 **INFORME DE
CALIDAD DE VIDA**
CUENCA2025
EJE 3. VIVIENDA

PRÓLOGO

La ciudad de Cuenca se percibe, en el contexto de las ciudades ecuatorianas e incluso latinoamericanas, como aquella que ofrece un alto estándar de calidad de vida, según información publicada por Primicias en 2025 y por Código Cuenca en el mismo año. Es frecuente encontrar en el discurso político afirmaciones sobre sus niveles de seguridad, su orden urbano y su reconocimiento internacional como destino turístico preferido, de acuerdo con la Fundación Municipal Turismo para Cuenca en 2019 y con el análisis de Naula Herembás en 2025. En el imaginario colectivo, Cuenca aparece como una ciudad que, en muchas ocasiones, logra superar las adversidades y proyectarse como ejemplo de bienestar urbano. Sin embargo, frente a esta imagen, surge una pregunta necesaria: ¿para quiénes se sostiene este alto estándar? ¿Qué implicaciones tiene esta proyección de la ciudad para quienes realmente la habitan?

En este contexto, la iniciativa “Cuenca cómo vamos” invita a revisar de forma crítica esa percepción, contrastándola con datos verificables sobre las distintas dimensiones de la vida urbana. En el caso particular de este capítulo, la reflexión se centra en la vivienda: un tema esencial no solo por su peso en la configuración del territorio, sino porque representa un derecho fundamental reconocido en la Constitución del Ecuador. Se encuentra en directa relación con una vida digna, lo que es clave para entenderla como un componente inseparable del concepto de calidad de vida.

Velarde-Jurado y Ávila-Figueroa señalaron en 2002 la importancia de la vivienda en la calidad de vida, tanto en su concepción más amplia como un factor social influyente, como en su inclusión específica como indicador en métodos de evaluación. Para que la calidad de vida pueda evaluarse, debe reconocerse a la vivienda como parte de este concepto multidimensional. Hablar de vivienda es, en realidad, hablar de ciudad, accesibilidad, redes, servicios e integración. Su valor trasciende el ámbito físico y material: expresa la forma en que una comunidad entiende el habitar y el lugar que otorga a cada uno de sus miembros dentro del tejido urbano. Para Rodas, la vivienda no puede reducirse a un objeto construido; es

el espacio vital donde la familia se reconoce, convive y teje sus vínculos cotidianos.

Partiendo de esta relación profunda entre vivienda y calidad de vida, resulta pertinente reflexionar sobre su puesta en práctica como un derecho alcanzable. En 2017, Saura subrayó que la existencia de un derecho fundamental a la vivienda constituye la base para su plena exigibilidad jurídica; sin embargo, dicha exigibilidad también requiere de una ciudadanía informada y activa, capaz de demandar y acompañar las políticas que la hagan efectiva. Los datos que aquí se presentan son, en este sentido, una herramienta para el diagnóstico y, sobre todo, para la acción colectiva.

El capítulo reúne información técnica y estadística proveniente de diversas instituciones, organizada en ocho apartados. Los primeros analizan el déficit habitacional y la calidad de las viviendas, mientras que los siguientes examinan temas como el valor del suelo y avalúo, los permisos de construcción y las fuentes de financiamiento que sustentan la producción de vivienda en la ciudad. También se incluyen datos sobre asentamientos de hecho y procesos de regularización, así como sobre el uso, ocupación y gestión del suelo.

Los resultados generales muestran que Cuenca mantiene un déficit habitacional cuantitativo bajo y una cobertura casi total de servicios básicos, lo que refleja condiciones favorables en comparación con el promedio nacional. Sin embargo, el déficit cualitativo adquiere particular relevancia: una proporción importante de viviendas presenta deficiencias en su estructura, materiales o condiciones de habitabilidad, afectando de manera directa la calidad de vida de sus habitantes. Este tipo de déficit, aunque menos visible en las estadísticas, es probablemente el más complejo de abordar, pues supone un deterioro silencioso y sostenido de los espacios domésticos, muchas veces dentro de viviendas que, desde fuera, parecen adecuadas.

Por otra parte, los datos sobre la vivienda de interés social evidencian una brecha entre la necesidad y la oferta. El número de viviendas construidas bajo programas públicos o privados es insuficiente para cubrir el déficit existente y, en la práctica, gran parte de estas soluciones se localizan en

zonas periféricas, lejos de los servicios, del empleo y de la vida urbana cotidiana. Esta tendencia, sumada a la escasa participación del sector privado en la promoción de vivienda asequible, limita las oportunidades de acceso y contribuye a la expansión dispersa del tejido urbano, con altos costos ambientales y sociales.

Por la naturaleza de los datos disponibles, aunque el capítulo Vivienda del informe “Cuenca cómo vamos 2024” presenta un trabajo técnico sólido, con fuentes confiables y un esfuerzo valioso de sistematización, la información disponible aún no incorpora en su totalidad algunas dimensiones sustanciales del hábitat y de la habitabilidad urbana. Los datos se trabajan fundamentalmente en escala cantonal, lo que genera una visión global, pero poco sensible a las diferencias entre sectores urbanos y rurales. Esta falta de desagregación limita la posibilidad de comprender cómo varía la calidad habitacional dentro del tejido urbano, o cómo ciertas zonas —en particular las de mayor vulnerabilidad— concentran carencias estructurales invisibles para el promedio estadístico. Una lectura intraurbana permitiría identificar mejor las brechas y orientar políticas más precisas y equitativas.

Un aspecto relevante, si consideramos que Cuenca ostenta el título de Ciudad Patrimonio Cultural de la Humanidad, es la necesidad de disponer de información específica sobre el centro histórico. Contar con indicadores que den cuenta del estado de conservación de las viviendas patrimoniales, su grado de deterioro, niveles de ocupación y procesos de vaciamiento permitiría abordar fenómenos urbanos contemporáneos como la gentrificación o la turistificación, que inciden directamente en la permanencia de los habitantes tradicionales y en el equilibrio del tejido social.

Asimismo, comprender la vivienda como parte de un sistema interconectado exige incorporar variables relacionadas con la sostenibilidad ambiental y la resiliencia urbana. Resulta cada vez más necesario levantar datos sobre eficiencia energética, uso de materiales sostenibles, gestión del agua y manejo de residuos domésticos. En el contexto de la crisis climática, esta información permitiría vincular las políticas de vivienda con los compromisos globales de sostenibilidad, mitigación y adaptación, y

avanzar hacia modelos de construcción más responsables con el entorno.

Mirar la vivienda desde esta perspectiva ampliada —como un nodo dentro de una red compleja de relaciones territoriales, sociales y ambientales— permite también entender que el problema habitacional no se limita a la carencia de unidades construidas, sino que involucra la distribución del suelo, la movilidad, el acceso a equipamientos, la participación ciudadana y las formas de convivencia que configuran el habitar urbano. En este sentido, la vivienda es tanto reflejo como motor de las transformaciones de la ciudad.

Así, los datos del informe permiten reconocer los avances en cobertura y gestión, pero también ponen de relieve los desafíos estructurales que enfrenta Cuenca para garantizar una vivienda digna para todos. El reto no reside tan solo en construir más, sino en mejorar la calidad del hábitat existente, en comprender la vivienda como parte integral de la ciudad y en promover políticas que equilibren el valor patrimonial, la equidad social y el derecho a habitar con dignidad. Solo desde esta mirada amplia y articulada será posible responder a la pregunta inicial: una ciudad con calidad de vida lo será verdaderamente cuando todas las personas puedan ejercer, en igualdad de condiciones, su derecho a habitarla a plenitud.

Ana Rodas-Beltrán
 Docente Investigadora
 Universidad del Azuay
 arodas@uazuay.edu.ec

Referencias:

Primicias. 2025. ¿Por qué Cuenca lidera el Índice de Calidad de Vida 2025? Disponible en: <https://www.primicias.ec/sociedad/cuenca-indice-calidad-vida-numbeo-sudamerica-quito-guayaquil-ecuador-93533/>

Código Cuenca. 2025. Cuenca con el “mejor índice de calidad de vida 2025” en América del Sur. Disponible en: <https://www.codigocuenca.com/2025/04/07/cuenca-con-el-mejor-indice-de-calidad-de-vida-2025-en-america-del-sur/>

Fundación Municipal Turismo para Cuenca. 2019. Cuenca gana su tercer "Óscar del Turismo" al Mejor destino de vacaciones cortas de Sudamérica. Disponible en: <https://cuencaecuador.com.ec/es/blog/cuenca-gana-su-tercer-oscar-de-turismo>

Naula Herembás, P. 2025. Cuenca nominada como mejor destino turístico en los World Travel Awards 2025. El Mercurio Cuenca. Disponible en: <https://elmercurio.com.ec/cuenca/2025/07/04/cuenca-premios-turismo-2025-votacion/>

Velarde-Jurado, Elizabeth, & Avila-Figueroa, Carlos. 2002. Evaluación de la calidad de vida. Salud Pública de México, 44(4), 349-361. Disponible en: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0036-36342002000400009&lng=es&tlng=es.

Saura, Ángeles Galiana. 2017. Hábitat y Sociedad (issn 2173-125X), n.º 10, noviembre de 2017, pp. 129-144. Disponible en: <http://dx.doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2017.i10.08>

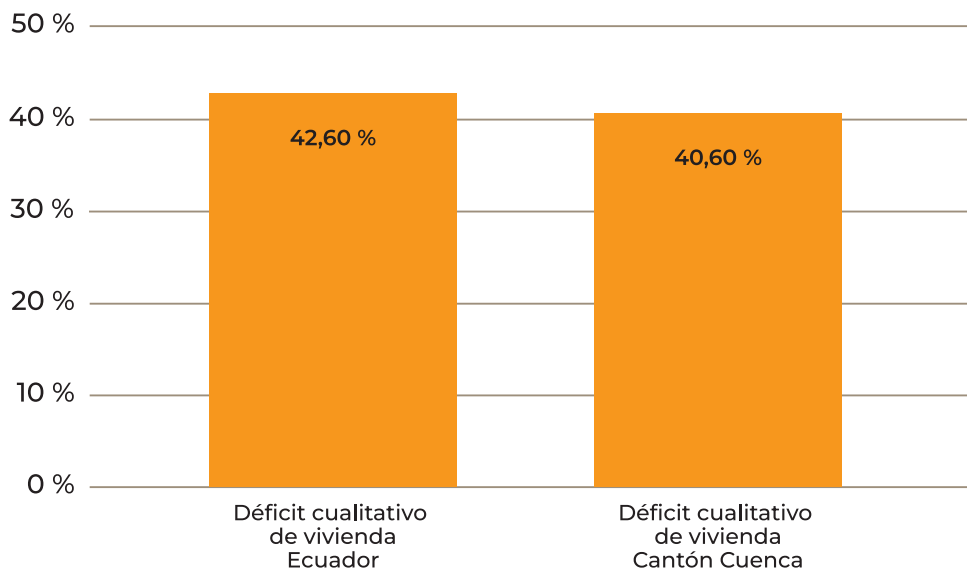
Rodas-Beltrán, Ana Patricia. 2020. La vida social en la vivienda: fenomenología de la habitabilidad. Programa habitacional Socio Vivienda, Guayaquil-Ecuador [Tesis doctoral, Universidad Autónoma del Estado de México]. Repositorio Institucional de Acceso Abierto de la UAEM. Disponible en: <https://riaa.uaem.mx/handle/20.500.12055/1173>

DÉFICIT HABITACIONAL

Los indicadores de vivienda, así como la información sobre su disponibilidad, asequibilidad, calidad y distribución en el territorio, son de gran importancia para la planificación urbana. También resultan esenciales para el diseño de políticas habitacionales que promuevan la equidad y eviten conflictos como el déficit habitacional, la gentrificación o la segregación socioespacial.

Respecto al déficit cualitativo de vivienda, entendido como las deficiencias o carencias en las condiciones de los hogares existentes sin relacionarse con la falta de nuevas construcciones, la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) 2024, del INEC, reporta que, a nivel nacional, 2.169.220 unidades habitacionales presentaron este tipo de déficit (42,6 % del total del país). En el cantón Cuenca, 50.243 registraron las mismas condiciones de déficit cualitativo habitacional (40,6 % del total de la ciudad).

DÉFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA NACIONAL Y CANTONAL (%)



Déficit cualitativo de vivienda - Ecuador	2.169.220 viviendas
Déficit cualitativo de vivienda - Cantón Cuenca	50.243 viviendas

Gráfico 3.1 Déficit cualitativo de vivienda nacional y cantonal, 2024
Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU 2024, del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC)

Por otra parte, los datos sobre el déficit cuantitativo de vivienda, que se refiere a la cantidad de unidades adicionales necesarias para cubrir las necesidades habitacionales de una población, revelan que, a nivel nacional, se necesitaría construir 673.004

hogares (13,2 % del total existente) para atender la demanda de los ecuatorianos sin techo propio o adecuado. En Cuenca, las cifras del INEC señalan que este déficit cuantitativo alcanzaría el 2,5 % del total existente en el cantón.

DÉFICIT CUALITATIVO DE VIVIENDA NACIONAL Y CANTONAL (%)

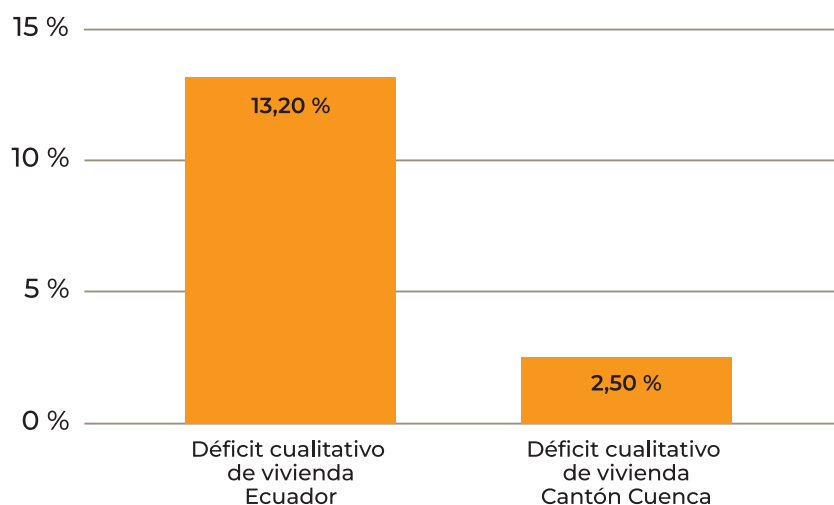


Gráfico 3.2 Déficit cuantitativo de vivienda nacional y cantonal, 2024
Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU 2024, del Instituto Ecuatoriano de Estadísticos y Censos (INEC)

En referencia a los hogares en condición de hacinamiento —donde el número de personas que viven en una casa excede su capacidad óptima—, los datos registrados por el INEC para 2024 revelan que, a nivel nacional, el 8,4 % de los hogares ecuatorianos vivían en esa situación. En Cuenca, estos valores ascendían a 430.927 hogares, lo que representa el 3,8 % del total cantonal.

Las condiciones habitacionales de una comunidad también se reflejan en la posi-

bilidad real de que los hogares cuenten con servicios básicos indispensables para una vida digna, entre ellos el acceso a agua potable, energía eléctrica y recolección de desechos. Según los datos reportados por el INEC, en 2024 en Cuenca 117.679 hogares (94,4 % de su total) presentaron condiciones óptimas para el acceso a estos servicios, tal como se detalla en la tabla 3.1 y el gráfico 3.3, correspondientes al acceso a servicios básicos en hogares del cantón.

Acceso a servicios básicos en hogares del cantón Cuenca		
INDICADOR	TOTAL DE HOGARES	PORCENTAJE EN RELACIÓN AL TOTAL DE HOGARES EN EL CANTÓN CUENCA
Condiciones óptimas de acceso a servicios básicos	117.679	94,4 %
Acceso a agua de red pública	124.267	99,7 %
Acceso a electricidad	124.623	100 %
Acceso a alumbrado público	124.433	99,8 %
Recolección adecuada de desechos sólidos	124.306	99,7 %

Tabla 3.1 Acceso a servicios básicos en hogares del cantón Cuenca, 2024
Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU 2024, del Instituto Ecuatoriano de Estadísticos y Censos (INEC)

ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS EN CUENCA (2024)

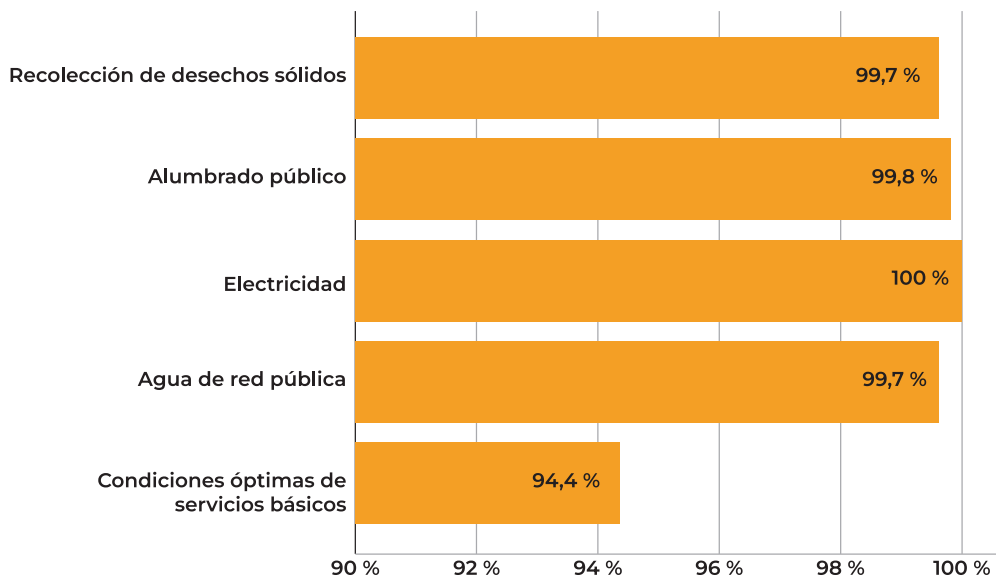


Gráfico 3.3 Acceso a servicios básicos en hogares del cantón Cuenca, 2024
Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU 2024, del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC)

En lo que se refiere a las modalidades de tenencia de vivienda, los informes de la Dirección General de Avalúos y Catastros (DGAC) del Municipio de Cuenca reportó que, para 2024, 44.234 viviendas en el cantón fueron catalogadas como propiedad de tipo horizontal y 134.153 como unipropiedad¹ (79.308 claves catastrales urbanas y 54.845 claves rurales).

VIVIENDA SOCIAL EN CUENCA

Las viviendas de interés social (VIS) buscan satisfacer las necesidades habitacionales de la comunidad, ofreciendo construcciones con los requisitos mínimos de habitabilidad y acceso a una vida digna. En Ecuador, entidades como el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), a nivel nacional, y la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI EP), a nivel cantonal, son las encargadas de gestionar estos programas. Sus indicadores muestran el impacto de estas instituciones frente a la demanda de vivienda.

Según datos de la EMUVI, para 2024 el costo promedio de las VIS en Cuenca fue el siguiente:

- Sector Miraflores: 45.371,47 USD (698,19 USD por metro cuadrado). El rango de precios varió entre 41.043,00 USD (costo mínimo) y 54.061,00 USD (costo máximo), con un promedio de 47.552,00 USD.
- Condominio Bicentenario (sector Ricaurte): 62.454,63 USD (627,45 USD por metro cuadrado). El rango de precios se ubicó entre 57.643,09 USD (costo mínimo) y 68.655,87 USD (costo máximo), con un promedio de 63.149,48 USD.

La EMUVI reportó que en 2024 se inició la construcción de 163 unidades habitacionales nuevas: 92 VIS en el sector de Río Amarillo (parroquia de Sayausí) y 71 en el sector de San Miguel de Putuzhi (parroquia de San Sebastián).

Por su parte, el MIDUVI informó que, en 2024, el costo promedio de las Viviendas de Interés Público (VIP) fue de 102.197,78

¹Los informes de la Dirección General de Avalúos y Catastros (DGAC) registran como unipropiedad a los contribuyentes que poseen un solo predio en el cantón Cuenca.

USD. Las mismas están dirigidas a familias de ingresos medios que buscan adquirir su primer hogar con apoyo estatal.

En cuanto a las VIS, el costo promedio del tercer segmento, financiadas exclusivamente con crédito hipotecario de tasa preferencial, fue de 73.414,41 USD. El MIDUVI no registró para Cuenca viviendas del segundo segmento, es decir, las que combinan subsidio con crédito o arrendamiento social, durante el período analizado.

El reporte de construcción del MIDUVI para el 2024 en Cuenca fue el siguiente:

- Viviendas VIP: 437 terminadas (50,17 %) y 434 en ejecución (49,83 %)
- Viviendas VIS: 139 terminadas (72,40 %) y 53 en ejecución (27,60 %)

PRECIOS DE VENTA, ALQUILER Y RENTABILIDAD

Para este periodo de Cuenca cómo vamos no se cuenta con datos disponibles en referencia al precio de venta, alquiler y rentabilidad de vivienda en el cantón Cuenca.

VALOR DEL SUELO Y AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN

Para 2024, la DGAC del Municipio de Cuenca, entidad encargada de la gestión y actualización del registro de bienes inmue-

bles, reportó 349.704 predios legalmente catastrados en el cantón. El valor promedio de estos predios es de 89.869,75 USD.

El valor catastral promedio varía significativamente según el tipo y la ubicación de la propiedad. Los predios urbanos son los más costosos, con un valor promedio (incluida la construcción) de 171.006,90 USD. En contraste, los predios rurales tienen un valor promedio (incluida la construcción) de 32.607,79 USD. Finalmente, los predios bajo régimen de propiedad horizontal tienen un costo promedio de 65.994,58 USD (incluida la construcción).

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Los permisos de construcción son una herramienta que garantiza que la obra cumple con las normas y reglamentos nacionales y locales relacionados a la seguridad y el bienestar de la comunidad. Según datos de las Estadísticas de Edificaciones (ESED) 2024 del INEC, en Cuenca se emitieron 1.032 permisos de construcción. A partir de esto, se construyeron 2.873 viviendas y 1.631 edificaciones.

Tal como se detalla en la Tabla 3.2, de las 1.631 edificaciones autorizadas en 2024, el 61,1 % correspondió a edificaciones con una vivienda (997 en total); las edificaciones con dos viviendas representaron el 6,5 % del total (106 construcciones); y las edificaciones con tres o más viviendas representaron el 12,7 % (207 construcciones). Las edificaciones de uso no residencial o mixto constituyeron el 19,7 % del total de edificaciones autorizadas en Cuenca para ese año (321 construcciones en total).

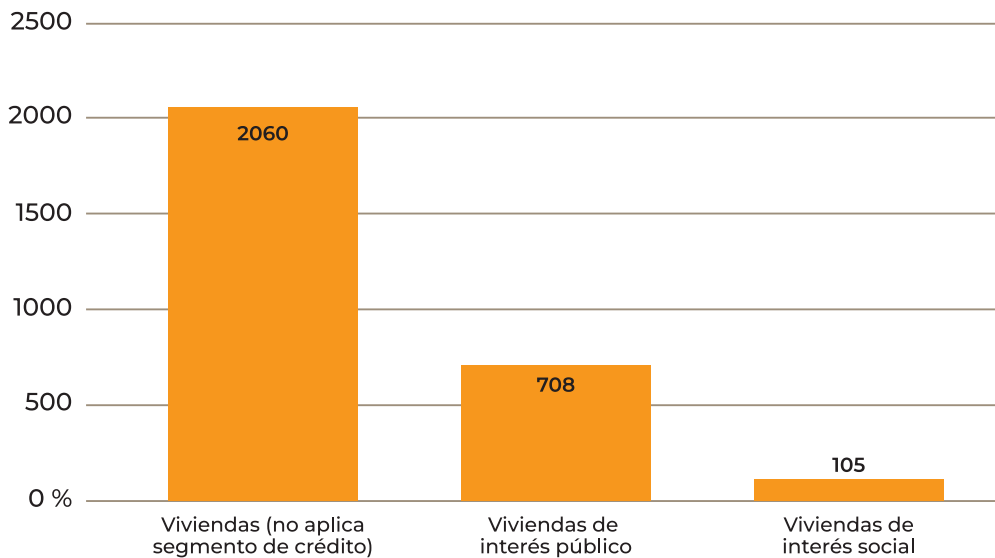
EDIFICACIONES POR TIPO DE USO RESIDENCIAL		
Edificaciones por tipo de uso	Número de edificaciones	Porcentaje de representatividad
Edificaciones con una vivienda	997	61,1 %
Edificaciones con dos viviendas	106	6,5 %
Edificaciones con tres o más viviendas	207	12,7 %
Edificaciones con uso no residencial y mixtas	321	19,7 %
Edificaciones con una vivienda	1.631	100 %

Tabla 3.2 Edificaciones por tipo de uso residencial, 2024
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) INEC 2024. Edificaciones por tipo de uso residencial

En lo que corresponde a permisos de construcción enfocados en soluciones habitacionales para sectores sociales de bajos recursos, el 3,7 % de las autorizaciones otorgadas se destinó a la construcción de 105 VIS. Asimismo, 708 viviendas fueron VIP, lo

que representa el 24,6 % del total de los permisos de construcción. El 71,7 % restante se otorgó a 2.060 viviendas en las que no se aplicó ningún segmento de crédito social especial.

NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO A CONSTRUIR CON PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN CUENCA



NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO A CONSTRUIR CON PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN CUENCA

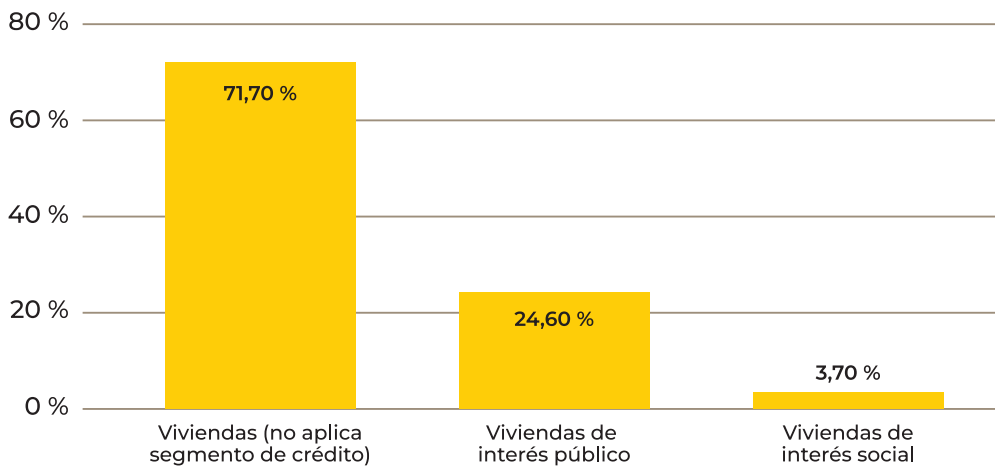


Gráfico 3.4 Número de permisos de construcción enfocados en soluciones habitacionales en Cuenca, 2024
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) INEC 2024. Viviendas VIS - VIP en Cuenca

Según datos del INEC, en 2024 el costo promedio de construcción de una vivienda en Cuenca fue de 68.907 USD. Este valor se calcula a partir del área promedio de construcción autorizada en la ciudad, que fue de 165 metros cuadrados, con un costo prome-

dio de 405 USD por metro cuadrado.

El total de inversión que representó la construcción de todas las edificaciones levantadas en 2024 fue de 281.630.174 USD. En un detalle del financiamiento para ejecutar estas obras (ver Tabla 3.3), se puede

observar que la fuente de inversión para la construcción en la ciudad está dominada por dos grandes actores.

Por una parte, la mitad de la inversión total, equivalente al 50,2 % (141.295.116 USD), proviene de recursos personales, propios de individuos o de empresas. La segunda fuente de financiamiento más importante corresponde a la banca privada, que aporta el 25,5 % del total (71.872.726 USD), facilitando la compra de viviendas y la ejecución de proyectos a través de créditos hipotecarios y de construcción.

Otras fuentes de financiamiento que aportan una inversión menor, pero no menos importante, son las entidades públicas de seguridad social, como el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) y el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional (ISSPOL). En conjunto, estas tres entidades representan el 5,2 % del financiamiento total de la construcción en Cuenca (14.709.661 USD).

El capital de empresas y constructoras privadas también forma parte de este sistema comercial, al representar el 8,1 % del total de la inversión en construcción a nivel cantonal, es decir, 22.822.439 USD. Los préstamos derivados de las cooperativas de ahorro y crédito significan el 3,3 % del total (9.275.170 USD), y los recursos provenientes de las mutualistas corresponden a 685.178 USD, es decir, el 0,2 % del total.

La inversión pública y la comercialización a través de subsidios estatales también juegan un papel importante en el financiamiento para la construcción de viviendas. El aporte estatal, a través de los gobiernos centrales, provinciales o seccionales, representó el 0,5 % de la inversión total (1.375.824 USD), mientras que los bonos o subsidios de vivienda otorgados por el MIDUVI ascendieron a 1.500.000 USD (0,5 % del total). Aunque los préstamos de instituciones como la Corporación Financiera Nacional fueron menores (69.000 USD, 0,0 % del total) y la inversión del Banco de Desarrollo del Ecuador no fue registrada en las estadísticas de edificaciones 2024 del INEC, estos registros señalan que existen otros recursos de financiamiento, sin especificar la fuente, por un total de 13.253.000 USD (4,7 % del total).

Fuentes de financiamiento de las edificaciones a construir a partir de los permisos de construcción en Cuenca		
TIPOS DE RECURSOS	NÚMERO DE EDIFICACIONES	PORCENTAJE
Recursos personales	141.295.116	50,20 %
Recursos de empresas y constructoras privadas	22.822.439	8,10 %
Recursos de las mutualistas	685.178	0,20 %
Recursos gobiernos central, provincial, sectorial	1.375.824	0,50 %
Otros recursos	13.253.000	4,70 %
Préstamos del BIESS, ISSFA, ISSPOL	14.709.661	5,20 %
Préstamos cooperativas	9.275.170	3,30 %
Préstamos de las mutualistas	2.892.060	1,00 %
Préstamos de bancos privados	71.872.726	25,50 %
Préstamos del Banco de Desarrollo del Ecuador	-	-
Préstamos de la Corporación Financiera Nacional	69.000	0,02 %
Bono, incentivo o subsidio de vivienda (MIDUVI)	15.000.000	0,50 %
Otros préstamos	1.880.000	0,70 %

Tabla 3.3 Fuentes de Financiamiento de las edificaciones a construir a partir de los permisos de construcción en Cuenca
Fuente: Estadísticas de Edificaciones (ESED) INEC 2024. Monto proyectado por tipo de recurso

ASENTAMIENTOS DE HECHO Y REGULARIZACIÓN

Los asentamientos de hecho se refieren a grupos de personas que se establecen en un terreno de forma ilegal, ya sea en espacios públicos o privados, sin tener los títulos de propiedad o los permisos de construcción necesarios y sin asegurarse el acceso a servicios básicos como agua potable, luz o alcantarillado. La regularización de estos territorios permite seguir el proceso adecuado para su legalización, no solo por seguridad jurídica de las familias, sino también por integrarlas al desarrollo urbano de la ciudad y así mejorar su calidad de vida.

Los datos informados por la DGAC del Municipio de Cuenca detallan que, durante 2024, 147.660 predios fueron registrados como “asentamientos de hecho” en el cantón, lo que representa un total de 216.976,69 hectáreas de suelo sin título registrado (irregular).

En una revisión por territorio (Gráfico 3.5), las parroquias rurales son las que presentan más casos de asentamientos irregulares. Destacan El Valle con 14.821, Baños con 12.693, Tarqui con 12.461, Quingeo con 11.302 y Sinincay con 10.665 asentamientos.

Otras parroquias rurales que presentan un alto número de asentamientos de hecho son: Cumbe (7.021), Turi (6.786), Mollturo (6.582), Victoria del Portete (6.290), Octavio Cordero Palacios (5.939), Chiquintad (5.524), Santa Ana (5.434), Sidcay (4.763), San Joaquín (3.727), Ricaurte (3.622), Sayausi (3.603), Paccha (3.418), Llacao (3.006), Nulti (2.190), Chaucha (2.140) y Checa (2.023).

A pesar de que en 2024 la zona urbana de Cuenca contabilizó el menor número de asentamientos de hecho, diversos sectores todavía registraban este tipo de irregularidades en sus territorios. Tal como se detalla en el Gráfico 3.6, los asentamientos de hecho por parroquia urbana en Cuenca se ubicaban en San Sebastián (1.735), El Vecino (1.597), Yanuncay (1.508), Totoracocha (1.201), Cañaribamba (935), Bellavista (914), Hermano Miguel (897), Huayna Cápac (882), Machángara (866), El Batán (678), San Blas (664), Sucre (646), Monay (633), El Sagrario (356) y Gil Ramírez Dávalos (138).

**NÚMERO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO EN CUENCA
PARROQUIAS RURALES (% DEL TOTAL)**

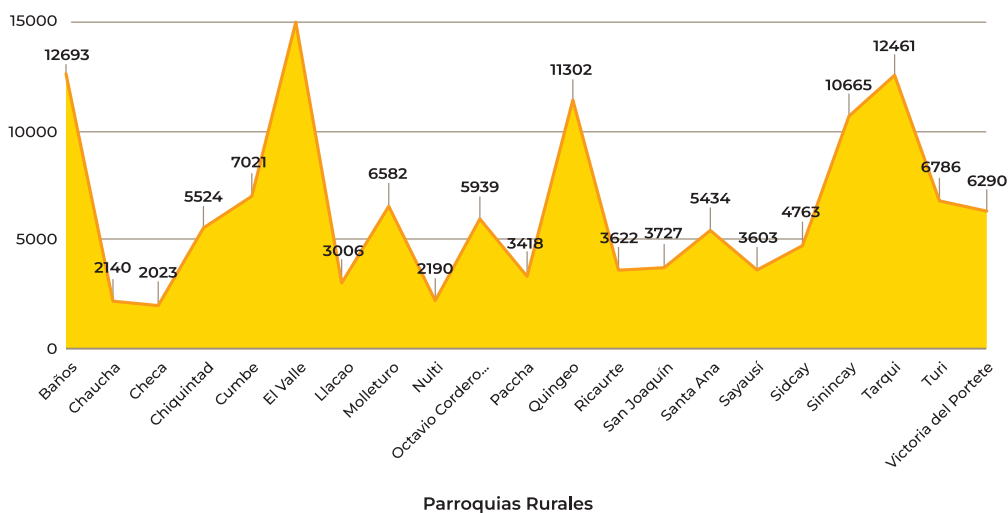


Gráfico 3.5 Total de asentamientos de hecho en Cuenca por parroquia rural, 2024
Fuente: Dirección General de Avalúos y Catastros (DGAC) del Municipio de Cuenca, 2024

NÚMERO DE ASENTAMIENTOS DE HECHO EN CUENCA PARROQUIAS URBANAS (% DEL TOTAL)

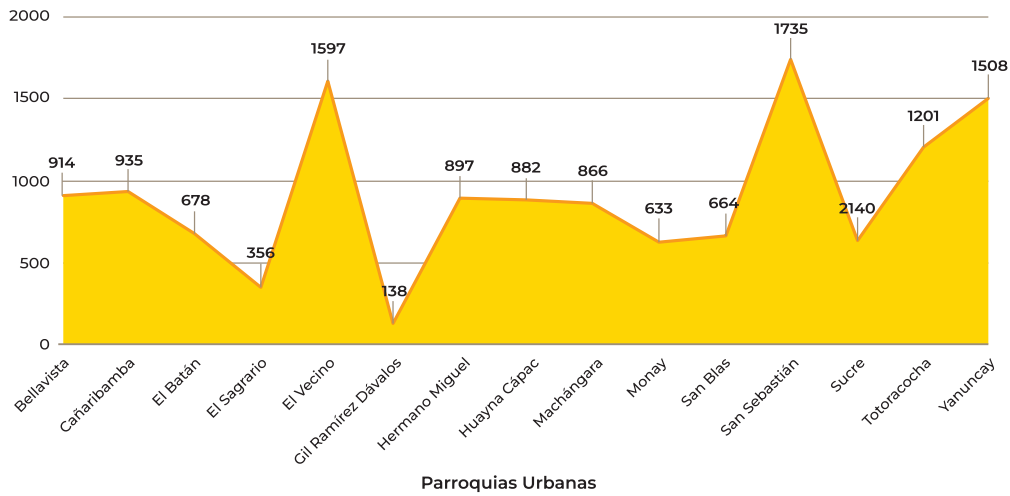


Gráfico 3.6 Total de asentamientos de hecho en Cuenca por parroquia urbana, 2024
Fuente: Dirección General de Avalúos y Catastros (DGAC) del Municipio de Cuenca, 2024

La suma de todos los predios calificados como asentamientos de hecho en Cuenca da como resultado un total de 216.976,69 hectáreas ocupadas, localizadas principalmente en parroquias rurales como Molleturo (35,52 % del total de asentamientos irregulares), Chaucha (14,66 %) y Sayausí (10,50 %), tal como se detalla en el Gráfico 3.7.

Otros territorios rurales que representan un menor porcentaje de hectáreas sin títulos registrados son: Victoria del Portete (6,90 %), San Joaquín (5,06 %), Baños (5,02 %), Quingeo (4,22 %), Chiquintad

(3,21 %), Tarqui (3,02 %), Cumbe (2,29 %), Checa (1,76 %), Sinincay (1,26 %), El Valle (1,19 %), Santa Ana (1,15 %), Octavio Cordero Palacios (0,76 %), Turi (0,72 %), Paccha (0,69 %), Nulti (0,56 %), Llacao (0,44 %), Sidcay (0,42 %), Ricaurte (0,19 %).

Las parroquias urbanas que no alcanzan ni el 1 % de suelo sin legalizar son: Yanuncay (0,07 %), Machángara (0,06 %), El Vecino (0,05 %), Hermano Miguel (0,05 %), San Sebastián (0,05 %), Bellavista (0,03 %), El Batán (0,03 %), Huayna Cápac (0,03 %), Monay (0,03 %), Totoracocha (0,02 %), Cañaribamba (0,01 %), El Sagrario (0,01 %), San Blas (0,01 %), Sucre (0,01 %) y Gil Ramírez Dávalos (0,00 %).

NÚMERO DE HECTÁREAS DE SUELO QUE OCUPAN LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO EN CUENCA (Porcentaje)

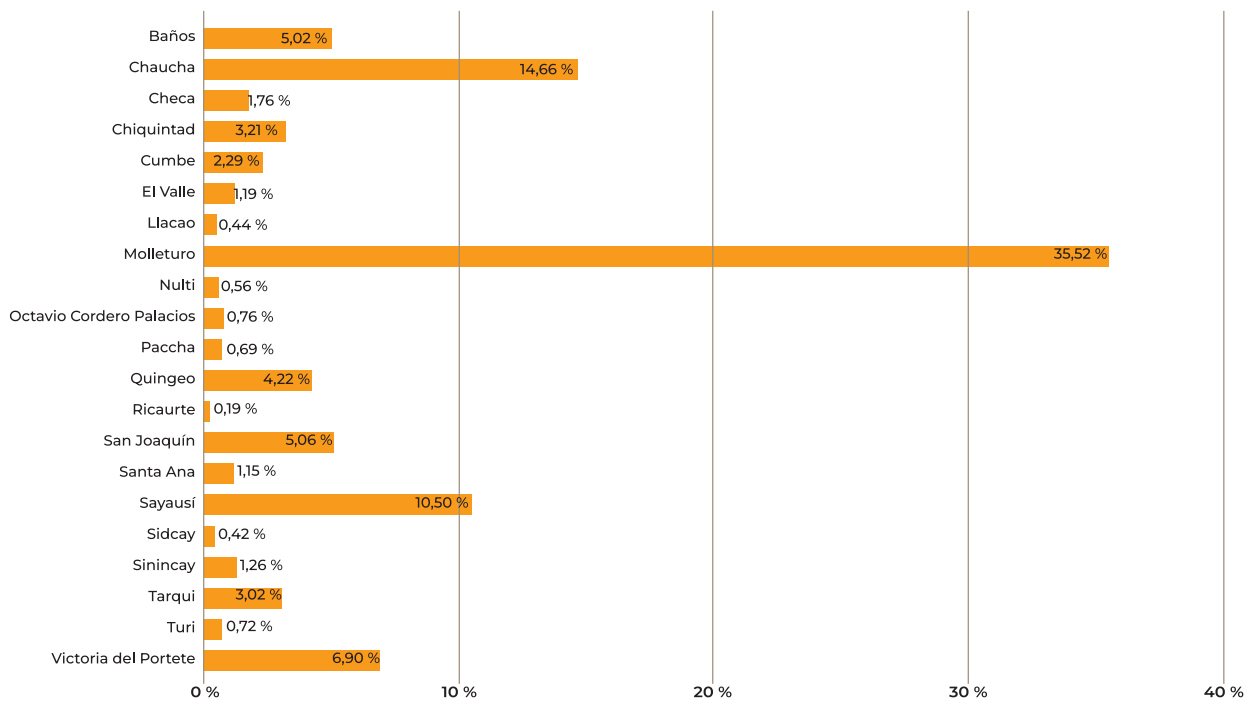


Gráfico 3.7 Porcentaje de hectáreas de asentamientos irregulares por parroquias rurales, 2024
Fuente: Dirección General de Avalúos y Catastros (DGAC) del Municipio de Cuenca, 2024

A pesar de que los informes emitidos por la DGAC no reportan indicadores sobre el total de asentamientos de hecho regularizados durante 2024, la Dirección General de Gestión de Riesgo del Municipio de Cuenca sí señala que, en ese mismo período, no hubo reubicaciones ni reasentamiento de hogares localizados en zonas de alto riesgo dentro del cantón.

USO, OCUPACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO

Las cifras de uso, ocupación y gestión del suelo operan como una “huella” física de la vida urbana de una ciudad, marcando la ruta por donde vivimos, trabajamos, producimos, paseamos y descansamos. Estos datos permiten identificar necesidades y generar planes de ordenamiento territorial adecuados para construir barrios y ciudades sostenibles: compactos, integrados y conectados.

Según información emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Municipio de Cuenca, entidad responsable de la planificación y uso del suelo, en la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS, 2022) para el año 2024 no se incrementó el suelo urbano en todo el cantón. Sus datos no especifican el total de hectáreas destinadas a suelo residencial, urbano y rural.

En relación con el total de hectáreas destinadas a la construcción de vivienda social y espacio público en el cantón Cuenca en 2024, los informes de la EMUVI señalan que 2,18 hectáreas se habilitaron para la construcción de vivienda social a cargo de esta empresa pública: 1,39 hectáreas en Río Amarillo y 0,79 hectáreas en San Miguel de Putuzhi.

Finalmente, según los datos de la Dirección General de Planificación Territorial del Municipio de Cuenca, la ciudad todavía dispone de suelo vacante o lotes vacíos. En 2024 se registraron 422 lotes, que representan 546.068,11 hectáreas de suelo vacante en el área urbana del cantón.

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN DEL SUELO

El COD (Concesión Onerosa de Derechos) es un instrumento de financiación para la gestión y uso del suelo que permite a los gobiernos locales obtener recursos económicos a cambio de otorgar derechos urbanísticos adicionales o un mayor aprovechamiento del suelo. Su finalidad es que la sociedad participe de los beneficios generados por la planificación urbana y su desarrollo, especialmente cuando se modifica el uso o la clasificación del suelo.

Aunque no se reporta el total de proyectos anuales que optaron por este tipo de concesión, la Dirección General Financiera del Municipio de Cuenca informó que, en 2024, en la ciudad se recaudó un total de 119.502 USD por COD.

REFERENCIAS

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). 2024. Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU, 2024. Déficit de vivienda, hacimientos y servicios. Fecha de consulta: 03 de julio de 2025.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). 2024. Estadísticas de Edificaciones (ESED), 2024. Permisos de construcción, costos por metro cuadrado. Fecha de consulta: 03 de julio de 2025.

Dirección General de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca (DGAC). 2025. Propiedad horizontal y unipropiedad, 2024. Fecha de respuesta: 05 de agosto de 2025.

Dirección General de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca (DGAC). 2025. Predios catastrados en Cuenca, 2024. Fecha de respuesta: 05 de agosto de 2025.

Dirección General de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca (DGAC). 2025. Asentamientos de hecho en Cuenca, 2024. Fecha de respuesta: 05 de agosto de 2025.

Dirección General de Gestión de Riesgos del Municipio de Cuenca (DGR). 2025. Zonas de alto riesgo en Cuenca, 2024. Fecha de respuesta: 20 de junio de 2025.

Dirección General Financiera del Municipio de Cuenca (DGF). 2025. Concesión onerosa de derechos en Cuenca. Fecha de respuesta: 20 de junio de 2025.

Dirección General de Planificación Territorial del Municipio de Cuenca (DGPT). 2025. Suelo urbano de Cuenca. Fecha de respuesta: 19 de junio de 2025.

Dirección General de Planificación Territorial del Municipio de Cuenca (DGPT). 2025. Suelo vacante en Cuenca. Fecha de consulta: 20 de agosto de 2025.

Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI EP). 2025. Viviendas de interés social en Cuenca, 2024. Fecha de consulta: 18 de agosto de 2025.

Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI EP). 2025. Suelo habitado en Cuenca, 2024. Fecha de consulta: 18 de agosto de 2025.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). 2025. Vivienda de interés social en Cuenca, 2024. Fecha de respuesta: 03 de julio de 2025.

[*Link de acceso a la información pública y documentos de respuestas de las instituciones municipales y gubernamentales](#)

