

QUITO PROGRAMA HABITACIONAL “EL CONDADO-SAN ENRIQUE DE VELASCO”

El Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano, FCME, está desarrollando uno de los programas habitacionales de mayor magnitud en la ciudad de Quito. Son 767 viviendas que se construyen dentro del programa “El Condado - San Enrique de Velasco” sobre un terreno de aproximadamente 17 hectáreas situado en la parroquia Cotocollao.

Desde buena parte de la geografía quiteña se observan los bloques multifamiliares alineados de manera sinuosa, de acuerdo a las curvas de nivel y construidos en terrazas que se adaptan a la pendiente del terreno. Sobre el color blanco de los bloques resaltan los volúmenes pintados en vivos colores: rojo, amarillo y chocolate. El proyecto urbanístico y arquitectónico es de Mora-Ordóñez Arquitectos, oficina conformada por los arquitectos Alfredo Mora Witt y Juan Ordóñez Cordero y el ingeniero Luis Hernán Eguiguren.

El programa habitacional tiene dos sectores claramente diferenciados: uno que corresponde a la parte del terreno de menor gradiente, entre el 10 y el 12%, que se encuentra próximo al acceso principal que conecta al programa con el barrio de San Enrique de Velasco. Este sector alberga 247 viviendas unifamiliares ordenadas en hileras que

conforman las manzanas, con sus áreas verdes y playas de parqueaderos al interior de éstas.

Las viviendas unifamiliares son de 61 m², contienen sala, comedor, cocina, dos dormitorios, baño y patio de servicio, en un solo piso, con la posibilidad de crecer en un segundo piso. Su emplazamiento se ha realizado en lotes de siete metros de frente por 12 metros de fondo. El precio de estas viviendas es de USD \$ 34,500. Al recorrer este sector se observa que algunas viviendas ya cuentan con sus dos pisos completos, por un total de 114 m². El precio de éstas asciende a USD\$ 51,000.

El otro sector del programa se ha desarrollado en la parte del terreno de mayor pendiente (35%) y está constituido por 36 bloques multifamiliares, con un total de 520 departamentos de 84 m² que comprenden sala, comedor, cocina, área de servicio, tres dormitorios y dos baños.

Los edificios de departamentos son bloques de cuatro pisos, con dos departamentos por planta y seis departamentos aterrizados de similares características a las de los departamentos del bloque, que se desarrollan siguiendo la



pendiente del terreno. Desde el nivel del ingreso de los edificios se asciende hasta cuatro pisos o se desciende hasta tres. El precio de los departamentos va desde los USD\$ 47.500 hasta los USD\$ 50.000.

Las características constructivas son convencionales: estructura de hormigón armado, paredes de bloque de concreto, enlucidas, pasteadas y pintadas, ventanas de aluminio y vidrio, pisos de parquet y cerámica, entre las principales.

Para construir el sistema vial y las edificaciones se han conformado terrazas que siguen la topografía del terreno, trabajadas bajo el concepto de plataformas y taludes. Estas complejas características han requerido de una bien estudiada adaptación del programa a las condiciones naturales y han sido aprovechadas para conseguir que todos los departamentos gocen de espléndidas vistas del paisaje urbano del sector norte de la capital.

Una particularidad digna de ser mencionada es el que este programa habitacional cuenta con una Ordenanza Especial emitida por el Concejo Metropolitano de Quito. Esta Ordenanza permitió disponer de regulaciones y normativas adaptadas a los requerimientos del proyecto y es similar a las que regulan proyectos de vivienda municipales como la Ciudad Quitumbe o la Ciudad Bicentenario. De este modo, el programa que beneficiará a centenares de profesores es un ejemplo de gestión público-privada, entre el Municipio de Quito y el Fondo de Cesantía del Magisterio Ecuatoriano, acordada mediante un convenio de cooperación que se suscribió en enero de 2008.

Todo ello ha tenido también efectos positivos para la ciudad, puesto que se ha logrado desarrollar un programa de gran magnitud, de manera ordenada y planificada, dotado de todos los servicios y equipamientos y con áreas verdes generosas. Entre estas últimas cabe resaltar, por ejemplo, el aprovechamiento de la franja de protección de la quebrada



con la dotación de un parque lineal de uso recreativo. Estos efectos son más notorios aún si se considera que el entorno al programa de los profesores está conformado por asentamientos construidos informalmente, que se han ido consolidando paulatinamente y que, si bien han recibido recientemente obras de infraestructura, no cuentan con un adecuado ordenamiento territorial.

La ejecución del programa habitacional, con cerca de 60,000 m² construidos, se ha dado en aproximadamente dos años. Próximo a su conclusión, se estima que su entrega a las familias beneficiarias se dará en abril del presente año. ▣

