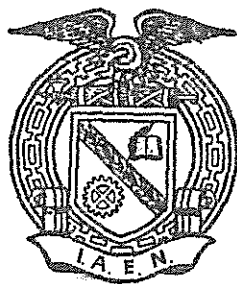


REPUBLICA DEL ECUADOR
SECRETARIA GENERAL DEL CONSEJO
DE SEGURIDAD NACIONAL
INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS
NACIONALES



PROPIEDAD DE LA
BIBLIOTECA DEL I.A.E.N.

XIX CURSO SUPERIOR DE SEGURIDAD NACIONAL
Y DESARROLLO

TRABAJO DE INVESTIGACION INDIVIDUAL

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL-EVOLUCION DE LOS COSTOS

LIC. EFREN ESTRELLA ROSERO

1991-1992

Vivienda

de

Interés

Social

Agradecimiento

A los señores :

Arq. Eduardo Nina Lasso
e Ing. Jorge Alomía.

Director y Subdirector de
la Junta Nac. de la Vivienda.

Y al Sr. Luis Caicedo Araque,
Gerente del BGV-Matriz,
por su valiosa ayuda para mi
participación en este importante
curso.

Quito, Agosto de 1992

INTRODUCCION

IMPORTANCIA.-

La vivienda constituye para el hombre y su familia uno de los bienes más preciados, derecho reconocido y garantizado por el Gobierno Nacional en la Constitución del Estado.

Derecho también reconocido a nivel mundial por la Organización de las Naciones Unidas, mediante Resolución de Asamblea General y por otros Organismos Internacionales a través de la suscripción de Convenios Internacionales. De allí la importancia del tema tratado, más aún si este constituye un problema social que afecta a la gran mayoría de países en vías de desarrollo y en especial del Ecuador.

JUSTIFICACION.

Conocer el problema de la vivienda de interés social y el acceso a la misma en un gran porcentaje de la población que no dispone de este servicio básico; tomando en consideración que el derecho a la vivienda constituye uno de los derechos humanos fundamentales.

El problema de la vivienda mantiene su actualidad como uno de los más acuciantes del mundo contemporáneo, sin que se haya avanzado eficientemente en el logro de soluciones satisfactorias.

La vivienda constituye el ámbito material irremplazable

zable para la existencia y progreso de la familia; para el desarrollo de las virtualidades personales de los padres y de los hijos; para el ordenamiento de las aglomeraciones urbanas y el testimonio de la expansión de la justicia.

Estudiar y conocer los factores que han dado lugar a una situación deficitaria, constituyendo uno de los problemas que con mayor urgencia deben ser resueltos.

OBJETIVOS.

Identificar las causas que han dado lugar al problema de la vivienda de interés social.

Establecer las soluciones más eficientes, a fin de disminuir el déficit de vivienda de interés social.

Evaluar si la evolución de los costos ha sido coherente con las condiciones económicas de los demandantes de la vivienda.

Determinar a qué estratos sociales está encaminada la construcción de las soluciones habitacionales.

OTROS.

Constituye un aspecto positivo, el hecho de haber compartido conocimientos y experiencias con muchas personas, especialmente compañeros del REV y de la JNV, así como

también el haber refrescado y asimilado nuevos conocimientos sobre la materia.

El aspecto negativo para la elaboración de esta monografía, es el de que las características de las viviendas liquidadas en el periodo analizado son diferentes, lo cual dificulta la obtención del costo del metro cuadrado de construcción de las mismas.

CAPITULO I1. DEFINICIONES TECNICAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

1.1. ANTECEDENTES

Para efecto del presente estudio se toma como antecedente la creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, dada según Decreto-Ley de Emergencia No 23 del 23 de Mayo de 1.961 firmado por el Dr. José María Velasco Ibarra Presidente Constitucional de la República, publicado en el Registro Oficial No 22 del 26 de Mayo de 1.961 y, que contiene los siguientes considerandos:

- " Que uno de los problemas que mas gravemente afectan a la mayoría de los habitantes de la República, en la actualidad, es el de la escasez de viviendas, problema que ha adquirido caracteres en las grandes ciudades;
- Que dicho problema incide en las clases populares creando un clima de malestar social que puede acarrear graves proyecciones;
- Que es urgente adoptar las medidas encaminadas a la solución de este problema, en forma inmediata, sin perjuicio de los pasos que pueden darse posteriormente para completar la acción del Estado, conforme a planes y programas que han de cumplirse por etapas;
- Que entre esas medidas de aplicación inmediata, se hace indispensable la creación de una entidad bancaria cuya finalidad primordial sea la de promover y facilitar la construcción de viviendas baratas, y también la creación de instituciones mutualistas de ahorro y préstamos que,

al mismo tiempo, que estimulan el esfuerzo individual, deben trabajar armónicamente con el Banco, para la mejor obtención de las finalidades que se persiguen." (1)

La expedición de esta ley se sustentó en el informe del Sr. Ministro de Previsión Social Dr. José Baquero de la Calle y en el Dictámen del Consejo Nacional de Economía presidido por el Señor Carlos Julio Arrosemena Monroy-Vicepresidente de la República, los mismos que contienen el siguiente análisis:

" Hondamente preocupado por el grave problema de la escasez de vivienda en la República, especialmente en las grandes ciudades de Quito y Guayaquil donde ese problema ha adquirido caracteres agudos, el Ministerio de Previsión Social ha considerado que, entre las medidas de aplicación inmediata encaminadas a solucionarlo, se encuentra la creación de una entidad bancaria cuya función primordial sea la de promover y facilitar la construcción de viviendas baratas, coordinando esta función con el estímulo al esfuerzo individual, mediante la creación simultánea de instituciones mutualistas de ahorro y préstamos.

Como es fácilmente comprensible, la escasez de vivienda afecta de modo preferente a las clases populares

(1) Presidencia de la República: Decreto # 23 creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

que son las menos favorecidas en el aspecto económico y al mismo tiempo las más numerosas. Esto ha originado que la mayoría de los habitantes del país viva en condiciones harto precarias, sin alcanzar siquiera el nivel mínimo de comodidad e higiene a que tiene derecho todo ser humano. No existe una relación justa entre el crecimiento de la población de las grandes ciudades y el ritmo de construcción de viviendas. Los esfuerzos realizados por algunos Municipios, y otras Instituciones, si bien son muy laudables, no han alcanzado ni alcanzan a solucionar el problema, de suyo complejo, por las diversas facetas que involucra.

Especialmente visible es la situación en la ciudad de Guayaquil, donde los barrios llamados "suburbanos" son la mejor prueba de las aseveraciones que anteceden. Ciertamente que el Municipio de ese cantón viene haciendo planes de envergadura para sanear esos barrios, por una parte, y descongestionar la ciudad por otra. Esto no obstante, se hace indispensable que el Gobierno de la República tome cartas en el asunto, propendiendo entre otras cosas, a la creación de uno o más organismos específicos de alcance nacional, que cuenten con los medios necesarios para afrontar el problema en forma inmediata, sin perjuicio de los planes que pueden elaborarse para etapas futuras.

Demás está decir que las críticas condiciones de vida de las masas populares en la actualidad determinan un clima de malestar social capaz de incubar graves situaciones, inclusive de carácter político. Indispensable, pues, por una razón fundamental de justicia y el deber que tiene el Estado de propender al bienestar social, adoptar medidas eficaces para solucionar este problema con la urgencia que el caso requiere...."(2)

El Consejo Nacional de Economía, ante el requerimiento del Sr. Presidente Constitucional de la República, emite el dictamen para la creación del Banco Nacional de la Vivienda como Institución de Derecho Privado, con finalidad social o pública, que en la parte importante dice lo siguiente:

"El objetivo básico de este Proyecto de Decreto es el de crear una institución que, de manera específica tienda a solucionar el problema del déficit de la vivienda popular urbana y rural, de que adolece el Ecuador, haciendo intervenir de manera efectiva, a las Cajas de Previsión.

Sin necesidad de ahondar mucho en los estudios, hemos de convenir en que existe un gran déficit de vivienda y, muy particularmente, que las clases populares

(2) Ministerio de Previsión Social y Trabajo: Informe Proyecto Decreto creación del BEV.

no cuentan con habitaciones suficientes y menos adecuadas, facilitándose la promiscuidad con las terribles consecuencias de tal modo de vida.

De acuerdo con el Censo de 1.950 en el Ecuador existían 621.772 viviendas, correspondiendo el 58.4 por ciento a casas y el 43.6 por ciento a chozas o viviendas similares, con una distribución más desfavorable en la Costa que en la Sierra.

El 57.9% de las familias ecuatorianas viven en un solo cuarto; el 27.3% en dos cuartos; el 8% en tres cuartos; el 3.5% en cuatro cuartos; y el 5.3% en cinco o más habitaciones, o sea que más del 80% de las familias viven en uno o dos cuartos. En aquel año se estimó que existían 617.798 familias, con un total de 1'668.155 cuartos, lo que da un promedio general de menos de dos cuartos por familia. Si solamente se consideraría como mínimo dos cuartos por familia, para el 57.9% que solo habitan en uno, deberíamos construir 357.762 cuartos para cubrir el déficit de 1.960, el que seguramente a la fecha es mucho mayor, porque la tasa de construcción para las clases populares no ha seguido paralelamente al incremento vegetativo de las mismas. Para nuestros razonamientos consideraremos que el déficit es de 400.000 habitaciones y que la tasa debe ser del 4% anual.

Las 400.000 habitaciones de tipo popular pueden significar una inversión mínima total de \$1.200'000.000 a razón de \$3.000 por cada cuarto, con lo cual se cubriría el déficit de la vivienda popular y, para no empeorar, se debería seguir construyendo alrededor de 30.000 habitaciones por año, con un costo de \$90'000.000. En estas cifras no se ha incluido el problema de la vivienda para las clases que están sobre las llamadas populares.

Las cantidades indicadas, no pueden ser cubiertas por los elementos populares interesados, ya que el ingreso anual per cápita apenas les permite atender sus urgentes necesidades de alimentación y vestuario. Por tanto, son las funciones públicas, o los grandes organismos de ahorro que existen en el país los que, adoptando nuevas modalidades, deben concurrir con sus esfuerzos a la solución del problema del déficit de la vivienda. Además, organizado ya este Banco, podrá recurrir al crédito internacional para dedicarlo a las finalidades enunciadas.

Dentro de los puntos básicos de asistencia social y de los problemas candentes de América Latina se destaca la solución a la vivienda, asunto que ya ha sido incorporado como tema fundamental en las últimas declaraciones de los Organismos Interamericanos. Dentro de los cuatro puntos de asistencia de los Fondos de Bogotá, corresponde uno de ellos a vivienda popular. Este

problema entendemos debe ser resuelto por la acción conjunta de los distintos Sectores del País, con la ayuda del crédito internacional y con la intervención directa y urgente de la Función Pública...."(3)

Constituyen también antecedentes muy importantes los siguientes principios jurídicos de validez universal, relativas a vivienda:

" 1) Declaración Universal de los Derechos Humanos (Asamblea General de las Naciones Unidas, París 10 de Diciembre de 1.948).

Art. XXV: "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, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes a su voluntad".

2) Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: (Asamblea General de las Naciones Unidas, 16 de Diciembre de 1.966. Ratificado por el Ecuador mediante Decreto Ejecutivo No 37, de 9 de Enero

(3) Consejo Nacional de Economía: Dictamen creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

de 1.969. Depósito del instrumento de ratificación: 6 de Marzo de 1.969).

Art. 11.- " Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para si y su familia, incluso alimentación, vestido y VIVIENDA ADECUADOS, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este efecto, reconociendo a este derecho la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."(4)

Las Normas Constitucionales relativas a vivienda, estipuladas en la Constitución Política de 1.978, son fundamentales para definir las necesidades de vivienda de interes social ; de las que se recogen las más importantes :

" De los Derechos de la persona

Art. 19.- Toda persona goza de las siguientes garantías:
 Numeral 14. El derecho a un nivel de vida que asegure la salud, la alimentación, el vestido, LA VIVIENDA, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

De la Seguridad Social y la promoción Popular

Art. 30.- El Estado contribuirá a la organización y promoción de los diversos sectores

(4) Leyes y Reglamentos del BEV/JNV página 19

populares, sobre todo del campesinado, en lo moral, cultural, económico y social, que les permita su efectiva participación en el desarrollo de la comunidad. ESTIMULARA LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA HIGIENICA Y BARATA.

De la propiedad

Art. 50.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro de los centros urbanos, de conformidad con la ley...."(5)

1.2. DEFINICION

Según la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social, publicada en el Registro Oficial # 233 de 22 de Julio de 1.985, reformado con Decreto Legislativo # 07, publicado en el Registro Oficial # 255 de 22 de agosto de 1.985, se entiende como Vivienda de Interés Social aquella que, por su precio sea suceptible de adquisición por los sectores de menores recursos. La Junta Nacional de la Vivienda determinará, por lo menos anualmente el límite económico de este concepto, a través de Resoluciones que se publicarán en el Registro Oficial.

Según el Decreto Ejecutivo # 371 publicado en el Registro Oficial # 96 de 2 de enero de 1.985, para

(5) Leyes y Reglamentos de la BEV/JNV página 19 y 20

efectos de autorizar la inversión extranjera, se entiende por Vivienda Popular aquella que fuere calificada como tal por la Junta Nacional de la Vivienda. Por lo mismo la actividad a ser considerada dentro de tal calificación, puede comprender una o más de las siguientes opciones:

- a) Construcción de urbanizaciones, edificios y casas, destinadas a la vivienda popular;
- b) Obras de demolición que permitan la construcción de viviendas populares;
- c) Construcción de elementos prefabricados y, en general de materiales que se requieran para la construcción de dichas viviendas.
- d) Financiamiento y promoción de urbanizaciones, conjuntos habitacionales y casas, para la vivienda popular.
- e) Las demás actividades que fueren así consideradas por la Junta Nacional de la Vivienda.

Para nuestra realidad socio-económica se entiende como vivienda popular a aquella que se encuentra al alcance de las posibilidades económicas de la mayor parte de la población y que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad.

Este concepto resulta inmanejable desde el punto de vista práctico, por la carencia evidente en la

delimitación de conceptos que se encuentran englobados en las posibilidades económicas de la mayor parte de la población y en las atinentes a la misma categoría de vivienda.

La vivienda como categoría de uso debe reunir ciertas condiciones para ser considerada como tal. No es simple receptáculo de personas, sino un bien que debe cubrir una gran cantidad de necesidades que se plantean los usuarios. No es cualquier espacio confinado, es un espacio adaptado al módulo humano capaz de permitir el cumplimiento, por parte del usuario, de una serie de funciones que van desde lo puramente fisiológico hasta las propias del ser social, requiere pues de condiciones mínimas.

Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos, "Vivienda" es el local o recinto de alojamiento con acceso independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, siempre que en el momento del Censo no se utilice totalmente con finalidad distinta...."(6)

1.3. TIPOS DE VIVIENDA

De la investigación realizada en la Dirección de Diseño de la Junta Nacional de la Vivienda, se determinó_

(6) V Censo de Población y IV de Vivienda 1.990

que los siguientes tipos de vivienda son considerados de interes social:

1.3.1. Vivienda 4E1

Constituye un módulo inicial de vivienda, en el que se prevé espacios para funciones básicas de supervivencia , y está dirigida a estratos económicos bajos, sin mayor capacidad de crédito.

Más que una vivienda, constituye la oportunidad de pasar a ser propietario de un embrión de la misma, a partir de la cual, según su futura potencialidad económica, su iniciativa y desarrollo familiar, podrá paulatinamente ir incrementando espacios hasta llegar a una vivienda confortable de acuerdo a sus particulares requerimientos.

Contiene: cocina
 baño
 un espacio de uso múltiple

Area total: 17.20 m²

Además, su área está en función de los condicionamientos establecidos para optar por préstamos Internacionales, sustento fundamental del financiamiento del BEV.

Materiales: estructura: de hormigón armado
 paredes : bloque o ladrillo
 pisos : masillado
 cubierta : árdex o similar

1.3.3. Vivienda VI unifamiliar de 44 m²

Igualmente es un núcleo inicial de vivienda, en condiciones de habitabilidad, su estructura prevé el crecimiento vertical, construidas en forma pareada, su orientación es similar al tipo de vivienda anterior, con la diferencia de contar inicialmente con mayor área social (sala-comedor)

Contiene: sala comedor
2 dormitorios
cocina
baño

Materiales: estructura : de hormigón armado
soportante
paredes : bloque y ladrillo
pisos : masillado y liso
cubierta : árdex
acabados : puertas, ventanas, vidrios
azulejo y sanitarios colocados.

1.3.4. Vivienda cascarón unifamiliar de 44 m²

Esta solución habitacional corresponde a la tipología anterior (VI) con la diferencia de no entregarla habitable, dejando por la tanto ciertas obras para que el usuario las ejecute previa su ocupación, tales como: divisiones interiores, ventanas, puertas. Se entrega

construida la estructura, pisos, cubierta, paredes perimetrales y unidad sanitaria, sus resultados no han sido muy recomendables por lo cual su implementación no es frecuente.

1.3.5. Vivienda K2 bifamiliar de 63 m²

Esta solución habitacional, es más confortable según su área de construcción, el bloque contiene 4 departamentos y está desarrollado en dos plantas, su costo hace que esté orientado a una clase media. Se implanta en lotes de 20 x 15 mts. con 3 de retiro en sus lados, aspecto que permite mejorar al ambiente urbano y dejar consolidado el Programa.

Contienen: sala - comedor
 3 dormitorios
 cocina
 baño
 patio de servicio
 garaje

Materiales: estructura : de hormigón armado
 paredes : bloque o ladrillo enlucido
 cubierta : asbesto cemento
 entrepiso : losa de hormigón armado
 pisos : con parquet o vinil
 acabados : puertas, ventanas, azulejo
 sanitarios, cielo raso, etc

1.3.4 Vivienda multifamiliar departamentos de
50 - 65 m2

Son bloques de multifamiliares desarrollados en 3, 4 y 5 pisos, que contienen departamentos desde 50 m2 hasta 65 m2, implantados en ciudades que justifican su demanda y/o están orientados a una clase social media por su costo.

Contienen :

- sala - comedor
- 2 y 3 dormitorios
- cocina
- baño
- secadero de ropa

Materiales :

- estructura : hormigón armado
- paredes : bloque o ladrillo enlucido
- cubierta : asbesto cemento
- pisos : parquet o vinil
- acabados : puertas, ventanas, azulejo, sanitarios, etc.

1.4. SITUACION DE LA VIVIENDA EN EL ECUADOR

En extenso y con el propósito de una mejor comprensión sobre la realidad del País en materia de vivienda, transcribo un estudio completo sobre la situación de la vivienda en el Ecuador, elaborado por la Dirección Nacional Socio-Económica del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

"En el afán de plantear de manera clara el problema, lo hemos abordado desde dos perspectivas: Una primera destinada a analizar la situación de la vivienda de manera general para lo cual tomaremos como referente los datos provistos del reciente V Censo de Población y IV de Vivienda. Y una segunda visión específica que abordará la situación de la vivienda desde la perspectiva Institucional tomando como puntos de referencia el Plan Nacional de Urbanización y Vivienda 1988 - 1992 y el Estudio de Demanda de Vivienda realizado por el BEV/JNV en 12 ciudades del País.

1.4.1. Perspectiva General

El problema de la vivienda en nuestro país como en todos los pertenecientes al Tercer Mundo cada vez es más acuciante, tocándoles a los Gobiernos ubicarlo en primera fila dentro de sus Planes y Programas, con el fin de superar las grandes dimensiones del déficit habitacional por un lado y por otro lado romper la imagen de modernización y progreso, de las grandes ciudades que hacen que se vaya deteriorando hasta identificarse con un crecimiento caótico y con la disminución de la calidad de vida de niveles extremos.

La idea de mejorar la calidad de la vivienda y los asentamientos por encima de las "normas mínimas" es una aspiración de todos los planes de vivienda: sin

embarco, el problema radica en que las normas no son escogidas con criterios de selectividad técnica y social, sino como reflejos de modo de vida ajenos a nuestra realidad económica y cultural, estableciendo muchas veces "normas altas", como una evidencia de modernización y progreso o como justificación para reducir costos de mantenimiento, sin tomar en cuenta las implicaciones que tendrían para las familias más pobres.

1.4.1.1. Número de individuos y familias sin hogar.

Conforme se desprende de los resultados del V Censo de Población y IV de Vivienda 1990, tenemos que de un total de la población ecuatoriana de 9.648.189 existen un total de 2.008.655 viviendas, lo que significaría un promedio de ocupación de 4.12 individuos por vivienda.

De un total de 2.008.655 viviendas, tenemos 1.367.045 individuos que gozan de vivienda propia, y el resto ocupan viviendas arrendadas 454.782, vivienda gratuita 110.116, por servicios 66.306 y otra 10.406.

Del total 2.008.655 viviendas vemos que las 1.148.342 pertenecen al Sector Urbano, las restantes 860.313 al Área Rural.

Deduciendo por lo tanto que el 68.05% de las viviendas están en manos de sus propios propietarios y el 31.95% restante de las familias ecuatorianas carecen de este beneficio.

CUADRO # 1

AREA Y TIPO DE TENENCIA	TOTAL VIVIENDAS
REPUBLICA DEL ECUADOR	
TOTAL	2'008.655
PROPIA	1'367.045
ARRENDADA	454.782
GRATUITA	110.116
POR SERVICIOS	66.306
OTRA	10.406
AREA URBANA	1'148.342
PROPIA	670.441
ARRENDADA	396.525
GRATUITA	53.688
POR SERVICIOS	19.359
OTRA	8.329
AREA RURAL	860.313
PROPIA	696.604
ARRENDADA	58.257
GRATUITA	56.428
POR SERVICIOS	46.947
OTRA	2.077

FUENTE: INEC - V Censo de Población y IV de Vivienda -
1990-

1.4.1.2.- Número de Individuos y Familias alojadas en viviendas sin servicios en el Area Urbana.

Conforme podemos apreciar en el cuadro siguiente, de 1'148.342 familias que viven en el área urbana con un total de 5'298.747 individuos, las 878.559 viviendas; es decir 3'974.621 personas gozan de los servicios que el Estado brinda a través de red pública; las demás viviendas tienen acceso a este elemento vital, a través de pozo, rio, vertiente, acequia o canal; carro repartidor y otro, dando un total de 269.783 viviendas con 1'314.126 individuos que carecen de este servicio público.

Asimismo en el caso de conectado a red pública de alcantarillado reciben este servicio 716.310 viviendas con 3'196.154 individuos; mientras que las demás familias lo hacen a través de pozo ciego y otras formas, dando un total de 432.032 viviendas que corresponden a 812.593 personas que no tienen acceso a este servicio.

Al servicio de energía eléctrica tienen derecho 1'707.084 viviendas es decir 5'058.781 personas, quedando 51.258 viviendas con 229.966 personas que no perciben este bien público.

Del servicio telefónico gozan 287.716 viviendas es decir 1'316.741 individuos, y sin percibir este servicio 860.626 viviendas con 3'972.006 personas.

En cuanto a eliminación de basura 799.038 viviendas con 3'556.829 individuos tienen acceso a carro recolector que el Estado brinda; mientras que 349.304 viviendas que corresponden a 1'731.918 personas recurren a otra forma de eliminación de desechos.

Al servicio higiénico podemos inferir que del total de 1'148.342 viviendas con 5'288.747 individuos, las 63.357 con 288.805 personas no cuentan con este servicio; la diferencia disponen de escusado de uso común o letrina.

CUADRO # 2
 VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS DEL AREA URBANA, POR
 NUMERO DE CUARTOS Y OCUPANTES, SEGUN SERVICIOS QUE
 DISPONE LA VIVIENDA.

SERVICIOS QUE DISPONE LA VIVIENDA	T O T A L	
	VIVIENDAS	OCUPANTES
MEDIO ABASTECIMIENTO DE AGUA	1'148.342	5'288.747
RED PUBLICA	878.559	3'974.621
FOZO	50.772	246.190
RIO, VERTIENTE, ACEQUIA O CANAL	19.314	92.898
CARRO REPARTIDOR	179.114	879.698
OTRO	20.583	95.340
SISTEMA DE ELIMINACION	1'148.342	5'288.747
AGUAS SERVIDAS		
CONECTADO A RED PUBLICA DE ALC.	716.310	3'196.154
FOZO CIEGO	289.602	1'423.101
OTRA FORMA	71.844	349.046
NINGUNO	70.585	320.446
SERV. ELECTRICO	1'148.342	5'288.747
SI DISPONE	1'097.084	5'058.781
NO DISPONE	51.258	229.966
DISPONIBILIDAD SERV. TELEFONICO	1'148.342	5'288.747
SI DISPONE	287.716	1'316.741
NO DISPONE	860.626	3'972.006
SISTEMA ELIMINACION DE BASURA	1'148.342	5'288.747
FOR CARRO RECOLECTOR	799.038	3'556.829
EN TERRENO BALDIO O QUEBRADA	132.744	655.826
FOR INCINERACION O ENTIERRO	190.866	949.518
OTRA FORMA	25.694	126.574
DISPONIBILIDAD SERV. HIGIENICO	1'148.342	5'288.747
ESCUSADO DE USO EXCLUSIVO	806.850	3'771.019
ESCUSADO DE USO COMUN	177.856	732.920
LETRINA	100.279	496.003
NINGUNO	63.357	288.805

FUENTE: INEC.

CUADRO RESUMEN # 3

NUMERO DE VIVIENDAS Y PERSONAS QUE NO DISPONEN
DE SERVICIOS BASICOS A NIVEL NACIONAL - SECTOR URBANO -

	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	SERVICIO TELEFONICO	SERVICIO ELIMINACION BASURA	SERVICIO HIGIENICO
VIVIENDAS	269.783	432.032	51.250	860.623	349.304	63.357
INDIVIDUOS	1.314.126	812.593	229.966	3.972.006	1.314.126	288.805

1.4.1.3.- Número de individuos y familias
alojadas en Viviendas sin servicios
en el Área Rural.

En el Área rural de acuerdo a los resultados arrojados en el V Censo de Población y IV de Vivienda tenemos que: 268.325 viviendas que corresponden a 1'294.433 personas pueden gozar de red pública, las demás viviendas que suman un total de 591.978 viviendas ocupadas por 2'976.044 personas no cuentan con este servicio; no obstante tienen que recurrir a otros mecanismos de abastecimiento: pozo, río, carro repartidor y otro.

Al sistema de alcantarillado público 76.868 viviendas, es decir 359.311 ocupantes pueden beneficiarse de la red pública de alcantarillado, las demás viviendas que sumadas resultan 783.445 ocupadas por 3'911.166 individuos lo hacen a través de pozo ciego y otra forma.

Del servicio telefónico 28.023 viviendas, es decir 135.648 personas reciben este servicio público mientras que 832.290 viviendas ocupadas por 4'134.835 personas no tienen acceso a ello.

El carro recolector de basura atiende únicamente a 68.188 viviendas ocupadas por 336.592 personas, quedando sin este servicio público el resto de familias

que suman 792.125 viviendas, es decir 3'933.885 individuos.

455.303 viviendas ocupadas por 2'178.451 personas no cuentan con servicios higiénicos públicos.

CUADRO # 4

VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS DEL AREA RURAL, POR
NUMERO DE CUARTOS Y OCUPANTES, SEGUN SERVICIOS QUE
DISPONE LA VIVIENDA.

SERVICIOS QUE DISPONE LA VIVIENDA	T O T A L	
	VIVIENDAS	OCUPANTES
MEDIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	860.313	4'270.477
RED PUBLICA	268.335	1'294.433
POZO	214.341	1'092.798
RIO, VERTIENTE, ACEQUIA O CANAL	282.583	1'403.477
CARRO REPARTIDOR	57.621	311.505
OTRO	37.433	168.264
SISTEMA DE ELIMINACION		
DE AGUAS SERVIDAS	860.313	4'270.477
CONECTADO A RED PUBLICA DE ALC.	76.868	359.311
POZO CIEGO	213.650	1'121.422
OTRA FORMA	84.109	428.890
NINGUNO	485.686	2'360.854
SERVICIO ELECTRICO	860.313	4'270.477
SI DISPONE	462.738	2.313.302
NO DISPONE	397.575	1'957.175
DISPONIBILIDAD DE SERVICIO TELEF.	860.313	4'270.477
SI DISPONE	28.023	135.642
NO DISPONE	832.290	4'134.835
SISTEMA DE ELIMINACION DE LA BASURA	860.313	4'270.477
	68.188	336.592
FOR CARRO COLECTOR	457.945	2'243.606
FOR TERRENO BALDIO O QUEBRADA	260.062	1'350.476
FOR INCINERACION O ENTIERRO	74.118	339.803
OTRA FORMA	860.313	4'270.477
DISPONIBILIDAD DE SERVICIO HIGIENICO	190.066	977.727
ESCUSADO DE USO EXCLUSIVO	28.720	140.366
ESCUSADO DE USO COMUN	186.224	973.933
LETRINA	455.303	2'178.451
NINGUNO		

FUENTE: INEC.

CUADRO RESUMEN # 5

NUMERO DE VIVIENDAS Y PERSONAS QUE NO DISPONEN

DE SERVICIOS BASICOS A NIVEL NACIONAL -- SECTOR RURAL --

	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	SERVICIO TELEFONICO	SERVICIO ELIMINACION BASURA	SERVICIO HIGIENICO
VIVIENDAS	691,978	783,445	397,575	832,290	792,125	455,303
INDIVIDUOS	2,976,844	3,911,166	1,957,175	4,134,835	3,933,885	2,178,451

FUENTE: INEC: V CENSO DE POBLACION Y IV DE VIVIENDA --1990

1.4.2. Perspectiva Institucional.

En la búsqueda de caminos para la ejecución de políticas que alivien este problema tan complejo y controvertido, la Junta Nacional y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Instituciones creadas con el objetivo fundamental de promover y facilitar la construcción de vivienda barata han elaborado el Plan Nacional de Urbanización y Vivienda que cubre el periodo 1988 - 1992, cuyos objetivos principales son:

1. Disminuir el déficit habitacional tanto en lo que se refiere a su componente cuantitativo como cualitativo dentro del ámbito rural y urbano y dentro de este último en especial el correspondiente a los asentamientos populares; y,
2. Participar en el proceso de mejoramiento de la condición de vida de la población de menores recursos en coordinación con otros planes y programas que desarrollan distintas entidades estatales y que propenden al mejoramiento social.

En este sentido el presente plan contiene acciones y programas y proyectos estructurados de la siguiente manera:

Programa de Urbanización.

- Subprograma de banco de tierras
- Subprograma Urbanización Progresiva
- Subprograma Lotes con Servicios

- Subprograma Mejoramiento de Barrios
- Subprograma Mejoramiento Urbano
- Subprograma Cooperación con Gobiernos Seccionales.

Programa de Vivienda

- Subprograma Nueva Vivienda Urbana
- Subprograma Nueva Vivienda Rural
- Subprograma Mejoramiento de Vivienda Rural
- Subprograma Asesoramiento a la Población en la construcción y mejoramiento de la vivienda popular CAVIP.
- Subprograma de Préstamos a Cooperativas e Instituciones
- Subprograma Préstamos a Constructores
- Subprograma Préstamo a Propietarios de Lote
- Subprograma Banco de Materiales
- Subprograma Tecnologías Alternativas

Programa Legal Institucional

- Subprograma Revisión de Base Legal
- Subprograma Reglamentos
- Subprograma Modificaciones a Orgánicos Institucionales
- Subprograma Instituto de Investigación de la Vivienda

Estos programas y subprogramas planteados en el mencionado Plan tienen objetivos particulares.

La meta principal del Plan Nacional de Urbanización y Vivienda se ha estructurado con la intención de que en un plazo de 20 años el País supere el

déficit actual de vivienda, así como la futura demanda ocasionada por el crecimiento vegetativo de la población tanto urbana como rural y el deterioro de las viviendas existentes tomando como base al año 1988 con una existencia aproximada de 1'000.000 de viviendas más un déficit de 1'000.000 de las cuales el 52% son cualitativas y el 48% son cuantitativas.

Asimismo el Banco Ecuatoriano y la Junta Nacional de la Vivienda elaboraron un Estudio de Demanda de Vivienda en las principales ciudades del País, basados principalmente en encuestas de muestreo y su análisis se orientó en una inferencia de los resultados obtenidos en la muestra a la población urbana definida como objeto de programas de la JNV/BEV. Este estudio se basó principalmente en dos fuentes de datos: por un lado el Censo de Población y Vivienda 1982 y por otro la encuesta de muestreo aplicada a cada ciudad estudiada, siendo su propósito esencial el medir los niveles de accesibilidad de vivienda del sector popular y las soluciones que la Institución ofrece.

Las ciudades estudiadas entre otras (Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala, Riobamba, Santo Domingo) agrupan al 63.4 % de la población urbana del país, con respecto a 1985 existe un incremento del 1.4% aproximadamente.

Se estima que en estas ciudades alrededor del 48% de la población reside en asentamientos de vivienda popular, esta proporción varía por ciudades reportando mayor población en este estrato, las ciudades con mayores índices de crecimiento poblacional especialmente en las ciudades de la Costa.

La necesidad de vivienda en estas 6 ciudades es aproximadamente de 182.416 unidades habitacionales, compuesta por las familias no propietarias de vivienda.

La demanda potencial (interés y disposición de pago) se estima aproximadamente en 105.451 unidades de las cuales el 94.3% corresponden a Quito y Guayaquil.

La demanda efectiva para las 6 ciudades se estima en 61.663 unidades habitacionales, de las cuales el 31 % y 57.5% corresponden a Quito y Guayaquil respectivamente.

La capacidad de pago se constituye en el mayor obstáculo de acceso a los programas de vivienda en las familias urbanas de menores ingresos."(7)

(7) Ninfa Fatiño y Napoleón Cisneros Estudio de la Situación de la Vivienda en el Ecuador: Quito - 1991

El estudio realizado en base a los datos del V Censo de Población y IV de Vivienda de 1990 como una perspectiva general y del Plan Nacional de Urbanización y Vivienda 1988 - 1992 desde la perspectiva Institucional, es completo y de mucha utilidad, pues permite conocer el sinnúmero de problemas que presenta el sector de la vivienda tanto en el aspecto cuantitativo como cualitativo; es decir, déficit de la vivienda y de servicios básicos de la misma.

En base a esta información el Estado y las Instituciones del Sector de la Vivienda deben planificar y ejecutar a corto plazo las medidas y acciones más aconsejadas, que permitan satisfacer la demanda de vivienda de interés social y cubrir al menos en parte el déficit existente; permitiendo el acceso de las clases menos favorecidas a esta necesidad básica que es reconocida por la Constitución de la República y por Organismos Mundiales.

1.5. ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO DE DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA.

Para tener un conocimiento global sobre el procedimiento que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda debe seguir para establecer la demanda efectiva de vivienda de interes social, en extenso y para una mejor comprensión del mismo, transcribo el estudio realizado

por el Departamento de Estadística y Evaluación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para el Proyecto de Vivienda "Manuel Córdova Galarza", de la ciudad de Quito.

"1.5.1. Introducción

El nuevo valor urbano del Sector Nor-occidental que se proyecta; implica desde su punto de partida una integración socio-económica a la ciudad. Obra de hombres trabajando en equipos: Urbanistas y Arquitectos; Antropólogos, Sociólogos y Trabajadores Sociales; Higienistas y Técnicos especializados. Tendrá por base una concepción orgánica y humana, centrada en el problema de la vivienda funcional y expresivamente representada en un vasto conjunto. La arquitectura es el arte más consustanciado en el hombre, con sus necesidades vitales y con un sentido estético.

La investigación de lo social que se presenta servirá de guía a la organización física y continuará su función paralelamente a la misma; esto significa que el estudio de lo socio-económico financiero debe constituir una institución permanente, vinculada a la labor de planeamiento.

El problema de falta de vivienda es agudo en el sentido que afecta a grandes núcleos de población y que tales circunstancias constituyen nuestra mayor

preocupación - el problema implica sin duda, un proceso continuo y prolongado que, por lo tanto exige una inmediata iniciación; el olvido de esta aspiración es el principio del desorden y anarquía - con toda evidencia, el problema de ayer y de hoy, ha superado pues, satisfactoriamente el planeamiento urbano enfocado ha considerar los problemas socio-económicos-culturales - técnicos - financieros - legales - para lograr su coordinación a través de un periodo de tiempo un orden físico coherente.

Esta investigación considera por lo tanto, las características más sobresalientes del grupo humano de demanda efectiva y comprometida al proyecto "Manuel Córdova Galarza" de la ciudad de Quito.

1.5.2.- Estudio Socio-Económico de Demanda
Efectiva al Proyecto de Vivienda
"Manuel Córdova Galarza" de la zona
Nor-Occidental de la ciudad de Quito.

1.5.2.1 Demografía - Cuadro # 1 Anexo

La importancia que tiene para el desarrollo-vivienda la recopilación de datos como un conjunto de operaciones que tiene por objeto determinar el número, y; su intensidad de los distintos fenómenos individuales que permitan la interpretación, comparación, y; relaciones

para un fin útil, con consideraciones y recomendaciones. Esto, es objeto de medida del presente estudio que nos ocupa, la demanda efectiva de 300 familias aspirantes al proyecto de vivienda "Manuel Córdova Galarza" de la zona Nor-Occidental de la ciudad de Quito.

Tenemos aquí, las 300 familias que arrojan una población de 1.069 personas de todas las edades y sexos, con un índice de 3.5 m/f. que por su tamaño se estructuran de la siguiente manera:

No MIEMBROS F.	FRECUENCIA	%	POBLACION
1	2	0.66	2
2	59	19.67	118
3	84	28.00	252
4	94	31.34	376
5	50	16.67	250
6	6	2.00	36
7	5	1.66	35
%	300	100%	1.069

Según esta serie, las de mayor frecuencia representan 94 familias, el 31.34% con relación a las 300 registradas, con una población de 376 personas y de tamaño de 4 miembros/f.: le sigue un segundo grupo de 84

familias, el 28% con 252 personas, de 3 m/f.; luego un tercer grupo de 59 familias, el 19.67% que arrojan una población de 118, de 2 m/f., es decir, en este caso, se trata de matrimonios al momento conformados y en proceso evolutivo; continúa luego un cuarto grupo de 50 familias, el 16.67%, con una población de 250 personas de tamaño de 5 m/f.; siguen a continuación las frecuencias de 6, 5 y 2 familias que representan el 2%, 1.66% y 0.66% respectivamente con una población en su orden de 36, 35 y 2 personas.

Igualmente la dinámica demográfica se refleja en la composición por sexo y su estructura por edad. En este sentido, su distribución del grupo de familiares es el siguiente:

ESCALA DE EDADES	No DE HOMBRES	%	No DE MUJERES	%
0 a 6	110	40.59	125	45.78
7 a 12	75	27.67	50	18.31
13 a 18	44	16.23	29	10.62
19 a 24	22	8.11	16	5.86
25 a 30	7	2.58	5	1.83
31 a 36	2	0.75	3	1.09
37 a 42	2	0.75	2	0.73
43 a 48	-	-	2	0.73
49 y +	9	3.32	41	15.05
-9-	271	100 %	273	100 %

Por su edad, de 0 a 6 años nos arroja una población pre-escolar de 235 (110 H., 125 M.) lo que significa el 43.19% con relación a la población familiar de 544 personas; de 7 a 12 años de edad, corresponde a una población escolar de 125 (75 H., 50 M.) el 22.97%; de 13 a 18 años 73, el 13.41% que se encuentra a nivel de educación media (44 H., 29 M.).

En términos económicos tendríamos que manifestar que la población dependiente representa 433 personas, el 79.59% con relación a la población familiar. Ahora, la población restante o sea 111 personas, el 20.40% en edades de 19 y más años que sumados a los padres, representarían la población económicamente activa (PEA)

JEFES DE FAMILIA SEGUN GRUPOS DE EDAD

ESCALA DE EDADES	FRECUENCIA	%
Hasta 24	15	5.00
25 a 29	77	25.67
30 a 34	73	24.33
35 a 39	64	21.33 - 76.33%
40 a 44	34	11.33
45 a 54	26	8.67
55 y +	11	3.67

- % 7-	300	100 %

Edad mínima 19 años; máxima 67; media 43 y promedia 34.64 años.

En este sentido, se configura una estructura de población joven tanto familiar por un alto índice de fecundidad como parte de los progenitores; pues, si consideramos por su edad a los jefes de familia de 19 a los 39 años, ellos representan el 76.33% del grupo. Por su estado civil, tenemos lo siguiente:

ESTADO CIVIL J.F.	FRECUENCIA	%
Casados	212	70.67
Solteros	44	14.67
Unión Libre	11	3.67
Viudos	4	1.33
Divorciados	22	7.33
Separados	7	2.33
- 6 -	300	100 %

Los problemas de vivienda están inseparablemente ligados a la transformación de las sociedades, para este proceso, la investigación descubre sus patrones de conducta, formales e informales de sus unidades básicas - la familia y finalmente los individuos - valores como en el presente caso, que el 70.67 % de familias se encuentran legalmente constituidas por su estado civil, se suman a ello un 3.67 % en unión libre que tiene

reconocimiento juridico , y: el 10.99 % en su calidad de viudos, divorciados y/o separados.

GRADO EDUCACIONAL JEFES DE FAMILIA

INSTRUCCION	FRECUENCIA	%
Primaria	37	12.33
Secundaria	112	37.33
Superior	151	50.34
- 3 -	300	100 %

Individualmente conocidos en los niveles educacionales como una condición para utilizar las innovaciones adecuadas al desarrollo en que envuelva su participación directa, no se deben ignorar, procesos socio-educativos que debe instrumentar la Institución - es así, como el grupo de jefes de familia, responden al nivel en referencia que, el 87.67 % tienen educación secundaria y superior, y,; el 12.33 % primaria.

CATEGORIA OCUPACIONAL DE LOS JEFES DE FAMILIA

La población económicamente activa (PEA), de acuerdo al tipo de trabajo declarado, se les agrupa de la siguiente manera:

J.F.	FRECUENCIA	%
CUENTA PROPIA	51	17.00
EMPLEADOS PUBLICOS	135	45.00
EMPLEADOS PRIVADOS	114	38.00
- 3 -	300	100 %

CONYUGES	FRECUENCIA	%
ACTIVAS	156	69.96
INACTIVAS	67	30.04 O.D.
- 2 -	223	100 %

TIPO DE VIVIENDA QUE OCUPA

TIPO	FRECUENCIA	%
Casa	58	19.34
Departamento	177	59.00
Cuarto	53	17.66
Mediagua	8	2.66
Sin datos	4	1.34
- 5 -	300	100 %

De 300 familias encuestadas se observa que el porcentaje más alto se encuentra en las familias que ocupan departamentos, siguiéndole en frecuencia y porcentaje los que ocupan casa con el 19.34% y luego los que ocupan cuartos con el 17.66%

TENENCIA DE LA VIVIENDA

TENENCIA	FRECUENCIA	FORCENTAJE
Propia libre de grávanen	-	-
Hipotecada	-	-
Arrendada	243	81.00
Anticresis	19	6.33
Gratuita	34	11.33
Sin datos	4	1.34
- 4 -	300	100 %

En cuanto a la tenencia de la vivienda de los 300 jefes de familia investigados ninguno de ellos es propietario de vivienda, observándose que el mayor porcentaje 81% en aquellos que arriendan, le sigue luego lo que viven gratuitamente con el 11% y en anticresis el 6.33%

AÑOS DE ARRENDAMIENTO

No DE AÑOS	FRECUENCIA	PORCENTAJE
1 - 5	151	50.35
6 - 10	53	17.66
11 - 15	19	6.33
16 - 20	14	4.66
20 y más	6	2.00
Sin datos	57	19.00
- 6 -	300	100 %

Los años de arrendamiento van en relación a la población por parejas recientemente conformadas, pero la mayor frecuencia y porcentaje se encuentra en el grupo que va de 1 a 15 años de arrendamiento con 223 familias que representa el 74.33%

1.5.2.2. Económico - Financiero cuadro # 2

Anexo

El ingreso del grupo de 300 familias, representa en términos cuantitativos la suma de S/ 61.268.805.00 lo que significa un promedio por familia de S/. 204.912.39 ; 28% fines vivienda S/. 57.375.56 ; crédito/f. S/. 6.098.192.72 = valor vivienda; + valor terreno; + valor obras infraestructura, y; + valor % obras comunales.

Cálculo al 31.15% de interés anual; 15 años plazo.

El Monto Previsible de Inversión para atender a las 300 familias sería de S/. 1.829.457.816.00.

Cuantitativamente el monto total de crédito de 299 familias que constan en el cuadro # 2, arroja S/. 1.823.359.637.00 de 299 familias a las que deben añadirse una mas con un crédito de S/. 6.098.179.00 que cuadraría con el monto previsible de S/. 1.829.457.816.00 para atender a las 300 familias aspirantes al proyecto "Manuel Córdova Galarza" de la zona Nor-occidental de la ciudad de Quito.

1.5.2.2.1. Prefactibilidad - Cuadro # 3

Anexo

Cualitativamente en orden a la escala de ingresos 72 familias, el 24.00 % con relación a las 300 con una población de 257 personas, índice 3.56 m/f; Ingreso mensual medio/f S/. 140.000.00; 28 % fines vivienda S/ 39.200.00; crédito/f S/. 4.166.400.00 = valor terreno, + valor obras infraestructura + valor vivienda, + valor % obras comunales. Monto previsible de inversión para las 72 f. S/. 299.980.000.00. Crédito al 31.15% interés anual, 15 años plazo.

Un segundo grupo que le sigue por su frecuencia de 64 familias; el 21.34% población 241 personas, índice 3.78% m/f; ingreso medio/f S/.100.000.00; 28 % fines

vivienda S/ 28.000.00; crédito/f. S/. 2.976.000.00; monto preinversión para atender a las 64 f. S/. 190.464.000.00.

Un tercer grupo de 55 f.; el 18.33 % : población 193, índice 3.5 m/f.; ingreso medio/f. S/. 180.000.00 28 % fines vivienda S/..50.400.00; crédito/f. S/. 5.356.800.00; Monto previsible de atención a las 55 f. S/. 294.624.000.00.

Continúan las frecuencias de 20, 29, 18, 10, 7, 6, 8, y 11 familias que significan el 6.66 %, 9.67 %, 6.00 % 3.33 %, 2.33 %, 2 %, 2.67%, 3.67% respectivamente, igualmente con ingresos medios que van de los S/. 220.000.00 a los S/. 500.000.00 que generan créditos igualmente que van de los S/. 6.547.200/f. a S/. 14.880.000.00/f.

1.5.2.2.2. Factibilidad - Cuadro # 4

Anexo

Optimizada la datología para la factibilidad se ha establecido cuatro variantes dentro de la escala de ingresos descritos a continuación, en orden a la presentación del cuadro anexo:

- En términos cualitativos un primer grupo de 64 familias comprendida en la escala de ingresos de S/. 80.000.00 a S/. 120.000.00 (de 2 a 3 SMV).., el 21.34% con relación a las 300 f.; por tamaño familiar su composición

corresponde a: 12 f. de 2 m.; 12 f. de 3 m.; 25 f. de 4 m.; 12 f. de 5 m. y 3 f. de 7 miembros, arrojando una población de 241 personas de todas las edades y sexo con un índice de 3.76 m/f., ingreso medio/f. S/. 100.000.; 28 % fines vivienda S/. 28.000; crédito/f S/.2.976.000; Monto previsible de inversión que atendería la demanda de las 64 f. S., 190.464.000.co.

- Un segundo grupo de 127 f. comprendida dentro de la escala de ingresos de S/. 120.001 a S/. 200.000 (de 3 a 5 SMV), el 42.33 % compuestas por: 1 f. de 1m.; de 2 m.; 36 f. de 3 m.; 41 f. de 4 m.; 15 f de 5 m.; 6 f. de 6 m.; 2 f. de 7 miembros que, arrojan una población de 450 personas, índice 3.54 m/f.; ingreso medio/f. S/. 160.000; 28 % fines vivienda S/. 44.800 crédito por unidad familiar S/. 4.761.600 = valor vivienda básica; + valor terreno; + valor obras infraestructura, y; + valor % obras comunales. Monto de preinversión de atención a la demanda de 127 f. S/. 604.723.200.

- El tercer grupo de 67 familias incluidas en la escala de ingresos que va de S/. 200.001 a S/. 320.000 (de 5 a 8 SMV), el 23.33 %; con un tamaño familiar de: 1 f. de 1 m.; 13 f. de 2 m.; 25 f. de 4 m.; 15 f. de 5 m.; población de 229 personas, índice 3.41 m/f.; ingreso medio/f., S/. 260.000; 28 % fines vivienda S/. 72.800; crédito /f S/.,7.737.600= valor solución vivienda tipo 2.; monto previsible de atender a la demanda de las 67 f. S/. 518.419.200.co

- El cuarto y último grupo de 42 familias comprendida dentro de la escala de ingresos de S/. 320.001 a S/.400.000 (de 8 a 10 SMV), el 14.00 % con relación a las 300 f. investigadas y compuestas por: 8 f. de 2 miembros; 11 f. de 3 m.; 15 f. de 4 m., y; 8 f. de 5 m. que, arrojan una población de 149 personas. índice 3.54 m/f., ingreso medio/f S/. 360.000; 20 % fines vivienda S/. 100.000; crédito/f S/. 10.713.600,oo monto previsible de inversión S/. 449.971.200 que atendería la demanda de las 42 f. con un tipo de vivienda 3.

Quantitativamente el monto total de preinversión de atención a las 300 familias demandantes alcanza a la suma de S/. 1.763.577.600 lo que significa un promedio de crédito/f de S/.5.878.592 al 31.15% de interés anual, 15 años plazo.

1.5.2.2.3. Ahorros

De la información receptada a 300 jefes de familia han capitalizado un ahorro de S/. 109.711.625 con un promedio de ahorro por familia de S/. 365.705.40, manifestando su deseo de incrementar más sus ahorros una vez que se de definitivamente el proceso de inscripción y trámite del programa.

1.5.2.3. Recomendaciones

La comprensión cabal en una labor de planeamiento, para ajustarse a las condiciones socio-económicas - financieras, hoy definidas en sus grandes lineamientos de factibilidad de ejecución de un programa de soluciones habitacionales, bajo una tendencia espontánea de la población que le impulsa al hombre en busca de la quietud, el aire y el sol en unidades urbanas funcionales protegidas y vivificadas por espacios verdes, donde la vida diaria del hombre en la vivienda, sea la fuente a las exigencias de trabajo y desarrollo.

La vivienda, supone hogares y dintornos saludables con una postura de distribución y agrupamiento funcional integrado a los diversos estratos socio-económicos pues, si los hombres fuesen o pudiesen ser hechos iguales, más pero como el hombre no es ni será nunca un ser " Standardizado", tal concepción de la vivienda crearia tarde o temprano el descontento, promoviendo desviaciones perniciosas del orden social y normal y finalmente la intraquilidad social.

Debemos tomar en cuenta que la vivienda conlleva a múltiples facetas, podemos así mencionar los menesteres caseros, los oficios, el trabajo de taller, la labor profesional y educacional, los servicios públicos, los de transporte, las diversas actividades del empleado de oficina pública o privada, de los comerciales, la pequeña industria familiar, otros; que, con solo su conocimiento

real se logrará mediante un planeamiento adecuado y de diseño los mejores resultados.

Es importante revisar alguna de las características de la lotización como es la superficie total de cada lote que, en nuestro criterio se relaciona a no menor de 150 m² que influye al entorno de crecimiento demográfico familiar y de uno de los valores culturales de nuestra sociedad; pues, en menores áreas en el futuro se da el acontecimiento de descentralizar o ventilar a la población que se encuentra en áreas sobrecargadas de población por falta de espacio vital.

Que la JNV acorde a su Ley Constitutiva, Reglamento Orgánico Funcional y más disposiciones legales estructure a la Dirección de Investigaciones y/o de Asuntos Sociales, para que realice los estudios e investigaciones previas a la ejecución de programas de vivienda de interés social; oriente e impulse la organización social; analice y evalúe los programas, y; otras."(8).

(8) Lcda. Carmen Sosa y Lcdo. Napoleón Cisneros ;
Estudio Socio-económico de Demanda efectiva al
proyecto de Vivienda " Manuel Córdova Galarza";
Quito - 1991

CUADRO RESUMEN # 2

FINANCIACION: 31.15% INTERES ANUAL, 28% FINES VIVIENDA, 15 AÑOS PLAZO.

ALICUOTA CREDITO: 29.76 A XII - 91

INGRESO MEDIO/f -Sucre-	28% FINES VIVIENDA	CREDITO POR UNIDAD FAMILIAR	MONTO TOTAL DE PREINVERSION
100,000.00	28,000.00	2,976,000.00	190,464,000.00
140,000.00	39,200.00	4,166,400.00	299,980,800.00
180,000.00	50,400.00	5,356,800.00	294,624,000.00
220,000.00	61,600.00	6,547,200.00	130,944,000.00
260,000.00	72,800.00	7,737,600.00	224,390,400.00
300,000.00	84,000.00	8,928,000.00	160,704,000.00
340,000.00	95,200.00	10,118,400.00	101,184,000.00
380,000.00	106,400.00	11,308,800.00	79,161,600.00
420,000.00	117,600.00	12,499,200.00	74,995,200.00
460,000.00	128,800.00	13,689,600.00	109,516,800.00
500,000.00	140,000.00	14,880,000.00	163,680,000.00
3,300,000.00	924,000.00	98,200,000.00	1,029,644,000.00
300,000.00	84,000.00	8,928,000.00	6,098,816.00

DEPARTAMENTO DE ESTUDIO Y EVALUACION
QUITO

CUADRO RESUMEN # 3

P R E F A C T I B I L I D A D

PROPUESTA

ESCALA DE INGRESOS	FRECUE CIA	%	- 2 D. - 3 D. - 4 y - Dorm. COMPOSICION FAMILIAR							POBLACION	
			1	2	3	4	5	6	7 y -		
80.000.00 A	120.000.00	64	21.34	-	12	12	25	12	-	3	241
120.001.00 "	200.000.00	127	42.33	1	26	36	41	15	6	2	450
200.001.00 "	320.000.00	67	22.33	1	13	25	13	15	-	-	229
320.001.00 "	400.000.00	42	14.00	-	8	11	15	8	-	-	149
-4-	300	100%	2	59	84	94	50	6	5		1069

PROMEDIO:

3.56 I.F.

CUADRO RESUMEN # 4

FINANCIACION: 31.15% INTERES ANUAL, 28% FINES VIVIENDA, 15 AÑOS PLAZO.

ALICUOTA CREDITO: 29.76 A XII - 91

INGRESO MEDIO/f -Sucre-	28% FINES VIVIENDA	CREDITO POR UNIDAD FAMILIAR	MONTO TOTAL DE PREINVERSION	SOLUCIONES
100,000.00	28,000.00	2,976,000.00	190,464,000.00	L.U.
160,000.00	44,800.00	4,761,600.00	604,723,200.00	V.1.
260,000.00	72,800.00	7,737,600.00	518,419,200.00	V.2.
360,000.00	100,800.00	10,713,600.00	449,971,200.00	V.3.
880,000.00	246,400.00	26,198,800.00	1,763,577,600.00	-4-
220,000.00	61,600.00	6,547,200.00	5,878,592.00	

DEPARTAMENTO DE ESTUDIO Y EVALUACION
QUITO

El estudio de demanda efectiva del Proyecto de Vivienda " Manuel Córdova Galarza " de la ciudad de Quito se ha realizado en el sitio mismo, a través de encuestas a las potenciales familias que podrían beneficiarse del programa, considera todos los parámetros exigidos para este tipo de estudios. La información obtenida constituye la base para que la Junta Nacional de la Vivienda, construya las soluciones de vivienda más acordes a la realidad socio-económica de la población ecuatoriana.

1.6 INSTRUCTIVO SOBRE DIVULGACION, PROMOCION, SELECCION Y ADJUDICACION DE VIVIENDAS.

A fin de disponer del marco referencial adecuado para una perfecta coordinación entre los diferentes Departamentos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, que a su vez permita la fluidez en los trámites para el proceso integral de la adjudicación de viviendas, desde la inscripción hasta la organización de los adjudicatarios, el Banco Ecuatorino de la Vivienda a través de la Dirección Nacional Socio-Económica ha elaborado el siguiente instructivo:

"1.6.1. Promoción y divulgación de los programas vivienda

Antes de iniciar la construcción de un programa de vivienda, el Departamento Socio-Económico del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, debe obtener de la Dirección General de la Junta Nacional de la Vivienda la Memoria Técnica con datos referentes a: ubicación; número de viviendas a construirse y el valor estimado de las mismas; tipo de construcción; planos; especificaciones técnicas; locales comunales; áreas verdes; fecha de iniciación y de terminación; etc.

Para la divulgación se prepara el material informativo necesario como: maquetas, diapositivas, cartillas, cartelones, pancartas, folletos, afiches y otros.

La promoción de todo el material informativo será dado a conocer al público en general, a través de los diferentes medios de comunicación. Esta se iniciará en forma simultánea a la construcción de las viviendas de manera que a la fecha de liquidación del programa se encuentre listo el material para la adjudicación respectiva.

Entrevistas individuales y de grupo en el Departamento de Promoción Social, en horario normal y de ser necesario inclusive durante el fin de semana en el sitio mismo del programa.

Reuniones con grupos organizados en fechas y horas a convenirse, en las que se expondrán las características del crédito a concederse; esto es, el plan de financiamiento del proyecto, en el que se determinarán los intereses, plazos, porcentajes de cuota inicial, comisión bancaria, ahorro mínimo y otros aspectos importantes para el demandante de la vivienda, como los que se detallan a continuación:

Explicación de todas las características del proyecto. Podría ser útil que un arquitecto o ingeniero acompañe al equipo social en la labor de promoción.

Entrega de material informativo, así como orientación de la forma correcta de llenar los formularios y en el cumplimiento de requisitos.

Motivar e incentivar al grupo para lograr su participación en los programas de vivienda como solución inmediata habitacional, procurando que posteriormente realice, en base a su esfuerzo y trabajo, la construcción paulatina de los ambientes que completen su vivienda; para el efecto sería importante mostrar o distribuir material que gráficamente indique el proceso de ampliación.

Utilizar conceptos sencillos a fin de que la información lleque al público en forma clara y precisa.

logrando transmitir el verdadero "mensaje" que será complementado a través de videos o diapositivas.

1.6.2.- Inscripción de solicitantes

La convocatoria a inscripciones se publicará en el periódico de mayor circulación del País y en el de la Ciudad en que se localiza el programa de vivienda, en la que se dará a conocer el número de días y horas para las inscripciones.

Entrega de formularios de inscripción, en los días y horas señalados en la convocatoria se procederá en el Departamento de Información de Vivienda a la entrega de los formularios de inscripción (Anexo # 1), dando preferencia a las personas que participaron en el estudio de prefactibilidad y que posibilitaron el diseño y concreción del proyecto.

Transcurrido el plazo establecido al momento de la entrega del formulario de inscripción, en el Departamento de Información de Vivienda se procederá a la recepción del mismo, en las ventanillas respectivas.

1.6.3. Análisis y preselección de solicitudes de inscripción

En el plazo estipulado para el efecto, el Departamento de Investigación Social efectuará la revisión y comprobación de los datos consignados en el formulario de inscripción.

Determinar los criterios de selección ya establecidos (programa computarizado), de acuerdo a cada programa.

Una vez revisados y comprobados los datos, serán entregados a la Dirección de Informática para el ingreso al sistema computarizado.

La Dirección de Informática procederá de conformidad al programa respectivo a procesar la información que servirá de base para la adjudicación de las viviendas.

Emisión de listados de acuerdo al puntaje preestablecido determinando prioridades, hasta en el 125% en relación al número de soluciones.

Publicación por la prensa en el medio de mayor circulación de la localidad, de los listados de las personas cuyas solicitudes han sido aprobadas, a fin de que se acerquen a comprar la Carpeta para continuar con los trámites respectivos. Departamento de Comunicación Social y Relaciones Públicas.

1.6.4.- Venta y recepción de carpetas

Entrega y registro de las órdenes para compra de carpetas a las personas preseleccionadas, en el Departamento de Información de Vivienda. Las carpetas serán valoradas, prenumeradas e intransferibles y se emitirán en un número equivalente al 125% de las unidades de vivienda que comprende el programa con identificación pormenorizada del mismo, carpetas que se adquirirán en Tesorería.

Entrega de requisitos que deben incorporarse a la carpeta y explicación de los mismos.

Revisión de documentos y recepción de carpetas con documentación completa.

Envío de carpetas al Departamento de Calificación de sujetos de crédito.

Acciones que se realizan en el Departamento de Información de Vivienda.

1.6.5. Elaboración de Informes Socio-Económicos

Revisión y análisis de documentos.

Entrevistas a los solicitantes de vivienda.

Visitas domiciliarias.

Elaboración de Informes.

Registro de carpetas tramitadas.

Control y actualización de datos socio-económicos financieros.

Las acciones que anteceden son de responsabilidad del Departamento de Información de Vivienda.

Envío de carpetas a la Jefatura del Departamento Socio-Económico. Departamento Calificación sujetos de crédito.

Envío de carpetas al Departamento Legal para presentar el informe respectivo. Departamento Calificación sujetos de crédito.

Recepción de carpetas del Departamento Legal. Ingreso de datos Socio-económicos al micro computador previo a la adjudicación de vivienda.

1.6.6.- Adjudicación de Vivienda

Procesamiento de información en el micro computador (Según criterios de selección). Departamento Administración de Vivienda.

Elaboración de una propuesta de distribución de las viviendas entre los solicitantes que completen todos los requerimientos exigidos por el IEV (Programas Directos) Departamento Administración de Vivienda.

Elaboración del Informe Socio-Económico previo la liquidación del programa. Calificación Sujetos de Crédito.

Envío del listado Socio-Económico a Comisión de Crédito (Según propuesta). Calificación Sujetos de Crédito.

Adjudicación de viviendas. Comisión de Crédito. Publicación por la prensa de las personas adjudicadas. Departamento de Comunicación Social y Relaciones Públicas.

1.6.7.- Legalización de Créditos.

Actualización de documentos.

Envío de carpetas al Departamento de Crédito.

Control y seguimiento de personas adjudicadas.

Reporte de adjudicatarios que no continuaron con el trámite para la anulación y nueva adjudicación (reemplazo).

Las acciones que anteceden que se las realiza en el Departamento de Administración de Vivienda.

Contabilización de créditos. Com. de Crédito.

1.6.8.- Análisis Socio-Económico de programas adjudicadas

Determinar la muestra

Codificación

Procesamiento de datos.

Elaboración de informes.

Estas acciones son de responsabilidad del Departamento de Calificación sujetos de crédito.

1.6.9.- Control y seguimiento de Programas adjudicados.

(Arrendamiento, morosidad, escrituración ocupación de viviendas, etc.)

Registro de solicitantes según ocupación.

Elaboración de un plan de trabajo según el programa.

Visitas domiciliarias.

Procesamiento de información.

Elaboración de Informes y reportes. Estas acciones son de responsabilidad del Departamento de Administración de Vivienda.

1.6.10.- Organización Socio-Administrativa

Elaboración de un plan de organización según el tipo de programa (Unifamiliar y Multifamiliar).

Reuniones con los adjudicatarios, directivas, etc.

Conformación de las directivas respectivas.

Coordinación y seguimiento del funcionamiento de las organizaciones.

Control y seguimiento de utilización de Servicios Comunales y espacios verdes.

Estas acciones son de responsabilidad del Departamento de Administración de Vivienda."(9)

El antes mencionado Instructivo se encuentra vigente a la fecha, su eficiencia está supeditada al cumplimiento de las labores asignadas a los diferentes funcionarios que intervienen en el proceso, así como también a la entrega oportuna de los documentos y demás requisitos por parte de los potenciales adjudicatarios.

(9) Fuente: DIRECCION NACIONAL SOCIO-ECONOMICA
Departamento Socio-Económico Sucursal Mayor
Quito.

1.7 FINANCIAMIENTO

Los fondos de que dispone el Banco Ecuatoriano de la Vivienda para inversión en Programas de Vivienda de interés social a nivel nacional, cuya construcción se la realiza a través de la Junta Nacional de la Vivienda, que constituye según la Ley el Ente executor de la Institución viviendista, proviene de varias fuentes nacionales e internacionales que se detallan a continuación:

Recursos Ordinarios:

Recuperación de cartera.	Depósitos (Ahorros).
Ingreso de arrendamientos.	Venta de bonos.
Venta de viviendas.	Fondos no reembolsables
Aportes del Presupuesto del Estado.	
Participación en la venta petrolera.	
Participación en los exedentes de las utilidades de las empresas.	

Otros

Créditos Internos:

Banco de Desarrollo (BEDE).
 Banco Central del Ecuador.
 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)

Créditos Externos :

Banco Mundial BIRF.
 Agencia Interamericana de Desarrollo (AID).

FUENTE: JNV- Informe de Labores septiembre 1.984-
 septiembre 1.985

CAPITULO II2. DEFINICIONES EN MATERIA DE COSTOS DE VIVIENDA

2.1.- FOR ADMINISTRACION DIRECTA

Para la determinación del costo de las viviendas unifamiliares o multifamiliares por administración directa, la Junta Nacional de la Vivienda realiza la preliquidación del programa cuando este tiene un avance al menos del 70% de ejecución, para el efecto realiza el siguiente registro contable:

P A R T I D A S	C U E N T A S
-----	-----
5.2.60.00	GASTOS CONSTRUCCIONES Y OTRAS INVERSIONES EJ/.
5.2.04.600.01	Inversión Programas de Vivienda Social
1.3.06	INVERSION EN PROYECTOS DE EXPLOTACION E INVESTIGACION
00	Administración Directa
00	Programa
02	Urbanización
03	Edificación

Además se cargará los gastos de los siguientes rubros:

Remuneraciones: Jornales Permanentes
 Bonificación por años de servicio
 Décimo tercer sueldo
 Décimo cuarto sueldo
 Bonificación por aniversario JNV
 Bonificación según Acta Transaccional

del 31 de julio de 1.984.

Bonificación Compensatoria

Bonificación vacacional

Bonificación por navidad

Décimo quinto sueldo

Compensación costo de vida

Bonificación Complementaria

Horas Extras

Servicios:

Rancho

Servicios Básicos

Arrendamiento de edificios, locales y terrenos

Arrendamiento de equipos, maquinaria y herramientas

Servicio de transporte y almacenaje

Servicios de comunicación y publicidad

Seguros, comisiones y descuentos

Servicios de mantenimiento y reparación

de bienes muebles y vehículos

Gastos Judiciales

Servicio de limpieza y aseo

Suministros y

Materiales:

Suministros para oficina

Vestuario y prendas de protección

Otros suministros

Combustibles y Lubricantes

Bienes Nuebles: Mobiliario

Equipos de uso general

Equipos especializados

Vehículos

Herramientas

Adquisición de Inmuebles y Semovientes: .

Terrenos

Construcciones y Otras Inversiones:

Mantenimiento y Reparación de Edificios
y locales

Transferencias: Aporte patronal

Fondo de Reserva

Aporte a la Contraloría General del Esta
do.

Subsidio familiar

Capacitación de personal

Subvenciones económicas

Imprevistos: varios

Todos los rubros mencionados se aplican a la Cuenta " Inversión en Proyectos de Explotación e Investigación", cuyo saldo y el de los auxiliares respectivos tanto de obras de urbanización, de edificación y comunales ejecutados por Administración Directa constituye para la Junta Nacional de la Vivienda el valor de la preliquidación.

Para la construcción del 30% restante mediante el informe técnico respectivo se establece la Cuenta

"Reserva para terminación de viviendas", a la que se aplicará todos los gastos ocasionados luego de la preliquidación del programa.

Para establecer el costo final de la vivienda, al valor de preliquidación determinado por la Junta Nacional de la Vivienda, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda suma los siguientes rubros:

- Costo financieros el 18% anual
- Gastos de Administración el 10% anual de la inversión.
- Por riesgos monetarios el 3% sobre el monto de la inversión

2.2.- POR CONTRATACION

El costo de las viviendas unifamiliares o multifamiliares construidas mediante contratos suscritos entre la Junta Nacional de la Vivienda y empresas y profesionales de la construcción está dado en la oferta presentada en el concurso respectivo y que por ser la más baja fue adjudicada.

La oferta contiene los siguientes rubros:

- Servicios preliminares
- Movimiento de tierras
- Cimentaciones
- Hierro estructural
- Hormigón estructural
- Revestimientos

- Mamposterías
- Cubiertas
- Enlucidos en general
- Pisos y entrepisos
- Instalación de aguas servidas
- Puertas
- Vidriería
- Cerrajería
- Instalaciones agua potable
- Piezas sanitarias
- Muebles incorporados
- Instalaciones eléctricas
- Pintura
- Obras exteriores
- Varios: Lavandería , bordillo tina de baño, limpieza de la obra, caja de distribución y de medidor corta fuego , corchado hondas del eternit y otros.

Subtotal

Costos Indirectos

Total (1)

+ Reajustes de precios

Total (2)

Al costo de construcción del contratista (2) se agregarán los siguientes grupos de gastos, por concepto de desembolsos efectuados por la Junta Nacional de la Vivienda con aplicación al costo del programa:

- Remuneraciones (personal a contrato)

- Servicios
 - Suministros y Materiales
 - Bienes Muebles
 - Transferencias, e
 - Imprevistos
- Total (3)

Al total (3) que constituye la preliquidación realizada por la Junta Nacional de la Vivienda y a fin de obtener el costo final, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda incluye los siguientes rubros:

- Costos financieros 18% anual
 - Gastos de administración el 10% anual sobre el monto de la inversión
 - Por riesgos monetarios el 3% sobre el monto de la inversión
- Costo Total Final

El registro contable que permite conocer el costo de la vivienda es el siguiente:

P A R T I D A S	C U E N T A S
5.2.60.00	GASTOS CONSTRUCCIONES Y OTRAS INVERSIONES EJ/.
5.2.04.600.01	Inversión programas de vivienda social
1.3.06	INVERSION EN PROYECTOS DE EXPLOTACION E INVESTIGACION
00	Contratistas
00	Programa

02 Urbanización

03 Edificación

El saldo de la cuenta " Inversión en Proyectos de Explotación e Investigación" y el de los auxiliares respectivos , tanto de obras de urbanización de edificación y comunales ejecutadas por contratistas constituye para la Junta Nacional de la Vivienda el valor de la preliquidación, valor al que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda para la liquidación final sumará lo siguiente:

Costos financieros 18% anual

Gastos de Administración el 10% anual sobre el monto de la inversión

Por riesgos monetarios el 3% sobre el monto de la inversión.

2.3.- POR TERRENO

El costo del terreno en que la Junta Nacional de la Vivienda ya sea por Administración Directa o por Contratación construirá los diferentes programas de vivienda de interés social, se contabiliza en base al siguiente registro:

PARTIDAS	C U E N T A S
5.2.60.00	GASTOS CONSTRUCCIONES Y OTRAS INVERSIONES
5.2.04.600.01	Inversión Programas de Vivienda Social
1.3.06	INVERSION EN PROYECTOS DE EXPLOTACION E INVESTIGACION

00 Programa
01 Terrenos

En este registro se incluye el valor del terreno entregado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda a la Junta Nacional de la Vivienda mediante Acta De Entrega-Recepción y otros valores que afectan al mismo, como pueden ser: escrituración, legalización, impuestos, etc.

El saldo de la Cuenta " Inversión en Proyectos de Explotación e Investigación", Subcuenta Urbanización y Auxiliares respectivos, constituye para la Junta Nacional de la Vivienda el valor de preliquidación al que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda sumará los Costos Financieros, Gastos de Administración y Riesgos Monetarios; obteniendo el costo final del terreno.

2.4.- DE URBANIZACION

Para determinar el costo de las obras de urbanización de los programas de vivienda unifamiliares o multifamiliares, ejecutadas por administración directa o por contratistas, se realiza el siguiente registro contable:

PARTIDAS

C U E N T A S

5.2.60.00 GASTOS CONSTRUCCIONES Y OTRAS INVERSIONES EJ/.

5.2.04.600.01 Inversión programas de vivienda social

1.3.06 INVERSION PROYECTOS DE EXPLOTACION E INVESTIGACION

00 Programa

02 Urbanización

En este registro se incluyen todos los gastos por obras de urbanización, incluidos los de personal, servicios, suministros, muebles, inmuebles, etc. Los rubros que generalmente conforman las obras de urbanización son los siguientes:

1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS

Levantamiento topográfico

Limpieza, desbroce y replanteo del terreno

Corte y rellenos en vías

Corte y rellenos en plataformas

2.- INFRAESTRUCTURA

a.- Alcantarillado:

Excavación de zanjas

Instalación de tuberías

Construcción de colectores

Relleno de zanjas

Construcción de pozos de revisión

Acometidas domiciliarias

Sumideros

Limpieza y desalojo de material

b.- Agua Potable:

Excavación de zanjas

Instalación de tuberías

Acometidas domiciliarias

Relleno de zanjas

Limpieza y desalojo

c.- Bordillos y veredas

Construcción de bordillos

Pavimentación de aceras

d.- **Redes eléctricas y telefónicas**

Tendido de redes eléctricas de alta tensión

Tendido de redes eléctricas de baja tensión

Tendido de redes eléctricas de alumbrado público

Canalización de redes

Limpieza y desalojo

Red de canalización telefónica

Red primaria (IETEL)

Red secundaria (abonados)

El saldo de la Cuenta " Inversión en Proyectos de Explotación e Investigación", Subcuenta Urbanización, constituye para la Junta Nacional de la Vivienda el valor de preliquidación, al que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda sumará los valores por invertir, costos financieros, gastos de administración y riesgos monetarios, obteniendo el costo final de urbanización del programa.

2.5.- DE EDIFICACION

El costo de las obras de edificación de los programas de vivienda unifamiliares o multifamiliares, construidas por administración directa o por contratistas, se obtiene mediante el siguiente registro contable:

PARTIDASCUENTAS

5.2.60.00 GASTOS CONSTRUCCIONES Y OTRAS INVERSIONES EJ/
 04.600.01 Inversión programas de vivienda social
 1.3.06 INVERSION EN PROYECTOS DE EXPLOTACION E INVES.
 00 Programa
 03 Vivienda

En este registro se incluyen todos los gastos por obras de edificación, incluidos los de personal, servicios, suministros, muebles, inmuebles, etc. Los rubros que generalmente conforman las obras de edificación son los siguientes:

CODIGO	RUBRO - DESCRIPCION	UNIDAD
000	SERVICIOS PRELIMINARES	
001	Limpieza del terreno	m2
002	Replanteo	m2
100	MOVIMIENTO DE TIERRAS	
101	Excavación	m3
103	Relleno compacto	m3
104	Relleno granular lastre	m3
105	Desalojo de tierras	m3
106	Cascoteado escaleras	m3
200	CIMENTACIONES	
201	Replanteo	m3
202	Hormigón plintos 210	m3
203	Hormigón ciclópeo	m3

300	HIERRO ESTRUCTURAL	
301	Diámetro = 8 mm	2800 kg
302	Diámetro = 10 mm	2800 kg
303	Diámetro = 10 mm	4200 kg
304	Diámetro = 12 mm	4200 kg
305	Diámetro = 14 mm	kg
306	Diámetro = 16 mm	kg
307	Diámetro = 18 mm	kg
400	HORMIGON ESTRUCTURAL	
401	f'c = 210 columnas	m3
402	f'c = losa 20 cm	m3
403	f'c = cadenas inf	m3
404	f'c = escaleras	m3
405	f'c = dinteles	m3
406	f'c = vigas	m3
407	f'c = riostras	m3
500	REVESTIMIENTOS	
501	Azulejo económico	m2
502	Vinil nacional	m2
503	Parquet de eucalipto	m2
1600	MAMPOSTERIAS	
1601	Ladrillo mambón	m2
1602	Bloque común Ø.10	m2
1603	Bloque común Ø.15	m2
1700	CUBIERTAS	
1701	Imper.losa cubierta	m2
1800	ENLUCIDOS EN GENERAL	
1801	Vertical exterior	m2

1802	Vertical interior	m2
1803	Horizontales	m2
1804	Fajas de vidias	m1
1805	Filos de ventanas	m1
1900	PISOS Y ENTREPISOS	
1901	Masillado y alizado	m2
1902	Contrapiso	m2
1903	Masillado de escaleras	m2
2000	INSTALACIONES AGUAS SERVIDAS	
2001	Canalización P.V.C. 2"	pto.
2002	Canalización P.V.C. 3"	pto.
2003	Canalización P.V.C. 4"	pto.
2004	Canalización cemento 10	pto.
2005	Pozo de rev.multfam.	ud.
2006	Tubería de cemento 10	m.
2007	Tubería PVC D = 4"	m.
2008	Bajante PVC 110 mm	m.
2009	Bajante PVC 75 mm	m.
2010	Bajante PVC 50 mm	m.
2100	VENTANAS	
2101	Hierro con rejilla	m2
2102	Hierro sin rejilla	m2
2103	Pasamanos madera	m
200	PUERTAS	
201	Playwood tambor 0.70	ud
202	Playwood tambor 0.80	ud
203	Playwood tambor 0.90	ud
204	Principal de hierro	ud

205	Puerta de malla 70 cm	ud
300	VIDRIERIA	
301	Vidrio de 3 mm	m ²
400	CERRAJERIA	
401	Principal llave-llave	ud
402	Dormitorio llave-Seq	ud
403	Cerradura de baño	ud
404	Cerradura de paso	ud
500	INSTALACIONES AGUA POTABLE	
501	Columna PVC d=3/4"	ml
502	Tubería PVC d=1 1/2"	ml
503	Tubería PVC d= 1"	ml
504	Tubería PVC d= 3/4"	ml
505	Agua fría PVC 3/4"	pto
506	Agua fría PVC 1/2"	"
507	Agua caliente HG 1/2"	"
508	Llave de paso 3/4"	u
509	Llave de paso 1/2"	u
510	Llave de pico lavand.	u
511	Válvula check 3/4"	u
512	Válvula check 1/2"	u
513	Mezcladora de 1/2"	u
600	PIEZAS SANITARIAS	
601	Rejillas aluminio d=2"	u
602	Rejillas hierro d=4"	u
603	Inodoro blanco	u
604	Lavamanos una llave	u
605	Lavaplatos h.enlosado	u

606	Ducha sencilla cromada	u
700	MUEBLES INCORPORADOS	
701	Mesa cocina h.armado	m
800	INSTALACIONES ELECTRICAS	
801	Iluminación inst.emp.	pto
802	Iluminación escaleras	pto
803	Tomacorriente inst.emp.	pto
804	Especial tanque Agua caliente	pto
805	Timbre inst.emp.	pto
806	Teléfono inst.emp.	pto
807	Centro de carga 4 dis.	u
808	Caja distr.telefónica	u
809	Automático escalera	pto
810	Pozo de rev. baja tens.	u
811	Tablero g.medid eléc.	u
812	Acometida energ. electr.	m
813	Acometida telefónica	m
900	PINTURAS	
901	Caucho clase interior	m2
902	Caucho clase exterior	m2
903	Oleo puertas - muebles	m2
904	Caucho cielo raso	m2
905	Oleo en barrederas	ml
906	Oleo en tapamarcos	ml
000	OBRAS EXTERIORES	
001	Vereda perimetral	m2
100	VARIOS	
101	Lavanderia	u

102	Bordillo tina de baño	m1
103	Limpieza de la obra	m2
104	Barredera de vinil	m1
105	Barredera de laurel	m1
106	Tol galvanizado 1/40	m1
107	Alfeizar	m1
108	Terrazo fundido	m2
109	Malla de secaderos	m2

El saldo de la cuenta "Inversión en Proyectos de Explotación e Investigación", Subcuenta Edificación, constituye para la Junta Nacional de la Vivienda el valor de preliquidación, al que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda sumará los valores por invertir, costos financieros, gastos de administración y riesgos monetarios; obteniendo el costo final de edificación del programa.

2.6.- POR INTERESES FINANCIEROS.-

"En la liquidación de un programa de vivienda, la Dirección Financiera del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, deberá contar con los siguientes rubros:

b.- Intereses financieros de la inversión en terreno desde la fecha de adquisición hasta una fecha por lo menos 60 días posteriores a la liquidación;

d.- Intereses financieros sobre inversiones en obras de urbanización, obras comunales y edificación, desde la

primera inversión hasta una fecha por lo menos 60 días posteriores a la liquidación por cada uno de los rubros." (10)

El antecedente del artículo antes mencionado, es la siguiente resolución:

"1.- Vistos los informes de la Dirección de Crédito y Finanzas # 52, de 20 de noviembre de 1.984 y de la Dirección de Asesoría Jurídica # 264, de 21 de noviembre de 1.984, el Directorio resuelve fijar en el 18% anual la tasa de interés financiero para los programas de vivienda, cuyas liquidaciones de costos, se realicen a partir del 30 de noviembre de 1.984. El procedimiento de cálculo será igual al que se viene utilizando actualmente. Esta Resolución se comunicará mediante Circular". (11)

La finalidad del cargo de los intereses financieros, es la de cubrir los costos de los recursos que se invierten en los programas de vivienda, mientras dura su construcción, haciéndolo sobre saldos de inversión acumulada mensualmente. Para explicar el procedimiento, a continuación se incluye un ejemplo:

(10) Reglamento de Inversiones y Préstamos del BEV;

Directorio del BEV; Quito - 1.984

(11) Oficio # DCF-L-052-84; Subgerencia Económica Financiera; Quito 1.984

Fecha	Inversión Mensual	Inversión Acumulada	Alicuota Mensual	Intereses Financieros
31-Enero	100.000	100.000	1.25%	1.250
28-Febrero	300.000	400.000	1.25%	5.000
31-Marzo	800.000	1.200.000	1.25%	15.000
30-Abril	500.000	1.700.000	1.25%	21.250
TOTAL INTERESES FINANCIEROS :				42.500

La alicuota mensual se obtiene al dividir la tasa de interés (15%) para los doce meses del año. Según detalle de las cuentas de Pasivo que financian las operaciones Activas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda con su saldo hasta el 31 de agosto de 1.984, los intereses y comisiones de cada uno y la incidencia de las devaluaciones monetarias sobre préstamos internacionales no amparados por este concepto, se obtiene que el costo porcentual es del 12.43%, al que se debería añadir un 1% en concepto de costos de administración y otras comisiones que se cobran en préstamos nacionales, con lo que se obtendría un costo total de 13.43%.

Es necesario señalar que la incidencia por devaluación monetaria en préstamos internacionales, se contabiliza en la cuenta contable " Pérdidas Diferidas", cuyo saldo por este concepto es importante en la estructura financiera del Banco.

"12.- Visto el informe de la Subgerencia Económica-Financiera # 001, de 8 de enero de 1.987, el Directorio resuelve reformar el literal f) de su resolución # 02, de 30 de octubre de 1.986, el mismo que dirá: que el 3% de riesgo monetario sobre inversiones se cargue únicamente en los programas de vivienda en los que dicho riesgo no absorbe el Gobierno."(14)

(14) Resolución Directorio BEV # 032 del 12 de enero de 1.987; Quito

ciento, lo que representa el 29,27 por ciento de incremento.

3.1.3. En el Banco Ecuatoriano de la Vivienda

<u>AÑO</u>	<u>TASA DE INTERES</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1987	20	0	0
1988	23	3	15.0
1989	25	2	8.70
1990	27.36 R	2.36	9.44
1991	31.15 R	3.79	13.85
1992	31.15 R	0	0

R = Reajutable

FUENTE: Subgerencia Económica Financiera

Los préstamos hipotecarios concedidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el periodo analizado han tenido dos modalidades: en el periodo 1.987/1989 con una tasa de interés fija y, a partir de 1990 a la fecha con una tasa de interés reajutable, de conformidad a las resoluciones emitidas por la Junta Monetaria sobre el particular.

La tasa de interés fija en el periodo 1987/1989 se ha incrementado en 3 y 2 puntos al pasar del 20 al 25 por ciento, lo que representa un aumento del 15.0 y 8.70 por ciento respectivamente.

Entre 1990 y 1991 en que rige la tasa de interés reajutable, se ha incrementado en 2.36 y 3.79 puntos al pasar del 25 al 31.15 por ciento. Para 1.992 la tasa se

mantiene en el mismo porcentaje, esto es el 31.15 por ciento.

3.2. EVOLUCION DEL TIPO DE CAMBIO

3.2.1. En el mercado de intervención del Banco Central.

<u>AÑO</u>	<u>COMPRA</u>	<u>VENTA*</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1987	169.97	170.97	0	0
1988	294.34	308.88	137.91	80.66
1989	510.91	542.09	233.21	75.50
1990	760.30	775.51	233.42	43.06
1991	1.039.62	1.060.42	284.91	36.74
1992		1.426.47	366.05	34.52

* Valores considerados para el análisis, corresponden a promedios de días laborables.

FUENTE: Banco Central del Ecuador - Información Estadística Quincenal # 1677

El valor del dólar en el mercado de intervención durante todo el periodo analizado tiene una alza monetaria permanente, pasando de S/. 170.97 en 1.987 a S/.1.426.47 en 1.992; sin embargo, sus porcentajes son cada vez menos representivos ya que del 80.66 en 1.987 pasa al 34.52 por ciento en 1.992.

De 1.989 a 1.992 el valor en sucres se incrementó en S/. 883.57 al pasar la cotización de S/. 542.09 a S/. 1.426.47; en tanto el porcentaje se reduce en el 40.98 por ciento, al pasar del 75.50 al 34.52 por ciento.

3.2.2. En el mercado libre de cambios

<u>AÑO</u>	<u>COMPRA</u>	<u>VENTA*</u>	<u>INCREMENTO</u>
<u>PORCENTAJE</u>			
1987	193.23	193.80	0
1988	435.03	436.19	242.39
1989	567.24	568.18	131.99
1990	821.14	821.91	253.73
1991	1.095.16	1.103.43	281.52
1992	1.480.00	376.57	34.13

* Valores considerados para el análisis ,
corresponden a promedios de días laborables.

FUENTE: Banco Central del Ecuador - Información
Estadística Quincenal # 1677

La evolución del dólar en el mercado libre de cambios se da mediante un constante incremento de su valor en sucres, mismo que en el periodo analizado es de S/. 1.286.20 ya que de S/. 193.80 en 1.987 pasa a S/.1.480 en 1.992.

El mayor porcentaje de incremento se produce en 1.988, mismo que representa el 125.07 por ciento, pese a que su valor en sucres es uno de los más bajos.

El menor incremento tanto en sucres como en porcentaje ocurre en 1.989, con S/. 131.99 y 30.26 por ciento respectivamente.

A partir de 1.990 si bien se dan los incrementos en sucres, estos representan cada vez porcentajes menores.

3.3. EVOLUCION DEL SALARIO MINIMO VITAL

Base Legal:

Decreto Legislativo # 29 publicado en el Registro Oficial # 532 de 9 de septiembre de 1.986, vigente a partir del 1 de agosto de 1.986 S/. 12.000.

Decreto Legislativo # 30 publicado en el Registro Oficial # 727 de 13 de julio de 1.987, vigente a partir del 1 de octubre de 1.987 S/. 14.500.

Decreto Legislativo # 31 publicado en el Registro Oficial # 970 de 4 de agosto de 1.988, vigente a partir del 1 de julio de 1.988 S/. 19.000.

Ley # 001 publicada en el Registro Oficial # 41 de 6 de octubre de 1.988, vigente a partir del 1 de noviembre de 1.988 S/. 22.000.

Ley # 24 publicada en el Registro Oficial # 193 de 18 de mayo de 1.989, vigente a partir del 1 de junio de 1.989 S/. 27.000

Decreto Ejecutivo # 1066 publicado en el Registro Oficial # 314 de 14 de noviembre de 1.989, vigente a partir del 1 de enero de 1.990 S/. 32.000

Decreto Ejecutivo # 2089 publicado en el Registro Oficial # 598 de 8 de enero de 1.991, vigente a partir del 1 de enero de 1.991 S/. 40.000.

<u>AÑO</u>	<u>SALARIO MINIMO</u>	<u>INCREMENTO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1987 *	12.625	0	0
1988 *	17.250	4.625	36.63
1989 *	24.917	7.667	44.45
1990	32.000	7.083	28.43

1991	40.000	8.000	25.00
------	--------	-------	-------

* promedio

FUENTE: Registro Oficial

El salario mínimo vital durante el periodo analizado se ha incrementado en el 216.83 por ciento, al pasar de S/. 12.625, a S/. 40.000.

La mayor alza en valor tiene lugar entre los años 1.990/1991 en que el salario mínimo vital se incrementó en S/. 8.000 equivalente al 25 por ciento, mismo que a su vez constituye el porcentaje más bajo del periodo.

El alza más importante en porcentajes se da entre los años 1988/1989, equivalente al 44.45 por ciento, sin embargo, su valor S/. 7.667 es el segundo en importancia.

En los años de 1.989, 1990 y 1991 los porcentajes de los aumentos del salario mínimo vital, han tenido un menor impacto, ubicándose en el 44.45, 28.43 y 25.00 por ciento, en los años anotados.

3.4. EVOLUCION DE LA INFLACION

AÑO/DIC	PORCENTAJE	AUM./DISMIN.
-----	-----	-----
1.987	32.5	0
1.988	85.7	53.20
1.989	54.2	- 31.50
1.990	49.5	- 4.70
1.991	49.0	- 0.50

FUENTE: INEC

Analizando el comportamiento de la inflación en la economía ecuatoriana, según los datos anotados en el cuadro anterior, se llega a las siguientes reflexiones:

De 1.987 a 1.988 la tasa de inflación constituye la más alta del período analizado (85.7%), con un incremento del 53.20 por ciento, al pasar la misma del 32.5 al 85.7 por ciento.

De 1.988 a 1.989 la tasa de inflación se reduce en el 31.50 por ciento, al pasar la misma del 85.7 al 54.2 por ciento.

De 1.989 a 1.991 se mantiene la tendencia a la baja al reducirse en el 4.70 y 0.50 por ciento, pasando del 54.2 al 42.0 por ciento.

En conclusión se puede establecer que las condiciones económico-financieras vigentes para el sector de la construcción cuya actividad requiere de grandes inversiones, en el Ecuador y particularmente en la Ciudad de Quito son muy difíciles: razón por la que este sector en el último quinquenio no ha aportado significativamente al desarrollo nacional. Las condiciones que afectan a este sector son: altas tasas de interés, devaluación constante del dólar, alzas periódicas del salario mínimo vital y una inflación constante y elevada.

De la información recabada, se diferencian claramente dos sectores que financian la adquisición de vivienda:

- El sector público por intermedio del BEV que ofrece los préstamos a una tasa preferencial o subsidia, permitiendo

el acceso de la clase media a la obtención de la vivienda. Sin embargo, este servicio de carácter social ha llevado al Banco a la descapitalización, puesto que el BEV paga sus obligaciones a los acreedores internacionales en dólares americanos.

Cabe resaltar que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a partir de 1.992 reinició la concesión de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda a tasas de interés accesibles para un gran porcentaje de sus afiliados, pero a su vez ha implementado un sistema de actualización de cuotas en base al salario mínimo vital; a fin de no descapitalizarse.

- El sector privado a través de la Banca y mutualistas otorga los préstamos para adquisición de la vivienda a tasas mucho más altas que las del sector público e incluso en la actualidad a la tasa comercial, teniendo acceso a los mismos solo la clase alta, es decir que el aporte de este sector es muy limitado en cuanto a la solución de vivienda.

CAPITULO IV4. ANALISIS DE LAS SUBVENCIONES DEL ESTADO

4.1. DE OPERACION

APORTE DEL ESTADO PARA GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LA JNV

(En millones de sucres)

<u>AÑOS</u>	<u>INGRESO EFECTIVO</u>	<u>INCR. %</u>	<u>INVERSION EFECTIVA</u>	<u>INCR. %</u>	<u>PORCENTAJE ING/INV.</u>
1987	745	-	6.365	-	11.70
1988	1.158	55.44	5.367	-15.68	21.58
1989	2.163	86.79	4.596	-14.37	47.02
1990	3.861	78.50	16.196	252.39	23.84
1991	5.966	54.52	24.580	51.77	24.27
	-----		-----		-----
	13.893		57.104		24.33

FUENTE: JNV - Dirección Financiera

El aporte del Presupuesto General del Estado para gastos de funcionamiento de la Junta Nacional de la Vivienda en el período 1987/1991 en relación a la inversión efectiva representa el 24.33 por ciento, aporte que viene a constituir la subvención del Estado para la vivienda de interés social, misma que prácticamente cubre el total del Presupuesto de gastos corrientes; es decir, los gastos de remuneraciones, servicios, suministros y materiales, bienes muebles, transferencias, fondos de terceros e imprevistos, etc., necesarios para el desenvolvimiento de las diversas actividades de la

Institución. Los gastos de remuneraciones corresponden exclusivamente al personal de nombramiento.

El comportamiento del Aporte del Estado durante el periodo analizado ha sido irregular, el mayor porcentaje (47.06) en 1.989, como resultado de la disminución del 14.37% de la inversión efectiva y, el menor (11.70) en 1.987, por efecto de la alta inversión realizada, con respecto al ingreso efectivo.

En los años 1990 y 1991 el aporte es prácticamente constante con una participación del 23.84 y 24.27 por ciento, merced al gran repunte de las inversiones que alcanzan incrementos del 252.39 y 51.77 por ciento respectivamente, como consecuencia de la intensificación de las construcciones.

4.2. DE INVERSION

APORTE DEL ESTADO PARA INVERSIONES EN VIVIENDA SOCIAL

(En millones de sucres)

<u>AÑO</u>	<u>COMPROMISO</u>	<u>INGRESO</u>	<u>INVERSION</u>	<u>FORCENTAJE</u>
		<u>EFFECTIVO</u>	<u>EFFECTIVA</u>	<u>INGR./INV</u>
1988	5.000	4.394	5.367	81.87
1989	5.000	4.836	4.596	105.22
1990	5.000	2.947	16.196	18.20
1991	5.000	0	24.580	0
		-----	-----	-----
		12.177	50.739	24.00

FUENTE: BEV - Subgerencia Económica Financiera

El aporte del Estado para inversiones en vivienda social en el periodo 1988/1992 en relación a la inversión efectiva representa el 24 por ciento, porcentaje similar al otorgado para los gastos de funcionamiento. Este aporte no constituye subvención a la vivienda, representa un mínimo aporte para la construcción, ya que un gran porcentaje del mismo sirve para cubrir los gastos de remuneraciones, servicios, suministros y materiales, bienes muebles, transferencias, fondos de terceros e imprevistos, etc., necesarios para el normal desenvolvimiento de las tareas de construcción. Los gastos de personal y otros corresponden exclusivamente al personal que labora con cargo a los programas de vivienda en ejecución o reserva.

En los años de 1.988 y 1.989 el aporte del Estado para inversiones alcanza los porcentajes más altos: 81.87 y 105.22 por ciento, en razón de que la inversión fue muy limitada, especialmente por el cambio de gobierno, en tanto que el aporte fue del 87.88 y 96.72 por ciento con relación al compromiso del Gobierno.

En 1.990 el aporte es de apenas el 18.20 por ciento en vista de que la inversión efectiva se incrementa en el 252.39 por ciento, al pasar de \$/ 4.596 a \$/ 16.196 millones, en tanto que el ingreso efectivo disminuye en el 39.06 por ciento, ya que de \$/ 4.836 baja a \$/ 2.947 millones. En 1.991 el Estado no ha aportado

nigún valor, pese a que la inversión se incrementa en el 51.77%.

De acuerdo a los datos consignados en los cuadros de aporte del Estado se pueden destacar los siguientes aspectos:

- El Estado subvenciona el costo de la vivienda en un 25% a través del financiamiento de los gastos de funcionamiento de la Junta Nacional de la Vivienda, mismo que hasta encontrar una mejor alternativa deberá seguir manteniéndose, a fin de no encarecer el valor de la vivienda que en la actualidad resulta ya elevado y de difícil acceso a las clases populares.
- La Junta Nacional de la Vivienda debe controlar su gasto corriente y/o entrar en un proceso de intensificación de construcción de viviendas, especialmente para las clases sociales menos favorecidas, para que el aporte del estado no sea muy representativo. Para esto es imprescindible la consecución de nuevas fuentes de financiamiento con trato preferencial y en condiciones blandas.
- Es necesario implementar una política de vivienda estable y a largo plazo, sea cual fuere la tendencia política que gobierne el país, para evitar los decaídos producidos en el último quinquenio.

CAPITULO V

5. ESTUDIO Y DETERMINACION DE LA MUESTRA

5.1. ALCANCE DEL ESTUDIO

El presente estudio comprende cinco años de labores de la Junta Nacional de la Vivienda Matriz Quito 1.987/1.991, periodo en el que su objetivo fundamental ha sido el proveer vivienda de carácter social dirigido especialmente a las clases menos favorecidas, mediante la implementación de la vivienda progresiva financiada por Organismos Internacionales, Gobierno Nacional, Organizaciones Especializadas y recursos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Es importante recalcar que el mencionado periodo han dirigido a la Institución Viviendista Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Junta Nacional de la Vivienda tres partidos políticos: el Partido Social Cristiano 1987/1988, último año de su periodo, la Democracia Popular 1988/1989, inició del nuevo periodo constitucional en alianza con el partido triunfador y la Izquierda Democrática 1989/1991, situación que no ha permitido mantener un ritmo de construcción de vivienda acorde a las necesidades de la población ecuatoriana en el periodo a analizarse.

5.2. DETERMINACION DE LA MUESTRA

A fin de determinar la muestra a analizarse, a continuación se presenta la información cuantificada:

INVERSIONES A NIVEL NACIONAL

1.987 - 1.991

(en millones de sucres)

<u>ANO</u>	<u>INVERSION</u> <u>PROGRAMADA</u>	<u>INVERTIDO</u> <u>EN-DIC.</u>	<u>SALDO</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>DE EJECUCION</u>
1987	9.936	6.365	3.571	64.06
1988	8.897	5.367	2.730	66.29
1989	9.636	4.596	5.040	47.70
1990	26.309	16.196	10.113	61.56
1991	52.362	24.580	27.782	46.94
	-----	-----	-----	-----
	106.340	57.104	49.236	53.70

FUENTE:

JNV - Dirección de Planeamiento

De la inversión, se determina como muestra global para el análisis de costos las inversiones realizadas en la Matriz Quito.

INVERSIONES MATRIZ - QUITO

1.987 - 1.991

(en millones de sucres)

<u>AÑO</u>	<u>INVERSION</u> <u>PROGRAMADA</u>	<u>INVERTIDO</u> <u>EN-DIC.</u>	<u>SALDO</u>	<u>PORCENTAJE</u> <u>DE EJECUCION</u>
1987	2.215	1.645	570	74.27
1988	1.694	720	974	42.50
1989	1.603	887	716	55.33
1990	5.430	2.855	2.575	52.58
1991	12.031	8.338	3.693	69.30
	-----	-----	-----	-----
	22.973	14.445	8.528	62.86

FUENTE: JNV - Dirección de Planeamiento

El desglose de estas inversiones por Programas de Vivienda, que por su magnitud e importancia ocupan el segundo lugar en el país, constan en Anexo # 2.

La muestra global representa el 25.30 por ciento de la inversión total nacional, determinándose la misma en razón de que la información al respecto se encuentra en la Matriz de la Junta Nacional de la Vivienda y Banco Ecuatoriano de la Vivienda, que es de acceso directo, dadas las funciones que desempeña.

La muestra analítica está conformada por varios Programas de Vivienda liquidados en el período 1987/1991.

CAPITULO VI6. TABULACION DE LOS COSTOS HISTORICOS

6.1. EVOLUCION DE LOS COSTOS.

UNIFAMILIARES

<u>AÑO</u>	<u>PROGRAMA</u>	<u>COSTO M2</u>	<u>INCREM.</u>	<u>PORC.</u>
1.987	Solanda sec. 2 y 4	18.352		
1.988	Turubamba Alto	24.367	6.015	32.78
1.989 *				
1.990	Carapungo D	42.603	18.236	74.84
1.991	La Isla	97.606	55.003	129.11

MULTIFAMILIARES

<u>AÑO</u>	<u>PROGRAMA</u>	<u>COSTO M2</u>	<u>INCREM.</u>	<u>PORC.</u>
1.987	Turubamba Alto	30.003		
1.988	Los Andes	60.502	30.499	101.65
1.989 *				
1.990	Loma de los Vientos	85.848	25.346	41.89
1.991	Turubamba Sector 3	154.410	68.562	79.86

* No se han liquidado programas

6.1.1. Análisis del comportamiento

Del cuadro resumen de costos de vivienda obtenidos de las liquidaciones que se detallan más adelante, se determinan las siguientes conclusiones:

La vivienda unifamiliar ha mantenido un incremento porcentual constante de aproximadamente el 34% entre 1.987 y 1.990, al pasar de S/. 18.352 a S/. 42.603 el m² de vivienda.

De 1.990 a 1.991 se produce un incremento sustancial del 129.11%, al pasar de S/. 42.603 a S/. 97.606 el m² de vivienda

Con relación a la vivienda multifamiliar de 1.987 a 1.988 se da un incremento del 101.65% al pasar de S/. 30.003 a S/. 60.502 el m² de vivienda; sin embargo cabe anotar que el mismo se da por la diferencia de terminados utilizados.

De 1.990 a 1.991 el costo de m² de vivienda da un gran salto al pasar de S/. 85.848 a S/. 154.410, equivalente al 79.86% de incremento.

De 1.988 a 1.990 el costo del m² de vivienda se muestra un incremento del 41.89% , al pasar de S/. 60.502 a S/.85.848.

Conclusiones:

De un ligero análisis de la evolución de los costos de las viviendas construidas por la Junta Nacional de la Vivienda en los último cinco años, se observa que los mismos tienen una tendencia marcadamente alcista en especial a partir del año 1.990 como consecuencia de la crisis económica que vive el país, caracterizada por una alta inflación que incide en el costo de los materiales, mano de obra y costos indirectos de vivienda; tasas de

interés que financian al sector de la construcción a la par o por encima del índice inflacionario; así como también la devaluación constante de nuestra moneda, que incrementa el valor de la amortización y servicio de la deuda externa, contraída por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

6.1.1. Liquidación de Programas de Vivienda

PROGRAMA "SOLANDA - SECTORES 2 Y 4" UNIFAMILIARES

Número de viviendas: 2.745

Fecha de corte contable: 30 de septiembre de 1.987

Cálculo adicional costos indirectos: 5 meses

Área útil de lotes: 168.289.78 m²

Área de construcción: 78.684.73 m²

TERRENO

Costo del terreno (donación)	0
Costo de la urbanización	907.676.170

Costo del terreno urbanizado	907.676.170
Costo por m ² de terreno urbanizado	5.394

EDIFICACION

Costo de edificación	1'019.611.918
Costo m ² de edificación	12.958
Valor m ² de la vivienda	18.352

PROGRAMA "TURUBANBA ALTO" - UNIFAMILIARES

Número de viviendas: 488
 Fecha de corte contable: 31 de diciembre de 1.987
 Cálculo adicional costos indirectos: 3 meses
 Área útil de lotes: 60.175.09 m²
 Área de construcción: 21.576 m²
 Fecha de inicio de edificación: febrero/87

COSTO DEL TERRENO 5'378.098

Costo inicial 2.657.360
 Intereses financieros 2.521.436
 Intereses financieros días adicionales 119.581
 3% reserva riesgos monetarios 79.721

COSTO DE LA URBANIZACION 334'745.648

Inversiones según informe técnico 180'326.884
 Valores por invertir (inf.técnico) 84'672.756
 Intereses financieros 27'365.068
 Intereses financ. días adicionales 11'924.984
 10% Gastos de Administración 15'880.976
 10% Gastos de Admin.días adicionales 6'624.991
 3% Reserva riesgos monetarios 7'949.989

Costo del terreno urbanizado 340'123.746

Costo por m² de terreno urbanizado 3.830

Costo de cada parqueadero 62.202

COSTO DE EDIFICACION 948'043.388

Inversiones según informe contable 541'491.703
 Valores por invertir (informe téc.) 194'745.681
 Intereses financieros 87'240.995

Intereses finan. días adicionales	33'130.679
10% Gastos de administración	50'941.358
10% Gastos de adm.días adicionales	18'405.933
3% Reserva riesgos monetarios	22'087.119

Costo total edific. unifamiliares	443'107.537
Costo por m2 edificación	20.537
Valor m2 de la vivienda	24.367

PROGRAMA "CARAPUNGO D" - UNIFAMILIARES

Número de viviendas: 639

Fecha de corte contable : 31 de mayo de 1.990

Cálculo adicional costos indirectos : 6 meses

Area útil de lotes: 57.357.91 m2

Area de construcción: 25.444.80 m2

Fecha de inicio edificación: noviembre de 1.986

TERRENO

Costo del terreno	40'371.835
-------------------	------------

Costo de urbanización	380'062.818
-----------------------	-------------

Costo del terreno urbanizado	420'434.653
------------------------------	-------------

Costo por m2 terreno urbanizado	7.330
---------------------------------	-------

EDIFICACION

Costo de edificación	897'503.115
----------------------	-------------

Costo m2 de edificación	35.273
-------------------------	--------

Valor m2 de la vivienda	42.603
-------------------------	--------

PROGRAMA "LA ISLA" - UNIFAMILIARES

Número de viviendas: 456
 Fecha de corte contable: 30 de abril de 1.991
 Cálculo adicional costos indirectos : 5 meses
 Area útil de lotes: 45.518 m²
 Area de construcción : 16.790 m²
 Fecha inicio edificación: marzo/89

TERRENO

Costo del terreno	122'876.950	
Costo de la urbanización	664'736.720	

Costo del terreno urbanizado		787.613.670
Costo por m ² de terreno urbanizado		17.303

EDIFICACION

Costo de edificación		1'348.242.209
Costo m ² de edificación	80.303	
Valor m ² de la vivienda	97.606	

PROGRAMA "LOS ANDES" - MULTIFAMILIARES

Número de departamentos: 75
 Número de viviendas : 3
 Locales comerciales: 4
 Fecha de corte contable: mayo 31 de 1.988
 Inicio edificación: febrero/87
 Cálculo adicional costos indirectos : 4 meses
 Área útil de lotes : 3.198.70 m2
 Área de edificación: 4.098.11 m2

COSTO DEL TERRENO URBANIZADO

Costo del terreno 14.330.417

Costo inicial 10.550.000

Intereses financieros 2.830.917

Intereses finan.días adicionales 633.000

3% reserva riesgos monetarios 316.500

Costo de la urbanización 35.959.002

Invers. según informe contable 11.564.301

Valores por invertir (inf.técnico) 19.886.481

Intereses financieros 358.505

Intereses finan. días adicionales 1.887.047

10% gastos de Administración 270.786

10% gastos de Adm.días adicionales 1.048.359

3% reserva riesgos monetarios 943.523

Costo obras comunales 6.750.479

Inversiones según informe contable 2.590.126

Valores por invertir (infor.técnico) 3.417.244

Intereses financieros	1.467
Intereses finan.días adicionales	360.442
10% gastos de Administración	733
10% gastos de Admin.días adicionales	200.246
3% reserva riesgos monetarios	180.221

Costo del terreno urbanizado	57.039.898
Costo por m2 de terreno urbanizado	17.832
Costo parqueadero	222.903
<u>COSTO DE EDIFICACION</u>	174.864.445
Inversiones según informe contable	98.691.049
Valores por invertir (infor.técnico)	43.571.883
Intereses financieros	8.647.350
Intereses finan. días adicionales	8.535.776
10% gastos de administración	6.408.401
10% gastos de Adm. días adicionales	4.742.098
3% Reserva riesgos monetarios	4.267.888

Costo por metro cuadro edificación	42.670
Valor metro cuadrado de la vivienda	60.502

PROGRAMA " LOMA DE LOS VIENTOS" -MULTIFAMILIARES

Número de viviendas: 15
 Fecha de corte contable: 30 de junio de 1.990
 Cálculo adicional costos indirectos: 6 meses
 Area útil lote multifamiliar: 723.25 m2
 Area de construcción: 918 m2
 Fecha de inicio edificación: noviembre/07

TERRENO

Costo del terreno	1.314.724	
Costo de la urbanización	14.296.356	

Costo del terreno urbanizado		15.611.080
Costo por m2 de terreno urbanizado	21.585	

EDIFICACION

Costo de edificación		63.197.026

Costo construcción multifamiliares		78.808.106
Valor m2 de la vivienda	85.848	

LIQUIDACION PROGRAMA TURUBAMBA- SECTOR 3- MULTIFAMILIARES

Número de viviendas: 92
 Fecha de corte contable: 31 de mayo de 1.991
 Cálculo adicional costos indirectos: 5 meses
 Area bruta total: 4.225 m2
 Area de construcción: 5.542.02 m2
 Fecha de inicio edificación : julio/88

TERRENO

Costo del terreno	33.240.480	
Costo de urbanización	63.110.931	

Costo de terreno urbanizado		96.351.411
Costo por m2 de terreno urbanizado	22.805	
Costo parqueadero	285.063	

EDIFICACION

Costo de edificación	768.800.986	
Parquederos	9.407.090	

Costo de edificación		759.393.896

Costo construcción multifamiliares		855.745.307
Valor m2 de la vivienda	154.410	

CAPITULO VII

7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

7.1 CONCLUSIONES

- La situación de la vivienda de interés social en el Ecuador y particularmente en la Capital, no ha cambiado sustancialmente desde los años 1.961 y 1.963 en que se crean el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda.

El # de soluciones construidas en el lapso de 30 años no ha permitido cubrir la demanda y mucho menos acortar el déficit existente de aproximadamente 1.000.000 de viviendas, de las cuales el 52% son cualitativas y el 48% cuantitativas.

De acuerdo a los datos del V Censo de Población y IV de Vivienda de 1.990, en el País hay 2.008.655 viviendas de las cuales 1.148.342 están en el sector urbano con 5.288.747 ocupantes. De estas, 670.441 viviendas equivalentes al 58.38% están en manos de sus propios propietarios y el restante 41.62% de las familias ecuatorianas carecen de este beneficio.

El 1.148.342 de viviendas urbanas disponen de los siguientes servicios: agua potable 76.5%, alcantarillado 62.38%, servicio eléctrico 95.54%, servicio telefónico 25.05%, eliminación de basura por

carro recolector 69.58% y disponibilidad de servicio higiénico el 70.26%.

La crisis económica que vive el país, caracterizada por una constante y alta inflación, problema de la deuda pública externa, escasa inversión, altas tasas de interés, déficit presupuestario y de la caja fiscal, no ha permitido que el sector de la construcción aporte de manera significativa al desarrollo.

La ejecución de inversiones en el período 1.987/1991 se ha logrado en apenas el 53.70%, razón por la que el déficit de vivienda resulta cada vez mayor.

- La capacidad de pago constituye el mayor obstáculo de acceso a los programas de vivienda en las familias urbanas de menores ingresos.

7.2. RECOMENDACIONES

- El Estado a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Junta Nacional de la Vivienda, debe planificar y ejecutar a corto plazo las medidas y acciones más aconsejadas que permitan satisfacer la demanda de vivienda de interés social y cubrir al menos en parte el déficit existente, permitiendo el acceso de las clases menos favorecidas.

- Los Gobiernos de turno deben respetar y continuar con la ejecución del Plan Nacional de Urbanización y Vivienda estructurado por el BEV/JNV, con miras a que en un plazo de 20 años el país supere el déficit actual de vivienda, así como la futura demanda.

- La Junta Nacional de la Vivienda debe llevar a ejecución los programas de vivienda de conformidad a los estudios de demanda realizados por el BEV, más no con criterio político.

- El Estado debe emprender en programas de vivienda multifamiliares con costos accesibles para la población de menores ingresos, ante la carencia y carestía de terrenos del sector urbano.

- Implementar por parte del Gobierno una política económica dirigida a los estratos sociales medios y bajos, que les permite mejorar sus ingresos y por consiguiente tener acceso a la vivienda de interés social construida por el RFV/JNV.

- El Gobierno debe controlar y bajar la tasa de inflación, establecer tasas de interés preferenciales para adquisición de viviendas, tomar a su cargo la diferencia de la deuda externa que se da como resultado de la variación del tipo de cambio, evitando así la descapitalización del BEV.

- El Ministerio de Finanzas debe dar mayor atención al BEV, transfiriendo todos los recursos programados a fin de que se cumplan las metas trazadas.

- Revisar los valores adicionales que el BEV carga al costo de las viviendas en la liquidación final, como son: intereses financieros, gastos de administración y reserva para riesgos monetarios. En la actualidad estos valores incrementan el costo de la vivienda en el 31%.

- La Junta Nacional de la Vivienda debe intensificar la construcción por administración directa, ya que su costo es menor al de contratistas, procurando obtener una mayor productividad de los obreros.

- Implementar un procedimiento coordinado y de mutuo acuerdo entre el BEV y la JNV, en lo referente al sistema de contabilidad y de transferencia de fondos que permita mantener una información cruzada real, confiable y oportuna.

- Reformar el Instructivo sobre adjudicación de vivienda para hacerlo más ágil y evitar o al menos reducir los requerimientos de índole económica que permitan el acceso de las clases media y baja.

ANEXOS

ANEXO # 1

EVALUACION FINANCIERA PLAN NACIONAL DE INVERSIONES
 ENERO A DICIEMBRE 1.987
 VALORES EN MILES DE SUCRET

REGIONAL	PROGRAMAS	INVERSION PROGRAMA./87	INVERSION DEL MES	INVERTIDO ENE-DIC./87	SALDO ANO./87
MATRIZ QUITO					
QUITO	AGUA SUR "URBANIZ"	46,918.00		13,363.00	33,555.00
"	CARAPUNGO B-C "URBANIZ"	130,325.00	4,362.00	60,394.00	61,931.00
"	CARAPUNGO B-C "UNIF"	440,143.00	19,337.00	422,739.00	25,404.00
"	CARAPUNGO D "URBANIZ"	98,040.00	1,466.00	65,771.00	32,269.00
"	CARAPUNGO D "UNIF"	200,000.00	55,993.00	104,739.00	95,261.00
"	CARAPUNGO E "URBANIZ"	4,000.00			4,000.00
"	CARAPUNGO A "URBANIZ"		1,579.00	13,242.00	(13,242.00) I.N.P
"	COLECTOR "URBANIZ"	67,464.00		33,195.00	34,269.00
"	LA BRETANIA "URBANIZ"	2,000.00	77.00	3,700.00	(1,700.00)
"	LOS ANDES "URBANIZ"	6,000.00	20.00	1,425.00	4,575.00
"	LOS ANDES "MULTIF"	70,000.00	9,640.00	51,530.00	18,470.00
"	PICHINCHA "URBANIZ"	10,060.00	12.00	1,621.00	9,239.00
"	PICHINCHA "MULTIF"	80,000.00	5,709.00	5,720.00	74,272.00
"	ISLANDA "URBANIZ"	177,470.00	23,306.00	101,000.00	(3,530.00)
"	ISLANDA "UNIFAN"	94,215.00	5,350.00	79,010.00	14,397.00
"	TURUBAMBA ALTO "ARBA"	129,005.00	7,664.00	41,096.00	87,109.00
"	TURUBAMBA ALTO "UNIF"	213,692.00	10,302.00	160,763.00	44,929.00
"	TURUBAMBA ALTO "MULT"	111,647.00	27,933.00	133,422.00	(21,775.00)
"	TURUBAMBA BAJO "URBANIZ"	5,929.00		23,035.00	(17,106.00)
CONOCOTO	TURUBAMBA BAJO "MULT"	50,200.00	4,694.00	41,066.00	9,134.00
"	EL CONQUISTADOR "URBIZ"	14,125.00	303.00	18,297.00	(2,172.00)
"	EL CONQUISTADOR "UNIF"	37,157.00	5,254.00	45,900.00	(8,751.00)
MACHACHI	EL CONQUISTADOR "MULT"	60,700.00	7,103.00	43,699.00	25,001.00
"	LOS ILINIZAS "URBANIZ"	16,221.00	214.00	12,119.00	4,102.00
SANTO DOMINGO	LOS ILINIZAS "UNIF"	64,400.00	5,026.00	25,329.00	39,071.00
"	LOS ROSALES III-IV "U"	63,560.00	379.00	4,165.00	59,395.00
"	LOS ROSALES III-IV "UF"	1,059.00		3,236.00	(2,177.00)
"	EL CENTENARIO "URBANIZ"	4,000.00	79.00	2,577.00	1,423.00
"	CARCELEN "URBANIZ"			12,759.00	(12,759.00) I.N.P
"	LAS CUADRAS "URBANIZ"		697.00	15,073.00	(15,073.00)
"	LAS CUADRAS "MULTIF"		1,420.00	0,352.00	(0,352.00)
TOTAL		2,215,130.00	199,047.00	1,644,041.00	570,209.00

I.N.P.=INVERSION NO PROGRAMADA

EVALUACION FINANCIERA PLAN NACIONAL DE INVERSIONES

SIN COSTOS

DICIEMBRE 1.988

INDIRECTOS Y RESERVAS

VALORES EN MILES DE DUCRES

REGIONAL	PROGRAMAS	INVERSION PROGRAM./88	INVERSION DEL MES	INVERTIDO ENE-DIC./88	PORCENTAJE INVERSION	SALDO AÑO 1.988
MATRIZ QUITO	AGUA SUR "URBANIZ"	18,434.00				18,434.00
QUITO	CARAPUNGO B-C "URBANIZ"	16,000.00		18,982.00	68.14	5,098.00
"	CARAPUNGO B-C "UNIF"	124,857.00	1,135.00		111.45	(14,291.00)
"	CARAPUNGO B-C "UNIF"			139,148.00		0.00
"	CARAPUNGO B-C "COMUNAL"	6,000.00				6,000.00
"	CARAPUNGO D "URBANIZ"	81,674.00	6,926.00	17,822.00	21.82	63,852.00
"	CARAPUNGO D "UNIF"	343,885.00	1,948.00	199,917.00	58.13	143,968.00
"	CARAPUNGO D "COMUNAL"	6,000.00				6,000.00
"	CARAPUNGO E "URBANIZ"	22,540.00				22,540.00
"	GIRASOLES "UNIF"					0.00
"	GIRASOLES "URBANIZ"	37,288.00	8,389.00	24,343.00	65.44	12,857.00
"	LA BRETANIA "URBANIZ"	85,588.00		432.00	0.51	85,076.00
"	LA BRETANIA "UNIF"	264,682.00				264,682.00
"	LOS ANDES "URBANIZ"	19,836.00		9,571.00	58.28	9,465.00
"	LOS ANDES "MULTIF"	32,429.00		67,998.00	209.68	(35,569.00)
"	LOS ANDES "COMUNAL"	8,000.00				8,000.00
"	PICHINCHA "URBANIZ"	38,723.00		64.00	0.17	38,659.00
"	PICHINCHA "MULTIF"	148,188.00	2,288.00	12,375.00	8.36	135,725.00
"	PICHINCHA "COMUNAL"	8,000.00				8,000.00
"	SOLANDA "URBANIZ"					0.00 P.L.
"	SOLANDA "UNIFAM"					0.00 P.L.
"	TURUBAMBA ALTO "URB"	119,781.00		24,654.00	20.58	95,127.00
"	TURUBAMBA ALTO "UNIF"	58,121.00	1,316.00	44,378.00	88.54	5,743.00
"	TURUBAMBA ALTO "MULT"	188,214.00		58,759.00	50.65	49,455.00
CONOCOTO	EL CONQUISTADOR "URBZ"	2,768.00		1,828.00	66.04	940.00
"	EL CONQUISTADOR "MULT"	47,858.00	1,884.00	48,566.00	103.20	(1,588.00)
"	EL CONQUISTADOR II "URBZ"	8,000.00		1,138.00	14.13	6,878.00
"	EL CONQUISTADOR II "UNIF"	38,191.00	6,556.00	18,628.00	27.83	27,563.00
"	EL CONQUISTADOR "COMUN"	7,988.00			0.00	7,988.00
MACHACHI	LOS ILINIZAS "URBANIZ"	12,231.00		9,974.00	81.55	2,257.00
"	LOS ILINIZAS "UNIF"	37,676.00		43,577.00	115.66	(5,901.00)
SANGOLQUI	EL VALLE "URBAZ"	1,000.00				1,000.00
CAYAMBE	LA FLORIDA "URBAZ"	1,400.00			40.40	1,400.00
SANTO DOMINGO	EL CENTENARIO "URBAZ"	2,000.00		888.00	45.40	1,192.00
QUITO	LA ISLA "URBAZ"	2,000.00		988.00	6.55	1,092.00
SANTO DOMINGO	LOS ROSALES V "EST"	18,488.00		681.00		18,488.00
TOTAL		1,693,888.00	29,474.00	728,463.00	42.54	974,026.00

PPROGRAM.LIQ.

EVALUACION FINANCIERA PLAN NACIONAL DE INVERSIONES VALORES EN MILES DE SUCES
 DICIEMBRE 1.989

PLAN REFORMADO JUNIO/89

REGIONAL CIUDAD	PROGRAMAS	INVERSION PROGRAM/89	INVERSION DEL MES	INVERTIDO ENE a DIC/89	PORCENTAJE INVERSION	SALDO 1989
MATRIZ QUITO						0
QUITO	CARAPUNGO B-C "URBANIZ"	27.000		22.240	82.37%	4.760
"	CARAPUNGO B-C "UNIF"(1)	14.500	582	18.856	130.04%	(4356)
"	CARAPUNGO B-C "UNIF"(4)	28.200	2.692	52.288	185.42%	(24.088)
"	CARAPUNGO VIA ACCESO	30.000	4.393	11.153	37.18%	18.847
"	CARAPUNGO PQZO AGUA PQ	30.000		7.402	24.67%	22.598
"	CARAPUNGO D "URBANIZ"	40.600	6	32.768	80.71%	7.832
"	CARAPUNGO D "UNIF"	42.400	6.733	46.989	110.82%	(4.589)
"	CARAPUNGO D PUNTILLA U	30.700		15.982	52.06%	14.718
"	CARAPUNGO D PUNTILLA U	244.800	36.811	169.449	69.22%	75.351
"	HERNANDO PARRA "URBANI	2.000		41.842	2092.10%	(39.842)
"	HERNANDO PARRA "COLECT	18.000			0.00%	18.000
"	CARAPUNGO E "UNIF"	12.000			0.00%	12.000
"	TURUBAMBA ALTO "URBANI	28.000	10.928	33.777	120.63%	(5.777)
"	TURUBAMBA ALTO "MULTIF	130.000	16.588	145.293	111.76%	(15.293)
"	TURUBAMBA BAJO "URBANI	5.000	6.517	8.090	161.80%	(3.090)
"	LA BRETAGIA "URBANIZ"	15.000	199	4.446	29.64%	10.554
"	LA ISLA "URBANIZ"	160.000	17.196	71.145	44.47%	88.855
"	LA ISLA "UNIF"	626.959	22.383	135.855	21.54%	451.904
CONOCOTO	CONQUISTADOR II "URBAN	12.000	1.297	11.705	97.54%	295
"	CONQUISTADOR II "UNIF"	26.000		40.520	155.85%	(14.520)
SANGOLQUI	EL VALLE "URBANIZ"	15.400	146	365	2.37%	15.035
SANTO DOMINGO	ROSALES V "URBANIZ"	32.063	11.583	17.767	55.41%	14.296
"	EL CENTENARIO "URBANIZ	32.456			0.00%	32.456
T O T A L		1.603.078	137.974	887.132	55.34%	715.946

JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA
EVALUACION FINANCIERA PLAN NACIONAL DE INVERSIONES 1998-POR PROGRAMAS

DIR NAC. DE
Div. Programa

CIUDAD	PROGRAMAS	# SOLUCIONES			TOTAL	I N V E R S I O N E S		PORCENTAJE DE CUMPLIMIENTO	
		LOTES	UNIF	DPTOS		REPROG.ENE-DIC	INV.ENE-DIC/9		
QUITO	CARAPUNGO B-C		44		EDIFI	24,000.00	16,939.00	70.58	
	CARAPUNGO D-5		50		EDIFI	20,000.00	11,721.00	58.61	
	CARAPUNGO D PUNTILL				URBAN	26,000.00	51,913.00	199.67	
				151		EDIFI	150,000.00	263,256.00	175.5
	CARAPUNGO E	595			URBAN	114,000.00	16,625.00	14.48	
	CARAPUNGO B-C				URBAN		25,515.00		
				144		EDIFI		36,998.00	
	CARAPUNGO B-11			120		URBAN		0,206.00	
						EDIFI		20,442.00	
	CARAPUNGO F1				URBAN	12,600.00		0	
	CARAPUNGO F1			36		EDIFI	43,200.00		0
	CARAPUNGO F2				URBAN	42,220.00	92,358.00	215.75	
	CARAPUNGO F2			237		EDIFI	42,219.00	72,839.00	172.53
	CARAPUNGO P070				URBAN	11,200.00	215.00	1.92	
	CARAPUNGO VIA-ACCE				URBAN	80,000.00		0	
	HERNANDO PARRA	67			URBAN	143,200.00	32,899.00	22.97	
	HERNANDO PARRA			291		EDIFI	150,307.00		0
	TURUBAMBA ALTO				URBAN	22,000.00	16,472.00	74.87	
					90 EDIFI	29,000.00	215,358.00	742.61	
	LA BRETAGIA				URBAN	143,058.00	3,551.00	2.48	
	LA ISLA				URBAN	120,000.00	141,674.00	118.06	
				456		EDIFI	703,600.00	637,329.00	90.57
	SOLANDA 90				URBAN	80,560.00	69,533.00	70.52	
				270 EDIFI	830,653.00	647,308.00	77.93		
JOSE PERALTA				URBAN	160,697.00	3,725.00	2.32		
				313 EDIFI	727,802.00	332,836.00	45.73		
LUIS A.VALENCIA	120			URBAN	64,565.00	28,836.00	44.66		
				654 EDIFI	879,440.00	26,563.00	3.02		
LOYOLA				URBAN	63,440.00	11,295.00	17.8		
				502 EDIFI	179,993.00	16,770.00	9.32		
ABDON CALDERON	86			URBAN	14,657.00	1,976.00	13.48		
MANUEL CORDOVA				URBAN	20,000.00	2,541.00	12.71		
VENC.DE PICHINCHA	44			URBAN	66,500.00	504.00	0.76		
QUITUMBE				URBAN	200,000.00		0		
CONOCOTO	EL CONQUISTADOR		53		URBAN		4,815.00		
SANGOLQUI	EL VALLE	22			URBAN	14,265.00	535.00	3.75	
SANTO DOMINGO	ROSALES V-A				URBAN	86,200.00	48,556.00	56.33	
	EL CENTENARIO I				URBAN	85,590.00	777.00	0.91	
			260		EDIFI	70,498.00	170.00	0.24	
TOTAL PICHINCHA		934	1842	2029		5,430,344.00	2,855,050.00	52.58	

JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA
EVALUACION FINANCIERA PLAN NACIONAL DE INVERSIONES 1991 - POR PROGRAMAS

CIUDAD	PROGRAMAS	# SOLUCIONES-PLAN 1991			OBRA	INVERSIONES EN MILES	
		LOTES	UNIF.	DPTOS		PROG.1991	INV.ENE-DIC/91
QUITO	CARAPUNGO D PUNTIL	URBZ			URBAN	17.800.00	8,652.00
	CARAPUNGO D PUNTIL	URBZ	151		EDIFI	0.00	23,912.00
	CARAPUNGO E-1				URBAN	191,386.00	4,448.00
	CARAPUNGO E-1		442		EDIFI	531,500.00	2,581.00
	CARAPUNGO E-2	419			URBAN	117,900.00	
	CARAPUNGO F1				URBAN	15.000.00	
	CARAPUNGO F1		36		EDIFI	15.000.00	
	CARAPUNGO F2				URBAN	89,400.00	116,058.00
	CARAPUNGO F2		270		EDIFI	487,040.00	657,706.00
	HERNANDO PARRA	66			URBAN	49,400.00	37,212.00
	HERNANDO PARRA				URBAN	140,600.00	108,253.00
	HERNANDO PARRA		292		EDIFI	219,000.00	1,832.00
	TURUBAMBA ALTO				URBAN	8,900.00	4,938.00
	TURUBAMBA ALTO			90	EDIFI	8,900.00	32,468.00
	LA ISLA				URBAN	56,960.00	72,226.00
	LA ISLA		456		EDIFI	150,410.00	116,707.00
	SOLANDA 90				URBAN	121,500.00	49,824.00
	SOLANDA 90			270	EDIFI	599,951.00	1,385,714.00
	JOSE PERALTA				URBAN	137,700.00	205.00
	JOSE PERALTA			513	EDIFI	1,490,000.00	1,178,175.00
	LUIS A. VALENCIA	120			URBAN	51,316.00	3,299.00
	LUIS A. VALENCIA				URBAN	141,145.00	
	LUIS A. VALENCIA			660	EDIFI	2,456,347.00	2,681,722.00
	LOYOLA				URBAN	153,875.00	17,435.00
	LOYOLA			512	EDIFI	2,151,726.00	1,229,168.00
	MANUEL CORDOVA	1000			URBAN	90,213.00	13,405.00
	MANUEL CORDOVA				URBAN	74,787.00	
	MANUEL CORDOVA		829		EDIFI	90,000.00	87.00
	VENC. DE PICHINCHA	28			URBAN	6,154.00	
	VENC. DE PICHINCHA				URBAN	89,846.00	
	VENC. DE PICHINCHA		292		EDIFI	306,600.00	
	QUITUMBE	7000			URBAN	212,410.00	
	QUITO INTEGRAL				URBAN	60,000.00	
	QUITO INTEGRAL		200		EDIFI	210,000.00	
SANGOLQUI	EL VALLE	24			URBAN	82,770.00	33,482.00
SANTO DOMINGO	ROSALES V-A				URBAN	258,100.00	78,312.00
	ROSALES V-A		240		URBAN	252,000.00	
	CENTENARIO I-BEV				URBAN	53,500.00	85.00
	CENTENARIO I-BIRF				URBAN	150,000.00	154,612.00
	CENTENARIO I		267		EDIFI	503,963.00	325,192.00
	CENTENARIO II				URBAN	54,000.00	
	CENTENARIO II		200		EDIFI	134,000.00	
TOTAL PICHINCHA		8657	3675	2045		12,031,099.00	8,337,702.00

ANEXO # 2


BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

APARTADO: 3244-CABLES "BEDELAV" TELEX: 2399-"BEVED"

QUITO - ECUADOR

YO, (NOSOTROS),
 poseedor de la libreta de ahorros No. autorizo el desbloqueo
 de la cantidad de \$ que corresponde al 30% del valor del
 lote No. de la urbanización
 que será entregado a los constructores de dicha urbanización.

Atentamente,

 CUENTA AHORRISTA

C.I.

 CONYUGE

C.I.

Quito,



BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

DIRECCION NACIONAL SOCIO-ECONOMICA

DEPARTAMENTO SOCIO-ECONOMICO

REQUISITOS PARA ADQUISICION DE CASA O DEPARTAMENTO

1. Adquisición de carpeta valorada (2% S.M.V.)
2. Solicitud de Crédito (formulario adjunto)
3. Certificado de Ingresos, conferido por la institución donde prestan sus servicios los cónyuges. Si tiene trabajo por cuenta propia, deben llenar el formulario de la declaración de ingresos económicos familiares (formulario adjunto)
4. Declaración jurada ante el BEV de no poseer vivienda y terreno urbano a nivel nacional (formulario adjunto)
5. Declaración jurada ante el BEV del número de cargas familiares (formulario adjunto)
6. Copia xerox de la libreta de ahorros del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, (la hoja donde consta el nombre del solicitante y del último saldo)
7. Partida de matrimonio original, de divorcio en el caso de ser divorciado o la partida de defunción en el caso de ser viudo.
8. Partidas de nacimiento de los hijos menores de edad.
9. Copias xerox de las cédulas de identidad del solicitante, de su cónyuge/constituyente y de los hijos mayores de edad, que estén a su cargo.
10. Copia xerox del certificado de votación del solicitante.
11. Copia xerox de la calificación provisional del préstamo del IESS en caso que deseen operar con esa institución.
12. Avalúos y Catastros y Registrador de la Propiedad del solicitante, Cónyuge y personas mayores de edad que conforman el grupo familiar.

En caso de SOLTEROS que tengan cargas familiares, deberán presentar además de lo anteriormente indicado, copias xerox de las cédulas de identidad de las cargas familiares mayores de edad.

- NOTA:
1. Se recibirá la carpeta con todos los documentos habilitantes.
 2. Si en el plazo de 30 días no presenta la carpeta con la documentación, ésta será nulificada sin derecho a reclamo.
 3. Se podrá solicitar cualquier otro documento que permita completar la investigación socio-económica.
 4. Solicitamos que llenen a máquina los formularios adjuntos.

GDES/PDEG/ca.



BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

DIRECCION NACIONAL SOCIO - ECONOMICA

DECLARACION JURADA DE INGRESOS FAMILIARES MENSUALES

Señor

GERENTE DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Presente.

Yo, y mi cónyuge /o
(Nombre del Solicitante (Jefe de Familia))

Conviviente en calidad
de Jefes de Familia con pleno conocimiento de las sanciones que trae la falsedad
de esta declaración, especialmente en la nulidad del presente trámite; declaro que
el ingreso económico familiar mensual proviene de:

Mis actividades de \$
(Indicar actividad económica principal)

Otros ingresos \$
(Por otra actividad)

Mi cónyuge tiene ingresos por sus actividades de \$

Ayuda económica mensual de \$
(Familiares especificar)

Total de Ingresos: \$

FIRMAS:

F.)
El Solicitante N° Cédula de Identidad

F.)
Cónyuge/Conviviente N° Cédula de Identidad

Quito, a



BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

DIRECCION NACIONAL SOCIO-ECONOMICA

DECLARACION JURADA DE NO POSEER VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

Señor

GERENTE DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Presente.

Yo,
y mi Cónyuge/Conviviente
domiciliados en con pleno conoci-
miento de las penas del perjurio, declaramos con juramento que nosotros, ni las per-
sonas mayores de edad que constituyen mi grupo familiar poseemos vivienda en
ningún lugar del país.

En caso de que se compruebe falsedad de la presente declaración, nos sometemos a cualquier acción que tome el Banco.

Quito, a

FIRMAS

f)	El Solicitante	.....	Nº Cédula de Identidad
f)	Cónyuge/Conviviente	.....	Nº Cédula de Identidad
f)	Carga Mayor de Edad	.....	Nº Cédula de Identidad
f)	Carga Mayor de Edad	.....	Nº Cédula de Identidad
f)	Carga Mayor de Edad	.....	Nº Cédula de Identidad



BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

ENTIDAD NACIONAL SOCIO-ECONOMICA

DECLARACION JURADA DE LAS PERSONAS QUE CONFORMAN EL GRUPO FAMILIAR

Señor:

GERENTE DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Presente.

yo,

y mi Cónyuge/Compañero

con pleno conocimiento de las sanciones que trae la falsedad de datos, especialmente en la totalidad del presente trámite; declaramos bajo juramento que a nuestro amparo y protección y formando parte del grupo familiar tenemos a las siguientes personas.

NOMBRES DE LAS CARGAS (HIJOS Y OTRAS CARGAS FAMILIARES)

Solamente haga constar los nombres de las cargas familiares; no incluir al solicitante ni la cónyuge.

	NOMBRES	RELACION	EDAD
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

Para constancia firmamos en Quito, a de de 199

FIRMAS

Solicitante

Nº Cédula de Identidad



BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

DIRECCION NACIONAL SOCIO - ECONOMICA

SOLICITUD DE CREDITO



No. _____

Programa _____

NOMBRE DEL SOLICITANTE

Apellido Paterno

Apellido Materno

Nombres

Edad

Estado Civil

Instrucción

No. Cédula Identidad

No. Afiliación IESS

No. de Personas de Familia

Profesión y Ocupación _____

Denominación y Dirección de la Empresa de Trabajo _____

Teléfono _____

Cónyuge

Lugar de trabajo

Teléfono

Sueldo o ingreso Mensual del Solicitante S/ _____

Sueldo o ingreso Mensual de la Cónyuge S/ _____

Aporte Familiar - Hijos S/ _____

Otros S/ _____

TOTAL INGRESOS S/ _____

DOMICILIO ACTUAL:

Calle no.

Intersección

Barrio

Teléfono

Posee Terreno Urbano SI NO

Posee Vivienda a Nivel Nacional SI NO

Libreta de Ahorros No. _____ Valor depositado _____ Fecha de apertura _____

Por la presente declaro que todos los datos proporcionados son correctos, autorizando al BEV, que en caso de comprobar la falsedad total o parcial de los mismos, proceda a la anulación de la Carpeta; impidiéndome para el futuro el optar por un Crédito del BEV.

Firma del Solicitante

Fecha

BIBLIOGRAFIA

1. BANCO CENTRAL DEL ECUADOR " Información estadística quincenal # 1.677 " , Ecuador 1.992, primera edición, 51 páginas.
2. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA " Instructivo sobre divulgación, promoción, selección, y adjudicación de vivienda", Ecuador 1.988, primera edición, 4 páginas.
3. JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA" Informe de labores de la JNV Septiembre 1.984 - Septiembre 1.985", Ecuador 1.985, primera edición, 136 páginas.
4. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS " V Censo de población y IV de Vivienda" , Ecuador 1.991, primera edición, 256 páginas.
5. PATIRO NINFA Y CISNEROS NAPOLEON " Informe sobre la situación de la vivienda en el Ecuador", Ecuador 1.992, primera edición, 12 páginas.
6. SALVADOR LARA JORGE " Leyes y Reglamentos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, de la Junta Nacional de la Vivienda, y de la Asociación de Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda", Ecuador 1.978, primera edición, 342 páginas.
7. SOSA CARMEN Y CISNEROS NAPOLEON " Estudio Socio-económico de demanda efectiva al Proyecto de vivienda Manuel Córdova Galarza de la Ciudad de Quito", Ecuador 1.991, primera edición, 11 páginas.

INDICE

Página

INTRODUCCION

CAPITULO I

1.	DEFINICIONES TECNICAS DE LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
1.1.	ANTECEDENTES.....	1
1.2.	DEFINICION.....	9
1.3.	TIFOS DE VIVIENDA.....	11
1.3.1	Vivienda 4E1.....	12
1.3.2	Vivienda 2E1 Unifamiliares de 37 m2.....	13
1.3.3	Vivienda VI unifamiliar de 44 m2.....	14
1.3.4	Vivienda cascarón unifamiliar de 44 m2.....	14
1.3.5	Vivienda B2 bifamiliar de 63 m2.....	15
1.3.6	Vivienda multifamiliar departamentos de 60-65m2.....	16
1.4.	SITUACION DE LA VIVIENDA EN EL ECUADOR.....	16
1.4.1.	Perspectiva general.....	17
1.4.2.	Perspectiva Institucional	28
1.5.	ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO DE DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA	32
1.5.1.	Introducción	33
1.5.2.	Estudio socio-económico de demanda efectiva al Proyecto de Vivienda " Manuel Córdova Galarza" de Quito.....	34
1.6.	INSTRUCTIVO SOBRE DIVULGACION, PROMOCION, SELECCION Y ADJUDICACION DE VIVIENDAS.....	53
1.6.1.	Promoción y divulgación de los programas de vivienda.....	53
1.6.2.	Inscripcion de solicitantes.....	56
1.6.3.	Análisis y preselección de solicitudes de inscripción.....	56
1.6.4.	Venta y recepción de carpetas.....	58
1.6.5.	Elaboración de informes socio-económicos.....	58
1.6.6.	Adjudicación de vivienda.....	59
1.6.7.	Legalización de créditos.....	60
1.6.8.	Análisis socio-económico de programas adjudicados.....	61

1.6.9. Control y seguimiento de programas adjudicados.....	61
1.6.10. Organización socio - administrativa	62
1.7. FINANCIAMIENTO	63
CAPITULO II	
2. DEFINICIONES EN MATERIA DE COSTOS DE VIVIENDA.....	64
2.1. POR ADMINISTRACION DIRECTA	64
2.2. POR CONTRATACION	67
2.3. POR TERRENO	70
2.4. DE URBANIZACION	71
2.5. DE EDIFICACION	73
2.6. POR INTERESES FINANCIEROS	79
2.7. GASTOS DE ADMINISTRACION	83
2.8. RESERVA ESPECIAL PARA RIESGOS MONETARIOS ...	84
CAPITULO III	
3. ANALISIS DE LAS CONDICIONES ECONOMICO-FINANCIERAS	86
3.1. EVOLUCION DE LAS TASAS DE INTERES	86
3.1.1. En el sistema financiero	86
3.1.2. En el sistema mutualista	87
3.1.3. En el Banco Ecuatoriano de la Vivien- da.....	88
3.2. EVOLUCION DEL TIPO DE CAMBIO	89
3.2.1. En el mercado de intervención del Ban- co Central.....	89
3.2.2. En el mercado libre de cambio	90
3.3. EVOLUCION DEL SALARIO MINIMO VITAL	91
3.4. EVOLUCION DE LA INFLACION	92
CAPITULO IV	
4. ANALISIS DE LAS SUBVENCIONES DEL ESTADO	95
4.1. DE OPERACION	95
4.2. DE INVERSION	96

CAPITULO V

5. ESTUDIO Y DETERMINACION DE LA MUESTRA	99
5.1. ALCANCE DEL ESTUDIO.....	99
5.2. DETERMINACION DE LA MUESTRA.....	100

CAPITULO VI

6. TABULACION DE LOS COSTOS HISTORICOS.....	102
6.1. EVOLUCION DE LOS COSTOS	102
6.1.1. Liquidación costos programas de vi. vienda.	104

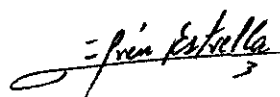
7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	112
7.1. CONCLUSIONES	112
7.2. RECOMENDACIONES.....	114

ANEXOS	117
ANEXO # 1	118
ANEXO # 2	119

AUTORIZACION DE PUBLICACION

Autorizo al Instituto de Altos Estudios Nacionales la -
publicación de este Trabajo, de su bibliografía y anexos,
como artículo de la Revista o como artículos para lectura
seleccionada.

Quito, 28 de julio de 1.992

A handwritten signature in cursive script, appearing to read "Efrén Estrella", written over a horizontal line.

FIRMA DEL CURSANTE

LIC. EFREN ESTRELLA

NOMBRE DEL CURSANTE