

La vivienda de interés social

J. F Paz Jácome,
F. V. Ulloa López



El crecimiento poblacional de los últimos años se ha tornado en un problema para la mayoría de sociedades en el mundo, lo que repercute en la necesidad de alcanzar una vivienda digna.

Propuestas a las soluciones habitacionales se escuchan por doquier, sin embargo, las necesidades no llegan a satisfacerse por falta de estudios, proyecciones y políticas de Estado, que traten de cumplir los requerimientos y necesidades de las clases sociales.

La ciudad en la actualidad ha experimentado un alto índice de crecimiento, en unos casos a través de invasiones en sectores próximos a las grandes ciudades y cercanos de laderas y/o quebradas, en otros, con el tráfico de tierras apropiándose de terrenos particulares supuestamente baldíos, y que por ausencia de servicios básicos, se constituyen en lugares de hacinamiento sin solución inmediata.

Las agrupaciones sociales que ocuparon provisionalmente estos terrenos llegaron a comprender que “la invasión no era la solución a la necesidad habitacional”, en especial con los terrenos que constituyen las zonas urbanas de la ciudad, pronto avizoran que el hecho de agruparse sería la alternativa para la concreción de sus anhelos.

Una de estas tantas invasiones se dio en el sur de la Capital, en los sectores del Mercado Mayorista, La Lucha de los Pobres, la Armenia y otros circundantes.

Las agrupaciones sociales que ocuparon provisionalmente estos terrenos llegaron a comprender que “la invasión no era la solución a la necesidad habitacional”, en especial con los terrenos que constituyen las zonas urbanas de la ciudad, pronto avizoran que el hecho de agruparse sería la alternativa para la concreción de sus anhelos.

SOLUCIÓN A LAS INVASIONES

En Quito, debido al crecimiento inmobiliario desmedido de los diferentes sectores, el Municipio determina que se conformen varias Administraciones Zonales, para así ayudar a la solución de los problemas específicos de las diferentes zonas de la ciudad.

Esta nueva administración municipal y junto a las organizaciones sociales invasoras, encuentran a través del diálogo consensuado, soluciones a corto y largo plazo, con propuestas claras que tienden a paliar este crecimiento desmedido y no planificado, a través de convenios, ordenanzas y reglamentos que regulen este desarrollo.

En el sur de la ciudad, hace 17 años, los grupos sociales se organizan bajo el liderazgo de prominentes dirigentes; en algunos casos liderados por el doctor Fabián Melo, otrora concejal municipal, con el fin de legalizar primero su organización y luego la posesión de la tierra.

Se logran dar los primeros acercamientos entre los grupos dispersos para constituirse con bastante éxito la cooperativa de vivienda “Alianza Solidaria” debidamente legalizada, y que con el apoyo de todos sus integrantes, llegan a establecer contactos con el Municipio hasta lograr la compra de terrenos agrícolas en el sector sur de la ciudad, correspondiéndoles los espacios de tierra que no eran apetecidos por otras empresas constructoras, organismos gubernamentales y seccionales.

Alianza Solidaria por convenio municipal le corresponde una porción de tierra de la hacienda “El Carmen” de propiedad de la familia Letort en una extensión aproximada de 30 hectáreas entre dos accidentes geográficos, las quebradas Ortega y El Carmen, que fue adquirido con un préstamo otorgado por la Junta Nacional de la Vivienda, cuyo capital solamente alcanzó para la adquisición de la tierra y es allí don-

de los copropietarios inician el proceso de desarrollo de sus sueños.

Sus primeras acciones se encaminan a mejorar el entorno circundante de las quebradas, naciendo el programa piloto de mejoramiento y recuperación de éstas para, que posteriormente, el Municipio lo adopte como política seccional en el programa "Vida para Quito".

Las primeras acciones de Alianza Solidaria son la búsqueda de apoyo con la municipalidad; los primeros acercamientos se dan con la Administración del Alcalde Roque Sevilla (1998 -1999), se logran establecer los primeros lineamientos para constituirle a la hacienda "El Carmen" en zona urbana, bajo la responsabilidad de la Administración Zonal Quitumbe que se crea para el control de todas estas áreas de expansión.

Por otro lado, convenios establecidos con la EMAAP y como una actividad compartida de las dos entidades, se logra la dotación de los servicios básicos para el sector de propiedad de "Alianza Solidaria".

Un crédito gubernamental de la época encabezado por el entonces Ministro de Economía, economista Pablo Better, per-

mite a Alianza Solidaria invertir esos recursos en los trabajos de recuperación de las quebradas circundantes.

En el año 2000 y bajo la administración del alcalde Yamil Mahuad, se consiguen para "Solidaridad" parte constitutiva de la cooperativa Alianza Solidaria entre otros; los trazados viales y la construcción de las vías de acceso a estos terrenos, así como también la construcción del parque recreacional – quebrada recuperada, que también constituye otro modelo para el Municipio para en la conformación de las ciclo vías y parques lineales.

El crecimiento de Alianza Solidaria, determina que se fuera conformando a su interior varias cooperativas, que tienden a ocupar otras tantas habilidades de sus agremiados, entre ellas las cooperativas de: educación Simón Bolívar, ahorro y crédito Cooperativa Sur, servicios comunitarios, limpieza hospitalaria, comedores populares, comidas típicas y la de construcciones "Eloy Alfaro".

La alianza estratégica con la constructora Andino & Asociados, permite iniciar los trabajos de construcción de viviendas de interés social, como un prototipo de "vivienda digna" para sus agremiados (ver Anexo 1).





En un área de 5 hectáreas se llega a planificar la construcción de 7 vecindarios, de propiedad de "Solidaridad", demostrando así la fortaleza de la autogestión promulgada por el gremio.

NECESIDAD DEL CONVENIO CON LA UPS

El alto compromiso de responsabilidad de los dirigentes del gremio; así como el criterio de transparencia en el rendimiento de cuentas a los socios, en la entrega de un producto de buena calidad y a precios competitivos por debajo de los ofertados por otras empresas constructoras, hace que se firme un Convenio de Fiscalización, para transparentar los trabajos con la "Unidad Ejecutora" conformada por Coovías, Municipio de Quito y la empresa constructora.

De esta manera nace el vínculo estratégico de la Universidad Politécnica Salesiana con "Coovías", donde la UPS se compromete a realizar tareas de fiscalización en la construcción de las viviendas.

En los primeros años la Universidad dispone de la participación de un ingeniero civil, para que fiscalice la construcción de las viviendas ejecutadas por Andino & Asociados, para la siguiente etapa (vecindario 4) se incorpora a fiscalización un profesional en arquitectura.

Posteriormente, la nueva empresa de construcciones "Eloy Alfaro", inicia la construcción del vecindario 5, y Coovías solicita la incorporación de ayudantes de fiscalización a tiempo completo en la obra, para lo cual, la Universidad busca la presencia de estudiantes calificados que cursen los últimos años, para que realicen pasantías de fiscalización.

Se aprovecha la oportunidad del control a la ejecución de la obra, para que se constituya un laboratorio de pasantía y observación de los estudiantes de Ingeniería Civil de la Universidad, donde se combinen la información teórica del aula, con la práctica de la construcción, con el afán de consolidar los conocimientos de los educandos.

Entre otras actividades, la responsabilidad de la Universidad se da en principio, con el intercambio de información entre el propietario (Coovías) y la empresa constructora (cooperativa Eloy Alfaro), a través de visitas semanales, como estipula el Convenio, y la emisión de informes periódicos, que ocasionalmente generan contrapuntos entre fiscalización y la empresa constructora.

EVALUACIÓN DEL PROCESO

Por la responsabilidad encomendada al cuerpo de fiscalización, es menester evidenciar, que para el buen desempeño de la actividad, fiscalización considera oportuno desarrollar un estudio de propuestas, que tiendan a optimizar las actividades de la empresa constructora "Eloy Alfaro".

Diagnóstico de las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de este proceso.

CONCLUSIONES:

1. El nuevo modelo de "Producción social de la vivienda" aplicado en el Programa de Vivienda "Quitumbe", constituye una opción de desarrollo que abre nuevos retos en la planificación,

Diagnóstico del FODA (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas)				
ACTIVIDAD	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
<i>Organización Empresarial Administrativa</i>	Actitudes concertadas	Cambios actitud de autoridades, socios y agremiados	Capacitación en el conocimiento técnico empresarial	Falta de competitividad
<i>Organización Empresarial Ejecutora</i>	Participación activa de proveedores	Tecnificación del proveedor de bienes y servicios	Actualización técnica de las competencias	Mala ejecución de obras por intereses contrapuestos.
<i>Administración de obra</i>	Oportunidad de ingresar al mercado en forma competitiva	Manejo de un nuevo concepto de empresa constructora	La organización inapropiada del personal técnico Entrega de información técnica inoportuna	Tiempos de ejecución del proyecto desfasados - sin definición los rubros de la construcción - desperdicio de recursos.
<i>Fiscalización</i>	Participación de los estudiantes en los avances de obra Cumplimiento de los objetivos de la UPS con la colectividad	Servicio a la comunidad con calidad e idoneidad	Insatisfacción del cumplimiento en la actividad por falta de información técnica responsabilidad de la empresa constructora	Insatisfacción del consumidor final por la calidad del producto
<i>Flujo de Información</i>	Acercamientos a consensos.	Desarrollo del vínculo Residencia-Fiscalización.	Mínima fluidez informativa entre Residencia y Fiscalización.	Uso de materiales no especificados.

construcción y fiscalización de programas de vivienda popular, pues la práctica en estos componentes actualmente responde más al modelo pseudo paternalista que ha fracasado;

2. De hecho, la planificación y construcción a cargo de "Solidaridad", así como la fiscalización a cargo de la carrera de Ingeniería Civil de la Universidad Politécnica Salesiana han debido enfrentar las consecuencias de la dicotomía señalada. De hecho hemos aprendido mucho, pero aún hacemos esfuerzos por adaptar nuestra mentalidad y actitud a condiciones y exigencias del nuevo modelo que, en realidad, involucra cambios de patrones culturales, al menos en los siguientes campos:

- a) Cultura de la participación y la autogestión;
- b) Cultura de la formación y capacitación;
- c) Cultura de la cooperación;
- d) Cultura del ahorro y de la austeridad;
- e) Cultura de la solidaridad;



- f) Cultura del diálogo, las razones y los consensos;
- g) Cultura de la transparencia y evaluación de procesos.

RECOMENDACIÓN

Fiscalización con alta voluntad de participación con la comunidad, propone a futuro, una coparticipación más activa con la empresa de construcciones "Eloy Alfaro" para reforzar la sinergia que permite este modelo de autogestión, innovador en el país.

Anexo 1

Parroquia: Chillogallo

Barrio: Quitumbe. I I - 5

Proyecto: Solidaridad Quitumbe

Etapa	No. Viviendas	Área Promedio (m ²)	Costo Aproximado (\$)	Periodo de ejecución	Financiamiento Externo	Costo (\$/m ²)	Estado actual	Constructor	Observaciones
2	64	65	7630	2000 - 2002	1800/Bono Vivienda (BEV)	117	Regular	Andino & Asociados	
3	69	65	12000	2002 - 2004	1800/Bono Vivienda BEV	185	Regular	Andino & Asociados	
4	107+ 4Dep+2Co merc.	77	16000	2004 - 2006	1800/Bono Vivienda BEV	208	Buena	Andino & Asociados	
5	72 + 6 Dep	77	21000	2006 - 2007		273	Buena ?	C.C.Eloy Alfaro	

Responsabilidad:

Grupo de Fiscalización UPS- Ingeniería Civil