el fin de dotar de vivienda a sus socios.”

De acuerdo a la Ley de Cooperativas, estas son sociedades de derecho privado, formadas por personas naturales o jurídicas que, sin perseguir finalidades de lucro, tienen por objeto planificar y realizar actividades o trabajos de beneficio social o colectivo, a través de una empresa manejada en común y formada con la aportación económica, intelectual y moral de sus miembros.

Para el proceso de formación de una cooperativa, la ley prevé que las cooperativas en formación puedan conformarse previamente en pre-cooperativas y en esa condición pueden desarrollar parte de las actividades permitidas a la cooperativa; una vez que han logrado amalgamar criterios

sus miembros, se pueden estructurar en conformidad con la ley y su reglamento y adquieren personería jurídica mediante su registro en la Dirección Nacional de Cooperativas adscrita al Ministerio de Bienestar Social, lo que les permite llevar adelante los propósitos que las animó para formar la cooperativa.

En lo referente a la estructura interna y administrativa la ley dispone el grado de responsabilidad y jerarquía que tienen la Asamblea General, el Consejo de Administración y el Consejo de Vigilancia; allí se establece que la máxima autoridad de una cooperativa es la Asamblea General de Socios; la directiva está formada por el Consejo de Administración que debe nombrar un presidente y que a la vez es presidente de la cooperativa y un secretario que también es secretario de la cooperativa. Este consejo es el responsable de la administración de la cooperativa para lo que debe nombrar un gerente que puede no ser socio de la cooperativa.

El consejo de vigilancia es el encargado de sobre-vigilar la buena marcha de la cooperativa, revisar las inversiones, controlar el movimiento económico, emitir informe sobre los balances, presentar informes a la Asamblea de Socios.

La integración del movimiento cooperativo se hace a través de las siguientes organizaciones: Federaciones Nacionales de Cooperativas y Confederación Nacional de Cooperativas.

El Consejo Cooperativo Nacional es el máximo organismo oficial encargado de la investigación, coordinación, planificación y fomento de la

actividad cooperativa en el país y de todos los programas de educación cooperativa; y está integrado por:

1. El Director Nacional de Cooperativas
2. Un representante de la Presidencia de la República.
3. Un representante de la Confederación Nacional de Cooperativas.
4. Un representante de las Instituciones de Crédito Cooperativo.
5. Un representante del Instituto de Cooperativas Ecuatoriano.
6. Un representante del Instituto Nacional de Desarrollo Agrario; y,
7. Un representante del Ministerio de Educación, Cultura, Deportes y Recreación.

Las sesiones serán presididas por el Director Nacional de Cooperativas y sus resoluciones serán obligatorias y serán llevadas a efecto por el Director Ejecutivo del Consejo Cooperativo Nacional.

El Director Nacional de Cooperativas y el Director Ejecutivo del Consejo Cooperativo Nacional son funcionarios nombrados por el Ministro de Bienestar Social para un período de cuatro años.

Una cooperativa puede ser disuelta mediante Acuerdo Ministerial, previo informe de la Dirección Nacional de Cooperativas, si estuviere incurso en una o más de las siguientes causales:

1. Estar cumplido el tiempo para el cual fue constituida;
2. Haber resuelto su disolución por votación, tomada en tal sentido por las dos terceras partes de la totalidad de socios, cuando menos en una asamblea convocada para el efecto.
3. Haber disminuido el número de socios del mínimo legal y haber permanecido así por más de tres meses.
4. No haber realizado por más de dos años la actividad necesaria para lograr las finalidades para las que fue establecida.
5. Por fusión con otra cooperativa.
6. Por violación de la Ley de Reglamentación General o del estatuto.
7. Por contravenir reiteradamente las disposiciones emanadas del Ministro de Bienestar Social o de los organismos de fomento y supervisión.
8. Por quiebra; y,
9. Por cualquier otra causal que conste en el estatuto.

Toda propiedad sea esta terreno, casa, departamento, huerto o finca adquirida por el socio, por la acción de una cooperativa, pasa a formar parte del patrimonio familiar del socio, y está sujeta a las disposiciones que la ley dispone.

Las cooperativas, de vivienda sean estas urbanas o rurales, han dado un importante aporte a la consecución de vivienda de sus socios.

CAPÍTULO III

SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL PAÍS

3. BREVE ANÁLISIS

Resulta evidente que dentro de los programas habitacionales debe analizarse los factores de riesgo a la salud en las viviendas que cubren una amplia gama y que guardan relación con el nivel socio económico de sus residentes. Aquí la importancia de concebir la problemática de la vivienda desde un enfoque estratificado en función de lo económico. Cuando el estado de la vivienda es precario, el número e intensidad de los factores de riesgo es elevado con las consecuentes amenazas a la salud de sus habitantes.

Cuando la calidad de la vivienda mejora, se reducen los factores de riesgo; es decir que las condiciones de la vivienda tienden a tornarse en agentes de salud de sus habitantes. De modo esquemático se puede observar que:

- La vivienda carencial (vivienda rural pobre, vivienda precaria marginal, cuartos) es propia de los grupos de población de menores recursos económicos.
- La vivienda regular (casas individuales adosadas o departamentos en edificios multifamiliares en zonas densamente pobladas), es propia de los grupos de población de recursos económicos medios.
- La vivienda adecuada (vivienda unifamiliar aislada o departamentos en edificios multifamiliares construidos en sectores de baja densidad

poblacional, dotadas de todos los servicios incluyendo seguridad), es propia de los grupos de mayores recursos económicos.

Cuando en una población hay varios factores de riesgo que se presentan simultáneamente, se debería jerarquizar estos factores para desarrollar soluciones que permitan en primer lugar mejorar las condiciones de salubridad que frecuentemente afecta a las viviendas carenciales, empleando los recursos para implementar medidas de saneamiento básico como agua potable y alcantarillado, que permitan a la población una adecuada disposición de los residuales, especialmente de los residuales peligrosos; una vez solucionados estos problemas básicos, se debe enfocar la solución al mejoramiento de la vivienda.

Las clases sociales mas desfavorecidas son las que generalmente presentan los mayores problemas en la tenencia de la vivienda, puesto que para su construcción acuden a materiales de baja calidad y sus sistemas constructivos son inadecuados, en zonas pobremente urbanizadas o no urbanizadas, con dificultades en el acceso a la educación y a la asistencia médica, no disponen de agua potable, la disposición de los residuales es inadecuada, los vectores de enfermedades proliferan sin adecuadas medidas de control que se agravan con un ambiente social desfavorable, los cuales tienen incidencia en los factores de estrés domiciliario y peridomiciliario, mientras que las clases favorecidas cuentan con urbanizaciones de mejores características, redes de servicios técnicamente ejecutados y viviendas seguras, confortables y duraderas.

La vivienda refleja las características biológicas, culturales y socio-económicas de las personas a ellas ligadas; tiene un significado social y

psicosomático como centro del micro universo que el hombre individualmente crea.

La vivienda es símbolo del status social y de la dinámica cultural, y precisamente los procesos de transculturización de los pueblos indígenas han forzado una marcada transformación de los ambientes domésticos a modelos cosmopolitizados que pueden inducir efectos negativos en la salud de sus habitantes como el ocurrido con cuatro grupos indígenas del país, quienes variaron sus construcciones seculares con otro tipo de vivienda, lo cual produjo varios efectos negativos entre los que pueden mencionarse:

- Una desprotección contra los elementos temperatura y humedad, que es mejor en las casas tradicionales de estas comunidades.
- Reducción del área de construcción que es mayor en las casas tradicionales.
- No se adaptaron al nuevo equipamiento domestico.
- Desventajas con el uso de nuevos materiales en la construcción de las casas.

Lo que evidencia que las soluciones de vivienda alcanzadas por una cultura secular que enfrenta particulares condiciones ambientales, deben ser respetadas y consideradas dentro del marco de las soluciones para la construcción de viviendas saludables.

Sin considerar las desigualdades en las condiciones y en los impactos de la vivienda auto-decididas o impuestas para la provisión y calidad de la vivienda, la mejora de la vivienda ocupa un lugar muy secundario en el orden de prioridades.

Las políticas de gobierno para desarrollar y apoyar proyectos para la construcción de viviendas para los grupos de bajos ingresos, no han sido mayormente exitosas, ni aún contando con la colaboración de las agencias internacionales. A estos planes que podrían considerarse como de gran importancia han seguido programas de menor importancia con el auspicio de organizaciones no gubernamentales e iniciativas comunales que intentan poner solución a situaciones discretas que competen a pequeñas comunidades.

La determinación del alcance, su realización y el éxito de los programas de vivienda, reclaman la implementación de indicadores de escala ecológica, como los siguientes que tienen reconocimiento internacional.

Indicadores extensivos de la vivienda en los asentamientos humanos

Con el fin de establecer el seguimiento cronológico del desarrollo y la comparación de los asentamientos humanos, se ha propuesto un conjunto de indicadores en las áreas de

- Indicadores de contexto.
- Indicadores de urbanismo.
- Desarrollo socio-económico: pobreza, empleo, salud, educación e integración social.
- Infraestructura.- acceso a la provisión de agua, control de residuales, electricidad y teléfono.
- Vías y transporte.- característica de las vías, vehículos de viajes, transporte público.

- Manejo ambiental.- calidad del aire, agua, de sectores sólidos, de presión de recursos, mitigación de desastres, enriquecimiento urbano.
- Indicadores de vivienda.
- Vivienda accesible y adecuada.- acceso y provisión de vivienda, casa adecuada para todos, vivienda rural.
- Provisión de vivienda.- tierra, finanzas, sistemas constructivos, impuestos y subsidios, vivienda pública regulación.

Los indicadores particulares de nivel internacional para el control de los programas habitacionales pueden resumirse así:

Acceso a la provisión de viviendas

- Provisión de hipoteca- definido como la proporción de habitantes elegibles que pueden proveer el máximo alquiler en el sector de vivienda formal de precio mediano.
- Gasto excesivo en vivienda-definido como la proporción de habitantes en la base que recibiendo el 40% de las entradas están gastando el 30% de sus ingresos en la vivienda.
- Repartición económica de la vivienda-definido como la proporción del producto nacional o de la ciudad debido a la renta o imputado a la renta de viviendas.
- Transacciones de costos- definido como la proporción del valor de la casa del sector formal de mediano precio que debe ser gastado en la compra y venta de casas.
- Apreciación del precio de la vivienda- definido como la razón de cambio de precio, expresado en porcentaje real anual promedio, sobre un periodo de 5 años.

Vivienda adecuada para todos

- Hacinamiento- definido como el porcentaje de habitantes quienes están en un número para el cual existen pocas habitaciones en correspondencia con el tipo de familia.
- Habitantes por vivienda- definido como la razón del número total de habitantes en el área urbana sobre el número de viviendas ocupadas de todo tipo.
- Vivienda inadecuada- definida como la proporción de viviendas que se estima inadecuada o en necesidad de reparaciones mayores.
- Plomería interior- definida como el porcentaje de unidades de vivienda que poseen un cuarto de baño no compartido completo dentro de la unidad.
- Vivienda usurpada- definida como el porcentaje del total de viviendas disponibles en el área urbana actualmente ocupadas ilegalmente por la tierra.
- Sin hogar- definido como el número de personas por mil de la población de área urbana que duermen fuera de las unidades de vivienda (vg: en las calles, parques, estaciones de ferrocarril bajo los puentes) o en refugios temporales en instituciones de caridad.
- Ocupación del dueño (por sexo)- definido como el porcentaje de habitantes que poseen las unidades de vivienda que ocupan según todos los habitantes o habitantes encabezados por mujeres.
- Viviendas vacantes- definido como el porcentaje del número total de unidades de viviendas completas que en el presente están desocupadas.

Vivienda rural

- Conexión rural agua/electricidad- definido como el porcentaje de unidades de viviendas rurales con una conexión a agua o electricidad en el lugar que ocupan.

- Vivienda rural permanente- definido como el porcentaje de unidades de vivienda rural que deben durar 20 años o mas dadas condiciones normales de mantenimiento y reparación, tomando en cuenta riesgos ambientales y de localización (Vg.: crecidas, tifones, deslizamientos, temblores).
- Propiedad de la vivienda rural- definido como el porcentaje de residentes rurales que poseen su vivienda.
- Precio de la vivienda rural a la renta- definido como la razón del precio mediano de mercado libre de una unidad de vivienda rural sobre el ingreso anual de habitante rural.

3.1. CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDA

El país está experimentando una serie de cambios fruto de los procesos de industrialización, migración, campo-ciudad e integración que han tenido muchísima influencia en los índices de crecimiento de la población en las ciudades y en el campo, lo que ha obligado al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, a la realización periódica de censos de población y vivienda que le permitan comprobar sus proyecciones y mantener actualizada la información de población, vivienda, empleo, salud, etc.

El primer censo de vivienda se realiza en el año 1950, posteriormente se realizan en 1962 el segundo censo de población y primero de vivienda; en 1974 el tercero de población y segundo de vivienda; en 1982 el cuarto de población y tercero de vivienda; en 1990 el quinto de población y cuarto de vivienda, y finalmente, en noviembre del 2001 el sexto censo nacional de población y quinto de vivienda.

Con estos censos el INEC ha realizado una investigación estadística de magnitud que le ha permitido disponer de la información que requieren todas las instituciones del estado, acompañada de los índices que permiten anticipar y establecer con exactitud los nacimientos, migración que determinan el número de habitantes en un año estipulado en todas y cada una de las ciudades ecuatorianas.

La realización de un censo es una tarea compleja que requiere la participación de un gran grupo humano orientado, preparado, dirigido por el INEC. Comienza con la actualización cartográfica que permite incluir las nuevas zonas urbanizadas, las vías que se han construido y los límites políticos de las diferentes jurisdicciones que han cambiado su condición. Sigue con la preparación de las cartillas censales, continua con la toma de datos en la que participan principalmente estudiantes secundarios, profesores y fuerza pública; finalmente, toda la información recogida es procesada y depurada por el INEC.

Un censo es el resultado del registro valorado de los recursos de un país a una determinada fecha. Hay dos categorías en los censos de población y vivienda. A saber, el censo de hecho o "Facto" y el censo de "Jure" o de derecho.

En el Censo de Facto, las personas son empadronadas con relación al sitio en que se encuentren para su registro; y en el Censo de Derecho se registra a cada persona con referencia al lugar de su residencia habitual.

Un censo es la fuente de datos hasta el nivel de recinto para la elaboración de proyectos de diferente naturaleza que debe hacer un país.

Los censos nos permiten conocer información referente a:

- Número de viviendas ocupadas, desocupadas, características de la vivienda, servicios básicos que dispone.
- Número de miembros de una familia.
- Población inmigrante.
- Población emigrante.
- Población por parroquias, cantones y provincias.
- Población por razas y por idiomas.
- Población en edad escolar.
- Población en razón de empleo u ocupación.
- Población de mujeres con el número de hijos.
- Población mayor de 12 años por su estado civil.

3.2. RESULTADOS DEL SEXTO CENSO DE POBLACIÓN Y QUINTO DE VIVIENDA NOVIEMBRE DEL 2001

El sexto censo de población y quinto de vivienda se realizó en noviembre del 2001 y sus resultados provisionales fueron dados a conocer en abril del 2002 y los resultados definitivos en septiembre del 2002; de acuerdo a la información dada por el INEC, los siguientes fueron sus objetivos:

OBJETIVOS GENERALES

1. Dotar de información sobre la magnitud, estructura, crecimiento, distribución de la población y de sus características económicas, sociales y demográficas que sirva de base para la elaboración de planes generales de desarrollo y la formulación de programas y proyectos a cargo de organismos de los sectores público y privado.

2. Determinar el volumen y características de las unidades de vivienda en que habita la población ecuatoriana, con miras a evaluar las condiciones de vida y los requerimientos específicos de vivienda y servicios inherentes.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Proporcionar un inventario exhaustivo relativo a la población total nacional y según áreas geográficas y circunscripciones administrativo-políticas, en todos los niveles factibles de definición.
2. Proporcionar la información que servirá para la aplicación de la Ley de Distribución del 15% del presupuesto general del estado para los gobiernos seccionales.
3. Cuantificar la población con incapacidades físicas, sensoriales o mentales (discapacidades) en el país, los diferentes casos y su distribución en el territorio nacional.
4. Lograr una adecuada identificación de los diferentes grupos étnicos que coexisten en el país de manera que la información demográfica y socio-económica correspondiente ponga en evidencia los diferenciales existentes.
5. Establecer el volumen de personas que son o fueron afiliadas al Seguro Social y de aquellas que aportan actualmente. Así mismo cuantificar la población que forma parte de las Campesinas.
6. Determinar en base a los objetivos anteriores, los lugares en los cuales se debe concentrar el esfuerzo nacional en cuanto al mejoramiento de los niveles de salud, educación, asistencia escolar, alfabetismo, seguridad social, etc.
7. Establecer la estructura de la oferta de mano de obra en el país y su ubicación en el aparato productivo.
8. Conocer la cuantía y sentido de los flujos migratorios y su influencia en el proceso de urbanización.
9. Proporcionar datos respecto de la tenencia, tipo y condición de la vivienda.

10. Detectar cuáles son los niveles de funcionalidad de la vivienda y de dotaciones de sus servicios básicos, como abastecimiento de agua, energía, alcantarillado entre otros.
11. Servir el marco de referencia para la elaboración de diseños muestrales confiables utilizados en encuestas especiales sobre temas específicos y en la evaluación de algunas encuestas continuas existentes.
12. Determinar el nivel de ocupación de la vivienda y, mediante ello, especificar el grado de presión que la población ejerce sobre la vivienda, a fin de profundizar en el futuro el estudio de grado de hacinamiento y promiscuidad y de otros problemas concomitantes.
13. Servir de base para el cálculo de indicadores demográficos (esperanza de vida, mortalidad, fecundidad y migración) y de otros de carácter social y económico.
14. Determinar el ritmo de crecimiento de los centros urbanos y contribuir al estudio del proceso de turgurización, marginalidad y crecimiento del suburbio.
15. Contribuir al estudio del déficit de vivienda, así como a la determinación de las causas y consecuencias.
16. Posibilitar una catalogación de la población de acuerdo a características personales tales como sexo, edad y estado civil.
17. Proporcionar los insumos para las proyecciones de población tanto relativas a fecundidad y mortalidad, como también a migración internacional (especialmente la emigración que, al parecer, está superando significativamente a la inmigración, en los últimos años).

Los resultados de este censo de noviembre del 2001 en lo que corresponde a:

- Población Económicamente activa mayor de 12 años, según la gama de actividades y su variación de 1982 al 2011.

- La tabla por Categorías de Ocupación de 1982 a 2001.
- Total de viviendas por provincias, número de ocupantes y el promedio y la densidad poblacional; y,
- El cuadro de viviendas ocupadas por tipo de vivienda, se detalla a continuación:

**POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DE 12 AÑOS Y MÁS, POR
ESTRUCTURAS PORCENTUALES Y TASAS DE CRECIMIENTO, SEGÚN
RAMA DE ACTIVIDAD ECONÓMICA-NACIONAL
CENSOS 1982, 1990, 2001**

Cuadro N° 1

| RAMAS DE ACTIVIDAD | 1.982 | | 1.990 | | 2.001 | | TCA % | |
|--------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------|------------|
| | POBLACIÓN | % | POBLACIÓN | % | POBLACIÓN | % | 82-90 | 90-2001 |
| TOTAL | 2.346.063 | 100,0 | 3.327.550 | 100,0 | 4.553.746 | 100,0 | 4,4 | 2,9 |
| AGRICULTURA, SILVICULTURA, CAZA Y PESCA | 786.972 | 33,5 | 1.018.561 | 30,6 | 1.244.686 | 27,3 | 3,2 | 1,8 |
| EXPLOTACIÓN DE MINAS Y CANTERAS | 7.406 | 0,3 | 20.795 | 0,6 | 24.607 | 0,5 | 12,9 | 1,5 |
| MANUFACTURA | 286.530 | 12,2 | 368.937 | 11,6 | 471.548 | 10,4 | 3,2 | 2,2 |
| ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA | 13.183 | 0,6 | 12.649 | 0,4 | 13.803 | 0,3 | -0,5 | 0,8 |
| CONSTRUCCIÓN | 158.009 | 6,7 | 196.293 | 5,9 | 287.735 | 6,3 | 2,7 | 3,5 |
| COMERCIO | 271.914 | 11,6 | 474.180 | 14,3 | 878.465 | 19,3 | 7,0 | 5,6 |
| TRANSPORTE | 101.321 | 4,3 | 131.002 | 3,9 | 227.619 | 5,0 | 3,2 | 5,0 |
| ESTABLECIMIENTOS FINANCIEROS | 44.116 | 1,9 | 81.357 | 2,4 | 163.165 | 3,6 | 7,7 | 6,3 |
| SERVICIOS | 554.915 | 23,7 | 832.471 | 25,0 | 802.630 | 17,6 | 5,1 | -0,3 |
| ACTIVIDADES NO BIEN ESPECIFICADAS* | 38.594 | 1,6 | 154.006 | 4,6 | 412.885 | 9,1 | 17,3 | 9,0 |
| TRABAJADOR NUEVO | 83.103 | 3,5 | 37.299 | 1,1 | 26.603 | 0,6 | -10,0 | -3,1 |

*En el año 1002, incluye a Nodeclarado

TCA= Tasa de Crecimiento Anual

FUENTE: INEC**ELABORACIÓN: R. Salvador R.**

**POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DE 12 AÑOS Y MÁS, POR
ESTRUCTURAS PORCENTUALES Y TASAS DECRECIMIENTO, SEGÚN
CATEGORÍA DE OCUPACIÓN.- NACIONAL - CENSOS 1982, 1990, 2001**

Cuadro Nº 2

| CATEGORÍA DE OCUPACIÓN | 1.982 | | 1.990 | | 2.001 | | TCA | % |
|--------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------|------------|
| | POBLACIÓN | % | POBLACIÓN | % | POBLACIÓN | % | 82-90 | 90-2001 |
| TOTAL | 2.346.063 | 100,0 | 3.327.550 | 100,0 | 4.553.746 | 100,0 | 4,4 | 2,9 |
| Patrono o Socio Activo | 79.180 | 3,4 | 218.173 | 6,6 | 412.397 | 9,1 | 12,7 | 5,8 |
| Cuenta Propia | 795.233 | 33,9 | 1.308.679 | 39,3 | 1.567.067 | 34,4 | 6,2 | 1,6 |
| Empleado o Asalariado | 1.116.543 | 47,6 | 1.422.308 | 42,7 | 1.912.447 | 42,0 | 3,0 | 2,7 |
| Del Sector Público | 316.381 | 13,5 | 383.586 | 11,5 | 386.546 | 8,5 | 2,4 | 0,1 |
| Del Sector Privado | 800.162 | 34,1 | 1.038.722 | 31,2 | 1.525.901 | 33,5 | 3,3 | 3,5 |
| Trabajador Familiar sin Remuneración | 136.147 | 5,8 | 136.654 | 4,1 | 240.310 | 5,3 | 0,0 | 5,1 |
| Otros | 39.363 | 1,7 | 0 | - | 0 | - | - | - |
| No Declarado | 96.494 | 4,1 | 204.437 | 6,1 | 394.922 | 8,7 | 9,4 | 6,0 |
| Trabajador Nuevo | 83.103 | 3,5 | 37.299 | 1,1 | 26.603 | 0,6 | -10,0 | -3,1 |

TCA= Tasa de Crecimiento Anual

FUENTE: INEC**ELABORACIÓN: R. Salvador R.**

**VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS POR TIPO DE TENENCIA
SEGÚN TIPO DE VIVIENDA NACIONAL - CENSO 2001**

Cuadro Nº 3

| TIPO DE VIVIENDA | TOTAL | TIPO DE TENENCIA | | | | | |
|------------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| | | PROPIA | ARRENDADA | ANTICRESIS | GRATUITA | SERVICIOS | OTRA |
| TOTAL | 2.848.088 | 1.919.576 | 665.394 | 11.729 | 155.654 | 74.871 | 20.864 |
| Casa o Villa | 2.048.769 | 1.583.517 | 287.069 | 7.949 | 104.231 | 51.490 | 14.513 |
| Departamento | 282.053 | 98.456 | 159.238 | 1.562 | 17.155 | 4.039 | 1.603 |
| Cuarto casa en inquil. | 191.899 | 0 | 179.399 | 661 | 8.256 | 2.914 | 669 |
| Mediagua | 172.014 | 115.353 | 29.704 | 783 | 14.928 | 9.233 | 2.013 |
| Rancho | 88.485 | 69.537 | 5.456 | 473 | 7.391 | 4.664 | 964 |
| Covacha | 35.347 | 26.595 | 3.160 | 261 | 2.996 | 1.553 | 782 |
| Choza | 20.085 | 20.085 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otro | 9.436 | 6.033 | 1.368 | 40 | 697 | 978 | 320 |

FUENTE: INEC**ELABORACIÓN: R. Salvador R.**

**TOTAL DE VIVIENDAS OCUPADAS CON PERSONAS PRESENTES,
PROMEDIO DE OCUPANTES Y DENSIDAD POBLACIONAL SEGÚN
PROVINCIAS – NACIONAL
CENSO 2001**

Cuadro N° 4

| PROVINCIAS | TOTAL DE VIVIENDAS | VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS CON PERSONAS PRESENTES | | | POBLACIÓN TOTAL | EXTENSIÓN Km2 | DENSIDAD Hab/Km2 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|------------|--------------------|------------------|---------------------|
| | | NÚMERO | OCUPANTES | PROMEDIO | | | |
| TOTAL PAÍS | 3.456.103 | 2.848.088 | 12.068.651 | 4,2 | 12.156.608 | 256.369,6 | 47,4 |
| AZUAY | 211.517 | 143.684 | 593.759 | 4,1 | 599.546 | 7.994,7 | 75,0 |
| BOLÍVAR | 52.848 | 39.253 | 168.623 | 4,3 | 169.370 | 3.926,0 | 43,1 |
| CAÑAR | 72.449 | 48.784 | 206.173 | 4,2 | 206.981 | 3.141,6 | 65,9 |
| CARCHI | 43.594 | 36.198 | 151.189 | 4,2 | 152.939 | 3.749,7 | 40,8 |
| COTOPAXI | 109.235 | 80.545 | 348.103 | 4,3 | 349.540 | 5.984,5 | 58,4 |
| CHIMBORAZO | 131.739 | 99.343 | 400.933 | 4,0 | 403.632 | 6.470,4 | 62,4 |
| EL ORO | 146.675 | 122.681 | 520.238 | 4,2 | 525.763 | 5.817,3 | 90,4 |
| ESMERALDAS | 100.620 | 84.249 | 382.801 | 4,5 | 385.223 | 15.895,7 | 24,2 |
| GUAYAS | 865.562 | 766.705 | 3.296.837 | 4,3 | 3.309.034 | 20.566,0 | 160,9 |
| IMBABURA | 98.123 | 82.166 | 341.591 | 4,2 | 344.044 | 4.614,6 | 74,6 |
| LOJA | 124.947 | 93.320 | 400.820 | 4,3 | 404.835 | 10.994,9 | 36,8 |
| LOS RÍOS | 168.539 | 145.726 | 647.586 | 4,4 | 650.178 | 7.150,9 | 90,9 |
| MANABÍ | 301.533 | 252.111 | 1.181.485 | 4,7 | 1.186.025 | 18.893,7 | 62,8 |
| MORONA SANTIAGO | 33.763 | 23.843 | 113.087 | 4,7 | 115.412 | 23.796,8 | 4,8 |
| NAPO | 20.739 | 14.918 | 77.283 | 5,2 | 79.139 | 12.483,4 | 6,3 |
| PASTAZA | 16.783 | 13.212 | 59.646 | 4,5 | 61.779 | 29.325,0 | 2,1 |
| PICHINCHA | 709.088 | 610.668 | 2.370.525 | 3,9 | 2.388.817 | 13.270,1 | 180,0 |
| TUNGURAHUA | 143.847 | 109.411 | 438.707 | 4,0 | 441.034 | 3.369,4 | 130,9 |
| ZAMORA CHINCHIPE | 22.743 | 16.191 | 75.567 | 4,7 | 76.601 | 10.456,3 | 7,3 |
| GALÁPAGOS | 5.697 | 4.766 | 16.844 | 3,5 | 18.640 | 8.010,0 | 2,3 |
| SUCUMBIOS | 34.758 | 27.616 | 122.273 | 4,4 | 128.995 | 18.008,3 | 7,2 |
| ORELLANA | 22.089 | 16.964 | 82.085 | 4,8 | 86.493 | 21.675,1 | 4,0 |
| ZONAS NO DELIMITADAS | 19.215 | 15.734 | 72.496 | 4,6 | 72.588 | 775,2 | 93,6 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

Con información recogida por el Fondo de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), a partir del año 1780 hasta el año 1940 y de los censos nacionales a partir de 1950, se ha preparado el siguiente cuadro que refleja el crecimiento de la población y los porcentajes de crecimiento para el período y anual para cada período.

**CRECIMIENTO POBLACIONAL DEL ECUADOR 1780 – 1824 – 1848 – 1887
– 1931 – 1946 – 1950 – 1962 – 1975 – 1982 – 1990 – 2001 E ÍNDICE DE
CRECIMIENTO POR PERÍODO INTER-CENSAL Y POR AÑO TITULO
CALENDARIO**

Cuadro N° 5

| AÑO | POBLACIÓN | % CREC. TOTAL PERIODO | % CREC. POR AÑO |
|------------|------------------|------------------------------|------------------------|
| 1.780 | 450.000 | | |
| 1824 | 491.990 | 9.33 | 0.212 |
| 1848 | 768.000 | 55.49 | 2.312 |
| 1887 | 1.271.861 | 65.61 | 1.682 |
| 1931 | 2.010.029 | 58.04 | 1.319 |
| 1940 | 2.481.166 | 23.44 | 2.604 |
| 1950 | 3.202.757 | 29.08 | 2.908 |
| 1962 | 4.564.084 | 39.75 | 4.968 |
| 1975 | 6.521.710 | 45.70 | 3.808 |
| 1982 | 8.138.974 | 23.60 | 2.950 |
| 1990 | 9.648.189 | 19.69 | 2.462 |
| 2001 | 12.156.608 | 25.32 | 2.302 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

En el análisis de los resultados de los censos se ve que la población del censo del 28 de noviembre de 1950, fue de 3'202.757, de la que el 40.5% de los pobladores residen en la costa, el 58% en la sierra y el 1.5% en la amazonía y Galápagos; el 28% era a población urbana y el 71.5% rural.

El 25 de noviembre de 1962 el segundo censo de vivienda señala una población de 4'564.084 de la que 46.6% reside en la costa, 51.7% en la sierra; 35,3% era población urbana y 64.7% era población rural.

El 8 de junio de 1974 el censo de vivienda señala una población total en el Ecuador de 6'521.710 personas, de las que 48.8% viven en la costa; 48.2% en la sierra; 48.65% era población urbana y 51.35% población rural.

El 28 de noviembre de 1982 el censo de vivienda da los siguientes resultados: población total 8'138.974 personas, de las que el 49% vive en la costa y 47% en la sierra; 49% era población urbana y 51% rural.

El censo del 25 de noviembre de 1990 da los siguientes resultados: población total 9'648.189, de la que el 49.7% vive en la costa; 45.6% en la sierra; 55.4% es población urbana y 44.6% es población rural.

Y, finalmente, el censo del 25 de noviembre del 2001 da los siguientes resultados: población total 12'156.608, de la que el 50% vive en la costa y el 46% viven en la sierra; el 61.1% es población urbana y el 48.9% población rural.

Estos resultados ponen en evidencia el cambio dramático que se da en 51 años en la población urbana que pasa del 28.5% en 1950 a 61.1% en el 2001, lo que en número de habitantes representa el salto de 912.786 personas a 7'427.687 personas.

3.3. PERSPECTIVAS DEMOGRÁFICAS DEL 2001 A 2025

Los índices de crecimiento de la población del Ecuador a partir del VI censo de población y V de vivienda realizado en noviembre del 2001, son mucho menores que los que se tenía al año 1950 en que se hizo el primer censo de vivienda en el Ecuador.

En el siguiente cuadro se puede ver que las tasas de natalidad a partir de 1950 han ido disminuyendo gradualmente, debido a una serie de factores como el mejoramiento del nivel educativo de las personas, disminución de las posibilidades de trabajo, cambio de hábitos de las, conforme se lo puede ver en el siguiente cuadro:

ECUADOR: TASAS GLOBALES DE FECUNDIDAD POR QUINQUENIO, 1950-2000

Cuadro N° 6

| Período | TGF | Período | TGF |
|-----------|-----|-----------|-----|
| 1950-1955 | 6.7 | 1975-1980 | 5.4 |
| 1955-1960 | 6.7 | 1980-1985 | 4.7 |
| 1960-1965 | 6.7 | 1985-1990 | 4.0 |
| 1965-1970 | 6.5 | 1990-1995 | 3.4 |
| 1970-1975 | 6.0 | 1995-2000 | 3.1 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

Como se puede ver, en 1950 se parte con una TGF de 6.7 y llegamos al año 2000 con una tasa global de fecundidad de 3.1, si se aplica la tendencia media de reducción de la tasa de fecundidad para el quinquenio 2040-2045 será de 1.85 hijos por mujer.

Por otro lado la esperanza de vida de los ecuatorianos ha ido aumentando paulatinamente como se lo puede ver en el siguiente cuadro:

ESPERANZA DE VIDA AL NACER

Cuadro N° 7

| Período | Hombres | Mujeres |
|-----------|---------|---------|
| 1985-1990 | 65.29 | 69.88 |
| 1990-1995 | 67.56 | 72.63 |
| 1995-2000 | 69.65 | 75.11 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

En este se puede comprobar que la esperanza de vida de las mujeres se ha incrementado de 69.88 años en el período 1985 -1990 a 75.11 años en el período 1995 - 2000. La esperanza de vida para los hombres cambia de 65.29 a 69.65 para los mismos períodos. Se puede ver también que entre 1985 y el año 2000, la esperanza de vida ha aumentado para las mujeres en 5.23 años y para los hombres en 4.36 años.

El INEC comprobó las estimaciones de población realizadas para el período 1950-1980, incorporó ligeras modificaciones a los estimados del decenio 1980-1990 debido a cambios leves que se presentan en el comportamiento de la mortalidad en las edades tempranas y adoptó nuevas estimaciones para el período 1990-2000, que luego fueron comparadas con los resultados del Censo del 2001.

Con estos índices corregidos se ha hecho las proyecciones de la población del 2000 al 2025 por quinquenios, que aparece a continuación:

ECUADOR: POBLACIÓN TOTAL DE 1950-2025

Cuadro N° 8

| Años | Población total | Años | Población total |
|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| 1950 | 3.387.358 | 1990 | 10.271.874 |
| 1955 | 3.862.242 | 1995 | 11.396.692 |
| 1960 | 4.438.761 | 2000 | 12.298.745 |
| 1965 | 5.144.208 | 2005 | 13.215.089 |
| 1970 | 5.969.918 | 2010 | 14.204.900 |
| 1975 | 6.907.185 | 2015 | 15.199.665 |
| 1980 | 7.961.402 | 2020 | 16.193.984 |
| 1985 | 9.098.791 | 2025 | 17.113.313 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

3.4. PROYECCIONES DE LA POBLACIÓN URBANA Y RURAL DEL ECUADOR

Para la estimación de la población por áreas de residencia, el INEC considera la siguiente información:

- Población total por grupos de edades y sexo estimada para el período 1970 y 2000;
- Población total y urbana por grupos y edades y sexo de los censos de 1962, 1974, 1982, 1990 y 2001.

Una vez obtenidos los porcentajes urbanos por grupo de edades y sexo en cada fecha censal, el INEC los evaluó y ajustó cuidando

que éstos reprodujeran los valores del porcentaje urbano total, por sexo, que se derivan de las mismas fuentes censales.

Con las series obtenidas realizó una interpolación lineal para calcular los porcentajes correspondientes a los años terminados en 0 y 5.

Para calcular la población urbana, aplicó estos porcentajes a la población estimada para el período 1982-2000. La población rural la obtuvo por diferencia entre la población total y la urbana.

Por último, mediante el método de las Naciones Unidas (diferencias de crecimiento urbano-rural), proyectó los porcentajes urbanos por grupos de edades y sexo.

Con estos porcentajes y la población total proyectada, también por grupos de edades y sexo, obtuvo la población urbana y por diferencia la población rural.

POBLACIÓN POR QUINQUENIOS 2000 – 2025

HOMBRES – MUJER; URBANA – RURAL

Cuadro N° 9

| | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 | 2025 |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| TOTAL | 12'298.745 | 13'215.089 | 14'204.900 | 15'199.665 | 16'193.984 | 17'113.313 |
| Pob. Hombres | 6'175.859 | 6'628.368 | 7'115.983 | 7'604.525 | 8'091.163 | 8'538.430 |
| Pob. Mujeres | 6'122.886 | 6'586.721 | 7'088.917 | 7'595.140 | 8'102.821 | 8'574.883 |
| Pob. Urbana | 7'450.308 | 8'378.469 | 9'410.481 | | | |
| Pob. Rural | 4'848.437 | 4'836.620 | 4'794.419 | | | |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

INDICADORES DEMOGRÁFICOS ESTIMADOS POR QUINQUENIOS
PERÍODO 2000 – 2025 (ÍNDICES PROMEDIO)

Cuadro N° 10

| INDICADORES DEMOGRÁFICOS | QUINQUENIOS | | | | |
|-----------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2000-2005 | 2005-2010 | 2010-2015 | 2015-2020 | 2020-2025 |
| FECUNDIDAD | | | | | |
| Nacimientos estimados B (en miles) | 298 | 293 | 289 | 286 | 280 |
| Tasa Bruta de Natalidad b (en miles) | 23,34 | 21,36 | 19,68 | 18,21 | 16,84 |
| Tasa Global de Fecundidad | 2,82 | 2,58 | 2,38 | 2,22 | 2,10 |
| Tasa Bruta de Reproducción | 1,37 | 1,26 | 1,16 | 1,09 | 1,02 |
| MORTALIDAD | | | | | |
| Muertes anuales D (en miles) | 64 | 71 | 78 | 87 | 97 |
| Tasa bruta de mortalidad m (por mil) | 5,03 | 5,16 | 5,33 | 5,54 | 5,80 |
| Tasa de mortalidad Infantil (por mil) | 24,9 | 21,1 | 17,6 | 14,0 | 11,5 |
| Esperanza de vida al nacer: A. Sexos | | | | | |
| Hombres | 74,18 | 75,00 | 75,79 | 76,52 | 77,20 |
| Mujeres | 71,30 | 72,12 | 72,91 | 73,64 | 74,32 |
| | 77,20 | 78,02 | 78,81 | 79,54 | 80,22 |
| CRECIMIENTO NATURAL | | | | | |
| Crecimiento anual B –D (en miles) | 234 | 222 | 211 | 199 | 184 |
| Tasa de crecimiento natural (por mil) | 18,31 | 16,20 | 14,35 | 12,67 | 11,04 |
| Tasa neta de reproducción | 1,32 | 1,21 | 1,12 | 1,05 | 1,00 |
| MIGRACIÓN | | | | | |
| Migración anual M (en miles) | -50 | -24- | -12 | 0 | 0 |
| Tasa de migración m (por mil) | -3,92 | -1,75 | -0,82 | 0,00 | 0,00 |
| CRECIMIENTO TOTAL | | | | | |
| Crecimiento anual: B-D+ (-)M (en miles) | 184 | 198 | 199 | 199 | 184 |
| Tasa de crecimiento Total: r (por %) | 1,44 | 1,45 | 1,35 | 1,27 | 1,10 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

Esta perspectiva poblacional del Ecuador que tiende a disminuir el índice de incremento poblacional ha ocasionado un incremento del bienestar de la población, el cual se refleja en una serie de programas y proyectos como educación, alimentación, empleo, salud y vivienda.

**PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN TOTAL POR SEXO, SEGÚN AÑOS CALENDARIO
PERÍODO 2000 – 2025 (ÍNDICES PROMEDIO)**

Cuadro Nº 11

| AÑOS | POBLACIÓN | | |
|-------|-------------|-----------|-----------|
| | AMBOS SEXOS | HOMBRES | MUJERES |
| 2.000 | 12.298.745 | 6.175.859 | 6.122.886 |
| 2.001 | 12.479.924 | 6.265.558 | 6.214.366 |
| 2.002 | 12.660.727 | 6.354.906 | 6.305.821 |
| 2.003 | 12.842.576 | 6.444.656 | 6.397.920 |
| 2.004 | 13.026.890 | 6.535.559 | 6.491.331 |
| 2.005 | 13.215.089 | 6.628.368 | 6.586.721 |
| 2.006 | 13.408.270 | 6.723.629 | 6.684.641 |
| 2.007 | 13.605.486 | 6.820.842 | 6.784.644 |
| 2.008 | 13.805.553 | 6.919.185 | 6.885.907 |
| 2.009 | 14.005.445 | 7.017.839 | 6.987.606 |
| 2.010 | 14.204.900 | 7.115.983 | 7.088.917 |
| 2.011 | 14.403.543 | 7.213.663 | 7.189.881 |
| 2.012 | 14.602.471 | 7.311.424 | 7.291.046 |
| 2.013 | 14.801.563 | 7.409.201 | 7.392.353 |
| 2.014 | 15.000.661 | 7.506.924 | 7.493.738 |
| 2.015 | 15.199.665 | 7.604.525 | 7.595.140 |
| 2.016 | 15.399.757 | 7.702.604 | 7.697.153 |
| 2.017 | 15.601.024 | 7.801.207 | 7.799.817 |
| 2.018 | 15.801.677 | 7.899.434 | 7.902.243 |
| 2.019 | 15.999.927 | 7.996.386 | 8.003.541 |
| 2.020 | 16.193.984 | 8.091.163 | 8.102.821 |
| 2.021 | 16.384.031 | 8.183.856 | 8.200.175 |
| 2.022 | 16.571.261 | 8.275.065 | 8.296.196 |
| 2.023 | 16.755.400 | 8.364.643 | 8.390.747 |
| 2.024 | 16.936.175 | 8.452.487 | 8.483.688 |
| 2.025 | 17.113.313 | 8.538.430 | 8.574.883 |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

CAPÍTULO IV

PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA

4. DEMANDA DE VIVIENDA

La población en las ciudades ecuatorianas creció en la década de los 90 a una tasa promedio de 3.67%, para llegar en el año 2001 a una población de 12'156.608 habitantes que viven en 3.456.103 unidades de vivienda, de quienes únicamente 1'919.576 corresponde a unidades de vivienda propia; el saldo se divide en 665.390 unidades de vivienda arrendadas; 11.729 en anticresis 155.654 unidades de vivienda gratuita, 74.871 unidades que forman parte del pago de servicios y 20.864 unidades de vivienda que forman otras formas de pago, pero cuyos ocupantes no son propietarios; esto representa una necesidad de vivienda de 928.512 unidades y, si a esto sumamos las viviendas en precarias condiciones de habitabilidad como mediaguas, ranchos, covachas, chozas y otras, tendremos que la necesidad de vivienda se incrementa a 1'166.115 unidades de vivienda en el país.

Con la información de los registros estadísticos que mantiene el INEC en función de los permisos concedidos para la construcción de vivienda, proporcionados por los diferentes municipios de la República, para los años 2001, 2002 y 2003 se ha elaborado el siguiente cuadro en el que se agrupa por áreas de construcción y por el número de departamentos o unidades de vivienda que tiene cada una de las viviendas registradas.

Hay que aclarar que esta información no necesariamente corresponde al número de viviendas construidas en esos años, puesto que ninguno de los municipios del país mantiene un riguroso control para obligar a que todas las viviendas que se construyen en su jurisdicción sean hechas con la aprobación de los respectivos planos.

VIVIENDAS POR ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN Y NÚMERO DE DEPARTAMENTOS

Cuadro N° 12

| PROVINCIAS Y PROPÓSITO DE LA CONSTRUCCIÓN | TOTAL DE PERMISOS | ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A PERMISOS | | | | | | SUPERFICIE TOTAL DE M ² A CONSTRUIRSE |
|----------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------|
| | | MENOS DE 100 M2 | 100 A 199 M2 | 200 A 299 M2 | 300 A 399 MT2 | 400 A 499 MT2 | 500 Y MAS M2 | |
| 2 0 0 1 | | | | | | | | |
| RESIDENCIA PARA UNA FAMILIA | 16,256 | 6,142 | 4,154 | 1,106 | 165 | 72 | 4,617 | 1,709,977 |
| RESIDENCIA PARA DOS FAMILIAS | 1,844 | 10 | 351 | 854 | 373 | 127 | 129 | 491,239 |
| RESIDENCIA PARA TRES O MAS FAMILIAS | 886 | -- | 46 | 104 | 200 | 138 | 398 | 576,511 |
| TOTAL PERMISOS | 18,986 | 6,152 | 4,551 | 2,064 | 738 | 337 | 5,144 | 2,777,727 |
| 2 0 0 2 | | | | | | | | |
| RESIDENCIA PARA UNA FAMILIA | 17,169 | 6,701 | 3,912 | 1,221 | 242 | 60 | 5,033 | 1,811,642 |
| RESIDENCIA PARA DOS FAMILIAS | 1,568 | 38 | 365 | 536 | 296 | 138 | 195 | 436,199 |
| RESIDENCIA PARA TRES O MAS FAMILIAS | 1,092 | 3 | 51 | 149 | 150 | 113 | 626 | 750,475 |
| TOTAL PERMISOS | 19,829 | 6,742 | 4,328 | 1,906 | 688 | 311 | 5,854 | 2,998,316 |
| 2 0 0 3 | | | | | | | | |
| RESIDENCIA PARA UNA FAMILIA | 19,955 | 6,057 | 4,354 | 1,593 | 368 | 98 | 7,485 | 2,221,091 |
| RESIDENCIA PARA DOS FAMILIAS | 1,639 | 21 | 239 | 415 | 276 | 199 | 489 | 468,732 |
| RESIDENCIA PARA TRES O MAS FAMILIAS | 903 | -- | 37 | 84 | 154 | 96 | 532 | 757,697 |
| TOTAL PERMISOS | 22,497 | 6,078 | 4,630 | 2,092 | 798 | 393 | 8,506 | 3,447,520 |

INFORMACIÓN TOMADA DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INEC)

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

El Ministerio de la Vivienda ha realizado una proyección conservadora del déficit de vivienda por provincia, de vivienda urbana y rural y total para los años 2005 y 2010, información que se encuentra en el cuadro de la hoja adjunta.

De acuerdo a este cuadro para el presente año 2005, el país requiere la construcción de 670.789 unidades de vivienda en el área urbana y 156.953 unidades en el área rural, lo que representa un total de 827.742 unidades en todo el país y para el año 2010 las necesidades de vivienda serán de 728.961 unidades en el sector urbano y 170.324 en el sector rural, lo que da un total de 899.285 unidades de vivienda para los dos sectores.

CALCULO DE DÉFICIT CUANTITATIVO A NIVEL NACIONAL POR PROVINCIAS CON PROYECCIÓN A 2005 Y 2010

Cuadro Nº 13

| PROVINCIA | POBLACIÓN URBANA DEMANDA VIVIENDA 2005 | POBLACIÓN URBANA DEMANDA VIVIENDA 2010 | DÉFICIT VIVIENDA URBANA 2005 | DÉFICIT VIVIENDA URBANA 2010 | POBLACIÓN RURAL DEMANDA VIVIENDA 2005 | POBLACIÓN RURAL DEMANDA VIVIENDA 2010 | DÉFICIT VIVIENDA RURAL A 2005 | DÉFICIT VIVIENDA RURAL A 2010 | DÉFICIT VIVIENDA A 2005 | DÉFICIT VIVIENDA A 2010 |
|----------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| AZUAY | 116.943 | 127.085 | 28.247 | 30.697 | 42.852 | 46.503 | 9.523 | 10.334 | 37.770 | 41.031 |
| BOLÍVAR | 16.168 | 17.570 | 3.905 | 4.244 | 18.850 | 20.455 | 4.189 | 4.546 | 8.094 | 8.790 |
| CAÑAR | 28.250 | 30.700 | 6.824 | 7.416 | 19.639 | 21.312 | 4.364 | 4.736 | 11.188 | 12.151 |
| CARCHI | 26.962 | 29.300 | 6.512 | 7.077 | 12.076 | 13.105 | 2.684 | 2.912 | 9.196 | 9.989 |
| COTOPAXI | 34.967 | 37.999 | 8.446 | 9.179 | 38.262 | 41.521 | 8.503 | 9.227 | 16.949 | 18.405 |
| CHIMBORAZO | 58.959 | 64.072 | 14.241 | 15.476 | 36.750 | 39.881 | 8.167 | 8.862 | 22.408 | 24.339 |
| EL ORO | 150.196 | 163.221 | 36.279 | 39.425 | 18.509 | 20.086 | 4.113 | 4.464 | 40.392 | 43.889 |
| ESMERALDAS | 58.522 | 63.597 | 14.136 | 15.362 | 34.173 | 37.084 | 7.594 | 8.241 | 21.730 | 23.603 |
| GUAYAS | 1.011.687 | 1.099.422 | 244.369 | 265.561 | 89.936 | 97.597 | 19.986 | 21.688 | 264.355 | 287.249 |
| IMBABURA | 64.353 | 69.933 | 15.544 | 16.892 | 25.685 | 27.873 | 5.708 | 6.194 | 21.252 | 23.086 |
| LOJA | 68.500 | 74.440 | 16.546 | 17.981 | 33.113 | 35.934 | 7.358 | 7.985 | 23.904 | 25.966 |
| LOS RÍOS | 121.865 | 132.433 | 29.436 | 31.989 | 48.440 | 52.566 | 10.764 | 11.681 | 40.200 | 43.670 |
| MANABÍ | 229.995 | 249.941 | 55.554 | 60.372 | 85.283 | 92.549 | 18.952 | 20.566 | 74.506 | 80.939 |
| MORONA SANTIAGO | 14.376 | 15.623 | 3.472 | 3.774 | 11.501 | 12.481 | 2.556 | 2.773 | 6.028 | 6.547 |
| NAPO | 9.626 | 10.460 | 2.325 | 2.527 | 7.979 | 8.659 | 1.773 | 1.924 | 4.098 | 4.451 |
| PASTAZA | 10.049 | 10.920 | 2.427 | 2.638 | 5.215 | 5.659 | 1.159 | 1.258 | 3.586 | 3.895 |
| PICHINCHA | 640.602 | 696.156 | 154.735 | 168.154 | 100.824 | 109.414 | 22.405 | 24.314 | 177.140 | 192.468 |
| TUNGURAHUA | 70.374 | 76.477 | 16.998 | 18.473 | 37.775 | 40.993 | 8.394 | 9.109 | 25.393 | 27.582 |
| ZAMORA CHINCHIPE | 10.184 | 11.067 | 2.460 | 2.673 | 7.376 | 8.005 | 1.639 | 1.779 | 4.099 | 4.452 |
| GALÁPAGOS | 5.945 | 6.461 | 1.436 | 1.561 | 408 | 443 | 91 | 98 | 1.527 | 1.659 |
| ORELLANA | 9.787 | 10.636 | 2.364 | 2.569 | 9.014 | 9.782 | 2.003 | 2.174 | 4.367 | 4.743 |
| SUCUMBIOS | 18.758 | 20.385 | 4.531 | 4.924 | 11.779 | 12.782 | 2.617 | 2.840 | 7.148 | 7.764 |
| ZONAS NO DELIMITADAS | 0 | 0 | 0 | 0 | 10.850 | 11.775 | 2.411 | 2.617 | 2.411 | 2.617 |
| TOTAL | 2.777.068 | 3.017.899 | 670.789 | 728.961 | 706.289 | 766.457 | 156.953 | 170.324 | 827.742 | 899.285 |

INFORMACIÓN TOMADA DEL MIDUVI

FUENTE: MIDUVI

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

4.1. DISPONIBILIDAD DE TERRENOS

En los resultados de los censos y en las proyecciones efectuadas se pone en evidencia la urbanización de la población ecuatoriana debido al rápido crecimiento de la población de las ciudades, así de los 12'156.608 habitantes que señala el último censo, 7'431.355 de personas viven en las ciudades, lo que representa el 61.1% de la población del país, mientras que 4'725.252 de personas viven en el campo.

El rápido crecimiento de la población urbana genera un déficit de vivienda que para el año 2000 se lo estimaba en 850.000 unidades vivienda, de los que 500.000 forman el déficit cuantitativo y 350.000 el déficit cualitativo. Se estima que el crecimiento anual de hogares es de aproximadamente 66.000, mientras que el crecimiento de vivienda formal es de 23.000 unidades.

Las condiciones de habitabilidad de la vivienda es variable de ciudad a ciudad; el crecimiento de viviendas con construcciones en condiciones precarias es permanente, con falta de servicios básicos.

No se ha llegado a cumplir en ninguna ciudad la Ley de Régimen Municipal que faculta a los municipios para que puedan expropiar terrenos que podrían destinarse a la formación de un banco de tierras a los que antes de destinarlas a la construcción de viviendas, se los debe dotar de los servicios de infraestructura. Este descuido municipal ha propiciado la generación de programas de vivienda informal, como lo comprueba el hecho de que en la década 1990 – 2000 se hayan generado 441.000 viviendas informales.

En el Ecuador, el déficit de servicios residenciales básicos es de un 70% en promedio, 74.9% en la costa, 63.9% en la sierra y 88.2% en la amazonía.

El índice de necesidades básicas insatisfechas, de acuerdo a la encuesta realizada en 1999, afecta al 52.8% del total de habitantes del país en promedio; 15.8% de los habitantes del campo y 37.1% de las áreas urbanas. Las familias en esta situación corresponden a los de más bajos ingresos, lo que no les permite acceder a una vivienda del mercado formal.

El déficit cuantitativo de vivienda y la incidencia del déficit cualitativo obligan a hacer los esfuerzos necesarios para incentivar la producción de vivienda nueva y a actuar en forma amplia e integral en el mejoramiento de las condiciones existentes en la vivienda de bajos recursos económicos, pues no hay que olvidar que cerca del 50% de la población urbana del país vive en situación deficitaria de servicios y en condiciones de pobreza.

El suelo es uno de los componentes básicos para el desarrollo y así lo ha considerado el Distrito Metropolitano de Quito al proponer la creación de la Empresa de Territorio y Vivienda, por tanto es de esperarse que el suelo deje de ser controlado por ahorristas y especuladores, sujeto a las presiones del libre mercado y pasar a ser un bien con función social con un uso muy reglamentado que permita la realización de los planes de desarrollo municipales de cada cantón, dentro de los que se incluyen los programas de vivienda.

4.1.1. Política y Usos

Una política de tierras que permita su control y uso implica disponer de recursos financieros, lo que es un obstáculo para algunos municipios, pero podría ser financiado con el 15% del Presupuesto General del Estado

que se debe transferir a los Municipios y Consejos provinciales, para lo cual cada municipio debe establecer su plan de desarrollo con la definición del uso que tendrá la tierra en toda su jurisdicción.

Esto permitiría conocer el área urbana actual, las densidades de población actuales y proyectadas, el área de expansión urbana con los años en que se proyecta incorporar al área urbana cada uno de los sectores.

Esta política permitiría a los municipios conseguir un desarrollo controlado de su jurisdicción, evitando que los traficantes de tierra aprovechen la necesidad de los más pobres; se impediría también la formación de barrios no autorizados o clandestinos que luego reclaman a ese municipio la dotación de redes de los servicios básicos y vías; la urbanización respondería a los planes de desarrollo municipal; se evitaría el tener que expropiar terrenos o viviendas para ampliación de vías y construcción de obras de equipamiento comunitario.

4.2. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS FINANCIEROS

El financiamiento de un programa de vivienda que cubra los requerimientos a nivel nacional, debe contar con los recursos económicos suficientes, tanto en el sector público como en el sector privado.

En el sector público, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda deberá contar con recursos propios del presupuesto general del estado o créditos Internacionales y Nacionales que le permita cubrir su programa de inversiones en el sector; de igual modo las otras entidades públicas encargadas de la solución de vivienda como los

consejos provinciales y los municipios, especialmente estos últimos, que de acuerdo a la Ley de Descentralización Administrativa son los responsables de la solución de este tema. Por tanto, es de esperar que al tener una solución global del tema Vivienda Sana en sus manos, puedan obrar de manera totalmente eficiente ya que son también responsables de la provisión de servicios básicos como agua potable y alcantarillado, construcción de vías, y forman parte de la solución de luz y energía eléctrica.

Hasta el momento algunos alcaldes no se han pronunciado sobre la forma cómo se financiará los programas de vivienda, mientras que otros ya han comenzado a incursionar en la solución que les fuera transferida por el Gobierno Central.

4.3. OBJETIVOS GENERALES

La programación de vivienda debe tener como principal objetivo que la producción de vivienda del país, de una provincia, de un cantón permita cubrir adecuadamente los requerimientos calculados en función de la proyección demográfica y los requerimientos de renovación y adecuación de la vivienda para que satisfaga los requisitos de salubridad y bienestar de la familia que lo ocupa; de no ser así, se corre el riesgo de ir acumulando déficit lo que a vuelta de pocos años puede ser causa de la tugurización de la vivienda. Las acciones de mejoramiento tampoco pueden ser descuidadas, pues con el correr del tiempo la vivienda se deteriora, las instalaciones ya no prestan el servicio adecuado o lo que es peor, es causa de insalubridad. Un programa debe ser ejecutado tratando de alcanzar varios objetivos en forma coordinada puesto que una vivienda debe ser vista como un

factor de desarrollo económico, de desarrollo y consolidación de una comunidad, como un ente de dinamia económica social al ser fuente de empleo para un buen número de personas.

Debe propender a utilizar los adelantos tecnológicos de la época, evitando los desperdicios y reduciendo costos hasta niveles adecuados.

4.4. PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

A fines de 1999 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, inició un apoyo al sector vivienda, financiado por un crédito otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), por 62 millones de dólares y una contraparte local de 6.6 millones de dólares.

Con la ejecución de este crédito se inició una reforma del Sector Vivienda, con el desarrollo de las siguientes acciones:

1. Creación de un sistema de subsidios directos a la demanda, sistema de Incentivos por vivienda.
2. Incentivación de la oferta de crédito y la producción de vivienda por parte del sector privado; y,
3. Implementación de reformas en el marco regulativo municipal; este programa se cerró en septiembre del 2002, una vez que se cumplió el 100% de los desembolsos.
4. Los resultados de este programa superaron las metas esperadas como se evidencia en el siguiente cuadro:

METAS Y RESULTADOS

Cuadro N° 14

| | Metas del Programa | Bonos Complementarios | Bonos Pagados (**) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Vivienda nueva | 28.000 | 24.000 | 20.500 |
| Mejoramiento vivienda | 21.000 | 24.000 | 22.500 |
| TOTAL | 44.000 | 48.000 | 43.000 |
| (**) Los bonos comprometidos adicionalmente se financiaron con los ahorros de otras categorías del programa. | | | |

FUENTE: INEC

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

Con la ejecución de este programa se logró transformaciones importantes:

- a) Se consiguió la modernización institucional del sector.
- b) La organización y potencialización de la demanda. Se inscribieron 110.000 familias, abrieron cuenta de ahorro 48.000
- c) Promoción de la oferta privada de vivienda. Se registró 126 proyectos de vivienda en el Sistema de Incentivos para la Vivienda, SIV; 65.000 unidades de vivienda construidas o en proceso de construcción. Promoción de la oferta de vivienda entre U.S.\$ 8,000.00 y U.S.\$ 20,000.00 y de crédito para los segmentos de población de ingreso medio, las cuales no pudiendo acceder a una vivienda sin subsidio, no encontraban una vivienda adecuada en el mercado.
- d) Profundización de la oferta de financiación.- cuentas de ahorro por 28 millones de dólares aportados por postulantes de programa e incorporación de 32 instituciones privadas, tramitando U.S.\$ 100'000,000.00 en créditos. El BEV incrementó el volumen de desembolsos de U.S.\$ 900,000.00 a U.S.\$ 12'900,000.00 entre diciembre del 2000 y diciembre del 2001 y suscribió contratos con instituciones financieras por un monto equivalente a U.S.\$ 43'000,000.00.

- e) Cobertura Nacional en la ejecución del proyecto, en el que participaron 21 provincias, destacándose Guayas con un 32% de los subsidios otorgados; Pichincha con el 21% y Manabí con un 14%. De igual manera participaron provincias con un alto índice de pobreza como Bolívar, Chimborazo, Carchi y Loja, con una participación en conjunto de aproximadamente el 20% de los subsidios otorgados.
- f) Consolidación de subsidios a la demanda por U.S.\$ 32'000,000.00. Para darle continuidad al sistema se financiaron aproximadamente 26.000 bonos, de los cuales 12.000 corresponden a bonos para la adquisición de vivienda nueva y 14.000 para mejoramiento de vivienda, lo que da beneficio a aproximadamente unos 120.000 personas. La financiación del BID para este componente se realizaba en forma decreciente para que durante su ejecución el gobierno asuma la responsabilidad de financiación del sistema de subsidios directos a la demanda.

En mayo del 2004 el MIDUVI difundió e implementó un instructivo para el registro de entidades técnicas para el cumplimiento de este objetivo se ha propuesto el SIV. Son entidades técnicas los organismos jurídicamente reconocidos, las asociaciones de profesionales, los arquitectos, los ingenieros civiles en libre ejercicio que quieran participar en los diferentes programas de vivienda y/o su mejoramiento.

Convocatoria que ha merecido la acogida de un buen número de profesionales y empresas dedicadas al desarrollo, construcción y promoción de planes de vivienda en varias ciudades del país.

El MIDUVI entre el 2001 y el 2010 obtendrá una inversión de la CORPEI por \$ 4'000,000.00 a ser invertidos en vivienda.

El cumplimiento de metas por parte del sector público se detalla en los siguientes cuadros:

Cuadro Nº 15

| PROGRAMACIÓN DE VIVIENDA SECTOR PÚBLICO MIDUVI | | | | | | | |
|------------------------------------------------|--------------------|--------|--------|---------|--------|--------|------------------|
| TIPO DE VIVIENDA | AVANCE AÑO 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | PROYECTO 2006 |
| CAMPESINA | 9,968 | 19,975 | 21,861 | 5,253 | 8,826 | 9,000 | -- |
| URBANO MARGINAL | 3,943 | 5,785 | 8,497 | 2,773 | 2,766 | 3,500 | -- |
| BONO SOLIDARIO | 7,089 | 10,790 | 10,552 | 10,991 | 11,050 | 12,000 | -- |
| URBANO NUEVA SIV | 5,363 | 13,400 | 3,874 | 3,544 | 3,787 | 4,550 | -- |
| URBANO ÁREAS PATRIM. | 77 | 218 | 174 | -- | -- | -- | -- |
| TOTAL | 26,440 | 50,168 | 44,958 | 121,566 | 26,429 | 29,050 | 27.450 |
| URBANO MEJORAMIENTO | 4,842 | 12,577 | 6,460 | 3,724 | 3,637 | 3,900 | 4,250 |

Años 2001 y 2002 se dispuso de créditos BID 1002/SF-56 y 1078 OC-EC

FUENTE: MIDUVI

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

Cuadro Nº 16

| EJECUCIÓN DE VIVIENDA SECTOR PÚBLICO MIDUVI | | | |
|---------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| TIPO DE VIVIENDA | EJE. 2003 | EJE. 2004 | EJE. 2005 JUNIO |
| VIVIENDA RURAL | 5,253 | 14,079 | 3,684 |
| URBANO MARGINAL | 2,773 | 5,539 | 833 |
| BONO SOLIDARIO | 11,379 | 11,519 | 310 |
| URBANA NUEVA | 2,941 | 6,578 | 1,886 |
| URBANA ÁREA PATRIM. | -- | -- | -- |
| TOTAL | 22,346 | 37,715 | 6,713 |
| URBANO MEJORAMIENTO | 3,724 | 9,306 | 2,134 |

* Evaluación parcial

FUENTE: MIDUVI

ELABORACIÓN: R. Salvador R.

4.5. PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO

Las entidades privadas como las Asociaciones Mutualistas ejecutan programas de vivienda que se ajustan a las condiciones del bono, es decir créditos para viviendas nuevas de personas que ganan menos de USD240,00 mensuales. Además manejan programas de vivienda de un valor más alto para familias de medianos y altos ingresos.

Así la Mutualista Pichincha, por ejemplo, da crédito por el 70% del costo de la vivienda; el 30% debe ser cubierto por el interesado, para lo cual puede acceder a un crédito hipotecario del IESS que tiene un rango entre U.S.\$ 6,000.00 y U.S.\$ 30,000.00. Esta mutualista tiene programas de vivienda en varias ciudades además de Quito, así en Latacunga, Quevedo, Manta, Santo Domingo, Cayambe, Ibarra, Cuenca, Manta, Ambato y Riobamba, con unidades de vivienda que pueden ser departamentos o casas con precios que van desde los U.S.\$ 24,000 hasta los U.S.\$ 106,000.

La banca privada también han incursionado en los créditos para vivienda, para lo cual ha creado departamentos especializados en el área inmobiliaria.

Desde hace un año el Banco del Pacífico ofrece créditos para vivienda a 15 años plazo y con intereses del 9%. Últimamente algunos bancos se han preocupado de un informe del BID respecto al potencial que pueden tener las remesas de los emigrantes, de acuerdo a este estudio se calcula que 450.000 millones de dólares llegará a la región en remesas. La comisión económica para América Latina, CEPAL, calcula que en la región Andina el costo actual de envío que cobran los remesadores, oscila entre un

5 y un 12 por ciento; para envíos que oscilan entre 200 y 300 dólares como término medio; además se estima que la mayor parte de las remesas se usa para alimentación, vivienda y salud quedando un margen de aproximadamente un 20% que podría estar disponible para inversiones a largo plazo. Con estas perspectivas el uso de la banca comercial podría abrir cuenta de ahorro para la adquisición de vivienda; la creación de futuros negocios o para la educación de los hijos; el Banco Solidario ya tiene una buena experiencia con sus programas cuenta-vivienda, y cuenta-negocio, que le han demostrado que puede tener una buena rentabilidad para las remesas; en los últimos días dos bancas locales han decidido reducir las tasas de interés al 8% anual para créditos destinados a la adquisición de vivienda.

Hábitat para la Humanidad, Grupo Ecuador, inició su acción en el país en el año de 1998 en la ciudad de Santo Domingo de los Colorados, con la construcción de 27 casas de 36, 42 y 54 m² y un costo que varía entre U.S.\$ 5,000.00 y U.S.\$ 7,000.00.

CONCLUSIONES

- La vivienda es una de las necesidades básicas del hombre desde los albores de la civilización, cuando en varios puntos del orbe comienzan a aparecer las primeras ciudadelas y ciudades.
- Hoy, la vivienda es un problema social que debe ser catalogado como una política que la deben afrontar todos los gobiernos, en cumplimiento de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.
- En nuestro país, la coordinación de todos los programas está a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, la solución pasa a ser responsabilidad de los gobiernos seccionales, quienes además son los responsables de los programas de desarrollo, en los que se incluyen los servicios básicos.
- Los municipios del país para afrontar este nuevo reto, deberían estudiar planes de desarrollo de cada una de las ciudades en las que se analice todos los aspectos que inciden en el desenvolvimiento de la persona como son: fuentes de trabajo, salud, educación, transporte, movilización, vivienda y calidad de vida (agua, aire, energía, ruido, desechos y contaminación).
- Dentro de los planes de desarrollo, urbanización y vivienda, deben establecerse las áreas necesarias para su implementación,

las que deben ser intervenidas por los municipios para la generación de un banco de tierras.

- En los planes de desarrollo debe obligarse a la utilización de los terrenos libres que se encuentran dentro de las áreas ya urbanizadas y que se los mantiene así para el lucro personal.
- Las definiciones de uso del suelo deberán evitar el que se desarrollen ciudades horizontales de un solo piso; por el contrario y en razón del alto costo que tienen para los municipios las obras de infraestructura, especialmente vías, redes de servicios de agua y alcantarillado, se debería propender a la solución en multifamiliares y en vivienda unifamiliar en dos y tres pisos.
- Los municipios deben ejecutar las obras de urbanización y provisión de servicios antes de la venta o convenios que pueda hacer con particulares para que se encarguen de la ejecución de los proyectos y programas de vivienda.
- La ejecución de los programas de vivienda urbana y mejoramiento de vivienda urbana tiene que ser una responsabilidad del Estado a través de la coordinación del MIDUVI (que otorga los subsidios), de los municipios, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de los particulares a través de Asociaciones Mutualistas, bancos, inmobiliarias y promotores particulares.

- La ejecución de los programas de vivienda rural y mejoramiento de vivienda rural debe ser responsabilidad del MISUVI (quien debe coordinar todos los planes y programas y otorgar los subsidios), de los municipios que deben ser los ejecutores a través de la contratación con constructores particulares.
- Los subsidios para la vivienda o para su mejoramiento deben ser concedidos en forma oportuna y transparente a todas las personas que reglamentariamente deben ser merecedoras de esta retribución del Estado.
- En la solución de vivienda debe evitarse y castigarse la venta de terrenos sin servicios: redes de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, teléfonos y vías con bardillos, veredas y calzadas con una adecuada capa de rodadura.
- Los programas de vivienda deben proveer a la comunidad viviendas sanas con todos los servicios, estructuralmente seguros en aplicación de una tecnología que obligue al empleo de materiales de óptima calidad.
- A la gente más pobre se le debe dar las facilidades para que puedan acceder a una vivienda básica, para que sea segura y con las provisiones necesarias para que ésta pueda ser completada por etapas.

RECOMENDACIONES

Siendo la vivienda una necesidad básica de la familia, ésta debe ser resuelta por todos los estratos de la sociedad, tanto públicos como privados.

La solución de la vivienda debe estar calificada dentro de las prioridades generales del país, independientemente de los gobiernos de turno a fin de evitar se convierta en una propuesta de las compañías electorales, en las que se manipula y juega con la necesidad de la gente.

La programación de la vivienda debería estar centralizada en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cual deberá coordinar con los diferentes municipios la realización de los planes de vivienda que deban ejecutarse en las áreas correspondientes a cada uno de éstos.

Los municipios deben implementar a las direcciones de planificación respectivas, a través de las empresas de suelo y vivienda, de planes de desarrollo que guarden relación con los requerimientos de su población y con una cobertura entre 15 y 25 años: estos planes anualmente deben ser verificados en su cumplimiento y actualizados en caso de ser necesario.

Los municipios deben llevar un estricto control de las construcciones a fin de impedir las construcciones sin planes aprobados y sin permiso, y lo que es peor, en sectores sin servicios básicos, a través de las administraciones zonales o de sus autoridades equivalentes.

Los municipios deben atender con adecuados servicios básicos a todos los sectores urbanizados de las zonas urbana y rural a través de las respectivas empresas y direcciones de Obras Públicas.

El Sistema de Mutualistas debe contribuir incluyendo dentro de sus planes, grupos de viviendas orientadas a personas de escasos recursos económicos y que por tanto califiquen para la concesión del bono.

El Sistema Bancario debe contribuir otorgando créditos para vivienda a intereses moderados que puedan ser accesibles para gente de escasos recursos económicos.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda no debería negar a persona alguna el crédito para vivienda, con o sin bono.

El MIDUVI debe coordinar con los respectivos municipios y con constructores particulares la implementación de programas de vivienda de interés social.

El IESS debe aumentar el volumen del capital destinado a la concesión de crédito hipotecario para que sus afiliados puedan acceder a una vivienda.

En las zonas de frontera y áreas declaradas en emergencia en que deba implementarse programas de vivienda, éstos deberían estar a cargo de las Fuerzas Armadas, con el financiamiento del BEV o el ISFA.

Las Cámaras de la Construcción, los ingenieros y los arquitectos dedicados a la construcción de viviendas, deberían optimizar los sistemas constructivos con el objeto de mejorar las características técnicas de las viviendas a costos accesibles para los grupos de menores recursos económicos.

El MUDUVI, en coordinación con los respectivos municipios, debe implementar programas de vivienda progresiva para grupos de escasos recursos económicos en zonas deprimidas.

Las universidades y las Cámaras de la Construcción deben implementar Centros de investigación de materiales de construcción que permita mejorar la calidad de los existentes y crear nuevos materiales que optimicen la construcción y sus costos.

BIBLIOGRAFÍA

- Arquitectos PEDREGAL Herminio Y H. MACHADO de Pedregal. Principios Generales para la Planificación Física de Aldeas Agrícolas. Barcelona, España. 2003.
- INEC. Estimaciones y Proyecciones de Población. En Serie OI No. 205. Octubre, 2003.
- Junta Nacional de la Vivienda. Normas Técnicas de Urbanización y Vivienda. 1981.
- MIDUVI, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Básico.
- Programa Nacional de Vivienda. México. Primera reimpresión. Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas. 1981.
- REGUERA Antonio R. La Tesis de las Tres Ciudades: Principios y Prácticas de la Planificación Urbana Estatal y su Aplicación a la Ciudad de León. Barcelona, España. 2003.

ANEXOS

REFORMA INTEGRAL DEL ESTATUTO DEL B. E. V. APROBADO POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS EN REUNIÓN DEL 20 DE JUNIO DEL 2001

CAPÍTULO 1.- CONSTITUCIÓN, DOMICILIO Y DURACIÓN

Artículo 1.- Constitución.- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una persona jurídica que forma parte del Sistema Financiero Nacional, goza de autonomía conforme a su ley constitutiva, está regulado por la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en los términos del inciso segundo del Artículo 1 de dicha ley, se encuentra registrado en el sector público y comprendido en las instituciones del numeral quinto del Artículo 118 de la Constitución Política vigente.

Artículo 2.- Domicilio.- El domicilio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda es la ciudad de Quito, pudiendo establecer o cerrar sucursales, agencias y oficinas en cualquier lugar del Ecuador, con la aprobación del Directorio del BEV, a propuesta del Gerente General, y con la autorización de la Superintendencia de Bancos.

Artículo 3.- Duración.- La duración del Banco Ecuatoriano de la Vivienda es indefinida.

CAPÍTULO 2.- FINALIDADES Y RECURSOS

Artículo 4.-Finalidades.- Las finalidades del BEV son las siguientes:

- a. Coadyuvar a los esfuerzos del Gobierno Nacional y de los gobiernos seccionales en la solución de vivienda;
- b. Apoyar la gestión del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en las tareas de impulsar la vivienda, agua potable y saneamiento, a favor de los sectores poblacionales del sector rural y urbano;
- c. Colaborar con las cooperativas de vivienda y otras entidades similares, en el objetivo de facilitar vivienda a sus socios:
- d. Incentivar al sector privado de la construcción de viviendas; y a las instituciones reguladas por la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, que conceden créditos a mediano y largo plazo para los demandantes de vivienda e industrias afines y otras instituciones que traten de resolver el problema de la vivienda de mediano y bajo costo.
- e. Las demás que le señalen la Constitución Política de la República, las Leyes de la República y la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Artículo 5.- Recursos.- Para la consecución de sus finalidades el Banco Ecuatoriano de la Vivienda contará con los siguientes recursos:

- a. Su capital social;
- b. Los rendimientos que generen sus inversiones;
- c. Los aportes y donaciones que reciba del sector público o privado;
- d. El producto de las emisiones financieras que realice;
- e. Los empréstitos nacionales e internacionales;
- f. Los recursos financieros, técnicos y humanos que le faciliten las leyes y normas que rigen al sistema bancario.

CAPÍTULO 3.- CAPITAL SOCIAL

Artículo 6.- Capital actual y accionistas.- El capital social suscrito y pagado del Banco Ecuatoriano de la Vivienda es de treinta millones de dólares de los Estados Unidos de América, dividido en treinta millones, de acciones numeradas, nominativas y de un valor de U.S.\$ 1.00 cada una. Los accionistas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, son los siguientes: ESTADO ECUATORIANO, con el 99.8102% de participación, correspondientes a 29.943.060 acciones de U.S.\$ 1.00 cada una, que equivale a la suma de U.S.\$ 29'943,060.00, cuyo incremento del 0.0002% se debe al aporte del Gobierno Nacional en la Participación de la Renta Petrolera; y, el INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, con el 0.1898% de participación con 56.940 acciones de U.S.\$ 1.00 cada una, que equivale a la suma de U.S.\$ 56,940.00.

Podrán emitirse certificados o títulos por cualquier número de acciones.

Artículo 7.- Inscripción de acciones.- Las acciones se inscribirán obligatoriamente en un libro que para el efecto llevará la Secretaría General del BEV. La propiedad de las acciones nominativas se probará por la inscripción en el libro antes mencionado. La transferencia de las acciones deberá hacerse constar en los títulos de las acciones y en el mismo libro, firmadas por el cedente, el cesionario o sus mandatarios y el Gerente General del BEV; de otro modo, la transferencia no tendrá ningún valor.

Artículo 8.- Aumento de Capital.- El BEV podrá aumentar su capital social en cualquier tiempo, por resolución de la Junta General de

Accionistas, a pedido del Directorio, ciñéndose a las disposiciones que para el efecto señalan estos Estatutos.

En la escritura pública de aumento del capital comparecerán el Presidente del Directorio, los accionistas y el Gerente General del Banco; esta escritura se suscribirá previa aprobación de la minuta por parte del Superintendente de Bancos, a quien se presentará luego dos copias auténticas de la escritura otorgada a fin de que conceda la autorización definitiva al aumento de capital, mediante resolución.

La resolución de la Superintendencia de Bancos de autorización del aumento de capital se publicará en el Registro Oficial y tanto ésta como la escritura pública se inscribirán en el Registro Mercantil.

Cumplido lo expresado anteriormente, el BEV entregará a la Superintendencia de Bancos el estado de pagos del aumento de capital en la forma prevista en la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Artículo 9.- Entrega del valor nominal de las acciones.- En los aumentos de capital, los suscriptores de las nuevas acciones entregarán al titular del área financiera del BEV, a más del valor nominal de las acciones, las cantidades que correspondan a los distintos fondos de reserva, de las cuentas patrimoniales, según determinación que hará el Directorio; de conformidad con el último balance aprobado. Las cantidades recibidas en exceso deberán incrementar dichas cuentas patrimoniales de reserva.

Artículo 10.- Nuevos accionistas.- Las nuevas acciones pueden ser adquiridas por el Gobierno Nacional o por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Artículo 11.- Certificados provisionales.- En el aumento de capital, los títulos definitivos de las acciones se expedirán cuando éstas se encuentren íntegramente pagadas; hasta tanto se darán certificados provisionales a los suscriptores.

Los certificados provisionales podrán transferirse únicamente si antes se ha entregado al titular del área financiera del BEV por lo menos el cincuenta por ciento del valor de las acciones representadas. La transferencia se hará en la misma forma señalada en el artículo 7 de este Estatuto.

Artículo 12.- Forma de pago de las acciones.- En los aumentos de capital, por lo menos el cincuenta por ciento del valor de las acciones que se suscribieren será pagado al contado y el resto en el plazo máximo de un año, a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública.

En las Juntas Generales de Accionistas las acciones con derecho a voto lo tendrán en proporción a su valor pagado.

En el caso de acciones suscritas y que estén sujetas a plazo para el pago y éste no se efectivice, el BEV puede exigirle el pago del saldo con el máximo de interés permitido por la ley hasta por tres meses; transcurrido este tiempo el BEV ofrecerá las acciones a otros accionistas. En todo caso, el suscriptor que hubiere incurrido en mora, responderá con el valor pagado y hasta por este valor por los intereses hasta la fecha de la transferencia de las acciones.

Artículo 13.- Carácter de las acciones.- Cada acción, tanto las iniciales como las correspondientes a los sucesivos aumentos de capital, representan una parte igual y proporcional del capital social. Cada acción es indivisible. El BEV no reconoce como propietario de ella sino a una persona jurídica de las que pueden ser accionistas. Los títulos de acciones así como los certificados provisionales serán firmados por el Presidente del Directorio y el Gerente General.

Artículo 14.- Duplicado de acciones o certificados.- En caso de pérdida o destrucción de un título de acción o certificado, el BEV expedirá un duplicado, previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- f. Que a costa del interesado se publique por tres días, en uno de los diarios de mayor circulación nacional el aviso de la pérdida o destrucción, anunciándose que va a anularse el título o certificado respectivo;
- a. El BEV procederá a la anulación del título y/ o certificado extraviado o destruido y a la expedición del duplicado correspondiente, después de treinta días de la última publicación del respectivo aviso.

Artículo 15.- Prohibiciones.- El BEV no hará préstamos, descuentos o anticipo alguno con garantía de sus propias acciones, ni podrá ser comprador o propietario de ellas.

CAPÍTULO 4.- ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

Artículo 16.- Jerarquía y control.- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda tiene como órgano máximo de autoridad, dirección y control interno a la Junta General de Accionistas y al Directorio; y, les corresponde dictar las políticas institucionales. La administración es responsabilidad del Gerente General de la institución. Las leyes, este Estatuto y los reglamentos señalan

las atribuciones, competencias y limitaciones que a cada uno de ellos les corresponde.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, está sujeto al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos, de conformidad con la Ley.

Juntas Generales de Accionistas

Artículo 17.- Juntas Generales de Accionistas.- La reunión de los accionistas constituye la Junta General, la cual representa a todos ellos. Cada acción pagada dará derecho a un voto en las Juntas Generales. Asistirán a las Juntas Generales las entidades accionistas por medio de sus representantes legales; podrán también hacerse representar por apoderados, dentro de las limitaciones y con las condiciones que establece la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Artículo 18.- Reuniones ordinarias y extraordinarias.- La Junta General se reunirá de forma ordinaria en el mes de marzo de cada año. Puede reunirse de manera extraordinaria cuando fuere convocada por el Directorio del BEV, a solicitud de uno de los accionistas; por el Superintendente de Bancos, o por recomendación del auditor externo.

Artículo 19.- Forma de la convocatoria.- Las Juntas Generales Ordinarias o Extraordinarias serán convocadas mediante aviso que se publicará en uno de los diarios de mayor circulación del domicilio principal del banco, con ocho días de anticipación por lo menos. En la convocatoria se expresarán los asuntos que debe tratar la Junta.

Las deliberaciones y resoluciones sobre asuntos no mencionados en la convocatoria serán nulas.

No obstante lo dispuesto en los incisos anteriores, la Junta se entenderá convocada y quedará válidamente constituida, en cualquier tiempo y en cualquier lugar dentro del territorio nacional, para tratar cualquier asunto, siempre que esté presente todo el capital pagado y los asistentes acepten por unanimidad la celebración de la Junta. El acta de esta reunión será suscrita por todos los accionistas, bajo pena de nulidad si no lo hicieren. Sin embargo cualquiera de los asistentes puede oponerse a la discusión de los asuntos sobre los cuales no se considere suficientemente informado.

Artículo 20.- Quórum.- El quórum para que se instale y delibere la Junta General de Accionistas es la concurrencia de por lo menos el setenta y cinco (75%) por ciento del capital pagado del BEV. En el caso de que en la primera convocatoria no se obtuviere la concurrencia del porcentaje antes indicado, se convocará nuevamente a la Junta General expresándose a más del objeto de ella que la Junta se constituirá sea cual fuere el número de representación de los accionistas concurrentes y se observará lo dispuesto en el artículo precedente.

Artículo 21.- Orden del día en las Juntas Ordinarias.- Las Juntas Generales Ordinarias procederán en el siguiente orden:

- a) Lectura, análisis y resolución del informe del Directorio relacionado a las actividades y operaciones del ejercicio anual de que se trate;
- b) Lectura, análisis y resolución del informe del auditor externo;

- c) Lectura, análisis y resolución del informe financiero anual del BEV en el que deberá constar el balance y el estado de pérdidas y ganancias;
- d) Distribución de utilidades, siempre que se haya cubierto el monto total de pérdidas y luego de que se determinen los porcentajes para la formación del Fondo de Reserva de las cuentas patrimoniales en la forma prevista en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y de reservas especiales para reposición de activos, que en ningún caso serán menores al veinte por ciento de las utilidades;
- e) Propuestas del Directorio;
- f) Propuestas de los Accionistas;
- g) Elección de los funcionarios que corresponda nombrar a la Junta General de Accionistas, de conformidad con el Artículo 23 de este Estatuto, de ser necesario.

Artículo 22.- Resoluciones y dignidades de la Junta.- Para que una resolución de la Junta tenga validez es menester la concurrencia de voto conforme de cuando menos el cincuenta y uno (51%) por ciento del capital pagado. Las resoluciones así tomadas serán obligatorias para todos los accionistas, excepción hecha del caso de aumento de capital.

El Presidente de la Junta General de Accionistas será el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, por su condición de Representante del Estado, Accionista Mayoritario del Banco. Actuará en calidad de Secretario, el Gerente General del BEV o quien lo subrogue. En caso de ausencia del secretario titular, se designará un Secretario Ad-hoc.

Artículo 23.- Atribuciones y deberes de la Junta General.- Son atribuciones y deberes de la Junta General de Accionistas:

- a) a) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que norman la actividad del Banco Ecuatoriano de la Vivienda;
- b) Dictar la política institucional del BEV;
- c) Nombrar por voto escrito, de la terna presentada por el Presidente del Directorio del BEV, al Gerente General del Banco, para un periodo de cuatro años; quien podrá ser reelegido indefinidamente. No obstante el periodo señalado el Gerente General podrá ser removido en el desempeño de sus funciones, por la Junta General, en caso de falta grave debidamente comprobada dentro del cumplimiento de sus funciones;
- d) Nombrar por voto escrito, al Auditor Interno del BEV, de la terna presentada por el Presidente del Directorio, para el periodo de cuatro años; quien podrá ser reelegido indefinidamente. No obstante el periodo señalado, el Auditor Interno podrá ser removido en cualquier tiempo, por la Junta General de Accionistas, bajo los términos del tercer inciso del art. 1 Sección I, Capítulo II "Normas para la Calificación de Auditores Internos de las Entidades Sujetas al Control de la Superintendencia de Bancos", Subtítulo III, Título VIII de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria.
- e) Conocer y resolver la renuncia del Gerente General y del Auditor Interno, en el caso de que la presenten; y encargar dichas funciones.
- f) Nombrar al Auditor Externo conforme lo dispuesto en la Ley;
- g) Resolver los aumentos o disminuciones del capital del BEV;
- h) Conocer y resolver el destino de las utilidades del BEV;
- i) Reformar el Estatuto del BEV;
- j) Conocer, aceptar o rechazar los informes que le fueren presentados;

Artículo 24.- Acta de las sesiones.- Las sesiones de la Junta General de Accionistas concluirán luego de la redacción y aprobación del acta

correspondiente, la que será firmada por el Presidente de la Junta y el Secretario de la misma. El Secretario remitirá a la Superintendencia de Bancos copias de las actas de cada sesión de la Junta de Accionistas, en la forma prescrita en la ley. El Secretario también informará a la Superintendencia de Bancos de los nombramientos realizados por la Junta, de que se trate, dentro de los plazos previstos en la ley.

Directorio del BEV

Artículo 25.- Integración.- El Directorio del BEV estará integrado de la siguiente manera:

- a. Por el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien lo presidirá;
- b. Por un vocal representante del Ministerio de Economía y Finanzas;
- c. Por un vocal representante del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS);
- d. Por un vocal designado por las organizaciones de obreros legalmente constituidas.

Cada delegado principal podrá acreditar su respectivo alterno.

El Presidente podrá acreditar un delegado permanente o un ocasional, en cualquier momento, quien lo representará en caso de ausencia. En caso de falta o impedimento temporal, lo reemplazará el vocal representante del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS - por su condición de accionista, en base a delegación del Presidente.

El Gerente General del BEV, asistirá a las reuniones con voz y sin voto. El Presidente del Directorio podrá invitar a cuanto funcionario del BEV

considere conveniente a fin de que informe y asesore al Directorio en sus deliberaciones, según el tema a tratarse.

Artículo 26.- Sesiones y quórum.- El Directorio sesionará de manera ordinaria una vez por mes y de forma extraordinaria cuando lo convoque su Presidente o a pedido de cualquiera de sus miembros; del Gerente General del BEV o del Superintendente de Bancos.

Para que exista quórum en las reuniones de Directorio se necesita la concurrencia de cuando menos dos de sus miembros uno de los cuales necesariamente será el Presidente o su delegado. Las decisiones se tomarán por mayoría de votos y en caso de empate el voto del Presidente tendrá calidad dirimente.

Artículo 27.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones del Directorio:

- a. Cumplir y hacer cumplir las leyes, este Estatuto, los Reglamentos del Banco y las resoluciones de la Junta General de Accionistas;
- b. Dictar las políticas generales de la Institución;
- c. Aprobar el Plan General Anual Operativo del BEV, sometido a su conocimiento por el Gerente General, y vigilar su cumplimiento;
- d. Conocer y aprobar la proforma presupuestaria del BEV, puesta a su consideración por el Gerente General, y someterla a aprobación definitiva por parte del Directorio del Banco Central;
- e. Aprobar y modificar en cualquier tiempo el Plan de Recursos Humanos del Banco, sometido a su consideración por el Gerente General;
- f. Conocer y aprobar, evaluaciones periódicas que reflejen el estado del BEV en todas las áreas, sometido a su conocimiento por parte del Gerente General y tomar resoluciones al respecto;

- g. Convocar, por medio de su Presidente, a reuniones de Junta General de Accionistas;
- h. Conceder al Gerente General licencia o vacaciones, cuando lo solicite;
- i. Presentar anualmente, por medio de su Presidente, el informe acerca de la situación del BEV, junto con los balances del mismo, a la Junta General de Accionistas; y las proposiciones que estime conveniente;
- j. Conocer y autorizar las operaciones de crédito, financieras, cartera e inversiones y las condiciones financieras de sus operaciones activas y pasivas, que someta a su aprobación el Gerente General de conformidad con la ley;
- k. Conocer y aprobar los Reglamentos que someta a su consideración el Gerente General;
- l. Aprobar las bajas de activos que estimare conveniente, a petición del Gerente General. Estas resoluciones requieren informe previo y concordante de Auditoría Interna, y las áreas financiera, administrativa y jurídica;
- m. Resolver respecto a la apertura o cierre de agencias, sucursales y oficinas, a pedido del Gerente General, previos estudios técnicos que sustenten la decisión. La aplicación de la medida requiere autorización expresa de la Superintendencia de Bancos;
- n. En operaciones de banca de segundo piso, autorizar líneas de redescuento por valores superiores a diez millones de dólares;
- o. Designar al Secretario General del BEV quien ejercerá además las funciones de Secretario del Directorio, y de la Comisión Ejecutiva, para un periodo de cuatro años; pudiendo ser reelegido indefinidamente;
- p. Conocer y resolver todos los asuntos que fueren puestos en su consideración por la Comisión Ejecutiva, el Presidente del Directorio, a petición de sus miembros o del Gerente General y que no sea de competencia de otra unidad administrativa del BEV.

- q. Autorizar los empréstitos internos y externos que deba formular la Institución y las emisiones de bonos, ciñéndose a las disposiciones pertinentes de la Ley, el presente Estatuto, Regulaciones y Reglamentos.

Artículo 28.- Actas.- De todas las sesiones del Directorio se llevará, bajo la responsabilidad del Secretario General, actas completas y glosario de resoluciones, debidamente foliadas y legalizadas con las firmas del Presidente y Secretario.

Del Presidente

Artículo 29.- Presidente y subrogación.- El Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda es el Presidente del Directorio del BEV. En caso de ausencia temporal lo reemplazará en sus funciones, el vocal representante del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS - por su condición de accionista, en base a delegación del Presidente.

Artículo 30.- Funciones del Presidente.- Son funciones del Presidente del Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda:

- a. Convocar a sesiones de Junta General de Accionistas y de Directorio, ordinarias o extraordinarias, y presidir sus deliberaciones. Con su firma y la del Secretario General se legalizarán las correspondientes actas;
- b. Firmar con el Gerente General los títulos de las acciones, los certificados provisionales, los depósitos de acciones y todos los títulos en serie que emitiera el BEV;
- c. Firmar con los demás accionistas y el Gerente General las escrituras de aumento de capital del BEV y las reformas del Estatuto;
- d. Presentar a la Junta General de Accionistas las ternas para nombrar al Gerente General del BEV y al Auditor Interno;

- e. Manifiestar al Gerente General la no objeción para la designación de los Subgerentes de División, Directores Nacionales, Director Regional de Guayaquil y Jefes Bancarios de Sucursales y Agencias;
- f. Presentar a nombre del Directorio, el informe anual a la Junta General de Accionistas;
- g. Las demás atribuciones y deberes que le asigne la ley, este estatuto y los reglamentos del BEV y que no sean competencia de otro funcionario u órgano administrativo.

Del Gerente General

Artículo 31.- Designación y perfil.- El Gerente General del BEV será elegido por la Junta General de Accionistas para un período de cuatro años; pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Gerente General deberá ser ecuatoriano por nacimiento, en pleno ejercicio de los derechos de ciudadanía, tener reconocida honorabilidad, acreditar título universitario conferido por un establecimiento de educación superior del país o del exterior en profesiones relacionadas con la función que desempeñará y demostrar experiencia en gestión bancaria de cuando menos seis años.

Previo al desempeño de sus funciones, el Gerente General deberá ser calificado por el organismo de control bancario, de acuerdo a los términos de la Sección I, Capítulo XIX "Normas para la Calificación del Gerente General, Subgerentes de División, Director Regional de Guayaquil y Jefes Bancarios de las oficinas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda ", Subtítulo VIII del título XIV de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria.

Artículo 32.- Representación legal.- El Gerente General del BEV ejerce la representación legal, judicial y extrajudicial del BEV. Tiene bajo su responsabilidad la gestión administrativa y dirección de las operaciones de la institución. Es el jefe superior de mayor nivel jerárquico del personal; por consiguiente constituye la autoridad nominadora y máxima autoridad en el orden administrativo. Su personería lo acreditará con el nombramiento que le extienda el Presidente de la Junta General de Accionistas y el acta de posesión respectiva.

En caso de ausencia definitiva del Gerente General y mientras se designe a su titular, lo reemplazará el Subgerente de División que determine la Junta General.

Artículo 33.- Deberes y atribuciones.- El Gerente General tiene los siguientes deberes y atribuciones:

- a. Es el responsable de la correcta administración del BEV, la optimización de su organización y operaciones, la observancia de la ley, este Estatuto, los Reglamentos, las Resoluciones de la Junta General de Accionistas y Directorio y las demás normas que rigen el sistema financiero;
- b. Preparar, con el Presidente, la agenda a tratarse en las sesiones de Junta General de Accionistas y de Directorio y asistir a las reuniones con voz y sin voto;
- c. Actuar en calidad de Secretario de la Junta General de Accionistas, suscribiendo con el Presidente la correspondiente convocatoria y las respectivas actas;
- d. Presentar a conocimiento y aprobación del Directorio, el Plan General Anual Operativo, Presupuesto Anual, Plan de Recursos Humanos, Evaluaciones periódicas y más documentos expresados en el Artículo 27 de este Estatuto;

- e. Someter a consideración y aprobación del Directorio los proyectos de Reglamentos y resoluciones del BEV, así como sus respectivas reformas;
- f. Vigilar y autorizar las operaciones administrativas, financieras, crediticias e inversiones del BEV a través del personal designado;
- g. Conocer y resolver cualquier operación, adquirir obligaciones y celebrar contratos en el ámbito que determina las leyes de Contratación Pública y de Consultoría, cuando la cuantía sea inferior al monto que resulte de multiplicar el coeficiente del 0.00002 por el presupuesto inicial del Estado, del correspondiente ejercicio económico.
- h. Suscribir contratos de adquisición de bienes, ejecución de obras prestación de servicios y otros que la ley le faculta, previo el cumplimiento de las correspondientes normas legales y reglamentarias;
- i. Proponer al Directorio el establecimiento o supresión de agencias, sucursales u oficinas del BEV en cualquier lugar del país;
- j. Ser responsable de todo el personal que presta sus servicios en el BEV, por tanto le corresponde el nombramiento, estímulo, sanción y remoción de funcionarios, empleados y trabajadores, actuando en cada caso conforme a las leyes respectivas y las normas internas que rigen esta materia en la institución;
- k. Firmar cuanto documento sea menester y en el que se requiera la comparecencia en su calidad de máxima autoridad del BEV;
- l. Firmar, junto con el Contador General y el Auditor Interno los balances del BEV, estados financieros, informes y más documentos requeridos por la ley;
- m. Autorizar los procesos administrativos y operacionales de descentralización, desconcentración y delegación de funciones y responsabilidades al personal subalterno;
- n. Delegar sus atribuciones a funcionarios del BEV; delegación que si fuere para cada caso, la hará mediante carta; en tanto que si fuere permanente lo hará mediante poder debidamente notariado;

- o. Dictar instructivos y resoluciones de carácter administrativo para la buena marcha del BEV;
- p. Ejercer las demás atribuciones y deberes que le correspondan de acuerdo con las leyes, este Estatuto, reglamentos del BEV y demás disposiciones al respecto.

De los Subgerentes de División

Artículo 34.- Requisitos y principal función.- Los Subgerentes de División, dependen jerárquicamente del Gerente General. Deberán cumplir con los mismos requisitos que se exigen para Gerente General y que se encuentran expresados en el Artículo 31 de este cuerpo normativo. Son el apoyo directo a dicha autoridad, a quien reemplazarán indistintamente a criterio del mismo, con plenitud de atribuciones, en los casos de ausencia temporal y por delegación expresa de éste. Sus funciones son de ejecución de los procesos, subprocesos, funciones y tareas establecidas en el Reglamento Orgánico y Funcional del Banco; y además, supervisión, seguimiento, y evaluación de las diferentes Unidades Administrativas del Banco.

Artículo 35.- Atribuciones y deberes.- Corresponde a las Subgerencias de División de Servicios y de División de Negocios Corporativos, las siguientes atribuciones y deberes:

Subgerencia de División de Negocios Corporativos:

Es la responsable de las áreas: Financiera, de Crédito y de Operaciones. Además, tendrá bajo su control, a la Unidad de Revisoría y Control y a la Unidad de Riesgos. Le corresponde lo siguiente:

- a. Planificar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento de los procesos de negocios corporativos;
- b. Proveer los insumos de información técnica y gerencial al sistema institucional para el procesamiento y agregación de valor en los procesos y subprocesos de negocios bajo su responsabilidad;
- c. Diseñar las políticas y estrategias encaminadas al mejoramiento de los procesos y subprocesos bajo su responsabilidad y competencia y someterlas a la aprobación del Gerente General;
- d. Supervisar el funcionamiento y la ejecución de los procesos y subprocesos de negocios corporativos;
- e. Coordinar horizontal y verticalmente la ejecución cabal de las decisiones adoptadas por las unidades de nivel estratégico del BEV;
- f. Realizar el control, en sus distintas formas, a los procesos de negocios corporativos, a fin de evaluar su funcionamiento y la calidad de los resultados;
- g. Diseñar acciones correctivas para los procesos y subprocesos de negocios corporativos, a fin de adecuarlos a la dinámica y exigencias del entorno externo de la institución;
- h. Supervisar el funcionamiento de la Direcciones Regionales, Sucursales y Agencias, en el ámbito de su competencia;
- i. Asesorar al Gerente General;
- j. Autorizar la movilización del personal asignado a las unidades de participación en los procesos dentro del ámbito de su gestión;

- k. Integrar las comisiones de carácter técnico o administrativo, por delegación expresa del Gerente General;
- l. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones reglamentarias internas del Banco, relacionadas con la administración de los procesos de crédito, económico financiero, operaciones y riesgos;
- m. Subrogar al Gerente General, por disposición escrita de éste;
- n. Las demás que disponga el Gerente General y todas aquellas que imponga la dinámica de los procesos institucionales.

Subgerencia de División de Servicios:

Es la responsable de las áreas: Administrativa, de Seguros y de Informática. Además tendrá bajo su control, a la Unidad de Desarrollo Institucional. Le corresponde lo siguiente:

- a. Planificar, organizar, dirigir, controlar y evaluar el funcionamiento de los procesos de servicios administrativos, generales y tecnológicos;
- b. Proveer de insumos de información técnica y gerencial al sistema institucional para el procesamiento y agregación de valor en los procesos de servicios bajo su responsabilidad;
- c. Diseñar las políticas y estrategias encaminadas al mejoramiento de los procesos bajo su responsabilidad y competencia y someterlas a la aprobación del Gerente General;
- d. Supervisar el funcionamiento y la ejecución de los procesos de servicios;
- e. Coordinar horizontal y verticalmente la ejecución cabal de las decisiones adoptadas por las unidades de nivel estratégico del BEV;
- f. Realizar el control, en sus distintas formas, a los procesos de servicios a fin de evaluar su funcionamiento y la calidad de los resultados;
- g. Diseñar acciones correctivas para los procesos y subprocesos de servicios, a fin de adecuarlos a la dinámica y exigencias del entorno externo e interno de la institución;

- h. Supervisar el funcionamiento de las Direcciones Regionales, Sucursales y Agencias, en el ámbito de su competencia;
- i. Asesorar al Gerente General;
- j. Autorizar la movilización del personal asignado a las unidades que participan en los procesos, dentro del ámbito de su gestión;
- k. Integrar las comisiones de carácter técnico o administrativo, por delegación expresa del Gerente General;
- l. Subrogar al Gerente General, por disposición escrita de éste;
- m. Autorizar gastos y pagos por la adquisición de bienes, ejecución de obras, prestación de servicios, remuneraciones; en los montos que esté facultado por la ley y los reglamentos;
- n. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones reglamentarias internas del Banco, relacionadas con la administración de los recursos humanos, de los bienes muebles e inmuebles y servicios tecnológicos de seguros e informática;
- o. Las demás que disponga el Gerente General y todas aquellas que impongan la dinámica de los procesos institucionales.

De la Comisión Ejecutiva

Artículo 36.- Integración y atribuciones.- La Comisión Ejecutiva del BEV se integra de la siguiente manera: el Presidente del Directorio; el Gerente General del Banco; los Subgerentes de División de Negocios Corporativos y de Servicios; y, el titular del área que corresponda, según el tema a tratarse con voz informativa y sin voto.

Es responsabilidad de la Comisión lo siguiente:

- a. Aprobar la Calificación de las Instituciones Financieras a fin de que participen en operaciones de redescuento, según las normas que dicte al respecto el BEV;

- b. Conocer, analizar y someter a consideración del Directorio, para su aprobación, aspectos especiales sobre diferentes operaciones del Banco;
- c. Aprobar líneas de redescuento a las Instituciones Financieras u otros demandantes hasta por un monto que no supere los diez millones de dólares, conforme la reglamentación que al respecto expida el BEV. En caso de que el requerimiento de montos sea superior a lo establecido, se someterá a consideración y resolución del Directorio;
- d. Autorizar las transferencias de partidas presupuestarias, sin que se modifique el monto inicial del presupuesto del BEV, aprobado por el Directorio del Banco Central del Ecuador.
- e. Autorizar la baja de activos fijos que no supere el monto asignado por el Directorio.

Actuará en calidad de Secretario de la Comisión Ejecutiva, el Secretario General del BEV.

Del Secretario General

Artículo 37.- Designación y Requisitos.- El Secretario General del Banco, será nombrado por el Directorio, para un período de cuatro años; pudiendo ser reelegido indefinidamente. Para el desempeño del cargo de Secretario General del BEV se requiere ser ecuatoriano, encontrarse en pleno ejercicio de sus derechos de ciudadanía; de reconocida probidad; acreditar formación de nivel superior, en derecho, administración o economía; y por lo menos cinco años de experiencia en funciones afines.

Depende jerárquicamente del Gerente General en el orden administrativo y del Presidente del Directorio, en el orden directivo.

Artículo 38.- Atribuciones y deberes.- El Secretario General del BEV, también lo será del Directorio y de la Comisión Ejecutiva, y tendrá los siguientes deberes y atribuciones:

- a. Llevar el registro de las sesiones del Directorio y de la Comisión Ejecutiva; y las actas; las cuales serán suscritas junto con el Presidente;
- b. Llevar las actas de las sesiones de la Junta General de Accionistas;
- c. Guardar bajo su custodia la documentación de la Junta General, del Directorio y de la Comisión Ejecutiva; y cuidar que se mantenga la reserva necesaria sobre los asuntos tratados en las sesiones de dichos organismos
- d. Llevar el libro de acciones y accionistas del BEV;
- e. Comunicar las resoluciones de Directorio al Gerente General, al Auditor, a las áreas administrativas y a las autoridades que corresponda; y realizar el seguimiento de las mismas;
- f. Recibir, registrar, ingresar y certificar la entrega de proyectos, resoluciones, solicitudes y demás correspondencia dirigida al BEV y enrutar a Gerencia General o a las áreas que corresponda;
- g. Supervisar el funcionamiento del Archivo Central del Banco; afín de que se lo lleve con las seguridades y orden que ello demanda;
- h. Mantener un archivo de la normatividad interna del Banco, y facilitar a las áreas que lo requieran, certificando su vigencia;
- i. Cumplir las disposiciones impartidas por el Directorio y por el Gerente General.

Del Auditor Interno

Artículo 39.- Requisitos.- El Auditor Interno será nombrado por la Junta General de Accionistas del BEV. Deberá contar con licencia profesional conferida por la Federación Nacional de Contadores o de

cualquier otra asociación; acreditar formación superior en economía, auditoría o administración; y por lo menos cinco años de experiencia en la actividad financiera o de auditoría.

Previo al desempeño de su cargo deberá recibir la calificación correspondiente de la Superintendencia de Bancos, la misma que será actualizada anualmente.

Podrá ser removido en cualquier tiempo, por la Junta General de Accionistas, bajo los términos del tercer inciso del Art. 1, Sección I, Capítulo II "Normas para la Calificación de Auditores Internos de las Entidades Sujetas al Control de la Superintendencia de Bancos", Subtítulo III, Título VIII de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria

Artículo 40.- Deberes y atribuciones.- Son deberes y atribuciones del Auditor

- a. Vigilar que las operaciones y procedimientos del BEV se sujeten a la Ley, Estatuto y Reglamentos internos y que se cumplan las resoluciones de la Junta General de Accionistas y de Directorio;
- b. Presentar a conocimiento de la Junta General de Accionistas el Plan Anual de Auditoría;
- c. Controlar y auditar las operaciones del BEV;
- d. Verificar la contabilidad y los inventarios, mediante arqueos y otras comprobaciones que la técnica de auditoría aconseje;
- e. Presentar al Directorio, al finalizar el ejercicio económico de cada año el informe y comentarios acerca de los balances generales y los estados de pérdidas y ganancias del BEV;

- f. Examinar periódicamente los estados de cuentas y comprobarlos con los registros y más sistemas del BEV;
- g. Vigilar la emisión de valores fiduciarios del BEV, así como su amortización y la cancelación de los títulos respectivos;
- h. Comunicar oportunamente a la Gerencia General las infracciones e irregularidades cometidas por los funcionarios y empleados de la institución en las actividades y operaciones del BEV;
- i. Informar al Presidente del Directorio del BEV cuando se trate de infracciones o irregularidades cometidas por el Gerente General;
- j. Informar trimestralmente de su labor cumplida al Directorio del BEV y semestralmente a la Superintendencia de Bancos;
- k. Cumplir las comisiones que le fueren ordenadas por la Junta General de Accionistas y por el Directorio;
- l. Ejercer las demás funciones que le correspondan de acuerdo con la Ley, Estatuto, Reglamentos, Resoluciones del BEV, disposiciones de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y de la Junta Bancaria y demás normas aplicables.

De la Auditoría Externa

Artículo 41.- Nombramiento y obligaciones.- La Junta General de Accionistas nombrará el auditor externo, que hará las veces de comisario en los términos establecidos en la Ley de Compañías y tendrá las características y funciones que determinan la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y la Junta Bancaria.

El auditor externo será nombrado para periodos de un año.

De los Funcionarios y Empleados

Artículo 42.- Requisitos.- Todo funcionario y empleado; de manera especial el personal Directivo contemplado en los niveles diez al trece de la estructura ocupacional y de puestos del BEV; Directores Regionales y Jefes Bancarios de Sucursales y Agencias, deberán reunir requisitos mínimos de formación y experiencia, conforme al Manual de Clasificación de Puestos del Banco

Artículo 43.- De los funcionarios del BEV.- El personal directivo del BEV que se encuentra jerárquicamente inferior a la máxima autoridad y cuyo nombramiento no corresponde a la Junta General de Accionistas o al Directorio, serán nombrados por el Gerente General en base a requisitos y méritos establecidos en el Manual de Clasificación de Puestos del BEV.

Artículo 44.- De los empleados.- La selección, ubicación y promoción de los servidores bancarios se hará conforme la reglamentación correspondiente. Las sanciones y terminación de la relación contractual con el BEV, se efectuará de acuerdo con las correspondientes leyes y reglamentos internos.

El BEV garantiza la estabilidad de los funcionarios, que hayan permanecido mas de un año en la Institución y hayan obtenido el certificado de carrera Bancaria otorgado por la Gerencia General; y, los que por ascenso ocupen puestos de libre nombramiento y remoción; en los términos del reglamento para la administración de los recursos humanos del personal sujeto a la Ley de Servicio Civil y carrera Administrativa.

Para el caso del personal sujeto al Código de Trabajo, se estará a lo que determina el Contrato Colectivo

CAPÍTULO 5.- OPERACIONES DEL BEV

Artículo 45.- Operaciones de ley.- El BEV realizará las operaciones determinadas en su ley constitutiva; las autorizadas por la Superintendencia de Bancos, en virtud del contenido del último inciso del Art. 51 de la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero; y aquellas establecidas por otras leyes

CAPÍTULO 6.- DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Reformas.- El presente Estatuto puede ser reformado por la Junta General de Accionistas en cualquier tiempo y en una sola sesión; siguiendo el mismo procedimiento que se requiere para su expedición. Los reglamentos pueden ser expedidos, reformados o derogados por el Directorio del BEV, cuando lo considere conveniente.

CAPÍTULO 6.- DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Se deroga el Estatuto del BEV publicado en el Registro Oficial Nro. 169 de 19 de Abril de 1985 y todas sus reformas posteriores; por lo tanto el presente Estatuto sustituye en todo a los anteriormente vigentes. De la misma manera se derogan todas las disposiciones reglamentarias y de rango menor, que se opongan a este Estatuto.

SEGUNDA.- La Gerencia General, adecuará la reglamentación interna a las normas del presente Estatuto, para someterla a aprobación por parte del Directorio.

TERCERA.- Los requisitos establecidos en este Estatuto para los cargos cuya designación corresponde a la Junta General de Accionistas o al Directorio; así como aquellos que constan en el Manual de Clasificación de Puestos, cuya designación corresponde al Gerente General, se aplicarán a los nombramientos que se efectúen con posterioridad a la aprobación y vigencia del Estatuto.

VIGENCIA.- El presente Estatuto entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial e inscripción en el Registro Mercantil.

Dado en la sala de sesiones del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en la ciudad de Quito, a 20 de junio del 2001.

Nelson Murgueytio Peñaherrera Patricio Llerena Torres

MINISTRO DE DESARROLLO DIRECTOR GENERAL

DEL URBANO Y VIVIENDA IESS

PRESIDENTE DE LA JUNTA GENERAL VOCAL DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS GENERAL DE ACCIONISTAS

REFORMA INTEGRAL DEL ESTATUTO DEL BEV JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 20 DE JUNIO DEL 2001, CON LAS OBSERVACIONES FORMULADAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS, MEDIANTE OFICIOS Nos. INSIF-SFP-2001-3810 DE 28 DE SEPTIEMBRE 2001; Y, INSIF-SFP-2001-5019 DE 28 DE DICIEMBRE 2001

CERTIFICO:

Jorge Cornejo Proaño

GERENTE GENERAL DEL BEV

SECRETARIO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS.

RAZÓN.- El Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda; sienta por razón que el presente Estatuto fue ajustado a las observaciones formuladas por la Superintendencia de Bancos, según Oficio No. INSIF-SFP-2001-5019 de 28 de diciembre de 2001; aprobado y ratificado por la Junta General de Accionistas en reunión de 14 de febrero de 2002.

Jorge Cornejo Proaño GERENTE GENERAL DEL B.E.V. SECRETARIO DE
LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS