

# 15

## ANÁLISIS FUNCIONAL DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: EL RECREO, CANTÓN DURÁN 2017

### FUNCTIONAL ANALYSIS OF SOCIAL INTEREST HOUSING: EL RECREO, CANTÓN DURÁN

MSc. Silvia Alcívar Macías<sup>1</sup>

E-mail: [silvia.alcivarm@ug.edu.ec](mailto:silvia.alcivarm@ug.edu.ec)

MSc. Susy Morales Cobos<sup>1</sup>

E-mail: [Susy.moralesc@ug.edu.ec](mailto:Susy.moralesc@ug.edu.ec)

MSc. Boris Forero Fuentes<sup>1</sup>

E-mail: [Boris.forerof@ug.edu.ec](mailto:Boris.forerof@ug.edu.ec)

<sup>1</sup> Universidad de Guayaquil. República del Ecuador.

#### Cita sugerida (APA, sexta edición)

Alcívar Macías, S., Morales Cobos, S., & Forero Fuentes, B. (2018). Análisis funcional de la vivienda de interés social: El Recreo, cantón Durán 2017. *Revista Conrado*, 14(61), 99-104. Recuperado de <http://conrado.ucf.edu.cu/index.php/conrado>

#### RESUMEN

El estudio de la vivienda de interés social en el Ecuador, y caso concreto en la ciudadela de El Recreo, cantón Durán, de la Provincia del Guayas Ecuador, pretende conocer los estándares de funcionalidad y confort para las familias de bajo poder adquisitivo. El levantamiento de información fue realizado en el periodo comprendido entre los meses de octubre a diciembre del 2016, se aplicó técnica de encuesta muestreo en cinco estratos correspondientes a las 5 etapas que conforman la ciudadela El Recreo, constituyéndose entonces en un tipo de muestreo simple disperso, donde se entrevistó a 300 familias para medir el grado de confort y funcionalidad de las viviendas. Posteriormente a la tabulación de los datos obtenidos se procedió al diseño de gráficos estadísticos, que permitieron realizar un análisis descriptivo y dinámico para diagnosticar la situación funcional y de confort de las viviendas

#### Palabras clave:

Vivienda Social, vivienda de interés social, vivienda mínima funcional.

#### ABSTRACT

The study of housing of social interest in Ecuador, and concrete case in the citadel of El Recreo in Duran seeks to know the standards of functionality and comfort for families with low purchasing power. The data collection was carried out in the period from October to December of 2016, in five strata corresponding to the 5 stages that make up the citadel El Recreo, constituting itself in a simple dispersed type of sampling, where it was applied the technique of Interview with 300 families to measure the degree of comfort and functionality of the houses. Subsequent to the tabulation of the obtained data, we proceeded to the design of statistical graphs, which allowed performing a descriptive and dynamic analysis to diagnose the functional and comfort situation of the dwellings.

#### Keywords:

Social housing, housing of social interest, minimal functional housing.

## INTRODUCCIÓN

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, diferentes organismos ya sean públicos o privados han iniciado 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.

De acuerdo a información obtenida sobre el déficit habitacional en Ecuador, según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) era de 692.216 para el 2010, lo que representó una reducción del 9%, respecto a la medición realizada en el 2006, cuando la cifra fue de 756.806 viviendas; por otra parte, el déficit de viviendas nuevas en el 2006 era de 23,3% y en 2010 fue de 19,3%, mientras que el hacinamiento, pasó de 18,9% a 13,8%, en el quinquenio, de acuerdo con la misma fuente. Este último es uno de los menores de la región.

En el país existen normativas que amparan la creación y la concesión de viviendas dignas para aquellas personas de escasos recursos económicos. Entre las leyes que amparan éste tipo de modalidad se encuentran: *la constitución de Montecristi, el plan nacional del buen vivir y políticas gubernamentales enfocadas hacia las viviendas de interés público*. Las normativas anteriormente mencionadas, tienen como finalidad dar solución a los problemas de viviendas presentados en éste segmento de la sociedad, muestra de ello ha sido la entrega de bonos para vivienda del MIDUVI, los créditos para proyectos habitacionales del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y los préstamos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y del Banco del Afiliado al IESS (BIESS). El mercado hipotecario nacional alcanzó dos mil millones de dólares en 2012.

De acuerdo al código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), se ha traspasado la cartera del BEV al Banco del Estado (BE), con el mandato de trabajar con los gobiernos subnacionales y promotores inmobiliarios privados (Diario El Tiempo, 2016); algunos de los gobiernos autónomos descentralizados municipales han creado incluso empresas públicas dedicadas a la construcción de vivienda de interés social o se encuentran desarrollando planes habitacionales, con participación del sector privado. Para el caso del Ecuador, la Asociación de Promotores

Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (2013), consideró relevante disponer de unos lineamientos de Política de Vivienda de Interés Social, que combine los planteamientos de sus asociados con las prioridades del gobierno, así como recomiende un conjunto de medidas y acciones que faciliten una mejor articulación público-privada para una solución sostenible al problema social de la vivienda en su informe denominado “Lineamientos de política de vivienda de interés social”.

El objetivo de la propuesta de lineamientos de APIVE es “ajustar el Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV) para vertebrar una política pública que facilite la creación de un mercado sostenible de vivienda social, en el que participe el sector privado tanto de producción como de promoción”. APIVE comparte el enfoque estratégico hacia la inclusión y la alta prioridad de la vivienda y su entorno como derecho que forma parte de un desarrollo más incluyente. Por otra parte, el gremio analiza y comprende un entorno complejo de un país como Ecuador en “franco proceso de crecimiento poblacional”, que de hecho según registra el Censo de Población y Vivienda 2010 (CPV), ha cuadruplicado su población en los últimos años, con una tasa de crecimiento poblacional actual del 1.95%, en medio de un proceso de “urbanización” que ha provocado un cambio sustancial en la proporción de habitantes en el medio rural y urbano, porque se ha pasado de ser un país con población mayoritariamente rural hasta los 50s a uno con un 78% de los pobladores en las urbes en el 2010, movimiento migratorio que se inscribe dentro de una tendencia mundial y que en Ecuador se concentra en alrededor de 10 ciudades.

Aunque el esquema que caracteriza hoy a las políticas de vivienda ha cambiado, el panorama de cara al futuro plantea un escenario en el cual deben enfrentarse tres desafíos: se debe reducir el déficit cuantitativo existente; se debe atender las necesidades habitacionales derivadas del aumento vegetativo de la población (formación de nuevos hogares), y se debe dar respuesta al creciente proceso de urbanización. El tránsito de las políticas de vivienda desde un estado interventor hacia un estado facilitador, ha permitido que se estructure una amplia gama de mecanismos para atender las necesidades habitacionales de la población. Bajo esa óptica no se puede negar el interés de la política de estado en disminuir el déficit de la vivienda y garantizar el buen vivir de la sociedad de menor poder adquisitivo. No obstante, es preocupación para el profesional arquitecto con conciencia de lo que significa el confort del espacio habitable, de allí el interés de realizar como ejemplo de la realidad de la VIS, el análisis del programa habitacional El Recreo, ubicado en el cantón Durán de la Provincia del Guayas.

El interés de realizar el estudio es porque el tema de la vivienda social en el Ecuador ha sido abordado a partir de las regulaciones legales de las políticas de estado, así como desde el ámbito económico en relación al acceso de la vivienda, más aún no existen estudios sobre la funcionalidad de la vivienda de interés social como el profesional arquitecto lo mira, analiza y lo programa, dando valor a la función, confort y satisfacción plena de quienes la habitan.

En el artículo de origen venezolano, con el tema Análisis de la satisfacción de necesidades en viviendas de interés social (Marquina & Pasquali, 2005), se explica según obra de Mercado "Habitabilidad de la vivienda urbana" que la conducta social y afectiva del ser humano depende de la satisfacción funcional de su vivienda (Mercado, 1995), lo que impacta en la calidad y el buen vivir de las personas, "entendiéndose como calidad de vida el conjunto de bienes y oportunidades a disposición del individuo, determinada por el grado de satisfacción del mismo y por la vivencia que la persona pueda tener" (Rueda, 2002). Y en esto reiteró categóricamente en el diseño de una vivienda digna, que satisfaga las necesidades de espacio de cada uno de los componentes de la vivienda en función del número de miembros que la habitan.

## DESARROLLO

La intención del estudio de la vivienda social, caso específico de las viviendas de El Recreo en el cantón Durán, provincia del Guayas, es hacer conocer el sentir de las familias usuarias de las mencionadas viviendas sobre su nivel de confort, la superficie que se destina a la vivienda y para cada uno de sus espacios, versus el promedio de miembros por familia que la habitan, así como los cambios que la vivienda ha tenido desde que les fueron adjudicadas, si es que han tenido aumento y/o remodelación, en función de las necesidades de sus ocupantes.

La ciudadela de El Recreo data de hace 20 años, (1997). La superficie de construcción inicialmente era de 36m<sup>2</sup>, sobre un terreno de 72 m<sup>2</sup>.

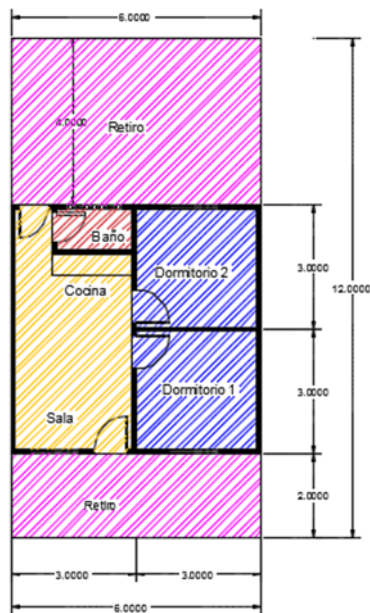


Figura 1. Modelo de villa entregada.

Se trata de una vivienda adosada, sin retiros laterales, sus retiros solo son frontal y posterior (patio). Consta de 4 ambientes o espacios claramente definidos: dos dormitorios con superficie inferior a 9m<sup>2</sup>, sin closets, y con ventilación e iluminación natural que la recibe de sus ventanas frontal y posterior; un espacio que sirve de sala-comedor y mesón de cocina, y por último el baño inmediato a la cocina. El retiro frontal es de 12 m<sup>2</sup> sin cerramiento, para las familias; el retiro posterior es de 36 m<sup>2</sup>, que sirve de tendedero y ubicación de un fregadero de ropa. En relación a los materiales, las viviendas fueron entregadas sin acabados: los pisos de cemento enlucido, sus paredes de bloque de cemento revocado, el tumbado de losa alivianada con bloque de piedra pómez sin enlucir

El instrumento para el relevamiento de los datos fue una ficha de encuesta, aplicada bajo modalidad de entrevista a cada una de las familias de la muestra. Con una población de 60.000 habitantes según censo del INEC en el 2010, se calculó el tamaño de la muestra, como se detalla a continuación en la tabla 1.

Tabla 1. Distribución de la muestra.

POBLACION	NIVEL DE CONFIANZA	PROBABILIDAD DE ÉXITO	PROBABILIDAD DE FRACASO	ERROR MAXIMO ADMISIBLE	TAMAÑO DE LA MUESTRA
60000	1,96	0,74	0,26	0,05	294

El tamaño de la muestra que se obtuvo fue de 294 habitantes, que representaría en números redondo a 300 familias. Se seleccionó para la investigación un tipo de muestra simple dispersa que fue asignada a cada una de las etapas de la ciudadela El Recreo en relación de la extensión territorial de cada una de ellas, como se muestra en el tabla 2.

Tabla 2. Distribución de la muestra

ETAPA	SUPERFICIE (M2)	TOTAL	%	TAMAÑO MUESTRA/C ETAPA
I	252705,97	252705,97	17,84	54
II	238354,51	238354,51	16,83	50
III	240480,56	31078,67	19,18	58
IV	296405,00	296405,00	20,93	63
V	279647,584	77528,464	25,22	76
<b>TOTAL</b>		<b>1416200,75</b>	<b>100</b>	<b>300</b>

Paralelamente a la Entrevista aplicada a cada familia se aplicó técnica de Observación no participante para valorar los cambios respecto a modificaciones que hayan experimentado las viviendas y en relación a los materiales.

Del análisis de los datos estadísticos referente a la antigüedad de las familias de la ciudadela El Recreo, se obtuvo que habitan más de 10 años en un 67% como porcentaje promedio de las cinco etapas, siendo parte de ellos personas que invadieron El Recreo en 1997. EL 33% restante corresponden a los que se instalaron por los arriendos más bajos o la posibilidad de adquirir una vivienda más económica y relativamente cerca de Guayaquil.

Las viviendas en un 80% son unifamiliares, es decir que son habitadas por una sola familia, y en un 20%, que representan 2400 viviendas son habitadas por dos familias debido a que los hijos heredan la casa de los padres y en situaciones más aisladas habitan tres familias en un 6%, que representan 720 viviendas, por las causas antes descritas.



Figura 2. Espacios reducidos

En ambos casos las familias se encuentran en un estado de hacinamiento porque según la encuesta muestreo hay viviendas que cuentan hasta con nueve miembros y más.

El 83% se siente a gusto con su vivienda, pareciera increíble esta tendencia, pero es comprensible porque cerca del 73% ya hicieron modificaciones a sus viviendas, e incluso han construido un segundo piso, y el 17% no lo ha realizado aun por falta de recursos económicos y porque alquilan. Las modificaciones realizadas han incidido en el sentimiento de incomodidad y confort higrotérmico por cuanto hay espacios que quedaron sin ventilación, como son dormitorios e incluso cocinas

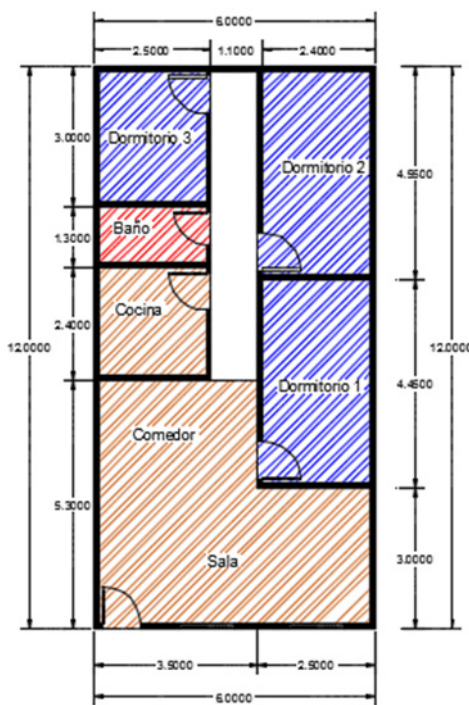


Figura 3. Vivienda modificada con espacios sin ventilación y luz natural

Los espacios en prioridad para las modificaciones son en un 26% la sala, seguido del comedor, cocina, un dormitorio más, también hay unas cuantas familias que desean aumentar dos dormitorios, esto se justifica por el hacinamiento de una gran cantidad de viviendas donde habitan 2 y 3 familias en un 24%, excediendo el número de miembros hasta más de 9 personas.



Figura 4. El 73% de las viviendas han sido modificadas



Es importante resaltar que para los diseñadores de las viviendas de El Recreo solo han sido importantes los espacios básicos de la vivienda mínima, más se olvidaron de proyectar los closets. El 25% de las familias debieron construir los closets en los dormitorios dentro de la superficie de 9 m<sup>2</sup>, reduciendo aún más el espacio de los mismos; las familias que no pudieron hacerlo deben guardar la ropa en armarios, cómodas, cajoneras, y también en cordeles tendidos dentro de los dormitorios.



Figura 5. Dormitorios de 9 m<sup>2</sup> sin closet

No obstante, sienten que les falta espacio para guardar ropa, zapatos, menajes de cocina y herramientas, así como sábanas, toallas, colchas, edredones y manteles. Esta deficiencia de sitios para guardar es la causa de viviendas desordenadas donde todo se muestra hacinado. A esto se suma el que los muebles no estén en proporción con las superficies de los espacios en un 31%, mientras que el 69% considera que el mobiliario de la casa si está en proporción con los espacios, seguramente son los que ampliaron las viviendas.

Respecto al sentimiento de confort higrotérmico el 48% estima que las viviendas son calurosas, y el 46% consideran de clima templado. El 96% de las familias consideran que el nivel de humedad es elevado dentro de las viviendas. La altura de piso a techo es de 2,40, e incluso menos cuando tienen instalado el tumbado.

El 80% de las viviendas son de construcción tradicional, es decir de hormigón armado, paredes de bloques enlucidas y piso de hormigón simple, otras ya han sido recubiertos sus pisos con baldosas y/o cerámicas. El 18% son viviendas prefabricadas principalmente por la construcción de losas metálicas, y el 2% son mixtas, es decir de hormigón y madera, claro está porque corresponden a viviendas invadidas, las que se encuentran en pésimo estado de conservación.



Figura 6. Losas de material metálico sin mantenimiento.



Figura 7. Estado actual de las viviendas: Fachadas inconclusas.

Referente a la mayor tendencia en el uso de los espacios de la vivienda, se ubica a la zona íntima o de descanso, luego se sitúa la sala para ver la televisión y socializar. En tercer lugar el comedor, y estudiar y en menor frecuencia preparar alimentos. Esto por cuanto muchos de los miembros de las familias se reúnen en la noche al volver de sus actividades laborales y de estudio.

## CONCLUSIONES

Del análisis de los datos del levantamiento de información a la ciudadela El Recreo, se concluye la ausencia de la participación ciudadana al no haberse estudiado el comportamiento cultural que implica el conocer las necesidades de espacios de parte del grupo objetivo al que estaba dirigido el proyecto, de igual manera desatender datos sociodemográficos, lo que tiene que ver con la tendencia del número de familias que habitarían las viviendas, al igual que el número de miembros por familia, pudiéndose constatar que hay viviendas donde viven más de 9 miembros, fenómenos que por lo general se dan en familias de bajo poder adquisitivo, y como se ha podido ver en la ciudadela de EL Recreo que suma el 24% de viviendas habitadas por dos y tres familias. Si se hubiera dado el caso de que la vivienda creciera en la superficie máxima del terreno, de 72 m<sup>2</sup>, aun así, no satisfacerla las necesidades de espacio por cada miembro porque al dividir la superficie para 9 miembros, en caso extremo, la superficie por persona sería de 8 m<sup>2</sup> por usuario, lo que contradice la norma de 15 m<sup>2</sup> por persona para el caso de vivienda. Por otro lado, las modificaciones realizadas

dejan ver que han sido ejecutadas sin asesoría profesional porque el remedio ha sido peor que la enfermedad, al dejar espacios sin ventilación e iluminación natural, acentuando aún más el descontento de quienes la habitan, y esto se demuestra con el 48% de familias que estiman que las viviendas son calurosas, y el 96% expresa que son húmedas. Hasta la fecha existe un 17% de familias que no han realizado ningún cambio a su vivienda, agudizándose más el problema para viviendas de dos y tres familias, donde los 36 m<sup>2</sup> son insuficientes para atender 6 miembros, no se diga entonces para los 9 miembros que las habitan.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- El Tiempo. (2016). Viviendas de interés social, el nuevo nicho para el sector inmobiliario ecuatoriano. El Tiempo. Recuperado de <http://www.eltiempo.com.ec/noticias/ecuador/4/377422/viviendas-de-interes-social-el-nuevo-nicho-para-el-sector-inmobiliario-ecuatoriano>
- Escallón. (2011). La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. Revista de Ingeniería, 35, 55-60. Recuperado de <http://www.scielo.org.co/pdf/ring/n35/n35a11.pdf>
- Marquina, D. A. & Pasquali, C. T. (2005). Análisis de la satisfacción de necesidades en viviendas de interés social. Revista de la Facultad de Ingeniería de la U.C.V., 20(3), 77-89. Recuperado de <https://www.scribd.com/document/264596516/Marquina-y-Pasquali-2005>
- República del Ecuador. Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador. (2013). Lineamientos de política de vivienda de interés social. Quito: APIVE.