



UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI

DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DESARROLLO LOCAL

MODALIDAD: INFORME DE INVESTIGACIÓN

Título:

ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA

*Trabajo de titulación previo a la obtención del título de magister en
Desarrollo Local*

Autor:

Oscar Geovanny Guayta Guaita.

Tutor:

Arq. Razo Ocaña Hugo. Mgc.

**LATACUNGA – ECUADOR
2020**

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del trabajo de titulación “**ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA**”, presentado por GUAYTA GUAITA OSCAR GEOVANNY, para optar por el título de Magister en Desarrollo Local.

CERTIFICO

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y se considera que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación para la valoración por parte del Tribunal de Lectores que se designe y su exposición y defensa pública.

Latacunga, junio 30 del 2020

Arq. Razo Ocaña Hugo. Mgc.

CC.:0501422166

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación: “**ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA**”, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, previo a la obtención del título de Magíster en Desarrollo Local; el presente trabajo reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la exposición y defensa.

Latacunga, junio 30 del 2020

.....

Mg. Luis Gonzalo López Rodríguez
1801701945
Presidente del tribunal

.....

Mg. Luis Cayo
(Número de cédula)
Lector 2

.....

Mg. José Barbosa
(Número de cédula)
Lector 3

DEDICATORIA

A mis hijos, Misael, Kamila y Oscar.

AGRADECIMIENTO

A mis profesores y a todo el personal administrativo de Posgrado de la Universidad
Técnica de Cotopaxi.

RESPONSABILIDAD DE AUTORÍA

Quien suscribe, OSCAR GEOVANNY GUAYTA GUAITA, declara que asume la autoría de los contenidos y los resultados obtenidos en el presente Trabajo de Titulación.

Latacunga, febrero 06 del 2020

.....
Oscar Geovanny Guayta Guaita
C.C: 0502267305

RENUNCIA DE DERECHOS

Quien suscribe, Oscar Geovanny Guayta Guaita cede los derechos de autoría intelectual total y/o parcial del presente trabajo de titulación a la Universidad Técnica de Cotopaxi.

Latacunga, junio 30 del 2020

.....
Oscar Geovanny Guayta Guaita.
C.C: 0502267305

AVAL DEL VEEDOR

Quien suscribe, declara que el presente Trabajo de Titulación: “**ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA**” contiene las correcciones a las observaciones realizadas por los lectores en sesión científica del tribunal.

Latacunga, junio 30 del 2020

.....
Oscar Geovanny Guayta Guaita.
C.C: 0502267305

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI
DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DESARROLLO LOCAL

Título: “ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA”

Autor: Oscar Geovanny Guayta Guaita.

Tutor: Arq. Razo Ocaña Hugo Mgc.

RESUMEN

La presente investigación denominada *Ordenanza de vivienda de interés social, y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga*, gira entorno a la temática de la vivienda como estrategia de desarrollo local. Dentro de esta problemática se identifica en el territorio latacungueño un marcado déficit de vivienda que alcanza un 50% según datos del MIDUVI, acompañado de improvisaciones técnicas a la hora de construir, pues, en su mayoría las llamadas *mediaguas* carecen de servicios básicos, afectando el desarrollo urbano ordenado (sostenible) de la urbe, aspectos que han sido abordados por el Concejo Municipal latacungueño de forma aislada en los últimos años. Estas razones han motivado a plantear el objetivo: Determinar la relación existente entre la Ordenanza municipal para proyectos de vinculación de interés social y el crecimiento urbano ordenado de la ciudad de Latacunga, pues existe la necesidad de vincular estos dos criterios técnicos en virtud de brindar una mejor calidad de vida a la ciudadanía.

Para el desarrollo de la presente investigación se consideró un enfoque mixto, desarrollando principalmente la revisión bibliográfica y aplicando encuesta para saber cuáles son las principales necesidades de la ciudadanía en torno a la creación de una propuesta de Ordenanza municipal de vivienda de interés social, las encuestas fueron

dirigidas a tres grupos focales: señores concejales, jefes departamentales y ciudadanía del cantón Latacunga. cuyos criterios fueron consolidados en una propuesta.

Las principales conclusiones que se abordan en el desarrollo del presente trabajo son: una Ordenanza de vivienda de interés social, debe ser comprendida como el paso previo para el desarrollo urbano ordenado ya que una depende de la otra, es decir que toda planificación territorial debe tener como punto focal el desarrollo urbano, pues lo que se pretende es aprovechar los recursos existentes en la actualidad sin comprometer el de las futuras generaciones.

Palabras claves: ordenanza municipal, vivienda de interés social, desarrollo local, desarrollo sostenible.

UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI
DIRECCIÓN DE POSGRADO

MAESTRÍA EN DESARROLLO LOCAL

Title: HOUSING ORDINANCE OF SOCIAL INTEREST, AND ORDERLY URBAN DEVELOPMENT IN THE CITY OF LATACUNGA.

Autor: Oscar Geovanny Guayta Guaita.

Tutor: Arq. Razo Ocaña Hugo Mgc

ABSTRACT

This research called Social Interest Housing Ordinance, and the orderly urban development in the city of Latacunga, revolves around the theme of housing as a local development strategy. Within this problem, a marked housing deficit is identified in the Latacungueño territory that reaches 50% according to MIDUVI data, accompanied by technical improvisations when building, since most of the so-called mediaguas lack basic services, affecting the orderly (sustainable) urban development of the city, aspects that have been addressed by the Latacungueño Municipal Council in isolation in recent years. These reasons have motivated to propose the objective: To determine the relationship between the municipal ordinance for projects of social interest linkage and the orderly urban growth of the city of Latacunga, since there is a need to link these two technical criteria by virtue of providing a better quality of life for citizens.

For the development of this research, a mixed approach was considered, mainly developing the bibliographic review and applying a survey to find out what are the main needs of the citizens around the creation of a proposal for a municipal ordinance of social housing, the surveys They were addressed to three focus groups: councilors, departmental heads and citizens of the Latacunga canton. whose criteria were consolidated in a proposal.

The main conclusions that are addressed in the development of this work are: an Ordinance of social interest housing, must be understood as the previous step for orderly urban development since one depends on the other, that is, all territorial planning must have urban development as a focal point, since the aim is to take advantage of the resources that currently exist without compromising that of future generations.

Keywords: municipal ordinance, affordable housing, local development, sustainable development.

Quien suscribe Sandra Elisabeth Amores Trávez con cédula de identidad número: 0502768815 Licenciado en Ciencias de la Educación Mención Ingles con número de registro de la SENESCYT: 1020-07-76954; CERTIFICO haber revisado y aprobado la traducción al idioma inglés del resumen del trabajo de investigación con el título: **“ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA”** de: Oscar Geovanny Guayta Guaita, aspirante a magister en Maestría en Desarrollo Local. Latacunga, junio, 30, 2020.

Sandra Elisabeth Amores
0503356586

CONTENIDO

APROBACIÓN DEL TUTOR	I
APROBACIÓN TRIBUNAL	II
DEDICATORIA	III
AGRADECIMIENTO	IV
RESPONSABILIDAD DE AUTORÍA	V
RENUNCIA DE DERECHOS	VI
AVAL DEL VEEDOR	VII
RESUMEN	VIII
ABSTRACT	X
INTRODUCCIÓN	16
CAPÍTULO I:	24
1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA	24
1.1. Antecedentes.	24
Vivienda	25
1.2. Fundamentación epistemológica	33
1.2.1. Ordenanza municipal	35
1.2.2. Perspectiva de urbanismo.....	36
1.2.3. Gobernabilidad y vivienda de interés social a nivel internacional.....	39
1.2.4. Desarrollo local	42
1.2.5. La vivienda vista desde el estado ecuatoriano	43
1.3. Fundamentación del estado del Arte.	47
1.3.1. La Ordenanza municipal y su perspectiva histórica.....	47
1.3.2. Perspectiva a nivel local.....	49

1.3.3. El ordenamiento territorial en el cantón Latacunga	49
1.3.4. Problemas en torno al hábitat de la ciudad de Latacunga	50
1.3.5. Marco regulatorio (diagnóstico), en la ciudad de Latacunga.....	53
1.4. Conclusiones del capítulo I.....	54
CAPÍTULO II PROPUESTA	56
2.1 Título de la propuesta	56
2.2 Objetivos	56
2.3 Justificación	56
2.4. Desarrollo de la propuesta.....	58
2.4.1. Elementos que lo conforman.....	58
2.4.2 Explicación de la propuesta	60
2.6.3. Premisas para su implementación	71
2.5. Conclusiones del capítulo II	71
CAPITULO III, APLICACIÓN Y/O VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA.....	73
3.1. Análisis de resultados.....	73
3.2. Discusión de resultados.....	73
3.3. Evaluación de expertos	73
3.4. Evaluación de usuarios	74
3.5. Conclusiones del capítulo III.....	74
CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES GENERALES	76
CAPÍTULO V: RECOMENDACIONES	77
VI: BIBLIOGRAFIA	78
VII. ANEXOS	83
7.1. Encuestas para los señores concejales del GAD municipal de Latacunga.....	84

7.2. Encuesta dirigido señores jefes departamentales del GAD municipal del cantón Latacunga.	85
7.3. Encuesta para la ciudadanía del cantón Latacunga	86
Resultado de las encuestas aplicadas.....	87
7.5. Problemas identificados sobre vivienda de interés social.	98
7.6. Árbol de problemas con respecto a Vivienda de Interés Social.....	98
7.7. Árbol de objetivos con respecto a Vivienda de Interés Social.....	99
7.8. Criterios de urbanismo	100
7.9. Empresa pública y viviendas de interés social	101
7.10. Cartas Evaluación de expertos	102
7.11. Evidencia fotográfica:	105

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Población y Vivienda en el Ecuador para el 2001	31
Tabla 2. Línea de Tiempo de las Variaciones de Población y Vivienda en el Ecuador.....	32
Tabla 3. Tipos de Vivienda en la Ciudad de Latacunga	51
Tabla 4. Condiciones de Vida en la Ciudad de Latacunga.....	52

LISTA DE CUADROS

Cuadro 1. Objetivo y actividades descritas.....	18
Cuadro 2. Etapas de Desarrollo.....	20

LISTA DE GRAFICOS

Gráfico 1 Parroquias urbanas del cantón Latacunga.....	48
Gráfico 2. Tenencia y Propiedad de la vivienda urbana de Latacunga	51
Gráfico 3. Acceso y Déficit de servicios básicos en el área urbana del cantón Latacunga.....	52

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Pobreza y extrema pobreza nacional urbano.	50
Ilustración 2. Elementos que conforman la propuesta	58

INTRODUCCIÓN

Antecedentes: el desarrollo de la presente investigación denominada: *Ordenanza de vivienda de interés social, y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga*, obedece a los lineamientos contemplados por la Universidad Técnica de Cotopaxi y la maestría en Desarrollo Local; en tal virtud, la línea de investigación es: Administración y Economía para el Desarrollo Humano y Social; en su efecto, a nivel nacional el trabajo se sustenta en la Constitución Política del Ecuador (2008), al mencionar en el 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.

Por otro lado, el marco de ley vigente en Ecuador establece la toma de decisiones a nivel local (municipal) bajo la figura de una *Ordenanza*, Este instrumento jurídico pretende como fin próximo brindar a los ciudadanos y ciudadanas de una determinada urbe, una gestión más eficiente de sus necesidades enmarcado dentro de un bienestar colectivo. En su efecto, la vivienda de interés social (VIS), como derecho irrenunciable y su aplicabilidad en territorio dentro del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD-2012), pretende ser una estrategia para erradicar problemas de índole social como la pobreza o el hacinamiento ya que en la práctica beneficiaría a grupos vulnerables, permitiéndoles mejorar su calidad de vida y por ende alcanzar un desarrollo local acorde a las expectativas nacionales; por otro lado un desarrollo urbano ordenado, va de la mano con lo que manifiesta el desarrollo sostenible al mencionar que las ciudades deben satisfacer las necesidades de las presentes generaciones sin comprometer los recursos de las futuras generaciones, garantizando el equilibrio entre el crecimiento económico, el cuidado del medio ambiente y el bienestar social.

Bajo estos argumentos el **Planteamiento del problema** de la presente investigación se enuncia a continuación: a nivel nacional según el INEC (citado en: Programa nacional de Vivienda Social, MIDUVI-2013), aproximadamente el 70% de las viviendas son edificadas por el sector informal a través de la autoconstrucción, sin respetarse normas constructivas y/o de urbanismo. Como consecuencia, Ecuador tiene un stock de

viviendas precarias, con carencias de servicios básicos, con posesión irregular de la propiedad (ausencia de títulos), y, en algunos casos, ubicadas en zonas de riesgo.

Por otra parte, en el plano provincial (según el PDyOT de la provincia de Cotopaxi, 2015-2025), la pobreza generalizada y la limitada capacidad económica de la mayoría de las familias cotopaxenses ha hecho que no se contrate servicios profesionales a la hora de construir, lo que ha traído como consecuencia la aparición de viviendas precarias (mediagua) que no cumplen ni el mínimo de normas técnicas establecidas en la legislación ecuatoriana. Como si esto fuera poco el acceso a planes y créditos para la vivienda no es posible para todos los sectores de la población, razón por la cual tan solo el 57 % de las viviendas en la provincia es propia, dejando por tanto abierta la puerta – así ha sido hasta ahora - para que los propios ciudadanos resuelvan por sí mismo su demanda.

En el plano local, el crecimiento urbano desordenado de la ciudad de Latacunga ha presentado problemas de ordenamiento derivados de una deficiente planificación institucional, según el PDyOT de la ciudad de Latacunga 2017-2019, el territorio posee dos tercios de sus viviendas dentro de la categoría de mediaguas, esto lo ubica en el límite inferior de vulnerabilidad alta por la ausencia de normas de construcción pese a existir instrumentos jurídicos como la ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y gestión del suelo (2016), esto ha traído como consecuencia que la urbe crezca de manera desordenada provocando que el cinturón de pobreza social se incremente, acarreado con esto inseguridad, violencia, desempleo, insalubridad, aspectos que nos mantiene en el sub desarrollo. Finalmente, en el tema ambiental la ausencia de aplicación de políticas de regulación de uso del suelo, han permitido la construcción de viviendas en las márgenes de los ríos (especialmente en el río Cutuchi) con un alto riesgo vulcanológico, especialmente por los sistemas de riego que se alimentan de las fuentes de agua del volcán Cotopaxi, además, hay que tomar en cuenta que la urbe se asienta en las fallas geológicas de la Victoria, San Francisco y Pisayambo, por lo que, resulta urgente contar con una Ordenanza Municipal que regule los proyectos de vivienda de interés social (individuales y colectivos), falta de planeación estratégica

con lo que se facilite una solución eficiente a los problemas que enfrenta el desarrollo de la ciudad de Latacunga.

En base a la problemática identificada la **Formulación del problema** de investigación se plantea de la siguiente manera: ¿Cuál es la probabilidad de que la población del cantón Latacunga mediante la aplicación de una Ordenanza municipal que regule la construcción de vivienda de interés social pueda gozar de un desarrollo urbano ordenado?

Para dar una alternativa de solución se plantea el siguiente **objetivo general**: Determinar la relación existente entre la Ordenanza municipal para proyectos de vivienda de interés social y el crecimiento urbano ordenado de la ciudad de Latacunga, para desarrollar el mismo se establecen los siguientes **objetivos Específicos**: 1) Fundamentar la relación que existe entre la Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga; 2) Diagnosticar la relación existe entre la Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga. c) Diseñar un modelo de Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.

Las actividades que se desarrollan para dar cumplimiento a los objetivos específicos se ilustran en el siguiente cuadro:

Sistemas de tareas en relación con los objetivos específicos

Cuadro 1. Objetivo y actividades descritas.

Objetivo	Actividades (tareas)
<p>Objetivo específico 1: Fundamentar la relación existe entre la Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Recopilación de literatura científica (bibliográfico), concerniente a la temática: Ordenanza, Ordenanza municipal, vivienda de interés social, desarrollo urbano ordenado, desde la perspectiva mundial, nacional hasta la situación local. 2. Configuración de un marco conceptual para un modelo de Ordenanza municipal y la tipología de vivienda de interés social con énfasis en el hábitat como mecanismo de desarrollo local (que elementos serán necesarios toman en consideración para crear una ordenanza municipal en Latacunga).
<p>Objetivo específico 2: Diagnosticar la relación existe entre la Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realización de encuestas a autoridades (concejales y jefes departamentales del GAD municipal de Latacunga para receptor las percepciones sobre las necesidades que deberán primar en el modelo de Ordenanza. 2. Realización de un grupo focal con representantes ciudadanos para receptor las necesidades que deberán primar en el modelo de Ordenanza desde un punto de vista territorial. 3. Procesamiento de la información que servirá como insumo para la tercera etapa.
<p>Objetivo específico 3: Diseñar un modelo de Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Revisar legislación nacional en torno a la creación de Ordenanzas. 2. Construcción del modelo de una ordenanza municipal con criterio de interés social.

Elaborado por: Oscar Guayta

Etapas:

Cuadro 2. Etapas de Desarrollo

Etapa	Descripción
Políticas institucionales	Deficiente política de regulación municipal, entorno a la vivienda de interés social y por ende al desarrollo urbano ordenado.
Control institucional	Deficiente control para la regulación de la planificación y ejecución de programas y proyectos de vivienda de interés social.
Empoderamiento ciudadano	Limitada participación ciudadana para dar solución a los problemas suscitados a nivel local.

Elaborado por: Oscar Guayta

La **Justificación** del presente trabajo se orienta en considerar que la *vivienda* es considerada una herramienta de recuperación de la fuerza del trabajo del ser humano, pues, es un espacio arquitectónico que acoge a una familia o grupo de personas y las integra en un hogar.

El presente estudio puede ser un aporte significativo para fortalecer el debate en torno a temas relacionados al desarrollo local, visto desde la problemática de la vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado que pudieran ser analizadas y discutidos en el pleno del Consejo Municipal latacungueño.

Por otro lado (ya en el ejercicio de la Ordenanza), la ciudadanía puede verse beneficiada con normas propias para edificar, considerando el acceso a servicios básicos de calidad, acordes al Índice de Desarrollo Humano (IDH), contemplados por las Organización de las Naciones Unidas (ONU), así como también el uso del suelo con normas exclusivas y la reducción de problemas sociales a través de la planificación, construcción y otorgamiento de títulos.

Desde este análisis resulta indispensable crear las condiciones necesarias desde el ámbito de la competencia del GAD del cantón Latacunga, para que el sector de la construcción sea un detonante positivo de crecimiento de la economía en la etapa post COVID 19.

Por otro lado, los datos preexistentes del déficit de vivienda, el desempleo el hacinamiento, la migración a las ciudades hacen que se desarrolle un hábitat inapropiado, esto hace que la situación de la vivienda presenta características de déficit que son típicas de las ciudades de la sierra ecuatoriana: el índice mayor al 10 % de viviendas con estructuras deficientes; el índice de hacinamiento superiores al 35% de las viviendas ocupadas; la capacidad de oferta para atender a la demanda antes dicha es muy limitada y da lugar a procesos recurrentes de construcciones de vivienda precaria en asentamientos irregulares.

Metodología. - Para la elaboración del trabajo de investigación **ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO EN LA CIUDAD DE LATACUNGA**, se empleó la siguiente metodología: el tipo de investigación fue mixto, ya que se recogió y analizó datos cualitativos y cuantitativos.

Método. – bibliográfico, realizando una revisión de literatura.

Técnica. - recopilación Bibliográfica. - se empleó esta técnica para recolectar la información, a través de fuentes primarias, secundarias y digitales, como conceptualización, consideraciones sociales, criterios generales y específicos, recomendaciones de diseño, documentos escritos y gráficos, publicaciones, fotográficas, entre otros.

Observación Estructurada. - se recopiló información a través de un cuaderno de notas, diario de campo y cámara fotográfica tales herramientas serán fundamentales para desarrollo del proyecto de tesis.

Encuestas. - se realizó encuestas de opción múltiple a los señores concejales y jefes departamentales del GAD municipal de Latacunga, así como también a la ciudadanía en general para obtener datos reales para el desarrollo de nuestra propuesta de tesis en función de Diseñar una Ordenanza Municipal de vivienda de interés social para el Desarrollo Urbano ordenado de la ciudad de Latacunga.

Instrumentos: ficha de datos, esto en base a documentación bibliográficos como libros, revistas, PDYOT de Cotopaxi y del cantón Latacunga, artículos, informes, entre otros. También se realizará la recolección de datos necesarios de los individuos que conocen sobre el tema de estudio.

Cuestionario, estos datos fueron organizados, sintetizados y presentados a través de gráficos que permitan tener una visión más amplia de la problemática Ordenanza y vivienda de interés social. Además, permitirá la presentación final de resultados, donde aportará valiosa información cuantitativa.

Redacción”, que servirá para diseñar un modelo de ordenanza.

Muestreo

Para conocer los criterios que orientaron el diseño de la propuesta de una Ordenanza municipal para proyectos de vivienda de interés social, el primer paso fue realizar encuestas de opinión a tres grupos en particular:

- ✓ Encuesta dirigida a los señores concejales del GAD del cantón Latacunga, se aplicaron nueve encuestas, cubriendo el 100% de esta población.
- ✓ Encuesta dirigida a los señores jefes departamentales del GAD del cantón Latacunga, se aplicaron 28 encuestas, cubriendo el 100% de esta población (lo recomendado por los expertos).
- ✓ Para la aplicación de las encuestas dirigidas a la población de la ciudad de Latacunga, se adoptó el siguiente criterio: según el Censo de Población y Vivienda (2010), existen 98.355 habitantes de ello se desarrolló la siguiente fórmula:

Siendo:

N: tamaño de la población

n: Tamaño de la muestra

z: nivel de confianza deseada

e: nivel de error dispuesto a cometer

p: porción de la población que tiene la característica estudiada (éxito)

q: porción de la población sin la característica deseada

Formula:

$$n = \frac{z^2(p*q)}{e^2 + \frac{z^2(p*q)}{N}}$$

Aplicando la fórmula:

$$n = \frac{99^2(0,5*0,5)}{0,5^2 + \frac{99^2(0,5*0,5)}{98.355}}$$

Tamaño de la muestra: **n = 165**

Pese a que la muestra fue de 165 encuestados, en la práctica se logró encuestar a 150 personas.

CAPÍTULO I:

1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

1.1. Antecedentes.

Las variables que inciden el presente proceso de investigación giran en torno al debate concerniente a ordenanza municipal de viviendas de interés social y desarrollo urbano ordenado, temas vinculados al desarrollo local de la urbe laticungueña.

Para la presente investigación se tomó como referencia el trabajo realizado por el **Consejo Metropolitano de Quito (2014)**, el cual aprueba la Ordenanza denominada: **Ordenanza Especial de Vivienda Social para Familias Integradas por Personas con Discapacidad**, este reglamento manifiesta:

Vivienda de Interés social

- Es aquella unidad habitacional digna con adaptaciones físicas edificadas de acuerdo a las normas emitidas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEC), que tiene características especiales de diseño, superficie, precio y financiamiento, destinadas exclusivamente a satisfacer una necesidad emergente de vivienda de familias cuyos jefes de hogar tengan algún tipo de discapacidad, o hijos con discapacidad en el núcleo familiar y que vivan en estado de pobreza.
- Tendrá una superficie habitable no menor a 40m² y no mayor a 60m², a la que se añadirá los espacios de estacionamiento, bodega y otros que correspondan al diseño general de cada proyecto.

- Precio, se determinará de acuerdo a las normas nacionales que regulen la vivienda de interés social.
- Financiamiento, el beneficiario previo la adquisición de la vivienda tendrá al menos un ahorro del 2% del total de misma, además se establecerá un bono económico contemplado en la cartera de Estado destinada para este fin (MIDUVI), a su vez el Distrito Metropolitano de Quito establecerá un bono emergente del 10% del total de la vivienda, el saldo restante será financiado con entidades públicas o privadas de acuerdo a la ley vigente.

La Ordenanza emitida por el Consejo Metropolitano de Quito define entre otros aspectos qué se considera como vivienda de interés social, argumentando que la misma es una unidad habitacional, apegada estrictamente a especificaciones técnicas emitidas por el INEC, esto permite comprender que debe contar con el equipamiento necesario como: servicios básicos, espacios de recreación, salud y educación, con el propósito de alcanzar el buen vivir de las personas con discapacidad y sus dependientes.

En cuanto se refiere a las fuentes de financiamiento se menciona que los beneficiarios tendrán que tener un ahorro mínimo del 2% del total del costo de la vivienda, además que gozarán de bonos tanto del Estado ecuatoriano cuando de Distrito Metropolitano de Quito, finalmente se podrá cancelar el resto del costo de la vivienda en institución de la banca pública o privada, con tasas preferenciales y de acuerdo a la ley vigente.

La definición de *vivienda* para algunos expertos en desarrollo urbanístico como **Le Corbusier: (1935)** es determinada como:

Vivienda

- El lugar adecuado para que los integrantes del grupo familiar puedan disponer de las comodidades necesarias para vivir, ya que no solo ha buscado el hombre el recinto dentro del cual debe desarrollar su vida íntima, sino también atender a las exigencias de la vida de relación, a la seguridad, a las necesidades de tipo estético.

El padre de la arquitectura moderna Le Corbusier manifiesta que la vivienda tiene que ser vista principalmente como una necesidad básica, pues, el compromiso social que

implica está relacionada con la familia (núcleo central de una sociedad), le asegura trabajo y seguridad, en armonía con la sociedad siendo el desarrollo natural, físico y social de las personas la base de las tareas productivas. Esta concepción es la esencia del ámbito del hogar en razón de los diversos comportamientos que se evidencian al interior de la vivienda y resultan de trascendencia para la existencia.

También un aporte significativo para contribuir al presente estudio es la investigación realizada por la **Agencia de Desarrollo Cooperación Suiza (2005)**, en el documento **Guía para la Elaboración de Ordenanzas**, en donde se establece los siguientes criterios concernientes a:

Ordenanza municipal:

- Es un instrumento técnico jurídico de aplicación local que tiene como finalidad contribuir a la buena administración y solución de los problemas de un territorio y que está subordinada a una ley nacional.
- La ordenanza es dictada por la máxima autoridad de una municipalidad y tiene validez dentro del municipio.
- Es de estricto cumplimiento para las personas que viven en la localidad como de las que llegan de afuera.
- Es aprobada y decretada por el Concejo Municipal.
- Puede ser propuesta a petición del alcalde, concejales o grupo de ciudadanos.
- Es un instrumento para el desarrollo local ya que permite regular las zonas de riesgo, así como disponer de sanciones a quienes incumplan y generen condiciones de riesgo.
- Las fases para la creación de una ordenanza son: a) identificación de la problemática, b) Marco jurídico, c) marco técnico, d) análisis de capacidades.

Este organismo internacional declara que toda Ordenanza debe ser prescrita por la máxima autoridad de una municipalidad y el consejo municipal, tiene validez únicamente dentro del territorio en relación. De forma sucinta, una Ordenanza tiene el mismo equivalente que una ley y que esta puede ser propuesta por la ciudadanía. Desde

este criterio, el ejercicio del poder ciudadano (empoderamiento), permite involucrar sus necesidades reales versus el instrumento de ley (ordenanza), finalmente se menciona que para la creación de una ordenanza debe haber la identificación de una problemática.

También Rodríguez & Santos (2011), en la tesis de grado denominada Plan para la Aplicación y Cumplimiento de las Ordenanzas de Higiene y Salubridad en el Medio Ambiente en el Sector Céntrico del Balneario Ballenita del Cantón Santa Elena, Provincia De Santa Elena”, hablan sobre la estructura de una ordenanza (propuesta).

- En la primera parte se incluyen los antecedentes, es decir, las acciones realizadas anteriormente y que sirven de base a la elaboración de la ordenanza. Debemos dejar un espacio para que una vez aprobada la ordenanza se coloque el número, la localidad donde se aprueba y la fecha. Se debe incluir también la naturaleza del punto de partida para la elaboración de la ordenanza: si se trata de una propuesta del alcalde y/o de algún o algunos de los regidores o es una iniciativa de la población, etc.
- En la segunda parte van los fundamentos o considerandos que motivan y dan sustento a la parte normativa de la ordenanza. En esta sección se han de incluir los siguientes elementos: 1.- base legal, con el objeto de remitir a la legislación nacional relativa al tema que trata la ordenanza, teniendo en cuenta las limitaciones y alcances de la normativa sobre el material. 2.- Aspectos generales, explican los fines y objetivos de la ordenanza, el tipo de gestión pública municipal que se quiere promover o fortalecer a través de la ordenanza que se propone. 3.- Definiciones básicas. Se explican los conceptos y las concepciones principales con la que se trabaja y de que trata la ordenanza, para que todos podamos entender qué es lo que la ordenanza expresa.
- La tercera parte contiene -en títulos, capítulos y artículos- el cuerpo propiamente normativo de la ordenanza. Una vez elaborado el texto del proyecto de ordenanza, es puesto en agenda para su debate y posterior aprobación (de ser el caso), en sesión de concejo.

En lo referente a la propuesta de estructura de la ordenanza, según los autores antes mencionados hacen hincapié en tres partes, entre los más significativos están: la primera parte identifica la problemática (antecedentes) así como también quien propone la ordenanza; la segunda parte concierne a la fundamentación legal con relación a la legislación nacional; la tercera parte contiene el cuerpo mismo de la ordenanza.

A su vez el criterio de la **Universidad Católica Santiago de Guayaquil**, con el documento denominado **“Proyecto de Desarrollo Urbano, Arquitectónico y Sostenible de la ciudad de San Lorenzo de Vinces” (2013)**, aporta importantes criterios con relación:

Desarrollo Urbano ordenado:

- El desarrollo urbano es el proceso de clasificación y adecuación, por medio de la planeación del medio urbano, en sus aspectos sociales, financieros y físicos además involucra la expansión demográfica y física.
- El mayor reto del desarrollo urbano estriba en garantizar el equilibrio en el crecimiento de las ciudades, en armonizar las necesidades comunitarias promoviendo el orden, el respeto y la sustentabilidad de los recursos tanto naturales como humanos y financieros.
- El desarrollo urbano sostenible constituye un concepto multidimensional que involucra, por lo menos tres dimensiones: la ambiental, la económica y la social, debe quedar claro que cuando hablamos de desarrollo sostenible aplicado al urbanismo, al igual que en cualquier otra actividad humana, no podemos concebirlo de manera parcial, siempre hay tres aspectos que han de implementarse, independientemente si hay inclinación por cierto enfoque de la sostenibilidad.

El desarrollo urbano involucra componente de tipo social, económico y ambiental que en la práctica hay que tomarlos en cuenta, ya que de no hacerlo no se podría asegurar que exista recursos para las futuras generaciones, dentro de esta perspectiva, resulta importante que la ordenanza de vivienda de interés social, tome en cuenta un desarrollo

urbano ordenado que permita aprovechar el potencial de la urbe laticungueña para las presentes y futuras generaciones.

Otro criterio que sustenta la investigación es el mencionado en la **Revista de Cultura Urbana Rizoma**, (2008), en la publicación **Estrategias para un Desarrollo Urbano Ordenado y Sustentable** que manifiesta que las estrategias para un desarrollo urbano ordenado deben:

- Lograr inducir el perfeccionamiento de la legislación nacional vigente, salvaguardando la autonomía de los municipios, de modo que la coordinación y gestión sea efectiva, congruente y consistente y no dependa de la posibilidad de concurrencia y de voluntarismo político.
- Establecer el conocimiento de la unidad física espacial de cada territorio.
- Inducir la adecuada integración transversal, no solo intersectorial, de normatividad, políticas públicas, proyectos de desarrollo regional.
- Planificar lo urbano con la participación municipal y estatal.
- Planificar el proceso de desarrollo urbano con todos los sectores de la población (sector privado, social, ciudadanía en general).
- Establecer el territorio como objeto de regulación legal.
- Los gobiernos municipales y estatales deben ser capaces de establecer y mantener una coordinación adecuada para planear y ordenar los asentamientos humanos, las actividades económicas, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.
- Se debe tomar en cuenta el número de personas que habitan un determinado territorio urbano.

Este criterio permite entender que el desarrollo urbano ordenado (visto desde adentro), debe ser autónomo, pues cada realidad y necesidad de un determinado territorio es diferente, sin embargo, también el mismo se debe ajustar a políticas públicas nacionales. A su vez se menciona que para asumir un desarrollo urbano los entes municipales deben aprender a ver en la planificación un aliado estratégico.

Aplicación practica

También Burbano, A. (2018), en el documento denominado Manual básico para agentes de Desarrollo Local y otros actores, define al Desarrollo local como:

- El desarrollo local es un proceso de desarrollo integral, que conjuga la dimensión territorial, las identidades o dimensión cultural, la dimensión política y la dimensión económica. Es una apuesta a la democratización de las localidades, al desarrollo sustentable y equitativo repensando las potencialidades del territorio y la sociedad local.

De cierta forma el autor manifiesta que el desarrollo local de una urbe debe vincularse a aspectos relacionados al servicio de los grupos de la sociedad menos favorecidos (de aquí la importancia del tema en estudio), realizando una amalgama de entre ordenanza para viviendas de interés social y desarrollo urbano ordenado.

En esa corriente de estudios se ubica la investigación realizada por un equipo de profesores de la Universidad de Guayaquil quienes denominaron a su trabajo Enfoque sistémico como propuesta metodológica para el diseño de viviendas de interés social en estudiantes de arquitectura de la Universidad de Guayaquil, los autores **Hechavarría, Forero y Al-Terkawi (2017)**, advierten que su enfoque está dirigido a localizar racionalidad en los costos, el confort y la protección al medio ambiente en viviendas marcadas por la seguridad para personas vulnerables; resalta en dicho estudio la intención de coherencia mediante el análisis ergonómico; un presupuesto que sugiere indicadores a esta tesis.

Según estudios realizados por **María Holguín y Raúl Navas** en el trabajo la realidad de la nueva Ley de Transparencia Financiera, explica que los créditos se han vuelto más baratos y se prevé un mejor panorama para la construcción, es así que en los hogares donde los cónyuges tienen ingresos fijos pueden hacer realidad su deseo de tener casa propia“ (2012); estos autores concluyen que existen 13 proyectos inmobiliarios en desarrollo, con precios demasiados elevados, lo cual es expresión de un modelo de gestión político, pero que no propone precios acordes a los ingresos de la población. Por tales motivos su indagación reconoce la inexistencia de un programa que permita en la ciudad de Latacunga adquirir una vivienda con precios adecuados a

los sectores cuya economía sea baja (2012). Conclusión que justifica la importancia del presente estudio basado en que una Ordenanza municipal, sea capaz de crear condiciones para que proyectos de vivienda de interés social, puedan desarrollarse con éxito y que se reduzca así la demanda insatisfecha de vivienda en la ciudad de Latacunga.

En documento generado por el Centro de Investigaciones CIUDAD: Programa PASO A PASO de Pinto y Ruiz (2009), se recoge una descripción de la vivienda rural en Ecuador donde se destaca datos impactantes sobre esa problemática como es que más de medio millón de viviendas rurales no reúnen las condiciones de habitabilidad necesarias para garantizar la calidad de vida de las familias. El cuadro que sigue ilustra de manera comparativa los argumentos que sustentan la indagación.

Tabla 1. Población y Vivienda en el Ecuador para el 2001

Indicadores	Área Urbana	Área Rural
Hogares 2001	1.828.837	1.063.250
Tasa de crecimiento poblacional 1990-2001	3%	0,85%
Proyección de nuevos hogares por año	54.700	9.000
Índice de familias bajo la línea de pobreza por año	34,70%	70%
Proyección de nuevos hogares bajo la línea de pobreza, por año	19.000	6.300
Número de viviendas ocupadas 2001	1.796.069	1.052.019
viviendas hacinadas 2001	22%	20%
En malas condiciones constructivas	11%	33%
Sin agua potable	12%	38%
Sin alcantarillado (ni pozo séptico, en el área rural)	33%	39%
Sin servicio higiénico exclusivo (ni letrina en el área rural)	18%	43%
Sin energía eléctrica	3%	22%
Viviendas propias	60%	79%
Viviendas con déficit de servicios o malas condiciones constructivas, dato aproximado	5.900	4.500

Elaborado por: Oscar Guayta

Los autores concluyen señalando que era preciso asumir esta problemática desde la interculturalidad, así como la sustentabilidad social, económica y ambiental. Desafortunadamente no se cuenta con datos más actualizados, a pesar de que en este año estaba programada la realización del Censo de Población y Vivienda, pero debido a la emergencia sanitaria global, el gobierno ecuatoriano lo ha suspendido y por lo pronto se deberá analizar con datos muy alejados en el tiempo. En este sentido al hacer una comparación con datos del 2010, se puede señalar que algunas variables han sufrido cambios importantes mientras que otras no, pero lo más significativo y que concierne al presente estudio es el dato de viviendas en hacinamiento que incrementan en el sector urbano del 22% al 30%; esto quiere decir que más de 2,5 personas viven en una habitación.

Se observa también que los servicios básicos que deben ser garantizados por los GADs han sido deficientes, este es el caso del servicio de agua potable y alcantarillado, esto responde a una realidad que es visible en las ciudades, donde se puede observar como la periferia va creciendo de manera desordenada especialmente en ciudades grandes.

Tabla 2. Línea de Tiempo de las Variaciones de Población y Vivienda en el Ecuador.

VARIABLES	2001		2010	
	ÁREA URBANA	ÁREA RURAL	ÁREA URBANA	ÁREA RURAL
Hogares	1.828.837	1.063.250	2.347.072	1.357.420
Número de viviendas ocupadas	1.796.069	1.052.019	2.391.499	1.357.420
viviendas hacinadas	22%	20%	30%	37%
En malas condiciones constructivas	11%	33%	5,10%	5,10%
Sin agua potable	12%	38%	28%	28%
Sin alcantarillado (ni pozo séptico, en el área rural)	33%	39%	46,40%	46,40%
Viviendas propias	60%	79%	70%	89%

Fuente: SIISE – INEC, REDATAN – INEC

Elaborado por: Oscar Guayta

1.2. Fundamentación epistemológica

En el Ecuador casi un 80% de la población vive en la pobreza, las necesidades básicas de esta gran parte no están cubiertas. Entre los hechos más trascendentes de esta problemática se ubica el establecimiento de una política de vivienda, donde el Estado asume un rol regulador y financiero como se contempla en la Constitución Política del Ecuador, Art. 375. Al manifestar que Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna. Los mismos integran la visión del hábitat como derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sostenibilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

En contraposición de lo expresado en este instrumento de política, los estudios revelan que en el Ecuador sobreviven los déficits históricos y acumulativos en cuatro aspectos: acelerada urbanización, estructura social determinada por desigualdades económicas y sociales y deficiente inversión en el orden social y carencia de espacio físico que deriva en una dinámica urbana de carácter especulativo.

Otro estudio de Marco Antonio Córdova (2015) ubica la situación ecuatoriana en los cuasi mercados inmobiliarios donde los instrumentos de política revelan una orientación hacia economía mixta donde junto a incentivos se detectan limitaciones en la dinámica de la vivienda social. Para una caracterización a nivel de país dicho autor destaca una desarticulada institucionalidad, elevados costos de transacción, agravada por la pobre participación del sector privado en la oferta de financiamiento así como los obstáculos que el Estado dispone en el acceso al crédito; esa situación conduce al autor a sintetizar que el cuasi-mercado en la política de vivienda en el país resulta negativo en concordancia con la magnitud del problema por lo cual este estudio proponer reformular las condiciones de ese cuasi-mercado para que la política de la vivienda retome su rasgo social.

Para un contexto micro; el derecho al hábitat es un avance moderno que trasciende al ámbito constitucional, hecho que en Ecuador es fundacional en relación con Latinoamérica, las leyes ecuatorianas lo visualizan cual derecho de cuarta generación.

Es el caso del servicio básico de vivienda, en el instrumento legal se establece: *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.* Los alcances y efectos de ese subrayado indican la vivienda como servicio social básico propuesto para las familias de ingresos bajos. Además, en el Art. 31 garantiza que: las personas tienen 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 lo rural.

En lo que corresponde a las personas o grupos de atención prioritaria como es el caso de adultos mayores y personas con discapacidad, la Constitución en sus Art. 37 de los derechos para adultos mayores en su numeral 7 garantiza el acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento y el Art. 47 en el numeral 6 garantiza 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; es el Art. 375 de la Constitución de la República donde se especifica las competencias del Estado en todos los niveles de gobierno, para garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna; pero sobre todo los numeral del 1 al 6, son los que se relacionan con el presente estudio:

- 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 geo referenciado, de hábitat y vivienda.
- 3) Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitats 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.

En su defecto el Código de Ordenamiento Territorial (COOTAD), en el Art. 57, en su literal a) “El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones”. Así también en el literal x) que señala “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”. En este marco y de acuerdo también al Art. 58 es atribución de los concejales y concejalas en su literal b) “Presentar proyectos de ordenanzas cantonales, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal”.

Tanto la Constitución de la República en su art 264 como el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, en su Art. 57 distinguen claramente, las competencias para el concejo municipal en lo que se refiere a la promulgación de ordenanzas. Por lo que la constitución, el COOTAD y la Ley de Participación Ciudadana, es muy útil para sustentar este trabajo de investigación, pero más que nada, para que sujeta a derecho pueda ser aplicada por el GAD Municipal sin perjuicio alguno.

A través de la Estrategia Territorial Nacional identificamos las necesidades de nuestra gente en cada parte del Ecuador, para definir qué hacer, dónde hacer y cuáles son los responsables de cada acción que se ejecuta en el territorio, para mejorar las condiciones de vida de todas y todos.

1.2.1. Ordenanza municipal

En materia de derecho, el desarrollo territorial se ha regulado gracias a las Ordenanzas como hoy la conocemos, pero sus orígenes se remontan a la edad media, cuando la

administración local emitía regulaciones a través de los fueros municipales, que se constituyen en el antecedente de las ordenanzas. Desde este tiempo, muchos son los cambios que han sufrido estos decretos, es así que dichas jurisdicciones legislaban como lo señala Arboleda (2009): *sobre amplios campos temáticos, incluyendo el derecho privado, el penal o el procesal, algo que los monarcas imbuidos del espíritu del Derecho de la Recepción difícilmente podían soportar*. Cuando los monarcas asumen el poder legislativo, empiezan a desaparecer los fueros municipales porque vean reducida su obligación exclusivamente al de sus competencias.

1.2.2. Perspectiva de urbanismo

En el plano internacional Sánchez (2011), manifiesta que uno de los problemas que enfrenta la migración es el desplazamiento de las poblaciones rurales hacia las grandes urbes; este fenómeno provoca conglomeración, desorden y mala planeación, además de existir una serie de impactos negativos como desigualdad de oportunidades, pobreza y sin lugar a dudas la degradación del suelo provocada por su mal manejo.

Roch (2002), de línea urbanista manifiesta que es urgente realizar un análisis de los procesos y fenómenos urbanos y de las prácticas destinadas a organizar las ciudades y sus diversos componentes hacia un desarrollo urbano ordenado; esa mirada social supondría el establecimiento de las modificaciones de la sociedad en la estructura física (arquitectónicamente hablando), asimismo el arsenal de herramientas requeridas para organizarlas; una aspiración que había comenzado en los finales del siglo XIX con el control al uso del suelo. Ahí se localizan las categorías: espacio público y suelo privado; el primero referido a calles, espacios libres y áreas verdes, mientras que el segundo alude al espacio construido donde están las viviendas.

Visión en la cual el planeamiento ya institucionalizado constituye el instrumento urbanístico-territorial que refrenda la Carta de Atenas y los principios del Movimiento Moderno para ubicar, parcelar, urbanizar y erigir viviendas. En la Carta se establece la necesidad de ordenamiento de la trama tradicional con la mirada en la higiene urbana, lo cual representa un énfasis en la edificación abierta y el funcionalismo de los espacios

de la ciudad en una perspectiva integral, habilitando los requerimientos de la tecnología transportista moderna.

En la Declaración del Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM, 1933); se invocaba como directrices generales que el punto de partida del *urbanismo* es la habitación (una vivienda) y su inserción en un grupo, formando una unidad de habitación de dimensión eficaces; entonces, la construcción de viviendas fue para establecer los vínculos necesarios entre lo que se conocía como *hogar* y el lugar de empleo. Una mirada que destaca el significado de la habitación en la vida humana.

A esa perspectiva el urbanismo adicionó la dimensión de la actividad peatonal y su urgencia en contar con áreas exclusivas para la población donde transiten sin riesgos; asimismo se habilitó espacio a la actividad derivada del transporte automotor como el parqueo y el almacenaje.

Un debate sobre la apertura al edificio y su fachada constituyó una conquista del Movimiento Moderno por la dimensión que en lo saludable aportó la circulación libre del aire. La reflexión hacia el entorno y su utilización produjo la llamada construcción bioclimática que tiene un vínculo con arquitectura sostenible (toda aquella que aprovecha al máximo los recursos disponibles, intentando conscientemente reducir los efectos negativos que sus productos puedan ocasionar al medio ambiente) (Vidal Vidales & Rico Heredia, 2010), siendo este el primer acercamiento a lo que se conoce como desarrollo urbano sostenible.

Como resultado de esas búsquedas urbanísticas se visionan tejidos residenciales periféricos donde más tarde residirán grandes poblaciones humanas de diversos sectores sociales. Según Moya (2008, 196) son expresión de solicitudes consecuentes, a veces obligadas. Se localiza así el discurso de la regeneración urbana que en los años noventa se había identificado en Europa sustentado en la concepción del desarrollo sostenible y la competencia entre ciudades (Castrillo, Matesanz, Sánchez y Sevilla, 2014: 134); esta mirada a los barrios periféricos determinó la concepción de proyectos innovadores e integrados que según los autores:

Permitiera su replicación incorporando una orientación hacia el desarrollo económico, la integración social y la mejora medioambiental al tiempo que, a la creación de empleo gracias a la cooperación de todos los interlocutores por medio de una participación promovida y guiada desde las propias instituciones,

En este contexto se ubica la vivienda de interés social, pues persigue en su efecto el complemento social para el desarrollo de una mejor calidad de vida. Si bien este modelo de desarrollo urbanístico ha funcionado a lo largo del tiempo en ciudades de países del primer mundo, este mismo modelo ha visto como el desorden se ha apoderado de ciudades especialmente en países subdesarrollados; como lo afirman Montaner y Subirats

Las ciudades se despliegan hacia afuera, mientras crean nuevos repliegues internos, repliegues en los que se concentran riqueza o pobreza, conectividad-movilidad o enraizamiento-dependencia, seguridad público-privada o inseguridad autónomamente gestionada.

Un ejemplo claro de esta desigualdad es la ciudad de Guayaquil, no hay ciudad del Ecuador donde la inequidad sea tan visible, hay tanta riqueza y tanta pobreza que a cualquiera lastima verla. En tiempos de emergencia, como la que actualmente vive el Ecuador debido a la emergencia sanitaria, es donde estas diferencias que durante años han formado parte del paisaje, cobran importancia porque desnudan un modelo de gestión que ha beneficiado a un sector a costa de la postergación del desarrollo del otro sector.

Ya a nivel internacional en cuanto a las privaciones vinculadas a la vivienda, España muestra el nivel más elevado de hábitat en malas condiciones; esa situación condujo al endeudamiento de la población para atender los problemas de hábitat con la consecuente agudización de la economía familiar, hechos que muestran como el rol de las instituciones financieras es decisivo para resolver los problemas asociados a condiciones de vida.

Por otro lado, el Senado de la República de Colombia (2016), en un debate con relación al hábitat y la vivienda de interés social (VIS), concluye que esta no debe ser una limosna para los pobres, ya que es un derecho constitucional irrenunciable y aclaran: *no es cuestión de construirla nada más*, hay que dotarla de servicios básicos y complementarios con: centros educativos, de salud, de desarrollo infantil, parque y

áreas verdes, no se puede hablar de un desarrollo urbano ordenado sino se satisficieren las necesidades básicas: alimentación, salud, educación, trabajo, vivienda, cultura. El hábitat adecuado es el que se respete los derechos humanos de las personas; no exista masificación, niños abandonados, mendigos, ni contaminación, ni delincuencia o estas sean mínimas; es decir un lugar racional y equilibrado en el que se respete la dignidad del ser humano; la ecología; seguridad y bienestar social.

1.2.3. Gobernabilidad y vivienda de interés social a nivel internacional

Las situaciones descritas han provocado que los estudios identifiquen muchos barrios degradados y niveles de deterioro que explican las condiciones de habitabilidad deficientes que han determinado la formulación de políticas de viviendas para quienes residen en estas zonas periféricas. Esos instrumentos de gobernabilidad han clasificado a estos tipos de hogares como viviendas sociales y las han ubicado dentro de los servicios básicos (Consejo de Europa de Lisboa -COM-, 2004); las mismas son apreciadas por la ciencia como servicio social de interés general, lo cual supone avanzar hacia una mirada que contemple su dimensión social, según expresa Eva Juan (2012); pero si bien esa concepción surge para la intervención del Poder Público, Córdova (2015) apunta que es un resultado de la emergencia del neoliberalismo donde las políticas sociales se reorientaron hacia el consumo y la mercantilización de viviendas; por esas razones se observó cómo el Estado se fue retirando de su rol principal y acusó un retroceso de la intervención pública también categorizado como ralentización o lentificación en la implementación de políticas sociales, en los países de la Unión Europea, situación que afecta, entre otros servicios, a la vivienda social (Juan, 2012).

A pesar de la presencia de tal comportamiento Eva Juan señala que la Unión Europea reconoce que las buenas condiciones de la vivienda son necesarias para la cohesión social. Es aquí donde la vivienda social se representa en los documentos cual herramienta *que permite el acceso a las personas con escasos ingresos* (COM, 2006).

Tan compleja coyuntura condujo a la aparición de modelos de gestión para dar respuesta a la crisis de vivienda presente en el ámbito europeo, Se identifican así el

denominado Sector político, una modalidad con énfasis en crear parques sociales de viviendas y en ellos viviendas de alquiler con precios bajos, pero que desconocen los ingresos económicos de las familias (Juan, 2012). Según esta autora, dicho modelo de gestión está presente en Reino Unido, Portugal y España, entre otros. El segundo modelo se basaba en el sistema económico y la dimensión política; a diferencia del primero buscaba un equilibrio entre alquileres y capacidad económica de la población modelo que empleaban preferentemente Alemania, Austria, Holanda y Dinamarca.

Como actores principales que desarrollan el primer modelo están las sociedades mercantiles desempeñando el rol de concesionarios del alquiler, mientras que en el segundo actúan sociedades de vivienda sin ánimo de lucro, independientes de los poderes públicos, y con niveles de dependencia variables con respecto a los municipios (Trilla, 2001).

Estos modelos han mostrado muchos desaciertos ya sea por el elevado costo de las cuotas ante el decrecimiento económico, lo cual ha generado déficits porque la calidad de la vivienda no satisface a los clientes; además hay reducción del presupuesto público, lo cual constituye un problema tanto para quienes compran como para quienes alquilan; esa situación se caracterizó del modo siguiente:

- ✓ mala gestión financiera, y gasto público excesivo,
- ✓ mala conservación de los inmuebles,
- ✓ creación de sectores marginales de desempleados,
- ✓ concentración de colectivos con rentas bajas y trabajadores pobres (Trilla, 2001; Mira, 2001).

Situaciones que obligan a estudiar cuál de esos modelos están presentes en Latacunga y si existe una acción o gestión pública para de manera integral modificar la visión sectorial izada con que se ha tratado la vivienda social.

Finalmente en Europa se definen dificultades de gestión que han orientado las políticas sociales hacia la política de vivienda, que se concreta en el incremento de las medidas de estímulo a la adquisición de inmuebles; la misma se visualiza en determinados

países como Francia, Holanda y Alemania donde el rol de los agentes privados en materia constructiva y gestión de parques de viviendas es destacado y relega el de las organizaciones públicas al manejo del suelo, apoyo con ayudas financieras así como el control a las normas jurídicas (Vinuesa y Palacios, 2008). Postura que revela la incertidumbre para quienes perciben bajos ingresos.

En otra dirección se ubica la experiencia de Bogotá para el apoyo a la vivienda social que explica Diego Aulestia y Vanessa Rodríguez (2014), quienes llaman la atención sobre la Declaratoria de Desarrollo Prioritario; una herramienta con la cual dan un ultimátum a los propietarios de suelo acerca de su uso o expropiación por el Estado para subasta dirigida a vivienda social, la experiencia indica cómo se puede emplear la gestión de la institucionalidad para mantener un flujo constructivo, lo cual se convierte en una política inclusiva residencial para las personas de bajos ingresos.

Uno de los problemas que el rol de la institucionalidad frecuentemente enfrenta, de acuerdo a lo apreciado en líneas anteriores, es la gestión del suelo, hecho que se advierte en la experiencia que registra Argentina en la provincia de Buenos Aires (análisis de panorama internacional), con el instrumento Decreto de prescripción aplicado en San Miguel del Monte; allí fue desarrollada la iniciativa “Plan Laura construyendo mi barrio”, un programa de autoconstrucción de casas que buscaba incorporar suelos sin uso del tejido urbano, según describe Luciano Scatolini (2014) fueron dispuestos en subasta a una cotización denominada “precio social” un monto de trescientos lotes valorados en un precio cuatro veces inferior que el ofertado por el sector privado, lo cual indica los diversos caminos que puede asumir la gestión pública.

Los casos descritos suponen una polarización privado-institucional que puede tener otro rostro; es el caso de la Regularización social, metodología desarrollada en Brasil por una empresa social *Terra Nova* la cual se ha especializado en mediar los conflictos de tierras (Cavalcanti, 2014). El propósito de la misma es regularizar los suelos ocupados irregularmente con lo cual mejoran la calidad de vida de las sociedades desde una perspectiva pacífica ya que los ocupantes pagan la indemnización mediante cuotas y los dueños son resarcidos en sus bienes.

Terra Nova busca la regularización del suelo en áreas urbanas particulares ocupadas irregularmente. Tiene como misión pacificar y mejorar la calidad de vida de las comunidades que viven en asentamientos precarios en Brasil y el mundo, a través de la Regularización de Tierras Sustentables.

En un contexto meso, para caracterizar la situación de América Latina vale argumentar que principalmente se alude a déficits cuantitativos y cualitativos, es decir que las deficiencias se han acumulado históricamente y aumentado, esto ha producido el surgimiento de una mercantilización con enfoque social desde los años 90 del siglo XX cuando, cambia el papel del Estado de regulador a facilitador y articulador como apunta Córdova (2015) del proceso de diseño, construcción y adquisición de viviendas por los ciudadanos de menos recursos.

1.2.4. Desarrollo local

El desarrollo local (DL), ha sido enfocado únicamente desde el ámbito económico, el cual según Arcos (2015), constituyó una visión reduccionista de la realidad social; quien señala que el mismo plantea una propuesta de cambio de las comunidades y sociedades.

El concepto de DL toma fuerza en los años 80 del siglo pasado en Europa, y posteriormente años más tarde en América Latina. Bosier (1999), destaca, que el DL tiene una visión práctica y que debe unirse a una construcción global/local. Criterios que son compartidos con Alodia y Rosa (2013), al incorporan la idea del desarrollo endógeno (desde adentro), como unas interrelaciones productivas que realizan las organizaciones *empresariales* las cuales desembocan en una integración intersectorial en el ámbito local. La intersectorialidad facilita activar los mecanismos productivos de pequeña escala que sufren la competencia de los grandes productores; este factor permite considerar los potenciales recursos de las localidades denominados endógenos. A este criterio también se unen desarrollistas como Albuquerque (1996), quien subraya que las potencialidades de un territorio deben elevar la calidad de vida de las

personas, brindándoles facilidades para satisfacer necesidades básicas como la vivienda.

1.2.5. La vivienda vista desde el estado ecuatoriano

Está claro que la vivienda es aquel espacio físico donde se desarrollan las actividades propias de sus habitantes, está establecida en diversas formas, siendo una de ellas, la agrupación o conjuntos habitacionales, en donde el Estado Ecuatoriano concibe soluciones de dentro de un contexto urbano, generalmente aprobados por autoridades públicas pertinentes denominándolos programas o proyectos inmobiliarios de viviendas. Vinculados al tema social, se considera a la vivienda como una solución política habitacional sustentada en una concepción integral del alto déficit habitacional, siendo su principal impulsador el Estado dirigiéndolo a las familias más pobres de la sociedad.

Este déficit se presenta bajo dos criterios, el primero de tipo cuantitativo, que se refiere básicamente al número insuficiente de viviendas respecto a la demanda de la población y el tipo cualitativo, que se refiere a la calidad de la vivienda y su entorno. (MIDUVI, 2013). Ante la necesidad de afrontar este déficit, La Constitución del Ecuador, el Plan Nacional de Desarrollo Toda una Vida (2017-2021) y la política gubernamental le otorgan una alta prioridad a la construcción de Proyectos de Viviendas de Interés Social; muestras de ello han sido la entrega de bonos para vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, los créditos para proyectos habitacionales del Banco del Estado BDE, los préstamos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS y del Banco del Afiliado al IESS BIESS, en el marco de las nuevas competencias del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización COOTAD (2012). Los retos que ha tenido el Gobierno, es cómo incrementar la oferta de los programas, planes, proyectos y regulaciones de soluciones habitacionales, oferta que responda al déficit, y hacerlo dentro de un marco institucional de legalidad para que no sea atendido por la urbanización ilegal (invasiones) que ha caracterizado el desarrollo de nuestras ciudades, sino más bien impulsando la construcción de viviendas, haciendo partícipes a los Gobiernos

Autónomos Descentralizados (GAD's), Constructoras y Promotoras Inmobiliarias privadas y Empresas Públicas de Vivienda, en el desarrollo de los mismos. (MIDUVI, 2013).

Las Empresas Promotoras Inmobiliarias ejercen sus derechos sobre los bienes que produce dentro de un hábitat sostenible en beneficio de sectores vulnerables, promoviendo, ejecutando, comercializando y captando recursos financieros que les permitan el acceso a créditos a través de una Entidad Financiera previo a la aprobación del proyecto por parte del Regulador de planificación, formulación y ejecución de políticas del sector vivienda.(MIDUVI, Texto Unificado de Legislación, Acuerdo Ministerial N°179, 2013).

En la medida en que las condiciones habitacionales se desarrollan, la unidad de vivienda e incluso las características del proyecto en el que ésta se inscribe, es necesario realizar un análisis enfocado en las normas y estándares aplicados, condiciones urbanísticas del diseño, estructura de crédito al promotor y beneficiario disponible por parte del sector financiero, que se desarrollan en los proyectos de vivienda social de las Empresas Promotoras Inmobiliarias, para determinar su calidad final. Como mentoras de los proyectos, las promotoras inmobiliarias deben identificar diversos factores para obtener el producto final de vivienda; uno de ellos es la ubicación del proyecto, para lo que procuran obtener o adecuar terrenos urbanizados que representa aproximadamente un 20% del costo total de ejecución del proyecto, pudiendo ser este donado y/o expropiado por el Estado Ecuatoriano y los Organismos Seccionales.

La Aprobación del Proyecto, es el factor a seguir, en donde se anexan documentos habilitantes técnicos como: planteamientos urbanísticos, características del terreno, composición tipológica, permisos, estructura de costos, esquemas de financiamiento, entre otros, los cuales permiten a las promotoras requirentes obtener la aprobación y registro del Proyecto de Viviendas de Interés Social (VIS), figurando como únicas entidades autorizadas, legalmente constituidas y calificadas por el MIDUVI, responsables de recibir documentación de los beneficiarios que accederán a programas de vivienda a nivel nacional una vez aprobada la entrega del subsidio

El MIDUVI al no ser un ministerio ejecutor; facilita el acceso a las soluciones habitacionales con subsidios directos no reembolsables, siendo las que se ofertan a rasgos generales, viviendas sociales con áreas de construcción entre 40m² a 80m², costo determinado por el Estado para considerarse vivienda social de USD 15.000 hasta USD 30.000, bonos del estado de hasta USD 5.000 (vivienda) y USD 6.000 (departamento) y el saldo con préstamo a entidades crediticias.(MIDUVI, Texto Unificado de Legislación, Acuerdo Ministerial N°179, 2013). Este Financiamiento otorgado por Instituciones Bancarias, equivale al siguiente factor, en donde otorgan crédito directo a los solicitantes/clientes (una vez precalificado el bono del MIDUVI), mediante la intervención del sistema público o privado de financiación, beneficiando alrededor del 25% de la población del Ecuador con la adquisición de viviendas económicas dentro de un programa social, gracias a instituciones como el Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE), Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), ISSFA o ISSPOL, como lo indica La Encuesta Anual de Edificaciones. (INEC, 2012).

A partir de la promulgación del Plan nacional del Buen Vivir (PNBV-2008), se han desarrollado cambios normativos en materia de planificación, gestión sobre el uso y ubicación del suelo y provisión de vivienda social, mediante la expedición del COOTAD en el año 2010, que determina una nueva organización territorial, régimen de competencias y atribuciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el Art. 264 de su Constitución, (COOTAD, 2011). El territorio del país conforme a lo mencionado se organiza en regiones, provincias, nivel metropolitano, cantones y parroquias rurales, con una estructura administrativa que requieran los GAD's, los cuales mediante sus funciones desarrollarán programas de vivienda de interés social rural en las provincias.

La expropiación con el objeto de propiciar programas de interés social, confiere competencias a gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales para que puedan expropiar en caso de interés social o utilidad pública, siendo los GAD's los

encargados de las condiciones y formas de pago de los terrenos, según lo establecido en los Art. 424 y 446. (COOTAD, 2011).

El componente institucional público es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que dirige a nombre del Estado Ecuatoriano todo lo relacionado con vivienda desde el punto de vista de un servicio público como nivel jerárquico máximo, afianzado en el marco de la planificación regional, la construcción de proyectos de vivienda Social y desarrollo urbano. (MIDUVI, Texto Unificado de Legislación, Acuerdo Ministerial N°179, 2013). Bajo este marco constitucional se destaca la Línea de Política de Vivienda, administrado bajo la dirección de la Subsecretaría de Hábitat y Vivienda en la provisión de viviendas en las capas poblacionales que no disponen de suficientes recursos para obtener una vivienda, requiriendo la intervención del estado vía suministro de subsidios y/o programas de facilitación a través del sector privado constructor en una diversidad de iniciativas y proyectos.

Por otro lado, en el Art. 375 de la Constitución, se establece que “el Estado reconocerá y garantizará el derecho de un hábitat seguro y saludable a una vivienda adecuada y digna, para lo cual; desarrollará planes de financiamiento para VIS, haciéndolo efectivo a través de la Banca Pública y de las Instituciones Financieras populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos”. (Constitución Política ecuatoriana, 2008). Este sector financiero identifica la importante afluencia de recursos tanto de los sectores privados como públicos para el financiamiento, como es el caso del BIESS y (BDE), quienes figuran como principales instituciones financieras de la obra pública/social del país, quienes conjuntamente con el MIDUVI permiten el acceso al bono de la vivienda, y, por ende, al crédito. Prueba de ello, es el programa *Prohábitat-Vivienda* del BDE, destinado a prestatarios como promotores o constructores inmobiliarios, GAD’s Municipales y quince empresas públicas de vivienda, en donde el porcentaje de los costos están financiados hasta el 80% para proyectos de VIS con un valor máximo de USD 30.000, siendo los mismos a excepción de los GAD’s los encargados de la venta de los proyectos. (BDE, 2013).

La Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y la Ley de Ordenamiento Territorial y Gestión del Suelo forman parte de las Normas del Hábitat y Vivienda contribuyendo al cumplimiento de los objetivos nacionales del Gobierno. Lo citado, son innovaciones legales creadas para facilitar un hábitat digno y la gestión expropiatoria de tierras, que anteriormente estuvo orientada en forma tradicional a la ejecución de la obra pública y no a servir al sector de la vivienda social, que sirva para disminuir o solucionar el problema habitacional de las clases más necesitadas. Partiendo de ello representamos la interacción legal e institucional de un Proyecto Inmobiliario de Vivienda de Interés Social, en su desarrollo y posterior ejecución.

1.3. Fundamentación del estado del Arte.

1.3.1. La Ordenanza municipal y su perspectiva histórica

La Ordenanza municipal, se constituye en el producto visible de la política implementada por los gobiernos locales, con influencia de los grupos socio-económicos que representa, además debe enmarcarse en las nuevas tendencias y necesidades de los estados modernos. Como menciona Arboleda (2009), las Ordenanzas municipales constituyen el último eslabón del proceso de creación del derecho local. Según la Constitución Política Ecuatoriana (2018), en el Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales. El Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

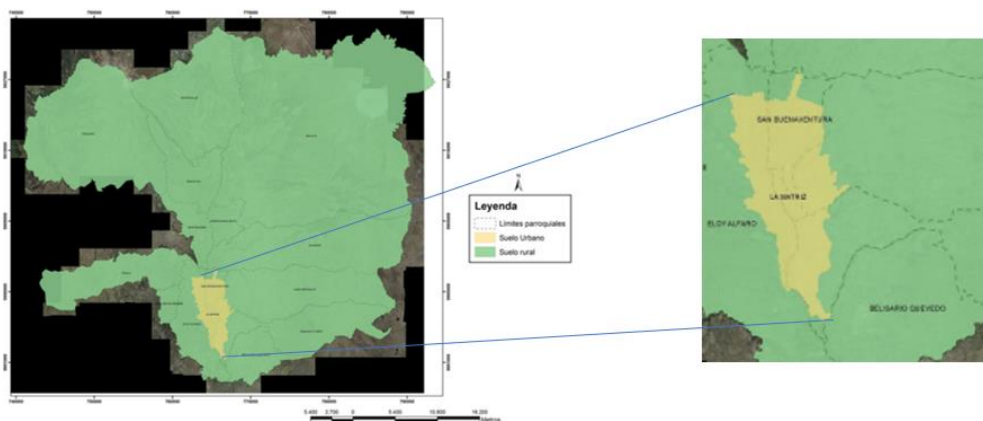
En la provincia de Cotopaxi y específicamente en la ciudad de Latacunga el MIDUVI ha gestado un elevado número de programas de vivienda para las zonas rurales (519

casas), se localizan en los sectores de la parroquia Pastocalle: Romerillos, La Libertad, y San Ramón; otros corresponden a Salcedo, Saquisilí, Sigchos y La Maná.

El tema de investigación al focalizarse en el hábitat mediante la vivienda de interés social se inserta en las reflexiones y prácticas hechas para mejorar el hábitat en el cantón Latacunga.

Otro estudio que sirve ser analizado, es la tesis de maestría de María Rafaela Holguín Varea y Raúl Santiago Navas Salazar quienes al realizar un: “Estudio de la factibilidad de casas prefabricadas de Interés social, a fin de disminuir el déficit habitacional del Cantón Latacunga” (2012) establecen una coincidencia relativa con el presente trabajo de titulación. El objeto de estudio construido por los autores se orienta la relación del cliente con el proyecto de vivienda en aras de satisfacer sus expectativas; aborda el perfil de los clientes con posibilidades, sus preferencias constructivas e ingresos económicos. Concluye señalando la posibilidad adaptativa del diseño con vista a otorgar preeminencia a las necesidades de los futuros dueños.

Gráfico 1. Parroquias urbanas del cantón Latacunga



Fuente: Instrumentos de Planificación Urbana del GAD Latacunga

Elaborado por: Oscar Guayta

1.3.2. Perspectiva a nivel local

Entre los problemas identificados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la provincia de Cotopaxi, se destaca la “vulnerabilidad social y de viviendas: ausencia de normas de construcción para infraestructuras sismo resistentes en toda la provincia. Latacunga se asienta en las fallas geológicas de la Victoria, San Francisco y Pisayambo” Otro de los problemas identificados es la “poblaciones, viviendas e infraestructura ubicadas en zonas de muy alto y alto riesgo vulcanológico” (GAD provincial de Cotopaxi, 2015), estos problemas identificados son causados por la ausencia de aplicación de políticas de regulación de uso de suelo, que es competencia de los GADs municipales.

En el PDYOT (2016), del cantón Latacunga, por su parte identifica problemas relacionados a la vivienda, datos como que: dos tercios de sus viviendas dentro de la categoría de mediaguas; este dato los ubica en el límite inferior de vulnerabilidad alta. De hecho, estas viviendas presentan niveles elevados de vulnerabilidad estructural porque son construidas sin ninguna norma técnica.

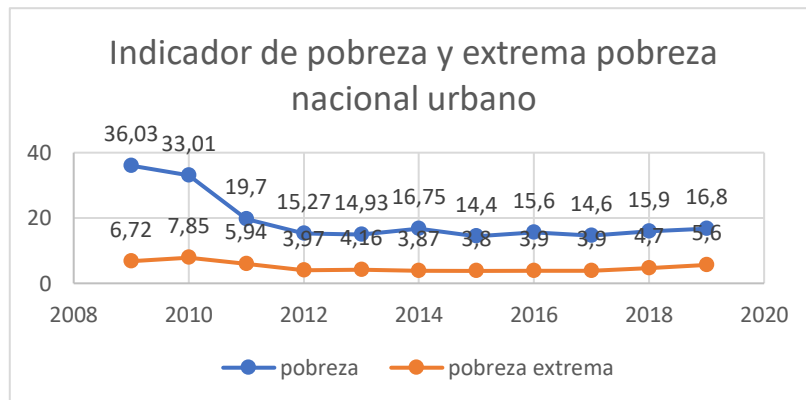
1.3.3. El ordenamiento territorial en el cantón Latacunga

Al realizar un análisis de los principales problemas que afectan al desarrollo integral de Latacunga, se puede identificar varios, pero el desorden en el crecimiento urbano es

el que afecta en mayor medida. Esto se debe entre otras causas estructurales, a la falta de una Ordenanza que regule los proyectos de vivienda; y, que es obligación y competencia de la administración pública de la ciudad, es decir el GAD del cantón Latacunga, que por mucho tiempo no ha presentado una propuesta de Ordenanza que cumpla con las expectativas y necesidades de un nuevo modelo de ciudad con principios de justicia, equidad y seguridad; otra causa y no menos importante, es la limitada participación ciudadana, la que puede recoger las necesidades más sentidas de la ciudadanía para proyectarse hacia la ciudad que se quiere para el futuro.

Una de las causas estructurales de los problemas en las ciudades, es la pobreza y sobre todo la extrema pobreza, lo que trae como consecuencia asentamientos humanos en espacios poco seguros y de difícil acceso para la dotación de servicios. A pesar de la disminución sostenida por varios años, es preocupante ver que para el 2019 el 16,8% de la población urbana tiene un ingreso per cápita, menor a 85,3 USD y un 5,6% un ingreso per cápita menor a 47,92 USD.

Ilustración 1 Pobreza y extrema pobreza nacional urbano.



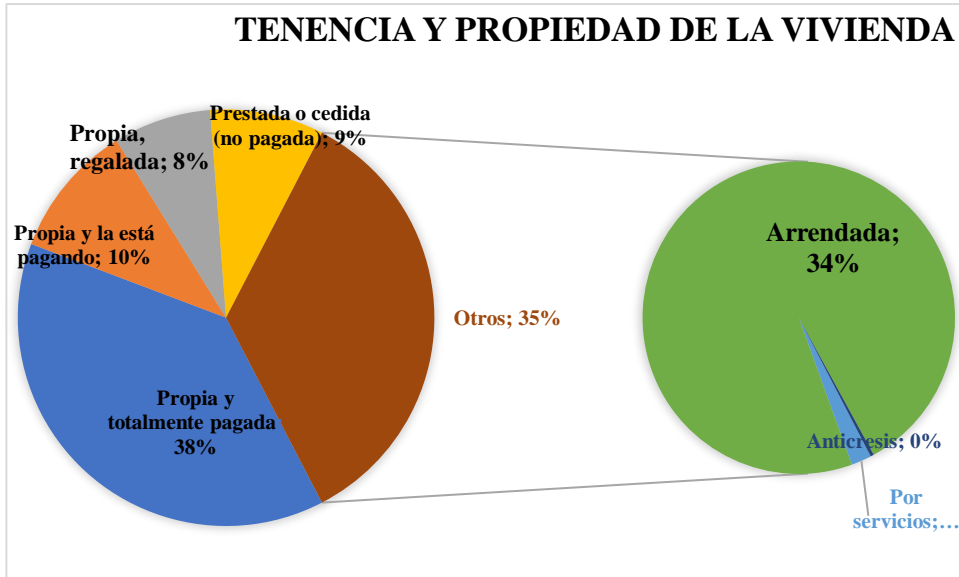
Fuente: Encuesta nacional de empleo, desempleo, subempleo – INEC.

1.3.4. Problemas en torno al hábitat de la ciudad de Latacunga

Los datos más cercanos que están a disposición son los del censo del 2010, y se puede ver que hay un déficit de vivienda en el sector urbano de Latacunga de un 35% y que de hecho este dato en estos 10 años se debe haber modificado y acentuado esta problemática porque la migración del campo a la ciudad visiblemente se ha

incrementado. De acuerdo con el investigador de Rimisp, en el año 2001, el 39% de la población ecuatoriana vivía en el campo, mientras que para 2015 ese porcentaje bajó al 32% (Hidrovo, 2017).

Gráfico 2. Tenencia y Propiedad de la vivienda urbana de Latacunga



Fuente: Censo de población y vivienda 2010-INEC

Estos datos muestran el déficit de vivienda, cuando un tercio de la población no cuenta con vivienda propia y se ven obligados a arrendar una vivienda. Pero es necesario también analizar las condiciones en las que viven esos dos tercios restantes, qué tipos de vivienda tienen, si viven en hacinamiento o si cuentan con todos los servicios básicos.

Tabla 3. Tipos de Vivienda en la Ciudad de Latacunga

Tipo de vivienda	Casos	%
Casa/Villa	14550	67%
Departamento en casa o edificio	3758	17%
Cuarto(s) en casa de inquilinato	2372	11%
Mediagua	827	4%
Rancho	2	0%

Covacha	33	0%
Choza	7	0%
Otros	138	1%
TOTAL VIVIENDAS	21687	100%

Fuente: INEC - REDATAN

Elaborado por: Oscar Guayta

De acuerdo a esta información un 18% de las viviendas, no brindan las condiciones debidas a quienes habitan en ellas, por lo que es necesario analizar otros indicadores para tener un panorama más amplio del problema.

Tabla 4. Condiciones de Vida en la Ciudad de Latacunga.

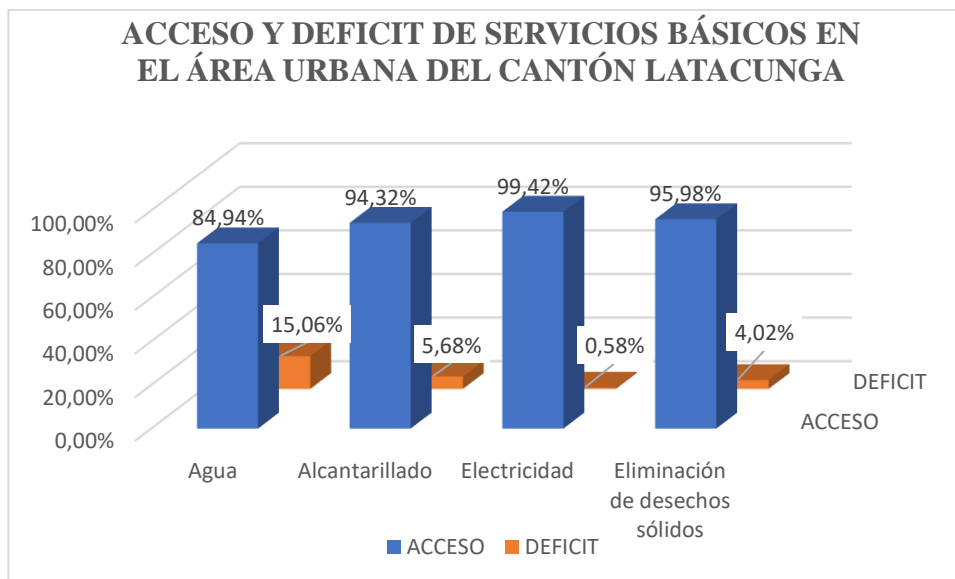
Indicador	Casos	%
Número de personas por cuarto		
Menos de 2 personas por cuarto	13819	82%
De 2 a 3 personas por cuarto	2316	14%
De 4 a 5 personas por cuarto	625	4%
De 5 y más personas por cuarto	167	1%
Conexión del agua		
Por tubería dentro de la vivienda	14378	85%
Por tubería fuera de la vivienda, pero dentro del edificio, lote o terreno	2274	13%
Por tubería fuera del edificio, lote o terreno	160	1%
No recibe agua por tubería sino por otros medios	115	1%
Tipo de servicio higiénico		
Conectado a red pública de alcantarillado	15967	94%
Conectado a pozo séptico	282	2%
Conectado a pozo ciego	224	1%
Con descarga directa al mar, río, lago o quebrada	259	2%
Letrina	11	0%
No tiene	184	1%

Fuente: INEC -REDATAN

Elaborado por: Oscar Guayta

Estos datos muestran que el 18% de las personas viven en hacinamiento, es decir más de 2,5 personas viven en una misma habitación. Un 15% de las viviendas no tienen el servicio de agua dentro de casa y lo que es más grave, es que 960 viviendas del sector urbano no cuentan con sistema de alcantarillado.

Gráfico 3. Acceso y Déficit de servicios básicos en el área urbana del cantón Latacunga



Fuente: PDYOT 2016-2019 del GAD Latacunga
Elaboración: Autor.

Esta serie de datos tomados del censo del 2010, dan cuenta de las condiciones de habitabilidad en la ciudad de Latacunga, tomando en cuenta que cada año la migración se incrementa en aproximadamente 2 puntos, se puede concluir que a la fecha las condiciones empeorarían a menos que la tendencia de la migración del campo a la ciudad vaya disminuyendo por condiciones como la emergencia sanitaria, donde la economía en las ciudades se complica más que en territorios rurales.

1.3.5. Marco regulatorio (diagnóstico), en la ciudad de Latacunga.

En lo referente al marco regulatorio (Ordenanzas), existentes en la GAD Municipal del cantón Latacunga relacionados a las variables de estudio se encuentran:

Ordenanza	Vigente sí o no	Descripción de la misma
Ordenanza para la aplicación y cobro del impuesto a las utilidades en la compra y venta de predios urbanos y plusvalía.	Vigente	Establece criterios técnicos para el cobro de impuestos, en la compra y venta de predios urbanos.
Ordenanza del plan de desarrollo urbano de Latacunga.	Vigente	Menciona directrices generales, con respecto a la planificación urbano, calles, avenidas, parques, centro histórico.
Ordenanza Reforma Plan De Ordenamiento Territorial	Vigente	Describe nueva legislación que respecto a la formulación de planes de desarrollo y ordenamiento territorial en base a parámetros de planificación nacional

En lo concerniente al aspecto de ordenanzas que podrían hablar de VIS en el GAD municipal de Latacunga, se puede mencionar que lo más cercano es la Ordenanza Reforma Plan De Ordenamiento Territorial (vigente), pero que sin embargo no se habla de vivienda de interés social.

1.4. Conclusiones del capítulo I

Al concluir el capítulo I se puede manifestar que:

- La ciudad de Latacunga no cuenta con una Ordenanza municipal que regule los proyectos de vivienda de interés social, razón por la cual existe un deficiente desarrollo urbano, muestra de esto es que más del 40% de viviendas dentro del

territorio están construidas de manera informal sin contar con normas técnicas y en algunos casos sin la dotación de servicios básicos.

- Una ordenanza municipal de vivienda de interés social es uno de los fundamentos para establecer un desarrollo urbano ordenado, ya que permite establecer acciones claras en función de los grupos menos favorecidos (como un derecho social), y al mismo tiempo aprovechar los recursos para las generaciones presentes sin comprometer los mismo para las generaciones futuras.
- Los instrumentos jurídicos locales como el COOTAD mencionan que es función esencial de los gobiernos autónomos descentralizados planificar el Ordenamiento Territorial y establecer los mecanismos jurídicos y técnicos que alienten la ejecución de programas de vivienda de interés social accesibles a los estratos de población de escasos recursos.

CAPÍTULO II PROPUESTA

2.1 Título de la propuesta

Propuesta de Ordenanza municipal para proyectos de vivienda de interés social, como estrategia de desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.

2.2 Objetivos

Diseñar un modelo de Ordenanza para regular proyectos de vivienda de interés social como estrategia de desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.

Objetivos Específicos.

- ✓ Realizar encuestas dirigidas a autoridades del GAD municipal del Cantón Latacunga y dirigentes barriales para conocer los criterios y experiencias que pueden fortalecer la propuesta.
- ✓ Sustentar jurídicamente la Ordenanza para regular proyectos de vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga.
- ✓ Elaborar una Ordenanza municipal de regulación de proyectos de vivienda de interés social.

2.3 Justificación

La presente propuesta de Ordenanza para proyectos de vivienda de interés social, en la ciudad de Latacunga, tiene como propósito brindar un marco regulatorio específico para definir espacios que orienten ¿dónde? y ¿cómo? urbanizar, reduciendo impactos sociales, económicos y ambientales, pues no es suficiente con que las viviendas estén dotadas de servicios básicos.

En la última década la ciudad de Latacunga en su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2010-2020), reconoce que ha crecido desordenadamente y que nada se ha hecho al respecto pues, dos tercios de sus viviendas están dentro de la categoría de mediagua (ubicándola en el límite inferior de vulnerabilidad alta), ya que no se aplican las recomendaciones de los planes de desarrollo anteriores y tampoco se ha propuesto una Ordenanza para lograr un crecimiento urbanístico ordenado, como consecuencia

ha genera entre otras cosas una depredación de los recursos naturales ligada estrechamente a la disminución de la movilidad y de la pérdida de competitividad, lo cual se traduce en una reducción de la calidad de vida del ciudadano latacungueño ocasionando una fragmentación social (migración), e incremento de la inseguridad, entre otros aspectos negativos.

Por otro lado, en el Ecuador y en toda Latinoamérica, a pesar de los avances legales y las experiencias de construcción de vivienda de interés social, las políticas públicas en este tema se siguen centrando en los aspectos de financiamiento y costo, generando viviendas que no califican como adecuadas y dignas, privilegiando la construcción de soluciones habitacionales en serie, con espacios mínimos y con materiales de poca calidad y mínima tecnología. Esta concepción ha dado como resultado la generación de barrios miseria, carentes de equipamiento comunitario como áreas para uso de los moradores, espacios para la recreación, la cultura y el deporte; que no consideran servicios públicos como educación, salud y transporte, ni infraestructura como alcantarillado, agua potable y vías, entre otros elementos necesarios para la creación de entornos favorables para la recreación y reproducción de la vida.

Al mismo tiempo, se descuidan aspectos sociales que están íntimamente ligados a los resultados a largo plazo de los proyectos de vivienda social, como la construcción de comunidad, que fortalece las relaciones familiares y contribuye a la cohesión social, precautelando la aparición de problemas posteriores como la inseguridad, la violencia doméstica, feminicidios, delincuencia, abuso de drogas, embarazo adolescente y otros problemas de la comunidad, e inclusive el abandono de las viviendas por parte de sus adjudicatarios.

En este contexto, durante los últimos años se ha generado un reconocimiento de los Estados a diferentes niveles sobre la necesidad de abordar la vivienda de interés social dentro del hábitat, de forma integral y no segmentada como un aporte a la construcción de ciudad y ciudadanía. Muestra de aquello son los conceptos de vivienda expuestos en la Constitución de la República del Ecuador 2008, donde se establece el derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de

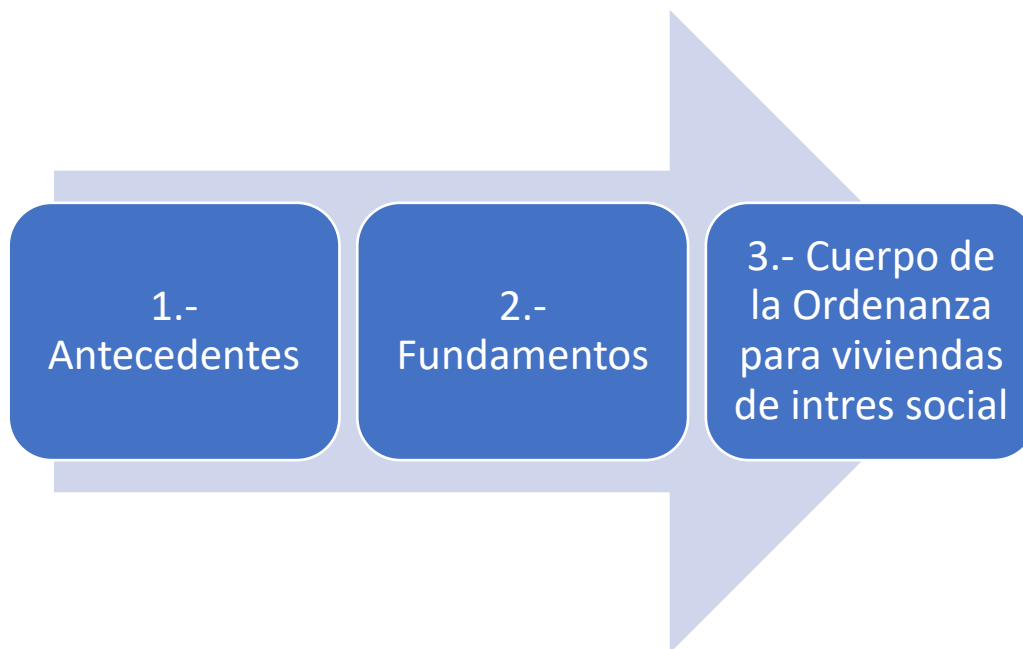
la situación social y económica, así como el derecho al disfrute pleno de la ciudad (Artículos 30, 31) y la integralidad del derecho de las personas, a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, cultura, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (Artículo 66, 375). Internacionalmente, la Nueva Agenda Urbana definida en el encuentro mundial Hábitat III apuntó a la cohesión social, marcos urbanos colaborativos, desarrollo espacial, oportunidades de economía urbana y ecología urbana, como las áreas claves que deben vincularse a la política de vivienda.

2.4. Desarrollo de la propuesta

Dentro de este parámetro técnico, encontramos las actividades a realizar para el diseño de la propuesta de proyecto de Ordenanza para regular Viviendas de Interés Social, las mismas se definen a continuación.

2.4.1. Elementos que lo conforman

Ilustración 2. Elementos que conforman la propuesta



Elaborado por: Oscar Guayta

En la primera parte se incluyen los antecedentes, es decir, las acciones realizadas anteriormente y que servirán de base para la elaboración de la Ordenanza de viviendas de interés social. En este punto también se dejará un espacio para que una vez aprobada la Ordenanza (si fuera el caso), se coloque el número, la localidad donde se aprueba y la fecha. Se incluirá también la naturaleza del punto de partida para la elaboración de la ordenanza: en nuestro caso se trata de una propuesta presentada por la ciudadanía latacungueña.

La segunda parte contiene los fundamentos o considerandos que motivan y dan sustento a la parte normativa de la Ordenanza. En esta sección que incluirán los siguientes elementos:

- a) Base legal, se remitirá a la legislación nacional relativa al tema de Ordenanza de Vivienda de Interés Social. Teniendo en cuenta las limitaciones y los alcances de la normativa sobre la materia.

- b) Aspectos generales, explican los fines y los objetivos de la ordenanza, el tipo de gestión pública municipal que se quiere promover o fortalecer a través de la misma.
- c) Definiciones básicas, se explican los conceptos y las concepciones principales con la que se trabaja y de que trata la ordenanza, para que pueda ser de fácil entendimiento.

La tercera parte contiene en títulos, capítulos y artículos el cuerpo propiamente normativo de la ordenanza (propuesta), de viviendas de interés social

Una vez elaborado el texto del proyecto de ordenanza, es puesto en agenda para su debate y aprobación en sesión de concejo municipal de ser el caso.

2.4.2 Explicación de la propuesta

La propuesta de Ordenanza que permita la regulación de proyectos sustentables considerando viviendas de interés social que contribuyan a que la ciudad de Latacunga sea más justa, incluyente y segura.

El objetivo que tiene esta propuesta es presentar un modelo de Ordenanza para que la ciudad de Latacunga pueda tener un crecimiento ordenado, donde la regulación de los proyectos de vivienda pueda garantizar una ciudad más justa, incluyente y segura, mucho más ahora que se deben enfrentar tiempos difíciles por la emergencia sanitaria y que sin duda el índice de pobreza se incrementará, haciendo que la pobreza extrema se incremente y por ende se acelere el crecimiento desordenado de la periferia.

Primera parte (antecedentes)

En base a:

- ✓ La necesidad de crear una Ordenanza que regule el tema de vivienda de interés social contempladas en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2016-2019), del GAD del cantón Latacunga.

- ✓ Argumentos de rigor de la presente investigación (encuestas a concejales y jefes departamentales del GAD del cantón Latacunga y ciudadanía en general) que fueron consultados, y en cuyas respuestas se analiza en un 70%, la necesidad de crear una Ordenanza que regule los proyectos de Vivienda de Interés Social.
- ✓ La deficiente planificación urbanística que salta a la vista y que debido a esto ha desbordado en problemas como la construcción de viviendas en laderas y en las riberas del río Cutuchi.
- ✓ El pedido de la ciudadanía del cantón Latacunga.

Fundamentos

ORDENANZA MUNICIPAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN LATACUNGA

CONSIDERANDO:

Que, los numerales 1 y 5 del artículo 3 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que son deberes primordiales del Estado Ecuatoriano, planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir, así como garantizar a los ciudadanos sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos;

Que, el Art.30 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “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”;

Que, el Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “Las personas tienen 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 lo 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”.

Que, el numeral 5 del Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que es deber del Estado a través de sus niveles de gobierno de acuerdo a su competencia, garantizar el derecho al hábitat a la vivienda digna, para lo cual “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.”

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización (en adelante COOTAD), establece como fines dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales de los gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los siguientes. Literal f) “La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;” y el literal h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes;

Que, en el Art. 54 literales a, o y m, del COOTAD, dispone: “Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales”; “Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres” y, “Regular y Controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el inciso primero del artículo 147 dispone: "Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los

gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, 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."

Que, en el Art. 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y Gestión de Suelo, tiene como objeto, fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el derecho a la ciudad, el hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna. En cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrado para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Que, el Art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, establece que, "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, (...)"

Definiciones generales

Para la propuesta de la presente ordenanza se define como:

Barrio. - Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la

planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

Ciudad. - Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos. Desarrollo comunitario integral. - Hace relación a las condiciones de vida materiales, culturales y ambientales necesarias para el alcance del buen vivir de los beneficiarios de vivienda de interés social. La calidad de integralidad está dada por la incorporación y potenciación de formas alternativas de organización socio económicas, participación, autogestión, producción, economía popular y solidaria, y por la sustentabilidad económica, ambiental y social de los proyectos.

Desarrollo urbano. - comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Equipamiento social y de servicios. - Espacio o edificación, de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Espacio Público. - Son, espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

Hábitat. - Entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno descentralizado, orientadas a la consecución del buen vivir.

Habitabilidad básica. - Condiciones que garantizan la seguridad física y el espacio adecuado para la reproducción vital de las personas, tales como protección contra el frío, humedad, calor, lluvia, viento y otras amenazas a riesgos estructurales y de salud; incluye un entorno externo propicio que permitan el alcance del buen vivir.

Norma urbanística. - Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Planeamiento urbanístico. - Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Sistemas públicos de soporte. - Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Vivienda adecuada y digna. - 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.

Vivienda social. - Es la que interesa a la sociedad para alcanzar justicia social, equidad, acceso a derechos, con énfasis en la reducción del déficit habitacional, aplicación de los planes de ordenamiento territorial, con la consecuente prevención de la aparición de asentamientos irregulares, fomentando la densificación y aprovechamiento de los servicios e infraestructura existentes, promoviendo el uso del suelo urbano y urbanizable y procurando la no expansión de la mancha urbana.

Cuerpo de la Ordenanza

EXPIDE:

LA ORDENANZA PARA PROYECTOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL QUE CONTRIBUYAN A QUE LA CIUDAD DE LATACUNGA SEA MÁS JUSTA, INCLUYENTE Y SEGURA.

Artículo 1. Objetivo. - tienen por objeto esta ordenanza, fijar las normas que regulen los proyectos de vivienda de interés social para la ciudad de Latacunga, a través de:

- a) Establecer un régimen especial para la gestión de la vivienda de interés social en el sector urbano del cantón Latacunga, para familias en condiciones de vulnerabilidad; y,
- b) Garantizar el acceso a los beneficios a personas en condiciones de vulnerabilidad como: pobreza extrema, discapacidad, adultos mayores, niños y niñas en abandono.

Artículo 2. Ámbito. - La presente Ordenanza rige para todo el cantón Latacunga y establece las regulaciones básicas para el acceso a la vivienda de interés social gestionada por el municipio de Latacunga en entidades públicas, privadas, ONG y de la economía popular y solidaria; para cuyas familias tengan condiciones de vulnerabilidad.

Artículo 3. De la política de inclusión a la vivienda. - Declárese como prioridad en el municipio de Latacunga, garantizar el derecho a la vivienda a las familias con condiciones de vulnerabilidad.

El cumplimiento de estos lineamientos y condiciones de aplicación de esta política estará bajo la responsabilidad de las Direcciones de planificación urbanas y rurales o en su efecto de la Dirección de avalúos y catastros, quienes serán responsables de incluir en los proyectos el porcentaje de viviendas para familias vulnerables de acuerdo a la demanda de vivienda, que será validado por los oferentes, públicos, privados o mixtos con la finalidad de que se cuente con un registro actualizado de la demanda real

del requerimiento de vivienda social de manera anticipada a la aprobación de los proyectos inmobiliarios.

Artículo 4. De la vivienda social. - para efectos de esta Ordenanza, se entenderá a todas las unidades habitacionales edificadas de acuerdo a normas técnicas del Servicio Ecuatoriano de Normalización INEN, que sean dignas y con adaptaciones de acuerdo a las necesidades de sus habitantes.

Superficie: Las unidades de vivienda de interés social tendrán una superficie habitable de al menos 60 m² y no mayor a 80 m²; solucionados moderadamente, con posibilidades de ampliación, aparte de la superficie para espacios de estacionamiento, bodegas, entre otros espacios necesarios para el bienestar familiar.

Adecuación: Las unidades de vivienda de interés social que así lo requieran podrán acceder a las adecuaciones si son calificadas para hacerlo. Estas deberán cumplir las normas emitidas por el INEN al igual que el resto de viviendas.

Las unidades de vivienda, ya sean estas de construcción total o adecuación podrán hacerlo en una segunda planta; pero en caso de ser calificado por vulnerabilidad de discapacidad, destinar la primera planta para el cumplimiento de acceso y desplazamiento adecuados para personas con reducida movilidad.

Precio: El precio estará condicionado por los m² (metros cuadrados), de la construcción y terreno, se sujetarán a lo determinado por el ministerio competente (MIDUVI), hasta ciertas categorías en precios podrán acceder a subsidios del gobierno central, o local (GAD).

Financiamiento: El financiamiento está dividido en tres partes que se detallan a continuación:

Ahorro: Para acceder a una unidad de vivienda de interés social, el beneficiario deberá contar con un ahorro de al menos el 20% del valor de la vivienda.

Bono: El bono se otorgará a las familias que han calificado por haber cumplido al menos las condiciones de vulnerabilidad establecidas en la Constitución ecuatoriana. Este bono representará el 40 % o 50% del costo de la vivienda, dependiendo del caso.

Crédito: el saldo restante (30%), será financiado por la entidad financiera que tenga convenio con GAD para este fin, pero no habrá restricción para que el beneficiario gestione un crédito en la entidad financiera de su preferencia.

Artículo 5. Del bono para vivienda de interés social. El Consejo Municipal, establece un bono para familias que califiquen por su condición de vulnerabilidad, esto es para familia que tengan condiciones de vulnerabilidad.

El bono va del 40% a 50% del costo total de la unidad habitacional y el estudio socio económico estará bajo la responsabilidad de un departamento específico que se creará con esta Ordenanza. El GAD Municipal de Latacunga quienes deberán contar con todos los respaldos legales demostrables y evidentes que exige la presente Ordenanza de ley.

Artículo 6. Del financiamiento del bono de vivienda de interés social. - La Dirección de Desarrollo Social del GAD Municipal deberá realizar anualmente una proyección estimada de vivienda de interés social, para la designación anual en el presupuesto.

El fondo asignado para la ejecución del proyecto de vivienda de interés social, estará operado por contratistas particulares, con fiscalización del GAD municipal. (OO. PP municipales)

Artículo 7. Medidas de afirmación del Derecho. - El proyecto de vivienda de interés social que regula la presente Ordenanza tiene como delimitación física la jurisdicción total del cantón Latacunga y deberá cumplir con todas las exigencias que refiere la Ordenanza de Instrumentos de Planificación Urbana que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo. Las familias beneficiarias deberán tener condiciones de vulnerabilidad que son: discapacidad, pobreza extrema, adultos mayores, enfermedades catastróficas, jefe de hogar con hijos abandonado por su pareja, contempladas en la Constitución ecuatoriana.

La Dirección financiera y proyectos, presentará un informe en el que se comprobará la demanda efectiva anual de vivienda de interés social tanto para nuevas construcciones como para adecuaciones de viviendas.

El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo, será causal para sanción y destitución del cargo al servidor o servidores responsables, de acuerdo con la normativa legal vigente.

Artículo 8. Coordinación con entidades con finalidades afines. - Si hubiese proyectos habitacionales de interés social, deberán coordinar con el GAD Municipal para evitar duplicidad de beneficios. Dichos proyectos deberán cumplir con la presente ordenanza, así como también deberán acogerse a todo lo dispuesto en la Ordenanza de Instrumentos de Planificación Urbana que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 9. Territorialización de la política. - la territorialización para esta ordenanza, es toda la jurisdicción del cantón Latacunga y deberá regirse de manera estricta a lo dispuesto en la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 10. Evaluación del proyecto y la pertinencia de la Ordenanza de vivienda de interés social. - para asegurar una adecuada implementación del proyecto, medir el impacto que este ha generado, así como el crecimiento ordenado de la ciudad; se conformará una comisión de seguimiento y evaluación, y se promoverá las veedurías ciudadanas para garantizar la participación en todas las etapas de implementación. Esta comisión deberá estar conformada por el señor alcalde o su representante, los señores concejales o la comisión específica, ya que serán quienes tendrán la responsabilidad de elaborar el marco legal para el funcionamiento de la comisión.

Disposiciones Generales.

Primera. - La dirección de planificación urbana y rural, conjuntamente con el consejo municipal realizará un registro social con los datos que proporcione la entidad pública competente y los suyos propios; de las familias con condición de vulnerabilidad, esto con la finalidad de presupuestar en el POA para la respectiva asignación.

Segunda. - Para garantizar una eficiente y efectiva planificación y ejecución del proyecto, la Dirección de planificación urbana y rural, deberá presentar un estudio detallado de la oferta y demanda de vivienda de interés social, previo la elaboración de los presupuestos participativos.

Tercera. – las responsabilidades de esta ordenanza, que recaen en las diferentes direcciones, deberán ser incluidas en el plan operativo anual y esto lo deberá realizar la secretaría del Consejo Municipal

Disposiciones Transitorias.

Primera. - La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga, transferirá la asignación presupuestaria para el cumplimiento de esta Ordenanza, que tienen como objetivo, garantizar el derecho a la vivienda digna a familias con condiciones de vulnerabilidad. Esta asignación presupuestaria estará bajo la responsabilidad de la dirección de planificación y obras públicas municipales.

Segunda. - la dirección de obras públicas municipales, específicamente el área de fiscalización y proyectos, serán los encargados del diseño, ejecución, monitoreo y evaluación del proyecto de vivienda de interés social, deberá incluir en el presupuesto municipal del siguiente año, para que se incluyan los valores y partidas presupuestarias necesarias para su ejecución y así cumplir con la finalidad de la presente ordenanza.

Tercera. – Las direcciones encargadas de la ejecución del proyecto de vivienda de interés social para familias con condiciones de vulnerabilidad, deberá distribuir el cupo anual de las unidades habitacionales de manera equitativa con principios de intergeneracionalidad, diversidad étnica, cultural y género.

Cuarta.- Las direcciones encargadas de la ejecución del proyecto de vivienda de interés social para familias con condiciones de vulnerabilidad, en un plazo de 90 días a partir de la emisión de la presente ordenanza, elaborará y presentará el instructivo de entrega de viviendas de interés social al Consejo Municipal en pleno, en este deberá constar el protocolo a seguir para la selección de familias de escasos recursos económicos y con condiciones de vulnerabilidad, el proceso de evaluación socio económico y las medidas de control que se seguirán para el cumplimiento del proyecto.

Quinta. - para el cumplimiento del artículo 10, de la presente Ordenanza, la dirección responsable con el apoyo de otras instancias municipales y públicas; tendrá un plazo

no mayor de 60 días para elaborar un manual que contenga el cronograma para el cumplimiento de lo establecido.

Disposición Final. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de que sea aprobado en segundo debate.

2.6.3. Premisas para su implementación

Una vez presentada la propuesta de Ordenanza que regule los proyectos de vivienda de interés social, se podrá discutir en el pleno del Consejo Cantonal de Latacunga, la discusión, aprobación, promulgación y por último entrega de vigencia.

Discutiendo la Ordenanza una vez elaborado el texto del proyecto se pondrá en agenda para su debate y aprobación en sesión de concejo. Previamente se distribuirá copias del texto a todos los regidores con una anticipación de cuando menos dos días antes de la sesión de concejo para que la discusión y la votación no sean improvisadas. Sometida a discusión y debate, la ordenanza puede rechazarse o aprobarse, tal cual fue presentada o con modificaciones.

Promulgación de la Ordenanza. - una vez aprobada la ordenanza, corresponde al alcalde su promulgación.

Entrada en vigencia de la Ordenanza. - la fecha de su entrada en vigencia debe estar expresamente establecida en el cuerpo legal. En caso de omisión o carencia de fecha de entrada en vigencia, queda entendido que la ordenanza regirá a partir del día siguiente de su publicación.

2.5. Conclusiones del capítulo II

Al concluir el presente capítulo

- Para el cumplimiento de la Ordenanza es necesario que bajo clausula se establezca la idoneidad de un presupuesto general y local específico, y acciones en favor de aquellos territorios y grupos sociales que tradicionalmente han permanecido en

situaciones de inequidad (grupos de atención prioritaria), dentro de la urbe latacungueña.

- Se debe orientar y entender el proceso de una Ordenanza de vivienda de interés social como un espacio de oportunidad para una premisa de diálogo, consenso y construcción social que involucren un desarrollo urbano ordenado y este al servicio de los grupos sociales menos favorecidos.
- La obligatoriedad para la municipalidad de Latacunga de asumir modelos de gestión (a definir) e instrumentalización de la función social de la propiedad en el Plan de Ordenamiento Territorial para la definición de suelo urbanizado para vivienda de interés social.

CAPITULO III, APLICACIÓN Y/O VALIDACIÓN DE LA PROPUESTA

3.1. Análisis de resultados

Dentro del marco propuesta, no fue posible aplicar la propuesta o vincular resultados inmediatos que sugieran una aceptación o no de la Ordenanza que regule las Viviendas de Interés Social. Por tanto, los resultados inmediatos serán las conclusiones de los capítulos de este trabajo de investigación, sin dejar a un lado la presentación en el pleno del consejo municipal de Latacunga para su discusión.

3.2. Discusión de resultados

No se ha aplicado la propuesta.

3.3. Evaluación de expertos

En el marco de evaluación de expertos, la propuesta fue presentada ha conocidos profesionales de la ciudad de Latacunga.

A continuación, se describe los perfiles profesionales de las siguientes personas: Dr. Byron Cárdenas, Alcalde del GAD Municipal de Latacunga (firma su representante: Ing. Maribel IZA), manifiesta que: una propuesta de Ordenanza Municipal creada para generar programas de vivienda de interés social, es esencial para regular el uso del territorio en la ciudad de Latacunga, pues es un aspecto de suma importancia, ya que se ha visto la necesidad de la misma en el pleno del Consejo Municipal pero aún no ha sido posible realizar un proyecto de Ordenanza, debido a que existen “prioridades” (según los señores concejales), que no permiten que pueda discutirse esta ley. A su vez felicita por la propuesta realizada como trabajo de investigación.

Arq. Fernando Espinosa, Director de Planificación del GAD Latacunga, expertos en desarrollo local, técnico en planes de desarrollo para Gobiernos provinciales, municipales, parroquiales, pone énfasis en la necesidad de ver a la vivienda como un derecho fundamental irrenunciable y no como una mercancía, pues asegura que el primer paso para desarrollar local mente a un territorio es dotar de viviendas a los grupos vulnerables (personas de la tercera edad, personas con discapacidad, mujeres

embarazadas, jóvenes desempleados, desplazados). También da como recomendación que el proyecto pueda entrar auspiciado por un grupo social ya que de esta manera el consejo municipal del cantón Latacunga está en la obligación de apoyarlo porque existe grupos de la sociedad interesados en plantear nuevas necesidades para un desarrollo local más accesible.

Por último, la Arq. Fernanda Moreira, directora de la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD municipal de Latacunga, manifiesta que una Ordenanza que permitan regular los proyectos de Interés Social es prioritaria y que su discusión y aprobación en el consejo municipal de Latacunga, podría vincularse a las políticas sobre vivienda de interés social dictadas por el gobierno nacional y en cuya instancia el Ministerio Vivienda,

3.4. Evaluación de usuarios

Dentro del marco propuesta, no es posible vincular resultados inmediatos que sugieran una aceptación o no de la Ordenanza que regule las Viviendas de Interés Social. Por tanto, los resultados inmediatos serán las conclusiones de los capítulos de este trabajo de investigación, sin dejar a un lado la presentación en el pleno para su discusión.

3.5. Conclusiones del capítulo III

Los argumentos del presente capítulo permiten concluir que:

- La propuesta de una Ordenanza para regular proyectos de interés social es aceptada por los profesionales expertos en la materia.
- Según las recomendaciones de los expertos la misma tiene que ser presentado en el consejo el pleno del GAD del cantón Latacunga con el apoyo de una organización de la sociedad civil comprometida con los objetivos de desarrollo local de la urbe latacungueña.

- Los proyectos de ordenanza de vivienda de interés social deben ser vistos como un derecho irrenunciable y no como una simple mercancía de compra y venta.
- Existe la prioridad (criterio de los señores concejales), de una Ordenanza que regule las viviendas de interés Social en la ciudad de Latacunga debido a que existe un hacinamiento marcado que traduce en una serie de problemas sociales.

CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES GENERALES

Concluir de una forma sucinta el desarrollo de un trabajo de investigación con respecto a un tema importante para la ciudad de Latacunga como es Ordenanza de vivienda de interés social y el desarrollo urbano ordenado, resulta complejo sobre todo si el mismo es el resultado del trabajo diario como constructor profesional.

Las principales conclusiones acorde a los objetivos de la presente investigación son:

- Al no existir una ordenanza de vivienda de interés social, en el gobierno autónomo descentralizado municipal de Latacunga, su accionar se ve limita en materia de desarrollo urbano ordenado ya que la ordenanza se encargaría de regular técnicamente la construcción y financiamiento de viviendas, ofreciendo accesibilidad a grupos vulnerables.
- La Ordenanza de vivienda de interés social, debe ser comprendida como el paso previo para el desarrollo urbano ordenado ya que una depende de la otra, es decir que toda planificación territorial debe tener como punto focal el desarrollo urbano.
- Una ordenanza equivale a una ley en territorio a su vez la vivienda de interés social es contemplada como un derecho social irrenunciable. El desarrollo urbano ordenado, permite una convivencia armónica dentro de los criterios expuesto por la sostenibilidad y es hacia donde apuntan las urbes del futuro, pues lo que se pretende es aprovechar los recursos existentes en la actualidad sin comprometer el de las futuras generaciones.

CAPÍTULO V: RECOMENDACIONES

Se recomienda:

Para el GAD municipal de Latacunga:

- Discutir en el pleno del Consejo Municipal del GAD del cantón Latacunga la posibilidad de dar prioridad a la Propuesta de Ordenanza municipal para proyectos de vivienda de interés social, como estrategia de desarrollo urbano ordenado en la ciudad de Latacunga.
- La coordinación en temas relacionados a vivienda de interés social entre el GAD del cantón Latacunga y el Estado ecuatoriano (MIDUVI), deben ser permanente, ya que el primero conoce la realidad del territorio cantonal y el segundo regula a nivel nacional el tema de la vivienda.

Para la ciudadanía latacungueña:

- Tan solo no es suficiente con el análisis teórico de los contenidos de una Ordenanza es necesarios que grupos de la sociedad civil se empoderen de la problemática, pues, estamos conscientes de que un cambio de estructura estatal permitirá un desarrollo local derivados en una mejor calidad de vida.
- Abrir el debate en torno a los temas: ordenanza, territorio, viviendas de interés social, desarrollo urbano, como parte del desarrollo local, provincial y nacional.

VI: BIBLIOGRAFIA

- Alonso Aleman, A. M. (2013). *Desarrollo territorial a escala local*. . La Habana: : Editorial UH, Cuba.
- Arboleda, P. P. (2009). Las Ordenanzas Municipales: sus orígenes, contenidos y posibilidades de investigación. *BIBLID*, 19-35.
- Arcos, P. D. (2015). *El turismo como alternativa para el Desarrollo Local. Organización y ordenamiento territorial del turismo*. Quito: Abya Ayala.
- Aulestia, D. y. (2014). Incentivos por el cobro de contribución especial de mejoras para el financiamiento de la infraestructura pública,. En M. O. Furtado, *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina*: (pág. 178). Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy .
- Bosier, S. (1999). Desarrollo Local ¿De qué estamos hablando. *Revista paraguaya de Sociología*.
- Bernal S & Bravo R. (2013). *Manual de especificaciones técnicas para la construcción de viviendas de interés social en el municipio de restrepo del departamento del meta*.
- Braudel, F. (1984). *Civilización material, economía y capitalismo, siglos XV-XVIII, Tomo I, Estructuras de lo cotidiano: lo posible y lo imposible*. Madrid : Alianza Editorial.
- Congreso Internacional de Arquitectura Moderna. (1933). *Carta de Atenas* (pág. 25). Grecia: CIAM.
- Cooperación Suiza en América Central. (2005). *Guía para la elaboración de ordenanzas*.

- Castrillo, M. M., Castrillo, M., Matesanz, A., Sánchez Fuentes, D., & Sevilla,, A. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, N° 126., 129-139.
- Cavalcanti de Albuquerque., A. L. (2014). *El Regularizador Social. En Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina: Respuestas locales a problemas regionales* . Quito: Lincoln Institute of Land Polic.
- Córdova, M. A. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. *conos. Revista de Ciencias Sociales. Num. 53, Quito, septiembre.*, 127-149.
- Córdova, M. A. (2015, núm. 53, septiembre,). (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales, Facultad Latinoame*, 127-149 .
- GAD Provincia de Cotopaxi. (2015). *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Cotopaxi 2025*. Latacunga.
- Gallardo Aguirre, V. (2014). Prólogo. En M. y. Smolka, *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina* (pág. 178). Ecuador: Lincoln Institute of Land Policy.
- García Solís, D. P. (2016). *Diseño arquitectónico del edificio del concejo provincial de Cotopaxi, mixtificación de usos y espacio público*. Quito.: Universidad Central de Ecuador Trabajo de graduación para optar al título de arquitecto. Universidad Central de Ecuador,.
- Distrito Metropolitano de Quito (2018). *La ordenanza de promoción de suelo, hábitat y vivienda social sustitutiva de la ordenanza metropolitana no.267, sancionada el 16 de septiembre de 2008*

Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Cotopaxi (2015). *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Cotopaxi 2020*.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga. (2016). *Diagnostico del plan de desarrollo del cantón latacunga 2016-2019*.
latacunga.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga. (2015). *Plan de ordenamiento territorial del cantón Latacunga 2016-2019*

Hechavarría Hernández, J. R., Forero Fuentes, B., & Al-Terkawi Oviedo³, J. (2017). *enfoque sistémico como propuesta metodológica para el diseño de viviendas de interés social en estudiantes de arquitectura de la universidad de guayaquil*.
guayaquil:
F:/Tesis%20de%20maestría%202020/Oscar/Ecuador/Guayaquil.pdf.

Holguín Varea, M., & Navas Salazar, R. (2012). *Estudio de factibilidad de casas prefabricadas de Interés Social, a fin de disminuir el déficit habitacional del Cantón Latacunga*. Latacunga: Escuela Politécnica Del Ejército .

Hidrovo, J. (31 de agosto de 2017). *Rimisp.org*. Obtenido de <https://rimisp.org/noticia/ecuador-migracion>

Holguín Varea, M. R. (2012). *Estudio de factibilidad de casas prefabricadas de Interés*. Latacunga: ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censo. (25 de noviembre del año 2001.). *VI Censo de Población y V de Vivienda*. Quito: INEC.

L., C. d. (2014). El Regularizador Social. En M. O. (Eds.), *Instrumentos notables de políticas de suelo en América Latina: Respuestas* (pág. 178). Quito: Lincoln Institute of Land Policy.

Laparra, M. y., Laparra, ., M., Pérez, B., Lasheras, R., Carbonero Gamundi, M., Guinea Martín, D.,Anaut, , S. (2012). *Crisis y fractura social en Euroipa*. Causas

- y efectos en España. . *Obra social Caixa. Colección Estudios Sociales, numero 35, 158.*
- Maya Sierra, T. (2006). Reflexiones en torno a la relación ciudad y territorio. El desarrollo de Chicago y el gran Oeste. *Revista Bitácora Urbano Territorial, vol. 1, núm. 10, enero-diciembre, 106-114.*
- Mira, F. J. (2001). Territorio, hábitat y vivienda frente a la exclusión social. *Alternativas. Cuadernos de Trabajo Social, 9, , 241-262.*
- Montaner, J. M. (2010). Reflexiones para proyectar viviendas del siglo XXI. . *dearq 06 . Bogotá, <http://dearq.uniandes.edu.co> , pp. 82-99.*
- Montaner, J., & Subirats, J. (2012). *Repensar las políticas urbanas.* Barcelona: Colección Estudios.
- Moya, L. (. (2008). *La vivienda social en Europa. francia, Alemania y los países bajos desde 1945.* Madrid.
- Municipio de Latacunga. (2016). *Diagnóstico del Plan de Desarrollo del Cantón Latacunga 2016 - 2019.* Latacunga.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (2018). *Proyecto de vivienda casa para todos.*
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (2018). *Directrices para desarrollo proyectos de vivienda de interés social.*
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador (2013). *Reglamento operativo del sistema de apoyos económicos para el programa nacional de vivienda social.*
- Pinto, V., & Ruiz, S. (2009). *La vivienda rural en el Ecuador: desafíos para procesos sustentables e incluyentes .* Quito- ECUADOR: Publicación del Centro de Investigaciones CIUDAD: Programa PASO A PASO con el apoyo de la Generalitat Valenciana y ACSUD Las Segovias .

- Quinchía Roldán, S. M. (2013). Discurso y producción de ciudad: un acercamiento al modelo de urbanismo social en Medellín, Colombia. *CUADERNOS DE VIVIENDA Y URBANISMO*. Vol. 6, No. 11, enero-junio . , 122-139.
- Roch, F. (2002). Rastros de la razón: hacia una revisión crítica de la construcción de la disciplina urbanística. *Boletín CF+S* 24, 45-54.
- Roma, G. (2007). Transformación del Estado del bienestar en Europa: análisis comparativo. Transformaciones del Estado de Bienestar y cambios demográficos en Europa: Retos del sector de la vivienda social . *Barcelona: CECODHAS*. Recuperado de: <http://www.promotorespublicos.org/public/ficheros/publicaciones/5a7183fa54e72a19b0b8bea49d8229ae.pdf> , 14-24.
- Scatolini, L. (2014). *Prescripción administrativa: Instrumento de gestión de suelo en la provincia de Buenos Aires*. Quito: Lincoln Institute of Land Polic.
- Torres, R. A. (2018). Las metrópolis y sus periferias: cinturones de marginación, pobreza y desechos urbanos en la ZMG. *Agua y Territorio*, 25-38.
- TOSET, E. M. (2012). La política de vivienda en Europa. Consideraciones desde la perspectiva de los Servicios Sociales de interés general. *Cuadernos de Trabajo Social*. Vol. 25-2 (<http://dx.doi.org/10.5209>, 451-459.
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada.* , Madrid: Recuperado de [http: Fundación La Caixa//obrasocial.lacaixa.es/StaticFiles/StaticFiles/3409195ca52ef010VgnVCM1000000e8cf10aRCR](http://FundaciónLaCaixa//obrasocial.lacaixa.es/StaticFiles/StaticFiles/3409195ca52ef010VgnVCM1000000e8cf10aRCR).
- Universidad Técnica de Cotopaxi (2019). *Instructivo de trabajo de titulación*.
- Universidad Técnica de Cotopaxi (2019). *Líneas de Investigación*.
- Vidal Vidales, A. C. (2010). *Diseño de un modelo de vivienda bioclimática y sostenible*. Obtenido de <http://biblioteca.utec.edu.sv/siab/virtual/entorno/56256.pdf>.

Vinuesa, J. y. (2008). *Marco normativo y organizativo, En La vivienda social en Europa. Alemania, Francia y países bajos desde 1945*. Madrid: Mairea Libros.

VII. ANEXOS.

7.1. Encuestas para los señores concejales del GAD municipal de Latacunga.

UNIVERSIDAD TECNICA DE COTOPAXI
DIRECCION DE POSGRADO
MAESTRIA EN DESARROLLO LOCAL
Encuesta dirigida a los señores concejales del GAD municipal del cantón Latacunga

La presente tiene como objeto recabar información que permita conocer el criterio de los señores concejales del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga, sobre una Ordenanza para construir viviendas de interés social.

1. Considera usted que una Ordenanza municipal para generar programas de vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga es de carácter: urgente, medianamente urgente, no es urgente.

Urgente Medianamente urgente No es urgente

2. ¿Cree usted que el GAD Municipal del cantón Latacunga está garantizando el derecho a una vivienda digna para todos los ciudadanos y ciudadanas?, si, talvez, no.

Si Talvez No

3. ¿Cree usted que es necesaria una Ordenanza municipal que regule la construcción de viviendas de interés social?, si, talvez, no.

Si Talvez No

4. ¿Considera que la comunidad latacungeña podría proponer proyectos de Ordenanza, referentes a programas de interés social?, si, talvez, no.

Si Talvez No

5. ¿Considera usted que una Ordenanza que impulse programas de vivienda de interés social, aportaría al desarrollo de la economía popular y solidaria y el desarrollo local, del cantón Latacunga?, si, talvez, no.

Si Talvez No

6. Apoyaría usted a que se apruebe una ordenanza para programas de vivienda de interés social, si, talvez, no.

Si Talvez No

7. ¿Cree usted que la comunidad latacungeña necesita programas de vivienda de interés social? si, talvez, no.

Si Talvez No

7.2. Encuesta dirigido señores jefes departamentales del GAD municipal del cantón Latacunga.

**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE COTOPAXI
DIRECCION DE POSGRADO
MAESTRIA EN DESARROLLO LOCAL**

Encuesta para los señores jefes departamentales del GAD municipal del cantón Latacunga

La presente tiene como objeto recabar información que permita conocer el criterio de los jefes departamentales del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Latacunga sobre una Ordenanza para construir viviendas de interés social.

1. ¿Cree usted que el GAD Municipal de Latacunga está garantizando el derecho a una vivienda digna para todos los ciudadanos?, si, talvez, no.

Si Talvez No

2. ¿Cree usted que es necesaria una Ordenanza municipal que regule la construcción de viviendas de interés social?, si, talvez, no.

Si Talvez No

3. ¿Cree usted que el GAD Municipal de Latacunga debe regular y controlar planes de vivienda de interés social?, si, talvez, no.

Si Talvez No

4. ¿Considera usted que una Ordenanza para programas de vivienda de interés social debe ser accesible para todos? si, talvez, no.

Si Talvez No

5. ¿Considera que sería necesaria una Ordenanza para programas de vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga? si, talvez, no.

Si Talvez No

7.3. Encuesta para la ciudadanía del cantón Latacunga

**UNIVERSIDAD TECNICA DE COTOPAXI
DIRECCION DE POSGRADO
MAESTRIA EN DESARROLLO LOCAL**

Encuesta para la ciudadanía del cantón Latacunga

La presente tiene como objeto recabar información que permita conocer el criterio de la ciudadanía del cantón Latacunga sobre una Ordenanza para construir viviendas de interés social.

1. ¿Conoce usted que es una Ordenanza municipal? Si, talvez, no.

Si Talvez No

2. ¿Conoce cuál es el aporte que una Ordenanza municipal hace a la ciudadanía? Si, talvez, no.

Si Talvez No

3. ¿Bajo términos legales, quien considera Usted que están en la obligación de aprobar o desaprobar una Ordenanza municipal? Si, talvez, no.

El alcalde Concejales ciudadanía

4. ¿Considera que la comunidad latacungueña podría proponer proyectos de Ordenanza, referentes a programas de vivienda de interés social? Si, talvez, no.

Si Talvez No

5. ¿Considera usted que una ordenanza que impulse programas de vivienda de interés social, aportaría al desarrollo local de la urbe latacungueña? Si, talvez, no.

Si Talvez No

6. ¿Podría usted verse interesado en adquirir una vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga? Si, talvez, no.

Si Talvez No

Resultado de las encuestas aplicadas

Las encuestas aplicadas a los tres grupos focales permiten conocer de forma general que existe **TABULACION DE ENCUESTAS** un requerimiento de carácter normativo para regular el tema relacionado a viviendas de interés social. El universo total de entrevistados alcanza a un total de 172 (17 menos debido a la emergencia sanitaria, estableciendo preguntas cerradas que respondían preguntas: SI, NO, o TALVEZ. A continuación, se sistematiza cada una de las encuestas dirigido a cada grupo y su particularidad.

Encuestas dirigidas a los señores concejales del GAD municipal de Latacunga

La encuesta aplicada a los señores concejales es de trascendencia, puesto que es donde se toman decisiones.

1. ¿Considera usted que una Ordenanza municipal para generar programas de vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga es de carácter? , si, talvez, no.



En la pregunta no. 1, los señores concejales opinan que es *urgente* (en un 56% - cinco concejales), proponer una ordenanza para programas de interés social, ya que el GAD municipal dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT), contempla esta necesidad como prioritaria al reconocer que es su función esencial planificar el ordenamiento territorial; sin embargo, dos señores concejales (22%),

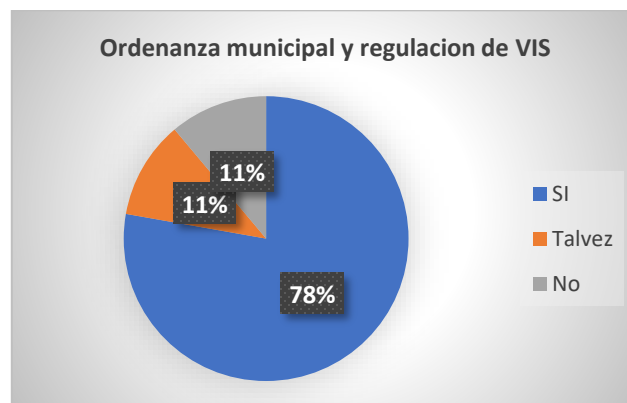
opinan que las políticas aplicadas por el gobierno nacional en cuanto a vivienda son suficientes.

2. ¿Cree usted que el GAD Municipal del cantón Latacunga está garantizando el derecho a una vivienda digna para todos los ciudadanos y ciudadanas? si, talvez, no.



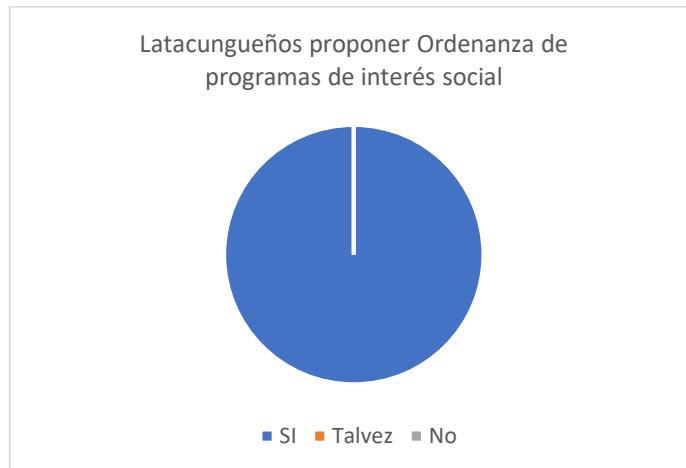
Los señores concejales manifiestan que el GAD municipal Latacungueño está en la obligación (bajo ley), de garantizar una vivienda digna para todos; sin embargo, un 67% mencionan que a nivel institucional no se está haciendo lo necesario para abordar esta problemática con presupuestos económicos ya que la mayor parte de decisiones solo quedan en papeles.

3. ¿Cree usted que es necesaria una Ordenanza municipal que regule la construcción de viviendas de interés social? si, talvez, no.



De los nueve encuestados el 78% considera que si es importante crear una Ordenanza de vivienda social.

4. ¿Considera que la comunidad latacungeña podría proponer proyectos de Ordenanza, referentes a programas de interés social? si, talvez, no.



El 100% de los encuestados mencionan que la ciudadanía latacungeña, sin importar de que condición económica, social, cultural, pueden presentar proyectos de ordenanza para mejorar su calidad de vida, mencionan que el mandante tiene el poder de decidir su futuro.

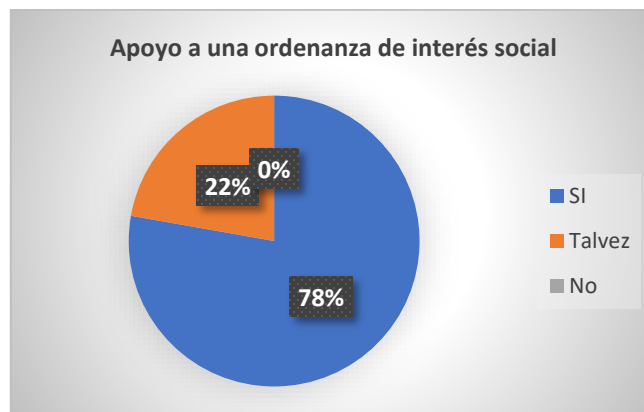
5. ¿Considera usted que una Ordenanza que impulse programas de vivienda de interés social, aportaría al desarrollo de la economía popular y solidaria y el desarrollo local, del cantón Latacunga? si, talvez, no.



En esta pregunta el 78% de los encuestados afirman que una Ordenanza de VIS, podría mejorar la calidad de vida de los ciudadanos laticungueños y en conjunto hablar de un verdadero desarrollo local.

Encuestas dirigidas a los señores jefes departamentales del GAD municipal de Latacunga

1. Apoyaría usted a que se apruebe una ordenanza para programas de vivienda de interés social. Si, talvez, no.



En función de preguntar si los señores concejales apoyarían la aprobación de una ordenanza que regule proyectos de VIS, el 78% responde que están de acuerdo, pues es prioritario un desarrollo local y la vivienda es una estrategia que ayudaría a alcanzar el bienestar ciudadano.

2. ¿Cree usted que la comunidad laticungueña necesita programas de vivienda de interés social? si, talvez, no.



Esta pregunta, aunque lógica tuvo una aceptación del 67% por parte de los señores concejales del cabildo Latacungueño, sin embargo, existe un 22% que afirma que los ciudadanos no necesitan de este particular.

Encuestas dirigidas a los señores jefes departamentales del GAD Municipal de Latacunga.

1. ¿Cree usted que el GAD Municipal de Latacunga está garantizando el derecho a una vivienda digna para todos los ciudadanos? si, talvez, no.



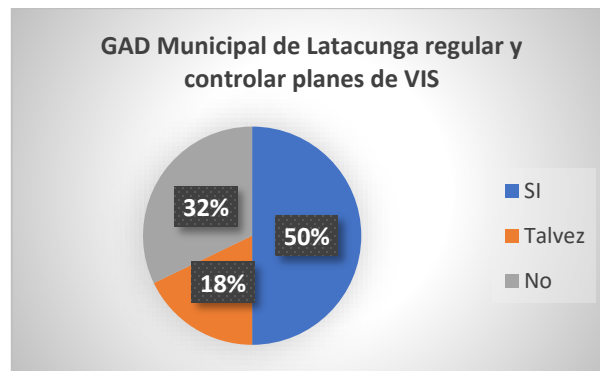
En un 39% esta pregunta fue respondida de forma negativa, es decir que encuestados consideran que el GAD Latacunga (pese a existir el marco legal nacional sobre el derecho a una vivienda), no garantiza el acceso a una vivienda. Un 18% duda al respecto al responder.

2. ¿Cree usted que es necesaria una Ordenanza municipal que regule la construcción de viviendas de interés social? si, talvez, no.



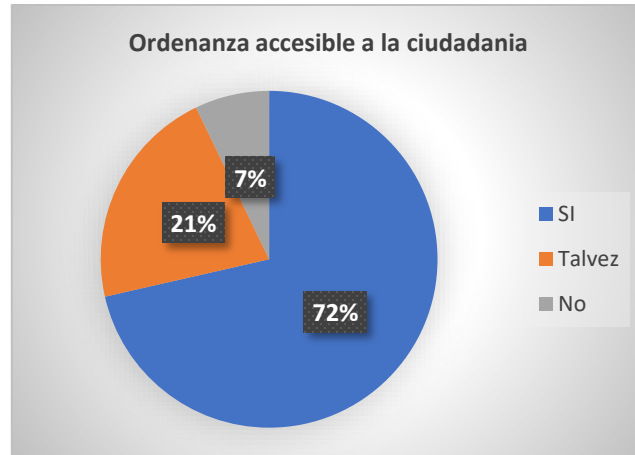
En un 79% los encuestados se inclinan en manifestar que es necesaria una Ordenanza que regule proyectos de VIS, por lo que permiten afianzar este criterio en la construcción de una propuesta.

3. ¿Cree usted que el GAD Municipal de Latacunga debe regular y controlar planes de vivienda de interés social? si, talvez, no.



El 50% de los encuestados reconocen que el GAD cantonal de Latacunga, debe ser el ente regulador y controlador de los políticos en cuanto a VIS. De este universo de encuestados una gran mayoría manifiesta que la ley ecuatoriana dicta esta competencia.

4. ¿Considera usted que una Ordenanza para programas de vivienda de interés social debe ser accesible para todos? si, talvez, no.



La pregunta es respondida en un 72% que la vivienda debe ser un derecho y no una mercancía, puesto que es el espacio para desarrollar una mejor calidad de vida, sin embargo, este tipo de vivienda (VIS), no debe ser para toda la ciudadanía, habiendo la necesidad de trabajar en una justicia social ya que se debe brindar el apoyo a las personas que realmente lo necesita.

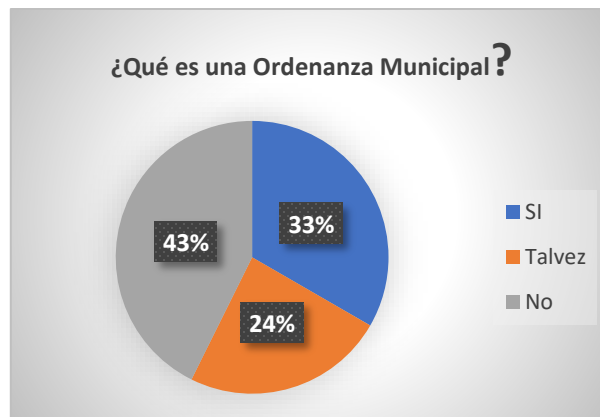
5. ¿Considera que sería necesaria una Ordenanza para programas de vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga? si, talvez, no.



Un alto porcentaje de los encuestados manifiestan que es importante una Ordenanza de vivienda de interés social.

Encuestas dirigidas a la ciudadanía del cantón Latacunga

1. ¿Conoce usted que es una Ordenanza municipal? si, talvez, no.



La población Latacungueña en un porcentaje mayoritario desconoce que es una Ordenanza municipal. Tan solo un 33% de los encuestados de un universo de 150, conocen que es una Ordenanza Municipal.

2. ¿Conoce cuál es el aporte que una Ordenanza municipal hace a la ciudadanía? si, talvez, no.



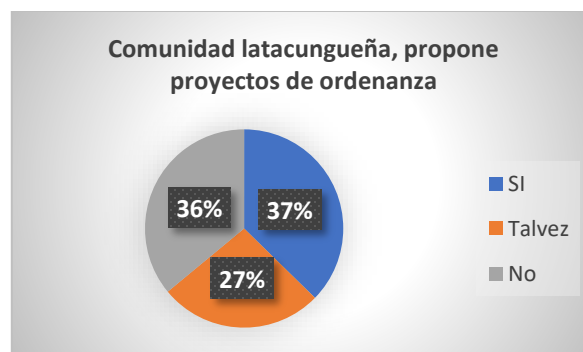
En un 50% los ciudadanos del cantón Latacunga, desconocen cuál es el aporte que una Ordenanza municipal podría brindarles, sin embargo, relacionan Ordenanzas municipales con leyes y mencionan que se contradicen y que debe existir o bien las Ordenanzas o bien las leyes.

3. ¿Bajo términos legales, quien considera Usted que están en la obligación de aprobar o desaprobar una Ordenanza municipal? si, talvez, no.



El 51% de los encuestados manifestaron que los encargados de aprobar una ordenanza municipal es el consejo municipal. Un 39% consideran que es el alcalde quien aprueba la misma, mientras que el 10%, afirman no conocer este particular.

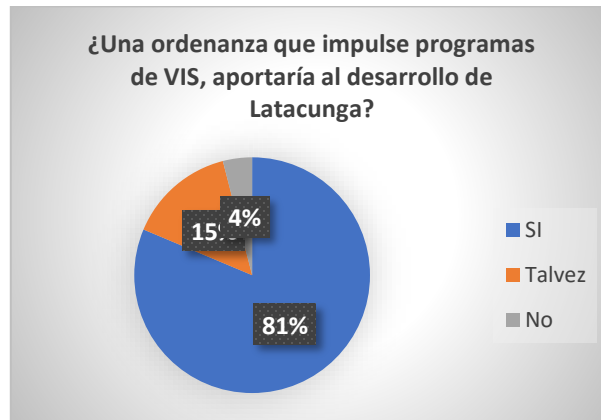
4. ¿Considera que la comunidad latacungueña podría proponer proyectos de Ordenanza, referentes a programas de vivienda de interés social? si, talvez, no.



Un 37% de los encuestados considera que la ciudadanía de manera particular o colectiva puede ejercer bajo su derecho como ecuatoriano proponer proyectos de ordenanzas para bien de la urbe; en contraste el 36% menciona que la ciudadanía no

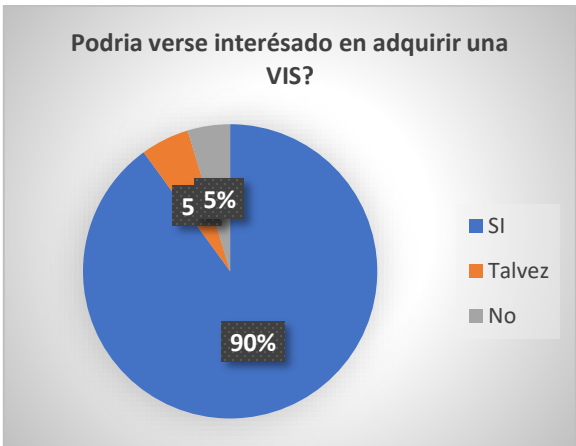
puede hacerlo debido a que se necesita profesionales que sepan de Derecho, por lo que no sería posible para la ciudadanía proponer Ordenanzas.

5. ¿Considera usted que una ordenanza que impulse programas de vivienda de interés social, aportaría al desarrollo local de la urbe latacungueña? si, talvez, no.



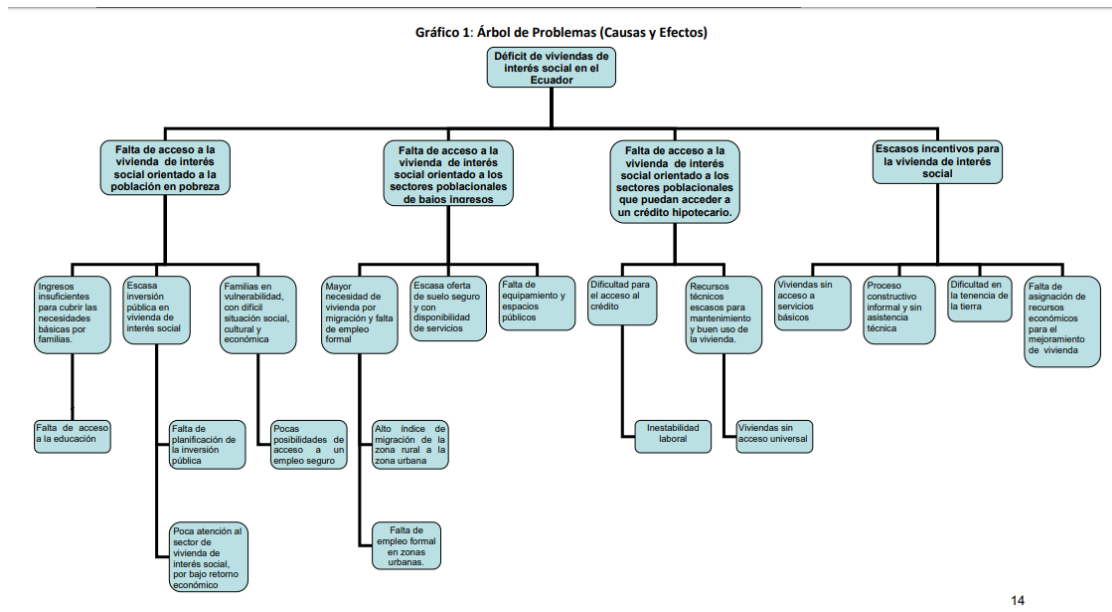
En un 85% la ciudadanía del cantón Latacunga manifiesta que toda iniciativa en función de mejorar el desarrollo de la urbe latacungueña, sería factible y que sin lugar a dudas una ordenanza de programas de interés social, podría aportar al desarrollo local de la ciudad ya que la vivienda es un aspecto fundamental para obtener una mejor calidad de vida y por ende acceder a un desarrollo local acorde a lo establecido en la Constitución Política Ecuatoriana.

6. ¿Podría usted verse interesado en adquirir una vivienda de interés social en la ciudad de Latacunga?. si, talvez, no.



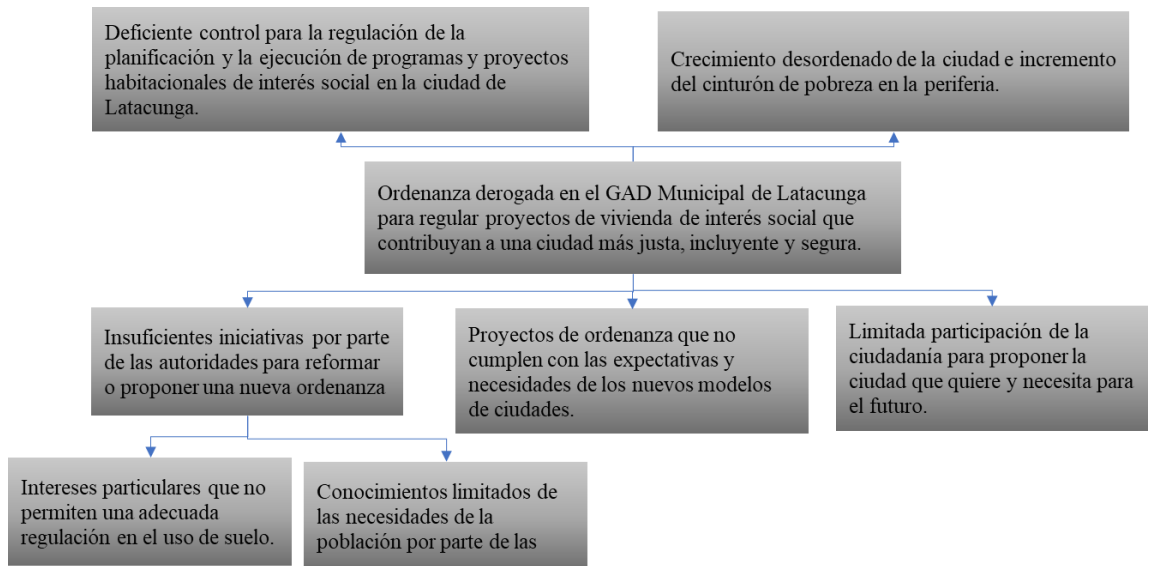
Un 90% de los encuestados estarían interesados en adquirir una vivienda de interés social, hay un porcentaje del 5% que responde que no, lo hace pues relaciona que una VIS sería de mala calidad y construida sin parámetros técnicos.

7.5. Problemas identificados sobre vivienda de interés social.

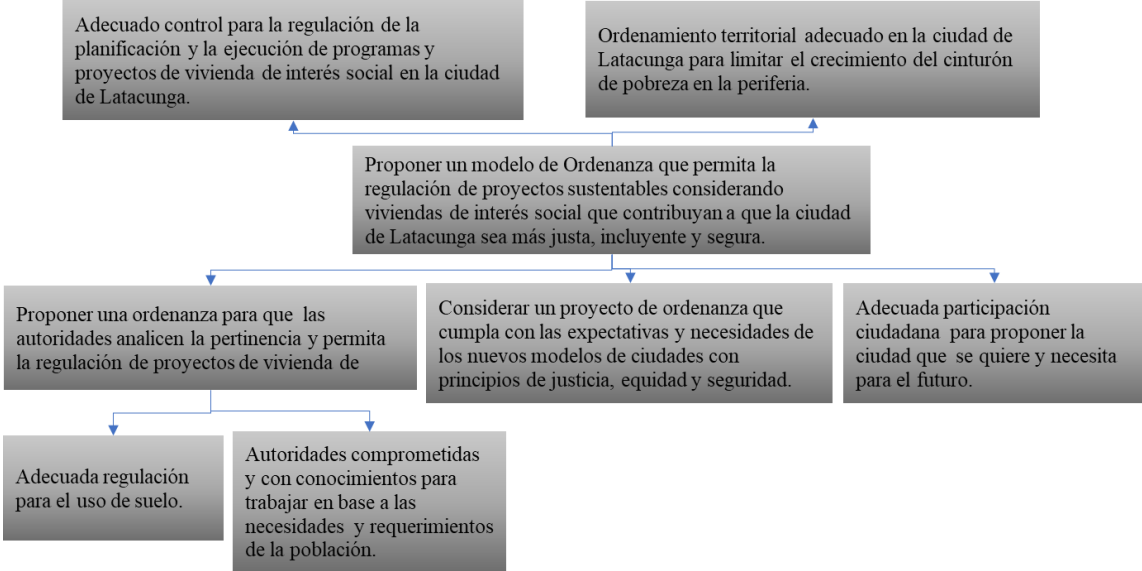


14

7.6. Árbol de problemas con respecto a Vivienda de Interés Social



7.7. Árbol de objetivos con respecto a Vivienda de Interés Social



7.8. Criterios de urbanismo

Del urbanismo:

Lo que se entiende por urbanismo ha revelado su tránsito de la planificación de las ciudades al mejoramiento de su funcionalidad económica, industrial, productiva, social y cultural con énfasis en la vialidad. Para el caso del hábitat esta planificación permitió racionalizar el uso del suelo con actividad donde la institucionalidad asumió papeles de regulador para beneficio del ordenamiento y la regeneración urbana.

Se ha considerado como deficitarias a las viviendas cuya estructura es de tapial o barro con su cubierta de paja, teja o zinc que se asimila a las denominadas rancho o choza por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). Se considera que las familias que las habitan se hallan en riesgo por la débil capacidad de respuesta a esfuerzos horizontales generados por eventos sísmicos de nivel medio o alto; por otro lado, hay que tomar en cuenta que el 10 % de viviendas existentes tienen estructuras deficientes; el 35% de las viviendas tienen hogares en hacinamiento la oferta de vivienda es limitada y da lugar a procesos recurrentes de construcciones precarias en asentamientos irregulares.

7.9. Empresa pública y viviendas de interés social



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Conociendo el déficit de vivienda a nivel nacional y como deber primordial de erradicar la pobreza y promover el progreso económico, social y cultural del país, Mutualista Pichincha inició un proceso de crecimiento del área inmobiliaria orientado a atender el segmento de "Vivienda Social". De conformidad con las políticas del Gobierno Nacional y para servir a la población más vulnerable, pobre y desposeída del país, fue necesario introducir nuevos parámetros normativos a la reglamentación existente del Sistema de Incentivos para la Vivienda urbana, rural y urbano marginal, que respondan a la real situación económica de los habitantes.

SISTEMA DE INCENTIVOS PARA LA VIVIENDA (S.I.V.)

Es un sistema integral, coherente y de aplicación en todo el territorio nacional, por medio del cual el Estado Ecuatoriano entregará a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda un bono no reembolsable para la Vivienda Urbana, como un subsidio único y directo a las familias de medianos y bajos ingresos que será concedido por una sola vez.

El valor de la Vivienda en la modalidad de adquisición está en el rango entre USD 6.434,00 (Seis mil cuatrocientos treinta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 ctvs.) hasta USD 40.000,00 (Cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América con 00/100), incluido el terreno Urbanizado.

El bono se aplicará para la adquisición de una unidad de vivienda nueva, incluido el terreno urbanizado y la edificación de la misma sea unifamiliar o vivienda en altura, en condiciones habitables; y servirá para cancelar parcialmente el valor de la misma.

UNIDAD DE VIVIENDA

Es una vivienda con condiciones de habitabilidad establecidas, con un área no menor a 40 m², que contenga por lo menos una unidad sanitaria, cuente con servicios básicos de infra estructura o un medio de abastecimiento de agua potable y de evacuación de aguas servidas.

El Gobierno Nacional modificó el sistema de Incentivos para la Vivienda Social con la finalidad de que las diversas instituciones públicas y privadas participen activamente en la generación de proyectos tanto en la oferta y demanda que permita una intervención efectiva para la generación de vivienda Social.

Bono Para La Vivienda

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia como premio a su esfuerzo por ahorrar para adquirir, construir o mejorar su vivienda.

El incentivo para la Vivienda o BONO, es un subsidio único y directo con carácter no reembolsable que otorga el Estado Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), por una sola vez, para financiar: la adquisición, construcción de vivienda nueva o mejoramiento de una existente.

7.10. Cartas Evaluación de expertos





Municipio de
Latacunga



DIRECCION DE PLANIFICACIÓN

Oficio No. 2020-241-SQ

Latacunga, 08 de julio de 2020

Señor Arquitecto
Oscar Geovanny Guayta Guaita
ESTUDIANTE DE POSGRADO DE LA UNIVERSIDAD TECNICA DE COTOP
Presente:

En conocimiento a su solicitud No. 3008, referente a la revisión correspondiente de la propuesta de tesis de maestría en Desarrollo Local, el mismo que contiene el siguiente tema "ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO DE LA CIUDAD DE LATACUNGA".

Debo manifestar que una vez revisada la propuesta, nos parece muy acertado el planteamiento, y es un gran aporte para el GAD Municipal del Cantón Latacunga.

Particular que pongo en su conocimiento, el presente documento, el interesado puede hacer uso como lo estime conveniente.

Atentamente,

Arq. Fernando Espindola
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN DEL G.A.D.LATACUNGA.

Calle Sánchez de Orellana y Ramírez Fita
001 613 773
alcaldia@latacunga.gob.ec
www.latacunga.gob.ec
GADM Latacunga



Municipio de
Latacunga



DIRECCION DE AVALUOS Y CATASTROS

Oficio No. 2020-356-DG

Latacunga, 09 de julio de 2020

Sr.

Oscar Geovanny Guayta Guaita

ESTUDIANTE DE POSGRADO DE LA UNIVERSIDAD TECNICA DE COTOPAXI

Presente:

En conocimiento a su solicitud No. 2963, referente a la revisión y análisis correspondiente de la propuesta de tesis de maestría en Desarrollo Local, el mismo que contiene el siguiente tema "ORDENANZA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, Y EL DESARROLLO URBANO ORDENADO DE LA CIUDAD DE LATACUNGA" .

Debo manifestar que una vez revisada la propuesta, nos parece muy importante que desde la academia se planteen herramientas legales (Ordenanzas) que aportan al GAD Municipal del Cantón Latacunga.

Particular que pongo en su conocimiento, el presente documento, el interesado puede hacer uso como lo estime conveniente.

Atentamente,


Ana Fernanda Moreira

DIRECTORA DE AVALUOS Y CATASTROS DEL G.A.D.LATACUNGA.

Calle Sánchez de Orellana y Ramírez Fita

033 013 772

alcaldia@latacunga.gob.ec

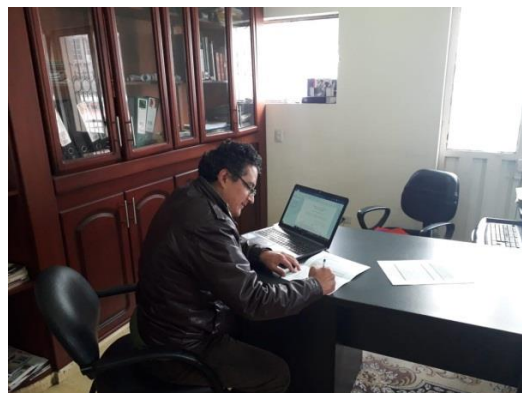
www.latacunga.gob.ec

GADM Latacunga

7.11. Evidencia fotográfica:



Encuestas realizadas al Dr. García Moreno, concejal del GAD Municipal de Latacunga



Encuesta realizada al ing. Orlando Murillo, presidentes del Barrio Márquez de Maenza del cantón Latacunga.



Encuesta realizada a la señorita Deisy Chicaiza, presidentes del Barrio Rio Blanco Bajo, de la parroquia Tanicuchi del cantón Latacunga.

Adicional

Para la realización de la presente investigación se desarrolló cinco capítulos los cuales están estructurados de la siguiente manera: en el primero se describió la fundamentación teórica con las variables del tema planteado; así como también se realizó un análisis de la metodología y del nivel de investigación a emplearse. En el segundo capítulo *propuesta*, se describió el proyecto de desarrollo en función de una Ordenanza municipal que impulsa la problemática de viviendas de interés social. En el tercer capítulo se presentó los resultados alcanzados. Para el cuarto y quinto capítulo analizan conclusiones y recomendaciones desde una perspectiva general.