



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

COOPERATIVA DE VIVIENDAS COMO ALTERNATIVA  
DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN ECUADOR

Trabajo Fin de Grado

Grado en Fundamentos de la Arquitectura

AUTOR/A: Medina Lozano, Jhonny Patricio

Tutor/a: Alvarez Isidro, Eva María

Cotutor/a: Gómez Alfonso, Carlos José

CURSO ACADÉMICO: 2022/2023



UNIVERSITAT  
POLITÈCNICA  
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

COOPERATIVA DE VIVIENDAS COMO ALTERNATIVA  
DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN ECUADOR

Trabajo Fin de Grado

Grado en Fundamentos de la Arquitectura

AUTOR/A: Medina Lozano, Jhonny Patricio

Tutor/a: Álvarez Isidro, Eva María

Cotutor/a: Gómez Alfonso, Carlos José

CURSO ACADÉMICO: 2022 - 2023

## PALABRAS CLAVES

Vivienda social, cooperativas, Ecuador, climas, vivienda digna, perspectiva de género.

## RESUMEN

El acceso a una vivienda digna es un derecho constitucional en Ecuador, sin embargo, las viviendas de interés social actual no se adecuan a las necesidades básicas de las familias ni al clima específico de las diferentes regiones del Ecuador.

En la actualidad evidenciamos la falta y la mala calidad de viviendas tanto en los países subdesarrollados como en aquellos en vías de desarrollo, ya que el crecimiento de la población de dichos países es desmesurado e incontrolado. Siendo los factores políticos, culturales, sociales, económicos y geográficos los principales motivos, la falta de viviendas se identifica en gran parte en los hogares ecuatorianos de escasos recursos, quienes viven en condiciones de precariedad e inseguridad, en viviendas de mala calidad.

Con el objetivo de solucionar estos problemas se plantea un estudio de propuesta de cooperativa de viviendas como alternativa a la vivienda de interés social, proporcionando un mejor hábitat a las familias ecuatorianas. Así pues, se presentará diversos modelos de cooperativas de viviendas como ejemplos y experiencias internacionales adaptándolos a los entornos de las diferentes regiones del Ecuador.

## PARAULES CLAUS

Habitatge social, cooperatives, Ecuador, climes, habitatge digne, perspectiva de gènere.

## RESUM

L' accés a un habitatge digne és un dret constitucional a l' Ecuador, però, els habitatges d' interès social actual no s' adequen a les necessitats bàsiques de les famílies ni al clima específic de les diferents regions de l' Ecuador.

En l' actualitat evidenciem la manca i la mala qualitat d' habitatges tant en els països subdesenvolupats com en aquells en vies de desenvolupament, ja que el creixement de la població d' aquests països és desmesurat i incontrolat. Sent els factors polítics, culturals, socials, econòmics i geogràfics els principals motius, la manca d' habitatges s' identifica en gran part en les llars equatorianes d' escassos recursos, els quals viuen en condicions de precarietat i inseguretat, en habitatges de mala qualitat.

Amb l' objectiu de solucionar aquests problemes es planteja un estudi de proposta de cooperativa d' habitatges com a alternativa a l' habitatge d' interès social, proporcionant un millor hàbitat a les famílies equatorianes. Així doncs, es presentará diversos models de cooperatives d' habitatges com a exemples i experiències internacionals adaptant-los als entorns de les diferents regions de l' Ecuador.

## KEYWORDS

Social housing, cooperatives, Ecuador, climates, decent housing, gender perspective.

## ABSTRACT

Access to decent housing is a constitutional right in Ecuador, however, current social housing is not adapted to the basic needs of families or the specific climate of the different regions of Ecuador.

At present we show the lack and poor quality of housing in both underdeveloped and developing countries, since the population growth of these countries is excessive and uncontrolled. With political, cultural, social, economic and geographical factors being the main reasons, homelessness is largely identified in low-income Ecuadorian households, who live in precarious and insecure conditions, in poor quality housing.

With the aim of solving these problems, a study of a housing cooperative proposal as an alternative to social interest housing is proposed, providing a better habitat for Ecuadorian families. Thus, various models of housing cooperatives will be presented as examples and international experiences adapting them to the environments of the different regions of Ecuador.

# ÍNDICE

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | OBJETIVOS Y METODOLOGÍA.....   | 4  |
| 2     | INTRODUCCIÓN.....  | 5  |
| 3     | VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN ECUADOR .....   | 6  |
| 3.1   | DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL .....  | 6  |
| 3.2   | DEMANDA DE VIVIENDA .....  | 8  |
| 3.3   | POLÍTICAS PÚBLICAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y EL DESARROLLO URBANO..... | 9  |
| 3.3.1 | PROYECTOS REALIZADOS CON POLÍTICAS PÚBLICAS ANTERIORES. ....                                 | 9  |
| 3.3.2 | POLÍTICAS PÚBLICAS ACTUALES. ....  | 11 |
| 3.4   | TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL .....   | 13 |
| 3.5   | FINANCIACIÓN.....  | 13 |
| 3.5.1 | FINANCIACIÓN PÚBLICA.....  | 13 |
| 4     | LA VIVIENDA COLECTIVA .....  | 15 |
| 4.1   | LAS COOPERATIVA DE VIVIENDAS .....   | 15 |
| 4.2   | TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.....  | 15 |
| 4.3   | OTROS TIPOS: COOPERATIVAS EN REGIMEN DE CESIÓN DE USO .....                                  | 15 |
| 4.3.1 | Modelo Andel .....   | 16 |
| 4.3.2 | Modelo FUCVAM, Federación Uruguaya de Cooperativa de Viviendas por Ayuda Mutua.....          | 16 |
| 5     | ANÁLISIS DE ALGUNAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS CONTEMPORÁNEAS.....                            | 17 |
| 5.1   | MORE THAN HOUSING .....  | 18 |
| 5.1.1 | LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN ZURICH .....   | 18 |
| 5.1.2 | ESTRATEGIAS DEL PROYECTO, MORE THAN HOUSING.....   | 19 |
| 5.1.3 | ESPACIOS DE RELACIÓN EN MORE THAN HOUSING.....   | 22 |
| 5.2   | LA BORDA.....  | 24 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5.2.1 | LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN BARCELONA .....             | 24 |
| 5.2.2 | ESTRATEGIAS DE PROYECTO, LA BORDA .....                   | 24 |
| 5.2.3 | ESPACIOS DE RELACIÓN EN LA BORDA.....                     | 27 |
| 5.3   | COOPERATIVA DE VIVIENDA ALIANZA SOLIDARIA (COOVIAS) ..... | 28 |
| 5.3.1 | LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN QUITO.....                  | 28 |
| 5.3.2 | ESTRATEGIAS DE PROYECTO, COOVIAS.....                     | 28 |
| 5.3.3 | ESPACIOS DE RELACIÓN EN LA COOVIAS.....                   | 30 |
| 5.4   | ANÁLISIS GRAFICO DE LAS COOPERATIVAS.....                 | 31 |
| 5.4.1 | ANÁLISIS MORE THAN HOUSING .....                          | 32 |
| 5.4.2 | ANÁLISIS LA BORDA.....                                    | 34 |
| 5.4.3 | ANÁLISIS COOVIAS .....                                    | 36 |
| 6     | PROPUESTA.....  | 37 |
| 6.1   | UN HÁBITAT COOPERATIVO .....                              | 37 |
| 6.2   | UNA RESPUESTA SOSTENIBLE.....                             | 38 |
| 6.3   | CONCEPTOS Y REFERENCIAS .....                             | 38 |
| 6.3.1 | EL PATIO .....  | 39 |
| 6.3.2 | EL BALCÓN .....   | 40 |
| 6.3.3 | ESPACIOS COMUNITARIOS .....                               | 41 |
| 6.3.4 | RECORRIDOS .....  | 42 |
| 6.3.5 | EL ESPACIO UMBRAL .....                                   | 43 |
| 6.3.6 | ADAPTABILIDAD .....                                       | 44 |
| 7     | CONCLUSIONES .....  | 45 |
| 8     | BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES .....                              | 46 |
| 9     | INDICE DE IMÁGENES .....                                  | 48 |

## 1 OBJETIVOS Y METODOLOGÍA

El objetivo principal del estudio es proponer la cooperativa de viviendas como alternativa de viviendas de interés social en la república del Ecuador. Para ello, se realiza un análisis de los roles de las cooperativas de viviendas dentro de la vida comunitaria, tomando como ejemplo algunas cooperativas de viviendas contemporáneas que son altamente relevantes para el tema elegido y de gran interés para su explicación de cómo vivir en comunidad.

Pero más allá de la cooperativa de viviendas, el siguiente trabajo también hace un estudio de la situación de la vivienda social en Ecuador, con el objetivo de detectar que problemas tiene la vivienda social. Para ello se hace el estudio del déficit habitacional, la demanda de vivienda, proyectos realizados con políticas públicas anteriores y los objetivos de las políticas públicas actuales, las tipologías de Viviendas de Interés Social y la financiación que ofrece el gobierno en el ámbito de la Vivienda de Interés Social. Para así poder proponer soluciones alternativas de convivencia como la cooperativa de viviendas.

Dentro de este contexto, es importante examinar detenidamente algunos ejemplos contemporáneos de cooperativas de viviendas. Para ello, se ha seleccionado tres casos significativos: More than Housing en Zúrich, La Borda en Barcelona y COOVIAS en Quito. A través de este análisis, se analiza cómo estas comunidades de viviendas se integran socialmente en la ciudad, las conexiones que establecen con su hábitat inmediato y las oportunidades que brindan al barrio en el que están ubicadas. También exploraremos cómo se han diseñado tanto las viviendas como los espacios comunes para fomentar la vida en comunidad.

Finalmente, con todo lo estudiado y analizado, se hace una propuesta de cooperativa de viviendas en régimen de sesión de uso como una alternativa a las Viviendas de Interés Social en Ecuador. La propuesta se centra en algunos conceptos que son de gran interés para la vida en comunidad en una cooperativa de viviendas.

## 2 INTRODUCCIÓN

Para las personas, el concepto de hogar ha abarcado tanto necesidades básicas como aspiraciones personales. La necesidad de un lugar seguro y protegido para vivir, así como la aspiración de crear espacios que reflejen su identidad. Para abordar la problemática actual de la vivienda, es importante considerar los siguientes aspectos: la importancia de que sea asequible en términos de costo, su capacidad para adaptarse y ser flexible, la importancia del cumplimiento de estándares de calidad adecuados, la creación de nuevas relaciones con el entorno y la redefinición de los espacios íntimos (Pich-Agulera & Batlle, 1998).

Cada vez más, las personas sienten la necesidad de personalizar sus viviendas de acuerdo con sus preferencias y necesidades individuales. A pesar de que los arquitectos siguen inspirándose en las ideas del Movimiento Moderno, es esencial reflexionar sobre cómo han evolucionado las aspiraciones sociales que dieron origen a los diseños modernos. En este sentido, es importante tomarse un momento para comprender las aspiraciones de nuestra época y adaptar la arquitectura a estas nuevas realidades (Pich-Agulera & Batlle, 1998).

Es esencial afrontar el tema de la vivienda desde un punto de vista más adaptable al cambio. La sociedad actual se caracteriza por su diversidad, y las viviendas deben ser capaces de acomodar tanto lo colectivo como lo individual: permitir vivir juntos, pero también de manera independiente. Además, los estilos de vida están evolucionando en aspectos como: familias más pequeñas, relaciones menos estables y un aumento en el número de personas que viven solas. También debemos considerar la creciente participación de las mujeres en el ámbito laboral, lo que reduce su papel en las tareas domésticas. Además, las nuevas tecnologías informáticas están transformando la forma en que trabajamos, y se está redefiniendo el baño y la cocina como lugares de ocio y esparcimiento (María J. Aranguren et al., 1995).

En este sentido, la búsqueda de nuevas formas de vivienda que combinen la intimidad individual con una convivencia más flexible podría dar lugar a una nueva dinámica de vida y una reorganización urbana diferente.

En vista de la variedad de la sociedad actual y reflexionando de críticamente sobre la historia y experiencia colectiva, es esencial enriquecer las estructuras urbanas para promover el derecho a una vivienda digna y la igualdad de género. Esto implica fomentar arquitecturas más sostenibles y respetuosas con el medio ambiente (Montaner & Muxí, 2006).

Como continuación de esta actividad, es esencial abordar el tema de la igualdad de género y la perspectiva de género<sup>1</sup> en el diseño de viviendas. Se pueden observar ciertas actitudes que han influido en el diseño, como habitaciones grandes con baño de uso personal, así como diferencias significativas en tamaño entre habitaciones principales y secundarias. Es importante reconocer que, durante los diferentes períodos de la vida, las necesidades de espacio del ser humano pueden variar considerablemente.

<sup>1</sup> *“La perspectiva de género expone y analiza los mecanismos y circunstancias que producen desigualdad basada en el rol de género entre las personas por el hecho de ser mujer, ser hombre o por no encuadrarse en dicha clasificación binaria. Es particularmente destacable que esta discriminación es más significativa estadísticamente en las mujeres<sup>10</sup>, siendo la violencia de género -el resultado más execrable de dicha asunción colectiva de roles, desigualdades e injusticias- la punta de un iceberg de problemas estructurales que la sociedad debe eliminar”* (Álvarez Isidro & Gómez Alfonso, 2022).

Por otro lado, uno de los problemas persistentes es el elevado precio de la vivienda en relación con el salario mínimo. En promedio, un ciudadano ecuatoriano debe destinar como mínimo el equivalente a diez años de su salario mínimo para pagar una vivienda, lo cual resulta desproporcionado para un bien básico. Es esencial encontrar formas de reducir los costos de la vivienda sin recurrir a la disminución de la calidad o la explotación de mano de obra poco calificada y mal remunerada.

Según el artículo 30 del título II de la Constitución de la República del Ecuador:

*“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.”*<sup>2</sup>

Siguiendo con lo mencionado anteriormente, es evidente que la vivienda colectiva desempeña un papel importante en la satisfacción de una necesidad fundamental de las personas: contar con un lugar donde poder vivir y protegerse. Además, presenta numerosos beneficios para abordar las demandas de la sociedad actual. La vida en comunidad se presenta como un enfoque valioso para abordar las necesidades actuales de vivienda, que incluyen la búsqueda de la perspectiva de género e igualdad de género, disponibilidad de viviendas asequibles para los salarios actuales y la creación de oportunidades de vivienda para jóvenes y otros grupos sociales.

<sup>2</sup> Constitución de la República del Ecuador:

[https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador\\_act\\_ene-2021.pdf](https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf)

### 3 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN ECUADOR

En la República del Ecuador, el acceso a una vivienda digna y adecuada es un derecho para todos los ciudadanos, independientemente de su situación social y económica, con énfasis en la población en situación de pobreza y vulnerabilidad. La vivienda en Ecuador es un tema de gran importancia debido a los problemas que enfrenta el país, como la crisis penitenciaria y la delincuencia. Estos problemas pueden afectar directamente a las personas y su calidad de vida, incluyendo su capacidad para obtener una vivienda digna y adecuada.

El déficit de vivienda en Ecuador es un problema que afecta a muchas familias. Según lo mencionado por Leopoldo Ocampos, presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción, existe un déficit que se estima alrededor de 500 mil viviendas. Sin embargo, el problema no solo es numérico, sino también de calidad y ubicación. A pesar de que existen programas sociales de vivienda pública y privada, las necesidades de las personas van más allá de un techo. Los planes de trabajo presentados por los candidatos presidenciales minimizan el déficit habitacional, y aunque la Misión Casa para Todos<sup>3</sup> entregó 25.260 viviendas en la Fase 1, el expresidente Lenín Moreno reconoció que no podría cumplir su oferta de campaña de 325.000 viviendas debido a la situación económica del país. Según el Banco Mundial, en Latinoamérica dos de cada tres familias necesitan una mejor vivienda, no una nueva. A pesar de que el artículo 30 de la Constitución de la República señala que las personas tienen derecho a una vivienda adecuada y digna, esto no se cumple en la realidad (Murillo, 2021).

El arquitecto John Dunn<sup>4</sup> de la Universidad San Francisco de Quito (USFQ) opina que el enfoque actual sobre el problema de la vivienda en Ecuador se centra en la cantidad de viviendas disponibles en lugar de la calidad de vida que ofrecen. Él sugiere que se debe pensar en la generación de comunidades en espacios existentes y nuevos, y que el problema de la vivienda debe ser entendido de una manera más compleja. Además, Dunn destaca que el déficit de la vivienda se utiliza a menudo para señalar la existencia de un gran estrato de trabajo. En otras palabras, se utiliza como una forma de medir la pobreza y la desigualdad en el país. En lugar de simplemente construir más viviendas, Dunn propone una solución más integral que tenga en cuenta la calidad de vida de las personas y la creación de comunidades sostenibles (Murillo, 2021).

Dunn señala que el sector constructor y los arquitectos se enfrentan a la realidad de que la visión antigua y caduca de la vivienda ha llevado a proyectos que solo satisfacen las necesidades numéricas y han traído problemas como delincuencia, violencia familiar y abuso a las mujeres (Murillo, 2021). En este sentido, cabe destacar la importancia de repensar la forma en que se construyen las viviendas y considerar las necesidades reales de las personas para evitar problemas sociales y mejorar la calidad de vida de las comunidades. Es necesario que los arquitectos y constructores se enfoquen en crear viviendas que sean seguras, accesibles y que promuevan la convivencia y el bienestar de las personas.

El fracaso del plan habitacional Socio Vivienda en Guayaquil, que se explica con más detalle más adelante, es debido a la falta de diversidad en los usos de suelo y la repetitividad en la construcción de casas. La falta de regulación por parte de las autoridades

permitió que se formara una favela en la zona. El arquitecto Dunn critica la falta de atención real al problema por parte de los políticos en campaña, lo que sugiere que los políticos no prestan suficiente atención a los problemas de vivienda y planificación urbana, lo que puede llevar a consecuencias negativas como la formación de favelas (Murillo, 2021).

La situación actual de la industria de la construcción ha sufrido una gran contracción en 2020 debido a la crisis económica y sanitaria. A pesar de que la oferta privada sigue con planes habitacionales, la oferta pública se ha estancado. El acceso a los créditos y los trámites burocráticos son un problema, así como la inestabilidad laboral. La Cámara de la Industria de la Construcción promueve que la gente considere el crédito del MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda)<sup>5</sup> para equiparar el pago de la cuota de su casa propia con el pago de arriendo, lo que da seguridad a la familia (Murillo, 2021).

El arquitecto Juan Carlos Bamba<sup>6</sup> de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG) sostiene que el problema es tanto cuantitativo como cualitativo, y que la calidad de la vivienda es tan importante como la cantidad. Según Bamba, la calidad de la vivienda está conectada con la calidad de la ciudad, y una buena solución habitacional debe estar cerca del transporte y los servicios básicos. Propone que la rehabilitación de edificios antiguos es una mejor solución que la construcción de nuevos, y que debe haber planes para la administración y gestión de estos edificios a lo largo del tiempo. Además, Bamba cree que la vivienda y la ciudad están interconectadas, y que una buena solución habitacional puede ayudar a construir una buena ciudad (Murillo, 2021).

#### 3.1 DÉFICIT HABITACIONAL NACIONAL

Aunque el número total de viviendas construidas en Ecuador es de 4.781.922, según diversas fuentes, el déficit habitacional actual en Ecuador sigue siendo elevado.<sup>7</sup> Según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Censos y Estadísticas (INEC), en el año 2018 se registró un déficit habitacional del 12,4% a nivel nacional. Esto significa que alrededor de 660.000 viviendas presentaban condiciones de infraestructura muy deterioradas que resultaban irreparables (ECUADOR VERIFICA, 2021).

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) realizó un estudio en el que encontró que 2.744.125 viviendas presentan deficiencias, de las cuales 665.612 son irre recuperables.<sup>8</sup> El INEC también informó que el déficit habitacional cualitativo, que se refiere a la necesidad de mejorar las condiciones de las viviendas existentes, es de 75,5% a nivel nacional, en zonas urbanas de 65,2% y zonas rurales de 95,3% (Ecuadorwillana, 2021).

<sup>3</sup> Misión Casa para Todos fue un programa del Gobierno de Ecuador que tenía como objetivo principal la construcción de viviendas dignas para las familias en situación de pobreza moderada y extrema. Esta misión formaba parte del Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021 y buscaba generar políticas públicas que fortalezcan el acceso a una vivienda digna, promoviendo el desarrollo social y humano de la población.

<sup>4</sup> <https://www.usfq.edu.ec/es/perfiles/john-alejandro-dunn-insua> - <https://ec.linkedin.com/in/dunnarquitectura>

<sup>5</sup> <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/>

<sup>6</sup> <https://ec.linkedin.com/in/juan-carlos-bamba-vicente-4385b727>

<sup>7</sup> Datos del MIDUVI: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>

<sup>8</sup> Datos del MIDUVI: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>

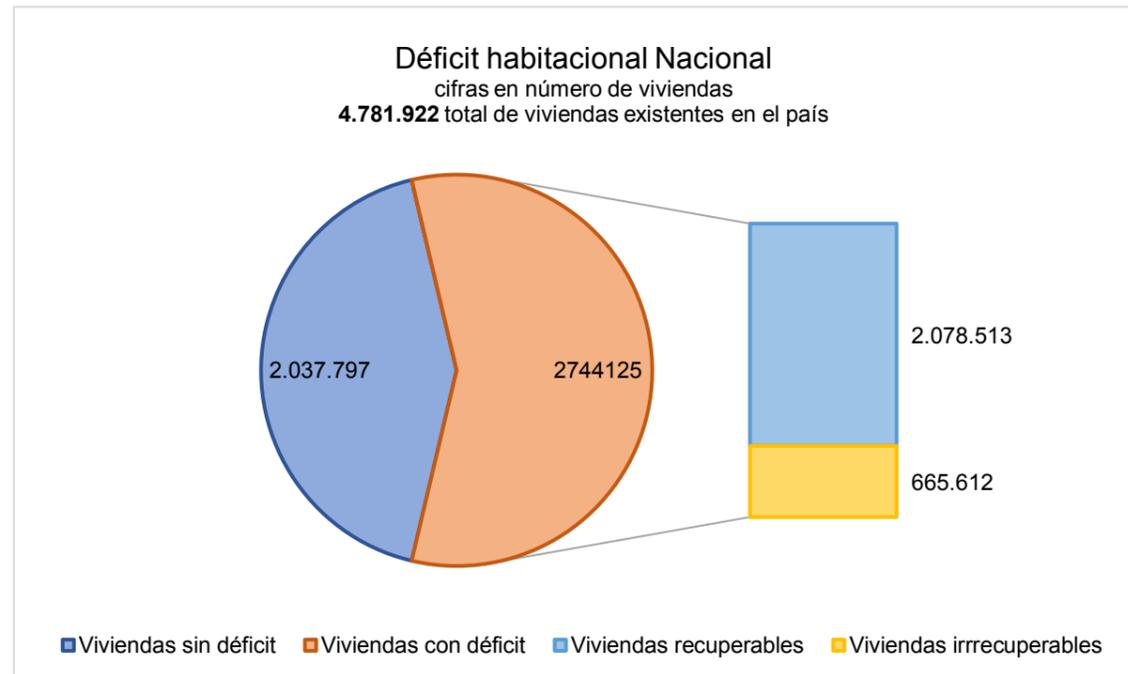


Gráfico 1: Déficit habitacional nacional, fuente: MIDUVI.(MIDUVI, 2021a)

El MIDUVI clasifica el déficit habitacional en recuperables e irrecuperables. Las viviendas recuperables son aquellas que se pueden mejorar las condiciones habitacionales de las mismas, mientras que las viviendas irrecuperables son aquellas que necesitan ser reemplazadas. El déficit no incluye a las familias que no son propietarios de sus viviendas.

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) avaló el diagnóstico del gobierno, según el cual dice que, del déficit habitacional total unas 2.078.513 viviendas son recuperables, es decir, necesitan mejoras (déficit habitacional cualitativo), otras 665.612 requieren una construcción completa porque son irrecuperables (déficit habitacional cuantitativo) (Torres, 2021).

El gobierno ha reconocido el problema y pretende reducir el déficit habitacional a través de diversas medidas, por lo cual prevé invertir \$3.400 millones para construir 200.000 viviendas en zonas rurales entre 2021 y 2025 y entregarlas gratis. También impulsarán la construcción de otras 500.000 soluciones habitacionales VIS y VIP en zonas urbanas (Torres, 2021).

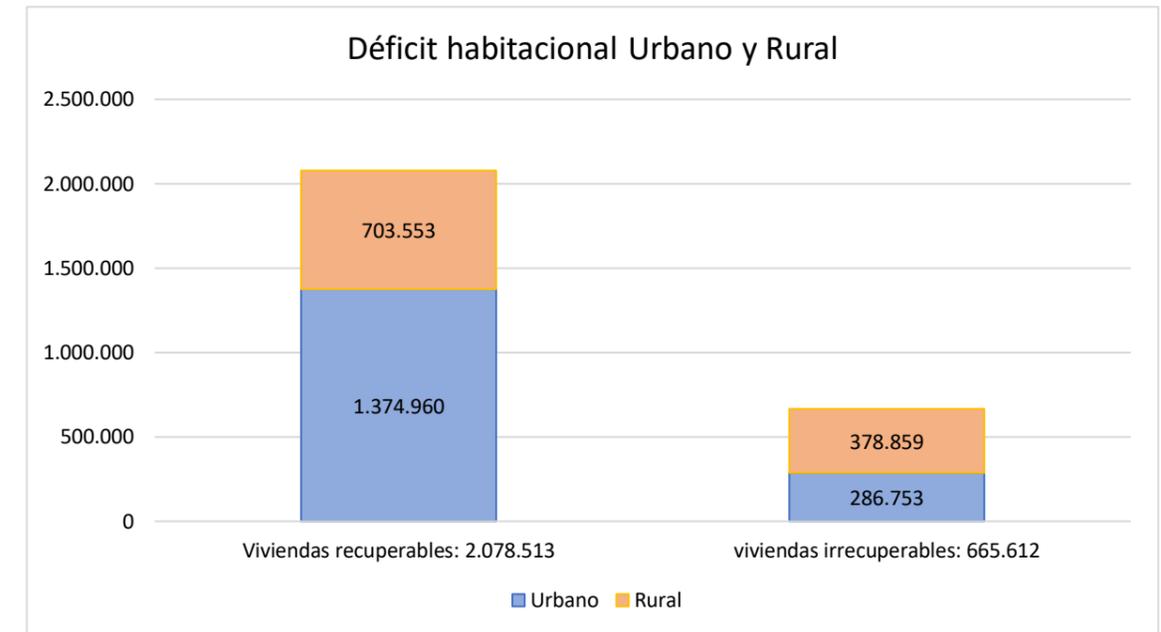


Gráfico 2: Déficit habitacional urbano y rural, fuente: (MIDUVI, 2021a)

Según el gráfico 2 se puede observar que 1.374.960 de las viviendas recuperables están en zona urbana, mientras que 703.553 de las viviendas están en zona rural. Sin embargo, en la zona rural se encuentra la mayoría de las viviendas irrecuperables con un 56,92 %. Mientras que los 43,08 % restantes se ubican en zona urbana. Y en el gráfico 3 se puede observar que en la región Costa hay una mayor necesidad de vivienda con mucha diferencia al resto de las regiones del país.

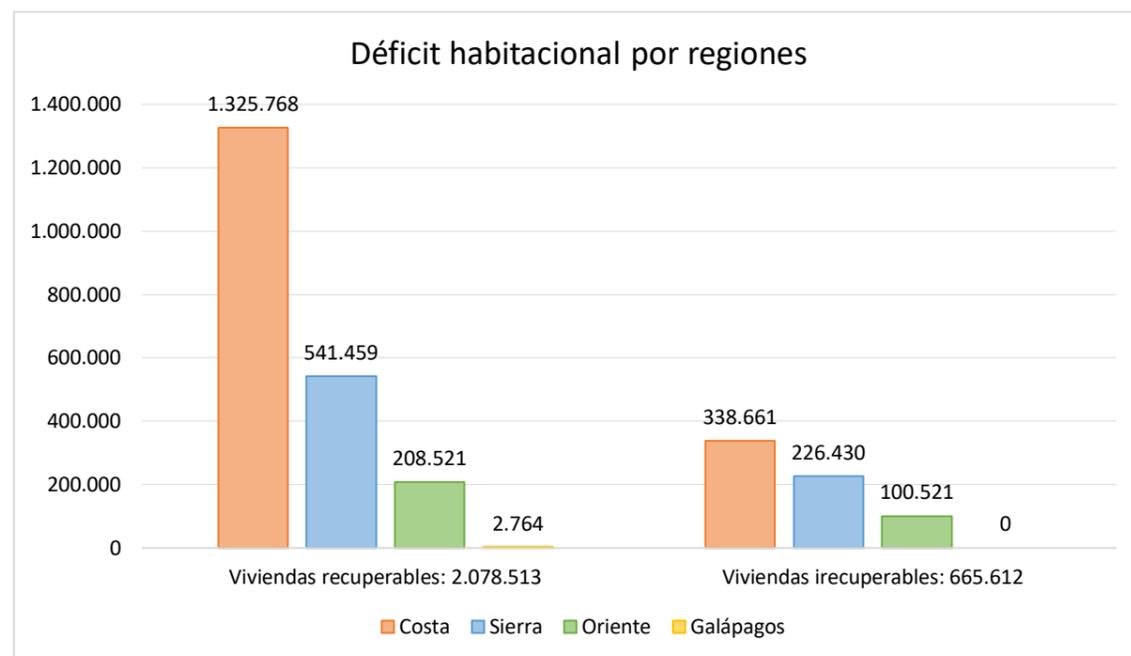


Gráfico 3: Déficit habitacional por regiones, fuente: (MIDUVI, 2021a)

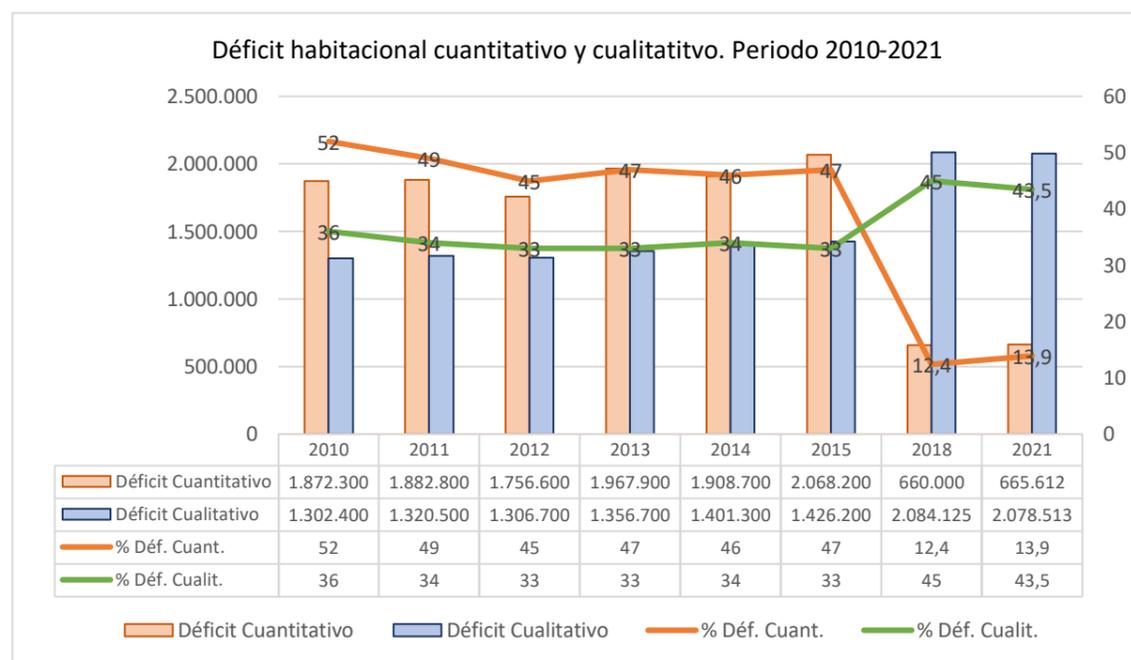


Gráfico 4: Déficit habitacional Cuantitativo y cualitativo, fuente: (Galecio Villegas & Rivera Rodríguez, 2017)

### 3.2 DEMANDA DE VIVIENDA

Una de las mayores deudas sociales y económicas del Ecuador sigue siendo la falta de acceso a una vivienda propia. A pesar de que cada año se forman 87.000 nuevas familias, en realidad sólo se construyen un máximo de 40.000 viviendas cada año, incluso en las mejores circunstancias. Durante el primer golpe inicial de la pandemia, esa capacidad se redujo severamente. Se produjeron 20.000 viviendas en 2020 y la recuperación de 2021 vio un aumento a 30.000. Ante esta situación, es más importante que nunca que el gobierno central y los gobiernos locales implementen medidas efectivas para ayudar al sector de la construcción a crecer y convertirse en una prioridad nacional (LaHora, 2022).

No hay políticas claras, según Joan Proaño portavoz de Constructores Positivos, que permitan que más ecuatorianos sean solventes y obtengan financiamiento. Además, la administración de Guillermo Lasso eligió un objetivo modesto para sus programas de viviendas públicas. Hay al menos 600.00 viviendas en déficit, que se ha mantenido durante muchos años. Los problemas se han agravado porque las promesas de los dos gobiernos anteriores no se cumplieron ni en un 30% (LaHora, 2022).

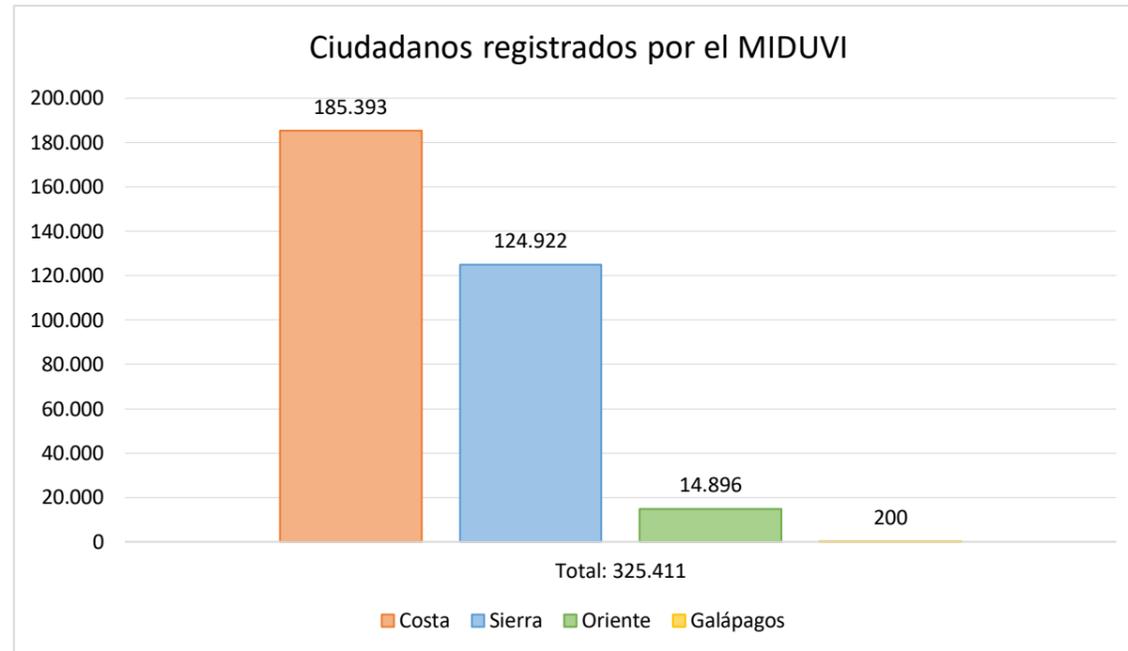
No sólo se deben reevaluar los objetivos de los programas públicos, sino que también se deben revisar completamente las políticas que rigen la disponibilidad de crédito y las tasas de interés. Para solicitar financiamiento, una familia ecuatoriana debe ganar actualmente al menos \$ 854 al mes. Adicionalmente, menos del 30% de los hogares que buscan vivienda propia han podido acceder a los créditos subsidiados por el gobierno. Ana Lucía Ruiz, constructora, recalzó que, más allá de los discursos presidenciales, no se ven mejoras en las condiciones de los préstamos en todo el sistema financiero. Señaló que, solo un pequeño porcentaje de personas reciben las tasas subsidiadas, que van del 4,99% al 5%. Incluso en el Biess (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) están apostando a los créditos de consumo en lugar de los créditos hipotecarios. La cantidad que la gente podría pedir prestada aumenta al menos un 9% por cada 1% de disminución en las tasas de interés. En otras palabras, si se reduce el precio, más ecuatorianos podrían acceder a la vivienda que necesitan. Del mismo modo, también debería disminuirse el mínimo de cuota de entrada que se debe pagar. La mayoría de la gente no puede permitirse el desembolso que los bancos piden que se pague que es el 30% del valor de la casa para acceder a la financiación (LaHora, 2022).

La industria de la construcción asegura que se requieren pasos concretos adicionales para disminuir la cantidad de trámites necesarios para obtener permisos y licencias en los municipios. Del mismo modo, es necesario poner en uso las numerosas tierras en desuso o abandonadas repartidas por todo el país. El Ministerio de Vivienda y los propios municipios son propietarios de una parte importante de esos terrenos. Para asegurar que vayan a los programas de vivienda, se pueden utilizar precios preferenciales o mecanismos tipo intercambio. En otras palabras, las propiedades se dan a cambio de la construcción de un número determinado de viviendas (LaHora, 2022).

Según el análisis realizado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha identificado que un total de 325.411 ciudadanos tienen interés en adquirir viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés público (VIP). De esta cifra, se encontraron 185.393 personas en la región de la Costa, 124.922 en la Sierra, 14.896 en el Oriente y 200 en las Islas Galápagos.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Datos del MIDUVI: <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>

En conclusión, en las regiones Costa y Sierra hay una mayor demanda de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Público, con mucha diferencia al resto las regiones ya que son las regiones con mayor población de la República del Ecuador.



Gráfica 4: Ciudadanos que necesitan vivienda registrados por el MIDUVI, fuente: (MIDUVI, 2021a)

Según los datos recopilados, se observa que un 80,6% de las personas registradas en busca de una vivienda propia tienen preferencia por las opciones más asequibles del mercado inmobiliario, tal como se indica en la tabla 1.

| Vivienda     | Detalle  | Segmento    | Cantidad       |              |
|--------------|--|-------------|----------------|--------------|
| <b>VIS 1</b> | 100% subsidiada  | 1 (1a y 1b) | 128.748        | 39,6 %       |
| <b>VIS 2</b> | Vivienda de Interés Social (hasta \$43.350) + bono             | 2           | 133.529        | 41 %         |
| <b>VIS 3</b> | Vivienda de Interés Social (hasta \$75.650)                    | 3           | 34.931         | 10,7 %       |
| <b>VIP</b>   | Vivienda de Interés Público (desde \$75.654,25 hasta \$97.325) | 4           | 28.203         | 8,7 %        |
| <b>Total</b> |  |             | <b>325.411</b> | <b>100 %</b> |

Tabla 1: Ciudadanos que buscan viviendas, fuente: (MIDUVI, 2021a)

### 3.3 POLÍTICAS PÚBLICAS EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y EL DESARROLLO URBANO.

En los últimos años, los gobiernos progresistas han aplicado políticas en el ámbito de la vivienda de interés social y el desarrollo urbano. La producción de vivienda de interés social fue uno de los emblemas de la política ecuatoriana durante diez años (Durán et al., 2020). Sin embargo, estas políticas también han sido objeto de críticas. Algunos expertos señalan que los proyectos habitacionales no siempre cumplen con las condiciones mínimas para garantizar una vida digna a sus habitantes.

#### 3.3.1 PROYECTOS REALIZADOS CON POLÍTICAS PÚBLICAS ANTERIORES.

##### 3.3.1.1 Ciudad Bicentenario (CB) en Quito.



Imagen 1, 2: Ciudad Bicentenario, Vista aérea

El proyecto de Ciudad Bicentenario en Quito, con 2.217 unidades habitacionales y aproximadamente 10.000 habitantes, fue una iniciativa del Municipio de Quito. Tiene diversas tipologías de viviendas. Hay casas adosadas unifamiliares de dos plantas con un tamaño de 58 m<sup>2</sup>, y también casas de tres plantas que van desde los 74 m<sup>2</sup> hasta los 112 m<sup>2</sup>. Además, hay departamentos dúplex con tamaños que oscilan entre 80 y 90 m<sup>2</sup> (VanSluys & Jaramillo, 2022).

Para construir viviendas asequibles para las familias de bajos ingresos que empezó en 2005. Sin embargo, se construyeron las primeras viviendas en 2009. El proceso para acceder a la vivienda tuvo la alianza entre el gobierno local y el gobierno central, y se produjo como se indica en la imagen 3 (Durán et al., 2020).

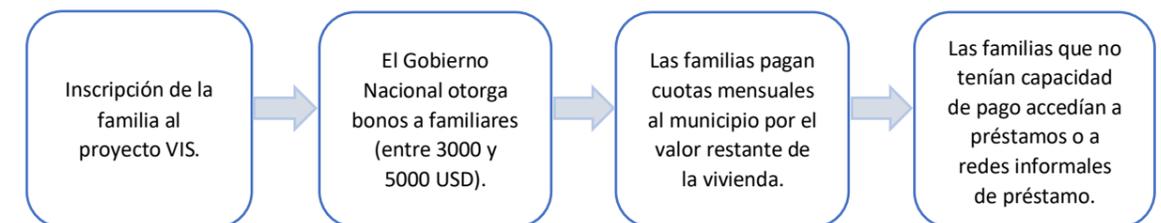


Imagen 3: proceso para acceder a la vivienda (financieramente), fuente: (Durán et al., 2020).

El proyecto CB se dividió en dos etapas constructivas, con la entrega de las primeras 300 viviendas en 2010. Sin embargo, algunas familias tuvieron dificultades para acceder a las viviendas porque estaban pagando el alquiler de sus viviendas anteriores mientras esperaban la entrega de sus nuevas viviendas, lo que llevó a algunos a abandonar el proyecto y a otros a pedir préstamos para ajustar sus finanzas (Durán et al., 2020).

Uno de los principales problemas de la Ciudad Bicentenario es su ubicación. A pesar de estar bien conectada con la Avenida Simón Bolívar y contar con transporte público cercano, el barrio se encuentra en una zona completamente periférica y alejada del centro de la ciudad (VanSluys & Jaramillo, 2022).

Otro de los principales problemas ha sido la baja calidad de los materiales de construcción utilizados, la falta de servicios básicos, como agua potable y electricidad, transporte y legalización de escrituras. Muchas de las viviendas entregadas en la primera etapa del proyecto no tenían acceso a estos servicios, lo que dificultaba la vida de las familias que las habitaban. Además, las viviendas entregadas por el municipio eran pequeñas de 38 m<sup>2</sup> con posibilidad de construcción en altura hasta 132 m<sup>2</sup> pero que era costoso su construcción. Además, el cambio de gobierno local en 2014 empeoró la situación para la segunda etapa del proyecto CB. El nuevo gobierno local no estaba comprometido con el proyecto y no proporcionó los recursos necesarios para su finalización. Como resultado, muchas familias todavía están esperando sus viviendas (Durán et al., 2020).



Imagen 4, 5: viviendas adosadas con posible crecimiento

### 3.3.1.2 SocioVivienda en Guayaquil.



Imagen 6, 7: SocioVivienda I y SocioVivienda II, vista aérea

El Plan Ecológico de Guayaquil fue diseñado con el objetivo de abordar el déficit de áreas verdes en la ciudad y proporcionar espacios recreativos y de contacto con la naturaleza. Como parte de este plan, se llevó a cabo la recuperación del Estero Salado y se implementaron programas habitacionales conocidos como SocioVivienda para reubicar a aproximadamente 8200 familias que habitaban en esa área (Sánchez Gallegos, 2017).

Sin embargo, muchas de estas familias se mostraron en desacuerdo con la reubicación propuesta. Tenían una conexión arraigada con el lugar, ya que habían vivido allí durante décadas y habían construido sus propias viviendas. Además, las viviendas proporcionadas en los nuevos programas habitacionales no cumplían con los estándares de calidad que tenían antes. A pesar de las preocupaciones planteadas por las familias afectadas, el proceso de reubicación no fue negociable. Aquellos que no aceptaron la reubicación se encontraron en la difícil situación de perder su vivienda anterior sin tener una alternativa adecuada. Lamentablemente, algunos desalojos se llevaron a cabo mediante operativos policiales violentos, generando una situación aún más angustiante para las familias afectadas (Sánchez Gallegos, 2017). El modelo que se implementó para desalojar a las familias y reubicarlas en proyectos Viviendas de Iteres Social se presenta en la imagen 8.

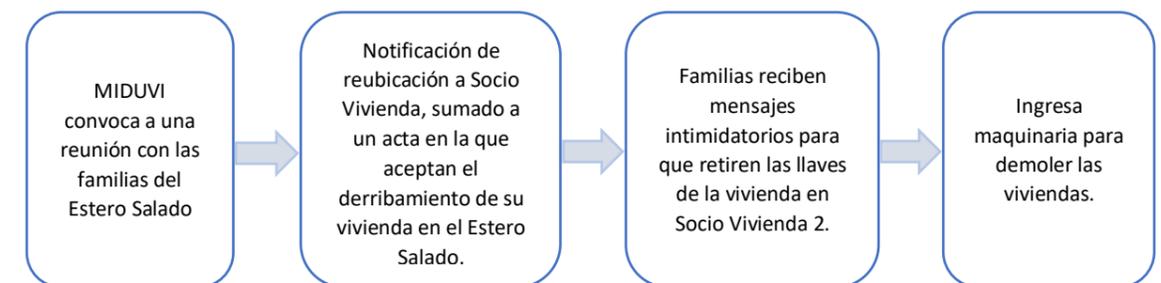


Imagen 8: proceso implementado por el MIDUVI para el desalojo, fuente: (Durán et al., 2020).

El proyecto SocioVivienda es una iniciativa del gobierno nacional en la provincia de Guayaquil. Su objetivo es construir viviendas asequibles en la periferia urbana como parte del Plan Ecológico de Guayaquil, que implicó la reubicación de familias que vivían en el Estero Salado. El enfoque principal del proyecto es aprovechar los precios más bajos de la tierra en la periferia urbana y es financiado y ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. A pesar de sus intenciones, el proyecto ha enfrentado críticas debido al desplazamiento de familias de sus hogares y comunidades. Muchas de estas familias han vivido en sus hogares durante décadas y se han visto obligadas a mudarse a áreas desconocidas y distantes de sus lugares de trabajo y escuelas. Este desplazamiento ha generado preocupación sobre la segregación y la exclusión social, y ha llevado a una situación precaria para los residentes afectados (Durán et al., 2020).

Además, se han planteado preocupaciones sobre la calidad de las viviendas construidas en el marco del proyecto. Muchas de estas viviendas no cumplen con los estándares básicos de seguridad y habitabilidad, lo que ha generado inquietudes adicionales para los residentes. Además, las viviendas se encuentran en la periferia urbana, alejadas de los servicios básicos y las oportunidades disponibles en el centro de la ciudad. Esto ha dificultado el acceso de los habitantes de SocioVivienda a servicios como transporte, atención médica y educación, lo que ha contribuido a una situación precaria en su calidad de vida (Durán et al., 2020). El proyecto SocioVivienda tenía como objetivo proporcionar viviendas a las familias desalojadas por el Plan Ecológico de Guayaquil, pero resultó en la creación de guetos urbanos sin control social.



Imagen 9, 10: calles en mal estado y peligrosos SocioVivienda

### 3.3.2 POLÍTICAS PÚBLICAS ACTUALES.

#### 3.3.2.1 Plan Nacional de Hábitat y Vivienda (PNHV) 2021-2025.

Con el objetivo de proporcionar soluciones habitacionales a los grupos más vulnerables de la población, el Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025 del Gobierno del Encuentro promueve la colaboración entre el sector público y privado. Además, busca posicionar a Ecuador como un destino atractivo para la inversión extranjera en el ámbito inmobiliario, especialmente en el segmento de viviendas de interés social (VIS). Este plan tiene como meta principal reducir el déficit habitacional en el país, generar 266 mil empleos directos e impulsar la inversión privada (MIDUVI, 2021b).

Los pilares fundamentales del plan se centran en el desarrollo comunitario, la creación de espacios públicos seguros e inclusivos, el acceso a viviendas dignas y adecuadas, así como la regulación de la propiedad de la tierra. Estas acciones se enfocan en mejorar la calidad de vida de la población y fomentar la equidad en el acceso a la vivienda en todo el país (MIDUVI, 2021b).



Imagen 11: ejes de acción

El Plan propone un total de 463.000 soluciones habitacionales diseñadas de acuerdo con las necesidades reales de la población ecuatoriana. Estas soluciones incluyen la implementación de kits de semillas, la entrega de títulos de propiedad y la ejecución de proyectos de hábitat. Además, se construirán viviendas subsidiadas y se ofrecerán incentivos para facilitar el acceso a la vivienda (MIDUVI, 2021b).

Para tener una gestión transparente el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Servicio Nacional de Contratación Pública estableció una colaboración eficiente con diferentes entidades estatales y organismos como la Corporación Técnica Alemana (GIZ). Como resultado de esta cooperación, se ha desarrollado la plataforma "Ecuador SinCero", la cual brinda acceso a cada fase y proceso de contratación de obras para todos los ciudadanos (MIDUVI, 2021b).



Imagen 12: objetivos del Plan en 4 años de gobierno

### La Fase 1

Actualmente se encuentran finalizando los estudios finales de las primeras 782 viviendas, para nueve proyectos en las ciudades de Echeandía, Pallatanga, Sigchos, Ibarra, Baba, Santana, Archidona, Cascales y Pishilata, estos nuevos estudios utilizan nuevas tipologías que se han adaptado a las realidades de las distintas regiones. La Fase 1 del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda ha recibido un presupuesto total de \$ 643 millones por parte del Gobierno del Encuentro (MIDUVI, 2021b).

|  |                        |
|--|------------------------|
| Línea de crédito de organismos multilaterales para nuevos proyectos de vivienda y soluciones de hábitat.                                       | \$106 millones.        |
| Para construcción e incentivos de viviendas de interés social (VIS).   | \$64 millones.         |
| Para Kits "semilla" y regularización de títulos de propiedad.  | \$28 millones.         |
| Para cerrar los proyectos que se recibieron de administraciones anteriores, los cuales están en ejecución.                                     | \$51 millones.         |
| Disponibles para subsidio de tasa de interés, que, sumado al concurso de la banca privada, financiarán aproximadamente 16000 nuevas viviendas. | \$394 millones.        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>\$643 millones.</b> |

Tabla 2: Distribución del presupuesto, fuente: (MIDUVI, 2021b)

La Fase 1 consistirá aproximadamente en 112.000 soluciones de hábitat y cubrirá el 24 % del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda, creando 63.000 empleos directos en el primer año de gobierno. Además, se invertirá un total de \$146 millones para la elaboración del Catastro Nacional, beneficiando a 7 de cada 10 GAD Municipales, a través de un préstamo de la Corporación Andina de Fomento y contraparte del Estado (MIDUVI, 2021b).

La Fase 1 del Plan Nacional de Hábitat y Vivienda atenderá a los tres quintiles de la población de menores ingresos que son los más pobres, es decir, el porcentaje de la población que percibe menores ingresos. Priorizará la selección de beneficiarios, se enfocará en las regiones del país con mayor déficit y, lo más importante, garantizará el mejor y transparente uso de los fondos públicos (MIDUVI, 2021b).

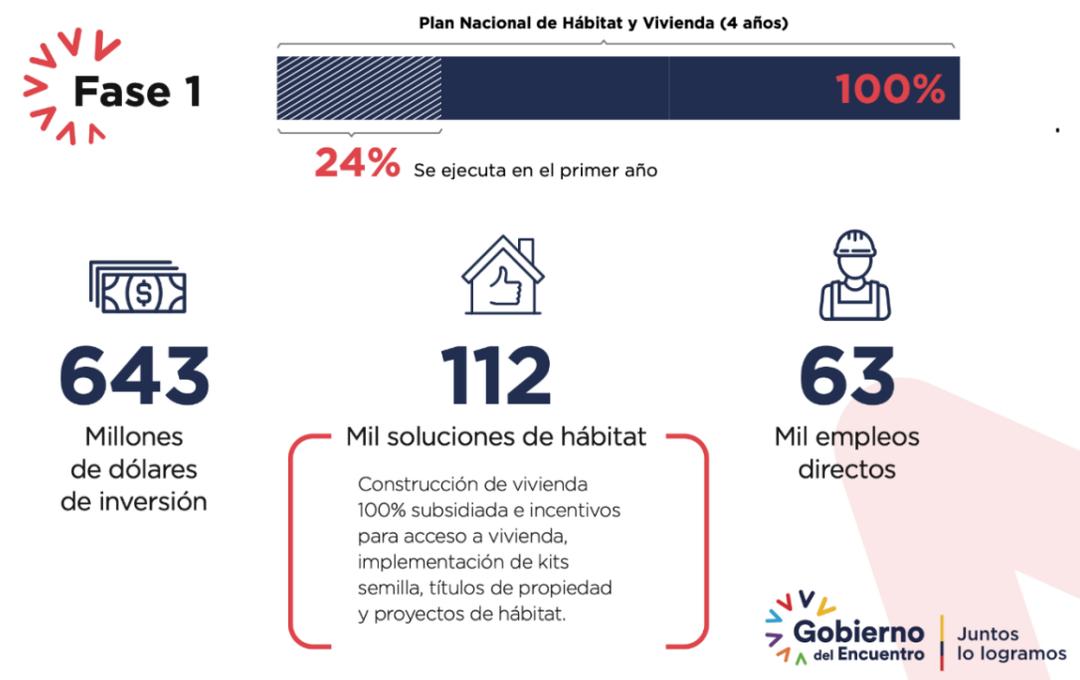


Imagen 13: objetivos de la Fase 1

### 3.4 TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL.

En la República del Ecuador, existen diferentes tipos de viviendas de interés social. El Registro de Ciudadanos para el Acceso a Vivienda de Interés Social es un trámite orientado a registrar a los ciudadanos ecuatorianos para el acceso a una vivienda digna y adecuada, con énfasis en la población en situación de pobreza y vulnerabilidad.

Este registro clasifica las viviendas de interés social y público en los siguientes segmentos y subsegmentos (MIDUVI, 2022b):

1. Primer segmento, VIS 1: son viviendas de interés social que reciben financiamiento total del Estado para beneficiarios en situación de vulnerabilidad o de escasos recursos que además cumplan con los requisitos de elegibilidad y priorización establecidos por el ente regulador del hábitat y la vivienda, de acuerdo con la selección de beneficiarios que aparece en la base del registro social, que, a su vez, pueden ser:
  - a. Vivienda con un valor de hasta 44 SBU (salario básico unificado, \$425), construida en terreno propio del beneficiario.
  - b. Vivienda con un valor de hasta 64 SBU, construida en terreno de propiedad del Estado ecuatoriano o de propiedad del promotor/constructor.
2. Segundo segmento, VIS 2: son viviendas de interés social que están parcialmente subsidiadas por el Estado y pueden contar con préstamo hipotecario con tasas de interés preferenciales u otra fuente de financiamiento a elección del beneficiario. Estas viviendas tendrán un valor de hasta 102 SBU.  
Los beneficiarios que soliciten un crédito hipotecario con tasa de interés preferencial deberán cumplir con las condiciones establecidas por las instituciones financieras y de la economía popular y solidaria que otorgan los créditos hipotecarios, dentro de los parámetros que establezca el ente regulador competente.  
El arrendamiento social con opción a compra podrá ser considerado como una modalidad de vivienda del segundo segmento, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social.
3. Tercer segmento, VIS 3: son viviendas de interés social con modalidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial, con un valor de hasta 178 SBU. Los beneficiarios de este segmento deberán cumplir con las condiciones establecidas por las instituciones financieras y de la economía popular y solidaria que otorgan los créditos hipotecarios, dentro de los parámetros que establezca el ente regulador competente.
4. Cuarto segmento, VIP: son viviendas de interés público destinado a núcleos familiares de ingresos económicos medios y con acceso al sistema financiero para obtener una vivienda digna y adecuada por primera y única vez y que, con la ayuda del gobierno, pueden desarrollar la capacidad de pago necesaria para satisfacer su necesidad de vivienda propia, que pueden acceder a crédito hipotecario con tasa de interés preferencial y que no se hayan beneficiado previamente de un beneficio similar.  
De acuerdo con la normativa vigente, el valor máximo de las viviendas de interés público oscila entre 178,01 SBU hasta 229 SBU y debe incluir el valor de las obras de urbanización, así como el IVA generado en la adquisición local de bienes y/o prestación de servicios utilizados directamente en la construcción de la vivienda.

EL Registro de Proyectos de Vivienda de Interés Social es un trámite que consiste en el registro del proyecto presentado por promotores o constructores interesados en el

desarrollo y ejecución de proyectos de viviendas de interés social. Este trámite beneficiará a las personas naturales o jurídicas, pública, privada o mixtas, nacionales o extranjeras, interesados en desarrollar proyectos de viviendas sociales (Gob.ec, 2023).

El Decreto Ejecutivo establece que la inversión social proveniente del Estado a través del Ministerio de Economía y Finanzas y el MIDUVI está destinada a la construcción total y completa de una vivienda, con subsidio total o parcial del Estado y créditos hipotecarios con tasas de interés preferencial. Además, se establecerán reglamentos específicos que todas las tipologías deben cumplir según la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) y las Normas Técnicas Ecuatorianas.

### 3.5 FINANCIACIÓN

El Estado Ecuatoriano otorga un subsidio único y directo con carácter no reembolsable llamado “Bono” para la vivienda de Interés Social (VIS). Este bono es parte del Sistema de Incentivos para la vivienda urbana, rural y urbana marginal, que busca atender el déficit de vivienda a nivel nacional y erradicar la pobreza. 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 (Mutualista Pichincha, 2022).

La ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, aprobada a inicios de 2022 por la Asamblea Nacional, busca garantizar la prestación del servicio público de vivienda de interés social a través de proyectos y planes habitacionales de iniciativa pública, privada o cooperativa. En el que se presenta la modalidad de arrendamiento social con opción a compra destinada para las personas que, por sus ingresos económicos, no son considerados sujetos de crédito. El 22 de abril de 2022 el Gobierno Nacional presentó el Decreto Ejecutivo N.º 405 para normar y regular los incentivos y subsidios para los nuevos programas y que deroga el Decreto 681, que establecía el valor de la vivienda de interés social en hasta 177,66 SBU (\$75.505) (Escobar, 2022).

#### 3.5.1 FINANCIACIÓN PÚBLICA

En Ecuador, existe diversos incentivos y subsidios para viviendas de interés social y público. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) es la entidad encargada de implementar y administrar estos programas. La página web del MIDUVI brinda información detallada sobre los diferentes tipos de subsidios y programas disponibles para quienes deseen adquirir una vivienda de interés social o público en el país.

A través del Acuerdo Ministerial N.º 2022-0011-A del ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador se regula el acceso a los subsidios e incentivos para Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP). Este reglamento establece las condiciones y requisitos para acceder a los subsidios e incentivos para la construcción, mejoramiento, ampliación y/o terminación de Vivienda de Interés Social y Viviendas de Interés Público. Los incentivos incluyen exenciones tributarias, facilidades crediticias, asesoramiento técnico y otros beneficios que buscan fomentar la construcción de Viviendas de Interés Social y Viviendas de Interés Público.

El objetivo principal del reglamento es regular el acceso a los subsidios e incentivos para Vivienda de Interés Social y Viviendas de Interés Público, con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada para la población más vulnerable del país. El reglamento establece los requisitos para acceder a los subsidios, los montos de estos, los plazos para su otorgamiento, las condiciones para su uso y las obligaciones de los beneficiarios.

### 3.5.1.1 SUBSIDIOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

| SEGMENTO | TIPOLOGÍA | TERRENO                           | TIPO VIVIENDA          | MONTO EN SBU <sup>10</sup> | VALOR VIVIENDA EN DÓLARES  | SUBSIDIOS   |               |
|----------|-----------|-----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------|---|---------------|
| I        | VIS 1 A   | Propio (beneficiario)             | Vivienda unifamiliar   | Hasta 44%                  | \$18.700                   | 100% gratuita   |               |
|          | VIS 1 B   | Estado                            | Vivienda multifamiliar | Hasta 64%                  | \$27.200                   | 100% gratuita   |               |
| II       | VIS 2     | Estado                            | Vivienda multifamiliar | Hasta 102%                 | \$43.350                   | Devolución de IVA<br>Bono de “hasta” \$6.375<br>y/o Tasa subsidiada | <sup>11</sup> |
| III      | VIS 3     | Estado                            | Vivienda multifamiliar | Hasta 178%                 | \$75.650                   | Devolución IVA<br>Tasa subsidiada                                   | <sup>12</sup> |
| IV       | VIP       | Estado / promotora / constructora | Vivienda multifamiliar | Desde 178,01% hasta 229%   | \$75.654,25 hasta \$97.325 | Tasa subsidiada   |               |

Tabla 3: Subsidios de Vivienda de Interés Social y Vivienda de interés Público, fuente: (MIDUVI, 2022a).

### 3.5.1.2 INCENTIVOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (KIT SEMILLA)

|              | MONTO EN SBU | MONTO EN DÓLARES | INCENTIVO     |               |
|--------------|--------------|------------------|---------------|---------------|
| Ampliación   | Hasta 15%    | \$6.375          | 100% gratuito | <sup>13</sup> |
| Remodelación | Hasta 15%    | \$6.375          | 100% gratuito |               |
| Agua segura  | Hasta 12%    | \$5.100          | 100% gratuito | <sup>14</sup> |
| Saneamiento  | Hasta 12%    | \$5.100          | 100% gratuito |               |

Tabla 4: Incentivos para Vivienda de Interés Social, fuente: (MIDUVI, 2022a).

<sup>10</sup> Salario básico unificado \$425.

<sup>11</sup> Los beneficiarios a estos subsidios serán las personas de escasos recursos temiendo prioridad las personas con las siguientes vulnerabilidades: personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas con enfermedades catastróficas y de alta complejidad y víctimas de violencia sexual o doméstica, se aplicará para los beneficiarios de vivienda del primer y segundo segmento (MIDUVI, 2022a).

<sup>12</sup> Las personas interesadas deberán registrarse en la página institucional del ente rector de hábitat y vivienda y cumplir con todos los requisitos y documentación establecidos por el ente rector de la política y regulación en materia financiera, así como, por la institución financiera o de la economía popular y solidaria en la que solicitará el crédito hipotecario (MIDUVI, 2022a).

<sup>13</sup> Es el incentivo destinado a ampliar y/o adecuar las viviendas que requieren crecimiento de superficie, reparaciones, recuperaciones o adecuaciones similares que mejoren la calidad de vida de los habitantes. El valor máximo de este incentivo será de hasta 15 SBU (MIDUVI, 2022a).

<sup>14</sup> Es el incentivo destinado para implementar obras y/o equipamientos para servicios públicos tales como agua, saneamiento ambiental y energía eléctrica. Este incentivo está destinado a viviendas construidas en terreno del beneficiario, así como, para cualquier vivienda que no cuente con los servicios antes indicado. El valor máximo del incentivo será de hasta 12 SBU (MIDUVI, 2022a).

## 4 LA VIVIENDA COLECTIVA

La vivienda colectiva es una forma de hábitat que se caracteriza por el uso compartido de espacios y recursos entre varias personas o unidades familiares. Este tipo de vivienda puede tener diferentes modalidades, como las cooperativas, las comunas, los ecobarrios o los cohousing. La vivienda colectiva tiene como ventajas la reducción de costes, el fomento de la convivencia, la solidaridad y la participación y el menor impacto ambiental. Sin embargo, también implica algunos retos, como la gestión de los conflictos, la privacidad y la autonomía de los habitantes. La vivienda colectiva requiere un diseño arquitectónico adecuado que facilite la integración y la diversidad, así como una organización social basada en el consenso y el respeto.

Distintos arquitectos han propuesto diferentes modelos de vivienda a través de viviendas colectivas, como Weissenhof Siedlung en Stuttgart, Alemania diseñado por Mies van der Rohe en 1926. Es una forma de experimentación con diferentes soluciones habitacionales para viviendas colectivas. Mantuvo los rasgos esenciales del movimiento, basados en los conceptos como el racionalismo, el funcionalismo y el minimalismo. Siguiendo el movimiento moderno, el concepto arquitectónico de viviendas colectivas cambiaría históricamente, convirtiéndose en un gran campo de experimentación en el siglo XX, y sigue siendo un tema de investigación próspero en el siglo XXI, donde los estilos de vida cambiantes requieren aún más su evolución (Sánchez Alcocer, 2018).

Dentro de este contexto, la cooperativa de vivienda ofrece una forma de convivencia, con una organización y gestión de manera diferente a otras viviendas colectivas, ofreciendo diferentes beneficios y un estilo de vida que experimenta un sentido de comunidad de una manera más estrecha (Sánchez Alcocer, 2018). Por ello, a lo largo de este trabajo se propondrá la vivienda social en régimen de cooperativa como una alternativa de vivienda de interés social en la República del Ecuador.

### 4.1 LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Según la definición de la RAE sobre sociedad cooperativa:

*1. f. Com. sociedad que se constituye entre productores, vendedores o consumidores, para la utilidad común de los socios.*

Una cooperativa es un grupo de individuos independientes que eligen trabajar de forma voluntaria para abordar sus necesidades y metas compartidas en términos económicos, sociales y culturales compartidas a través de un negocio de propiedad de todos y administrado de manera democrática. Los principios de asistencia mutua, rendición de cuentas, democracia, equidad, justicia y solidaridad son los cimientos de la cooperativa. Además, la cooperativa se adhiere a valores éticos como la transparencia, la honestidad, la responsabilidad social y la preocupación por el bienestar de los demás.

Para definir que entendemos por una cooperativa de viviendas, es una forma de acceder a una casa propia sin tener que pagar los altos precios del mercado inmobiliario exclusivamente para sus socios, pudiendo organizar la gestión normativa de los elementos comunes. Se trata de una asociación de personas que comparten la necesidad de una vivienda y que se unen para comprar un terreno, diseñar y construir sus propias casas, sin ánimo de lucro y con participación democrática. Cada miembro que compra una casa bajo la cooperativa puede recibir una reducción del 20% o 30% en relación con el valor del

mercado. Al eliminar intermediarios y promotores, las cooperativas de vivienda pueden ofrecer viviendas de calidad a precio de coste, adaptados a las preferencias y necesidades de sus socios. Además, las cooperativas de vivienda fomentan la solidaridad entre sus miembros, creando comunidades más cohesionadas y comprometidas con el entorno (Sánchez Alcocer, 2018).

En el pasado, la elegibilidad para las cooperativas de vivienda estaba vinculada a la profesión, industria o afiliación religiosa de la persona. Hoy en día, estas distinciones han desaparecido en gran medida y cualquier persona puede unirse a una cooperativa. Sin embargo, una vez que alguien alquila una casa en una cooperativa, se convierte en copropietario y debe obtener acciones en la cooperativa (Hofer et al., 2015).

### 4.2 TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

En este contexto, las cooperativas de viviendas pueden clasificarse en dos categorías: propiedad del usuario o propiedad del propietario. Una cooperativa de usuarios permite a los socios el uso indefinido y prolongado de las viviendas, sin posibilidad de alquilar o traspasar la vivienda. A cambio, los socios deben pagar una cuota mensual que sirve para cubrir la amortización, los costos de mantenimiento, la administración y los servicios proporcionados por la cooperativa. Por otro lado, una cooperativa de propietarios acredita la propiedad exclusiva e individual de las unidades de vivienda, aunque con términos limitados de accesibilidad y uso (Sánchez Alcocer, 2018).

Además, existen diferentes tipos de cooperativas de vivienda, como la cooperativa de autoconstrucción, la cooperativa de ayuda mutua y la cooperativa de ahorro previo. Las cooperativas de autoconstrucción implican que los socios contribuyan con su trabajo para construir sus propias viviendas. Por otro lado, en las cooperativas de ayuda mutua, los socios colaboran conjuntamente para construir un conjunto de viviendas que beneficiará a todos. En cuanto a las cooperativas de ahorro previo, los socios realizan aportes económicos equivalentes al 10% del valor de tasación de las viviendas, que se utilizarán para su construcción (Sánchez Alcocer, 2018).

### 4.3 OTROS TIPOS: COOPERATIVAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO

Existen otros tipos de cooperativas de viviendas, como las cooperativas en régimen de cesión de uso. Este modelo de cooperativa se caracteriza por ser no especulativo y sin fines lucrativos, en la cual la propiedad de las viviendas siempre permanece en manos de la cooperativa. Este tipo de cooperativa se encuentra en un punto intermedio entre el alquiler y la propiedad de una vivienda, ya que ofrece la opción de compartir espacios comunes y proporcionar un acceso más asequible a la vivienda, sin que esto afecte el la sensación de propiedad o la responsabilidad sobre la misma. En este caso, los miembros no son propietarios de las viviendas que habitan y, por lo tanto, no tienen el derecho de venderlas. Esto evita la especulación con los alojamientos, garantizando que las viviendas sigan siendo asequibles en el futuro (Sanz, 2011).

Es importante resaltar que, a diferencia de vivir en una vivienda de alquiler convencional, en una cooperativa de viviendas se tiene la posibilidad de residir de forma indefinida mediante el pago mensual de una cuota y una entrada inicial determinada por los propios miembros de la cooperativa. Estas cuotas de alquiler y la inversión inicial contribuirán a financiar el proyecto y, una vez que se haya cubierto su costo, se destinarán a la creación de nuevas viviendas cooperativas. Sin embargo, la entrada inicial puede representar un

obstáculo económico para grupos como los jóvenes y las madres solteras. Para abordar este problema, los municipios pondrían actuar como garantes para ayudar en la financiación, o bien se podría establecer un fondo que respalde a los grupos que enfrentan esta dificultad (Sánchez Alcocer, 2018).

El modelo de cooperativas en régimen de cesión de uso ofrece la posibilidad de acceder a una vivienda a un coste reducido, y al ser miembro de la cooperativa, se tiene la oportunidad de participar activamente en la toma de decisiones de la comunidad. Además, este modelo fomenta un enfoque participativo y personalizado en el diseño de las viviendas y las áreas compartidas, promoviendo al mismo tiempo prácticas respetuosas con el medio ambiente. Se impulsa el empleo de sistemas de gestión energética y de recursos colectivos, así como el mantenimiento tanto de las viviendas como de las zonas comunes (Sánchez Alcocer, 2018).

En la actualidad, Ecuador enfrenta una situación de crisis económica, seguridad y desempleo. En este contexto, el modelo de cooperativa de cesión de uso se presenta como una solución positiva para que las personas con recursos limitados puedan obtener una vivienda adecuada y segura sin afectar la economía familiar. Este enfoque de vivienda tiene como objetivo principal reducir la especulación presente en el mercado inmobiliario tradicional, el cual convierte la vivienda en un bien de lujo inalcanzable para la mayoría de la población. Por lo tanto, es necesario un cambio en la mentalidad actual, ya que la edad promedio para independizarse ronda los 28 años o más, lo que hace que muchos jóvenes necesitan acceder a viviendas asequibles. Dentro de este contexto, destacan dos modelos de cooperativas en régimen de cesión de uso que merecen mención: el modelo Andel y el modelo FUCVAM.

#### 4.3.1 Modelo Andel

La Cooperativa de Viviendas danesa, conocida como "Andel", fue fundada en 1866 en Dinamarca. Este modelo se basa en la creación de cooperativas sin fines lucrativos, las cuales se encargan de construir u obtener inmuebles para sus socios cooperativistas. Una vez que la cooperativa adquiere el inmueble, este pasa a ser propiedad de esta y se otorga a sus miembros el derecho de uso de las diferentes células habitacionales de forma indefinida (Albors Sorolla, 2012). Este modelo sigue una dirección en el cual para convertirse en socio es necesario realizar un pago inicial, el cual será reembolsado en caso de que el miembro opta por abandonar la cooperativa, además de este pago inicial se abonara un alquiler mensual.

La propiedad en este modelo puede ser utilizado sin restricciones de tiempo y, si el propietario así lo desea, puede ser alquilado por un periodo determinado. A diferencia del alquiler de una vivienda convencional, que suele tener un límite máximo de tiempo, en este caso no existe límites temporales. Además, una de las ventajas destacadas de este modelo es la ausencia de una hipoteca futura, lo que brinda estabilidad y seguridad a los propietarios.

#### 4.3.2 Modelo FUCVAM, Federación Uruguaya de Cooperativa de Viviendas por Ayuda Mutua.

Es una organización que surge en Uruguay en 1970 con el objetivo de resolver la problemática de la vivienda y buscar una vida digna para sus habitantes, fomentando la formación de cooperativas con derechos de uso, en la cuales la propia cooperativa se encarga de administrar la propiedad colectiva (FUCVAM, s. f.-b). FUCVAM se basa en dos principios fundamentales: la Ayuda Mutua y la Autogestión.

La Ayuda Mutua implica que los miembros del movimiento se ayudan entre sí para construir y mantener sus viviendas, trabajando junto en la construcción, el mantenimiento y la mejora de estas, este enfoque permite ahorrar en los costes de producción. La Autogestión implica que los propios habitantes de las viviendas toman decisiones y gestionan sus hogares de manera colectiva, sin depender de intermediarios o autoridades externas, promoviendo un fuerte sentido de comunidad y pertenencia a la cooperativa. Asimismo, reivindica el espacio de la mujer en la sociedad y en la vivienda, luchando por la igualdad de género y por la participación de las mujeres en todas las decisiones y actividades del movimiento. En cuanto al desarrollo de viviendas, se prioriza la seguridad de los habitantes, la salud, la ubicación geográfica, la diferenciación de espacios y la disponibilidad de servicios e infraestructuras adecuados (FUCVAM, s. f.-a).

## **5 ANÁLISIS DE ALGUNAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS CONTEMPORÁNEAS**

El enfoque de cooperativa de viviendas ha sido utilizado durante mucho tiempo en diversos países de todo el mundo, y cada vez se hace más presente en muchas naciones que buscan alternativas de vivienda para sus áreas urbanas. Ciudades como Viena, Berlín, Tokio y Zúrich son ejemplos destacados, ya que se están adoptando cada vez menos el sistema de viviendas de propiedad individual, expandiendo sus horizontes hacia modelos de viviendas basadas en el alquiler o la propiedad en régimen de cooperativa. En estos modelos, se valora enormemente la vida en comunidad, mencionada anteriormente, como un elemento fundamental en la concepción de la vivienda en una sociedad en constante cambio (Sánchez Alcocer, 2018).

En este presente estudio se pretende proponer la cooperativa de viviendas como alternativa de viviendas de interés social en Ecuador para ello se llevará a cabo un pequeño análisis de algunas cooperativas de viviendas contemporáneas, siendo seleccionados los que proceden. Los diferentes ejemplos seleccionados buscan ilustrar los requisitos actuales del sistema de vivienda cooperativa, teniendo en cuenta el tiempo, la sociedad y los avances. El objetivo es hacer que la vida en comunidad sea más atractiva y adecuada a las necesidades de la sociedad, ofreciendo beneficios significativos para quienes elijan residir en este tipo de viviendas.

Muchos de los nuevos proyectos residenciales se convierten en laboratorios de evolución social, explorando nuevas conexiones entre la vida en el hogar y el trabajo. Estos ejemplos son parte de un enfoque de “consumo colaborativo” que ha transformado el concepto de propiedad y ha dado lugar a nuevas formas de convivencia diseñadas para abordar la cuestión de cómo deseamos vivir en el futuro (Sánchez Alcocer, 2018). Un excelente ejemplo de esto se encuentra Zúrich, donde hay notables ejemplos que se adhieren a esta filosofía. Sin embargo, el estudio de la cooperativa More than Housing va un paso más allá al extender este concepto cooperativo a nivel de barrio.

Además, se hará el estudio de una cooperativa de viviendas de España, específicamente con el proyecto reciente llamado La Borda, ubicado en la ciudad de Barcelona. Este proyecto aborda las ideas planteadas en Zúrich y en el modelo FUCVAM, pero en una escala más reducida, ya que se trata de un solo edificio de viviendas cooperativa. Aunque a una escala menor, La Borda persigue los estándares establecidos por More than Housing y otras cooperativas europeas. Finalmente se hará el estudio de la Cooperativa de Vivienda Alianza Solidaria, como ejemplo de cooperativa en Ecuador, lo que permitirá explorar el modelo de cooperativa residencial a nivel local y nacional.

## 5.1 MORE THAN HOUSING

### 5.1.1 LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN ZURICH

El desarrollo de las cooperativas de vivienda en Zúrich ha sido moldeado por la geografía industrial y las políticas municipales de la ciudad. En la etapa inicial de la industrialización, tanto las fábricas como las viviendas se encontraban en los suburbios internos de la ciudad. Sin embargo, el rápido crecimiento industrial hizo que los trabajadores se mudaran a las áreas del sur, oeste y norte de Zúrich. Las cooperativas de vivienda recibieron respaldo financiero tanto a nivel municipal como federal, y el gobierno municipal prefería vender tierras a estas cooperativas, lo que impulsó el desarrollo de conjuntos residenciales en las afueras de la ciudad (Hofer et al., 2015).

Aunque ha habido una disminución general en la creación de nuevas cooperativas de vivienda desde la década de 1970, se ha observado un cambio positivo en las principales ciudades. En Zúrich, por ejemplo, entre 2001 y 2003, aproximadamente el 23% de las nuevas viviendas construidas pertenecían a cooperativas, y en 2008 se completaron 1.000 viviendas cooperativas adicionales. Las tarifas de alquiler en las cooperativas de vivienda son significativamente más asequibles en comparación con el sector privado, y Zúrich encabeza la lista en Suiza, con aproximadamente 40.000 apartamentos gestionados bajo este enfoque cooperativo (Co-operative housing International., s. f.).

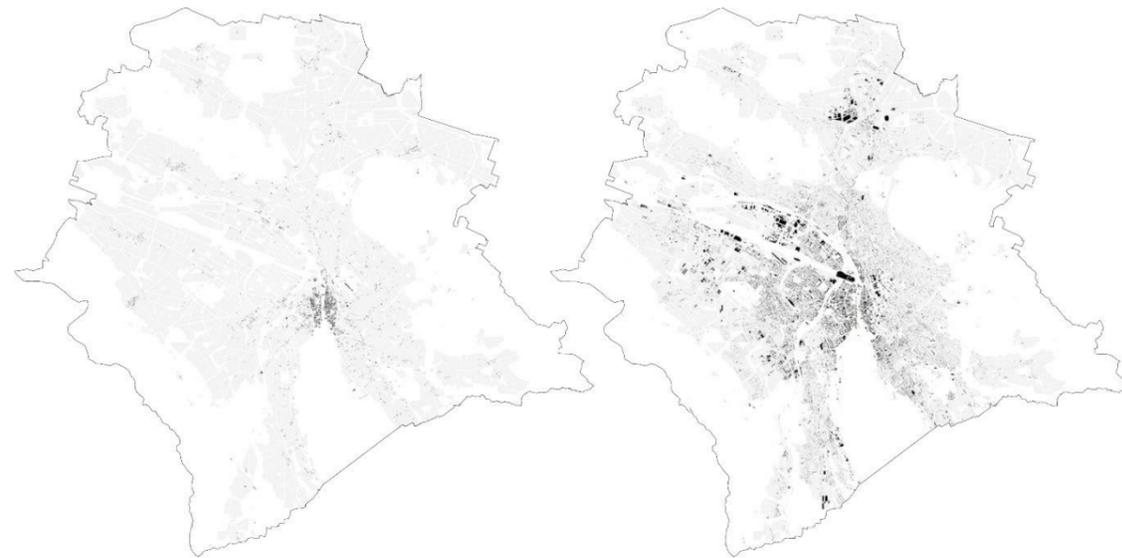


Imagen 14: edificios existentes en 1855, 1945

Durante la última década, se ha generado un gran espacio habitable en Zúrich aproximadamente 1,5 millones de m<sup>2</sup>, principalmente a través de edificios de sustitución en terrenos abandonados un 60% y en áreas residenciales ya existentes un 40%. Esto ha llevado a un aumento en la población y se prevé un mayor crecimiento para el año 2030 (Stadt Zürich, 2012).

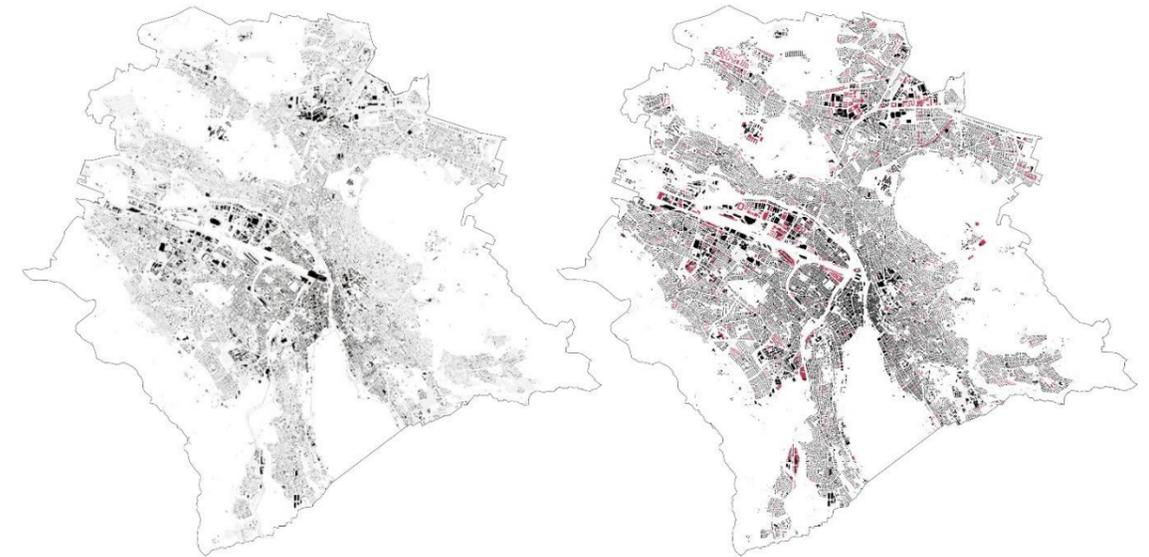


Imagen 15: edificios existentes en 1975, 2011

Actualmente, los apartamentos de tres habitaciones tienen un tamaño promedio de aproximadamente 100 m<sup>2</sup>, y la proporción de hogares unipersonales está aumentando, siendo superior al 50%. Las cooperativas y los proyectos de construcción de viviendas comunales representan el 25% del total de viviendas en Zúrich, mientras que solo alrededor del 9% de la población es propietaria de sus viviendas en la ciudad (Hofer et al., 2015).

Las cooperativas de vivienda y la ciudad están liderando la marcha hacia un desarrollo urbano sostenible, con mayores densidades de ocupación y un consumo reducido por habitante. También se observa una tendencia hacia células habitacionales más pequeñas y se busca el uso eficiente de energía y recursos. La estructura de la ciudad permite un aumento en la densidad debido a la combinación de espacios densos y abiertos, zonas verdes y una red de transporte público densa (Stadt Zürich, 2012).

Encontrar vivienda se ha convertido en un desafío para aquellos con ingresos medios y bajos, en gran parte debido al rápido aumento de los precios de las propiedades y los alquileres. Esto ha generado desigualdad social y segregación entre los distritos urbanos. Las cooperativas juegan un papel importante en la iniciación de nuevas formas de vivienda, y recientes proyectos, como el Hunzker Areal construida por la cooperativa More than Housing y la finca Heisenholz construida por Kraftwerk Kalkbreite están explorando nuevas tipologías residenciales (Sánchez Alcocer, 2018).

El auge actual de las comunidades residenciales en Zúrich y otras ciudades tiene sus orígenes en movimientos juveniles europeos como el Kraaker en Ámsterdam, los Squatteurs en Ginebra, el Instandbesetzer en Berlín y el Hausbesetzer en Zúrich. Que buscaban espacios culturales libres y nuevas formas de vida centradas en la ecología. Este movimiento ha dado lugar a la formación de numerosas cooperativas (Hofer et al., 2015).

### 5.1.2 ESTRATEGIAS DEL PROYECTO, MORE THAN HOUSING

More than Housing es considerado uno de los proyectos residenciales más vanguardistas en Europa. Consiste en 13 edificios que albergan aproximadamente 380 unidades de vivienda, proporcionando hogar a alrededor de 1.400 personas en Hunziker Areal, Zúrich. Su enfoque en la creación de un vecindario en lugar de una simple finca marca un hito importante en la evolución de las cooperativas de viviendas. Se lanzó un concurso internacional para buscar ideas relacionadas con la construcción de viviendas sin fines de lucro (Sánchez Alcocer, 2018).

La cooperativa tenía como objetivo transformar 4 hectáreas de terreno industrial abandonado en un espacio urbano habitable. En el concurso participaron 100 equipos de arquitectos, de los cuales se seleccionaron 20 y finalmente se eligieron 6 para presentar propuestas de desarrollo urbano. Se buscaban soluciones innovadoras para un entorno residencial de vanguardia y se requerían nuevas tipologías de apartamentos (Hofer et al., 2015).

El proyecto se centraba en cuestiones como el desarrollo del sitio y la transformación sostenible del barrio. También se discutieron temas como la planificación de áreas metropolitanas, la planificación estratégica a nivel de toda la ciudad, la revitalización del espacio público y la creación de comunidades urbanas. Futurafrosch/Duplex Architekten fue galardonado con el premio al desarrollo urbano, y desde el inicio participaron 35 miembros de cooperativas de vivienda en este proceso (Hofer et al., 2015).

Hubo un proceso de diálogo para unificar las visiones y metas de More than Housing en relación con un enfoque sostenible en su entorno antes de comenzar la construcción en 2012. Esto resultó en un estado residencial y un vecindario con múltiples usos y referencias urbanas.

Las viviendas se construyeron según el estándar Minergie-P-Eco y se consideran un ejemplo en camino hacia la sociedad 2000 vatios. Además de priorizar el confort y conceptos modernos de vida, se enfatizó la diversidad de sistemas técnicos y materiales de construcción aplicados. La cooperativa está actualmente trabajando en una evaluación y un enfoque que compartirá con otros, con el objetivo de hacer accesibles sus experiencias y percepciones (Hofer et al., 2015). More than Housing emplea una diversidad de diseños de viviendas para investigar diferentes maneras de vivir, lo que ha resultado en una comunidad diversa que contribuye a la creación de un vecindario emocionante y lleno de vida.

Este proyecto es una respuesta a la diversidad de estilos de vida y formas de vivir que están surgiendo, y tiene como objetivo encontrar un equilibrio entre la independencia y la vida en comunidad. La cooperativa no solo se enfoca en atender a los adultos mayores como un grupo importante, sino que también promueve la interacción entre diferentes generaciones. El diseño del nuevo vecindario se realiza teniendo en cuenta las necesidades de las personas mayores y busca fomentar la conexión entre diferentes generaciones a través de infraestructuras, suministros y servicios de atención y apoyo flexibles (Sánchez Alcocer, 2018).

El Hunziker Areal es un espacio público impresionante que cumple la función de ser un lugar de aprendizaje e integración de identidad. Se considera un laboratorio urbano versátil donde se exploran nuevas formas de convivencia y se genera un impulso en su entorno.

Se adapta cuidadosamente a los contextos espaciales y sociales, convirtiéndose en un lugar creativo y bien diseñado que transforma su entorno más próximo.

Cada equipo de arquitectos asumió la responsabilidad de diseñar dos edificios contiguos y uno en el límite de la zona, con el objetivo de ofrecer diversidad residencial. Un ejemplo claro es el de los tres edificios diseñados por Pool Architekten que fueron construidos de manera diferente, utilizando hormigón aislante, madera y mampostería (Sánchez Alcocer, 2018).

*“We wanted the buildings to react to one another. As in a dance: to yield, to generate pressure and counterpressure, relaxation (Queríamos que los edificios reaccionaran entre sí. Como en una danza: ceder, generar presión y contrapresión, relajación)”* (Hofer et al., 2015).

El proyecto se concibió como una plataforma que abarcara aspectos tecnológica y sociales. Se implementaron diversas tipologías de viviendas para romper con la orientación convencional centrada en la familia y permitir otras formas de organización social. Se consideró la dimensión económica y se buscó lograr costos de vivienda relativamente bajos. Se fomentó la participación de los futuros residentes y especialistas en consultoría (Sánchez Alcocer, 2018).

Durante el proceso de desarrollo y planificación, se otorgó gran importancia a los espacios abiertos. El plan engloba no solo el desarrollo urbano, sino también la arquitectura y el diseño de paisajes, abarcando plazas públicas, edificios residenciales, espacios comunes, zonas de recreo, jardines comunitarios y áreas versátiles para diferentes propósitos. La integración del vecindario en la comunidad se logra mediante una red múltiple de espacios abiertos.

El diseño paisajístico-arquitectónico definió reglas de calidad y diseño para las plantas bajas, permitiendo diferentes usos en términos de movimiento de personas. Los edificios se entrelazan con su entorno inmediato y se logra una alta diversidad debido a que cinco firmas de arquitectura diseñaron trece edificios.

Se construyeron 370 unidades residenciales con más de 160 diseños diferentes, lo que ofrece una amplia diversidad. Se enfatiza que las personas son móviles, no las paredes, por lo que se desarrollaron escenarios espaciales y constructivos. Los espacios abiertos en Hunziker tienen un gran potencial para promover la cohabitación y se convierten en lugares centrales disfrutados por todos los residentes. El jardín comunitario se destaca como un punto de encuentro para establecer relaciones y participar en el cultivo de plantas (Sánchez Alcocer, 2018).



Imagen 16: relación entre distintos edificios desde planta de cubierta de More than Housing



Imagen 17, 18: distintos espacios de More than Housing

El proyecto More than Housing incluye una comisión de bienes comunes, que son elegidos en las juntas generales, y grupos de vecinos. Los grupos deben tener al menos cinco personas y presentar propuestas beneficiosas para el barrio. La comisión de bienes comunes decide si reconocer a los grupos. Las reuniones ocurren cada dos meses y hay grupos de trabajo con responsabilidades fijas, como el equipo técnico (Sánchez Alcocer, 2018). El proyecto busca promover un sentido de comunidad tanto en los nuevos espacios interiores como en los exteriores del área de Hunziker. Los residentes aceptan áreas de vida relativamente pequeñas (35 m<sup>2</sup> por persona) a cambio de más espacio público, como terrazas, parques infantiles y vías de acceso. Los edificios se diseñan para fomentar la interacción comunitaria, ofreciendo una variedad de tipos de apartamentos y espacios que pueden ser adaptados a diferentes finalidades (Hofer et al., 2015).

A pesar de que el sistema de alquileres ya garantiza tarifas relativamente reducidas, 80 de los 370 apartamentos reciben subsidios a través de préstamos o financiamiento público. Estos apartamentos solo están disponibles para hogares que cumplan con los requisitos establecidos para los subsidios de construcción residencial en términos de ingresos y activos (Sánchez Alcocer, 2018).

El proyecto se centra en fomentar la convivencia y atraer a una población mixta, incluyendo grupos excluidos del mercado de viviendas. Se colabora con diferentes instituciones para brindar viviendas a personas con discapacidad, familias con antecedentes de inmigración, estudiantes y niños que no pueden vivir con sus familias.

El uso del automóvil está restringido a necesidades profesionales o de salud. Se implementaron diferentes sistemas de ventilación y el proyecto se ofrece como plataforma para probar conceptos innovadores en tecnología de edificios. Se supervisa el rendimiento energético y se optimiza el uso de energía gris, cumpliendo con la norma de construcción ecológica Minergie-Eco. El desarrollo residencial en Hunziker Areal recibió el premio DEUBAU 2014 por su destacada arquitectura joven (Stadt Zürich, 2012).



Imagen 19, 20: espacio de relación, comunicación vertical, More than Housing

Imagen 21, 22, 23: espacios de relación de More than Housing

### 5.1.3 ESPACIOS DE RELACIÓN EN MORE THAN HOUSING



Imagen 24: conjunto de los 13 edificios, More than Housing

El espacio abierto en el proyecto se integra armoniosamente con la arquitectura y el diseño del paisaje, creando una relación mutua entre ambos. Las calles y plazas conectan y envuelven los edificios, funcionando como mediadores entre diferentes usos. Las calles no solo sirven como espacios de tránsito como el transporte de mercancías y la recolección de residuos, sino también como áreas para los residentes. Aquí, es común ver bicicletas estacionadas en las plazas y a la sombra de los árboles. Las zonas de estacionamiento para visitantes y la recepción de entregas de mercancías se encuentran en el acceso central a Dialogweg y Genossenschaftsstrasse. En el límite del barrio, al comienzo de Genossenschaftsstrasse, se ubica la entrada y salida del garaje subterráneo con capacidad para 106 vehículos (Sánchez Alcocer, 2018).

Las calles y plazas están adornados con árboles autóctonos dispuestos en filas y grupos, teniendo en cuenta el nivel freático de la zona. La selección de plantas también hace referencia a la historia del distrito y se adapta a las estaciones y años de cultivo (Sánchez Alcocer, 2018).

Hunzikerplatz, la plaza principal del barrio desempeña un papel fundamental en la comunidad al ofrecer una amplia gama de funciones comerciales y sociales. Este espacio se convierte en el corazón del barrio y sirve como punto de encuentro con el público. La plaza alberga un restaurante, salas de seminarios, espacios comerciales y un taller para discapacitados. Además, la oficina de administración cooperativa se encuentra aquí, y su área de recepción también sirve como vestíbulo de una casa de huéspedes que cuenta con 20 habitaciones. La plaza también cuenta con una fuente de beber y jugar que se ha convertido en un lugar de reunión para personas de diferentes edades (Sánchez Alcocer, 2018).



Imagen 25, 26, 27, 28: espacios de relación de More than Housing

Una plaza más pequeña, diagonal a Hunzikerplatz, destaca como un espacio urbano más sólido. La salida del garaje subterráneo está diseñada como un pabellón con techo abierto y una cortina verde que crece en su borde. Grandes placas de cemento con vegetación forman el suelo de esta plaza, recordando el carácter industrial del lugar (Sánchez Alcocer, 2018).

En la parte este, se encuentra otra pequeña plaza entre los edificios de la calle Genossenschaftsstrasse 16 y 18 y Hagenholzstrasse 108. Esta plaza, inicialmente nombrada con las letras K, L y M, proporciona un área de juegos para niños pequeños y se abre hacia el amplio espacio verde cerca de la escuela Leutschenbach. Su diseño presenta una imagen tectónica de superficies lineales con tiras alternas de hierba, grava y arena (Sánchez Alcocer, 2018).



Imagen 29, 30, 31, 32: espacios de relación de More than Housing

## 5.2 LA BORDA

### 5.2.1 LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN BARCELONA

El Ayuntamiento de Barcelona impulsó la creación de la Mesa de Vivienda Cooperativa, un grupo de trabajo que reúne a cooperativas de vivienda, instituciones de financiación ética y la administración pública. Su objetivo es la co-creación del modelo de vivienda cooperativa en Barcelona y la promoción de nuevos regímenes de tenencia.

Barcelona está implantando la covivienda como solución a la falta de vivienda asequible en la ciudad. El gobierno de la ciudad está trabajando con diferentes partes interesadas, incluidos proveedores de vivienda social y cooperativas de vivienda, para ampliar la oferta de viviendas de alquiler asequibles. El objetivo es transformar el mercado de la vivienda y hacer que la vivienda de calidad sea accesible para todos. El modelo de covivienda implica la propiedad cooperativa de los edificios, con el municipio proporcionando el suelo y los vecinos gestionando la construcción y el mantenimiento de sus propias viviendas. La ciudad ya ha iniciado varios proyectos de covivienda y está promoviendo activamente el modelo (Barcelona.cat, 2021).

Con el objetivo de promover la convivencia en comunidad, el Ayuntamiento de Barcelona ha implementado varias iniciativas desde 2015. En ese año se firmaron los primeros convenios piloto para proyectos de covivienda: Princesa 49 y La Borda. Actualmente, ambas cooperativas están en funcionamiento y suman un total de 33 unidades habitacionales. En 2016 se llevó a cabo un concurso público en el que se adjudicaron 4 proyectos que están cerca de finalizar su construcción: La Xarxaire, La Chalmeta, Cirerers y La Balma. En 2019 se realizó un segundo concurso público en el que se asignaron 3 nuevas parcelas, lo que suma un total de 107 unidades. En conjunto, se está construyendo un total de 224 unidades en terrenos municipales, que albergarán a más de 500 personas (Barcelona.cat, 2021).

El enfoque de covivienda no solo aborda la crisis de la vivienda, sino que también promueve la sostenibilidad, la participación comunitaria y la integración social. Ofrece estabilidad, espacios comunes y apoyo a los residentes, creando un sentido de pertenencia y responsabilidad compartida. El Ayuntamiento apuesta por continuar con el desarrollo de la covivienda a través de alianzas con redes de economía social y cooperativas.

### 5.2.2 ESTRATEGIAS DE PROYECTO, LA BORDA

La cooperativa de vivienda La Borda surgió en un contexto específico con el objetivo de construir viviendas de protección oficial (VPO) en el barrio de La Bordeta. El 19 de septiembre de 2014, los fundadores de la cooperativa formalizaron legalmente el proyecto. Con una participación de alrededor de cincuenta personas, la cooperativa tenía como meta optimista la construcción de un edificio de aproximadamente 30 viviendas en un terreno proporcionado por el ayuntamiento de Barcelona (seminari de dones grans, 2014).

La iniciativa de La Borda se basa en un modelo de cooperativa en régimen de cesión de uso, tomando como referencias los exitosos modelos Andel en Dinamarca y FUCVAM en Uruguay. En este modelo, la propiedad de las viviendas siempre pertenece a la cooperativa y no a las personas que residen en ellas. La toma de decisiones sobre todos los aspectos de la vida cotidiana, incluyendo la convivencia, las cuestiones energéticas y el diseño de

los espacios comunes, se realiza en la asamblea general, que es el órgano decisorio principal de la cooperativa (seminari de dones grans, 2014).

*“La Borda supone una propuesta innovadora en la ciudad de Barcelona en la medida en que lleva a cabo una forma de acceso legal a la vivienda no especulativa y tiene una fuerte base comunitaria: el proyecto de La Borda está vinculado a Can Batlló, es decir, forma parte de un proyecto político más amplio de contrapoder local y de organización de base de larga trayectoria”* (seminari de dones grans, 2014).

Can Batlló es un complejo industrial histórico que data del siglo XIX. Junto con otros edificios emblemáticos formaba el núcleo industrial del sur de Barcelona y llegó a albergar a 5.000 trabajadores. En 1976, el Plan General Metropolitano designó el recinto para ser utilizado como zona de servicios, viviendas sociales y áreas verdes. Sin embargo, en 2011, la transformación de este espacio se encontraba estancada, hasta que el vecindario de Sants i La Bordeta ingresó al recinto y ocupa el Bloc 11, iniciando así un proceso participativo para definir los usos y proyectos deseados para Can Batlló. Esta ocupación proporcionó una oportunidad para que la comunidad local tuviera voz en la planificación y determinación del futuro de este lugar histórico (La borda, s. f.-b).

Se planteó la idea de establecer una comunidad de viviendas en una de las naves abandonadas que pertenecía a la Generalitat. Durante ese tiempo, Can Batlló estaba en negociaciones con el Ayuntamiento y finalmente se les concedió el uso de un terreno que conecta la calle Gavà con el antiguo complejo industrial. Se formaron diferentes comisiones de trabajo con la participación de otras cooperativas. Por ejemplo, Col·lectiu Ronda proporciona servicios legales y LaCol se encarga de la ejecución del proyecto arquitectónico y su proceso participativo (Sánchez Alcocer, 2018).

El equipo de LaCol está compuesto por 14 arquitectos que se enfocan en dos objetivos principales: crear para lograr la transformación social y ser una herramienta de intervención cercana y crítica en el entorno. Su ideología se basa en la necesidad de involucrar a los ciudadanos en sus proyectos. La voluntad de lograr un cambio social a través de la arquitectura es una característica clave de esta cooperativa. LaCol ha participado en diversas estrategias, como el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona, el Plan Local de Vivienda de Vilanova del Camí y el estudio para optimizar las viviendas vacías en la Garriga (Sánchez Alcocer, 2018).

La participación de los usuarios es un aspecto esencial en el proyecto, permitiendo que sus necesidades y preferencias se tengan en cuenta durante todo el proceso de diseño y construcción. Durante las etapas iniciales del diseño, se establecieron diversas comisiones de trabajo y se llevó a cabo una asamblea general, junto con un equipo técnico encargado de recopilar propuestas relacionadas con el programa, los tipos de vivienda y los espacios deseados en la cooperativa (Sánchez Alcocer, 2018). De esta manera, se aseguró la inclusión de todas las voces y se buscó alcanzar un diseño acorde a las expectativas de los futuros residentes.

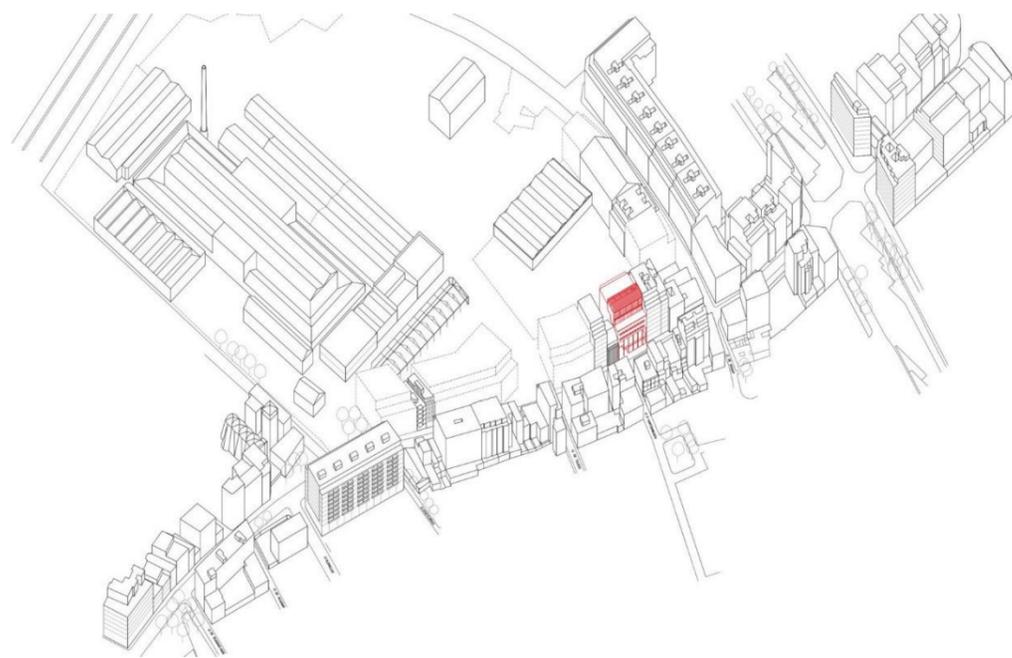


Imagen 33: volumetría de emplazamiento, cooperativa La Borda

El proyecto se basa en principios fundamentales que incluyen la redefinición del programa de viviendas colectivas, la sostenibilidad y la calidad ambiental, así como la participación de los usuarios (LACOL, s. f.). En términos del programa del edificio, se plantea la creación de 28 viviendas y diversos espacios comunitarios que trasciendan el ámbito habitacional, fomentando la vida comunitaria y vecinal al pasar del espacio privado al espacio público. Estos espacios comunes se desarrollan alrededor de un patio central, generando un lugar de encuentro similar a los antiguos "corrales", una tipología de vivienda social y popular. En cuanto a la sostenibilidad y la calidad ambiental, se busca que la construcción del edificio tenga el menor impacto ambiental posible y mantenga estos estándares a lo largo de su vida útil. Además, se persigue alcanzar un máximo confort en las viviendas con un mínimo consumo energético (Sánchez Alcocer, 2018). Estos enfoques buscan asegurar un equilibrio entre la preservación del medio ambiente y la calidad de vida de los residentes.

La vivienda se concibió con el objetivo de proporcionar un acceso más accesible para sus residentes, estableciendo cuotas que oscilan entre 100€ y 600€, superando el salario mínimo interprofesional. En línea con esto, la sostenibilidad se convierte en un factor clave para lograr cuotas más bajas. Para maximizar la eficiencia energética, la cara norte del edificio tiene menos altura, lo que permite aprovechar al máximo la luz solar. Además, el patio interior contará con una cubierta transparente que se cerrará en invierno, creando un efecto invernadero y reduciendo la necesidad de calefacción. La cooperativa Som Energía, con una orientación ecológica, suministra la energía para el proyecto. Sin embargo, el enfoque no se limita a crear viviendas más asequibles. A través de las cuotas de uso, se financiará la propia cooperativa, evitando así que se convierta en objeto de especulación. Se establecen objetivos adicionales, como la creación de un fondo de contingencia para casos de impago no voluntario por parte de los residentes, garantizando así la estabilidad y sostenibilidad de la cooperativa (Sánchez Alcocer, 2018).

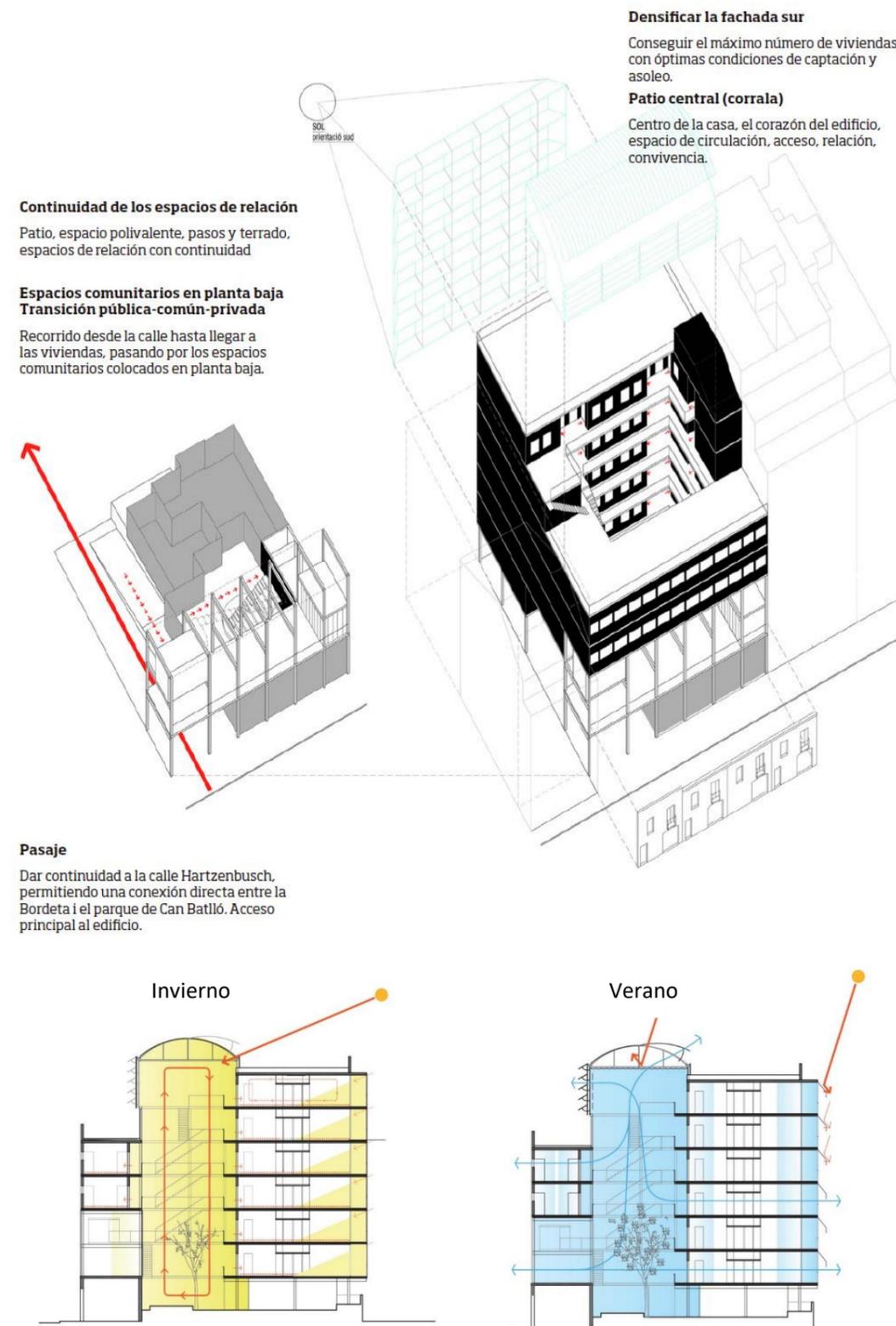


Imagen 34, 35: volumetría y esquema de ventilación en las distintas épocas del año en La Borda

El programa incluye tres tipos de viviendas que hacen referencia al pasado textil del barrio, denominadas S, M y L, correspondientes a tamaños de 40, 50 y 76 m<sup>2</sup> respectivamente, funcionando como módulos. Estos módulos se distribuyen en diferentes plantas del edificio, mezclando las unidades. Las viviendas se basan en una estructura básica de 50 m<sup>2</sup> a la que se le pueden añadir uno o dos módulos para crear las tipologías más grandes, lo que permite posibles adaptaciones de la vivienda en el futuro. (La Borda, s. f.-a)

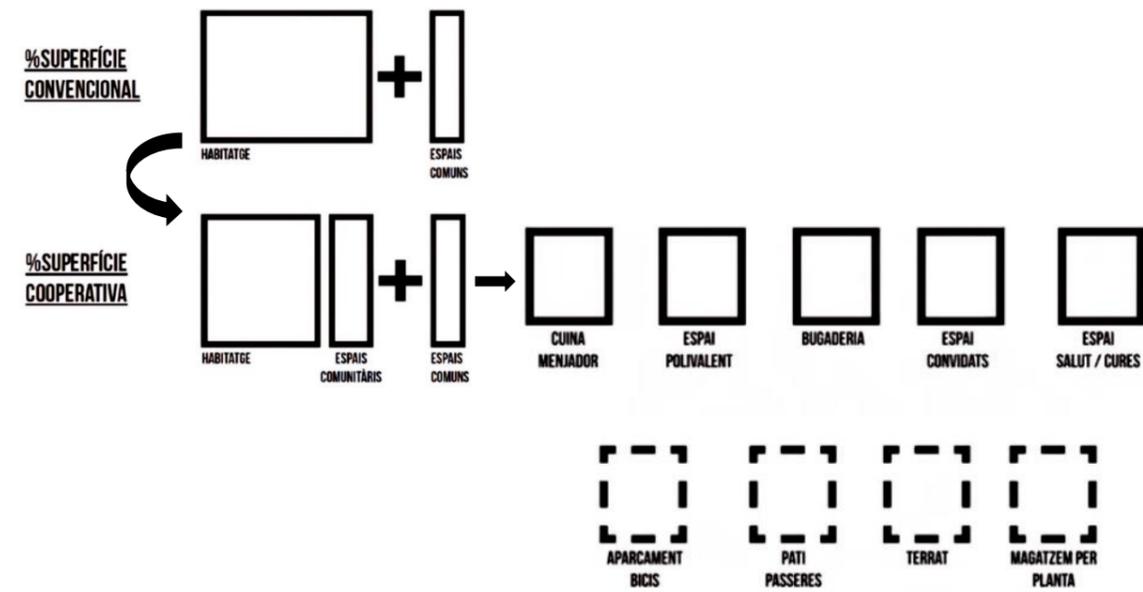


Imagen 36: esquema del uso de la superficie de viviendas en La Borda

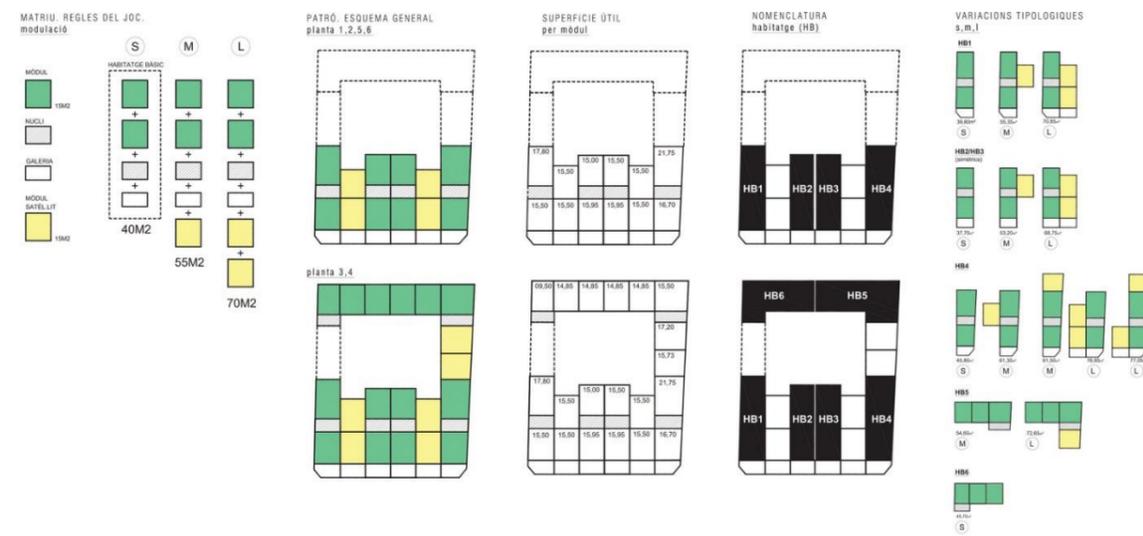


Imagen 37: esquema de la organización por plantas y variación tipológicas en La Borda

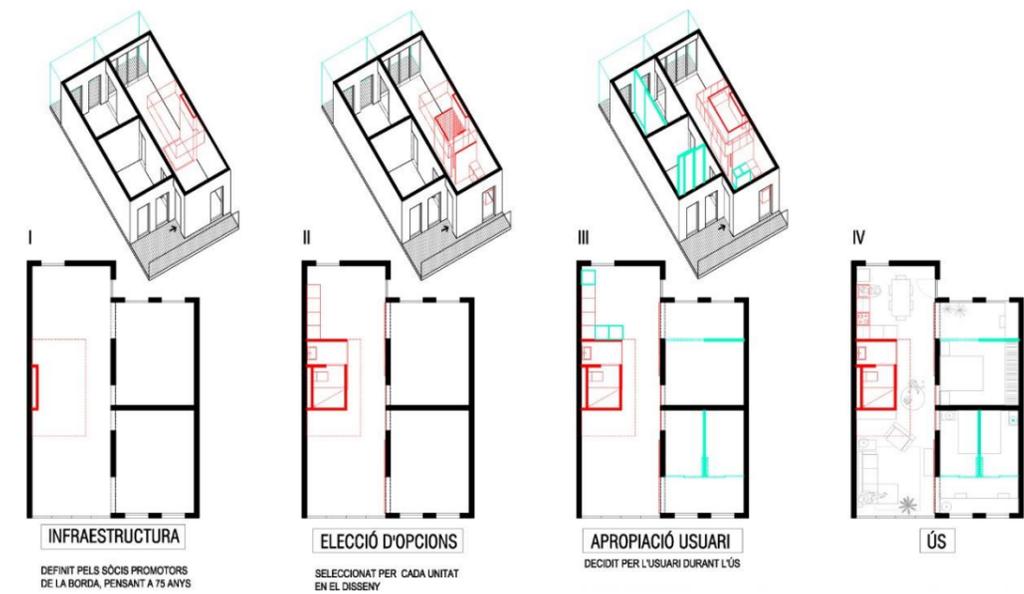


Imagen 38: evolución en la vivienda en La Borda



Imagen 39: tipologías de viviendas en La Borda

### 5.2.3 ESPACIOS DE RELACIÓN EN LA BORDA

En la cooperativa La Borda, se prioriza la vida en comunidad como parte fundamental del proyecto. La iniciativa busca explorar nuevas formas de convivencia que fomenten la interacción social y la autoorganización comunitaria, con el objetivo de generar un sentido de comunidad en los espacios propuestos. Uno de los conceptos desarrollados es una lavandería compartida, que busca recuperar un espacio tradicional de interacción entre vecinos y, al mismo tiempo, permitir destinar más superficie a las viviendas. Entre los espacios compartidos se incluyen una cocina-comedor, sala de estar, áreas para invitados, sala polivalente, espacios de trabajo colaborativo, espacios para el cuidado y la salud, terrazas compartidas, así como servicios e infraestructuras comunes que contribuyan a mejorar la calidad de vida (La borda, s. f.-c).

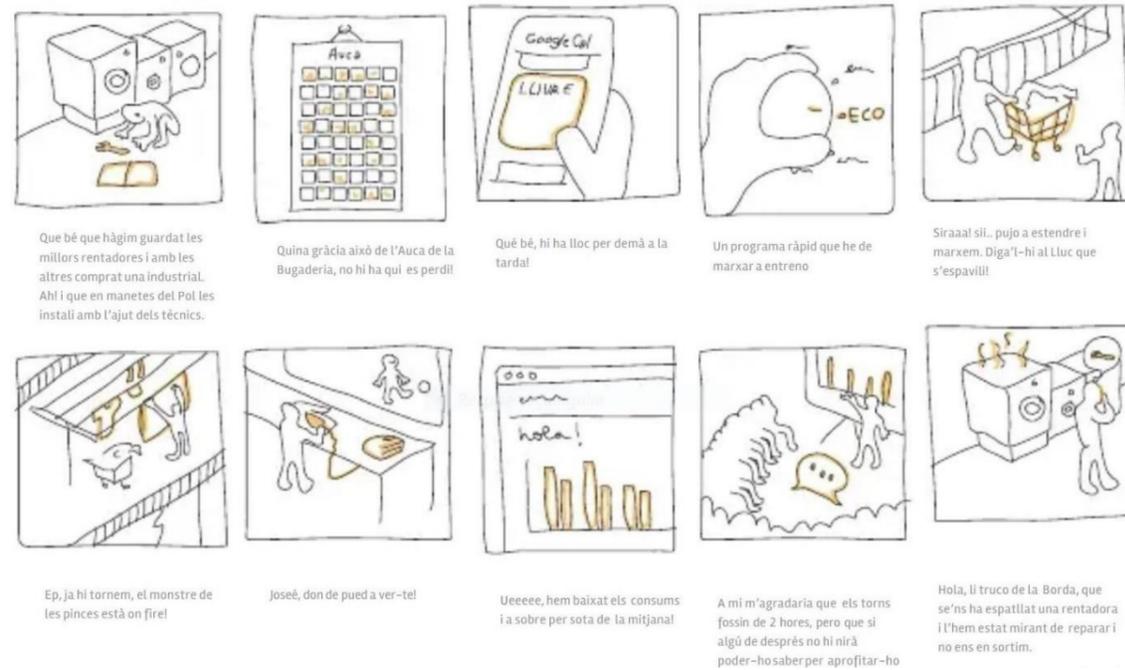


Imagen 40: funcionamiento de la lavandería en La Borda

Ante la propuesta de crear una zona de estacionamiento para los residentes, se observó que la mayoría de ellos no poseía automóvil o no lo utilizaba, sin embargo, se dispone de espacios de estacionamiento destinados a bicicletas. En la planta baja, la disposición se diseñó de manera que haya un acceso directo entre La Borda y el parque, permitiendo una conexión más permeable entre ambas áreas. En esta disposición se distinguen los espacios más públicos, como la vía de conexión mencionada anteriormente, de los espacios semi públicos, donde los residentes pueden relacionarse con el exterior, pero desde una barrera más privada que indica claramente el uso asociado a la cooperativa. En la planta baja, se puede acceder a diversos servicios comunitarios a través de un recorrido que lleva a las viviendas, creando una transición fluida entre el espacio público, el espacio común y el espacio privado (Sánchez Alcocer, 2018).

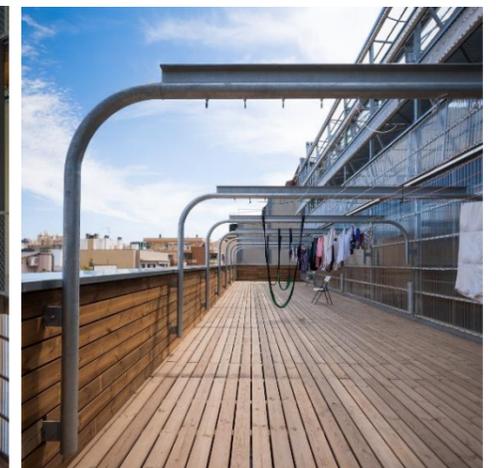
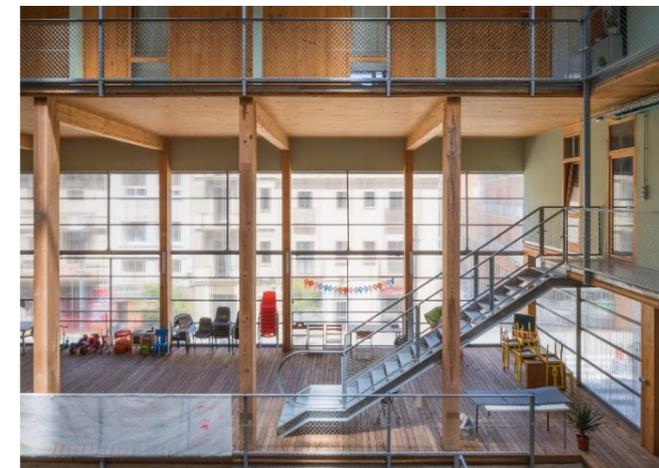
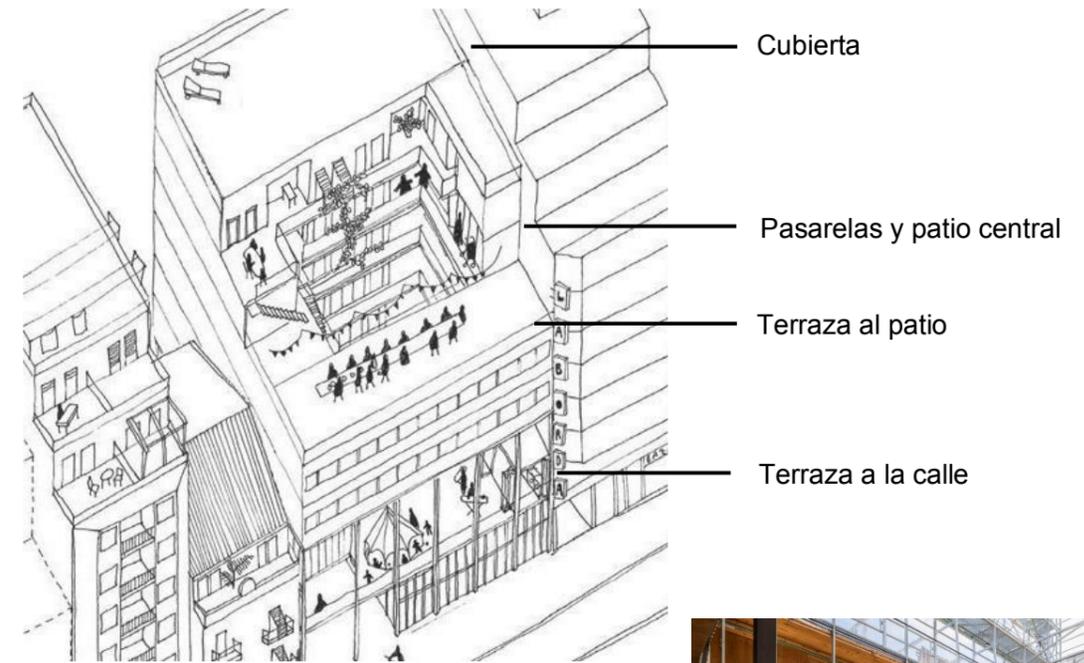


Imagen 41, 42, 43, 44, 45: espacios de relación en La Borda

### 5.3 COOPERATIVA DE VIVIENDA ALIANZA SOLIDARIA (COOVIAS)

#### 5.3.1 LA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN QUITO

En Ecuador, las grandes ciudades como Quito experimentaron un rápido crecimiento demográfico y la formación de asentamientos precarios en las áreas periféricas. Este crecimiento desigual y estratificado se caracterizó por la concentración de las clases altas en el norte y las clases obreras en el sur, cerca de las zonas industriales. Ante esta realidad, las comunidades populares se organizaron y recurrieron a la autoconstrucción a través de cooperativas y comités para abordar la creciente necesidad de vivienda (OBSERVATORIO DE LA PRODUCCIÓN DEL TERRITORIO ECUATORIANO, s. f.).

Las luchas por la vivienda en Quito, con sus éxitos y fracasos, han llevado al surgimiento de actores clave que han impulsado alternativas para abordar el problema habitacional. De este conjunto de experiencias surge la Cooperativa de Vivienda Alianza Solidaria en Ecuador. Esta cooperativa integra elementos de la cultura ancestral, el cooperativismo y la economía popular y solidaria para crear un hábitat de calidad para sus miembros, desafiando la visión mercantilizada de la vivienda (OBSERVATORIO DE LA PRODUCCIÓN DEL TERRITORIO ECUATORIANO, s. f.).

En 1991, el municipio de Quito presentó el Plan Quitumbe con el objetivo de establecer una nueva centralidad en el sur de la ciudad. Este plan tenía como objetivo abordar el déficit habitacional identificado por la Junta Nacional de Vivienda y mejorar la presencia de equipamientos públicos en la zona. Sin embargo, el plan se retomó una década después, cuando la COOVIAS adquirió un terreno de aproximadamente 6 hectáreas en el área. Este terreno se destinó a la construcción de viviendas de interés social para 60 familias, con el propósito de brindar soluciones habitacionales asequibles (OBSERVATORIO DE LA PRODUCCIÓN DEL TERRITORIO ECUATORIANO, s. f.).

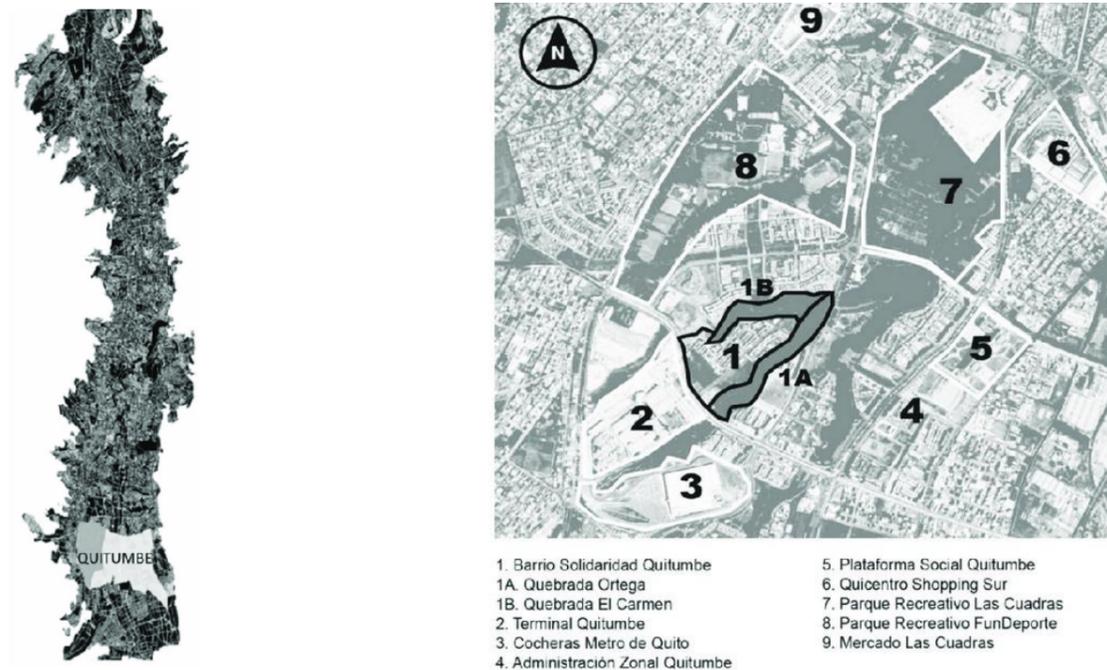


Imagen 46: Mancha urbana de la Ciudad de Quito y ubicación del sector de Quitumbe

#### 5.3.2 ESTRATEGIAS DE PROYECTO, COOVIAS



Imagen 47: barrio solidario Quitumbe

En el año 2000, se establece la Cooperativa Alianza Solidaria en Ecuador y adquiere un terreno de 6 hectáreas del Municipio de Quito, ubicado dentro del Plan Ciudad Quitumbe. En ese momento, el plan de desarrollo urbanístico no se había consolidado según lo planeado, por lo que el Municipio decide impulsar su densificación a través de una nueva ordenanza. Se otorga la venta de terrenos a diferentes organizaciones, incluyendo cooperativas e inmobiliarias, y posteriormente el Municipio construye el conjunto de viviendas Cumbres de Quitumbe en 2008 (Carrión Jordán, 2020).

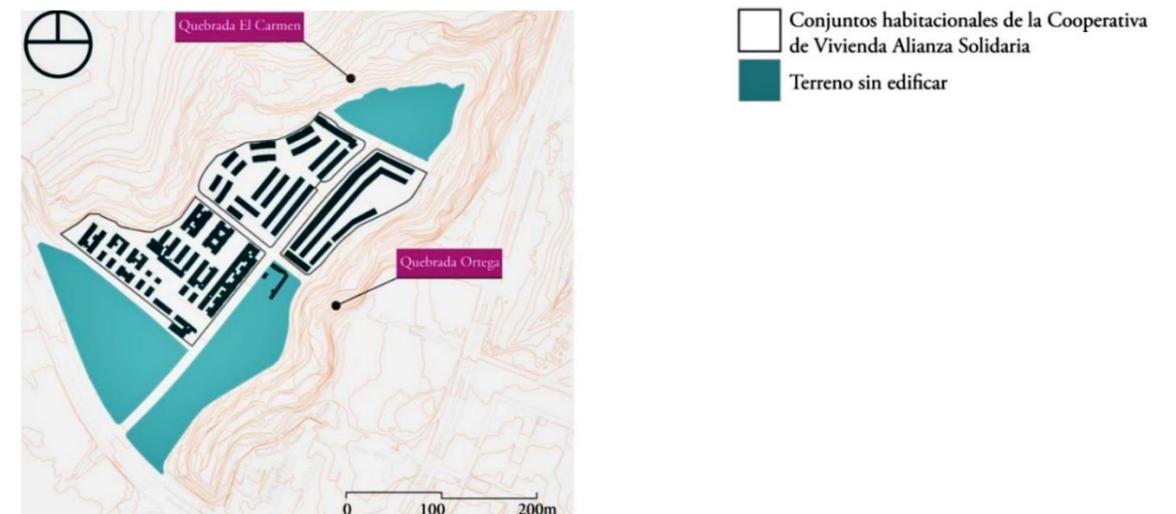


Imagen 48: viviendas enmarcadas por la quebrada Ortega y quebrada El Carmen

El objetivo de este proyecto no era simplemente proveer infraestructura a aquellos que más lo necesitaban, sino crear un hábitat integral donde la vivienda y el entorno estén integrados para promover una vida adecuada. Dos aspectos fundamentales se consideran en esta propuesta.

En primer lugar, las cooperativas de vivienda deben operar bajo los principios expresados en la ley, como la búsqueda del buen vivir y el bien común, la relación del trabajo sobre el capital, la prevalencia del consumo ético responsable, la equidad de género, el respeto a la identidad cultural, la autogestión, la responsabilidad social y ambiental, y la distribución equitativa y solidaria de excedentes (Carrión Jordán, 2020).

En segundo lugar, los ideales y propósitos con los que se estableció la Cooperativa Alianza Solidaria se centran en la construcción de una comunidad participativa y solidaria, donde la autogestión es uno de los impulsores para alcanzar sus objetivos. Se plantea la implementación de etapas de formación integral para los habitantes con el fin de construir esta comunidad (Carrión Jordán, 2020).

El medio ambiente desempeña un papel importante en las acciones de la cooperativa. Al recibir el terreno y evaluar la situación de las quebradas cercanas, se enfrentaron a dos opciones: rellenarlas, como era habitual, o limpiar la basura acumulada por las fábricas cercanas y transformarlas en espacios útiles en beneficio del barrio y la comunidad (Carrión Jordán, 2020). Optaron por la segunda opción, considerando el impacto positivo en el entorno natural.

La conexión con el entorno se desarrolla a través de tres ejes en diferentes etapas del proyecto. En primer lugar, se adopta una visión integral del espacio público y las viviendas de interés social, de manera diferente a la concepción tradicional que olvida la importancia del espacio público. Esto implica considerar aspectos ambientales relacionados con el entorno natural, como las quebradas, que influyen directamente en la configuración del hábitat del barrio mediante el trabajo comunitario (Carrión Jordán, 2020).



Imagen 49, 50: quebrada Ortega y entorno antes de la recuperación



Imagen 51, 52: quebrada ortega después de la recuperación

En segundo lugar, en vez de buscar los beneficios individuales de los miembros de la cooperativa, se valora el trabajo comunitario como un legado para la sociedad y la ciudad. El trabajo comunitario adquiere importancia y se valora a diferentes escalas de la ciudad (Carrión Jordán, 2020).

En tercer lugar, se incorpora una visión ancestral de la conexión entre la tierra y el ser humano, reconociendo que la naturaleza y el ser humano son elementos interdependientes en busca de un equilibrio para la vida. Estas tres etapas construyen una visión moderna de la relación con la naturaleza, donde la cooperativa decidió valorar un entorno que anteriormente estaba abandonado por la sociedad quiteña y revalorizar su importancia en la vida de la comunidad y las viviendas de interés social (Carrión Jordán, 2020).



Imagen 53, 54: la minga (trabajo comunitario) y espacio de relación con la naturaleza

### 5.3.3 ESPACIOS DE RELACIÓN EN LA COOVIAS

Los talleres formativos, las mingas y las actividades culturales son instancias que tienen como objetivo formar y capacitar a las personas para que comprendan que una casa no se limita únicamente a una infraestructura física.

Los talleres formativos se centran en transmitir los valores fundamentales de la cooperativa, como la solidaridad y el respeto, así como temas relacionados con la convivencia y la vida en comunidad. Aunque estos talleres no estén directamente vinculados a la educación ambiental, contribuyen a generar conciencia y crear lazos entre la comunidad para desarrollar un sentido colectivo de vivir, comprendiendo que el bien común es fundamental para construir un hábitat de mejor calidad (Carrión Jordán, 2020).



Imagen 55, 56: talleres formativos

La minga es una práctica heredada de las culturas andinas que habitaron Ecuador, que implica un trabajo comunitario no remunerado con el fin de realizar labores en beneficio del bien común. Esta práctica forma parte del legado cultural de las culturas andinas y es ampliamente aceptada y adoptada por las personas (Carrión Jordán, 2020).



Imagen 57, 58: la minga (trabajo comunitario) para la recuperación del parque natural

La minga, al ser un proceso comunitario, se utiliza en este caso para mejorar el espacio colectivo. La Cooperativa de Vivienda Alianza Solidaria ha implementado este proceso durante ocho años consecutivos para limpiar y transformar la quebrada Ortega en un parque ecológico. En esta quebrada se han creado senderos ecológicos para caminar a lo largo del cauce y se construyó la primera ciclovía de la ciudad. A través de este proyecto, la minga ha reconectado a las personas con la naturaleza (Carrión Jordán, 2020).



Imagen 59, 60: la minga (trabajo comunitario) para el mantenimiento de los espacios comunitarios

La minga crea comunidad y capital social comunitario, ya que fortalece los lazos de confianza y fomenta relaciones comunitarias. Sin importar el rol que desempeñen dentro de la cooperativa, todas las personas participan por igual en las actividades. Además, la minga crea un espacio de convivencia donde las personas se conocen y, con el tiempo, consolidan la confianza mutua. La formación de la comunidad contribuye a que el barrio trabaje en pro del bien común, que en este caso es la creación de un entorno responsable con el medio ambiente para mejorar la calidad de vida de sus habitantes (Carrión Jordán, 2020).

Se buscan nuevas formas para que los jóvenes que viven en el barrio puedan desarrollar un vínculo sólido con su entorno. Como respuesta a esta necesidad, se creó el Foro Cultural Quitumbe, que se enfoca en realizar actividades culturales, siendo las danzas típicas su actividad principal. El objetivo fundamental de este foro es que, a través de sus actividades, los miembros se apropien del espacio público y se reconecten con las quebradas. Aunque el foro agrupa a personas de diferentes barrios, incluyendo a los habitantes del barrio Solidaridad Quitumbe, todos ellos comparten la proximidad geográfica con el barrio (Carrión Jordán, 2020).



Imagen 61, 62: espacios de relación: danzas típicas y proceso de vinculación con la sociedad

## 5.4 ANÁLISIS GRAFICO DE LAS COOPERATIVAS

En la siguiente sección, se presenta un análisis gráfico y detallado de cada caso de cooperativas de vivienda examinado en los subapartados anteriores. Esto permitirá observar con mayor detalle la interacción del edificio con la ciudad en su conjunto y con el barrio donde está situado. Además, se proporciona una visión más precisa de los espacios intermedios tanto dentro del edificio como en su relación con el entorno cercano.

Para lograr este análisis, es fundamental considerar aspectos clave como la *conexión con la ciudad* y la *adecuación social* del conjunto residencial.

Es muy importante considerar aspectos clave, como la relación de la vivienda con la ciudad. Esto se puede lograr mediante una buena conectividad con el transporte público y la creación de espacios que no solo beneficien a los residentes de la cooperativa, sino que también atraigan a personas externas a utilizarlos. La inclusión de diversas actividades en la planta baja garantiza la actividad durante todo el día en los espacios públicos, lo que no solo fomenta las interacciones sociales, sino que también contribuye a un entorno seguro para los residentes y visitantes de la cooperativa. Además, es esencial anticiparse a las necesidades cotidianas proporcionando los equipamientos necesarios, aprovechando los servicios disponibles en el entorno cercano y potenciándolos si es posible. La diversidad de usos y su coexistencia enriquece tanto la cooperativa como la ciudad en su conjunto.

Paralelamente, resulta esencial adaptar las viviendas a diversos grupos sociales para promover un uso diversificado en la cooperativa, facilitando así un acceso más accesible a la vivienda. Se valora especialmente la versatilidad de las viviendas para acomodar las diversas formas de vida contemporáneas, evitando la existencia de jerarquías sociales en su interior. Un ejemplo de esto es la implementación de cocinas compartidas donde las tareas pueden realizarse de manera colaborativa, así como baños de uso no exclusivo que no están asignados a un grupo específico dentro de la vivienda. Además, es fundamental que el diseño de los espacios interiores no presente obstáculos arquitectónicos, incorporando áreas destinadas a tareas específicas como el trabajo, el almacenamiento y las labores domésticas, de manera organizada y funcional.

Para dar seguimiento a esta actividad, los aspectos a examinar durante el análisis gráfico son los siguientes:

### CONEXIÓN CON LA CIUDAD

#### SITUACIÓN URBANA

- Zona rural
- Tejido histórico
- Ensanche
- Nuevos ensanches
- Zona suburbana
- Ciudad

#### VALORES DE PROXIMIDAD

- Transporte público
- Conexiones con el resto de la ciudad
- Equipamientos

#### RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

- Visuales
- Generación de espacio público
- Actividad a nivel de cota 0

#### ESPACIOS INTERMEDIOS

- Pasarelas
- Patios comunitarios
- Patio privado
- Balcón privado
- Azotea o terraza comunitario

#### CONVIVENCIAS DE USO

- Servicios del usuario
- Servicios abiertos al público
- Espacios públicos

### ADECUACIÓN SOCIAL

#### ADECUACIÓN A LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES

- Jóvenes
- Solteros
- Madres solteras
- Minusválidos
- Ancianos
- Familias

#### DES-JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS

- Cocina integrable
- Cocina multipersonal
- Baño no exclusivo

#### ORGANIZACIÓN DE ESPACIOS

- Espacios de trabajo compartido
- Espacios para tareas domésticas
- Espacios de almacenamiento

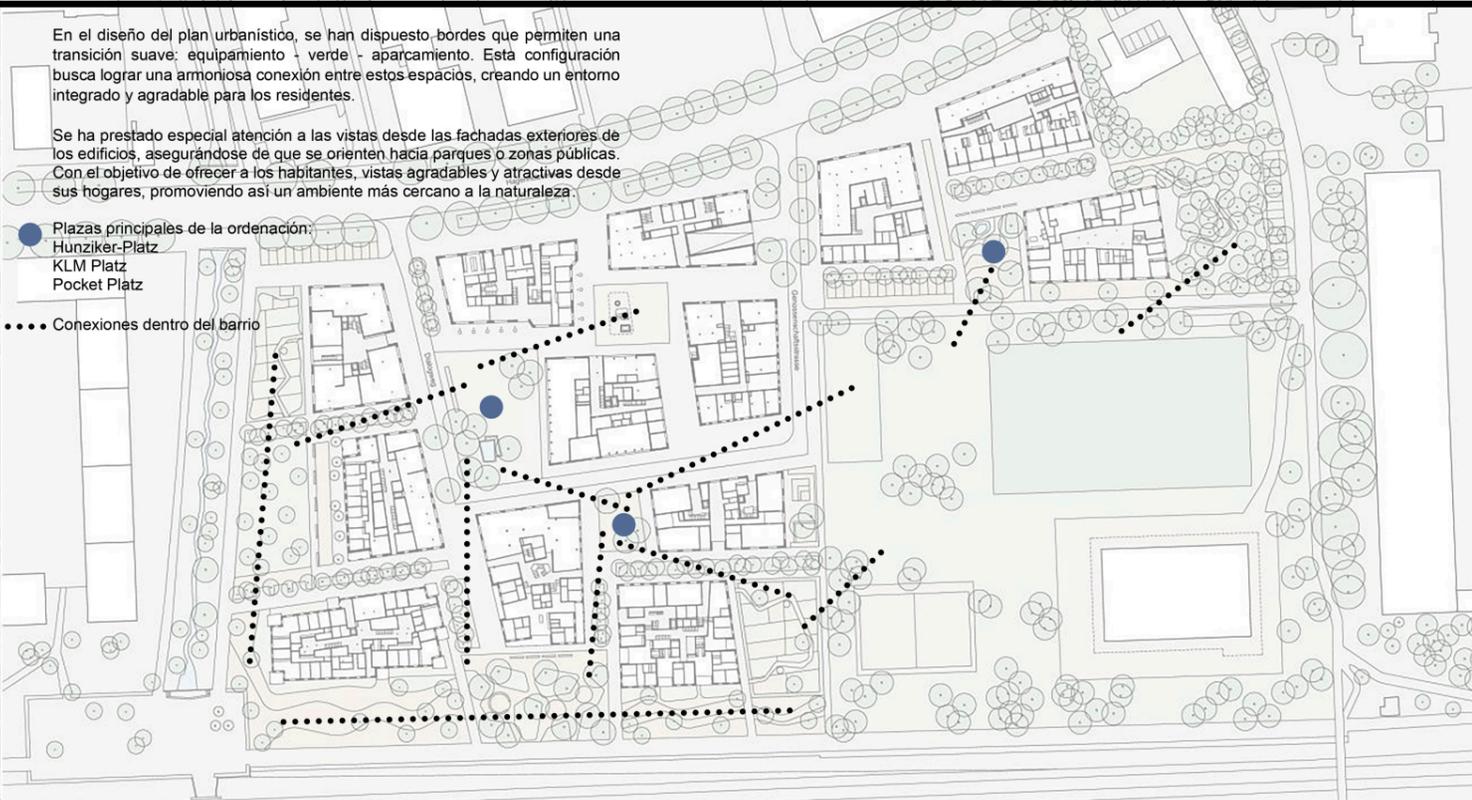
#### SERVICIOS COMUNES

- Ocio
- Servicios
- Trabajo
- Comercio
- Aparcamiento

#### ACCESIBILIDAD

- Rampas
- Giros
- Calles

Ficha comparativa, fuente: (Sánchez Alcocer, 2018).



En el diseño del plan urbanístico, se han dispuesto bordes que permiten una transición suave: equipamiento - verde - aparcamiento. Esta configuración busca lograr una armoniosa conexión entre estos espacios, creando un entorno integrado y agradable para los residentes.

Se ha prestado especial atención a las vistas desde las fachadas exteriores de los edificios, asegurándose de que se orienten hacia parques o zonas públicas. Con el objetivo de ofrecer a los habitantes, vistas agradables y atractivas desde sus hogares, promoviendo así un ambiente más cercano a la naturaleza.

- Plazas principales de la ordenación:  
Hunziker-Platz  
KLM Platz  
Pocket Platz
- ..... Conexiones dentro del barrio

## DEMOGRAFÍA Y LUGAR



|                        | Población (hab.) | Superficie (km²) | Densidad (hab/km²) |
|------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Cantón de Zúrich       | 1.564.662        | 1.728,94         | 905                |
| Distrito de Winterthur | 169.513          | 251,3            | 674,5              |
| Barrio Seebach         | 19.879           | 4,72             | 4211,65            |



metro y tranvía  
más de 1,6 millones de pasajeros diarios  
380 km de ruta en líneas

## CONEXIÓN CON LA CIUDAD

### SITUACIÓN URBANA

- Zona rural
- Tejido histórico
- Ensanche
- Nuevos ensanches
- Zona suburbana
- Ciudad

### VALORES DE PROXIMIDAD

- Transporte público
- Conexiones con el resto de la ciudad
- Equipamientos

### RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

- Visuales
- Generación de espacio público
- Actividad a nivel de cota 0

### ESPACIOS INTERMEDIOS

- Pasarelas
- Patios comunitarios
- Patio privado
- Balcón privado
- Azotea o terraza comunitario

### CONVIVENCIAS DE USO

- Servicios del usuario
- Servicios abiertos al público
- Espacios públicos

## PROXIMIDAD DE EQUIPAMIENTOS

- Ocio
- Deporte
- Teatro
- Espacios polivalentes
- universidad
- Hospital
- Supermercado
- Comercio

● En lo que respecta a la escala de la ciudad, el vecindario tiene una excelente conexión con los servicios y equipamientos de la zona. La universidad y la escuela Leutschenbach están a menos de 1 km de distancia, lo cual es muy conveniente.

● Además, las líneas de transporte público cuentan con 2 paradas a lo largo de la parte norte del desarrollo, y también hay una estación de metro cercana, lo que facilita el acceso y la movilidad.

Dentro del vecindario, las conexiones entre las distintas plazas están diseñadas para mantener las vistas abiertas entre los edificios, lo que crea una sensación de amplitud y conexión. El espacio público es abundante y bien diseñado, lo que hace que el barrio sea más atractivo y acogedor.

A nivel de la planta baja, se encuentran diversos equipamientos que mejoran la calidad de vida del vecindario, lo que lo convierte en un lugar realmente agradable para vivir.

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. Aparcamiento de visitantes     | 15. Estudio de grabación               |
| 2. Panadería                      | 16. Salas de trabajo                   |
| 3. Vivero                         | 17. Estudio del fabricante de violines |
| 4. Salón cultural                 | 18. Intercambio de ropa de niños       |
| 5. Locales polivalentes           | 19. Editorial                          |
| 6. Estudio de uñas                | 20. Oficina del conserje               |
| 7. Guardería                      | 21. Escuela de terapia artística       |
| 8. Estudio de danza y yoga        | 22. Restaurante                        |
| 9. Centro de psicología           | 23. Recepción                          |
| 10. Oficinas                      | 24. Salón de belleza                   |
| 11. Parque                        | 25. Academia de maquillaje             |
| 12. Estudio de música             | 26. Estudio de artes gráficas          |
| 13. Estudio de meditación         | 27. Tienda de pintura                  |
| 14. Taller de terapia ocupacional | 28. Centro de enseñanza de apoyo       |

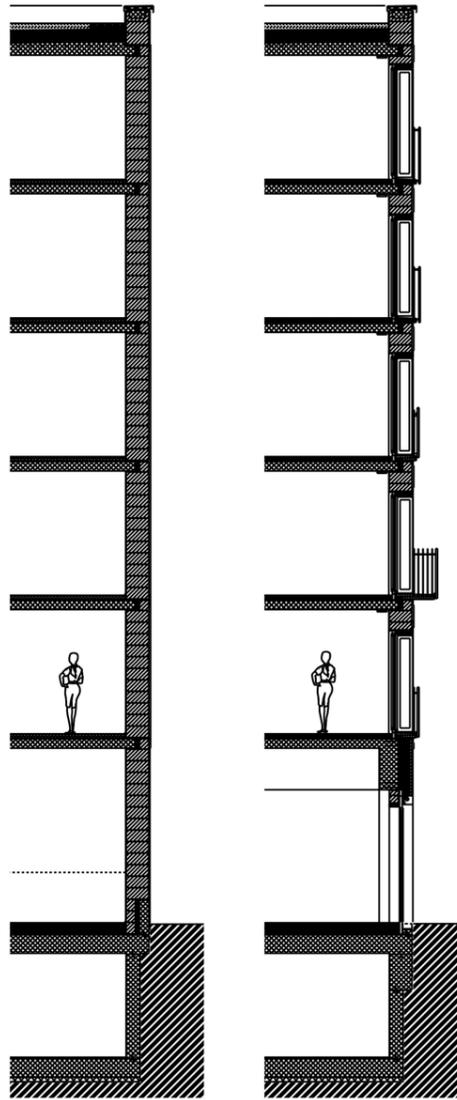
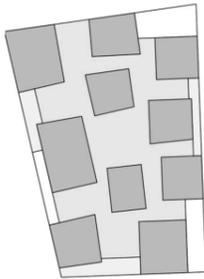
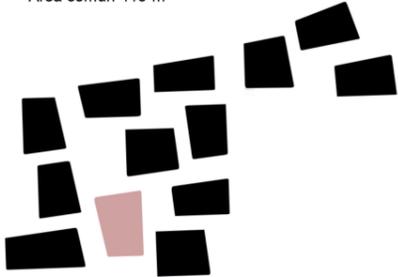


Dúplex Architekten  
Building A

6 apartamentos de 10,5 habitaciones  
5 apartamentos de 12,5 habitaciones

Servicios en planta baja: taller de terapia ocupacional y galería.  
Ventilación descentralizada a demanda con recuperador de calor.

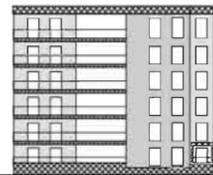
Área total 6883 m<sup>2</sup>  
Área útil 3937 m<sup>2</sup>  
Área común 415 m<sup>2</sup>



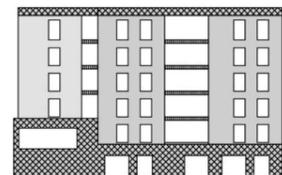
Sección transversal de mampostería monocapa



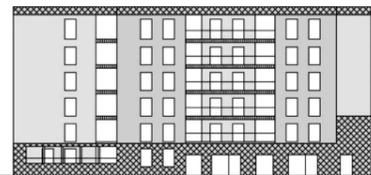
Vista frontal



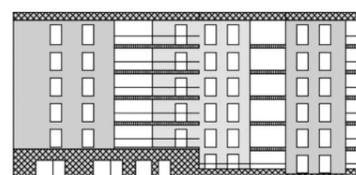
Fachada sur



Fachada norte



Fachada oeste



Fachada este

Servicios comunes dentro de un apartamento compartido: lavandería, baño y almacenaje.



ADECUACIÓN SOCIAL

ADECUACIÓN A LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES

- Jóvenes
- Solteros
- Madres solteras
- Minusválidos
- Ancianos
- Familias

DES-JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS

- Cocina integrable
- Cocina multipersonal
- Baño no exclusivo

ORGANIZACIÓN DE ESPACIOS

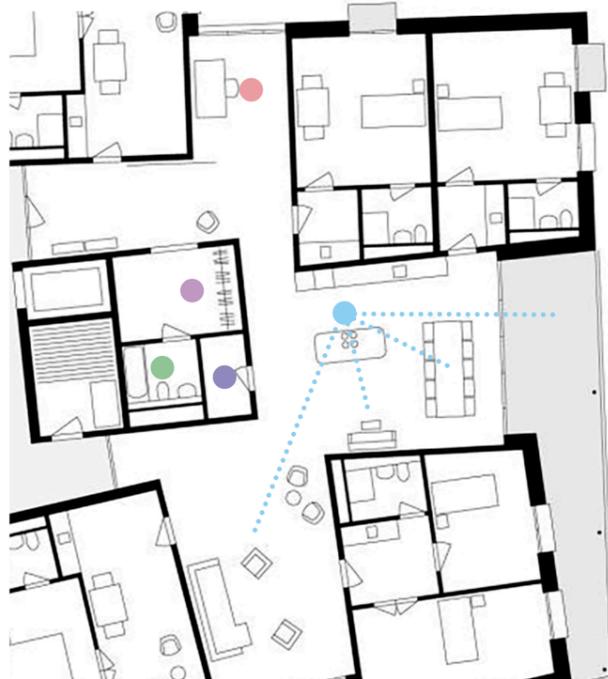
- Espacios de trabajo compartido
- Espacios para tareas domésticas
- Espacios de almacenamiento

SERVICIOS COMUNES

- Ocio
- Servicios
- Trabajo
- Comercio
- Aparcamiento

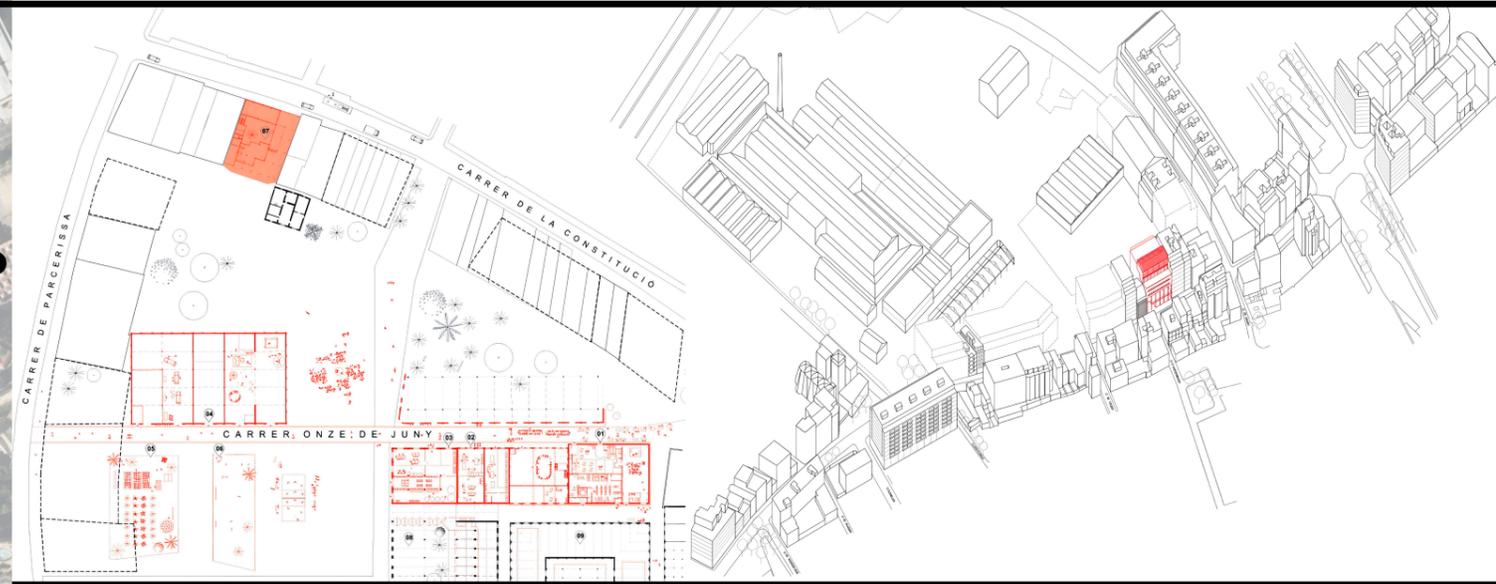
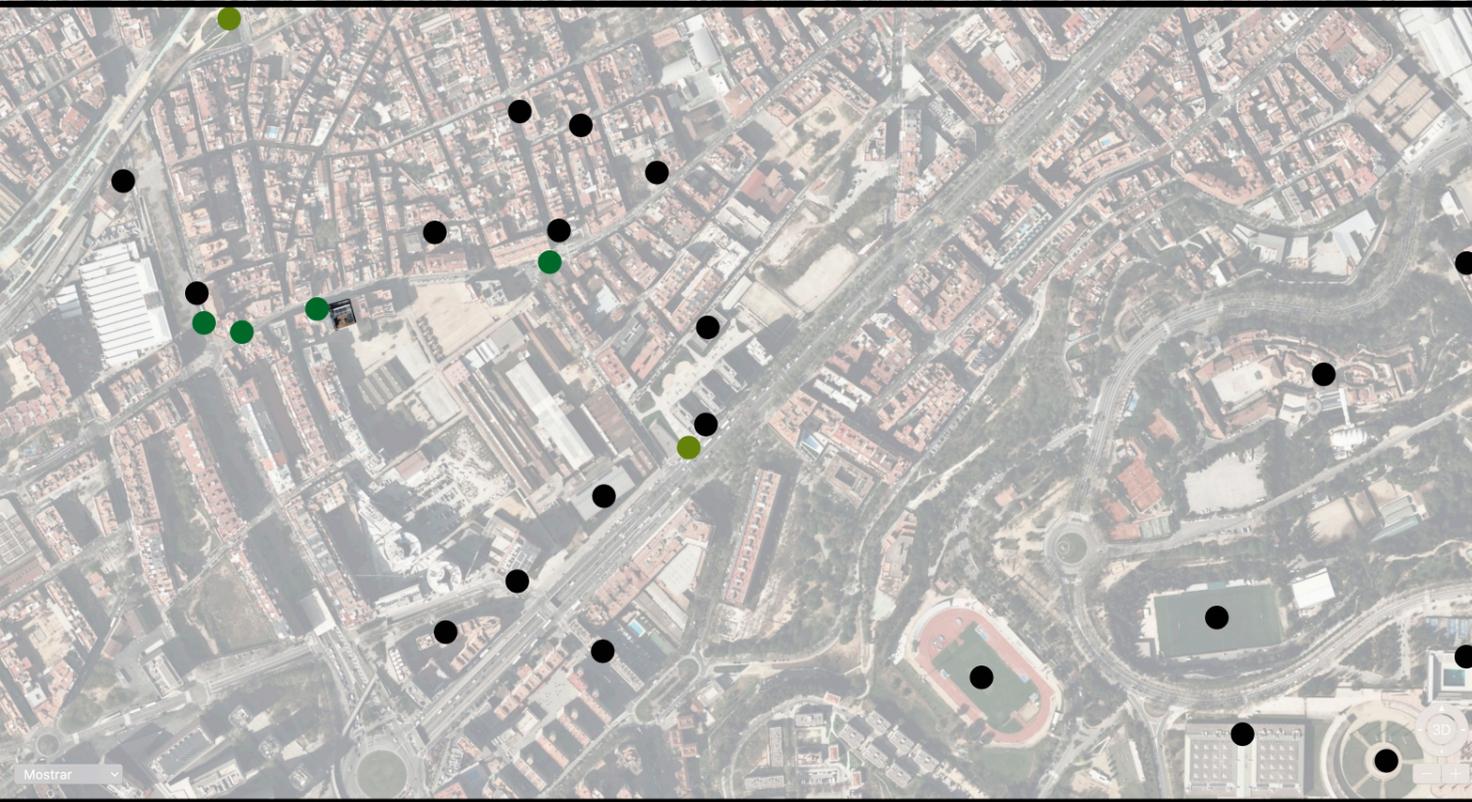
ACCESIBILIDAD

- Rampas
- Giros
- Calles



Cada habitación de la vivienda tiene vistas hacia el exterior con balcones que ofrecen un espacio privado al aire libre. Por otro lado, las áreas comunes actúan como una especie de zona intermedia que conecta con las áreas más privadas de las residencias, y estas áreas comunes están dotadas de terrazas más grandes que pueden ser utilizadas por toda la comunidad. Estas terrazas comunitarias ofrecen un espacio amplio y compartido para disfrutar al aire libre.





DEMOGRAFÍA Y LUGAR



|                         | Población (hab.) | Superficie (km²) | Densidad (hab/km²) |
|-------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Municipio de Barcelona  | 1.636.193        | 101,25           | 16.159,9           |
| Distrito Sants-Montjuïc | 187.026          | 21,25            | 8760               |
| Barrio la Bordeta       | 19.292           | 0,57             | 33.845,6           |

8 líneas de metro  
102 km de ruta en líneas  
141 estaciones de metro

CONEXIÓN CON LA CIUDAD

SITUACIÓN URBANA

- Zona rural
- Tejido histórico
- Ensanche
- Nuevos ensanches
- Zona suburbana
- Ciudad

VALORES DE PROXIMIDAD

- Transporte público
- Conexiones con el resto de la ciudad
- Equipamientos

RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

- Visuales
- Generación de espacio público
- Actividad a nivel de cota 0

ESPACIOS INTERMEDIOS

- Pasarelas
- Patios comunitarios
- Patio privado
- Balcón privado
- Azotea o terraza comunitario

CONVIVENCIAS DE USO

- Servicios del usuario
- Servicios abiertos al público
- Espacios públicos

PROXIMIDAD DE EQUIPAMIENTOS

- Educación
- Ocio
- Comercio
- Supermercado
- Hospital
- Universidad
- Deporte
- Cultura

● La cooperativa La Borda está muy bien ubicada en términos de transporte público, ya que en la calle de la fachada norte hay varias paradas de autobús, y a menos de 500 metros se encuentran estaciones de metro.

● El barrio donde se encuentra la cooperativa solía ser una zona industrial, por lo que la parte sur del solar no tiene una conexión directa con el espacio público existente, y su fachada en esa orientación no tiene mucho interés urbano. Sin embargo, recientemente se ha creado un parque en la fachada trasera del solar, lo que conecta con la calle de la fachada principal y le da vida a la parte más abandonada del conjunto. Esto hace que la zona sea más transitada y aporta cierta sensación de seguridad.

● En cuanto a los servicios cercanos, la parte norte del barrio cuenta con una variedad de equipamientos. Hay dos escuelas a menos de 500 metros, un centro comercial a menos de 2 kilómetros y otros locales de ocio como restaurantes y cafeterías. Además, en la parte este del barrio, se encuentran lugares de gran interés cultural y deportivo, como el museo de Arqueología, la Fundación Miró, el Palau Sant Jordi y el Estadio Olímpico, entre otros. Todo esto hace que la ubicación de la cooperativa sea muy conveniente y atractiva para sus residentes.

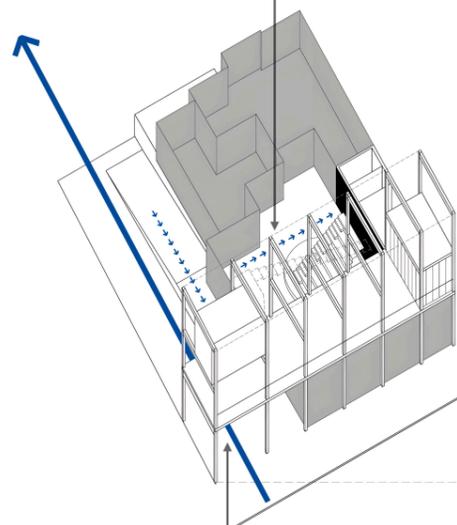
Continuidad de los espacios de relación

Patio, espacio polivalente, pasarelas y azotea, espacios relación con continuidad.

Espacios comunitarios en planta baja

Transición pública – común – privada

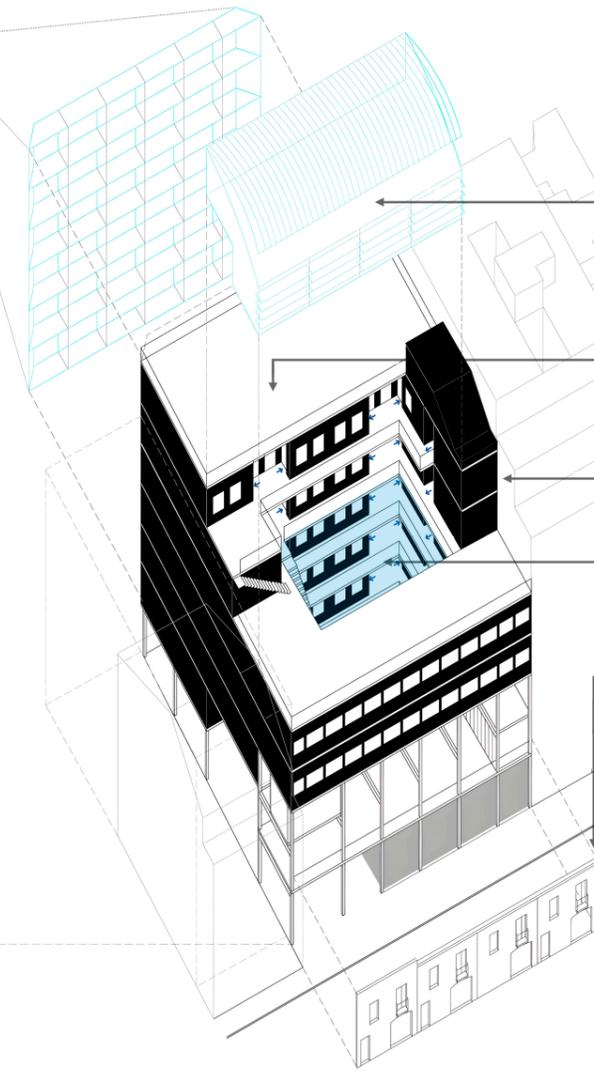
Recorridos desde la calle hasta llegar a las viviendas, pasando por los espacios comunitarios colocados en planta baja.



Pasaje

Dar continuidad a la calle Hartzbusch, permitiendo una conexión directa entre la Bordeta y el parque de Can Batlló. Acceso principal al edificio.

SQL orientación sur



Sostenibilidad

Galerías, cubrición del patio y máximas alturas para conseguir el mejor comportamiento bioclimático.

Densificar la fachada sur

Conseguir el máximo número de viviendas con óptimas condiciones de captación y soleo.

Entre medianeras

Volumetría que reconoce las medianeras vecinas y se agarra para cerrar el patio.

Patio central

Centro de la casa, el corazón del edificio, espacio de circulación, acceso, relación, convivencia.

Escala histórica

Espacio polivalente recuperando la cota de las azoteas históricas. Locales comerciales.

# Edificio de cooperativa de viviendas

## La Borda Lacol Cooperativa

6 plantas + planta baja  
28 viviendas – 3000 m<sup>2</sup>

El proyecto es altamente sostenible, ya que 24 viviendas están diseñadas de tal manera que no requieren mucho acondicionamiento debido a su buena orientación y tipología constructiva.

En la planta baja del edificio, se encuentran disponibles diversos servicios como locales comerciales, salas polivalentes, espacios para la atención de la salud y cuidados.

### ADECUACIÓN SOCIAL

#### ADECUACIÓN A LOS DIFERENTES GRUPOS SOCIALES

- Jóvenes
- Solteros
- Madres solteras
- Minusválidos
- Ancianos
- Familias

#### DES-JERARQUIZACIÓN DE ESPACIOS

- Cocina integrable
- Cocina multipersonal
- Baño no exclusivo

#### ORGANIZACIÓN DE ESPACIOS

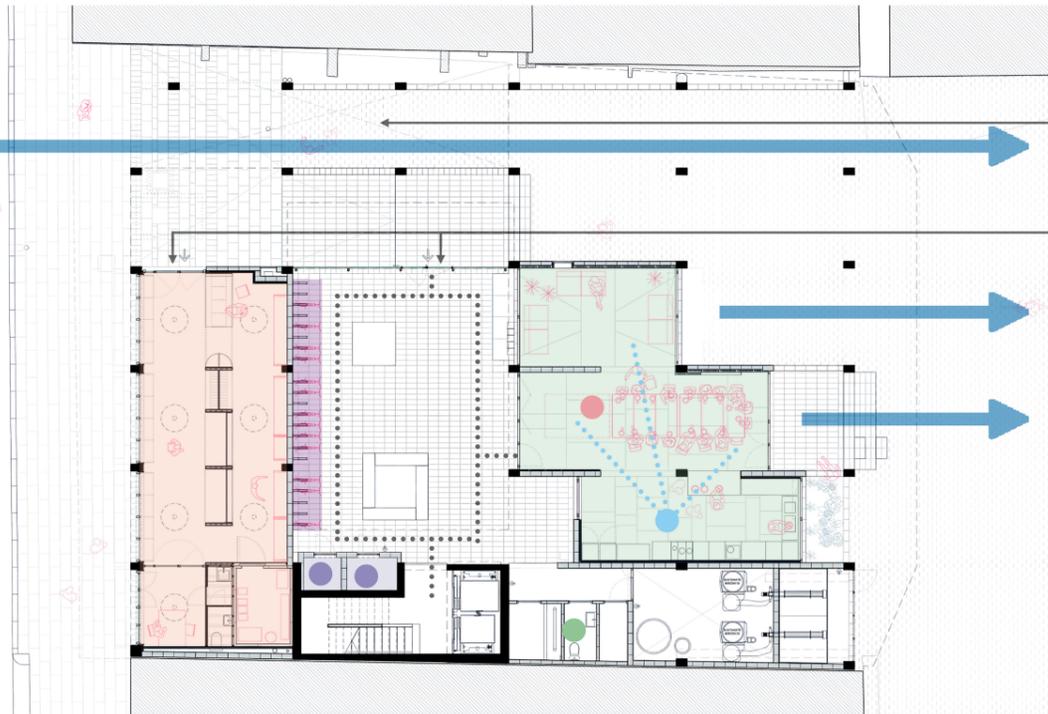
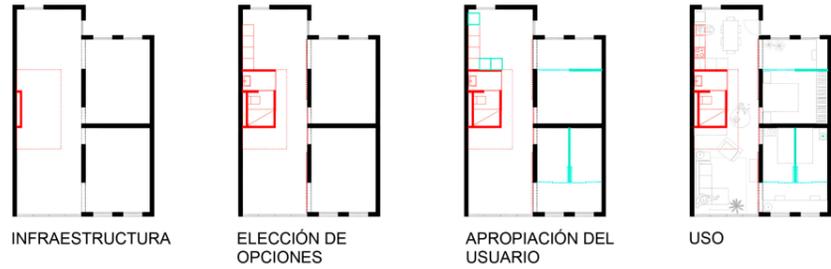
- Espacios de trabajo compartido
- Espacios para tareas domésticas
- Espacios de almacenamiento

#### SERVICIOS COMUNES

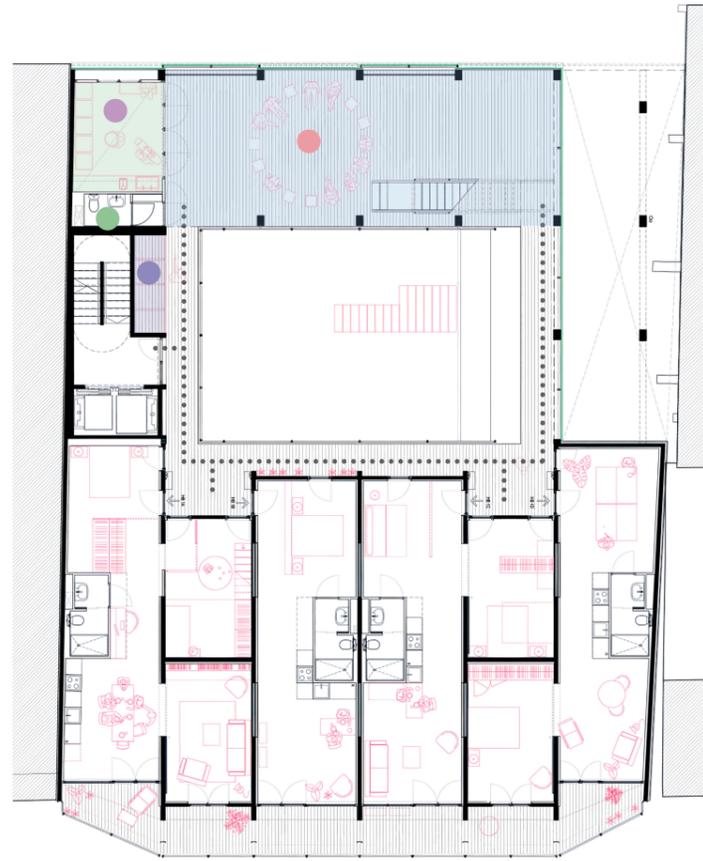
- Ocio
- Servicios
- Trabajo
- Comercio
- Aparcamiento

#### ACCESIBILIDAD

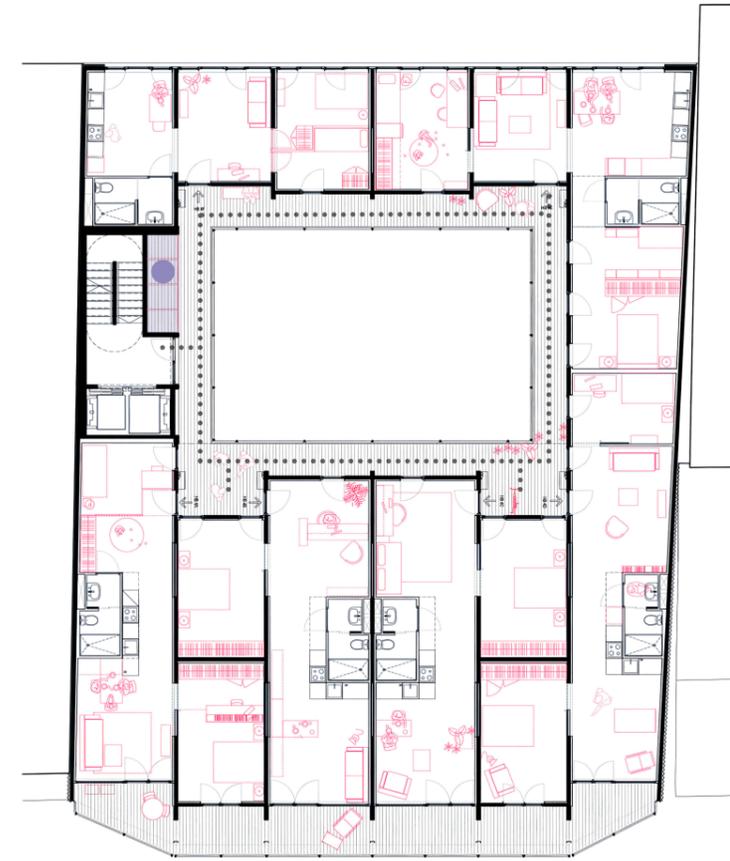
- Rampas
- Giros
- Calles



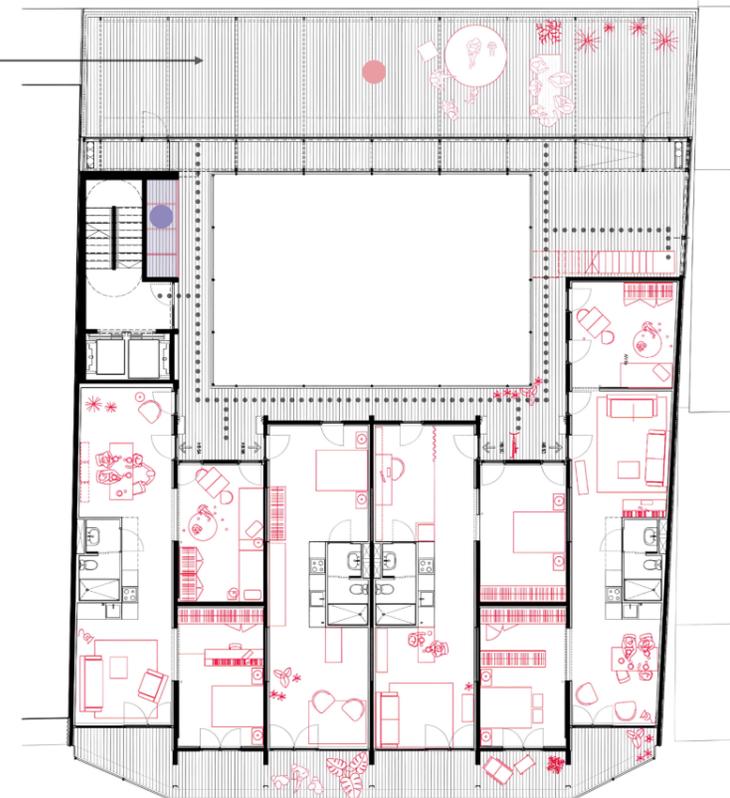
PLANTA BAJA



PLANTA PRIMERA  
1S, 1M, 2L



PLANTA TERCERA – CUARTA  
1S, 3M, 2L



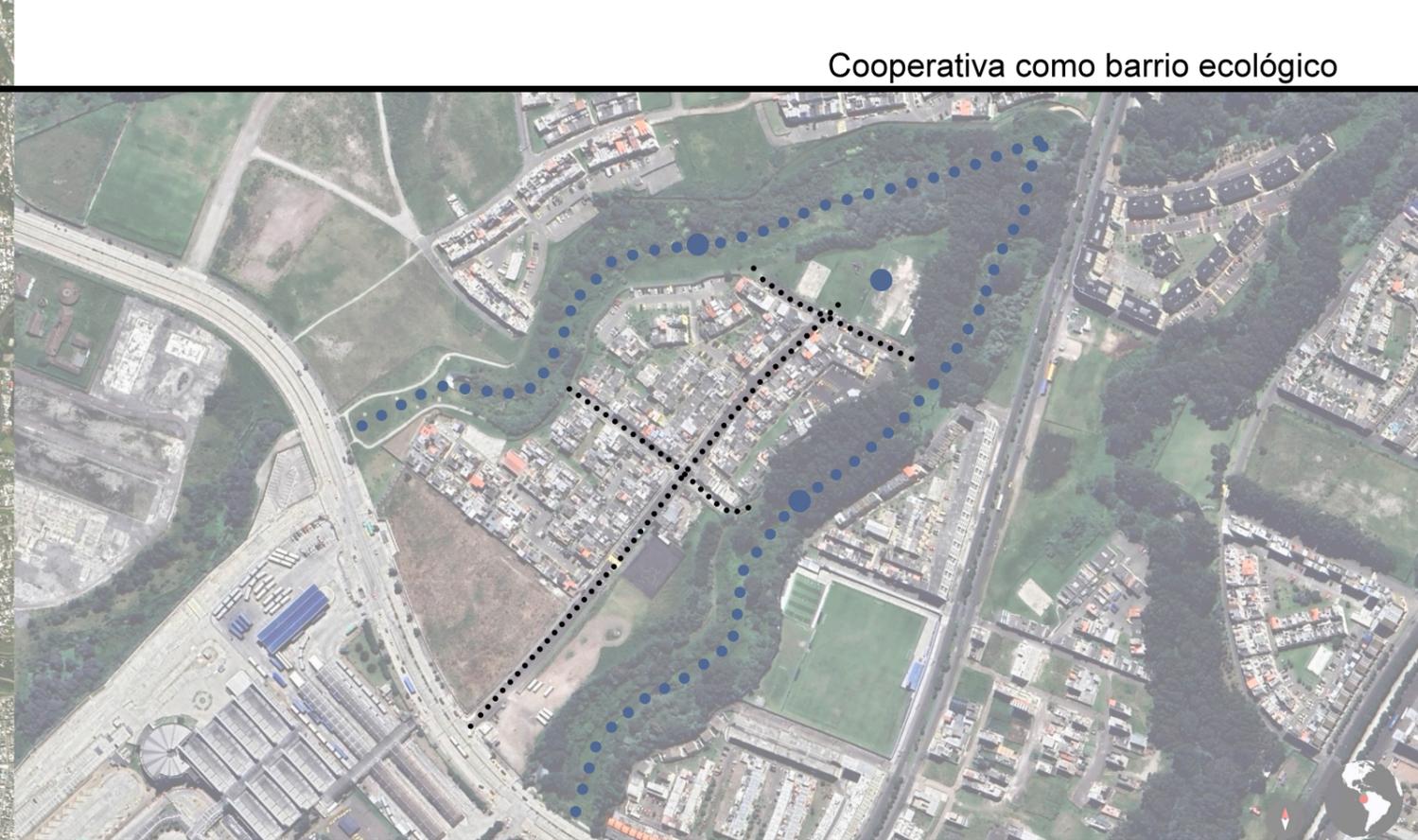
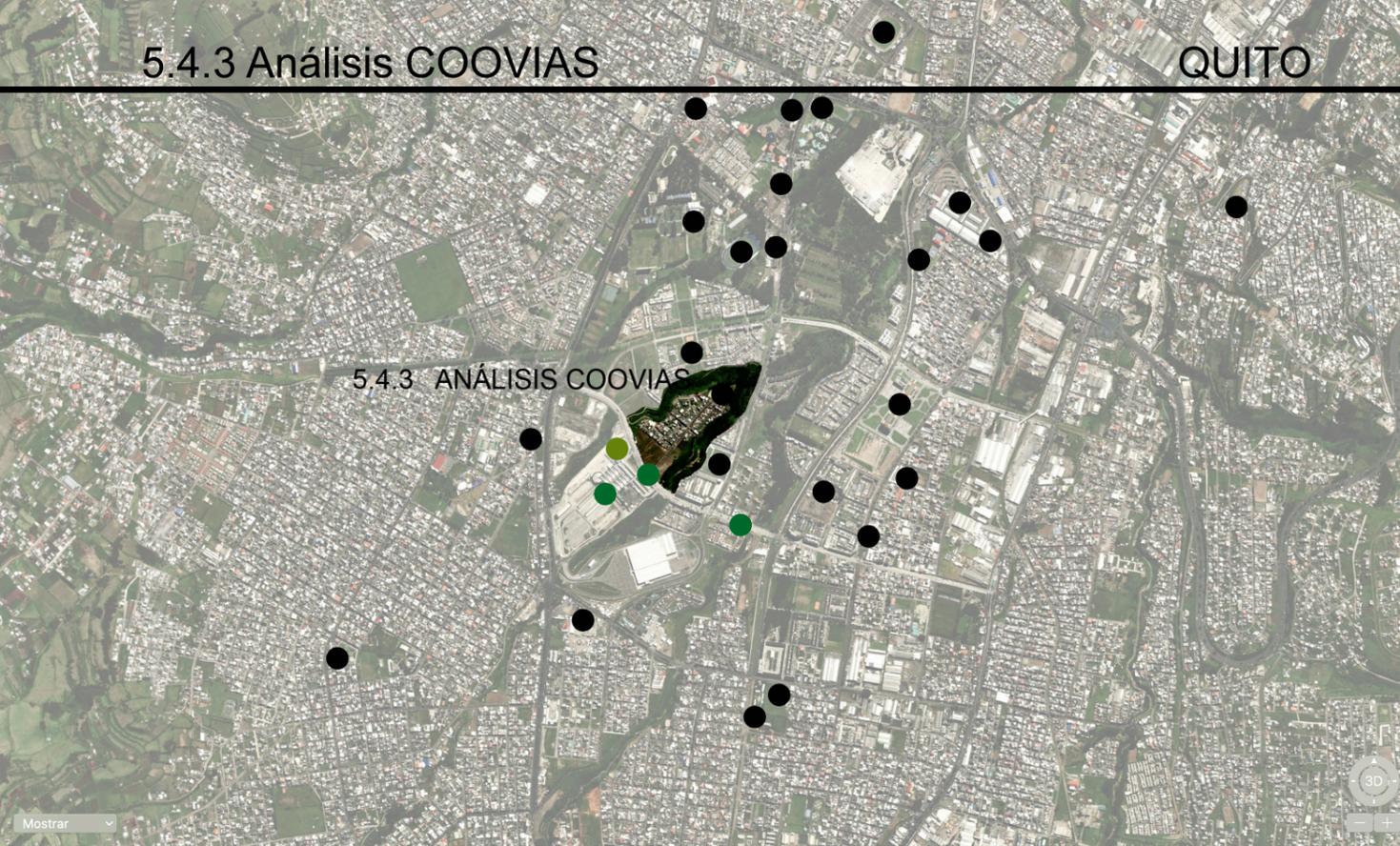
PLANTA QUINTA  
1S, 1M, 2L

Espacio intermedio que facilita la relación entre los usuarios y el público. Es un lugar acogedor y propicio para los encuentros entre las personas.

Acceso independiente a la cooperativa, locales abiertos al público.

- Locales comerciales.
- Aparcamientos de bicis.
- Servicios comunes, espacios reservados para usuarios de la cooperativa: cocina / comedor / estar / lavandería.
- Espacio polivalente.
- Pasarelas y patio central: espacio de relación interior entre vecinos.
- Espacios de almacenamiento común.

Terraza común:  
espacio de relación entre vecinos  
espacio polivalente



DEMOGRAFÍA Y LUGAR



|                    | Población (hab.) | Superficie (km <sup>2</sup> ) | Densidad (hab/km <sup>2</sup> ) |
|--------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Municipio de Quito | 2.917.364        | 4.230                         | 689,68                          |
| Parroquia Quitumbe | 39.458           | 0,89                          | 44.334,8                        |



1 línea de metro  
15 estaciones de metro  
22,6 km de ruta

CONEXIÓN CON LA CIUDAD

SITUACIÓN URBANA

- Zona rural
- Tejido histórico
- Ensanche
- Nuevos ensanches
- Zona suburbana
- Ciudad

VALORES DE PROXIMIDAD

- Transporte público
- Conexiones con el resto de la ciudad
- Equipamientos

RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

- Visuales
- Generación de espacio público
- Actividad a nivel de cota 0

ESPACIOS INTERMEDIOS

- Pasarelas
- Patios comunitarios
- Patio privado
- Balcón privado
- Azotea o terraza comunitario

CONVIVENCIAS DE USO

- Servicios del usuario
- Servicios abiertos al público
- Espacios públicos

PROXIMIDAD DE EQUIPAMIENTOS

- Deporte
- Educación
- Universidad
- Supermercado
- Comercio
- Centro de salud
- Hospital

● La cooperativa COOVIAS está muy bien ubicada en términos de transporte público, ya que en la calle de la fachada sur hay varias paradas de autobús, también se encuentra la estación de metro y el Terminal Terrestre Quitumbe nacional.

● En lo que respecta a la escala de la ciudad, el barrio tiene una buena conexión con algunos servicios y equipamientos de la zona. La Universidad Politécnica Salesiana y algunas escuelas están a menos de 1,5 km de distancia. Y en la parte norte del barrio hay un centro comercial y mercado a menos de 2 km.

Dentro del barrio, debido a que el acceso a cada conjunto habitacional es privado, las conexiones dan a los espacios públicos que son el Parque Quebrada El Carmen y las dos quebradas lo que permite entrar desde diferentes puntos del barrio.

En el diseño del plan urbanístico, los conjuntos habitacionales se han construido por etapas respetando la topografía de las quebradas. Esta configuración busca lograr una armoniosa conexión entre estos espacios, creando un entorno integrado con la naturaleza.

Los edificios que están en los bordes se orientan hacia las quebradas, con el objetivo de ofrecer a los habitantes, vistas agradables y atractivas desde sus hogares, promoviendo así un ambiente más cercano a la naturaleza.

Etapas de los conjuntos habitacionales:

- Solidaridad Quitumbe etapa II y III
- Solidaridad Quitumbe etapa IV
- Solidaridad Quitumbe etapa V

- Espacios públicos de la ordenación:  
Parque Quebrada El Carmen  
Quebrada El Carmen  
Quebrada Ortega

- Conexiones dentro del barrio



## 6 PROPUESTA

Una de las principales problemáticas que afronta Ecuador en estos momentos es la precariedad económica, social y laboral, que dificulta el acceso a una vivienda adecuada y habitable para las personas con menos recursos. Frente a esta realidad, surge la propuesta conceptual de cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso, que busca ofrecer una alternativa al mercado inmobiliario convencional, que encarece y especula con el derecho a la vivienda. Esta modalidad de hábitat cooperativo plantea un cambio de paradigma, donde las personas, independientemente del género y grupo social al que pertenezcan, puedan acceder y vivir en condiciones asequibles y solidarias.

Uno de los principales problemas que se identificó al hacer el estudio es que la Vivienda Social en Ecuador tiene un déficit habitacional elevado. El déficit habitacional es más cualitativo que cuantitativo, ya que los gobiernos se han preocupado más en reducir el déficit habitacional cuantitativo dejando a un lado la calidad habitacional que requiere una vivienda o un conjunto de viviendas. Como respuesta a esto la cooperativa de viviendas en régimen de cesión de uso sería una buena alternativa para que las personas de bajos recursos puedan acceder a una vivienda digna y adecuada, ya que al ser un proyecto sin ánimo de lucro permite que los futuros usuarios puedan participar en cada una de las etapas del proyecto dirigidos por profesionales.

Otro de los problemas que se encontró es que las Viviendas Sociales están situadas en la periferia urbana, dificultando el acceso a servicios básicos como transporte público, atención médica y educación, lo que contribuye a una situación precaria en la calidad de vida. Una buena solución ante esto es que la cooperativa de viviendas se implante dentro del casco urbano integrándose al barrio mediante espacios que puedan ser utilizados por los socios y los habitantes de barrio y así no solo sea un edificio de viviendas aislado.

Desde la perspectiva de género vivir en una ciudad compacta y policéntrica facilita la proximidad a los servicios básicos y de cuidado al domicilio habitual, además contribuye a la vitalidad del espacio público ya que, la configuración en núcleos de población a nivel de barrio posibilita la concentración de personas en la vía y espacios públicos, lo que incrementa la percepción de seguridad y la seguridad real, y permite la conexión de núcleos mediante el uso del transporte público (Alvarez Isidro & Gómez Alfonso, 2022).

### 6.1 UN HÁBITAT COOPERATIVO

Involucrar a la comunidad en la planificación urbana implica que las ideas y proyectos de la ciudad se desarrollen con la colaboración de los ciudadanos. Esto asegura que las iniciativas estén basadas en un conjunto de valores y visiones compartidas, lo que a su vez contribuye a crear un enfoque colectivo y sólido en apoyo de las propuestas llevadas a cabo.

Cuando la comunidad participa activamente en la planificación urbana y en la configuración del entorno, se genera una mayor comprensión en la población sobre los temas que afectan a todos. Esto fortalece el sentimiento de identificación y compromiso hacia proyectos y áreas compartidas que se deciden desarrollar, aumentando así el sentido de pertenencia y la responsabilidad hacia espacios comunes.

La intervención de la población en el proceso brinda la oportunidad de comprender más a fondo la sociedad y las personas que formarán parte de los entornos planificados. Esto permite captar sus deseos y convertirlos en proyectos tangibles que se traduzcan en la realidad.

En el ámbito de la vivienda colectiva, es curioso observar que los residentes han tenido un papel limitado en su desarrollo y configuración. Tanto en proyectos públicos como privados, la convivencia entre vecinos a menudo entra en escena una vez que el edificio ya está construido, o en el mejor de los casos, durante las etapas finales de diseño. Las decisiones sobre qué y cómo construir suelen ser tomadas por las promotoras y los equipos técnicos. Los futuros vecinos son prácticamente anónimos, existiendo solo como conceptos abstractos o ficticios, representados por normativas o por lo que "el mercado demanda", es decir, lo que se vende más y a un precio más alto. Esto resulta en que aquellos que no se ajustan a estos criterios quedan fuera él.

En contraste, las cooperativas de vivienda tienen un enfoque distinto. En estos casos, la comunidad que se formará en el futuro suele liderar la promoción, lo que marca una diferencia notable y que influye en el proceso y el resultado. Estos proyectos tienen como objetivo desarrollar y preservar el aspecto social de la vivienda a lo largo del tiempo. Esto se logra principalmente mediante la propiedad compartida y el derecho de uso, dos elementos esenciales y característicos de este modelo.

En cuanto a números de unidades vecinales que debe componer una cooperativa de viviendas, no hay un tamaño óptimo predefinido para el grupo, pero es válido destacar que hay ciertas limitaciones externas que moldean las formaciones.

Los grupos pequeños, alrededor de 15 unidades, pueden enfrentar desafíos en términos de asequibilidad y sostenibilidad económica. Una preocupación visible en las cooperativas pequeñas es su susceptibilidad a cambios. Sin embargo, estos grupos también tienden a forjar conexiones más cercanas debido a la mayor cantidad de experiencias compartidas y un compromiso más profundo con la autogestión.

En las cooperativas más grandes ocurre lo opuesto. Desde una perspectiva económica, resulta más accesible adquirir una vivienda debido a la distribución de los costos entre un número mayor de unidades. No obstante, existe la posibilidad de que los miembros sientan menos motivación o capacidad para participar de manera activa, lo que puede llevar a conflictos debido a la falta de colaboración de acuerdo con lo establecido.

## 6.2 UNA RESPUESTA SOSTENIBLE

Aunque se podría pensar que, en el caso de viviendas asequibles, los aspectos de sostenibilidad podrían quedar relegados debido a preocupaciones económicas, esto no es necesariamente cierto. En realidad, muchos elementos que contribuyen a la sostenibilidad de un edificio no están necesariamente relacionados con un mayor costo, sino más bien a un diseño inteligente y a un uso responsable por parte de sus residentes. Es probable que las personas interesadas en el modelo cooperativo tengan una mayor sensibilidad hacia cuestiones ecológicas en comparación con la población promedio. Por lo tanto, el diseño debe incorporar metas ambientales para minimizar el impacto, tanto durante la construcción mediante el uso de materiales más sostenibles, como a lo largo de la vida útil del edificio mediante la reducción de residuos. Dado que actúan como promotores y futuros residentes de estas viviendas, es probable que tengan un mejor entendimiento del funcionamiento del edificio, lo que podría resultar en un uso más eficiente y consciente del edificio o barrio.

Otro factor importante para considerar es que, en el enfoque de una promotora, su principal objetivo es llevar a cabo una construcción con los costos más bajos posibles para lograr productos más asequibles o aumentar sus ganancias. En cambio, las cooperativas, al tratarse de una autogestión, adoptan una perspectiva a largo plazo. Esto les permite implementar soluciones que, aunque puedan parecer más costosas inicialmente, generan ahorros en el futuro; por ejemplo, el uso de materiales constructivos de mayor calidad, la compartición de servicios o la adopción de energías renovables. El costo de una vivienda no se limita únicamente a una cuota mensual, sino que también incluye los gastos para garantizar su uso a lo largo del tiempo. Es por eso, que el edificio debe ser diseñado para requerir el mínimo consumo de energía y ofrecer el máximo confort, con el fin de prevenir situaciones de pobreza energética que puedan afectar la salud de sus residentes.

La implicación de la comunidad en la creación, diseño y futura gestión del edificio promueve un uso más eficiente de la vivienda y un estilo de vida consciente y respetuoso con el medio ambiente. En este sentido, las cooperativas no solo ofrecen acceso a la vivienda, sino que también presentan nuevos modelos energéticos en los que los miembros desempeñan un papel más activo. Por ejemplo, pueden establecer estrategias para compartir recursos, como sistemas de generación de energía (calefacción y agua caliente), lavadora común, vehículos, internet, herramientas, entre otros. También se puede implementar sistemas climáticos activos y pasivos para optimizar el rendimiento ambiental del edificio.

## 6.3 CONCEPTOS Y REFERENCIAS

A continuación, se presentan conceptos que definen los usos y espacios que pueden ser contemplados en una cooperativa de viviendas. Estos se organizan de manera progresiva, desde un área central o comunitaria más pública hasta los espacios de las viviendas, que son más privados e íntimos.

Puede haber diversas escalas:

- **Escala barrio - ciudad**  
Espacio central de carácter público en forma de plazas abiertas, acompañado por calles internas estratégicas que faciliten una conectividad fluida en el barrio que se implante la cooperativa y, al mismo tiempo, ofrecer zonas verdes y espacios propicios para la interacción y el contacto entre los residentes.
- **Escala cooperativa - barrio**  
Áreas destinadas al alquiler y cesión de uso, con el objetivo de estimular el comercio local e impulsar la producción local, así como actividades asociativas que contribuyan al enriquecimiento cultural y fortalezcan los lazos comunitarios en el barrio. Estos espacios también ofrecerán opciones de entretenimiento que no necesariamente involucren consumo, brindando una alternativa de ocio más consciente.
- **Escala interna cooperativa**  
Áreas exteriores destinadas a la circulación compartida, con la intención de facilitar la interacción y el encuentro entre los residentes de la comunidad. Fomentar la ocupación espontánea de estos espacios comunitarios. Contemplar espacios comunitarios en el interior del edificio.
- **Escala cooperativa - íntima**  
Espacio umbral como un lugar donde cada individuo puede hacerlo suyo, permitiendo una apropiación personal y colectiva. Crear un ambiente acogedor y familiar en los espacios compartidos.
- **Escala íntima**  
Las viviendas deben ser diseñadas para que sea accesible a diversos estilos de vida y rutinas. Ser adaptables en su uso y formas de vida que los usuarios elijan.

### 6.3.1 EL PATIO

El patio se puede concebir como un espacio para interactuar, circular y compartir. Además, tiene un impacto climático al favorecer la ventilación y regular la temperatura dentro del edificio.

Que funciona como un punto de encuentro central para los residentes de la cooperativa, permitiéndoles apropiarse de él y utilizarlo de manera natural y espontánea.

También podría servir como un elemento de bienvenida del edificio, a través del cual se puede recorrer y acceder a los diferentes espacios interiores de la cooperativa.



Imagen 63: 8 House, Bjarke Ingels



Imagen 64: 79 & Park Residences, Bjarke Ingels

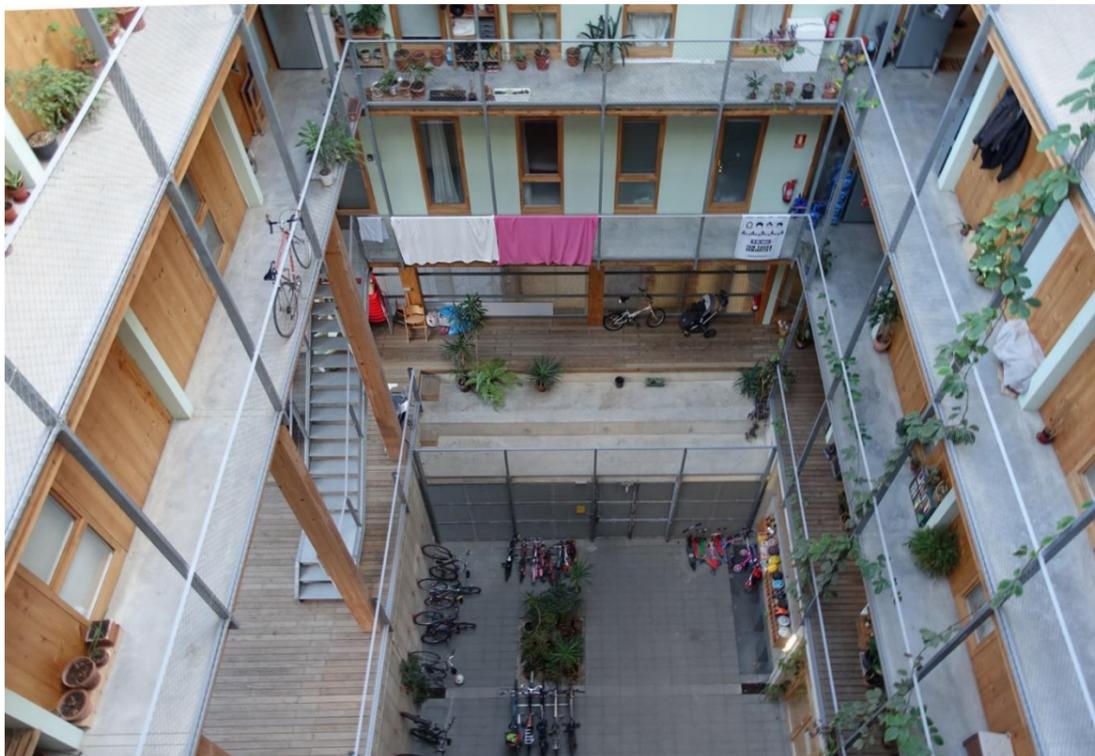


Imagen 65: La Borda, LACOL



Imagen 66: 85 Viviendas Sociales en Cornellá, Peris + Toral arquitectes

### 6.3.2 EL BALCÓN

El balcón se concibe como el elemento que facilita la conexión entre la zona privada e íntimo de la vivienda con el entorno de relación que representa la calle a nivel de barrio y ciudad.

Es como un puente que nos conecta con el mundo exterior, una ventana a la realidad que se despliega más allá de nuestro espacio íntimo. Actúa como un límite entre lo interior y lo exterior que nos brinda la oportunidad de formar parte de lo que ocurre fuera de vivienda sin tener que abandonarla.



Imagen 67, 68: 53 habitations HLM, Lacaton y Vassal



Imagen 69: Dortheavej 2 Residences, Bjarke Ingels



Imagen 70: VM Houses, Bjarke Ingels

### 6.3.3 ESPACIOS COMUNITARIOS

Diseñar espacios interiores que fomenten la interacción y el uso, tanto por parte de los residentes como por personas externas a la cooperativa. Estos espacios son considerados como lugares para compartir y realizar una variedad de actividades que van más allá del uso tradicional de una vivienda.

La idea es ampliar la noción de vivienda más allá de un espacio individual y privado, abriéndola a diferentes usos que se puedan llevar a cabo en ella. No solo se trata de una unidad privada, sino también de un espacio en el cual las personas pueden encontrarse con otros y participar en actividades comunitarias. Estos espacios comunitarios se proyectan principalmente en la planta baja, para fomentar la interacción directa entre los usuarios de la cooperativa y los habitantes del barrio.



Imagen 71, 72: La Borda, LACOL



Imagen 73, 74: Cooperativa Kalkbreite, Zúrich

### 6.3.4 RECORRIDOS

Además de los espacios comunitarios interiores que se mencionaron antes, se suman también las pasarelas y corredores exteriores que conectan diferentes áreas del edificio y permiten la circulación entre ellas.

Estas pasarelas y corredores se conciben como algo más que simples rutas de circulación. Si se les otorgan dimensiones adecuadas, pueden convertirse en espacios de apropiación y encuentro. Se trata de espacios donde se puede detener, relacionarse y sentirse parte del entorno. Estos espacios se consideran como una extensión de la vivienda, un lugar donde los miembros de la cooperativa pueden apropiarse y sentirse parte, más allá del umbral de sus hogares.

Este espacio se concibe como un lugar que fomente la espontaneidad, el juego y la interacción sin restricciones rígidas, un espacio que pueda ser adaptado, experimentado y utilizado de manera natural.



Imagen 75, 76: La Borda, LACOL



Imagen 77, 78: 8 House, Bjarke Ingels

### 6.3.5 EL ESPACIO UMBRAL

El espacio umbral se comprende como un lugar que va desde lo íntimo y personal hasta lo compartido entre los residentes de la cooperativa, siendo un espacio que se apropian y utilizan en diferentes escalas.

Es un espacio en el que los residentes de la cooperativa convierten el espacio comunitario en propio al utilizar elementos domésticos provenientes de sus viviendas privadas. Esto contribuye a borrar la frontera entre lo privado y lo comunitario.

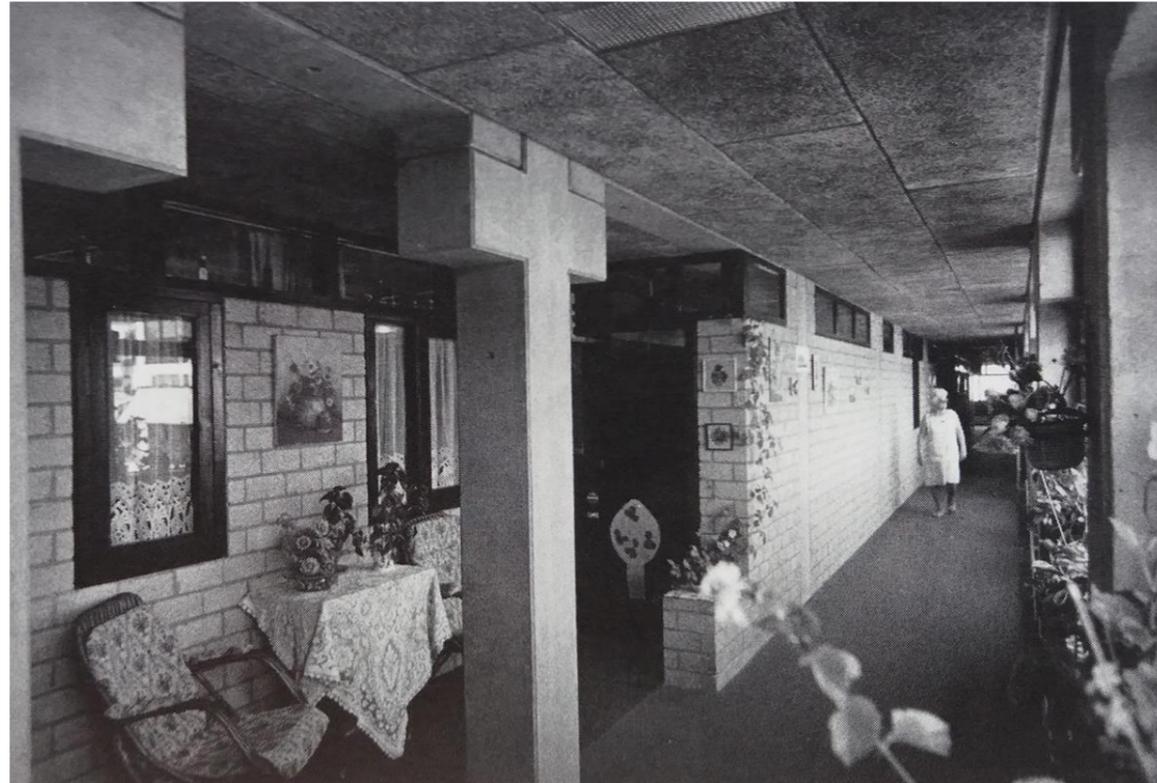


Imagen 79: Residencia para ancianos, Herman Hertzberger



Imagen 80: 8 House. Bjarke Ingels

### 6.3.6 ADAPTABILIDAD

En cuanto a las tipologías habitacionales, es importante emplear un sistema que posibilite la adaptabilidad y flexibilidad de las viviendas, evitando la creación de una jerarquía rígida entre los espacios.

Por esta razón, se sugiere emplear módulos con dimensiones adecuadas para que cada espacio permita diversas actividades y usos sin que las dimensiones o la disposición de los módulos restrinjan sus posibilidades. Estos módulos pueden combinarse o ampliarse según las necesidades de los residentes.

Este concepto se materializa en las viviendas de MAIO en Barcelona, específicamente en su proyecto "110 rooms". En lugar de concebir el edificio con un número fijo de viviendas, se concibe como un espacio que alberga una cantidad de habitaciones que pueden expandirse, reducirse o adaptarse según las circunstancias y necesidades de la comunidad que compone el edificio.



Imagen. 81, 82, 83: 110 rooms, MAIO

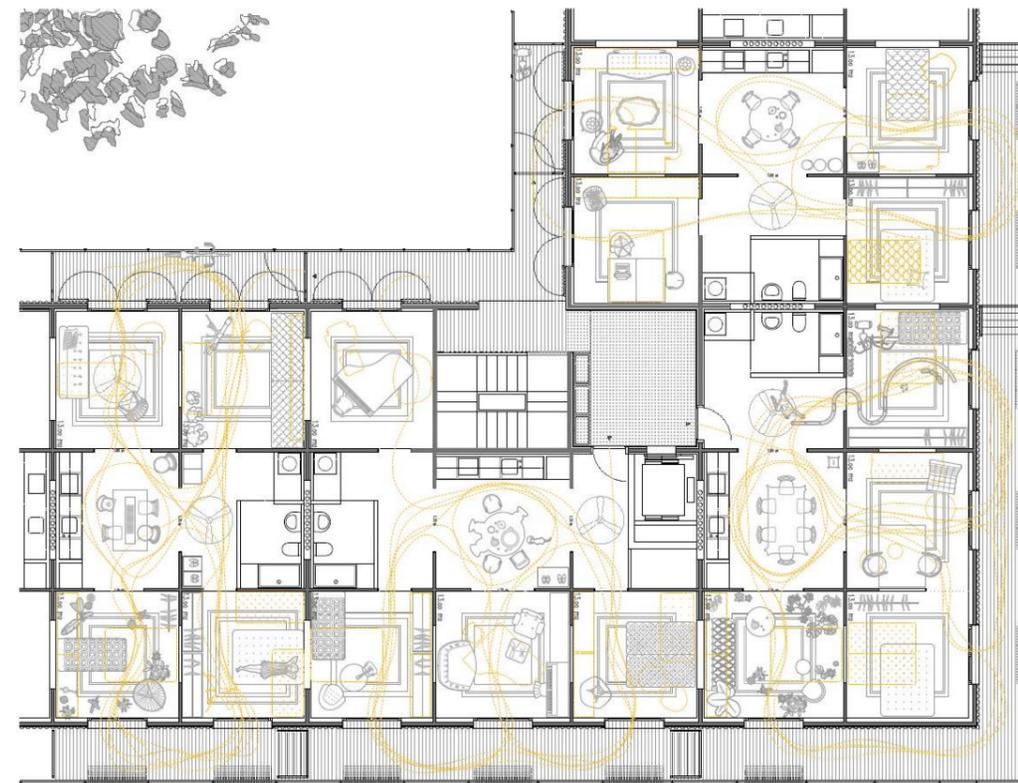
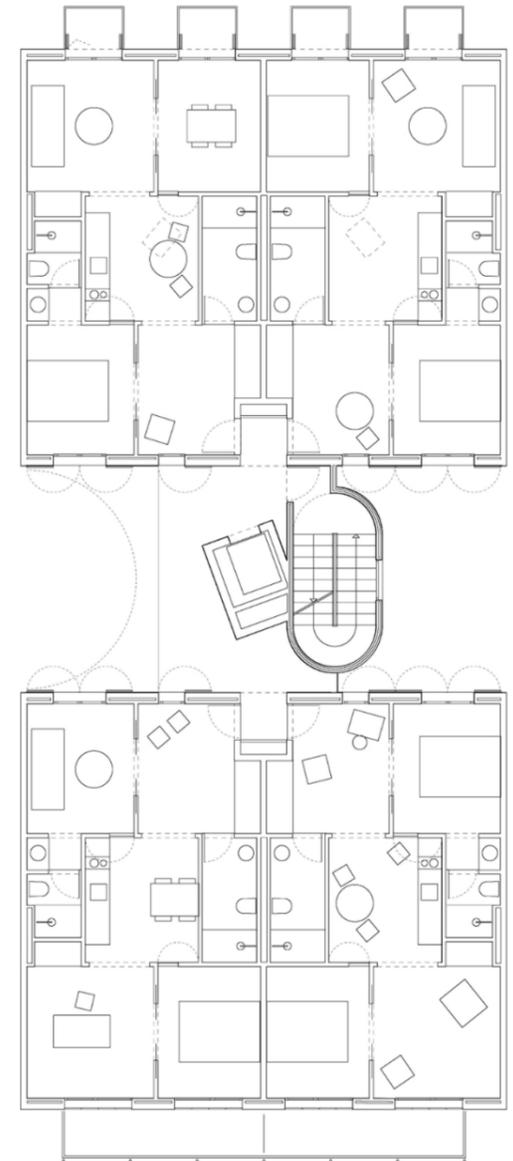


Imagen 84, 85: 85 Viviendas Sociales en Cornellá, Peris + Toral

## 7 CONCLUSIONES

Sobre la Vivienda de Interés Social en Ecuador, una vez hecho el estudio de la situación de la Vivienda de Interés Social e investigado algunos conjuntos habitacionales escogidos, se puede concluir que:

- **Existe un déficit habitacional elevado.** El déficit habitacional es más cualitativo que cuantitativo, ya que los gobiernos se han preocupado más en reducir el déficit habitacional cuantitativo dejando a un lado la calidad habitacional que requiere una vivienda o un conjunto de viviendas. Se han dedicado más a construir viviendas repetitivas sin tener en cuenta los diferentes grupos sociales.
- **La ubicación es el mayor problema.** Las Viviendas Sociales están situadas en la periferia urbana, dificultando el acceso a servicios esenciales como el transporte público, atención médica y educación, lo que contribuye a una situación precaria en la calidad de vida. Esto provocó que en el caso del proyecto SocioVivienda que tenía como objetivo proporcionar viviendas a las familias desalojadas por el Plan Ecológico de Guayaquil resultara en la creación de guetos urbanos sin control social.

Al analizar algunos proyectos de cooperativas de viviendas, es evidente cómo este enfoque beneficia numerosos aspectos de la vida diaria que a menudo se pasan por alto en proyectos de vivienda y sobre todo en Viviendas de Interés Social. La vida en comunidad representa una faceta esencial de la existencia humana que merece un mayor énfasis en la vivienda colectiva, ya que nuestras vidas no pueden comprenderse plenamente sin la interacción con las personas y el entorno que rodea al ser humano. Además, muchas de las problemáticas asociadas a la vivienda pueden resolverse cuando personas con vínculos o intereses comunes se asocian, como se ha podido ver en este estudio, lo que les permite abordar sus necesidades a través del apoyo y la ayuda mutua.

En el contexto de la necesidad de proporcionar a las personas un lugar seguro para vivir, es evidente que el acceso a la vivienda es más asequible cuando no hay un interés financiero de por medio. Por lo tanto, deberíamos esforzarnos por promover viviendas cooperativas, especialmente dadas las circunstancias actuales de la sociedad. De este modo, la vivienda recuperaría su propósito original y primordial: actuar como refugio, ofreciendo condiciones de vida adecuadas y accesibles para todos.

Sabiendo los problemas que tiene la Vivienda de Interés Social en Ecuador y una vez analizados y comprendidos las cooperativas de viviendas elegidos, he podido extraer las siguientes conclusiones:

- **Los conjuntos habitacionales donde los espacios comunes ocupan un lugar central en la vida de sus residentes tienden a funcionar de manera más efectiva.** Estos espacios intermedios fomentan los encuentros entre las familias y los vecinos, permitiéndoles compartir experiencias y cultivar relaciones que contribuyen a formar una comunidad unida, compuesta por todos y cada uno de los que residen en el conjunto.
- **Es interesante la presencia de servicios que generalmente se asocian con la vivienda, pero que ahora se encuentran fuera de sus límites tradicionales.** Un ejemplo de esto es la tendencia hacia viviendas que no cuentan con cocinas o áreas de lavado exclusivas. En su lugar, la cocina multipersonal, donde las tareas pueden

ser compartidas entre los residentes, lo cual se refleja más frecuencia en los diseños residenciales actuales.

- **La adaptabilidad de usos es beneficioso para las viviendas a lo largo del tiempo.** En las viviendas cooperativas, la diversidad de tipologías propuestas facilita la ocupación a lo largo de los años. Las células habitacionales adaptables, donde los espacios pueden ajustarse a diversas necesidades e inclusive expandirse si la familia crece, son una característica cada vez más buscada en los proyectos de vivienda.
- **El valor del espacio exterior-interior en el conjunto habitacional es significativo.** Es beneficioso que esta transición muestre diferentes niveles de privacidad a medida que se avanza. Las áreas que funcionan como acceso al edificio deben ser diseñadas considerando tanto a los residentes como a las personas ajenas a la comunidad, asegurando una experiencia adecuada para ambos grupos de usuarios.
- **El valor del espacio interior-exterior en el conjunto habitacional.** La intimidad de las viviendas se conecta con el mundo exterior mediante diversos métodos. Un ejemplo de esto son los balcones que funcionan como un espacio intermedio que conecta con el entorno más público. La presencia de estos espacios intermedios hace que el complejo residencial sea más acogedor y adecuado para sus habitantes.

En conclusión, las cooperativas de vivienda sería una buena alternativa para abordar numerosos problemas que presenta la Vivienda de Interés Social en Ecuador, y que deberían considerarse con mayor frecuencia en los nuevos proyectos habitacionales. Representan una forma práctica de involucrar a las personas en el proceso, permitiéndoles participar en decisiones que tendrán un impacto significativo en su futuro. No obstante, los valores mencionados son aplicables a cualquier tipo de conjunto de viviendas, no limitándose exclusivamente a las cooperativas. Por lo tanto, es fundamental que se tenga en cuenta la importancia de la interacción entre los residentes y la necesidad de crear diversos espacios intermedios al diseñar cualquier tipo de comunidad residencial para que funcione de manera óptima.

## 8 BIBLIOGRAFÍA Y FUENTES

- Albors Sorolla, M. A. (2012). *Estudio del modelo Andel de cooperativas de viviendas en cesión de uso y su posibilidad de introducción en España*. Universitat Politècnica de València. <https://riunet.upv.es/handle/10251/15154>
- Alvarez Isidro, E. M., & Gómez Alfonso, C. J. (2022). *GUÍA PARA INCORPORAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ACTUACIONES URBANAS COMUNIDAD VALENCIANA*. [https://urbangenero.upv.es/files/AAFF\\_GUIA%20PERSPECTIVA%20DE%20GENERO%20EN%20ACTUACIONES%20URBANAS.pdf](https://urbangenero.upv.es/files/AAFF_GUIA%20PERSPECTIVA%20DE%20GENERO%20EN%20ACTUACIONES%20URBANAS.pdf)
- Barcelona.cat. (2021, junio 11). *Barcelona se abre a la covivienda*. <https://www.youtube.com/watch?v=tfFjrjOZxyA>
- Carrión Jordán, S. (2020). *Barrio Solidaridad Quitumbe: "Aquí no vendemos casas" Construcción de una comunidad ambientalmente consciente* [Pontificia Universidad Católica de Chile]. <https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2021/03/TESES-MSJ.pdf>
- Co-operative housing International. (s. f.). *About Switzerland*. Recuperado 29 de junio de 2023, de <https://www.housinginternational.coop/co-ops/switzerland/>
- Durán, G., Bayón, M., Bonilla Mena, A., & Janoschka, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 35(99), 34-56. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200034>
- ECUADOR VERIFICA. (2021, junio 22). *Déficit de viviendas en Ecuador es mayor al dicho por el Ministro Herrera*. <https://ecuadorverifica.org/2021/06/22/deficit-viviendas-en-ecuador-es-mayor-al-dicho-por-ministro-herrera/>
- . (2021, enero 17). *Déficit de vivienda en Ecuador*. <https://ecuadorwillana.com/2021/01/17/deficit-de-vivienda-en-ecuador/>
- Escobar, L. (2022, abril 9). *Gobierno prepara decreto para incentivos y subsidios bajo nueva Ley de Vivienda de Interés Social*. <https://www.eluniverso.com/noticias/economia/gobierno-prepara-decreto-para-incentivos-y-subsidios-bajo-nueva-ley-de-vivienda-de-interes-social-nota/>
- FUCVAM. (s. f.-a). *Declaración de principios*. Recuperado 28 de junio de 2023, de <https://www.fucvam.org.uy/quienes-somos/declaracion-de-principios>
- FUCVAM. (s. f.-b). *Historia*. Recuperado 28 de junio de 2023, de <https://www.fucvam.org.uy/quienes-somos/historia>
- Galecio Villegas, M., & Rivera Rodríguez, G. (2017). "CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS ECUATORIANOS LUEGO DE LA APLICACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONALES. PERÍODO 2005-2015." [ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL]. <https://www.dspace.espol.edu.ec/retrieve/400916fb-6eaf-4760-90af-aa79a660f0ee/D-CD291.pdf>
- Gob.ec. (2023, enero 15). *Registro de proyecto de vivienda de interés social*. <https://www.gob.ec/miduvi/tramites/registro-proyecto-vivienda-interes-social>
- Hofer, A., Hugentobler, M., & Simmendinger, P. (2015). *More than Housing : Cooperative Planning - A Case Study in Zurich* (A. Hofer, M. Hugentobler, & P. Simmendinger, Eds.) [Book]. Birkhäuser. <https://doi.org/10.1515/9783035604702>
- La borda. (s. f.-a). *Arquitectura*. Recuperado 7 de julio de 2023, de <http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/>
- La borda. (s. f.-b). *Can Batlló*. Recuperado 6 de julio de 2023, de <http://www.laborda.coop/es/proyecto/can-batllo/>
- La borda. (s. f.-c). *Vida en común*. Recuperado 7 de julio de 2023, de <http://www.laborda.coop/es/proyecto/vida-en-comun/>
- LACOL. (s. f.). *LA BORDA HABITATGE COOPERATIU*. Recuperado 7 de julio de 2023, de <https://www.lacol.coop/projectes/laborda/>
- LaHora. (2022, enero 13). *La construcción de viviendas no cubre ni la mitad de la demanda anual de las nuevas familias*. <https://www.lahora.com.ec/pais/vivienda-acceso-familias-contruccion-deficit/>
- Maria J. Aranguren, José González Gallegos (moderadors), Jaume Bach, Lluís Domènech, Jordi Garcès, Bea Goller, & Joan Pas. (1995). *Habitatge: noves alternatives = Housing: new alternatives: Sel·lecció de projectes, obres i taula rodona amb la participació de Maria J. Aranguren, José González Gallegos (moderadors), Jaume Bach, Lluís Domènech, Jordi Garcès, Bea Goller, Joan Pas* [Article]. 210 *Habitatge: noves alternatives = Housing: new alternatives*. <https://raco.cat/index.php/QuadernsArquitecturaUrbanisme/article/view/234041/339239>
- MIDUVI. (2021a). *Déficit Habitacional Nacional*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/deficit-habitacional-nacional/>
- MIDUVI. (2021b). *Plan Nacional de Hábitat y Vivienda*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/plannacionaldehabitatyvivienda/>
- MIDUVI. (2022a). *Acuerdo Ministeria Nro. 2022-0011-A*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/acuerdovisvip/>
- MIDUVI. (2022b). *REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL E INTERÉS PÚBLICO*. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/plannacionaldehabitatyvivienda/>
- Montaner, J. M., & Muxí, Z. (2006). *Habitar el presente : vivienda en España : sociedad, ciudad, tecnología y recursos* (J. M. Montaner & Z. Muxí, Eds.). Ministerio de Vivienda.
- Murillo, S. (2021, enero 17). *El déficit de vivienda en Ecuador, no solo es un problema numérico sino de calidad*. <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/actualidad/44/deficit-vivienda-ecuador-problema-numeric-calidad>
- Mutualista Pichincha. (2022). *Vivienda de Interés social*. <https://www.mutualistapichincha.com/vivienda-de-interes-social>

- OBSERVATORIO DE LA PRODUCCIÓN DEL TERRITORIO ECUATORIANO. (s. f.).  
*COOPERATIVISMO*. Recuperado 10 de julio de 2023, de  
<https://opteuce.com/portfolio/cooperativismo/>
- Pich-Agulera, F., & Batlle, T. (1998). *El problema de la vivienda, una asignatura pendiente = The Problem of housing, a subject pending* [Article]. 221 (castellà-anglès) (Només sumari).  
<https://raco.cat/index.php/QuadernsArquitecturaUrbanisme/article/view/234688/337264>
- Sánchez Alcocer, C. (2018). *Algunas cooperativas de vivienda contemporáneas: Espacios intermedios*. Universitat Politècnica de València.  
<https://riunet.upv.es/handle/10251/110711>
- Sánchez Gallegos, P. (2017). La ciudad desde abajo vs. la ciudad desde arriba. Contradicciones entre la lógica de la necesidad y la lógica del mercado en la producción de la ciudad popular: proyecto Guayaquil ecológico. En *Memorias del Congreso de Estudios de la Ciudad: Economía urbana y gobernanza*. (Vol. 2, pp. 40-69). <https://publicaciones.uazuay.edu.ec/index.php/ceuazuay/catalog/book/92>
- Sanz, M. (2011, junio 22). *Sostre Civic: viviendas accesibles para todos*.  
<https://hazrevista.org/innovacion-social/emprendedores-sociales/2011/06/sostre-civic-viviendas-accesibles-para-todos/>
- seminari de dones grans. (2014, octubre 22). *Entre comprar y alquilar....elegimos cooperar. Hacia la cooperativa de vivienda La Borda*.  
<https://seminariodemujeresgrandes.com/entre-comprar-y-alquilar-elegimos-cooperar-hacia-la-cooperativa-de-vivienda-la-borda-por-fundacion-de-los-comunes/>
- Stadt Zürich. (2012, enero). *DICHTER Eine Dokumentation der baulichen Veränderung in Zürich - 30 Beispiele*. 9. [https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/Themenhefte/publikation\\_dichter.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/Themenhefte/publikation_dichter.html)
- Torres, W. (2021, junio 22). *El déficit de vivienda alcanza a 2,7 millones de unidades, según Miduvi*. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/miduvi-deficit-vivienda-ecuador/>
- VanSluys, C., & Jaramillo, E. (2022). *LA MEMORIA DE LA MATERIA: Una historia contada en concreto. CIUDAD BICENTENARIO*. <https://unacem.com.ec/obras-embematicas/obra/ciudad-bicentenario/>

## 9 INDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1: Ciudad Bicentenario, Vista aérea desde el norte.

<<https://cusni.myportfolio.com/memoria-materia>>

IMAGEN 2: Ciudad Bicentenario, Vista aérea. <<https://cusni.myportfolio.com/memoria-materia>>

IMAGEN 3: Proceso para acceder a la vivienda (financieramente), pp. 43.

<<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63302/66833>>

IMAGEN 4: Viviendas adosadas con posible crecimiento, pp. 8.

<<https://unacem.com.ec/obras-emblematicas/wp-content/uploads/2022/03/DG-CIUDAD-BICENTENARIO-web.pdf>>

IMAGEN 5: Viviendas adosadas con posible crecimiento.

<<https://epmhv.quito.gob.ec/ciudad-bicentenario/>>

IMAGEN 6: SocioVivienda I Vista aérea.

<<https://www.flickr.com/photos/miduviecuador/with/6045868304/>>

IMAGEN 7: SocioVivienda II Vista aérea.

<<https://www.eluniverso.com/noticias/2014/07/18/nota/3245741/socio-vivienda-2-extiende-ciudad-casas-populares/>>

IMAGEN 8: Proceso implementado por el MIDUVI para el desalojo, pp. 45.

<<https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63302/66833>>

IMAGEN 9: Calles en mal estado en SocioVivienda.

<<https://www.eluniverso.com/noticias/ecuador/socio-vivienda-la-inseguridad-tiene-encerrados-a-sus-habitantes-nota/>>

IMAGEN 10: Calles peligrosos en SocioVivienda.

<<https://www.extra.ec/noticia/actualidad/socio-vivienda-2-biopsia-guayaquil-72579.html>>

IMAGEN 11: Ejes de acción, Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025.

<[https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/11/PNHV\\_fase1.pdf](https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/11/PNHV_fase1.pdf)>

IMAGEN 12: Objetivos del Plan en 4 años de gobierno, Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025.

<[https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/11/PNHV\\_fase1.pdf](https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/11/PNHV_fase1.pdf)>

IMAGEN 13: Objetivos de la Fase 1, Plan Nacional de Hábitat y Vivienda 2021-2025.

<[https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/11/PNHV\\_fase1.pdf](https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2021/11/PNHV_fase1.pdf)>

IMAGEN 14: Edificios existentes en 1855 a la izquierda y en 1945 a la derecha.

<[https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/Themenhefte/publikation\\_dichter.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/Themenhefte/publikation_dichter.html)>

IMAGEN 15: edificios existentes en 1975 a la izquierda y en 2011 a la derecha.

<[https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/Themenhefte/publikation\\_dichter.html](https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/staedtebau/Themenhefte/publikation_dichter.html)>

IMAGEN 16: Relación entre distintos edificios desde planta de cubierta de More than Housing.

<<https://www.espazium.ch/it/attualita/hunzikerareal-edificio-g>>

IMAGEN 17: Espacio de relación entre distintos edificios en planta baja de More than Housing.

<<https://www.buildingsocialecology.org/projects/hunziker-areal-zurich/>>

IMAGEN 18: Espacio de relación entre edificios de la cooperativa More than Housing.

<<https://www.poolarch.ch/projekte/2009/0243-maw-haus-l/>>

IMAGEN 19: Espacio de relación, comunicación vertical, More than Housing.

<<https://dac.dk/en/knowledgebase/architecture/haus-m/>>

IMAGEN 20: Espacio de relación, comunicación vertical, More than Housing.

<<https://dac.dk/en/knowledgebase/architecture/haus-m/>>

IMAGEN 21: Espacio de relación en planta de cubierta, zona común, More than Housing.

<<https://gbd.group/de/referenzen/hunziker-areal-haus-j>>

IMAGEN 22: Espacio de relación, plaza exterior pública, More than Housing.

<<https://assemblepapers.com.au/2019/11/20/lived-solidarity-housing-co-operatives/>>

IMAGEN 23: Espacios intermedios, balcones y pasarelas en More than Housing, pp. 101.

<<https://ebookcentral.proquest.com/lib/bibliotecaupves-ebooks/detail.action?docID=4229432&pq-origsite=primo>>

IMAGEN 24: Maqueta conjunto de los 13 edificios de la cooperativa More than Housing.

<<https://wordpressmdesignhabitatgecollectiuwordpress.wordpress.com/2019/08/02/housing-cooperative-mehr-als-wohnen-18-hunziker-areal-zurich/>>

IMAGEN 25: Parque público, cooperativa More than Housing.

<<https://www.newsroom.co.nz/ideasroom/could-co-op-housing-solve-our-housing-crisis>>

IMAGEN 26: Espacio social comunal de uso mixto.

<<https://assemblepapers.com.au/2019/11/20/lived-solidarity-housing-co-operatives/>>

IMAGEN 27: Espacio de relación, plaza pública, More than Housing.

<<https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/more-than-housing/#award-content>>

IMAGEN 28: Espacio de relación exterior, parque público, More than Housing.

<<https://www.flurinarothenberger.ch/more-living>>

IMAGEN 29: Zona común de estar/cocina/comedor, More than Housing.

<<https://www.buildingsocialecology.org/projects/hunziker-areal-zurich/>>

IMAGEN 30: Espacio intermedio, balcón/terraza compartida, More than Housing.

<<https://afasiaarchzine.com/2017/09/muller-sigrist/>>

IMAGEN 31: Espacio de lavandería, servicios comunes, More than Housing.

<<https://www.buildingsocialecology.org/projects/hunziker-areal-zurich/>>

IMAGEN 32: Espacio intermedio, aparcamiento de bicicletas interior, More than Housing.

<<https://www.flurinarothenberger.ch/more-living>>

IMAGEN 33: Volumetría de emplazamiento, cooperativa La Borda.

<<https://www.floornature.es/cooperativa-drsquoarquitectes-lacol-la-borda-barcelona-14965/>>

IMAGEN 34: Volumetría La Borda. <<http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/>>

IMAGEN 35: Esquema de ventilación en las distintas épocas del año en La Borda.

<<https://www.floornature.es/cooperativa-drsquoarquitectes-lacol-la-borda-barcelona-14965/>>

IMAGEN 36: Esquema del uso de la superficie de viviendas en La Borda.  
<[https://www.youtube.com/watch?v=xU1G\\_X65nLs](https://www.youtube.com/watch?v=xU1G_X65nLs)>

IMAGEN 37: Esquema de la organización por plantas y variación tipológicas en La Borda.  
<<https://www.archdaily.cl/cl/922182/edificio-la-borda-lacol>>

IMAGEN 38: Evolución en la vivienda en La Borda.  
<<https://www.lacol.coop/proyectos/laborda/>>

IMAGEN 39: Tipologías de viviendas en La Borda.  
<<http://www.laborda.coop/es/proyecto/arquitectura/>>

IMAGEN 40: Funcionamiento de la lavandería en La Borda.  
<[https://www.academia.edu/25058317/Designing\\_with\\_transitioning\\_communities\\_The\\_case\\_of\\_La\\_Borda](https://www.academia.edu/25058317/Designing_with_transitioning_communities_The_case_of_La_Borda)>

IMAGEN 41: Espacios de relación en La Borda. <<https://tectonica.archi/articles/premio-bb-construmat-19/>>

IMAGEN 42: Espacios de relación, planta baja, en La Borda.  
<<http://www.laborda.coop/es/proyecto/fotografias/>>

IMAGEN 43: Espacios de relación, pasarelas y patio interior, en La Borda.  
<<http://www.laborda.coop/es/proyecto/fotografias/>>

IMAGEN 44: Espacios de relación, espacio polivalente, en La Borda.  
<<http://www.laborda.coop/es/proyecto/fotografias/>>

IMAGEN 45: Espacios de relación, tendedero de ropa, en La Borda.  
<<http://www.laborda.coop/es/proyecto/fotografias/>>

IMAGEN 46: Mancha urbana de la Ciudad de Quito y ubicación del sector de Quitumbe.  
<[https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Mancha-urbana-de-la-Ciudad-de-Quito-y-ubicacion-del-sector-de-Quitumbe-Fuente\\_fig1\\_355878405](https://www.researchgate.net/figure/Figura-1-Mancha-urbana-de-la-Ciudad-de-Quito-y-ubicacion-del-sector-de-Quitumbe-Fuente_fig1_355878405)>

IMAGEN 47: Barrio solidario Quitumbe, vista aérea.  
<<https://www.uce.edu.ec/web/lh/home>>

IMAGEN 48: Viviendas enmarcadas por la quebrada Ortega y quebrada El Carmen, pp. 40. <<https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2021/03/TESIS-MSCJ.pdf>>

IMAGEN 49: Quebrada Ortega antes de la recuperación, pp. 44.  
<<https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2021/03/TESIS-MSCJ.pdf>>

IMAGEN 50: Entorno antes de la recuperación, pp. 44. <<https://estudiosurbanos.uc.cl/wp-content/uploads/2021/03/TESIS-MSCJ.pdf>>

IMAGEN 51: Quebrada ortega después de la recuperación.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 52: Quebrada ortega después de la recuperación.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 53: La minga (trabajo comunitario).  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 54: Espacio de relación con la naturaleza. <<https://cae.org.ec/486-2/>>

IMAGEN 55: Talleres formativos.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 56: Talleres formativos.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/posts/pfbid0Ae81qtfLcuxkdT3EcGF5WisuWU62zVP9b15pqnzFCUCmoS3XpTr3HCL9WshXVGKI?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/posts/pfbid0Ae81qtfLcuxkdT3EcGF5WisuWU62zVP9b15pqnzFCUCmoS3XpTr3HCL9WshXVGKI?locale=es_LA)>

IMAGEN 57: La minga (trabajo comunitario) para la recuperación del parque natural.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 58: La minga (trabajo comunitario) para la recuperación del parque natural.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 59: La minga (trabajo comunitario): mantenimiento de los espacios comunitarios. <[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 60: La minga (trabajo comunitario): mantenimiento de los espacios comunitarios. <[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 61: Espacios de relación: danzas típicas.  
<<http://www.quitoinforma.gob.ec/2018/03/25/con-arte-y-danza-el-foro-cultural-quitumbe-revive-el-espacio-publico/>>

IMAGEN 62: Espacios de relación: proceso de vinculación con la sociedad.  
<[https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/coopvas/photos?locale=es_LA)>

IMAGEN 63: 8 House, Bjarke Ingels. <<https://www.archdaily.cl/cl/02-57658/8-house-big>>

IMAGEN 64: 79 & Park Residences, Bjarke Ingels. <<https://big.dk/projects/79-a-park-residences-2557>>

IMAGEN 65: La Borda, LACOL. <[https://www.detail.de/en/de\\_en/la-borda-in-barcelona-von-lacol](https://www.detail.de/en/de_en/la-borda-in-barcelona-von-lacol)>

IMAGEN 66: 85 Viviendas Sociales en Cornellá, Peris + Toral arquitectes.  
<[https://www.archdaily.cl/cl/976931/85-viviendas-sociales-en-cornella-peris-plus-torarquitectes?ad\\_source=search&ad\\_medium=projects\\_tab](https://www.archdaily.cl/cl/976931/85-viviendas-sociales-en-cornella-peris-plus-torarquitectes?ad_source=search&ad_medium=projects_tab)>

IMAGEN 67: 53 habitations HLM, Lacaton y Vassal.  
<<https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=58>>

IMAGEN 68: 53 habitations HLM, Lacaton y Vassal.  
<<https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=58>>

IMAGEN 69: Dortheavej 2 Residences, Bjarke Ingels. <<https://big.dk/projects/dortheavej-2-residences-2442>>

IMAGEN 70: VM Houses, Bjarke Ingels. <<https://big.dk/projects/vm-houses-2181>>

IMAGEN 71: La Borda, LACOL. <<https://arquine.com/obra/cooperativa-de-vivienda-la-borda/>>

IMAGEN 72: La Borda, LACOL. <[https://www.detail.de/en/de\\_en/la-borda-in-barcelona-von-lacol](https://www.detail.de/en/de_en/la-borda-in-barcelona-von-lacol)>

IMAGEN 73: Cooperativa Kalkbreite, Zúrich.  
<<https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>>

IMAGEN 74: Cooperativa Kalkbreite, Zúrich.  
<<https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten>>

IMAGEN 75: La Borda, LACOL. <<https://arquine.com/obra/cooperativa-de-vivienda-la-borda/>>

IMAGEN 76: La Borda, LACOL. <<https://arquine.com/obra/cooperativa-de-vivienda-la-borda/>>

IMAGEN 77: 8 House, Bjarke Ingels. <<https://big.dk/projects/8-house-2021>>

IMAGEN 78: 8 House, Bjarke Ingels. <<https://big.dk/projects/8-house-2021>>

IMAGEN 79: Residencia para ancianos, Herman Hertzberger.  
<<https://hicarquitectura.com/2017/03/herman-hertzberger-housing-for-old-and-disabled-people/>>

IMAGEN 80: 8 House, Bjarke Ingels. <<https://big.dk/projects/8-house-2021>>

IMAGEN 81: 110 rooms, MAIO. <<https://arquitecturaviva.com/obras/22-viviendas-en-calle-provenca#lg=1&slide=10>>

IMAGEN 82: 110 rooms, MAIO. <<https://arquitecturaviva.com/obras/22-viviendas-en-calle-provenca#lg=1&slide=15>>

IMAGEN 83: 110 rooms, MAIO. <<https://arquitecturaviva.com/obras/22-viviendas-en-calle-provenca#lg=1&slide=11>>

IMAGEN 84: 85 Viviendas Sociales en Cornellá, Peris + Toral arquitectes.  
<<https://peristoral.com/proyectos/85-viviendas-sociales-en-cornella>>

IMAGEN 85: 85 Viviendas Sociales en Cornellá, Peris + Toral arquitectes.  
<<https://tectonica.archi/projects/85-viviendas-sociales-en-cornella-de-peris-toral-arquitectes/>>