

Jaime Patricio Freire Laborde

**EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA Y
SU ALCANCE SOCIAL EN EL ECUADOR**

Trabajo de Conclusión de Carrera (T.C.C.)
presentado como requisito parcial para la
obtención del grado de Abogado de la
Facultad de Artes Liberales
especialización mayor Derecho
Empresarial, especialización menor
Derecho Internacional Comercial.

UNIVERSIDAD DEL PACÍFICO

Guayaquil, 2018

FREIRE, Jaime., El Derecho a una Vivienda Digna y Adecuada y su Alcance Social en el Ecuador. Guayaquil: UPACÍFICO, 2018, 102 p. Dra. Fanny Flores (Trabajo de Conclusión de Carrera – T.C.C. presentado a la Facultad de Artes Liberales de la Universidad Del Pacífico).

Resumen: El concepto de vivienda ha evolucionado en los últimos años. Durante las décadas de los 70, 80 y 90, su valor se basaba en la estructura básica para refugiarse asimismo y a su familia, la lucha y el acceso se fundamentaba en que todos deben de tener un techo sin importar ciertas condiciones básicas para el desarrollo humano. En la actualidad, el valor social de la vivienda es incalculable, pasó de ser un objeto comercial a ser la puerta de entrada de diversos derechos fundamentales que garantizan la dignidad humana de quienes las habitan, por lo tanto su adecuación a factores objetivos y subjetivos de la sociedad es la nueva problemática que enfrentan los Estados y sus Gobiernos. En Ecuador la inversión dentro de esta temática ha sido relevante, se ha satisfecho, cuantitativamente, la necesidad de vivienda de miles de ecuatorianos que no podían acceder a una, sin embargo, las falencias dentro de los procesos y el seguimiento a las familias han provocado que estas políticas encuentren problemas dentro del desarrollo integral de los habitantes. La normativa, la socialización, la participación ciudadana en la formulación de los programas de vivienda y el derecho a la ciudad son ejes fundamentales en la adecuación y dignidad de la vivienda, que promueva el desarrollo y disminuya la brecha social entre ricos y pobres.

Palabras claves: Derechos, Vivienda, Políticas, Sociedad, Participación

	ENTREGA DE TRABAJO (CONCLUSIÓN DE CARRERA DE GRADO)	Fecha: 09/07/2015
	PA-FR-67	Versión: 001 Página: VIII de 1

DECLARACIÓN

Al presentar este Trabajo de Conclusión de Carrera como uno de los requisitos previos para la obtención del grado de Derecho de la Universidad Del Pacifico, hago entrega del documento digital, a la Biblioteca de la Universidad.

El estudiante certifica estar de acuerdo en que se realice cualquier consulta de este Trabajo de Conclusión de Carrera dentro de las Regulaciones de la Universidad, acorde con lo que dictamina la L.O.E.S. 2010 en su Art. 144.

Conforme a lo expresado, adjunto a la presente, se servirá encontrar cuatro copias digitales de este Trabajo de Conclusión de Carrera para que sean reportados en el Repositorio Nacional conforme lo dispuesto por el SENESCYT.

Para constancia de esta declaración, suscribe


 Jaime Freire Laborde

**Estudiante de la Facultad de Artes Liberales
Universidad Del Pacifico**

Fecha:	Guayaquil, agosto del 2018
Título de T.C.C.:	Derecho a una Vivienda Digna y Adecuada y su Alcance Social en el Ecuador.
Autor:	Jaime Patricio Freire Laborde
Tutor:	Dra. Fanny Flores
Miembros del Tribunal:	Dra. Martha Vallejo Ab. Ángel Peñafiel
Fecha de calificación:	Agosto 2018

DEDICATORIA

Para San Enrique, Sabanilla, El Arbolito, San Eloy y para toda esa gente que conocí en los lugares más olvidados del Ecuador y que me invitaron a vivir su lucha diaria por la dignidad, justicia e integración. Para ellos mi admiración.

“Son cosas chiquitas. No acaban con la pobreza, no nos sacan del subdesarrollo, no socializan los medios de producción y de cambio, no expropian las cuevas de Alí Babá. Pero quizá desencadenen la alegría de hacer, y la traduzcan en actos. Y al fin y al cabo, actuar sobre la realidad y cambiarla, aunque sea un poquito, es la única manera de probar que la realidad es transformable.”

Eduardo Galeano

AGRADECIMIENTO

Agradecer a Dios por todas las bendiciones recibidas, a mis padres y hermanos por impulsarme a alcanzar mis metas y por comprender mis motivos. A Techo Ecuador, por mostrarme todos estos años la realidad escondida de la injusticia social en el Ecuador y Latinoamérica y a todos los voluntarios con los que compartí cada jornada de trabajo durante los últimos 7 años, jóvenes valientes, que como yo, creen fervientemente que la realidad se puede transformar con voluntad, conciencia y acción.

Espero que mi trabajo refleje la profundidad de esta problemática y pueda servir de motivación para no rendirse nunca, aún queda mucho por hacer y por alcanzar.

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Déficit Cualitativo de Vivienda	6
Tabla 2: Déficit Cuantitativo de Vivienda	7
Tabla 3: Viviendas en Condición de Hacinamiento	7
Tabla 4: Descripción de las Instituciones que dan apoyo al Programa Casa Para Todos del "Plan Toda una Vida"	72
Tabla 5: Valores de Bono Inmobiliario	75
Tabla 6: Valores del Bono para la Construcción de Vivienda en Terreno Propio	79

ÍNDICE DE GRÁFICOS

<i>Gráfico 1: Déficit Habitacional Cualitativo</i>	27
<i>Gráfico 2: Viviendas en Condición de Hacinamiento</i>	28
<i>Gráfico 3: Resultados de la Pregunta N°1</i>	53
<i>Gráfico 4: Resultado de la Pregunta N°2</i>	54
<i>Gráfico 5: Resultados de la Pregunta N°3</i>	55
<i>Ilustración 6: Resultados de la Pregunta 4</i>	55
<i>Gráfico 7: Resultado de la Pregunta N°5</i>	56
<i>Gráfico 8: Resultados de la Pregunta N°6</i>	57
<i>Gráfico 9: Estructura Orgánica de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda</i>	80

ÍNDICE DE CONTENIDO

<i>AGRADECIMIENTO</i>	<i>V</i>
<i>ÍNDICE DE TABLAS</i>	<i>VI</i>
<i>INTRODUCCIÓN</i>	<i>i</i>
<i>CAPÍTULO I: EL PROBLEMA</i>	<i>1</i>
1.1. Planteamiento del problema	1
1.2. Definición del problema	1
1.3. Objetivos	2
1.3.1 Objetivo General	2
1.3.2 Objetivos Específicos	2
1.3.3 Hipótesis	2
1.4. Delimitación del problema	2
1.5. Justificación	4
<i>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</i>	<i>5</i>
2.1 Breve Evolución de la vivienda en Ecuador	5
2.2 El Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, concepto y elementos constituyentes	8
2.2.1 ¿Qué es una vivienda digna y adecuada?	8
2.2.2 Elementos Constituyentes	9
2.3 Marco Normativo Nacional	12

2.3.1 Constitución Política del Ecuador y Plan del Buen Vivir	12
2.3.2 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)	15
2.3.3 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo	17
2.3.4 AGENDA SOCIAL 2013 - 2017	25
2.4 Marco Normativo Internacional	28
2.4.1 La Declaración Universal de Derecho Humanos	29
2.4.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	30
2.4.3 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	33
2.4.4 Otras normativas internacionales que destacan el Derecho a la Vivienda	35
2.5 Aspectos psicológicos y sociales que debe de desarrollar una vivienda digna y adecuada	37
<i>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA</i>	39
3.1 Método de Observación o exploración	39
3.2 Visitas de Campo	39
3.3 Investigación: Cualitativa y Cuantitativa	39
3.4 Investigación Bibliográfica	40
3.5 Entrevistas	40
<i>CAPÍTULO IV: PROPUESTA</i>	41
4.1 Normativa	41
4.2 Información y Adjudicación	42
4.3 Socialización, seguimiento y evaluación	43
4.4 Respeto al Derecho a la Ciudad	46
4.5 Entrevistas	47

Nelly - Guayaquil - Mucho Lote 2 “Alameda del Rio”	47
Jorge - Guayaquil- Mucho Lote 2	51
MIDUVI: Proyecto Guayaquil Ecológico y el derecho a la vivienda digna y adecuada.	57
Otros Comentarios sobre la Vivienda en el Ecuador	61
<i>CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</i>	66
5.1 Conclusiones	66
5.2 Recomendaciones	68
<i>BIBLIOGRAFÍA</i>	69
<i>APENDICE</i>	71
<i>ANEXOS</i>	86

INTRODUCCIÓN

El Derecho a una Vivienda Digna y Adecuada no es nuevo, así como los Derechos Humanos y antes de la Declaración de los mismos, estos han ido evolucionando y han sido inherentes al ser humano desde tiempos inmemoriales, ya que, desde siempre el hombre ha buscado un refugio y protección contra fenómenos naturales, guerras, invasiones, entre otras circunstancias, más, siempre se ha visto en la necesidad del uso de una vivienda para mejorar su calidad de vida.

En la actualidad, a pesar de todos los avances y logros en los ámbitos sociales y tecnológicos, todavía existen personas que no pueden acceder a una vivienda digna y adecuada, y están destinados a la marginación social, viviendo en condiciones precarias que de alguna u otras formas, los vuelve aún más vulnerables a los diferentes peligros.

Ahora bien, existe una realidad en el Ecuador que agrava la situación de la no vivienda digna y adecuada y estos son los asentamientos humanos, ubicados en las zonas urbanas marginales, los asentamientos humanos están compuestos esencialmente de personas y familias que han migrado a las grandes ciudades buscando un trabajo mejor, atraídos por las nuevas oportunidades y diseños urbanos, queriendo además tratar de mejorar su calidad de vida y buscando un futuro mejor para sus hijos. Al llegar a las ciudades se encuentran con otra realidad y entre ellas se pueden nombrar: la falta de empleo estable, diferencias sociales, arriendos de viviendas a costos elevados, altos precios en alimentos, entre otros factores; esto crea obstáculos y con el tiempo estas familias se dan cuenta que no siempre pueden cumplir con todas las exigencias impuestas por las zonas urbanas, entonces se instalan en las afueras de las ciudades y conforman lo que conocemos como Asentamientos Humanos.

Entonces, las familias que viven en estos asentamientos en el Ecuador, en su mayoría integran y están expuestas al 60.01% (INEC, Censo de Población y Vivienda , 2010) de Pobreza por necesidades básicas insatisfechas, al 26.8% (INEC, Censo de Población y Vivienda , 2010) de extrema pobreza por NBI, al 35.7% de déficit habitacional cualitativo, al 22,2% del déficit habitacional cuantitativo (INEC, Encuesta de Condiciones de Vida , 2014) entre otros indicadores del Instituto Nacional de Censo y Estadísticas, creando como consecuencia una inseguridad social, pobreza crítica, violación de derechos y exclusión.

Por lo tanto, el derecho a la vivienda digna y adecuada no solo involucra la infraestructura y servicios que una vivienda pueda ofrecer, incluye también un hábitat adecuado en el cual las personas puedan desarrollarse, medio ambiente sano, seguridad y tenencia de la tierra y acceso al goce, disfrute y empoderamiento de la ciudad como una organización fundamental para el desarrollo de sus habitantes.

El Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada ha sido reconocida en diversos pactos y declaraciones de derechos humanos, siendo de esta forma, un derecho universal e innegable para la población y para el desarrollo del país.

En el siguiente trabajo de investigación que se titula: ``EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA Y SU ALCANCE SOCIAL EN EL ECUADOR'', se realizará un análisis del concepto y alcance de la vivienda, identificando dentro de los asentamientos humanos las consecuencias de su aplicación y analizaremos cómo esta calidad de derecho contribuye a la construcción de ciudades equitativas y justas. Asimismo se plantea establecer que los Gobiernos integren en la agenda política esta problemática y desarrollen políticas públicas que disminuyan el déficit habitacional en el Ecuador y que además generen oportunidades para gozar la seguridad de una vivienda propia.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento del problema

El presente trabajo plantea el tema sobre el Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada en el Ecuador. Según el MIDUVI y la Sub-Secretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos en su Informe Nacional del Ecuador, realizado en diciembre del 2015, manifiesta que en el Ecuador existe un aproximado de 350.967 viviendas irrecuperables o déficit cuantitativo (MIDUVI, 2015); de los cuales 119.004 hogares se encuentran en asentamientos irregulares de Guayaquil (MIDUVI, 2015). Esta situación se agrava si sumamos el déficit cualitativo de vivienda en el Ecuador que es de 35.7% (INEC, 2014) . Para subsanar esta problemática existen planes de vivienda social, los cuales pueden ser efectivos si las familias cumplen con los requisitos necesarios para aplicar. La acción de los agentes políticos y sociales son muy importantes para la solución de este problema, el cual jurídicamente se ampara en la Constitución Política del Ecuador y Leyes Internacionales, sin embargo en la práctica nacional ¿este derecho es aplicado? ¿Comprendemos el alcance de su concepto y las consecuencias de su vulneración? ¿Qué beneficios trae consigo el derecho a la vivienda dentro del Derecho a la Ciudad?

1.2. Definición del problema

Considero que este derecho está siendo vulnerado en sus principios, sus alcances y consecuencias y requiere soluciones a nivel local y nacional.

1.3. Objetivos

1.3.1 Objetivo General

Analizar e investigar el derecho a la vivienda digna y adecuada en el Ecuador tomando en cuenta los derechos humanos, derechos constitucionales, la seguridad jurídica y las obligaciones del Estado respecto al problema planteado.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Identificar los programas que los gobiernos locales tienen para afrontar esta problemática.
- Analizar si los programas sociales cumplen con la necesidades de una Vivienda Digna y Adecuada
- Identificar los retos de las ciudades, frente al derecho la vivienda y justicia social.

1.3.3 Hipótesis

Con el desarrollo de políticas de Estado, claras e integrales de vivienda de interés social por parte de los Gobiernos, se lograría mejorar la calidad de vida de la población con una vivienda funcional, digna y adecuada.

1.4. Delimitación del problema

El presente trabajo de investigación ha sido realizado, en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, durante el 2016, el cual está enmarcado en lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 30 ,”*Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*”; Art. 31 “*Las personas tiene derecho al disfrute pleno de la ciudad y*

de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía” Art. 42 inciso primero “*Se prohíbe todo desplazamiento arbitrario. Las personas que hayan sido desplazadas tendrán derecho a recibir protección y asistencia humanitaria emergente de las autoridades, que asegure el acceso a alimentos, alojamiento, vivienda y servicios médicos y sanitarios”*. Art.47, “*El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a:* 6) *Una vivienda adecuada, con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana. Las personas con discapacidad que no puedan ser atendidas por sus familiares durante el día, o que no tengan donde residir de forma permanente, dispondrán de centros de acogida para su albergue”*. Art.66, numeral 2 “*Se reconoce y garantizará a las personas:...* 2. *El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios”*. Art. 375, numeral 5: “*El Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:...* 5. *Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”*. En lo dispuesto en el artículo 25,numeral 1 de la Declaración Universal de los Derecho Humanos “*1) Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la*

salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad". Y El Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales art.11 *"El derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia"*.

1.5. Justificación

Por lo expuesto en la delimitación del problema, donde se manifiesta que el Derecho a la vivienda adecuada y digna se encuentra vigente en el país desde el año 2008 dentro de la Carta Magna, la cual consagra todo los derechos de igual jerarquía y estos son garantizados por el Estado y las distintas funciones que lo conforman, por lo tanto es correcto afirmar que el Derecho a la Vivienda Adecuada y Digna es un derecho fundamental, inalienable, irrenunciable e imprescriptible dentro de territorio patrio. La correcta interpretación y aplicación de este derecho por parte de todos los actores sociales y políticos es imperativo, para defender y promover la dignidad humana y justicia social, el desarrollo de los pueblos y el fortalecimiento del tejido social dentro de ciudades integrales, participativas para todos quienes las conformamos. Nuestro deber como abogados y juristas, radica en hacer respetar estos principios, para ser la voz de justicia de los millones de personas que luchan día a día por sacar a sus familias adelante, con dignidad, justicia e inclusión.

CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

2.1 Breve Evolución de la vivienda en Ecuador

Para este planteamiento, quiero expresar que la vivienda ha evolucionado dentro del término jurídico en los últimos 60 años, puesto que pasó de ser objeto de propiedad privada a una interpretación mucho más amplia y transversal, hasta el punto de que hoy se considera fundamental para la vida humana.

La necesidad de alcanzar una vivienda constituye un elemento clave para considerar el derecho a la vivienda fundamental, para el desarrollo integral de las personas, la supervivencia y la seguridad de la vida.

En Ecuador, según el Censo Nacional de Población y Vivienda del 2010, habitan 14'483.499 de personas, de las cuales 8.4 millones están viviendo en zonas urbanas (INEC, 2017).

Esto nos demuestra que la migración del campo hacia la ciudad se ha incrementado en las últimas décadas, en 1950 más del 70% de personas vivían en la zona rural, ya para el 2001 este porcentaje disminuyó al 39% (Defensoría del Pueblo de Ecuador, 2013)

Este crecimiento urbano ha sido marcado por la inequidad respecto a sus beneficios. Durante el "Boom Petrolero" la política y economía benefició el crecimiento de las ciudades de Quito y Guayaquil, de manera tan desproporcionada y desorganizada que dejó relegado a otras zonas urbanas en desarrollo y al sector rural. Esto provocó la aparición de grandes asentamientos precarios en los alrededores de estas dos ciudades mientras que en sus centros se desarrollan conjuntos habitacionales y otros proyectos de infraestructura.

Cabe resaltar que el crecimiento de estas ciudades, sin una organización, plan urbano, articulación e integración, trajo como consecuencia desempleo, déficit habitacional, precarización de la vivienda, pobreza, falta de acceso a servicios públicos y otros problemas.

Para la sociedad, la vivienda representa un bien que fomenta el desarrollo económico-social de la familia y por ende de la sociedad mismo. Entender la vivienda como un bien de interés social es fundamental para desarrollar políticas públicas adecuadas sobre todo, para las familias en condición de pobreza.

En Ecuador, el universo de viviendas se divide según su calidad: aceptables o mejorables (Déficit cualitativo) e irrecuperables (Déficit Cuantitativo). Esto se realiza mediante el estudio y análisis del estado de los componentes de la vivienda. En la Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo del INEC en el año 2015, se pueden revisar los siguientes números de déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, así como hogares en condición de hacinamiento a nivel nacional. En razón de este estudio solo revisaremos los indicadores de la provincia del Guayas en la relación al porcentaje nacional.

Tabla 1: Déficit Cualitativo de Vivienda

Ubicación	Porcentaje	N° de viviendas Déficit Cualitativo	N° de viviendas
Ecuador	32.5	1'426.247	4'387.741
Guayas	39	424.159	1'088.612

(INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo, 2015)

Tabla 2: Déficit Cuantitativo de Vivienda

Ubicación	Porcentaje	N° de viviendas Déficit Cuantitativo	N° de viviendas
Ecuador	13.4	587.110	4'387.741
Guayas	14.5	157.350	1'088.612
(INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo, 2015)			

Tabla 3: Viviendas en Condición de Hacinamiento

Ubicación	Porcentaje	N° de viviendas en Hacinamiento	N° de viviendas
Ecuador	11.8	519.816	4'387.741
Guayas	16.6	182.115	1'088.612
(INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo, 2015)			

2.2 El Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, concepto y elementos constituyentes

2.2.1 ¿Qué es una vivienda digna y adecuada?

Para dar una mejor definición de este derecho, considero realizarlo separando cada término y comenzaré por definir que es DERECHO y luego definiré VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.

La definición del término Derecho, la realizaré bajo el criterio de Derecho y Garantías que conforman las Constituciones de los Estados, por lo tanto, este término debe ser entendido como una declaración positiva, general y solemne, que se atenúan al someterse a leyes especiales, donde por lo general se desnaturalizan, pero que dentro de la Carta Magna tienden a asegurar los beneficios de la libertad, seguridad y fomentar la tranquilidad y el crecimiento de la sociedad frente a las acciones de la autoridad.

Para enmarcar el término Vivienda Digna y Adecuada, dentro de la Constitución Política del Ecuador, en el capítulo II sobre los Derechos del Buen Vivir, se establece en su sección sexta, artículo 31 que:

“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.” (*Ecuador, Constitución de la República del Ecuador, 2008*)

Partir de este enunciado para establecer que es una vivienda adecuada y digna, no es posible por lo limitado de su alcance, en lo principal nos indica que todos los ciudadanos y ciudadanas se les garantiza el derecho a acceder a tener una vivienda dentro de un hábitat seguro y saludable de manera imperativa

Entonces dentro del marco jurídico ecuatoriano ¿cómo se puede definir la Vivienda Adecuada y Digna?

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su Título I, Capítulo I, artículo 4, numeral 17 define la vivienda adecuada y digna como:

“Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.”

(Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016)

Bajo este concepto podemos analizar y entender los diversos factores y condiciones que componen una vivienda digna y adecuada.

Sin embargo, el derecho a la vivienda digna y adecuada, envuelve otros derechos que, el ordenamiento jurídico ecuatoriano, los limita o trata por separado.

2.2.2 Elementos Constituyentes

Para ONU-Hábitat, el programa de las Naciones Unidas, que promueve el desarrollo de asentamientos humanos sostenibles dentro del marco social y ambiental, proporcionando también vivienda adecuada para todos y todas, en su Folleto Informativo N° 21, nos ofrece de manera más amplia lo que involucra la vivienda adecuada y digna, que en síntesis se puede establecer como vivir en seguridad, paz y dignidad en cualquier lado.

“El derecho a una vivienda adecuada abarca libertades”.

Estas libertades incluyen en particular:

- *“La protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar”*
- *“El derecho a ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; y”*
- *“El derecho a elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación”*

“El derecho a una vivienda adecuada contiene otros derechos”.

Entre ellos figuran:

- *“La seguridad de la tenencia;”*
- *“La restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio;”*
- *“El acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada;”*
- *“La participación en la adopción de decisiones vinculadas con la vivienda en el plano nacional y en la comunidad.”*

“Una vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo”.

“Deben satisfacerse varias condiciones para que una forma particular de vivienda pueda considerarse que constituye “vivienda adecuada”. Estos elementos son tan fundamentales como la oferta y disponibilidad básicas de vivienda. Para que la vivienda sea adecuada, debe reunir como mínimo los siguientes criterios:”

- *“La seguridad de la tenencia:*

La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no cuentan con cierta medida de seguridad de la tenencia que les garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.”

- *“Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura:*

La vivienda no es adecuada si sus ocupantes no tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.”

- *“Asequibilidad:*

La vivienda no es adecuada si su costo pone en peligro o dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.”

- *“Habitabilidad:*

La vivienda no es adecuada si no garantiza seguridad física o no proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.”

- *“Accesibilidad:*

La vivienda no es adecuada si no se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.”

- *“Ubicación:*

La vivienda no es adecuada si no ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o si está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.”

- *“Adecuación cultural:*

La vivienda no es adecuada si no toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.” (ONU-Hábitat, 2010)

Por lo expuesto, la compleja composición de este derecho fundamental nos abre camino a discusiones extensas sobre políticas económicas, de relaciones sociales, de urbanismo; pero dentro de esta investigación vamos a limitarnos al área jurídica y como este derecho se cumple, o no, en el Ecuador.

2.3 Marco Normativo Nacional

2.3.1 Constitución Política del Ecuador y Plan del Buen Vivir

El derecho a la vivienda es reconocido dentro del marco constitucional del Ecuador y está establecido en los Derechos del Buen Vivir

Dentro de la Constitución Política del Ecuador, artículo 30, se establece lo siguiente:

“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (*Ecuador, Constitución de la República del Ecuador, 2008*)

Dentro del Capítulo Sexto, de los Derechos de Libertad, en el artículo 66, numeral 2, el Estado reconoce y garantiza:

“El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.” (*Ecuador, Constitución de la República del Ecuador, 2008*)

Como se expresa en el párrafo anterior es fácil razonar y entender que la vivienda corresponde y forma parte fundamental del desarrollo de una vida digna para todos quienes componemos el Estado Ecuatoriano, sin detrimento de sus condiciones físicas, económicas, sociales y culturales.

Es así como el Estado se obliga a defender y dar prioridad a grupos vulnerables afectados por la falta o violación al Derecho a la Vivienda

Entre las competencias del Estado Ecuatoriano, establecidas en el artículo 261, numeral 6 ibídem, encontramos que es exclusivo del aparato estatal las políticas de salud, educación, seguridad social y vivienda.

El Plan del Buen Vivir 2013-2017, es otra de las políticas que dentro de su objetivo 3 Mejorar la Calidad de Vida de la Población, sus lineamientos y estrategias políticas en el numeral 3.9 Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y digna, establece en sus nueve literales (a - i) que el Estado promoverá desarrollo de programas; ofertas de interés social; instrumentos normativos y reglamentarios; construcciones sustentables; definiciones, regulaciones y control del cumplimiento de estándares de calidad; estrategias de mejoramiento.

En relación al Régimen del Buen Vivir, dentro de la Constitución de la República, en su artículo 375, el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, en razón de las siguientes estrategias:

- 1. “Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano”.**

2. **“Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda”.**
3. **“Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.**
4. **“Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial”.**
5. **“Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar”.**
6. **“Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos”.**
7. **“Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos, y”;**
8. **“Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso”** (Ecuador, Constitución de la República del Ecuador, 2008).

El presente artículo concluye estableciendo que **“El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda”** (Ecuador, Constitución de la República del Ecuador, 2008)

Si bien el Estado se obliga íntegramente a la creación de planes y políticas de vivienda, los Gobiernos Autónomos Descentralizados, también asumen un rol importante en el ejercicio de este derecho, ya que, para hacer este derecho efectivo, los GAD's pueden

activar mecanismos municipales de expropiación, protección ambiental y control de áreas de desarrollo futuro; así como ejercer el control y la lucha contra acciones especulativas del uso del suelo y cambios de uso de rural a urbano y de privado a público.

2.3.2 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Como se expresa en párrafos anteriores, los GAD's Municipales son niveles de gobierno fundamentales para hacer efectivo el Derecho a la Vivienda Digna y Adecuada, por lo que la COOTAD es uno de los marcos jurídicos que los Municipios deben regirse para cumplir con el mismo.

Este Código presenta normativas muy interesantes e importantes que definen **“los mecanismos de articulación, coordinación y corresponsabilidad entre los distintos niveles de gobiernos para una adecuada planificación y gestión pública”**, así como los fines y funciones de los Gobiernos Autónomos Municipales, entre los cuales resaltamos, **“La obtención de un hábitat seguro y saludable para sus ciudadanos y la garantía al derecho a la vivienda dentro de sus competencias”** e **“implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal”** (Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 2010).

Recordemos que constitucionalmente el Estado, es el responsable de dictar las políticas y planes de vivienda necesarios y de garantizar su presupuesto y acceso para satisfacer la demanda de este derecho; dentro de la COOTAD se dispone que los municipios coordinen con las carteras de Estado pertinentes, estrategias y acciones integrales que aseguren el acceso universal, equitativo, solidario y multicultural de este derecho. Así mismo,

establece que estos proyectos, sobre todo los de interés social, incluyan planes de financiamiento que la banca pública y entidades financieras sociales puedan ofrecer en beneficio de los grupos vulnerables de la sociedad.

Esto se comprende como la descentralización del Estado, delegación y ejecución de competencias que los GAD's asumen en pro de la consecución de los objetivos de las políticas construidas por el Gobierno Central y sus Ministerios.

Cabe mencionar que este Código, establece para los Municipios, mecanismos como la expropiación de terrenos para desarrollar programas o proyectos de vivienda social, esto nos da a entender que los GAD's deben de desarrollar estrategias que comprendan la función social de la tierra, concepto muy ligado al derecho de la ciudad, es decir al derecho que tienen todos los ciudadanos de gozar, construir y participar integralmente en las ciudades que habitamos y que Constitucionalmente se ampara en el Artículo 31 de la Carta Magna.

Dentro del tema de expropiación y de la función social de la tierra, los GAD's disponen de medidas especiales de expropiación para favorecer la regularización de los asentamientos humanos. Este complejo desafío de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos, comprende la habilitación y acceso a servicios básicos, transporte, educación, salud, etc, pero sobre todo comprende crear y satisfacer la seguridad de la tenencia del terreno, elemento básico para la satisfacción de la necesidad de vivienda. El trabajo dentro y en favor de los asentamientos humanos urbanos responde a una problemática social que de no ser resuelta con medidas pertinentes que respeten la calidad humana, social y cultural del mismo, desembocan en profundas desigualdades, falta de oportunidades, discriminación y en la violación sistemática de derechos humanos de distintos niveles, los cuales generan y aumentan la pobreza dentro de las ciudades.

2.3.3 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

La LOOTUGS, aprobada por la Asamblea Nacional el 28 de junio del 2016 y publicada en el Registro Oficial, Primer Suplemento N°790, del 5 de julio del 2016, proporciona interesantes conceptos y disposiciones sobre el uso del suelo y como los GAD's, competentes deben gestionar el mismo en beneficio del interés social.

Así, el objeto de esta ley radica en fijar principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, su gestión y uso por parte de las autoridades competentes, que promuevan el desarrollo equilibrado y equitativo del territorio de las ciudades, su hábitat y habitabilidad, el acceso a la vivienda digna y adecuada en concordancia con la función social y ambiental de la propiedad, impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador según las normas y objetivos del Buen Vivir.

Es importante recalcar, que la LOOTUGS es la primera ley que define ciertos conceptos que para el país aún se mostraban ambiguos o no poseían la fuerza necesaria para ser tomados en cuenta, de estos podemos resaltar en su artículo 4 los siguientes términos:

- Asentamientos Humanos
- Barrios
- Ciudad
- Desarrollo Urbano
- Vivienda Adecuada y Digna

Dentro de lo que nos compete en este trabajo, la LOOTUGS determina ciertos principios rectores y derechos orientadores para el uso y gestión del suelo, que de forma directa beneficia, entre otros, el derecho a la vivienda adecuada y digna, así en su artículo 5 numeral 7, nos muestra la función pública del urbanismo, determinando que:

“Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.” (*Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016*)

Esto se entiende como un principio por el cual, las autoridades Municipales, deben precautelar que los planes de desarrollo urbano, a más de embellecer la ciudad y de cumplir con indicadores locales, contemplen sus realidades y sean coherentes frente a la necesidad de las ciudades por el acceso a una vivienda adecuada y digna, dentro de espacios urbanos integrales, con calidad de servicio, acceso y goce de la ciudad.

En mi opinión, este principio nos determina de como la vivienda adecuada y digna, se integra y construye un hábitat seguro y saludable para el desarrollo de la ciudad, entendiendo el desarrollo como una política y no como el crecimiento desmesurado de las ciudades. Es decir, una ciudad desarrollada no es la ciudad más grande y que más crece, es la ciudad que más integra y que ofrece calidad a sus habitantes, ya sea los residentes o los visitantes, que respeta los derechos y los espacios sin perder su identidad, la misma que se genera desde la vivienda, con la familia, que se desarrolla con y dentro de la ciudad. Esta es la importancia de tener y acceder a viviendas de calidad, calidez, seguras y saludables.

El artículo 6 *ibídem*, establece el ejercicio del derecho que tienen las personas sobre el suelo; derecho que ya he pronunciado como fundamental y básico para asegurar, además de la tenencia, uso y acceso al suelo, hábitats seguros y saludables, el acceso a viviendas adecuadas para las familias ecuatorianas, el derecho a la ciudad, a la participación ciudadana y el derecho a la propiedad en todas su formas.

Vivienda de interés social

Es interesante como el marco jurídico ecuatoriano, ha tenido grandes avances dentro del tema en cuestión, siendo esta ley, una de las primeras en establecer conceptos jurídicos de vivienda social y las obligaciones de las entidades públicas para planificar y ejecutar estos programas con calidad y acceso, para los ciudadanos en condiciones de pobreza.

Es así como la LOOTUGS, dentro del Título IV de Gestión del Suelo, Capítulo IV, establece los alcances de la vivienda de interés social, así como la competencia y acciones que deben de ejecutar el Gobierno Central y los GAD's Municipales, para satisfacer la demanda de vivienda dentro de su jurisdicción cantonal.

Nuevamente, resaltar los términos que dentro de este capítulo se toman en cuenta para integrar la planificación y ejecución de los programas de vivienda social.

En consecuencia, la Ley define a la vivienda de interés social como: **“La vivienda digna y adecuada destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza, dando especial énfasis a los pueblos y etnias que conforman la Nación”**. (Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016)

Establece además, como se define y quienes integrarían la población beneficiaria, acción que está a cargo de la cartera de Estado pertinente en la materia de hábitat y vivienda en coordinación con el Ministerio de Inclusión Económica y Social.

Hasta aquí la definición de vivienda de interés social y la participación del Estado Central dentro del tema. A continuación, la Ley dispone como deben actuar los GAD's Municipales y ciertas preferencias y beneficios para estos programas.

Los Gobiernos Autónomos Municipales, dentro de sus competencias, pueden y deben emitir ordenanzas para normar los diseños urbanísticos y dar prioridad a los programas de vivienda de interés social, haciendo los procedimientos de recepción de los proyectos, abreviados y expeditos, incluyendo la entrega de permisos de habilitación de terrenos, edificación y habitabilidad de dichos proyectos de interés social.

En relación al uso, acceso y habilitación del suelo, la Ley establece que los GAD's Municipales, son los encargados de gestionar el suelo urbano destinado a los programas de vivienda social, pudiendo aplicar los distintos mecanismo para la satisfacción de esta necesidad, tales como la expropiación de terrenos destinado para los programas de vivienda. Se incluye una facultad interesante, dentro de los cantones donde el acceso a la tierra y vivienda sea complicado o no exista el espacio necesario, los GAD's podrán disponer, según la planificación de uso y gestión del suelo, que los proyectos privados de urbanización destinen no más del 10% de sus actuaciones a vivienda de interés social.

La valoración catastral de dicho suelo destinado a programas de vivienda social, se deberá realizar según el costo real del inmueble, previniendo las acciones especulativas del costo del suelo.

Construcción Social del Hábitat

Uno de los términos implementados en este capítulo es el de la construcción social del hábitat; como comenté en párrafos anteriores, el marco jurídico ecuatoriano ha generado grandes avances de carácter social y se encuentra utilizando y definiendo jurídicamente términos que sin esa fuerza jurídica sólo quedarían como un eufemismo o incluso como una utopía política.

La importancia de que la sociedad y sobre todo los asentamientos humanos informales, en conjunto con las autoridades y respaldados en políticas y leyes, puedan desarrollar el hábitat sostenible, seguro, integral que estos necesitan, y merecen, para una vida digna, se va a reflejar en las dinámicas de la ciudad y por ende en las relaciones de quienes formamos parte de la misma.

La ley define este término como: **“El proceso de gestión y construcción sostenible de hábitat y vivienda [...] ya sea de manera autónoma o con el apoyo de sector público o privado”**. (Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016)

Las entidades públicas, ya sean los GAD's, o el Gobierno Central, deben brindar todas las facilidades para que esta construcción social sea participativa, inclusiva y coherente con las necesidades de los ciudadanos.

Esto abre un gran espacio de participación a las fundaciones, organizaciones de la sociedad civil u organismos no gubernamentales y sin fines de lucro a participar en incidencia política respecto esta temática y a proponer en conjunto con los habitantes de estos barrios o sectores, los proyectos de hábitat necesarios, para mejorar la calidad de vida de familias asentadas en barrios en condición de pobreza crítica.

Gestión del Suelo en los Asentamientos de Hecho

Uno de los grandes desafíos de las grandes ciudades del país son los asentamientos humanos. En concordancia con el capítulo anterior, la LOOTUGS en el Capítulo II, Sección V, establece mecanismos para la gestión y legalización de los terrenos calificados como asentamientos de hecho.

Estos se definen como **“El asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha sido considerado en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto a la tenencia del suelo, precariedad de la vivienda, déficit de infraestructura y servicios básicos”** (Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016).

Frente a este escenario, los Municipios, por Ley, son responsables del levantamiento de información periódica que determine la calidad social, económica, fiscal y jurídica de los asentamientos dentro de su jurisdicción. Información que debe ser remitida a la entidad rectora de hábitat y vivienda

Los procesos de regularización se deben llevar a cabo según lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo, determinando zonas de regularización prioritaria, resguardando la función social y ambiental del suelo. El Gobierno Central tendrá la potestad de declarar que zonas son prioritarias dentro de los cantones, si los Municipios dentro del plazo de 2 años no cumplen con el plan de uso y gestión del suelo.

El artículo 76 concluye indicando lo siguiente:

- **“La declaración de regularización comprende además el reconocimiento de derechos de tenencia del suelo a favor de las familias beneficiarias”.**
- **“Los GAD’s aplicaran la declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados para aquellos asentamientos que no cumplan con los parámetros o presenten un gran riesgo para sus habitantes o estén ubicados en zonas de protección ambiental o cultural”.**

- **“Los GAD’s Municipales, dentro de los procesos de regularización, deberán construir los sistemas públicos de soporte que satisfagan la necesidad de agua potable, servicio de saneamiento y gestión integral de desechos”.**
- **“Si dentro de 4 años no se concluye el proceso de regularización, el Gobierno Central tendrá la potestad de intervenir y concluir el proceso y el abastecimiento de los servicios públicos necesarios”** (Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016).

En todos los casos, los Municipios deberán brindar las facilidades para que los trámites de regularización sean realizados de manera expedita. Si el Gobierno Central llegase a intervenir dentro de la regularización, los costos asumidos y recursos utilizados se recuperarán precautelando la sostenibilidad económica del GAD Municipal intervenido.

Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo

Dentro de la ley se establecen muchos procesos y acciones a seguir para la regularización y declaración de terrenos de interés social que benefician el derecho y acceso a la vivienda digna y adecuada en el Ecuador

Sin embargo, la LOOTUGS establece que el organismo encargado de emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y gestión de suelo es el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, que dentro de sus atribuciones en el artículo 92, numeral 1, literales a, c y f, contempla las siguientes:

1a) “Parámetros para la clasificación de suelo y usos, edificabilidades y ocupación del suelo, que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a una vivienda adecuada y digna...” (Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016)

1c) “Parámetros para la elaboración de estándares y normativa urbanísticas que establezcan condiciones mínimas para asegurar los derechos a la vida; a la integridad física; a una vivienda adecuada y digna; a la accesibilidad de personas con discapacidad y a los adultos mayores; a un hábitat seguro y saludable; y, a la protección del patrimonio cultural y el paisaje...” (*Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016*)

1f) “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos, contemplados en esta Ley que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.” (*Ecuador, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 2016*)

Este consejo estará conformado por las siguientes autoridades:

1. La máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá.
2. La máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente.
3. Un representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado.

La Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda.

2.3.4 AGENDA SOCIAL 2013 - 2017

La Agenda Social es el instrumento que establece la construcción de políticas públicas y es base de la acción del sector por un tiempo determinado. Este se basa y soporta en el Plan del Buen Vivir.

Durante este periodo la agenda se basa en 4 ejes

- Red, acceso y territorio: aborda las políticas que eliminan las desigualdades sociales posibilitando el acceso a servicios contenidos en el Buen Vivir
- Calidad de los servicios: incentiva a que los servicios de salud, vivienda, educación, cuidado, recreación, deportes, seguridad social, entre otros sean provistos con oportunidad, pertinencia, calidez, profesionalización, bajo estándares de calidad y con integralidad
- Prevención y promoción: abarca procesos que determinan las capacidades, la salud y la vida de las personas.
- Ocio, plenitud y disfrute: concuerda con la visión de que el ser humano tiene una vida plena, que requiere su integración armónica con la sociedad y con la naturaleza, que le permita desarrollar todas sus potencialidades.

En lo competente al tema de vivienda digna y adecuada, los ejes que revisaremos son Red, acceso y territorio y el eje de Calidad de Servicios.

Red, acceso y territorio

Este eje basa su acción en eliminar las desigualdades sociales que existen respecto al acceso a servicios públicos u oportunidades de desarrollo en favor de la población más vulnerable del país.

Se considera que el acceso en condiciones de equidad se logra a través del trabajo articulado en el territorio entre GAD's y el Gobierno Central, con el apoyo de organizaciones sociales y el sector privado. Esto se consideraría como articulación y trabajo en red integral.

Respecto al acceso de vivienda, la Agenda Social sostiene que, la tendencia en los últimos años ha sido disminuir el déficit cuantitativo. A finales del 2016, sostiene que en el área urbana, únicamente el 9,2% de la población presenta un déficit cuantitativo.

Política del eje respecto a la vivienda para el periodo 2013 - 2017

Fomentar hábitats incluyentes y seguros que promuevan el ordenamiento de servicios en el territorio y la cercanía de los mismos a toda la población

Calidad de los Servicios

Se basa partiendo de la premisa de que la calidad es un conjunto de atributos transversales de toda oferta de servicios y de que si los servicios no cumplen con los estándares de alta calidad, la desigualdad se perpetúa en la sociedad.

Sin embargo, el término calidad no cuenta con una definición oficial por parte del Estado y las leyes, por lo que se considera como características de la calidad, los siguientes elementos:

- Oportunidad en la atención
- Pertinencia territorial
- Calidez y amabilidad
- Profesionalización
- Establecimiento de estándares
- Integralidad de los servicios

Respecto a la calidad del acceso a la vivienda, este documento demuestra que acceder a la vivienda no solo consiste en adquirir un techo donde refugiarse, sino que este tenga la calidad suficiente para que sus ocupantes desarrollen sus capacidades, como familia y como individuos.

Si bien existen distintos programas de vivienda que el Gobierno Central ofrece, considera que estas no cumplen con los parámetros de calidad, ya que existen fenómenos que demarcan la complejidad de una vida digna y adecuada, como hacinamiento o las mejoras y recuperaciones que se pueden y deben realizar en el hogar.

Nos indica que este déficit cualitativo nacional se ha reducido del 36,3% en el 2010 al 32,6% en el 2013 sobre la línea de pobreza del país; sin embargo por debajo de ésta, el déficit ha aumentado del 41,7% al 42,3%, lo cual demuestra que la calidad de vivienda digna y adecuada aún está por debajo de los estándares establecidos.

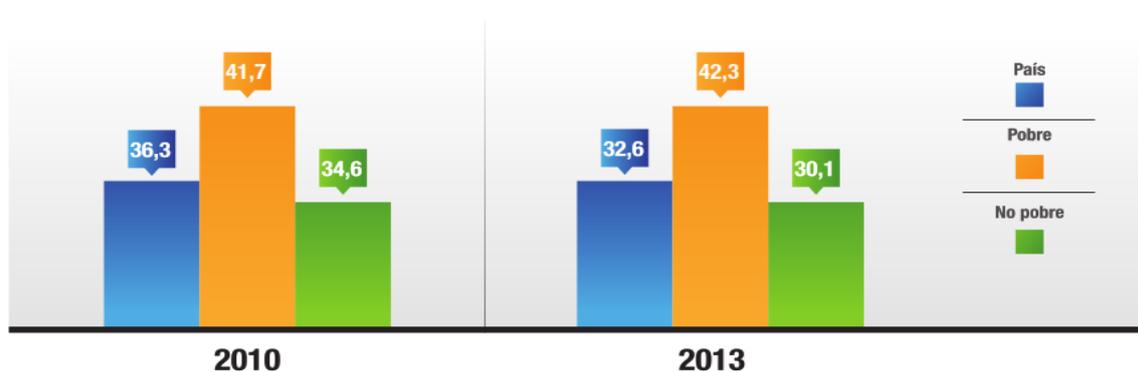


Gráfico 1: Déficit Habitacional Cualitativo

(Ministerio Coordinador de Desarrollo Social, 2014)

El hacinamiento es otro factor importante que merma la calidad de una vivienda. En el país aún existen muchas familias que distribuyen 3 personas por habitación. Esto genera

condiciones complicadas para el desarrollo de sus miembros, afectando principalmente a los niños y adolescentes.

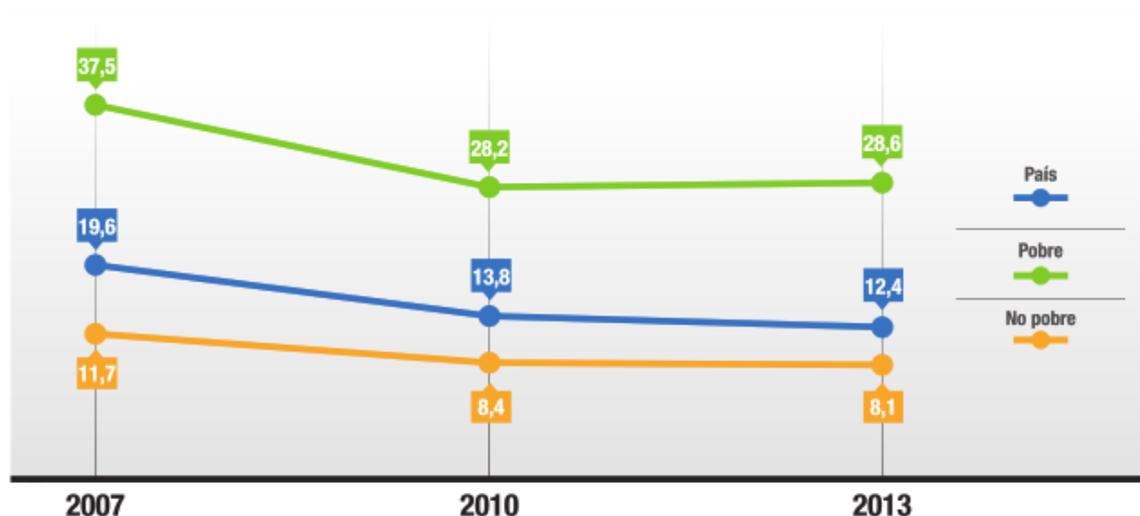


Gráfico 2: Viviendas en Condición de Hacinamiento

(Ministerio Coordinador de Desarrollo Social, 2014)

Esta problemática es característica de hogares y familias en condición de pobreza, en el país 2 de cada 10 familias pobres viven en hacinamiento.

Política del eje respecto a la vivienda durante el periodo 2013-2017

Generar y consolidar estándares de calidad en todos los servicios sociales y promover la aplicación, regulación, control, monitoreo y evaluación de los mismos.

2.4 Marco Normativo Internacional

Internacionalmente existen numerosos Pactos, Declaraciones y Acuerdos, que de manera directa o indirecta promueven y defienden el acceso a la vivienda como un derecho que proporciona calidad de vida digna para los seres humanos, indistinto de su condición social, económica, política, religiosa, étnica, etc.

Dentro de este trabajo, revisaremos las declaraciones internacionales más relevantes relacionadas con el Derecho a la Vivienda.

2.4.1 La Declaración Universal de Derecho Humanos

Si partimos de su artículo 1, la de Declaración Universal de los Derechos Humanos establece de forma predominante que “**Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos [...]**” (ONU, Naciones Unidas, 1948), siguiendo el artículo 2 mencionando que, estas libertades y derechos son proclamadas sin distinción de ninguna índole ni condición.

Hago mención a estos primeros artículos de la Declaración, para resaltar la calidad y fuerza que tiene el Derecho a la Vivienda Adecuada y Digna dentro de la sociedad mundial y como los estados deben de proteger la libertad, igualdad, dignidad y derecho de acceder a una.

Respecto a la vivienda, la Declaración señala en su artículo 25 que “**Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure así como a su familia, la salud y bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda [...]**” (ONU, Naciones Unidas, 1948) entre otros aspectos que denotan lo que sería tener una vida digna.

Es así como desde esta Declaración se pronuncia que el derecho de acceder a una vivienda es tan importante como la vida, salud, educación y empleo. Sin vivienda, estos demás derechos no gozarán de una protección segura y de un desarrollo digno para las personas.

2.4.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

El Pacto considera que los derechos se desprenden de la dignidad de las personas y que todo ser humano debe de gozar, además de sus derechos políticos y civiles, de condiciones que permitan realizar los derechos económicos, sociales y culturales de cada uno.

El artículo 11 del mencionado Pacto, establece que **“Los Estados Partes del Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia [...]”** (ONU, 1966). De nuevo, se denota la pertinencia de la vivienda en relación a una vida digna y adecuada para el desarrollo de las personas.

Ya he realizado comentarios de que las leyes, pactos y declaraciones únicamente establecen el derecho a la vivienda como un precepto, algo que debe ser para el bien de la sociedad y las personas, sin embargo es importante recalcar, que especificaciones y parámetros establecen ciertos organismos vinculados con el Pacto Internacional de Derechos Económico, Sociales y Culturales y de las Naciones Unidas, respecto a la vivienda digna y adecuada.

ONU Hábitat, el programa de Naciones Unidas, que trabaja por un mejor futuro urbano y cuya misión busca promover el desarrollo de asentamientos humanos sostenibles del punto de vista social y medioambiental y proporcionar vivienda adecuada para todos y todas, dentro su Folleto Informativo N°21 sobre El Derecho a una Vivienda Adecuada, explica y expone lo que significa la vivienda adecuada, sus mínimos, y las obligaciones conexas de los Estados frente a este derecho.

Como lo exprese en capítulos anteriores y partiendo de la definición de vivienda adecuada que nos brinda este programa, se establecen observaciones y mínimos del alcance de este derecho, que en resumen son los siguientes:

- El derecho a la vivienda adecuada abarca libertades
- El derecho a la vivienda adecuada contiene otros derechos
- La vivienda adecuada debe brindar más que cuatro paredes y un techo
- Protección contra desalojos forzosos

El folleto además incluye ciertas interpretaciones erróneas relacionadas con este derecho, que se podrían dar por parte del Estado como de sus habitantes.

(i) ***“El derecho a una vivienda adecuada no exige que el Estado construya viviendas para toda la población”***.- Por lo general la mayoría de los Gobiernos cuentan con planes de vivienda para satisfacer las necesidades de sus habitantes, sin embargo no está obligado a construir vivienda para todas las familias. El Estado se obliga a proteger y promulgar el derecho a una vivienda dentro de las medidas y políticas que elabore en favor de este derecho, velando claro está, en proteger todo lo que implica la vivienda adecuada.

(ii) ***“El derecho a la vivienda adecuada no es solamente una meta pragmática que debe alcanzarse a largo plazo”***.- Si bien los Estados no están obligados a brindar viviendas a todos sus habitantes, estos deben de realizar todos los esfuerzos para adoptar medidas y recursos disponibles para llevar a la práctica el derecho a la vivienda adecuada.

(iii) ***“El derecho a la vivienda adecuada no prohíbe los proyectos de desarrollo que podrían desplazar personas”***.- Este Derecho nunca se opondrá al desarrollo, sin embargo genera ciertas condiciones como la debida consulta y socialización de los proyectos a las

personas afectadas, así como las debidas reparaciones, indemnizaciones e incluso reubicaciones que deban darse lugar.

(iv) ***“El derecho a la vivienda adecuada no es lo mismo que el derecho a la propiedad”***.- El derecho a la vivienda es más amplio que el derecho a la propiedad, ya que abarca otros aspectos y derechos. El derecho a la vivienda tiene como fin asegurar el acceso a las personas que no poseen vivienda y el derecho a la tenencia es de vital importancia ya que nos ofrece la posibilidad de viviendas de alquiler, viviendas cooperativas, etc.

(v) ***“El derecho a la vivienda adecuada no es lo mismo que el derecho a la tierra”***.- El acceso a la tierra constituye un factor elemental en la lucha por el acceso a la vivienda adecuada. Por lo tanto lograr el acceso y control de la tierra equivale al goce pleno de la vivienda, aunque por parte de las Naciones Unidas aún no existe un derecho autónomo de la tierra.

(vi) ***“El derecho a la vivienda adecuada incluye tener acceso servicios adecuados”***.- La vivienda no es solo 4 paredes y un techo, procurar un hábitat y servicios públicos adecuados y dignos para las familias también es parte de la vivienda.

El Folleto además incluye y explica las obligaciones que asumen los Estados al suscribir el Pacto, entendiendo el mismo que estas obligaciones de vivienda son procesos sistemáticos y dependen del presupuesto que los Estados puedan destinar para ejecutarlo, sin embargo, existen términos que son inalienables a las personas y que los Estados deben respetar una vez suscrito el Pacto, uno de estos es el derecho a la no discriminación.

Basado en este concepto de no discriminar, las obligaciones generales de los Estados radican en planificar acciones que garanticen el acceso a la vivienda adecuada y demostrar que están llevando a cabo esfuerzos para cumplir.

Las obligaciones de los Estados incluyen:

“Obligación de Respetar”.- bajo esta obligación, los Estados se abstienen de realizar injerencias directas o indirectas que afecten el disfrute de la vivienda adecuada, como por ejemplo los desalojos forzosos.

“Obligación de Proteger”.- La injerencia de terceros, sector privado, en la goce del derecho a la vivienda. Los Estados deben de promulgar leyes que protejan cualquier tipo de intervención que afecte a la familia o grupos sociales del derecho de la vivienda.

Obligación de Realizar”.- Exigencia de los Estados en promulgar leyes, políticas, presupuestos, medidas de promoción y de cualquier tipo adecuadas para la plena realización del derecho a la vivienda.

2.4.3 Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Es el órgano de expertos independientes que supervisa la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Culturales y Sociales.

Este órgano dentro de su Observación General N°4 del año 1991, enmarca ciertos conceptos e ideas del derecho a la vivienda que, en resumida forma, muestro a continuación:

El derecho a la vivienda adecuada aplica a todos.- Es decir, que se debe entender este derecho como un todo y para todos, ya que está ligado al derecho de no discriminación.

El derecho a la vivienda adecuada está vinculado a los Derechos Humanos y sus principios.- El Comité considera que el derecho a la vivienda no debe interpretarse como simplemente una estructura con techo o como una comodidad; el derecho a la vivienda significa vivir con seguridad, paz y dignidad en alguna parte.

Aplicación del término “vivienda adecuada”.- Es importante reconocer la utilidad de la vivienda, por lo tanto esta debe de ser adecuada a las condiciones e incluso estilo de vida de quienes a habitan. El refugio, el aislamiento, la seguridad, economía familiar son algunas de las características y funciones esenciales de una vivienda adecuada.

Señala además 7 aspectos centrales de la vivienda adecuada:

1. La seguridad jurídica de la tenencia
2. Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura
3. Gastos soportables
4. Habitabilidad
5. Asequibilidad
6. Lugar
7. Adecuación cultural

El Pacto requiere que cada Estado tomen medidas necesarias.- El Comité recomienda a los Estados, la adopción de una estrategia nacional de vivienda que defina los objetivos de desarrollo y ejecución de estos programas, determine los fondos, presupuestos y recursos, y establecer responsables y cronogramas para alcanzar dichos objetivos. Todo esto debe ser, indica el Comité, elaborado en conjunto con las personas afectadas y mantener articulación y comunicación adecuada en todos los niveles de Gobierno.

Se debe contar con información sobre el estado de los grupos vulnerables frente a este derecho.- El levantamiento de información sobre la situación de los asentamientos humanos y las condiciones socio-económicas y jurídicas de las personas que los habitan es fundamental, para construir planes de acción y trabajo que faciliten el acceso al derecho a la vivienda.

Involucrar y contar con el aporte del sector privado.- La sociedad también construye la ciudad en la que queremos vivir. Articular el trabajo entre sector público y privado es clave para facilitar el acceso al derecho a la vivienda.

Marcos legales y recursos jurídicos para la protección de este derecho.- Se recomienda crear y adoptar medidas legislativas que protejan este derecho, tales como recursos jurídicos o administrativos, para asegurar el goce y disfrute del mismo

2.4.4 Otras normativas internacionales que destacan el Derecho a la Vivienda

(i) Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.- Destaca en su artículo 11 lo siguiente: **“Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad”** (OEA, 1948)

(ii) Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial.- En su artículo 5, literal e, numeral III, establece **“[...] los Estados partes se comprometen a prohibir y eliminar la discriminación racial en todas sus formas y a garantizar el derecho de toda persona a la igualdad ante la ley, sin distinción de raza, color u origen nacional o étnico, particularmente en el goce de los derechos siguientes: [...] el derecho a la vivienda [...]”** (ONU, 1965)

(iii) Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer.- Dentro de su artículo 14, literal H, establece **“Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, de transporte y las comunicaciones”** (ONU, 1981)

(iv) Convención sobre los Derechos del Niño.- Establece en su artículo 27 lo siguiente **“Los Estados Partes, de acuerdo con las condiciones nacionales y con arreglo a sus medios, adoptarán medidas apropiadas para ayudar a los padres y a otras personas responsables por el niño a dar efectividad a este derecho (el de todo niño a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social) y, en caso necesario, proporcionarán asistencia material y programas de apoyo, particularmente con respecto a la nutrición, el vestuario y la vivienda (...)”** (ONU, 1989)

(v) La Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad.- En el artículo 28 indica que **“Los Estados Partes reconocen el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado para ellas y sus familias, lo cual incluye alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a la mejora continua de sus condiciones de vida, y adoptarán las medidas pertinentes para salvaguardar y promover el ejercicio de este derecho sin discriminación por motivos de discapacidad (...)”** (ONU, 2006)

(vi) Convención sobre el Estatuto de los Refugiados.- En su artículo 21 establece que **“En materia de vivienda y en la medida en que esté regida por leyes y reglamentos o sujeta a la fiscalización de las autoridades oficiales, los Estados Contratantes concederán a los refugiados que se encuentren legalmente en sus territorios el trato más favorable posible y en ningún caso menos favorable que el concedido generalmente en las mismas circunstancias a los extranjeros”** (ONU, 1950)

(vii) Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familias.- Establece en su artículo 43, literal D **“El acceso a la vivienda, con inclusión de los planes sociales de vivienda, y la protección contra la explotación en materia de alquileres”;** (ONU, 1990)

Así, queda demostrado como el derecho y acceso a la vivienda es parte intrínseca de la dignidad y calidad de vida humana de todas las personas, indistintamente de su condición, género, procedencia, etc.

2.5 Aspectos psicológicos y sociales que debe de desarrollar una vivienda digna y adecuada

En títulos anteriores, ya hemos definido a la vivienda como un espacio integral donde se desarrollan las personas individual y colectivamente. **“Este espacio o sistema integral está compuesto por el terreno, la infraestructura, los servicios básicos y el equipamiento social-comunitario”** (Hernández & Velásquez, 2014)

Es importante para las familias que la vivienda posibilite la intimidad personal y colectiva de sus integrantes, debiendo ésta cumplir y satisfacer las aspiraciones de quienes la habitan. Hay que entender además que dentro de la vivienda se desarrollan los lazos comunitarios, que se representan en costumbres, y los lazos sociales, que se refiere a las normas de la sociedad misma. (Hernández & Velásquez, 2014)

La estructura debe ofrecer habitabilidad y la opción de mejorar ésta, para incrementar los niveles de vida de sus usuarios dentro del espectro físico, social y psicológico. La interacción entre lo físico y lo psicosocial se entiende como hábitat, siendo el atributo de los espacios construidos para satisfacer necesidades objetivas y subjetivas de las personas. (Hernández & Velásquez, 2014)

Los factores objetivos son indicadores medibles, es decir, se cuantifican y evalúan dentro de la satisfacción de la familia sobre la estructura, lugar, servicios, accesos, comunicación, abastecimiento, etc.

Los factores subjetivos, son transacciones psicológicas entre el individuo, la vivienda, el barrio y la ciudad en la que habitan, por ejemplo podemos mencionar la identidad y pertenencia, intimidad, desarrollo personal, tranquilidad o paz, seguridad, placer, confort, etc.

Por lo tanto, si la vivienda satisface en plenitud ambos factores, físicos y psicosociales, existe gran oportunidad de desarrollar individuos íntegros en la sociedad, con la capacidad de relacionarse entre sectores, gozando de la seguridad y oportunidades que ofrezca la ciudad, incluyendo la capacidad de resiliencia frente a problemáticas o desastres que afronten las mismas.

CAPÍTULO III: METODOLOGÍA

Para el presente trabajo de investigación utilice las siguientes metodologías que han facilitado y aportado la consecución de los objetivos. A continuación un breve detalle de cada una:

3.1 Método de Observación o exploración

Mirada general a la parte teórica y práctica del derecho a la vivienda digna y adecuada para reconocer las características de los programas y condiciones de las viviendas, familias y habitantes de los sectores. Este método facilito el análisis de los proyectos de diferentes instituciones para satisfacer la necesidad de las familias; asimismo se reconoció las características y condiciones de las familias adjudicadas.

3.2 Visitas de Campo

Se constató si estos programas cumplen o no con lo que se espera y aspira por parte de las familias y sociedad en general. Se visto proyectos Municipales y Estatales dentro de la ciudad de Guayaquil.

3.3 Investigación: Cualitativa y Cuantitativa

Con el método cualitativo se buscó la observación de la naturaleza, comprensión del contexto social y humano de los programas de vivienda, satisfacción de las familias y percepción de mejoras a realizar dentro de los programas, no se buscó generalizar las condiciones. Se estudió casos separados para asumir la realidad dinámica de las familias en el sector donde se desarrolla.

El método cuantitativo se buscó las causas y explicación de los resultados positivos o negativos de los programas de vivienda social en respecto al derecho de la vivienda digna y adecuada, se asumió una realidad estable de los programas de vivienda. Se reforzó con los datos estadísticos de los censos y encuestas realizados en el país durante los últimos años.

3.4 Investigación Bibliográfica

Investigación documental sobre el derecho a la vivienda digna y adecuada en el país dentro de su marco legal, así como en el campo de la investigación social para obtener diferentes conceptos y definiciones sobre la problemática expuesta.

3.5 Entrevistas

Basadas en preguntas estructuradas y abiertas para reforzar los conceptos, opiniones, realidades y resultados de los programas ejecutados, sus desafíos y falencias. Se dirigió hacia dos grupos puntuales, para personas que viven en los programas sociales de vivienda y para autoridades de los programas desarrollados de vivienda para interés social. También se consideró las opiniones de otros actores sociales conocedores del contexto de la vivienda en Guayaquil.

CAPÍTULO IV: PROPUESTA

Esta temática está compuesta de diferentes aristas que pueden aportar a la búsqueda de soluciones efectivas, es decir, no corresponde únicamente, por ejemplo, al área de la construcción, elaborar y ejecutar los planes de vivienda social dignos y adecuados. El trabajo entre distintas áreas técnicas, teóricas, incluso de soporte, son necesarias para satisfacer en gran porcentaje los factores objetivos y subjetivos de la vivienda digna y adecuada.

Debido a que en el Ecuador, los planes de vivienda social son accionados por el Estado y sus Carteras de Gobierno correspondientes, es menester de éstos, elaborar políticas de vivienda claras que abarquen cada uno de los factores que componen la dignidad y calidad de las mismas y que promuevan el respeto de los derechos conexos que la vivienda ofrece a la sociedad.

Por lo tanto, la propuesta se basa en cómo desarrollar programas de vivienda digna y adecuada, para grupos humanos que carecen de ella.

Para desarrollar este tipo de proyectos parto de 4 ejes que resultan claves, para mejorar las políticas y por ende abarcar mejores soluciones a esta problemática:

4.1 Normativa

Las autoridades y organismos competentes en la elaboración de normativas, deben de buscar enmarcar los métodos y procesos de adjudicación y reclamos para el acceso a la vivienda digna y adecuada, así como su correcta implementación y evaluación. Dichas normas deben de considerar los parámetros internacionales establecidos en los Pactos y Acuerdos que promuevan el derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada, sus atributos y los demás derechos que se desprenden de ésta.

De igual manera, debe existir normativa para las familias adjudicadas, con el fin de mantener el seguimiento adecuado al desarrollo de éstas y de las demás personas que conforman el barrio o conglomerado social

4.2 Información y Adjudicación

Como lo establece la Observación N°4 del Comité de Derechos Sociales, Económicos y Culturales, levantar y mantener una base de información cuantitativa y cualitativa completa sobre las características económicas, sociales, jurídicas y de vivienda de la población en condición de pobreza, es fundamental para la elaboración y aplicación de medidas que resuelvan el déficit de vivienda, no solo en números, sino también en calidad de vida.

La información precisa también mejorará los procesos de adjudicación de la vivienda, evitando así que esta se entregue a personas que abusan del derecho o manipulan los procesos para obtener una vivienda con el fin de sacar provecho económico de la misma.

Los procesos de adjudicación deben ser realizados y revisados al detalle, visitas al campo, entrevistas a la familia y la suscripción de compromisos para participar dentro de programas o proyectos de desarrollo comunitario, pueden ser algunas herramientas que garanticen estos procesos. Disminuir al mínimo necesario los procesos burocráticos también es otra oportunidad de mejora dentro de la adjudicación, ya que estos suelen obstaculizar el acceso al derecho de una vivienda o prestarse para el cometimiento de delitos contra administración pública.

En conclusión, la información y la adjudicación son procesos claves para garantizar el derecho a la vivienda, esto dará como resultado la satisfacción en la dignidad, idoneidad, simplicidad y adecuación de los procesos para acceder a una vivienda. La dignidad y la calidad de la vivienda deben comenzar con estos pasos.

4.3 Socialización, seguimiento y evaluación

Estas 3 acciones tienen como fin velar por los aspectos sociales de la vivienda, más allá de temas económicos o de infraestructura, la socialización, seguimiento y evaluación del hogar (familia + vivienda + hábitat) es el resultado de un correcto proceso de levantamiento de información social y adjudicación de las viviendas.

La socialización debe entenderse más que un correcto método de promoción o comunicación efectiva de los programas de vivienda. Socializar, como lo define la Real Academia Española, es el acto de **“extender al conjunto de la sociedad algo limitado antes a unos pocos”**; desde una perspectiva más social, se lo puede entender como el acto de promover condiciones sociales que favorezcan el desarrollo igualitario de todas las personas, hacerlas partícipes de su transformación, construcción y realización de objetivos comunes para el bienestar de la mayoría.

Al ser los Gobiernos los encargados de planificar y ejecutar los programas de vivienda, cuentan con métodos y procesos que la ley les otorga para agilizar la ejecución de dichos planes, sin embargo muchas de estas acciones no son debidamente socializadas frente a la comunidad que puede resultar afectada (expropiaciones y/o declaraciones de zonas prioritarias) o beneficiarias de las mismas. La falta de diálogo y participación de las partes involucradas, produce efectos negativos al largo plazo. No solo hay que socializar lo bueno de estas acciones, también se debe comunicar y ser muy claros y precisos con las consecuencias negativas de estas.

Una correcta socialización debe de constar de etapas claras de

- Convocatoria: Establecer fecha, hora y lugar de reunión con anticipación y en días y horarios hábiles para las familias o jefes/as de hogar.

- **Comunicación:** Asertiva, dentro de la jornada o jornadas de reunión comunicar las acciones que las autoridades van a realizar y cómo estas van a beneficiar y/o afectar la cotidianidad del barrio, sector y/o familias; las etapas que va a tener y los espacios para el diálogo entre familias y autoridades o sus delegados o representantes.
- **Mesa de Diálogo:** Espacio donde las familias interesadas, participan voluntariamente y en conjunto con los representantes de las autoridades, dialogan y realizan observaciones al programa de vivienda o medida administrativa y construyen posibles soluciones a las mismas
- **Problematización:** Partiendo de las observaciones realizadas por las familias, la etapa de problematización es una construcción y análisis en conjunto de las posibles y reales soluciones a las observaciones realizadas
- **Re-planificación:** Una vez establecidas las soluciones, volver a la mesa de diálogo para establecer un nuevo cronograma y plan de acción a seguir del programa o medida administrativa.

Mediante la socialización, se busca generar participación de las familias y una mejor y adecuada idea de las necesidades reales que en temas de vivienda, hábitat y habitabilidad urgen encontrar soluciones. También se lo puede entender como un proceso de aprendizaje y educación entre ambas partes, ya que, lo que en teoría podría ser la solución efectiva para un problema, en la práctica y en el campo las situaciones varían, incluso pudiendo estas ser muy similares a las estudiadas, la voz y las ideas de las personas son factor fundamental para desarrollar programas de vivienda dignos y adecuados para ellos.

Los procesos de seguimiento y evaluación parten de la socialización. El seguimiento es un proceso bilateral, las familias y autoridades dan seguimiento a las acciones, acuerdos y compromisos asumidos en común en una etapa de socialización, sin embargo, el seguimiento

más relevante es el que las autoridades realizan una vez adjudicada la vivienda a la familia. Existen varias herramientas para realizar el seguimiento, sin embargo estas deben de contar con indicadores sociales que las autoridades deben de controlar para saber el impacto que esta vivienda ha generado en la familia y su barrio. Dentro de mi propuesta expongo los siguientes:

- Habitación inmediata: La familia adjudicada se cambió a su nuevo hogar en los términos y/o plazos establecidos en el contrato.
- Uso: La vivienda está siendo usada para los fines pactados dentro de los contratos, respeta las normas municipales y la convivencia de barrio.
- Seguridad: La vivienda cuenta y ofrece mínimos de seguridad personal. Este indicador también incluye seguridad del barrio y sus habitantes.
- Desarrollo familiar e individual: Velar por el impacto de la vivienda en la familia y sus integrantes; si la familia crece y agrega nuevos integrantes como esto afecta la habitabilidad y el desarrollo de todos quienes la habitan
- Condiciones generales de la vivienda: Cuenta con los servicios públicos adecuados, accesos libres, recolección y tratamiento de desperdicios.
- Construcción Social del Hábitat: La vivienda desarrolla un hábitat adecuado para los miembros de la familia y el barrio; cambios estructurales de la vivienda; fortalecimiento de los lazos comunitarios. Iniciativas auto gestionadas de mejora familiar y barrial.

El proceso de evaluación corresponde a la información de la satisfacción subjetiva de la vivienda y de oportunidades de mejora de los próximos programas a implementarse. Mediante la realización de simples encuestas a un grupo representativo del barrio y/o familias adjudicadas, se podrá conocer el nivel de satisfacción de las mismas.

4.4 Respeto al Derecho a la Ciudad

Este concepto nace en Francia, en 1968, cuando el filósofo y sociólogo Henri Lefebvre lo presenta en su obra “El Derecho a la Ciudad”, basándose en el daño causado por el capitalismo que se tomó la ciudad como un proveedor de servicios mercantiles, excluyendo al hombre y a la mujer como factores fundamentales de su construcción y crecimiento. Por lo tanto su propuesta es reivindicar el valor de las personas dentro de la ciudad y presentar a la misma como el producto cultural, colectivo y político donde sea posible la expresión de la voluntad y solidaridad. Es además la posibilidad de construir una ciudad donde se pueda vivir dignamente, donde nos reconozcamos parte de ella y donde se pueda desarrollar y distribuir equitativamente todos los recursos necesarios para su uso y goce. Hoy la ONU abarca este término y se lo relaciona dentro de los Derechos Sociales, Económicos y Culturales, por lo tanto éste depende de las acciones de los Estados para realizarse.

La vivienda tiene un rol fundamental en la construcción de este derecho a la ciudad.

Si bien hemos hablado de programas de vivienda social integrales, que satisfagan las urgencia y emergencia ante la falta de vivienda digna y adecuada; que los procesos también respondan ante estas características y; que las familias asuman un rol en la ejecución de los programas, no solo como beneficiarios, sino también, como participantes del cambio que desean para su familia y comunidad, hay que considerar que estos programas no sean la causa de segmentación y fragmentación territorial que perpetúen la segregación social entre ricos y pobres. La ciudad es un espacio de derechos para todos sus habitantes, por lo tanto el aislamiento y concentración de personas en condición de pobreza afecta los lazos y relaciones con otras clases sociales, culturas e ideas, vulnera el derecho a la ciudad y no promueve los espacios de integración ciudadana.

Si finalmente entendemos que el derecho a la ciudad es el derecho a acceder a otros derechos que ésta (la ciudad) de manera tangible ofrece, comencemos entonces a pensar en programas de vivienda social que se acerquen a la ciudad y sus derechos, para que las personas en condición de pobreza, gocen y respeten derechos fundamentales, y así acortar la brecha social que tan dividido tiene al país.

4.5 Entrevistas

Las entrevistas se aplicaron para familias que habitan en los planes de vivienda en Guayaquil y para las autoridades de los programas de vivienda de interés social.

Preguntas para las familias

1. ¿A qué plan de vivienda aplicó?
2. ¿Qué le atrajo de este plan?
3. ¿Cómo fue el proceso de aplicación y cómo lo calificaría?
4. ¿Cómo se siente con tu vivienda? ¿Cree que la puedes mejorar? ¿Cómo la mejoraría?
5. ¿Qué considera negativo de su vivienda? (Hábitat y Habitabilidad)
6. ¿Cree que es digna y adecuada para el desarrollo integral de su familia?

Nelly - Guayaquil - Mucho Lote 2 “Alameda del Rio”

“La vivienda no es del dueño sino de quien la necesita”

¿A qué plan de vivienda aplicó?

No he aplicado a ninguna petición de vivienda para propiedades, solamente he sido inquilina en las urbanizaciones Mucho lote 2 y 1, donde he vivido 5 años. Actualmente llevo viviendo aquí un año y seis meses alquilando, lo que es Alameda del Rio, macro 9 y por residir ya aquí en Guayaquil el trabajo de mi esposo ha permitido estar aquí viviendo. Hasta

la actualidad alquilo, he alquilado todo un siempre, no tengo propiedades, no tengo bienes; he querido y tengo la motivación para aplicar, supe que el Municipio está dando lugares para poder tener una vivienda, todavía no me he puesto al tanto sobre eso pero hasta mientras alquilo y me mantengo con un valor de alquiler de 170 dólares más 30 dólares de alícuota y los servicios básicos. Estamos apartados un poco de la ciudad y lo que si tenemos problemas aquí en la urbanización es el servicio de transporte. Nos manejamos con una ruta, la 124 Garzota, y por estar lejos de la autopista tenemos que caminar un poco más de un kilómetro para poder salir y entrar.

Comentario: El caso de Nelly refleja una de las problemáticas más comunes de los programas de vivienda social. La falta de seguimiento y una investigación más profunda del Municipio a los postulantes genera que ciertas personas se aprovechen de las facilidades y beneficios de adquirir una vivienda de estos planes para sacar provecho económico a costa del alquiler de las mismas. Por lo tanto se puede concluir que el plan no está cumpliendo con su objetivo de proveer de vivienda a las familias que no tienen una. Si bien Nelly está contenta en su casa de alquiler, ella y su familia aun forman parte de las miles de familias que no posee vivienda propia. Queda en manos del Municipio encontrar una solución a estos sucesos y generar mejores y rigurosos procesos de investigación y seguimiento a las familias adjudicadas.

¿Está usted dispuesta a aplicar a algún programa de vivienda?

Mucho gasto en alquilar, entonces si necesito una vivienda y propiedad en Guayaquil y si me gustaría encontrar la información o la facilidad para tenerla. Vivo con mi hija y ella tiene 3 niños, entonces creo que por carga familiar sería bueno aplicar. Aquí vivimos 7 personas y 3 son menores de edad

Comentario: Durante el tiempo y al costo que Nelly lleva alquilando en distintos sectores de Guayaquil, bien le hubieran servido para adquirir su vivienda propia. El acceso a la información es fundamental para que familias como las de Nelly conozcan cómo acceder a un plan habitacional. Si bien el Municipio genera extensas campañas de información y la prensa constantemente está presentando noticias al respecto, considero que la confusión y el poco conocimiento de los temas de financiamiento, deuda, plazo, intereses y demás temas relacionados, son una barrera para que estas familias apliquen a un programa. Existen muchas facilidades bancarias y bonos para el financiamiento de estos programas, sin embargo endeudarse para una familia implica muchas dudas y temores.

¿Qué le gusto de este plan?

Aquí lo que me ha gustado de este sector (Alameda del Río) es la seguridad y tranquilidad por los niños, porque ellos pueden jugar, andar en bicicleta y no corremos riesgo de que ocurra algún accidente o que alguien los agrede o pueda abusar de ellos. Cuando camino afuera de la urbanización no he tenido inconvenientes ya sea de noche o en la madrugada para ir al terminal.

Comentario: Aquí se destaca uno de los principales aspectos que las familias buscan de una vivienda y su entorno, seguridad y tranquilidad para ellos y sus familias, sobre todo para los menores de edad.

¿Qué es lo negativo de su vivienda? (Hábitat y Habitabilidad)

Donde vivía en Mucho Lote 1, salí de allí porque había mucha delincuencia y tráfico de droga. Viví cerca del estadio que hay ahí y se veía muchos jóvenes consumiendo sus drogas y uno no podía andar en el día porque los ladrones le arrancaban el celular, la cartera y hasta agredían físicamente. Por la inseguridad que vivimos opte por salir de Mucho Lote 1

Comentario: En concordancia con el comentario anterior, la seguridad del entorno es un factor importante para las familias. Cuando los barrios y sectores se vuelven inseguros provocan que las familias, que pueden, se desplacen hacia otros sectores, rompiendo el tejido social que fue construido en sus inicios. Las autoridades competentes son quienes deben de controlar las condiciones en las que se está desarrollando el barrio, promover la seguridad entre vecinos y acompañarlos en actividades para fortalecer el desarrollo comunitario del sector.

¿Cómo se siente con la vivienda? ¿Cree que se puede mejorar?

La casa da para 7 personas, es de dos pisos y contamos con 3 habitaciones. La comodidad para mí, está bien, tengo amplitud y libertad de tener un patio, un portal, caminar en la parte baja de la casa y descansar en la parte alta. Yo la veo como una vivienda cómoda aunque si le hace falta mejoras, pero eso ya corre por parte del dueño.

Comentario: A criterio de Nelly, la vivienda cuenta con el espacio suficiente para la comodidad de su familia; sin embargo, desde mi perspectiva, la vivienda que está alquilando no cuenta con suficiente espacio para el desarrollo de su familia, incluso se podría percibir un mínimo nivel de hacinamiento. Claro está que es una vivienda de alquiler, pero en caso de aplicar a un programa, se le debería recomendar a Nelly adquirir una vivienda más amplia para ella y su familia, sin que esto afecte a su economía familiar.

¿Cree usted que es digna y adecuada para el desarrollo integral de su familia?

Si creo que esta es una vivienda digna y adecuada, lo veo como parte del bienestar y la mejora de mi familia y la seguridad de los niños.

Comentario: La tranquilidad de contar con un techo y la seguridad del sector, revelan que el plan de vivienda Mucho Lote 2 satisface la necesidad de las familias. El orden, la limpieza, el espacio de las viviendas son factores que incrementan la satisfacción de las familias que habitan el sector y esto desencadena condiciones favorables para vivir con dignidad, en condiciones y ambientes adecuados para ejercer ciudadanía y el desarrollo de las familias.

Jorge - Guayaquil- Mucho Lote 2

“Hay seguridad y tranquilidad, eso me atrajo y llevamos aquí 9 meses”

¿A qué plan de vivienda aplicó?

El motivo fue por falta de vivienda, no teníamos vivienda y estábamos alquilando, entonces se presentó la oportunidad, nos gustó y aplicamos a la solicitud con los documentos.

Comentario: La situación de Jorge es la más común de entre las familias que postulan, la falta de una vivienda propia y el gasto en alquiler justifican el programa habitacional y la acción de las familias, que como Jorge, postulan por una vivienda propia.

¿Qué le gusto de este plan?

Me gusto que el plan estaba bien organizado, hay seguridad, tranquilidad. Eso me atrajo y aquí llevamos 9 meses.

Comentario: La seguridad y tranquilidad son factores que favorecen y satisfacen a las familias. Un entorno seguro y sano facilita el desarrollo del sector y los habitantes del mismo.

¿Cómo fue el proceso de aplicación y cómo lo calificaría?

El proceso inició con la solicitud a la Alcaldía de Guayaquil y ellos clasificaban a los postulantes de casa; me pidieron un documento de que no poseía bienes en la ciudad, eso lo realice en el Registro de la Propiedad. Aquí hay varias constructoras con diferentes tipos de casa, este sector se llama Toledo y ellos nos pidieron documentación con información personal y salimos aceptados. Yo tenía una casa en Duran, vendí esa casa y di el valor como entrada para estar aquí y el saldo restante lo hice con el Banco Pichincha. El proceso duró unos tres meses, lo único malo es que se demoraron en la entrega de la vivienda, 4 años se demoraron en entregar

Comentario: Jorge nos comenta que el proceso fue amigable para él y su familia, si bien existen procesos que se pueden volver burocráticos y la demora en la construcción y entrega de la vivienda, al final la satisfacción de poseer una vivienda no se disminuye por estas situaciones.

¿Cómo se siente con la vivienda? ¿Cree que se puede mejorar?

Mejoras en mente sería para el futuro ya que el Municipio tiene un cláusula de que esta vivienda no puede ser remodelada durante 5 años, así que espero ese tiempo para ver que arreglos puedo realizar

Comentario: Al ser la vivienda nueva, Jorge y su familia deben esperar un tiempo considerable antes de hacer arreglos o mejoras a la vivienda, esta medida es para garantizar el buen estado y durabilidad de la vivienda en sus primeros 5 años. Pasado este tiempo las familias pueden hacer los arreglos pertinentes.

¿Qué es lo negativo de su vivienda? (Hábitat y Habitabilidad)

No me ha desagradado nada, aquí es todo tranquilo, en mi vivienda no han habido fallas y su consideró que la vivienda es digna y adecuada para el desarrollo de mi familia.

Comentario: El entorno y su movimiento diario agradan a la familia, de nuevo, la seguridad y tranquilidad les da la satisfacción que necesitan y desean brindar a su familia.

Comentario de los resultados de la Pregunta 1

La entrevista se realizó a 13 familias en los sectores de Socio Vivienda 2 y Mucho Lote 2. Las familias de Mucho Lote 2 fueron más abiertas a participar de la entrevista, mientras que las familias de Socio Vivienda sentían desconfianza del uso de las preguntas, esto refleja que como individuos sienten inseguridad del entorno y de personas ajenas que se acerquen a indagar o conversar sobre sus condiciones de vida. El hábitat seguro es un factor fundamental para el desarrollo de habilidades y confianza entre las personas.

¿A qué plan de vivienda aplicó?

13 respuestas

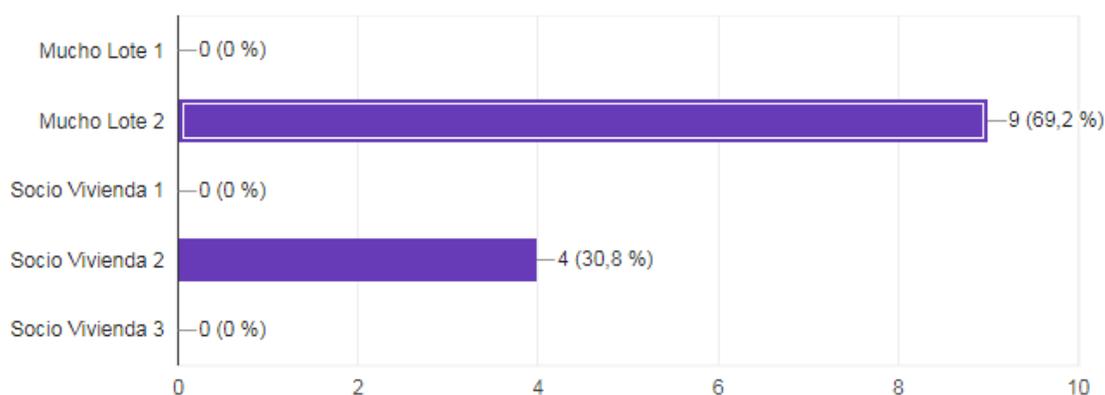


Gráfico 3: Resultados de la Pregunta N°1

Comentario de los resultados de la Pregunta 2

La seguridad es un factor preponderante a la hora de seleccionar un plan de vivienda social. Mucho influye la ubicación y el reconocimiento de las personas que habitan en el sector. La necesidad de tener una vivienda propia es otro de los factores importantes, sin embargo este factor refleja más la perspectiva económica (costo y financiamiento)

¿Qué le atrajo de este plan?

13 respuestas

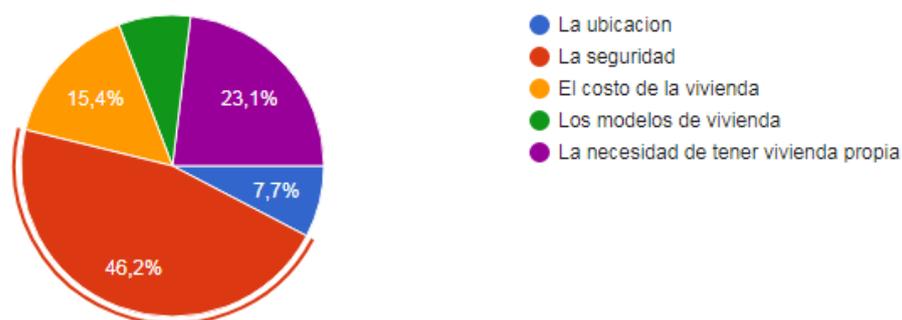


Gráfico 4: Resultado de la Pregunta N°2

Comentario de los resultados de la Pregunta 3

Mediante un método de valoración del 1 al 5, donde 1 significa Pésima Atención y 5 Excelente Atención, la mayoría de los entrevistados acordaron que el proceso se desarrolló en entre los rangos 4 y 5 de la pregunta, es decir, no tuvieron problemas y la atención y respuesta fueron los esperados.

¿Cómo fue el proceso de aplicación y cómo lo calificaría?

13 respuestas

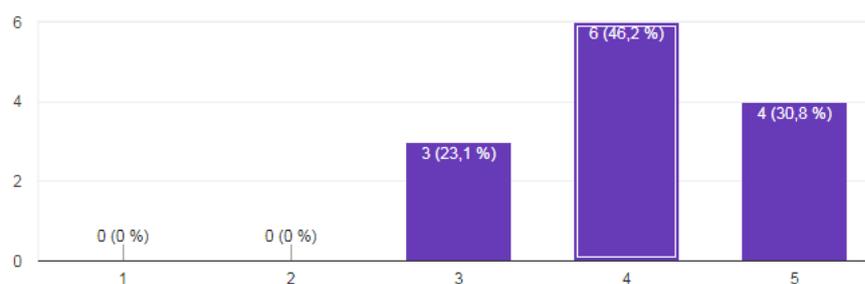


Gráfico 5: Resultados de la Pregunta N°3

Comentario de los resultados de la Pregunta 4

La satisfacción sobre la vivienda es mayoritaria, las familias expresan felicidad y tranquilidad al tener una vivienda propia o de estar gozando de una alquilada; aunque las condiciones del sector en algunos casos provocan la toma de medidas de seguridad rigurosas en ciertos momentos del día.

¿Cómo se siente con tu vivienda?

13 respuestas



Ilustración 6: Resultados de la Pregunta 4

Comentario de los resultados de la Pregunta 5

Existe mucha satisfacción sobre la vivienda y su entorno, sin embargo las familias de Socio Vivienda realizaron ciertas observaciones a falencias respecto los servicios básicos, seguridad y espacios para los niños, mientras que las familias de Mucho Lote 2 consideran que acceder a los medios de transporte (buses urbanos) es complejo mas no una problemática grave del sector.

El aspecto estructural de la vivienda, sobre todo espacios más amplios, es otra de las observaciones que las familias realizaron al respecto.

¿Que es lo negativo de su vivienda? Hábitat y Habitabilidad

13 respuestas

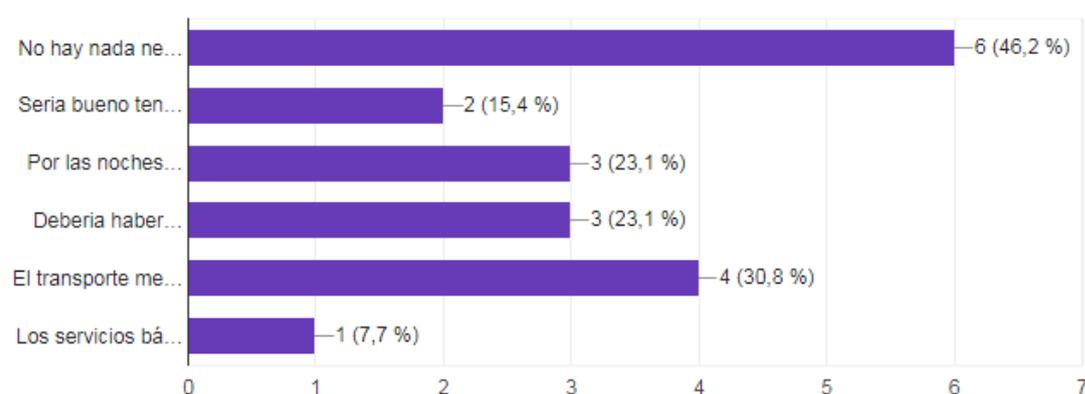


Gráfico 7: Resultado de la Pregunta N°5

Comentario de los resultados de la Pregunta 6

Una pregunta clave, conocer la satisfacción desde el punto de vista de la dignidad revelo que a pesar de cualquier circunstancia, la vivienda de cada una de las personas entrevistada es adecuada y digna para el desarrollo de su familia, ya que, son estos quienes día a día se relacionan para que así sea. La familia es digna, por lo tanto la vivienda también lo es.

¿Crees que es digna y adecuada para el desarrollo de tu familia?

13 respuestas

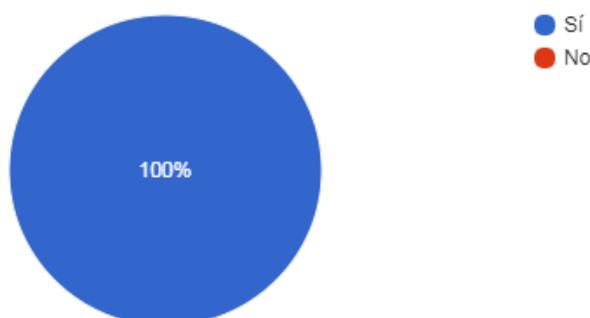


Gráfico 8: Resultados de la Pregunta N°6

MIDUVI: Proyecto Guayaquil Ecológico y el derecho a la vivienda digna y adecuada.

Entrevista realizada al Arq. Alfonso Pesantes, Gerente Del Proyecto Guayaquil Ecológico el 1 de noviembre del 2017.

¿Qué es lo que busca el proyecto Guayaquil Ecológico y como este se articula con los programas y planes de vivienda que ofrece el MIDUVI?

Nuestra misión consiste en generar y restaurar áreas verdes en la ciudad de Guayaquil, pero única y exclusivamente en las riveras del Estero Salado, con la finalidad evitar la proliferación de invasiones a las orillas del Estero Salado.

Como todo proyecto tiene sus afectados, para el bien común se perjudican unas pocas personas; estas personas no son desalojadas son reasentadas en el programa Socio Vivienda. Lamentablemente en Socio Vivienda se han producido acciones que están al margen de la gestión de la vivienda, ahora estamos coordinando con la Gobernación para volver el sector

un sitio tranquilo y habitable, revirtiendo las viviendas que han caído en manos de personas que tienen prácticas delictivas.

Comentario: El MIDUVI como ente rector de la vivienda, hábitat y habitabilidad en el país, desarrolla estos proyectos que busquen mejorar la calidad de vida de las personas que habitan en condiciones inapropiadas. Guayaquil Ecológico busca rescatar el Estero y del desarrollo del proyecto se desprenden temas de vivienda, propiedad, pertinencia, desarrollo comunitario y otros similares. Sin embargo, la planificación y ejecución de los mismos parece distar de las realidades en las cuales se va a aplicar y en vez de prevenir o disminuir los efectos negativos, estos se presentan por la falta de previsión en la ejecución.

¿Qué acciones están tomando para corregir estos hechos?

Todo proceso siempre amerita correctivos y replanteos, rescatando lo bueno que se ha realizado en los 10 años precedentes, pero ahora lo complementamos con acciones de tipo social. Periódicamente la Gobernación organiza mesas de trabajo, con el MIDUVI, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Inclusión Social, con todas las instancias de seguridad, para coordinar acciones tendientes a rescatar estos programas de vivienda que en su momento fueron proyectos emblemáticos pero que están siendo apropiados por personas que no debieron ser asignadas

La delincuencia en Guayaquil es general y no solo está ubicada en un sector específico, se ha exagerado mediáticamente en estos sitios, una de las razones probablemente es el aislamiento. Son programas que en su momento estuvieron aislados; en primera instancia eran entornos agradables, pero de un momento a otro estalló este tipo de actividades y esta causa (el aislamiento) es propicio para generar muchas actividades al margen de la ley

Comentario: En vista de los acontecimientos negativos suscitados en el proyecto Socio Vivienda, los procesos de evaluación y satisfacción de las familias son fundamentales para poder establecer oportunidades de mejora. Si bien, en el tema delincuencia hay que ejecutar medidas de seguridad rigurosas para devolver la tranquilidad al programa de vivienda del Gobierno, no hay que olvidar los demás procesos comunitarios que se deben de fortalecer con el fin de mejorar la calidad de vida de las personas que habitan ese sector.

¿Respecto al aislamiento de estos proyectos y barrios, el MIDUVI está coordinando junto con el Municipio de Guayaquil algún plan para precisamente ejecutar proyectos de vivienda que estén más cerca de la ciudad?

El aislamiento genera una brecha social y urbanística. Esta Cartera de Estado está empeñada en rescatar y coordinar con el Municipio las áreas dentro del perímetro urbano, que guarden ciertas condiciones: proximidad a las vías de acceso, contar con la debida infraestructura, rodeado de un entorno de equipamiento, servicios, de ese modo estamos calificando las áreas y los terrenos para futuros proyectos. Ya no va a ser en una finca a 10km para construir las viviendas, estos tipos de proyectos nos hemos dado cuenta que no funcionan ya que tienen que ser integrado a lo urbanístico

Comentario: La exclusión y el aislamiento de los barrios donde se desarrollan programas de vivienda de interés social generan la brecha que dentro de la sociedad causa problemas en la relación entre sectores, ciudadanos y ciudad. Lo ideal para solucionar esta condición de aislamiento es buscar dentro o cerca de las ciudades terrenos, viviendas o edificios de departamentos que ofrezcan a los ciudadanos la oportunidad de acercarse a la ciudad, mejorar las relaciones ciudadanas y fortalecer el tejido social que promueva mejores condiciones de vida para sus habitantes.

Comentarios sobre los procesos de socialización de los proyectos del MIDUVI

El proceso comienza con una anticipación de 6 meses, comunicando puerta a puerta a las familias cuyas viviendas y terrenos se encuentran “afectados” por el o los proyectos. Les presentamos la opción de Socio Vivienda y algunas familias acceden y facilitan los documentos para aplicar a Socio Vivienda; otras son más difíciles de tratar ya que consideran que en ese lugar nacieron sus hijos, están sus familiares o vecinos cerca, se aferran.

Sin embargo hay que entender que para este proyecto, asentarse en las riberas de los esteros es ilegal, entonces se llega a un acuerdo y podemos desviar el diseño del parque, sin embargo estas familias son desafectadas frente al Municipio y no se les otorga la escritura correspondiente, si es que el Municipio accede a eso.

A la larga la aceptación de los proyectos se ven reflejadas en el proceso de empoderamiento de la gente con el parque, el MIDUVI organiza eventos y concursos para mantener limpio y adornado los jardines e instalaciones, eso al final se queda en la gente y lo continúan organizando solos.

Comentario: La información concreta, real y verificable, así como el acompañamiento continuo en los procesos de cada uno de los proyectos que se ejecuten y que afectan positiva o negativamente a las personas es fundamental para promover la participación ciudadana y fortalecer los procesos de identidad y pertenencia hacia los mismos. Respecto a la vivienda y su entorno es fundamental guiar y fortalecer la educación de las familias para que dentro del convivir diario con los vecinos, los programas de vivienda social sean un detonador de procesos comunitarios positivos y aceleren el desarrollo personal, familiar y comunitario de los individuos que se benefician de estos programas.

Otros Comentarios sobre la Vivienda en el Ecuador

Billy Navarrete

Secretario del Comité Permanente por la Defensa de Derechos Humanos

Antecedentes e historia de la lucha por la vivienda digna y adecuada en Guayaquil

Las invasiones o asentamientos irregulares tienen un protagonismo en la ciudad en la década de los 80, es en ese momento donde existe un punto de quiebre importante, como proceso de expansión de la ciudad, que se mantendrá hasta las pasadas dos décadas.

El auge de la ocupación de las tierras urbanas logra que se reconozca una necesidad, ya que en ese entonces, incluso en la actualidad, políticas públicas para satisfacer esa demanda no ha existido, y la migración interna, que en los años 80 fue un movimiento poblacional importante, requirió condiciones de vida que no se la ofreció el Estado.

Junto con la migración interna, nacieron las llamadas Comunidades Eclesiales de Base, que eran grupos ligados a la Iglesia que generaron demandas sobre este tema y así otros grupos sociales se levantaron para luchar por este derecho enfrentándose muchas veces con el poder político de la época, y como producto de eso obtuvieron conquistas que hoy se pueden palpar, ya que muchos de esos asentamientos actualmente conforman parte de la ciudad de Guayaquil

Sin embargo en esos momentos aún no se reconocía todo el potencial que tiene una vivienda. La perspectiva con la que se luchó por este derecho no era otra más que librar del desamparo a estas familias. Ahora ese concepto de vivienda tiene otros componentes que en ese entonces no veíamos, el objetivo era lograr que ese asentamiento se reconociera como parte de la ciudad y que el poder estatal intervenga para librar del control privado y bandas

delictivas que mantenían en zozobra a las familias del asentamiento. Esa era la prioridad del momento.

Pero ahora no solo se trata de librar del desamparo, primicia que parte de que toda persona debe de tener un lugar y un techo donde refugiarse. Ese espacio, donde se desarrolla una familia, también cuenta con otros aspectos que han comenzado a visibilizarse. Ese pequeño núcleo familiar también construye nuevos derechos, en referencia a los Derechos Humanos y su evolución, por lo que se debe de considerar a la vivienda como el espacio por donde entran todos estos nuevos derechos.

Y esto adquiere una dimensión mucho mayor, cuando el espacio de la vivienda forma parte de una comunidad con sus interrelaciones, que sobre todo en contextos de pobreza son importantes, ya que se lo puede considerar como una herramienta para lucha y superación de la pobreza.

A esto se le suma el derecho a la ciudad, que abarca de manera más amplia el goce de derechos y la participación ciudadana.

Comentario: El acceso a una vivienda dentro de una ciudad en auge como Guayaquil en la década de los 80, se podría considerar como una de las más grandes luchas sociales de los últimos 30 años. Representó además el auge de movimientos sociales dirigidos a la lucha de derechos fundamentales dentro de esta área. Como bien lo expresa el entrevistado, en ese momento el objetivo era que a nadie en ningún asentamiento humano le falte techo. La vivienda significa mucha más que las paredes y el techo, una vivienda digna es la garantía y la puerta de entrada de muchos otros derechos fundamentales del ser humano y es desde esa nueva perspectiva que hay que enfrentar esta compleja problemática

¿Crees que los planes de vivienda existente en los últimos años, abarcan satisfactoriamente todos estos derechos, dignidad y calidad de vida?

Durante la década de los 90, se comenzaron a ejecutar planes de vivienda popular que a la larga no satisfacen completamente las necesidades y eran, por llamarlos de alguna forma, muy modestos, la inversión del Estado y las autoridades no eran lo suficiente para resolver la problemática.

En la actualidad, existe un programa del Estado que debe quedar como ejemplo de lo que no se debe hacer, Socio Vivienda 2; todo mal, hacinamiento, violencia, delincuencia. Algo que debió ser una opción de vivienda popular para los desplazados y despojados de los asentamientos en Guayaquil, salió mal. La calidad en términos de infraestructura y la manera en la cual se quebrantó el tejido social, han sido perjudiciales y todas estas familias se han empobrecido más.

Realmente, opciones de vivienda popular para gente pobre y de escasos recursos no existe en el país, la mayoría están dirigidas a familias de clase media y resultan inaccesibles económicamente para familias pobres

También existe una falta de planificación para que estos programas de vivienda cumplan su función de manera más integral. Una percepción personal, es que la prisa por ejecutar los planes no se ajustan a la realidad social de estas familias, por lo tanto se cumple con negligencia y en algunos casos hasta podría haber corrupción.

Sin embargo hay que rescatar y reconocer que la inversión en el área social ha sido fuerte en estos últimos años. Educación, vivienda y salud han sido las áreas que más recursos se les han destinado, sin embargo aún se presentan deficiencias.

Lo cual nos lleva a enfrentarnos ante la ausencia total de obras dentro del sector social o la obra mal ejecutada. Esta última opción es peligrosa porque agotas la posibilidad de hacer políticas públicas saludables.

Comentario: La idoneidad y pertinencia de los planes o programas de vivienda es uno de los principales obstáculos que se tiene dentro de esta temática. La adaptación y adecuación de los planes al contexto real de la pobreza en el Ecuador es sin duda uno de los más arduos procesos a con los cuales se debe cumplir. El margen de error o afectación debe ser el mínimo para no dañar las relaciones comunales y más que nada, el plan debe ser accesible, económica y geográficamente, para las familias que realmente necesiten una vivienda, para aquellas que deseen y busquen asentarse dentro de la ciudad.

¿Qué recomendaciones podrías aportar para esta problemática?

Hay varios niveles que deben actuar frente al tema de vivienda. El primero se refiere a un grupo de instituciones que se han desarrollado aisladas a las realidades que deben atender, la que más distante de su misión se encuentra es la Academia. Las universidades tienen una deuda importante frente al debate que tuvieron que haber generado y aportado. En principio no son asuntos políticos los que hay que enfrentar, son temas técnicos y la libertad de creación. La academia debe ofrecer a la sociedad opciones, que por más radicales que sean, pueden solucionar muchas problemáticas sociales, entre ellas la vivienda.

En materia de Derechos Humanos, debe de existir participación real de la gente dentro de la planificación y diseño de estas soluciones de vivienda. Todo debe estar cotejado y verificado por la gente que conoce de su problemática, así fortaleciendo a la comunidad dentro del aspecto de participación y construcción de sus soluciones.

Hay que vivir el momento social y cultural en el que estamos inmersos. Existen muchas instituciones que se han tecnificado pero las operaciones siguen con un atraso de 20 o más años. Todo es cuestión también de cultura y educación.

Comentario: Como toda problemática social, las políticas de los Estados son fundamentales para enfrentarlas, sin embargo, por su carácter social, no solo es menester de los Gobiernos activar todo el aparataje Estatal para cumplir con este objetivo; existen mucho actores dentro de la sociedad que deben de comprometerse en la solución de estos problemas. Las universidades deben de liderar las propuestas de cambio, apoyadas por el sector empresarial y de organizaciones sociales que conozcan y tengan la experiencia en la implementación de estos programas. Si la sociedad en general se une y enfrenta esta problemática como un ejercicio de su ciudadanía, mejorará de manera radical las relaciones, participación, incidencia en las decisiones políticas y el desarrollo de los barrios, ciudades, regiones y país.

CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La vivienda en Ecuador sigue siendo, y será, un permanente desafío para todos los niveles de gobierno del estado, por eso la importancia de reconocer su valor social y contexto en el cual se desarrolla para así implementar adecuadas y eficaces medidas frente a esta temática.

Cabe resaltar que en los últimos 10 años el Gobierno Central ha desarrollado y expuesto los programas de vivienda como un logro relevante de toda la sociedad, por lo tanto desde mi trabajo de investigación, concluyo y recomiendo lo siguiente:

5.1 Conclusiones

- Las políticas de vivienda aun no satisfacen plenamente la necesidad y la urgencia de una vivienda digna y adecuada para la población en condición de pobreza. Esto se debe principalmente a dos factores estratégicos: la planificación y financiamiento de la vivienda.
- La elaboración y ejecución de las políticas deben de integrar diferentes actores sociales, partiendo desde el grupo poblacional beneficiario de estos planes, incluyendo por demás a la academia, sector privado, organismos técnicos y los diferentes niveles de gobierno. Recordemos que toda política debe tener como base la defensa y promoción de derechos humanos.
- El Estado ha incrementado la inversión en el desarrollo y ejecución de programas y planes de carácter social, entre ellos la vivienda, que a través de los proyectos del MIDUVI el déficit cualitativo y cuantitativo ha disminuido significativamente. El GAD Municipal de Guayaquil también se ha destacado dentro de esta temática. Si bien sus proyectos de vivienda están destinados a una población de clase económica

media-baja, Mucho Lote 1 y 2 han sabido satisfacer la necesidad objetiva y subjetiva de vivienda en la ciudad. Sin embargo, las falencias de estos programas se encuentran en los procesos de adjudicación y seguimiento de las familias beneficiarias. Si dentro de estos planes existen viviendas se destinan para alquiler o para otros fines distintos al de vivienda para familia, los programas no están llegando a la población que realmente necesita de una vivienda y además no se le está dando seguimiento a las familias beneficiadas.

- El acceso a bonos y créditos debe de llegar a la población que realmente necesita y urge de una vivienda propia, digna y adecuada. Es notorio que las personas en condición de pobreza no califican a créditos dentro de la banca privada y la aplicación a bonos para la construcción y adquisición de vivienda dependerá de cuánto presupuesto se designe para satisfacer esta demanda.
- El marco legal ecuatoriano protege el derecho a la vivienda digna, dentro de la Constitución de la República, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y demás cuerpos legales que tutelen el derecho la vivienda y su acceso; sin embargo es importante recalcar que deben existir procesos claros y justos cuando se trate de reclamar o demandar, sobre todo frente a la acción u omisión de la administración gubernamental, ya que, siendo los organismos e instituciones del Estado quienes en su mayoría planifican y ejecutan programas o proyectos de vivienda, la persona o personas afectadas por su incumplimiento, deben de enfrentarse a un gran aparataje estatal que ralentiza la defensa de este derecho.
- Lo Programas de vivienda social no están cumpliendo con el derecho a la ciudad ya que en su mayoría son ejecutados en zonas alejadas de la ciudad y su centro, lo que acentúa más la brecha de inequidad, desigualdad y discriminación de la sociedad

5.2 Recomendaciones

- Construir políticas públicas basadas en derechos humanos y adecuados a las realidades de las diferentes condiciones sociales, eficaces en su cumplimiento y que promuevan la protección de derechos humanos y que en la práctica y en sus resultados eliminen inequidades sociales. También se debe de considerar la capacidad y aptitud de los funcionarios y las autoridades con la problemática que atienden en razón de sus responsabilidades. La Secretaria Nacional de Planificación del Estado establece en su Guía para la Formulación de Políticas Públicas las directrices y fundamentos que toda política pública debe cumplir.
- Promover la participación de las familias en la construcción y ejecución de los programas de vivienda y mantener un continuo seguimiento a los resultados e impacto dentro de ese sector beneficiado. Instruir y preparar a las familias para que hagan de su vivienda una herramienta esencial de su desarrollo.
- Fortalecer la cooperación internacional y la articulación de trabajo con organizaciones no gubernamentales conocedoras de la temática de vivienda digna y adecuada para poder adaptar al contexto ecuatoriano casos exitosos de programas de vivienda social.
- Establecer formalmente, como lo dispone la ley, los bancos de suelo para los proyectos de vivienda y promover su acercamiento a la ciudad y sus derechos.
- Estrategias financieras que garanticen el acceso a la vivienda digna y adecuada a gastos soportables para la población en condición de pobreza.
- La poca o nula participación de la sociedad complica el respeto integral de este derecho, sobre todo la poca acción de la Academia y sus estudiantes, quienes se deberían de involucrar más en el debate y en la búsqueda de soluciones a una problemática que atañe a toda la sociedad y no solo a los Órganos Gubernamentales.

BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Nacional del Ecuador (2008) *Constitución De La República Del Ecuador 2008*. Quito-Ecuador.
- Asamblea Nacional de Ecuador (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo*. Quito – Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Quito – Ecuador.
- Defensoría del Pueblo del Ecuador (2013). *Derecho a la Vivienda en Ecuador*. Quito – Ecuador. Obtenido de <http://repositorio.dpe.gob.ec/handle/39000/68>
- Google INC. (2017). Google Maps.
- Hernández, G., & Velásquez, S. (2014). *Vivienda y Calidad de Vida. Medición del hábitat social en Mexico occidental*. Bitácora Urbano Territorial, 142-158.
- INEC. (2010). *Censo de Población y Vivienda*. Quito – Ecuador.
- INEC. (2014). *Encuesta de Condiciones de Vida*. Quito – Ecuador.
- INEC. (2015). *Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo*. Quito – Ecuador
- INEC. (2017). *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo*. Quito – Ecuador.
- Ministerio Coordinador de Desarrollo Social (2014). *Agenda Social al 2017*. Quito - Ecuador
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2015). *Informe Nacional del Ecuador: Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible Hábitat III*. Quito – Ecuador.
- OEA. (1948). *Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre*. Obtenido de <http://www.oas.org/es/cidh/mandato/Basicos/declaracion.asp>
- ONU. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. Obtenido de Naciones Unidas: http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf
- ONU. (1950). *Estatuto de los Refugiados*. Obtenido de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/StatusOfRefugees.aspx>
- ONU. (1965). *Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial*. Obtenido de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CERD.aspx>

- ONU. (1966). *Pacto Internacional de los Derechos Economicos, Sociales y Culturales*. Obtenido de Naciones Unidas: <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CESCR.aspx>
- ONU. (1981). *Convención Sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer*. Obtenido de <http://www.un.org/womenwatch/daw/cedaw/text/sconvention.htm>
- ONU. (1989). *Convención sobre los Derechos del Niño*. Obtenido de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CRC.aspx>
- ONU. (1990). *Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de todos los Trabajadores Migratorios y de sus Familias*. Obtenido de <http://www.ohchr.org/SP/ProfessionalInterest/Pages/CMW.aspx>
- ONU. (2006). *Convención Sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*. Obtenido de <http://www.un.org/spanish/disabilities/default.asp?id=497>
- ONU-Hábitat. (2010). *El Derecho a una Vivienda Adecuada, Folleto N°21 Rev 1*. Ginebra - Suiza.
- Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo (2013). *Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017*. Quito – Ecuador.

APENDICE

El Gobierno Central y el GAD Municipal de Guayaquil han realizado una importante inversión en proyectos de vivienda social; esta investigación refleja los programas y servicios que se ofrecen la sociedad y los requisitos de aplicación para acceder a una vivienda a través de estos programas y proyectos.

Programa Casa para Todos del Plan Toda una Vida

La Misión Casa para Todos es parte del Plan Toda una Vida, conforme Decreto Ejecutivo No. 11 del 25 de mayo de 2017, que en su artículo 1, manifiesta: “Créase la Misión “Toda una Vida” para garantizar los derechos de las personas en todo el ciclo de vida...”, en ese sentido se da vida jurídica a dicha misión, que estará regentada bajo el artículo 4, que dice: “Créase la Secretaría Técnica del Plan Toda una Vida, adscrita a la Presidencia de la República, encargada de la ejecución de la Misión “Las Manueles” y la coordinación para la implementación de la “Misión Toda una Vida”

Este programa nace frente la situación actual de la vivienda en Ecuador, cuyo déficit cuantitativo a nivel nacional es del 12,28%, y si bien el déficit de vivienda afecta a todos los hogares, su incidencia es mayor en los hogares más pobres y vulnerables, alcanzando en hogares en situación de extrema pobreza el 29,8% y en hogares en situación de pobreza moderada el 25,8%

Los objetivos de este programa son:

- Adjudicar 325 mil nuevas viviendas en 4 años.
- Disminuir el déficit cuantitativo de hogares sin vivienda adecuada del 12,3% a diciembre de 2016 al 9,9% al 2021.

- Aumentar la tenencia propia de vivienda en hogares pobres del 75% a diciembre de 2016 al 86,3% al 2021.

Para lograr estos puntos, el programa contará con el soporte y apoyo de otras instituciones y autoridades públicas, tal como lo demuestro en el cuadro a continuación:

ACTORES	RELACIONAMIENTO	Rol del actor *
EP. CASA PARA TODOS	Ejecutor del Programa Casa para Todos, conforme Decreto Presidencial No. 11, de 25.05.17	EP. CASA PARA TODOS <ul style="list-style-type: none"> • Planificación, diseño y construcción de viviendas. • Recopilar, sistematizar y analizar los resultados obtenidos de la ejecución de la política, planes, programas y proyectos dentro de la zona. • Asesorar y brindar asistencia técnica a los actores del sector.
MIDUVI	Dirigir y gestionar la aplicación de políticas, planes, programas y proyectos, a través de la implementación de normas, metodología e instrumentos técnicos que permitan otorgar y administrar de acuerdo a las necesidades particulares del territorio.	MIDUVI <ul style="list-style-type: none"> • Calificar el otorgamiento de aprobaciones de programas/proyectos de vivienda. • Evaluar el cumplimiento de la política nacional del Plan Toda una Vida - Casa para Todos. • Implementar planes, programas, proyectos y actividades definidos a nivel ministerial para la zona. • Recopilar, sistematizar y analizar los resultados obtenidos de la ejecución de la política, planes, programas y proyectos dentro de la zona. • Asesorar y brindar asistencia técnica a los actores del sector.
GOBIERNOS PROVINCIALES	Gestionar el banco de tierras. Gestionar las obras de infraestructura urbana para los programas de vivienda.	GOBIERNOS PROVINCIALES <ul style="list-style-type: none"> • Entregará terrenos, terrenos urbanizados y posibles proyectos de vivienda.
GOBIERNOS MUNICIPALES		GOBIERNOS MUNICIPALES <ul style="list-style-type: none"> • Entregará terrenos, terrenos urbanizados y posibles proyectos de vivienda. • Aprueba los proyectos de vivienda. • Manejo del catastro predial. • Factibilidades de servicios básicos.
GREMIOS DE LA CONSTRUCCIÓN	Proponen programas de vivienda como ejecutores. Financiar programas de vivienda.	GREMIOS DE LA CONSTRUCCIÓN <ul style="list-style-type: none"> • Entregarán terrenos, terrenos urbanizados y posibles proyectos de vivienda. • Financiación de proyectos inmobiliarios, ajustado a la política del plan Casa para Todos. • Generar asociaciones público privadas.

Tabla 4: Descripción de las Instituciones que dan apoyo al Programa Casa Para Todos del "Plan

Toda una Vida"

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

El MIDUVI es la cartera de estado rectora en la implementación de las políticas públicas de las ciudades que garanticen el acceso al hábitat seguro y saludable, vivienda digna y espacios públicos que integren a los ciudadanos con los distintos actores que componen la ciudad.

Entre los objetivos institucionales del MIDUVI podemos destacar los siguientes:

- A. Incrementar el acceso a la vivienda habitable, segura y adecuada y el acceso al suelo con servicios a nivel nacional.
- B. Incrementar los mecanismos que afiancen las capacidades de planificación, rectoría, coordinación y gestión del Estado y la articulación de los diferentes actores del Sistema de Hábitat, Asentamientos Humanos y Vivienda a nivel nacional.

Los programas y servicios que se ofrecen al público son en su mayoría bonos para la adquisición, construcción y mejoramiento de vivienda.

Bono Inmobiliario

Es un incentivo económico para financiar la adquisición de una vivienda dentro de los programas de vivienda de interés social calificados por el MIDUVI.

Para postular a este bono, el MIDUVI establece los siguientes requisitos y documentos:

1. Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;
2. Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;
3. Contar con un Representante Legal cuando:

- Se tratare de una persona soltera mayor de 15 y menor de 18 años que sea jefe del núcleo familiar;
 - Se tratare de una persona emigrante (opcional);
4. Contar con el aporte mínimo requerido;
 5. Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes, retornados y residentes en la Provincia de Galápagos);
 6. Contar con la precalificación de crédito o el aporte adicional debidamente justificado;
 7. No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU;
 8. Tener conformado un núcleo familiar; o, ser una persona mayor de 50 años.
 9. No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda.
 10. Percibir ingresos familiares de hasta 3.5 SBU.
 11. Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.
 12. Para personas Nacionales o Extranjeras:
 - Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida, o representante legal de ser el caso;
 - Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal;
 13. Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados: Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición. En caso de personas

emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia simple del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público.

14. Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo;
15. Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;
16. Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte adicional, otorgado por alguna Entidad Financiera;
17. Copia simple de la promesa de compra-venta o acta de reserva de una vivienda en un Proyecto Inmobiliario calificado por el MIDUVI.
18. Comprobante de ingresos mediante uno de los siguientes documentos:
 - Trabajador con relación de dependencia: mecanizado del IESS o rol de pago de los últimos tres meses.
 - Trabajador autónomo: documento actualizado, emitido por el SRI como: copia del RISE o copia Declaración del Impuesto a la Renta, u otro.
 - Jubilado: documento que avale su pensión.

Los valores del bono a entregar se establecen según el precio de la vivienda, es decir, si el precio de la vivienda es de \$25.000 el bono a entregar será de \$6.000.

Valor del Bono	Precio de la vivienda hasta
USD 6.000	USD 25.000
USD 5.000	USD 30.000
USD 4.000	USD 40.000

Aporte mínimo del postulante:
5% del valor de la vivienda

Tabla 5: Valores de Bono Inmobiliario

Programa Habitacional Socio Vivienda

Es el programa insignia de los últimos 10 años del Gobierno Central. Ubicado al noroeste de Guayaquil, el MIDUVI desarrollo soluciones habitacionales para más de 5 mil familias en sus dos etapas iniciales (Socio Vivienda I - Socio Vivienda II)

Actualmente en su tercera etapa, se contará con 128 apartamentos de 42mts² que estarán equipados con todos los servicios básicos necesarios para poder brindar un lugar digno y adecuado donde vivir.

Respecto a viviendas, se planifica construir 344 casas de dos pisos dentro de 45mts² que cuentan con los espacios y ambientes optimizados para la vida diaria de las familias.

Asimismo, el Gobierno Central proveerá del servicio de agua potable a través de tanques reservorios y tuberías que distribuye el agua a los moradores de todas las etapas.

Bono para la Construcción de Vivienda Nueva en Terreno Propio

Es un incentivo económico dirigido a la ciudadanía que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para financiar o complementar la construcción de una vivienda sobre el terreno de propiedad del aspirante.

A este bono pueden postular personas que sean propietarias de un terreno en el cual no exista una vivienda construida o de existir la vivienda, esta será calificada como no recuperable por el MIDUVI.

De igual manera este bono establece ciertos requisitos y documentación que el postulante debe de cumplir:

1. Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;
2. Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;
3. Contar con un Representante Legal cuando:
 - Se tratare de una persona soltera mayor de 15 y menor de 18 años que sea jefe del núcleo familiar;
 - Se tratare de una persona emigrante (opcional);
4. Contar con el aporte mínimo requerido;
5. Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes, retornados y residentes en la Provincia de Galápagos);
6. Contar con la precalificación de crédito o el aporte adicional debidamente justificado.
7. No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU;
8. Tener conformado un núcleo familiar; o, ser una persona mayor de 50 años.
9. No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda. (Excepto el Bono de Titulación).
10. Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio;
11. Constar en la base de datos del Registro Social y cumplir con el puntaje establecido. (No aplica este requisito a las personas emigrantes, retornados).
12. Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.
13. Para personas Nacionales o Extranjeras:

- Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida, o representante legal de ser el caso;
 - Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal;
14. Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados: Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición. En caso de personas emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia simple certificada del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público.
 15. Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo;
 16. Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;
 17. Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte adicional, otorgado por alguna Entidad Financiera;
 18. Copia del acta o documento habilitante en el que indique que forma parte del Proyecto Producción Social de vivienda calificado por el MIDUVI.
 19. Llenar el Formulario de Registro y realizar la validación de cumplimiento de requisitos;
 20. Participar en el desarrollo del proyecto de vivienda a través de la Asistencia Técnica y Social que brinda el MIDUVI, una vez que este notifica al aspirante que su registro ha sido priorizado y exista disponibilidad presupuestaria.
 21. Una vez que el proyecto ha sido calificado y la Asistencia Técnica realice la vinculación, el aspirante deberá ingresar a la página web del SIIDUVI, para continuar con la fase de postulación
 22. Complementar la información requerida en el Formulario de Postulación

23. Subir los documentos solicitados en el sistema, de ser el caso.
24. Imprimir y firmar el Formulario de Postulación y entregar en la Dirección Provincial del lugar en que postula.
25. El MIDUVI procede a calificar la postulación y notifica mediante correo electrónico al beneficiario del Bono.

Construcción de vivienda nueva en terreno propio	Valor del Bono	Precio de la vivienda hasta
Urbana	USD 6.000	USD 30.000
Rural	USD 6.000	USD 30.000
Amazónica	USD 8.000	USD 30.000

Aporte mínimo del postulante
Urbana: 2 salarios básicos
Rural - Amazónica: 1.5 salario básico

Tabla 6: Valores del Bono para la Construcción de Vivienda en Terreno Propio

Otros Bonos e Incentivos

- Bono para Mejoramiento de Vivienda
- Bono Manuela Espejo
- Bono de Titulación
- Bono de Emergencia

Empresa Pública de Hábitat y Vivienda

Mediante Decreto Ejecutivo N° 622, publicado en el Registro Oficial el 7 de abril del 2015, se crea la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda, con el objetivo de incrementar la oferta de vivienda y así “aportar a la disminución del déficit cuantitativo de vivienda a través de la gestión de proyectos de vivienda de interés social y prioritario”

Tiene entre sus funciones planificar, habilitar y urbanizar suelos para desarrollo urbano y de vivienda; gestionar y promover planes, programas y proyectos de vivienda de interés social y prioritario. Consta además de bienes inmuebles que pertenecen y transfiere el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La estructura de la empresa está conformada de la siguiente manera:

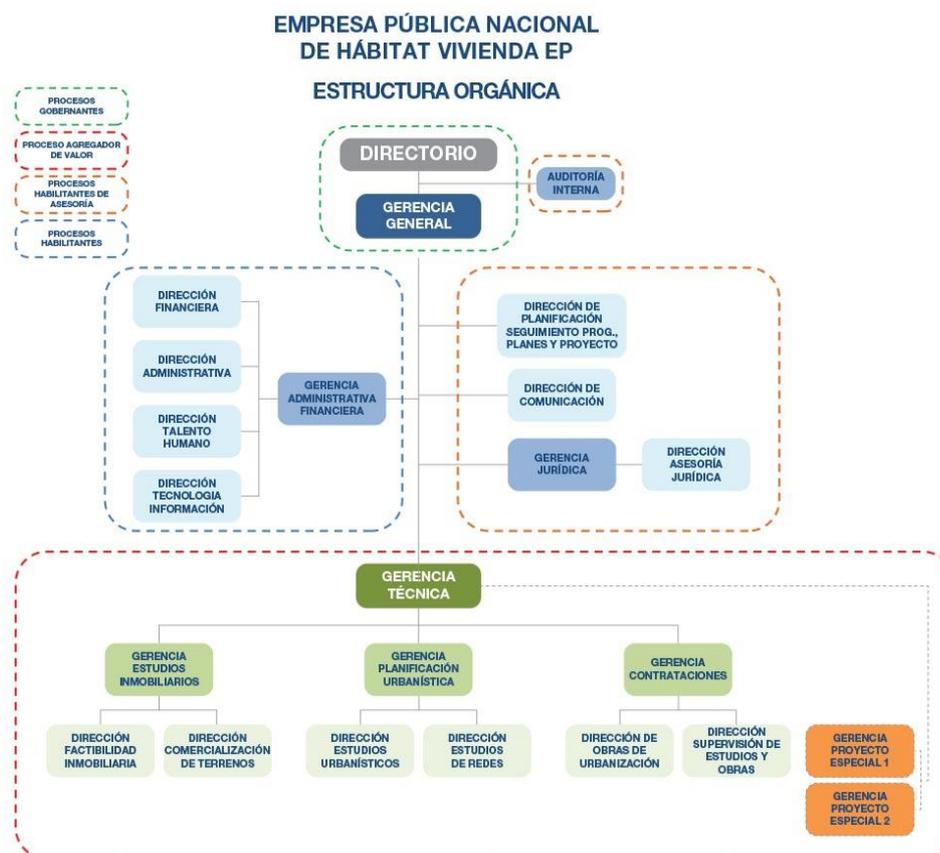


Gráfico 9: Estructura Orgánica de la Empresa Pública Nacional de Hábitat y Vivienda

El Directorio lo compone el Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien lo presidirá; El Secretario General de Planificación, un delegado del Presidente de la República y el Gerente del BIESS.

Programas y Servicios

El catálogo de programas y servicios que ofrece esta Empresa Pública, al momento se basa en la oferta de vivienda del Plan Toda Una Vida y la oferta de suelo en las provincias del Guayas, Santo Domingo de los Tsáchilas y Pichincha.

En Guayas, respecto a la oferta del suelo, se tiene en consideración dos espacios, los cuales se ubican en el Km 8 de la vía a Duale y en el sector el Dorado del cantón Durán.

Programas de vivienda Mucho Lote y Mi Lote del MI Municipio de Guayaquil

La Municipalidad de Guayaquil cuenta desde aproximadamente 16 años con el programa de vivienda Mucho Lote. Este proyecto nace como una respuesta ante la necesidad de vivienda y terreno propio para los habitantes guayaquileños.

Es así como mediante la Ordenanza que Regula los Desarrollos Urbanísticos Tipo Lotes con Servicios Básicos, de fecha 23 de febrero del 2001, se crea el plan de Vivienda Mucho Lote, el cual se ubica en el la Av. Francisco de Orellana e Isidro Ayora.

La oferta que se ofrecía al público consistía en poder adquirir 1) el lote solo o 2) el lote con casa. Los costos rondaban aproximadamente por \$5000 para el primero y \$9.000 para la segunda opción.

Mucho Lote 1 se ha desarrollado en un área bruta total de 1'894.228,28m², con área urbanizable de 1'750.961,72m², con un total de 14.152 lotes en 490 manzanas. Actualmente se encuentra al 100% vendido y urbanizado con acceso a servicios básicos y transporte.

Para la viabilización de los lotes con casa, la Municipalidad calificó empresas constructoras y promotoras de vivienda, quedando así 8 empresas constructoras que ofrecen distintos modelos de vivienda de 1 o 2 plantas, con acabados o semi-acabados.

Debido a la gran demanda y éxito de Mucho Lote 1, el Municipio procedió a ejecutar el programa Mucho Lote 2, la cual se ubica a un costado de la autopista Pascuales-Terminal Terrestre.

La ejecución de este programa de vivienda fue distinta a lo realizado con Mucho Lote 1; el Municipio convocó públicamente a empresas constructoras para que participen en el proceso de calificación y adjudicación de los macrolotes que componen Mucho Lote 2.

Dentro del proceso las empresas constructoras presentaron su documentación técnica y financiera para validar y garantizar su participación en la adjudicación de los macrolotes y construcción de las viviendas, las ofertas económicas y la suscripción del contrato con el Municipio.

Mucho Lote 2 se divide en 9 macrolotes dentro de un área de 88.338,20m² con 7.733 lotes para la construcción de viviendas.

Otros programas habitacionales Municipales: Mi Lote 1 y 2

En Mi Lote 1, ubicado en el km 16.5 de la vía a Daule, se desarrolla 10.000 soluciones habitacionales que se distribuyen en 2 etapas debido a la gran demanda de vivienda que aún existe en Guayaquil.

En la fase 1, se adjudicaron 5.987 lotes a un igual número de familias postulantes que cancelaron por un predio medianero \$1.125, el cual se adquiere con una cuota inicial de \$75 y la diferencia en 24 cuotas de \$25.

En la fase 2 de este programa se adjudicará 4.835 lotes, cuyo valor total será de \$1.725

Mi Lote 2 desarrollara otras 10 mil soluciones habitacionales con viviendas de 1 o 2 plazas en terrenos de 96m² con acceso a servicios básicos.

Los requisitos para acceder a estos programas habitacionales del Municipio son los siguientes:

1. Acreditar 4 años de residencia en la ciudad de Guayaquil, comprobado mediante cualquiera de los siguientes documentos: certificado de votación de años anteriores y/o certificado de trabajo y/o certificado de afiliación al IESS y/o certificado de estudios, etc.
2. No tener vivienda, departamento o terreno en el cantón Guayaquil, comprobado mediante un certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil.
3. El postulante deberá tener ingresos familiares mensuales de por lo menos 2 salarios mínimos vitales (640 dólares a la fecha) y que los ingresos familiares mensuales no superen el 10 % del valor de la casa que desea adquirir, comprobado mediante cualquiera de los siguientes documentos:
 - En caso de relación de dependencia: certificado de trabajo original y rol de pago original.
 - En caso de no tener relación de dependencia: Declaración Juramentada (Notaría) estableciendo los ingresos mensuales y la actividad a la que se dedica, copias de Tasa Habilidadación Municipal, Patente Municipal, RUC, Declaración de Impuesto a la Renta o de IVA, etc.
4. Si califica, se pagará el precio de la casa de la siguiente forma: el 30% de entrada del valor de la vivienda, se cancelará con pagos de 12 a 36 meses, directamente en la

Constructora calificada. (A la entrada se le abonarán los 200 dólares depositados inicialmente) y el saldo, esto es, el 70% a pagarse con crédito hipotecario otorgado al solicitante, que deberá conseguirlo en cualquiera de las entidades: Bancarias, Mutualistas o BIESS, con plazo hasta 25 años.

5. Si el postulante no califica le será devuelto de inmediato los 200 dólares depositados.

Comentario sobre los programas de vivienda expuestos.

De lo expuesto, en Ecuador existen diversos e importantes programas habitacionales. A nivel nacional se cuenta con el Programa Toda Una Vida y Socio Vivienda, mientras que a nivel local, la propuesta de la Alcaldía es Mucho Lote y Mi Lote. También cabe resaltar que existe apoyo para el financiamiento y adquisición de bonos. Sin embargo aún existen familias que no poseen vivienda propia, vivienda adecuada y vivienda digna que promueva el desarrollo de las mismas y consecuentemente, el desarrollo del país.

Cada uno de los planes de vivienda exige una extensa cantidad de requisitos y procesos que, en vista de los resultados obtenidos y las entrevistas realizadas en este trabajo, contienen falencias al momento de adjudicar correctamente a las familias.

Respecto a la cantidad de requisitos solicitados por cualquiera de los programas, considero que, si bien lo que buscan es filtrar el número de postulaciones, hacerlos excesivos o en cierta forma complejos de cumplir, limitan el acceso a la vivienda. Hablamos de una media de 20 requisitos, procesos y documentos esenciales que las familias deben de presentar; esto demanda gastos en movilización, tramitología y tiempo. Para evitar esta circunstancia, los programas y sus oficinas deberían de trabajar en red y ofrecer los servicios de las diferentes dependencias necesarias para el acceso a la vivienda, es decir, que cada programa cuente con pequeños puntos de atención del Registro de Propiedad, notarías e

instituciones financieras, donde los postulantes puedan acercarse e iniciar la solicitud de los documentos requeridos.

La duplicidad del trabajo también es otro aspecto negativo. La creación de una Empresa Pública encargada de la oferta para la disminución del déficit habitacional, obstaculiza el ejercicio del Ministerio de Vivienda y además genera un doble gasto público en un área que ya está cubierta por esta Cartera de Estado. El MIDUVI y la MI Municipalidad de Guayaquil, en este caso, deberían de articular la ejecución de sus programas de vivienda, cruzar la información socio-económica del contexto de las familias y en conjunto desarrollar las soluciones habitacionales necesarias para disminuir el déficit. La creación de bancos de suelo y ejecución de acciones administrativas amparadas en la Ley, deben ser otros objetivos en común de ambas Instituciones.

Agilizar los procesos y trabajo en conjunto son la clave para mejorar los programas y ofrecer al público viviendas dignas y adecuadas que protejan y produzcan derechos fundamentales para las personas quienes las habitan. Crear programas que no solo busquen disminuir el déficit, más bien que logren fortalecer el tejido social del sector y de la ciudad, mejorando las relaciones y ofreciendo oportunidades para todos

ANEXOS

Nombre	¿A qué plan de vivienda aplicó?	¿Qué le atrajo de este plan?	¿Cómo fue el proceso de aplicación y cómo lo calificaría?	¿Cómo se siente con tu vivienda?	¿Que es lo negativo de su vivienda? Hábitat y Habitabilidad	¿Crees que es digna y adecuada para el desarrollo integral de su familia?
Nelly	Mucho Lote 2	La seguridad	3	Estoy alquilando este lugar, las mejoras deben de correr por parte del dueño de la vivienda	Debería haber mas lugares de esparcimiento., El transporte me deja muy lejos	Sí
Jorge	Mucho Lote 2	La necesidad de tener vivienda propia	5	Bien, me agrada mucho y estoy feliz	No hay nada negativo con mi vivienda y el sector donde vivo	Sí
Margarita	Socio Vivienda 2	El costo de la vivienda	4	Estoy cómodo, al menos tengo un lugar para mi y mi familia	Sería bueno tener espacios mas amplios dentro de nuestra casa, Por las noches se vuelve muy inseguro	Sí
Gabriela	Mucho Lote 2	Los modelos de vivienda	4	Estoy cómodo, al menos tengo un lugar para mi y mi familia	No hay nada negativo con mi vivienda y el sector donde vivo	Sí
Blanca	Socio Vivienda 2	La necesidad de tener vivienda propia	4	Estoy cómodo, al menos tengo un lugar para mi y mi familia	Por las noches se vuelve muy inseguro, Debería haber mas lugares de esparcimiento.	Sí
Julio	Mucho Lote 2	La seguridad	5	Bien, me agrada mucho y estoy feliz	El transporte me deja muy lejos	Sí
Carmen	Mucho Lote 2	La seguridad	4	Bien, me agrada mucho y estoy feliz	No hay nada negativo con mi vivienda y el sector donde vivo	Sí
Virginia	Socio Vivienda 2	La necesidad de tener vivienda propia	4	Me gustaría algo mejor, con mas espacio y lugares seguros para mis hijos	Sería bueno tener espacios mas amplios dentro de nuestra casa, Debería haber mas lugares de esparcimiento.	Sí
Aura	Mucho Lote 2	La seguridad	3	Estoy alquilando este lugar, las mejoras deben de correr por parte del dueño de la vivienda	No hay nada negativo con mi vivienda y el sector donde vivo	Sí
Jimmy	Socio Vivienda 2	El costo de la vivienda	5	Estoy cómodo, al menos tengo un lugar para mi y mi familia	Por las noches se vuelve muy inseguro, El transporte me deja muy lejos. Los servicios básicos no son completos	Sí
Marco	Mucho Lote 2	La seguridad	5	Bien, me agrada mucho y estoy feliz	No hay nada negativo con mi vivienda y el sector donde vivo	Sí
Rita	Mucho Lote 2	La ubicación	3	Estoy alquilando este lugar, las mejoras deben de correr por parte del dueño de la vivienda	El transporte me deja muy lejos	Sí
Evelyn	Mucho Lote 2	La seguridad	4	Bien, me agrada mucho y estoy feliz	No hay nada negativo con mi vivienda y el sector donde vivo	Sí

Tabla 7: Tabla de Preguntas y Respuestas de las Entrevistas

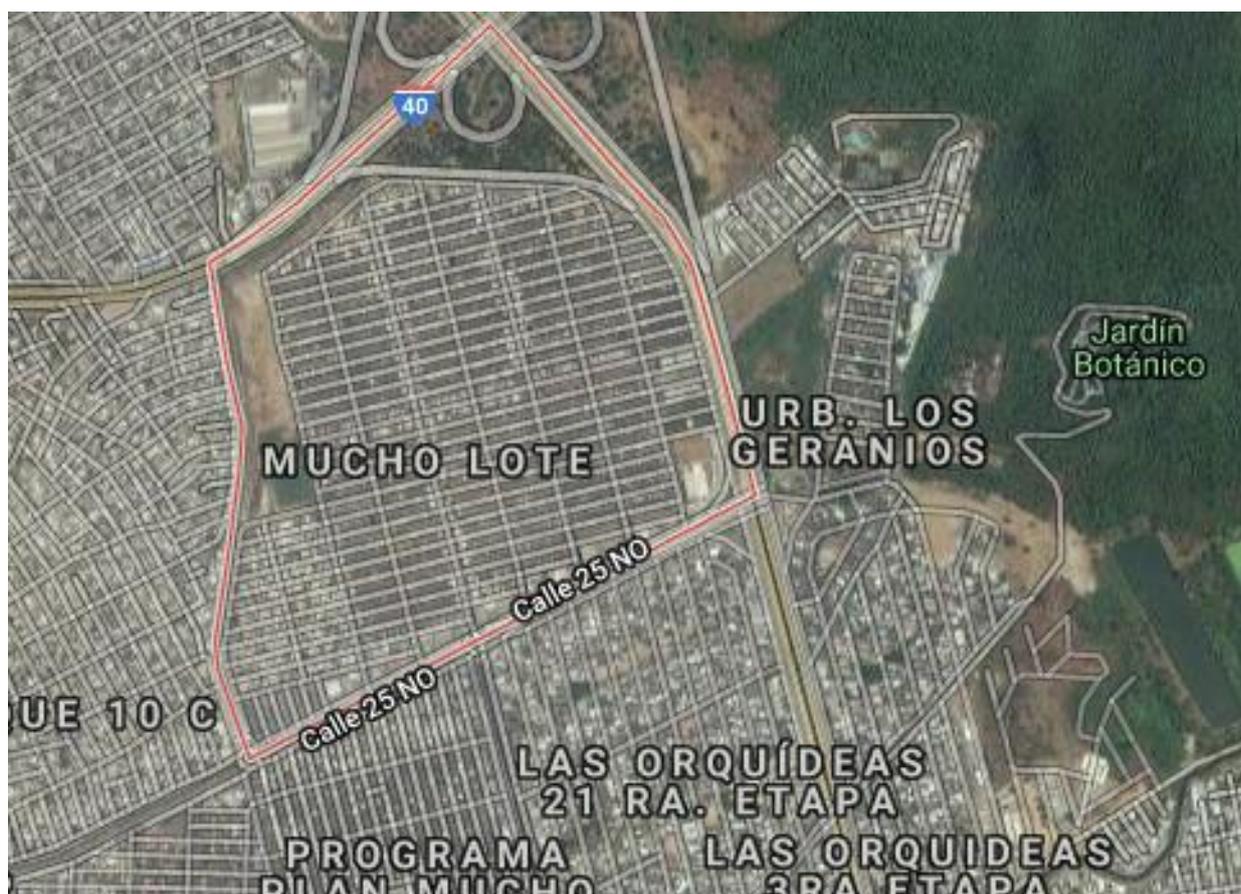


Gráfico 10: Foto Satelital Plan de Vivienda MUCHO LOTE 1-Guayaquil

(Google, 2017)



Gráfico 11: Foto Satelital Plan de Vivienda MUCHO LOTE 2 – Guayaquil

(Google, 2017)

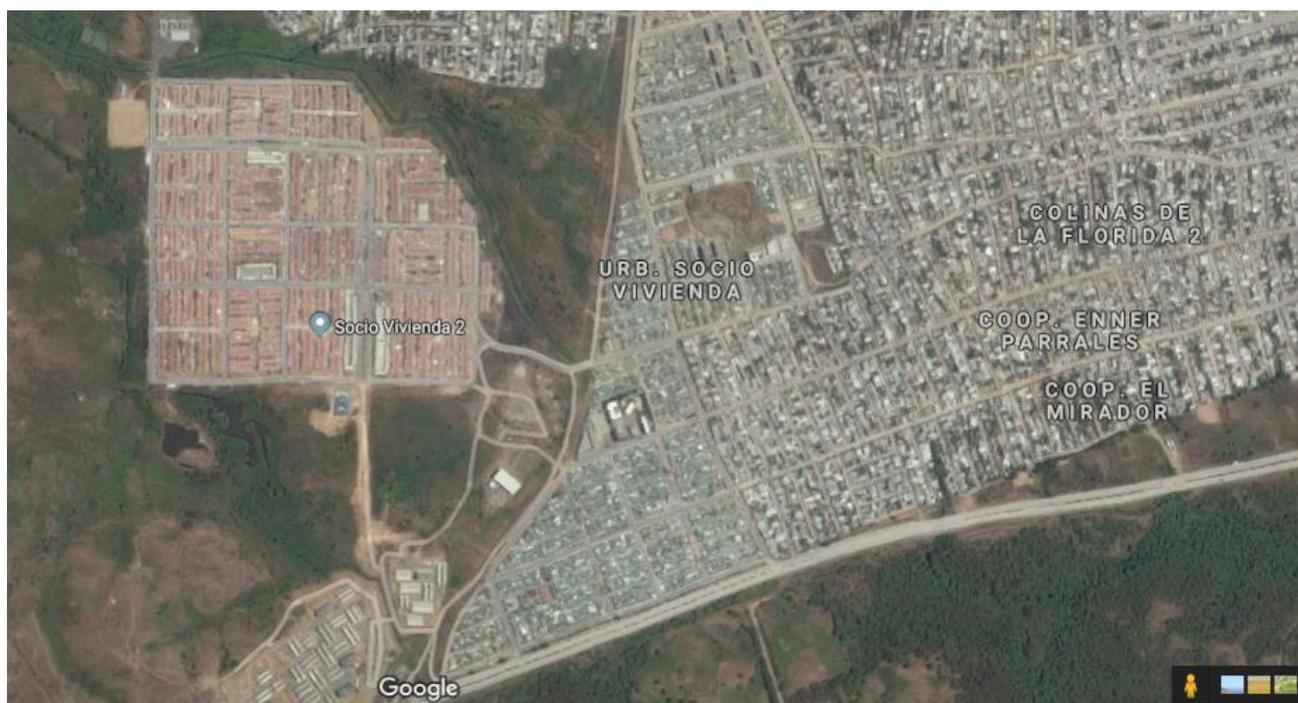


Gráfico 12: Foto Satelital de los Planes de Vivienda SOCIO VIVIENDA 1 y 2 – Guayaquil

(Google, 2017)