

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL



FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS

TESIS DE GRADO

**“LA PROBLEMATICA HABITACIONAL EN EL ECUADOR:
2009-2010 PROVINCIA DEL GUAYAS CIUDAD
GUAYAQUIL.”**

**PREVIA LA OBTENCION DEL TITULO DE ECONOMISTA
DEL EGRESADO:**

ROBERTO ARTURO MUÑOZ CEDEÑO

TUTOR: ALEXIS ZAMBRANO

OCTUBRE 2011

GUAYAQUIL-ECUADOR.

**LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EN EL ECUADOR:
2009-2010 PROVINCIA DEL GUAYAS CIUDAD
GUAYAQUIL.**

DEDICATORIA

EL PRESENTE TRABAJO ES DEDICADO CON MUCHO AMOR A ESAS DOS PERSONAS QUE TODA UNA VIDA HAN ESTADO JUNTO A MI, A PESAR DE LAS DIFICULTADES QUE EXACERBAN EL CAMINO. BRINDANDOME SIEMPRE EL APOYO QUE HE NECESITADO, JUNTO CON SU ELEMPLIO DE SUPERACION, FIDELIDAD, VALORES ETICOS Y MORALES; HE PODIDO TERMINAR CON ÉXITO ESTA CARRERA UNIVERSITARIA: MIS PADRES CARLOS MUÑOZ ZAMBRANO Y GLORIA ANTONIETA CEDEÑO DE MUÑOZ.

AGRADECIMIENTO

EL RECONOCIMIENTO A DIOS. A LOS PROFESORES POR LOS CONOCIMIENTOS ADQUIRIDOS DURANTE LOS CUATRO AÑOS DE ESTUDIO Y EN PARTICULAR PARA EL LIC. WILLINGTON PAREDES RAMIREZ, POR SU VALIOSO ASESORAMIENTO.

Introducción:

La vivienda ha sido y seguirá siendo el lugar más importante para el ser humano. El poseer una vivienda digna se torna en algo más que un problema coyuntural para economías subdesarrolladas y para países industrializados. Es obvio que la mayoría de los habitantes la poseen. Pero hay que analizar en qué condiciones. Todo depende del tipo de economía, de sus ingresos y del grado de bienestar que ha alcanzado el individuo. Es decir, un ingreso medio familiar, un empleo fijo, que tenga capacidad de ahorro y que existan programas de vivienda acordes a la ciudad.

Así mismo, el problema de carácter coyuntural del déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil, es visto y analizado desde la perspectiva de la reproducción, existiendo año a año incrementos poblacionales y políticas habitacionales magras, sin buscar el bienestar de la población.

La ciudad de Guayaquil aparte de ser de mayor población, tiene otros problemas que son: la inmigración campesina, altas tasas de urbanización y un elevado desarrollo poblacional. Esto debido a que es un puerto principal con salida al mar. Existe un elevado comercio informal, sumado a esto la mendicidad indígena y campesina, hacen de Guayaquil una ciudad limitada en programas habitacionales.

En el presente trabajo abordaremos todos estos aspectos que hacen que el déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil se torne cada vez más grave. En el primer capítulo analizaremos la vivienda y el desarrollo poblacional, políticas sobre programas habitacionales; comportamientos, conceptos, aspectos generales, teorías, cultura, formas en economías desarrolladas y subdesarrolladas. Debido a

que la oferta y demanda de vivienda va ligado al desarrollo urbano-poblacional y a las políticas socio-económicas promovidas por el Estado.

En el segundo capítulo examinaremos la vivienda en Guayaquil, 2007-2008 y la incursión del Estado, por medio del Seguro Social y sus políticas ministeriales con el MIDUVI; así mismo por parte del Municipio y sus programas de regeneración urbana y legalización de terrenos, para clases medias y populares.

Complementariamente, en el tercer capítulo, el problema habitacional en la ciudad de Guayaquil, será analizado desde la óptica de la empresa privada, en el 2009-2010, convenios que existen con el Estado, requisitos para acceder a un crédito, las condiciones y situaciones que existen para que un demandante esté en capacidad de ser sujeto de crédito.

Cuando los individuos no cumplen con los requisitos básicos para ser sujeto de crédito, son marginados de los programas habitacionales, los cuales ellos mismos van tratando de solucionar ese problema por medio de las invasiones, y, luego de la autoconstrucción, del cual surgen derivados problemas de hacinamiento, poca protección, inseguridad, servicios básicos, etc. Son temas que abordaremos y analizaremos en el presente trabajo.

Finalmente, todos estos aspectos tratados y analizados llevan a conclusiones que se derivan del presente estudio, las cuales fueron elaboradas desde la óptica socio-económica vertiendo opiniones y posibles soluciones a problemas habitacionales magros, que existen en la vivienda de Guayaquil.



CAPÍTULO I

LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO POBLACIONAL, POLITICAS SOBRE PROGRAMAS HABITACIONALES.

LA ECONOMIA DE LA VIVIENDA, LA VIVIENDA, EL DESARROLLO
POBLACIONAL Y, POLITICAS DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA.



Capítulo I

1.1 La economía de la vivienda: Conceptos, aspectos generales, temas, características, teorías generales, cultura, idiosincrasia.

En la economía existen diversos tipos de problemas de corte social, político, cultural y obviamente económico; y, dentro de cada problema existe el núcleo que lo origina. En el presente trabajo abordaremos uno de esos problemas sociales. Consideramos como un problema atípico el de la vivienda.

Este problema se vuelve social cuando se desarrolla el régimen urbano ya que en el ámbito rural no existe este problema. El hombre desde que nace y comienza producir se ve en la necesidad de un hábitat en donde la vivienda se ve vinculada a la economía y obviamente se vuelve un mercado con oferentes y demandantes.

Es de carácter coyuntural este problema en economías desarrolladas, y, es de carácter estructural en economías en vías de desarrollo como la nuestra, ya que existe un desequilibrio en oferta y demanda. Es decir, en población y servicio la cual se inserta cada vez más en nuestra sociedad. Vivimos en una región dependiente de shocks externos los cuales nos hace cada vez más difícil el acceso a una vivienda, y más aún, cuando existe un incremento de desarrollo urbano que se da por un aumento en la tasa demográfica, una expansión en la migración y la urbanización.

Cabe señalar que este problema en la región y, principalmente, en nuestro país se agudiza cada vez más, aunque existen organismos como el Banco Mundial el

cual siempre realiza programas para la construcción y el financiamiento de vivienda para países de la región. Además es un problema que se atenúa pero a la vez sí tiene solución con políticas acordes a cada región, a cada país, a cada provincia. Debido a estos resultados tenemos que dicho problema puede ser grave, medio o inexistente. Influyen mucho las políticas gubernamentales, municipales y privadas para dicha clasificación.

Los Agentes Económicos juegan un rol principal como oferentes y demandantes de viviendas, en cualquier economía del mundo. Tenemos al Gobierno y las Empresas como oferentes, en el caso Ecuador el Gobierno se apoya en el Seguro Social para programas de vivienda, mientras que en el caso de las empresas tenemos las públicas y las privadas. Dentro de las públicas podemos clasificar a organismos como el Banco de la vivienda, el actual Banco del Seguro Social, Ministerio de la Vivienda, etc.; y empresas privadas varias las cuales otorgan también créditos para la obtención de una vivienda en Guayaquil apoyándose con el Seguro Social. Existe una alianza para palear este problema. Pero, aun así es difícil ya que existe una demanda registrada de 80000 solicitudes de vivienda, mientras que el municipio sólo da 10000. Es la cruda realidad. Esto nos hace notar que ni el gobierno ni el municipio y ni empresas privadas son capaces de amortiguar tal problema.

Pero la actividad económica no solo es ofrecer, también es demandar. Es por eso que, del lado de la demanda, tenemos a las familias como un agente económico de suma importancia en el rol económico. Lastimosamente este agente se ve afectado por la pobreza, el desempleo, bajos ingresos sumado a esto tenemos el resultado de la migración.

El problema se agudiza cuando, del lado de la demanda, se incrementa superando la oferta. Esta se puede incrementar por diferentes factores, como bien lo señala Abhas K. Jha, en la "Serie regular de notas destacando lecciones recientes del programa operacional y analítico de la Región de América Latina y el Caribe del Banco Mundial"; cuando dice: "Los sistemas de vivienda en países en vías de desarrollo están plagados por desajustes en los mercados de tierra, informalidad abrumadora, poderoso predominio de intereses individuales y aumento de la población en barrios marginales..."

Tratando de solucionar un poco algunos desastres ocurridos por mal manejo de políticas, o simplemente por la poca conciencia de los seres humanos al incrementar cada año la población, según la CEPAL. En fin, tenemos que en el Ecuador, por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, recientemente otorgó créditos por 7.305.000 USD, para la construcción de cinco proyectos habitacionales con una inversión global de 17.160.010.52 USD, para tres proyectos uno en Pichincha, en Cotopaxi y en Imbabura con 507 nuevas viviendas. En Quito el programa casa y campo con 92 viviendas, Balcones de Triana con la ayuda de la constructora Iberhabitat. En Jardines de la sierra en Latacunga un plan con 112 casas, etc. En el caso de algunos países de América Latina y el Caribe tenemos Argentina con el Banco Hipotecario Nacional, Uruguay con el Mercado Hipotecario de la Vivienda, el caso Chile con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), caso México con INFONAVIT y FOVISSSTE; pero todos estos organismos han fracasado en la región por malas políticas e intereses individuales como lo señala Abhas K. Jha en su documento.

Podemos decir que aun no existen buenas políticas de vivienda en muchos países. Especialmente en las de economías subdesarrolladas. Esto agrava la situación, ya que, la economía, como proceso en su conjunto está concatenada con la economía rural y la economía urbana. Por esto si existen problemas en la

economía urbana, existen problemas en la economía en su conjunto. Recordemos que este problema solo es urbano y no rural.

Existen características en la cual se apoya el problema de la vivienda. Entre ellas tenemos: al mercado en su conjunto, oferta y demanda la cual ya fue mencionada anteriormente y el ingreso, para poder incentivar programas acordes a nuestra economía. Como tercer punto destacamos los salarios, los ingresos y los precios. Estos elementos son importantes para ser sujeto de crédito y destinar un porcentaje al pago de su vivienda. Como cuarta característica citamos la calidad de la vivienda digna para ser habitada; y como último punto las políticas públicas de la vivienda, que la trataremos posteriormente en el trabajo.

Las elaboraciones teóricas sobre la situación de la vivienda en las cuales demuestran que el desarrollo de la ciudad capitalista es de estructura y proceso totalmente desigual.

De esta situación del subdesarrollo se desprende la teoría de la marginalidad que da como resultado viviendas marginales.

Es necesario hacer una aclaración: la marginalidad es la falta de participación de los individuos y grupos en aquellas esferas en las que de acuerdo con criterios les correspondería participar.

El marginal, no está ubicado socialmente fuera de la sociedad sino que está dentro de ella. Es utilizado o explotado por sectores participantes y queda excluido del ejercicio de roles y no goza de derechos correspondientes.

Esta definición es de carácter tautológico ya que está en que un hombre que no pertenece no participa. A esto añadimos no pertenece pues no participa. Pero lastimosamente, esta es la esencia del capitalismo, en ésta existen unos soportes sociales, relaciones de explotación.

También, la propiedad privada del suelo urbano y altas tasas de concentración de la propiedad urbana. El proceso es contradictorio a la reproducción del capital y al trabajo asalariado. Puesto que jerarquizar las esferas de consumo, segregación en la apropiación del territorio por las clases sociales, etc.

Esta reproducción del capital a la que nos referimos anteriormente es simplemente la teoría de la valorización del capital planteada por Emilio Pradilla en su libro: "El problema de la vivienda en América Latina" El sostiene que un capitalista industrial o financiero asegura una mayor valorización de su capital, invierte en sectores donde obtendrá más ganancias y no desvaloriza lentamente su capital.

Este planteamiento en teoría es totalmente cierto. Sin embargo podemos observar que dicha reproducción del capital implica una reproducción de fuerza de trabajo, del trabajo asalariado, sobre la cual reposa la creación del mayor valor que el capitalista se apropia. Incremento de la masa de trabajadores y reducción de la parte del trabajo humano. Para el sistema esto es necesario en la reducción del trabajo excedente, son los aspectos contradictorios del proceso de reproducción del capital.

Otro punto es el de la jerarquización del consumo. Como sabemos en nuestra sociedad existe otra cultura, otra idiosincrasia, la cual añadido a esto los bajos salarios podemos clasificar el consumo de la vivienda de la siguiente manera:

| Esfera de circulación | Forma de circulación | Forma de producción | Nivel de ingresos | Sector que lo cubre |
|------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Alta | Auto-consumo Venta o alquiler | Manufactura | Altos Medios altos | Privado |
| Alta | Venta o alquiler | Industrial | Altos Medios altos | Privado |
| Media | Venta o alquiler | Manufactura | Medios | Estatal |
| Media | Venta o alquiler | Industrial | Medios | Estatal |
| Baja | Auto-consumo | Auto-construcción | Bajos | Privado y estatal |
| Baja | Alquiler | Vivienda Deteriorada Antigua | Bajos | Privado y estatal |

Fuente: Emilio Pradilla, El problema de la vivienda en América Latina.

Cabe anotar que la jerarquización de la vivienda se hace en términos de ingreso, en la medida que los agentes sociales se enfrentan al mercado de vivienda, de acuerdo a sus ingresos y no a su condición de clase.



1.2 La vivienda: Conceptos, características, comportamientos, formas en las economías capitalista subdesarrolladas y desarrolladas.

El hombre desde que nace y comienza a producir se ve en la necesidad de un hábitat para relacionarse en su entorno social, cultural, religioso, etc.

En un sentido amplio la vivienda es un elemento natural o artificial, que sirve para que los seres humanos se creen y constituyan un refugio y abrigo ante las inclemencias naturales. Así ha sido la vivienda desde la cueva de un oso hasta los grandes edificios.

En sentido estricto se denomina vivienda la obra arquitectónica, a la infraestructura propiamente dicha, que cumple con las necesidades básicas del hombre y de la sociedad. La busca con un mínimo de confort como agua potable, energía y sanitarios en buen estado.

De esto se desprende otro problema, que no sólo es el de obtener vivienda, sino el de ver en qué condiciones se puede habitar esa vivienda.

Según el Banco Interamericano de Desarrollo las familias que viven en viviendas de mala condición son aquellas en donde:

- 1.- La casa no ofrece acceso fácil al agua potable.

2.- La casa no posee facilidades sanitarias.

3.- La casa carece de fuente confiable y segura de electricidad.

4.- La construcción física de la casa no puede impedir que entre la lluvia.

5.- La construcción es físicamente insegura.

6.- La tendencia segura es amenazada por la posible evicción o porque la familia no puede pagar por la vivienda.

7.- Más de 1.5 personas viven en cada habitación.

Sin embargo el problema se ahonda más cuando muchas personas en especial los economistas no consideran el problema de la vivienda como problema social, ni como problema económico, puesto que consideran que esto tiene un carácter precario entre lo económico y social. La consecuencia inmediata de esta posición intermedia es que tanto los planificadores dedicados a la economía y los dedicados a lo social acaban desatendiendo la vivienda.

Los economistas no consideran que la inversión en vivienda sea tan importante como la necesidad de generar exportaciones o de reducir el desempleo. Entonces ¿Por qué la vivienda ocupa esa posición intermedia?

Para algunos economistas la vivienda es difícil de aceptar como carácter integral de política macroeconómica porque la consideran parte del consumo y no de la inversión.

La inversión en vivienda aparece en un rango 12 en la lista de prioridades de los economistas cuando se las compara con la prioridad de generar exportaciones, aumentar ahorros, desarrollar fuentes de energía, transporte, etc.

Mejorar la calidad de vivienda no hace que una economía sea más competitiva. La importancia de la vivienda sube de rango solo en épocas de recesión cuando se usa como fuente de generar empleo.

Es por este motivo que los programas para vivienda en América Latina carecen de fuerza y la demanda sigue al alza en la región. Especialmente en el país. Para mejorar el problema de la vivienda se necesita ir más allá del sector habitacional. Es difícil lograr mejoras importantes, a no ser que los siguientes aspectos ya estén resueltos:

- 1.- Un servicio civil suficientemente honesto y eficiente.
- 2.- Un sistema de recaudación fiscal, sin tanta evasión.
- 3.- Un sistema político que ofrezca alguna continuidad, dentro de una misma administración y de una administración a la siguiente.
- 4.- Un sistema razonable que permitan identificar aquellos que viven en la pobreza.

Es importante señalar que debe existir un equilibrio entre el mercado y el sistema estatal ya que hoy en día hay demasiada confianza en las fuerzas del mercado.

La clave para mejorar este problema es asegurarse que los insumos para la provisión de viviendas estén disponibles. Hoy en día muchas tierras se mantienen fuera del mercado por razones especulativas. Tampoco hay suficientes tierras con servicios. El agua potable fluye por cañerías averiadas y se desperdicia antes de llegar a su destino.

También los materiales de construcción son demasiado caros. El crédito para vivienda no se otorga a familias pobres. Todas estas deficiencias reflejan tanto fallas de mercado como fallas de gobierno para paliar la ola de demandas habitacionales.

1.3 El desarrollo poblacional y la situación de la vivienda: Evolución, comportamientos, crecimiento y desarrollo, características, conceptos, asentamientos familiares.

La población es un término definido no solo desde la economía sino también desde la Demografía y la Sociología. Señala la cantidad de personas que viven en un determinado lugar en un momento en particular.

Si bien se trata de un concepto que se define en términos bastante sencillos, el estudio de la población es, sin lugar a dudas de gran importancia para múltiples disciplinas. Especialmente, en las ciencias sociales.

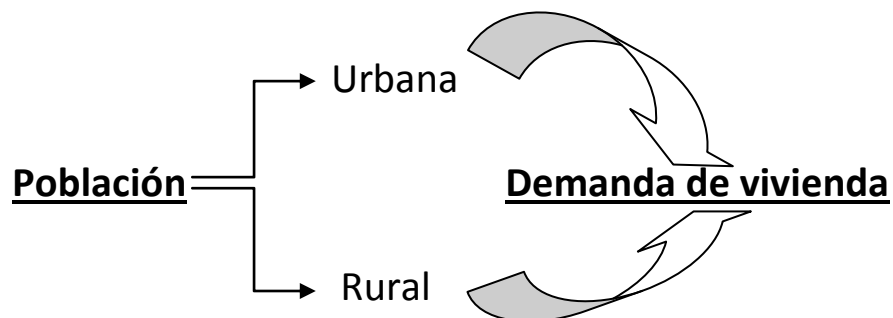
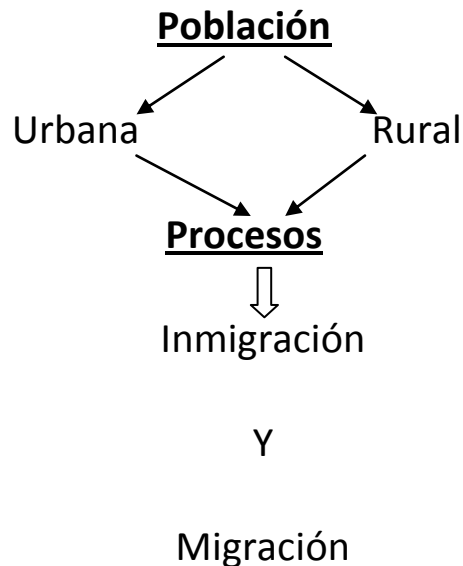
La disciplina que se encarga del estudio de la población es la Demografía. La Demografía aporta elementos más específicos como: tamaño, distribución y composición de una determinada población.

La Demografía pone de relieve dos grandes aspectos: el movimiento natural de la población y su movimiento espacial. El primero se genera a partir de los nacimientos y defunciones que tiene lugar entre sus miembros, y, el segundo se genera a partir de las migraciones de las personas.

La densidad de la población es una medida de distribución de población de un país o región, que es equivalente al número de habitantes dividido entre el área donde habitan. Indica el número de personas que viven en cada unidad de superficie, y normalmente, se expresa en habitantes por km².

El crecimiento poblacional indica el número de individuos radicados en un determinado lugar, y, el desarrollo poblacional es la evolución constante de cultura, educación, idiosincrasia, velocidad económica de los asentamientos familiares para la economía nacional.

El aumento de la población está estrechamente vinculado con el incremento de la demanda de vivienda. Evidencian un comportamiento bastante ligado, es decir, a medida que aumenta la población los individuos están en la necesidad de adquirir una vivienda.



Innegablemente la demanda de vivienda está relacionada con el incremento de la tasa demográfica o normal, la cual ocasionan asentamientos marginales como: suburbios, barrios populares, invasiones, etc.

El único resultado del incremento de la tasa demográfica es un creciente cinturón de miseria familiar e inseguridad social para las economías.

Hay que hacer hincapié en la especificidad y ligazón que existe entre el aumento de la tasa normal de migración campo-ciudad y el incremento de la demanda de vivienda.

Campesinos ocasionan problemas sociales como: desempleo, vivienda, mendicidad, etc.

Este indicador va cada vez más en aumento, a esto se suma que muchas familias en áreas urbanas y rurales carecen de agua potable.

Con todos estos problemas planteados, sostenemos que la situación de la vivienda se desenvuelve entorno a una atmósfera económica, social y política. En esto el aspecto económico es fundamental porque la vivienda se construye y se financia desde la economía.

En el aspecto económico el déficit vivientista que existe actualmente en países subdesarrollados es bastante alto. La demanda supera innegablemente a la oferta haciendo crecer de una manera abismal el problema.

La situación de la vivienda es de aspecto social en la medida que no se pueda palear el aumento de la población, la tasa demográfica y la migración campo-ciudad.

Este problema se puede solucionar siempre y cuando existan políticas acordes al problema. Es por este motivo que la situación de la vivienda es de carácter político porque no constituyen planteamientos sólidos en aras al desarrollo económico-social.

Atender el problema de la vivienda con políticas sociales, mejora el desarrollo económico de cada país. Con políticas sociales como:

1.- Aminorar o detener la migración campesina, incentivando el agro, subsidiando ciertos abonos para los sembríos y cosechas.

2.- Palear el aumento de población, concienciando y capacitando en escuelas y colegios para que no existan padres precoces e inmaduros.

3.- La vivienda debe y tiene que ser observada como inversión y no como gasto, inyectar dinero a programas habitacionales y legalizar invasiones y asentamientos populares.

4.- Tener convenios con países desarrollados que tienen industrias avanzadas, que generen viviendas acordes a cada país.

5.- Ocupar tierras ociosas para generar empleo, lo cual crea sujetos de crédito por parte de empresas privadas o seguro social.

Pero, ¿Qué constituyen las políticas ministeriales y qué efectos tienen en la población?



1.4 Políticas del ministerio de la vivienda: Conceptos, formas, características y efectos en la población.

Las políticas de vivienda constituyen propuestas, acciones y procesos económicos sociales que buscan y/o pretenden resolver la problemática habitacional dentro de las economías.

Tratan y analizan un campo en particular, el bienestar social, lo cual constituyen características, funciones e importancia en el campo económico-social.

Características como:

1.- El derecho a una vivienda.

Existen tratados internacionales entre los cuales se destaca la Declaración Universal de los Derechos Humanos, El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, La Carta Social Europea.

2.- El papel de la vivienda en la trayectoria hacia el sin hogarismo.

Las políticas de vivienda están encaminadas principalmente a los sin hogar. Existen muchos factores de riesgo que desencadenan la situación de las personas sin hogar. La más trascendental es la disponibilidad y asequibilidad de vivienda digna y adecuada.

3.- Ayudas a la vivienda.

En la mayoría de los países existen medidas de apoyo a los hogares con rentas más bajas, en forma de financiación gestionada a través de ayudas a la vivienda.

4.- Planes que avalen la fianza de alquiler.

Estos planes hacen posibles que la fianza de una vivienda, de alquiler, sea cubierta, o avalada con fondos públicos.

5.- Intervenciones para regular el mercado.

Que las rentas de alquiler estén reguladas. Esta regulación es bastante limitada, existen conflictos claros con intereses económicos de los arrendadores.

Las funciones básicas de la política de vivienda son:

1.- Inversión en capital humano, vivienda. La competitividad y la equidad van de la mano para lograr un crecimiento económico.

2.- Compensación social (redes de protección social), lucha por la superación de la pobreza y la indigencia, es una función central. Importancia en las redes de protección social, para formar instituciones permanentes con mecanismos de elegibilidad.

3.- Cohesión social. Una sociedad integrada es aquella en la cual la población se comporta de acuerdo a patrones socialmente aceptados y genera metas culturales, con una calidad de vivienda digna.

El centro de interés de las políticas de vivienda está en el bienestar, pero el “bienestar” es un concepto controvertido. El bienestar social viene con los acuerdos que deben existir para delimitar las necesidades del individuo y grupos en una sociedad.

Pero no solo es una teoría filosófica de bienestar, es un análisis de los impactos de las políticas que, a su vez, parten de diferentes procesos ideológicos.

El interés por lo relativo a la institucionalización, organización e implementación de las políticas ya que a más del Estado están involucradas sociedades privadas y organizaciones no gubernamentales.

- **Políticas públicas de vivienda.**

El hecho de que aumente constante y significativamente la población urbana representa un reto para el gobierno, que debe enfrentar la presión y diseñar políticas públicas en materia de vivienda, salud, educación, etc., con el fin de asegurarles a las familias un hábitat digno.

Las familias que llegan a las áreas urbanas de las ciudades, procedentes de los pequeños municipios o de la zona rural, mayoritariamente son pobres.

Migran por situación de abandono y ausencia de políticas de atención en esos sectores en salud, educación, vivienda, etc.

Cuando arriban a la urbe se ubican en la periferia, quedan marginados de la oferta de servicios públicos y sociales, sus ingresos son insuficientes para atender las necesidades de la familia, quedan rezagados y se sumergen dentro de la penuria.

En el Ecuador, en los años 80 el gobierno establece una serie de subsidios a la oferta de vivienda y asume un rol principal convirtiéndose en el constructor inmobiliario, promotor y prestamista final, a través de la Junta de Vivienda.

El tema de vivienda social era manejado por el Departamento de Obras Sanitarias y la Junta de la Vivienda que estaba adscrita a la presidencia. El primero era planificador y el segundo ejecutor.

En 1987, el programa de desarrollo urbano era dirigido únicamente a la urbanización de lotes y construcción de viviendas.

El Estado interviene directamente en el financiamiento y construcción de soluciones habitacionales que benefició a familias con ingresos superiores a los que estaban previstos.

En 1992 se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) con el objetivo de tener un ente regulador en el sector.

En 1996 se confiere al MIDUVI las funciones de planificador y ejecutor que hasta ese entonces solo tenía un rol de ejecutor de obras de vivienda.

En 1998 deja de ser proveedor y pasa a ser facilitador, otorgando subsidios directos a la demanda y rector del sector vivienda en el país.

En el mismo año, con un préstamo del BID el MIDUVI, inicia el sistema de incentivos para la vivienda (SIV) que consiste en la entrega de bonos a los usuarios para la adquisición, construcción y mantenimiento de vivienda.

Actualmente el gobierno, por medio del MIDUVI, lanza tres mega proyectos de vivienda que beneficiaran a más de 35000 personas denominados: socio vivienda 2, ciudad Victoria y ciudad Olmedo, las cuales se analizaran posteriormente.

El gobierno también se apoya en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su actual banco el BIESS el cual, como requisito principal para ser sujeto de crédito es tener 36 aportaciones a dicha institución.

Otra organización del Estado para programas habitacionales es el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, creado el 26 de Mayo de 1961, el cual se encarga de atender el mercado hipotecario y financiero que cubre las demandas de vivienda de interés social para esto cuenta con recursos de las instituciones financieras.

- **Organizaciones Privadas.**

Son instituciones bancarias que promueven la creación de empresas productivas mediante la captación y canalización de recursos internos y externos de mediano y largo plazo.

Estas organizaciones pueden ser:

1.- Mutualistas.

Son instituciones financieras privadas, con finalidad social, cuya actividad principal es la captación de recursos al público para destinarlos al financiamiento de vivienda, construcción y bienestar familiar de sus asociados.

Están sometidas al control y observación de la Superintendencia de Bancos y normas de solvencia y prudencia financiera y de contabilidad, que disponga la ley y la superintendencia de bancos.

2.- Cooperativas de ahorro y crédito.

Son asociaciones autónomas, de personas que se reúnen de forma voluntaria para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales mediante una empresa de propiedad conjunta y gestión democrática sin fines de lucro.

3.- Compañías de tarjetas de crédito.

Son aquellas que proporcionan crédito a un consumidor a través de una tarjeta de crédito. Estas pueden ser bancos, uniones de crédito, o asociaciones de ahorro y préstamos.

- **Organizaciones no gubernamentales.**

Son entidades de carácter público o privado sin fines lucrativos con diferentes fines y objetivos humanitarios y sociales definidos por sus integrantes.

Creada independientemente de los gobiernos locales, regionales y nacionales, incluyen la solidaridad.

Existe el plan de vivienda para los sin techos, construcción de viviendas en áreas marginales de Guayaquil.

Tanto en lo singular como en el plural una ONG puede ser:

ALESCO-Ecuador, ACJ Asociación Cristiana de Jóvenes, Acción Solidaridad Acción ASA, Centro de investigaciones ciudad-proyecto paso a paso, ECOSUR, Fundación Hogar de Cristo, Fundación Mariana de Jesús, FUNHABIT, Grupo Social FEPP, Hábitat para la Humanidad-Ecuador, Somos Ecuador.



CAPÍTULO II

LA VIVIENDA EN GUAYAQUIL 2007-2008 ESTADO Y MUNICIPIO

VISION Y CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS Y DEMOGRAFICAS DE GUAYAQUIL, LA ECONOMIA DE LA VIVIENDA, DEFICIT Y POLITICAS SOCIALES, LA VIVIENDA EN GUAYAQUIL INTERVENCION DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



Capítulo II

2.1 Visión y Características Socioeconómicas y Demográficas de Guayaquil.

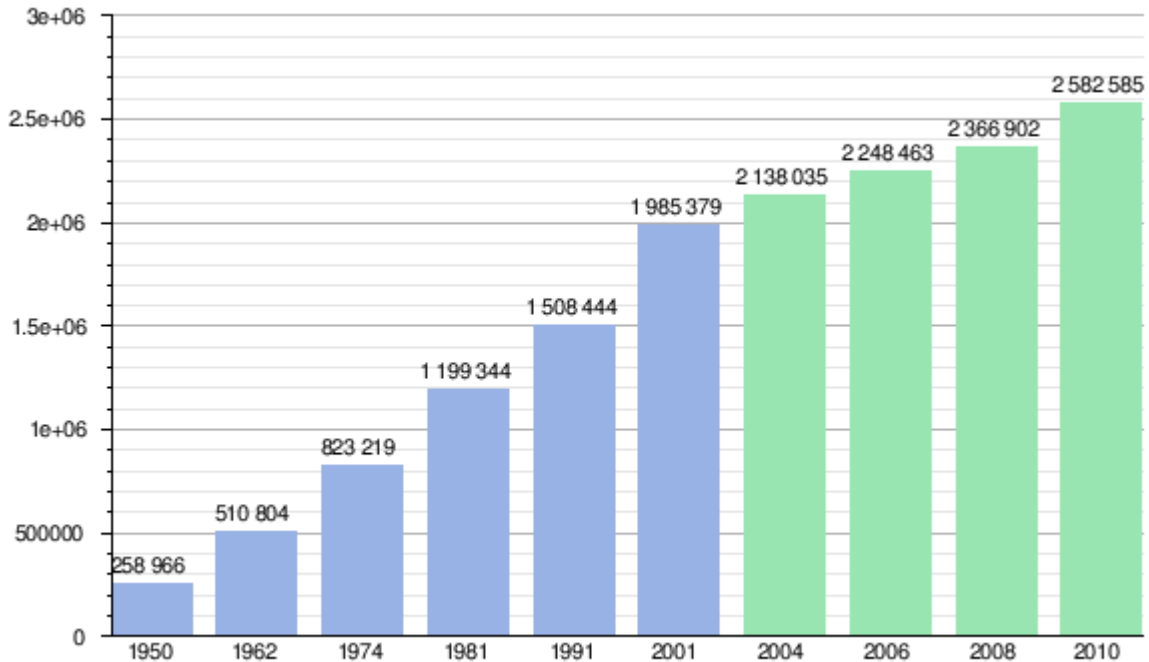
Guayaquil está situada a unos 20 Km del Océano Pacífico, rodeada del Estero salado, en su parte oeste-sur y la cordillera Chongón Colonche, en el oeste-norte.

El Ministerio de desarrollo urbano y vivienda (MIDUVI), determina que en Guayaquil al año 2010 existen 480.587 viviendas según el INEC.

A esto hay que añadir que el 79% de viviendas tienen agua potable, el 50% alcantarillado, y el 96% energía eléctrica.

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), presentó los resultados del censo de población y vivienda que se realizó el año 2010. Los datos señalaron que la ciudad de Guayaquil es la más poblada del país con 2'350.915 habitantes.

Evolución de la población en Guayaquil.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censo. Elaboración Gráfica: El Autor.

La ciudad de Guayaquil tiene una tasa anual promedio de crecimiento de 2,70% y está calificada dentro de las ciudades más grandes de América Latina.

El área metropolitana de Guayaquil es de 344.5 Km², de los cuales 316.42 Km² equivalentes al 91.9% del total pertenecen al suelo firme, y 28.08 km² equivalentes al 8.1% constituyen agua (esteros).

La ciudad se encuentra dividida territorialmente en 16 parroquias urbanas, lo que conforma la cabecera cantonal, manteniendo 5 parroquias “rurales”, la división administrativa es de 71 sectores.

Organización Territorial de Sectores de la Ciudad de Guayaquil

| # Sectores | # Sectores | # Sectores |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 9 de Octubre este | 25 Febres cordero | 49 La Prosperina |
| 2 9 de Octubre Oeste | 26 Floresta | 50 Puerto azul norte |
| 3 Abel Gilbert | 27 La Florida | 51 Puerto azul sur |
| 4 Acuarela | 28 García Moreno | 52 Puerto liza |
| 5 Los Álamos | 29 Garzota | 53 Quinto Guayas este |
| 6 Alborada este | 30 Guangala | 54 Quinto Guayas oeste |
| 7 Alborada oeste | 31 Guasmo este | 55 Río Guayas |
| 8 Los Almendros | 32 Guasmo oeste | 56 Roca |
| 9 Las Américas | 33 Huancavilca | 57 Rocafuerte |
| 10 Atarazana | 34 Isla Trinitaria | 58 La Saiba |
| 11 Ayacucho | 35 Kennedy | 59 Samanes |
| 12 Bastión popular | 36 Letamendi | 60 San Eduardo |
| 13 Batallón del suburbio | 37 Luz del Guayas | 61 Los Sauces |
| 14 Bellavista | 38 Mapasingue | 62 Simón Bolívar |
| 15 Bolívar | 39 Miraflores | 63 Sopeña |
| 16 Los ceibos | 40 Monte Bello | 64 Sucre |
| 17 Centenario | 41 Olmedo | 65 Tarqui |
| 18 Cerro del Carmen | 42 Las Orquidias este | 66 Unión |
| 19 Cóndor | 43 Las Orquidias oeste | 67 Urdenor |
| 20 Cuba | 44 Paraíso | 68 Urdaneta |
| 21 Del astillero | 45 Pascuales | 69 Urdesa |
| 22 Estero Salado | 46 Pedro Carbo | 70 Los Vergeles |
| 23 Los esteros | 47 Las peñas | 71 Ximena |
| 24 La FAE | 48 La pradera | |

Fuente: Wikipedia, la enciclopedia libre. Elaboración gráfica por el autor.

La parroquia Tarqui tiene la mayor extensión territorial, y una población de 835.486 h. La segunda más poblada es la Ximena con 500.076 h. sur de la ciudad. La tercera y más representativa es la Febres Cordero con 341.334 h.

La economía de Guayaquil se caracteriza por dos segmentos: El rural y zona costera, y, el Urbano.

La actividad económica rural que caracteriza esta ciudad es la agropecuaria, con personas que toda una vida se han dedicado a dicha actividad y generan un ingreso para Guayaquil.

La zona costera está caracterizada por la actividad pesquera, dentro de esta actividad se categorizan las pelágicas y demersales.

Dentro de la primera se identifican la pesquería de los túnidos (atún aleta amarilla, ojo grande y otros), y especies pequeñas (sardinias, pinchaguas y otros). Dentro de las demersales, la de mayor importancia es la del camarón (camarón blanco, café, pomada, etc.).

La actividad urbana se desenvuelve en dos grandes sectores de la economía como son: El sector terciario y el secundario.

El sector terciario que identifica esta ciudad es el correspondiente a los servicios de transporte, electricidad, gas y agua, obras públicas, comercio, hoteles, bares, almacenamiento, finanzas, etc.

El sector secundario se refiere a la actividad que implica la transformación de materias primas en productos terminados, dentro de este sector están las industrias mecánicas, químicos, textil, producción de bienes de consumo, informática, etc.

Las circunstancias comerciales que caracterizaron a Guayaquil, desde sus inicios, le confieren como un honor el título de “Pórtico de Oro” a través de ella simbolizaba la riqueza que el país poseía.

La Demografía de Guayaquil está circunscripta en su gran mayoría de una población urbana y una parte mínima de población rural, enmarcadas por los habitantes hombres y mujeres cuya tasa de crecimiento es al año 2010, 2.70%.

Crecimiento Porcentual Poblacional de la ciudad de Guayaquil

En relación con la provincia del Guayas y el cantón Guayaquil

| Censos | Provincia del Guayas | Cantón Guayaquil | Ciudad de Guayaquil |
|---------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1950-1962 | 4,34% | 4,49% | 5,67% |
| 1962-1974 | 3,77% | 4,06% | 4,14% |
| 1974-1982 | 3,52% | 4,50% | 4,44% |
| 1982-1990 | 2,63% | 2,10% | 2,87% |
| 1990-2001 | 2,49% | 2,38% | 2,50% |
| 2001-2010 | 2,52% | 2,46% | 2,70% |

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

El proceso urbano que se constituye en Guayaquil se da, primero, por el desarrollo en la tasa urbana de esta ciudad. Segundo, por una marcada migración y una perenne tendencia a la alza de una terrible inmigración campo-ciudad.

El desarrollo de la tasa urbana va cada año en aumento, ya que no existe un control de natalidad en la ciudad, ni campañas para padres prematuros que lo único que hacen es ampliar el cinturón de miseria de la ciudad.

Este acontecimiento trae como consecuencia la migración de la mayoría de los ciudadanos en busca de trabajo para el sustento de sus familias.

Por otro lado, el proceso urbano de una ciudad, grande como Guayaquil, permite la llegada de muchos inmigrantes extranjeros y nacionales, que ven en esta ciudad un centro dinámico, el único puerto con salida al mar.

Físicamente la ciudad se extendió mediante la creación de fábricas, puertos, muelles, piladoras, cuyo incremento de desarrollo lo encuentran en la producción cacaotera e ingresos azucareros.

El fenómeno de crecimiento físico desordenado de la ciudad ya se hizo presente desde el pasado. Así podemos ver desde la actualidad a las aglomeraciones del cerro del Carmen y de Santa Ana que son los asentamientos marginales más antiguos.

A la fecha sigue existiendo una marcada tendencia de la población de emigrar hacia la ciudad, siendo esta doblemente perjudicial para el bienestar del país, de la ciudad.

Primero, porque los campos quedan abandonados sin las manos suficientes para trabajarlos; y segundo, porque las ciudades se ven aglomeradas de una buena cantidad de personas que no siempre encuentran trabajo.

Guayaquil por lo tanto no está preparada para sostener la demanda de vivienda porque:

- 1.- Existe un incremento de la tasa urbana.
- 2.- Una creciente tasa de inmigración campo-ciudad.
- 3.- Una elevada tasa demográfica que va cada vez en aumento.

Esto trae como consecuencia que los ciudadanos habiten en pequeñas piezas centrales donde se agrupan muchas personas conformando los tugurios y otros se trasladan a zonas periféricas apropiándose de cualquier lote de terreno y construyendo casuchas con cualquier material llamadas “áreas marginales” o “barrios marginales”.

Por este motivo, existe en Guayaquil un estrato social polarizado, de un sector popular mayoritario, de una clase media de empleados y obreros, y, un bajo segmento de ricos.

La población económicamente activa de Guayaquil es de 780.268 habitantes, y está segmentada de la siguiente manera:

Población Económicamente Activa de la ciudad de Guayaquil. Por Sectores Económicos

| Localidad | Total | % | Sector Primario | Sector Secundario | Sector Terciario | No Especificado | Trabajador Nuevo |
|------------------|--------------|----------|------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Guayas | 1'220,389 | 100 | 203,766 | 211,442 | 647,500 | 147,745 | 9,936 |
| Guayaquil | 780,268 | 63,9 | 34,467 | 151,019 | 481,097 | 106,798 | 6,887 |

Fuente: Sitio del Gobierno de la ciudad de Guayaquil, M.I. Municipalidad de Gye.



2.2 La economía de la vivienda en Guayaquil 2007-2008: Características, intervención del Estado y el Municipio, formas e impactos sociales.

Existen condicionantes en el problema socio-económico de la vivienda, entre las cuales se destaca:

1.- El ingreso medio familiar.

El ingreso medio familiar es el promedio de la suma de todos los sueldos, salarios y ganancias, pagos de intereses, alquiler, transferencias y otras formas de ingreso de una familia en un período determinado.

Independientemente del número de habitantes, la familia debe tener un ingreso medio de entre 600 a 800 dólares para que pueda cubrir la necesidad de vivienda.

2.- Un empleo fijo.

Desempeñar una actividad laboral que genere ingresos económicos a cambio de una remuneración o salario con un contrato indefinido, en el cual ambas partes firman un contrato según las leyes.

El jefe de hogar debe tener un trabajo seguro, estable, para que de esta manera pueda asegurar el pago de una vivienda para su familia, y no alquilarla.

3.- Capacidad de ahorro.

Ahorro es la diferencia de dinero con la cual cuenta una persona o una empresa y que está determinada por la remuneración económica que reciba.

Preferentemente se refiere a la suma de dinero que viene de la realización de un trabajo, o también puede ser que la persona disponga de un ingreso adicional (renta de un activo fijo).

Asumiendo que el jefe de hogar perciba un sueldo medio de 600 a 800 dólares, por lo menos debería tener una capacidad de ahorro de 80 a 100 dólares, sumado a esto, lo que está pagando por alquiler, podría acceder a cubrir la necesidad de obtener una vivienda.

| Clasificación de los Ingresos | | |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Bajo | Medio | Alto |
| Capacidad de ahorro \$160 | De \$800 a \$ 1.500 | De \$1500 en adelante |

4.- Programas de vivienda.

Son oferentes de vivienda en terreno propio que tratan de cubrir déficit habitacionales. Las instituciones jurídicamente reconocidas incluidas en este proceso son:

1.- El Estado y el Municipio.

2.- Organizaciones privadas (mutualistas, cooperativas, compañía).

3.- Organizaciones no Gubernamentales (ONG).

Todas estas instituciones están encargadas de aplacar el déficit habitacional en la ciudad de Guayaquil, permitiendo el acceso a una vivienda por medio de programas.

5.- Atenuar el efecto de la inmigración campo-ciudad.

Es la entrada a la ciudad de personas que nacieron o proceden del campo, sean de la región costera, interandina u oriental. Montubios o indígenas conforman en la ciudad de Guayaquil la gran mayoría de desempleados y mendigos.

Palear la ola inmigratoria campo-ciudad ha sido siempre uno de los retos del gobierno, ya que, esta tasa sigue en aumento y es perjudicial para el problema habitacional en Guayaquil.

En la ciudad de Guayaquil existen 670.990 viviendas particulares, según los datos del INEC 2010, y su población es de 2'350.915 habitante.

De estos datos de viviendas, 492.679 son casas o villas (representan el 73,43% del total de viviendas); departamentos en casa o edificio, 84.194 (equivalentes al 12,55%), y, ranchos y covachas, 40.960 (con un 6,10% del total).

En el primer trimestre del año, el sector de la construcción fue el que más creció (8,11% del PIB) después del servicio doméstico (8,48), gracias, entre otras cosas, al aumento del financiamiento hipotecario del IESS, a los proyectos habitacionales, auspiciados por el municipio de la ciudad y a la extensa oferta en Guayaquil.

Sin embargo el déficit es todavía un problema...

Si se realiza un estudio comparativo en el año 2010 de la cantidad de habitantes que tiene la ciudad de Guayaquil (2'350.915), versus el número de viviendas (670.990) observamos que el resultado es de 3,50 habitantes por vivienda.

Es decir, casi 4 habitantes viven en una vivienda.

Según el censo del 2001, la población fue de 1'985.379 habitante, y, el número de viviendas era de 536.792. Según la relación el resultado es 3,69 habitantes por vivienda.

En conclusión, el déficit de vivienda sigue sin poder solucionarse en la ciudad de Guayaquil. Han pasado diez años de censo a censo y sigue existiendo este grave problema que atañe a la economía de la vivienda.

CUADRO

| Censos | 2001 | 2010 | Incremento censal | |
|------------------|-------------|-------------|--------------------------|-----|
| Población | 1'985,379 | 2'350,915 | 365,536 | 18% |
| Viviendas | 536,792 | 670,99 | 134,198 | 25% |
| Relación | 3,69 h/v | 3,50 h/v | -0,19 | -5% |

Fuente: Instituto Nacional Estadística y Censo. Elaboración Gráfica: El Autor.

Así lo señala el gerente general del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Efraín Vieira, que cuantitativamente son necesarias unas 700 mil casas y que si se le adicionara el factor cualitativo la suma ascendería a un millón.

El 92% de las solicitudes de créditos hipotecarios dirigida al BIESS es para primera vivienda.

Para satisfacer el déficit habitacional en Guayaquil, se necesitan 20.000 millones de dólares, lo que equivale al 30,7% del producto interno bruto ecuatoriano.

En Guayaquil la necesidad aumenta entre 10 mil y 15 mil, por año, según datos del MIDUVI.

El municipio estima que va en un aumento de 10 y 20 mil por año, tiene estimado sacar un “Mucho Lote” por cada año.

La vía a la costa es el nuevo polo de desarrollo urbanístico de la ciudad de Guayaquil. Eso da la pauta para pensar en invertir en proyectos realmente exitosos.

Lastimosamente estos proyectos son para gente con ingresos altos, cuyas mensualidades son de 500 dólares lo cual, para la gente popular es imposible pagar, y la ciudad de Guayaquil tiene un sector popular mayoritario.

Es decir, no se cumple con la condicionante de programas de viviendas accesibles a los ciudadanos. Es una raya más al tigre.

En la actualidad existen mega-proyectos en la vía a la costa, desde el Km 7 hasta el 20, terminando en la ciudad Olimpo con 2400 casas en 6 etapas, con el aval del MIDUVI.

Ciudad Olimpo tiene cinco tipos de villa: Afrodita 1, que cuesta \$ 34.521; Afrodita 2, de 36.246 dólares; el modelo Apolo tiene un valor de 42.151 dólares; Zeus, 47.909 y Olimpo de \$ 55.128.

Las ofertas van dirigidas a todos los presupuestos. Hay viviendas de interés social y otras en sectores exclusivos. Los costos de las casas van desde los 30.000 dólares, según el presidente ejecutivo de Expo Plaza, Alfredo Baquerizo.

La entrada que solicitan las inmobiliarias está entre el 10 y el 30% del valor del inmueble. El financiamiento es público y privado, tanto de los bancos y mutualistas como del BIESS y el MIDUVI.

A continuación se presenta un cuadro de algunas ofertas habitacionales para la ciudad de Guayaquil.



Otros sectores que tienen ofertas.

| | La nueva gran ciudad | La Martina | La visita Towers | Vittoria |
|------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Ubicación | Km. 7,5 vía Durán-Bolicho | Durán | Cerca del City Mall | Km. 14 vía Puntilla-salitre |
| Desde | \$ 30.000 | \$ 55.000 | \$ 72.573 | \$ 34.000 |
| Hasta | \$ 116.000 | \$ 56.000 | \$ 106.070 | \$ 68.000 |
| Entrada | 30% | 20% | 30% | 24 meses |
| Entrega | 6 meses | Año 2012 | | |
| | Vereda del río | Villa Italia | La Rioja | Ciudad Santiago |
| Ubicación | Samborondón | Vía Samborondón | Vía Samborondón | Km. 19,5 vía a Daule |
| Desde | \$ 168.000 | \$ 26.900 | \$ 29.000 | \$ 24.000 |
| Hasta | | \$ 61.500 | \$ 71.000 | \$ 35.000 |
| Entrada | 10% | 30% | 30% | 20% |
| Entrega | 18 a 24 meses | 12 meses | 18 meses | 12 a 24 meses |
| | Cumbres del sol | La Perla | Villa del Rey | La Romareda |
| Ubicación | Vía Perimetral | Autopista Km. 1.6 | Vía Samborodón-Daule | Autopista Km. 1.9 |
| Desde | \$ 23.500 | \$ 49.000 | \$ 25.000 | \$ 79.358 |
| Hasta | | \$ 65.000 | \$ 40.000 | |
| Entrada | 10% | 30% | 10% a 30% | 30% |
| Entrega | 6meses | 18 y 24 meses | Año 2012 | Año 2012 |
| | Paraíso del Río | Ríosol | Palmar de Sta. Cecilia | Villas Lugano |
| Ubicación | Autopista terminal | Futura Av. Ayora | Atrás de los Ceibos | Av. Rodríguez Bonín |
| Desde | \$ 37.646 | \$ 35.000 | \$ 106.000 | \$ 115.000 |
| Hasta | | | \$ 120.000 | \$ 120.000 |
| Entrada | 15% | | 30% | 30% |
| | Ciudad Celeste | Lagos de Batán | La Joya | Villa Club |
| Ubicación | Vía Samborondón | Vía Samborondón | Vía Samborondón | Vía Samborondón |
| Desde | \$ 70.000 | \$280 el m2 | \$ 35.000 | \$ 40.000 |
| Hasta | \$ 240.000 | \$300 el m2 | \$ 72.000 | \$ 70.000 |
| Entrada | 10% | | 10% al 30% | 30% |
| Entrega | 8 a 30 meses | trrno 5a12 meses | 6 a 30 meses | Inmediata |

Fuente: Diario Expreso, Guayaquil, 8 de Septiembre del 2011.

2.3 Déficit de la vivienda y políticas sociales 2007-2008: políticas gubernamentales y seccionales.

La población ecuatoriana cada año va en constante aumento. La superpoblación, principalmente de grandes ciudades, como Guayaquil atañe el desarrollo social y económico, y es un problema en la vivienda principalmente. Al año 2008 la población de Guayaquil era de 2'269.684 habitantes en su área metropolitana con un incremento de 2.50 de censo a censo, el aumento de población urbana es mayor a la rural. En el año 2007, dos de cada tres ecuatorianos viven en centros urbanos. Ecuador tiene la más alta tasa de densidad poblacional de América del Sur, teniendo 47 habitantes por Km².

El siguiente cuadro muestra la relación que existe de año a año con la población y la vivienda en Guayaquil.

| Años | Población | Viviendas | PEA |
|-------------|------------------|------------------|------------|
| 2001 | 1'985,379 | 536,792 | 780,268 |
| 2002 | 2'025,994 | 551,703 | 839,886 |
| 2003 | 2'066,609 | 566,614 | 899,509 |
| 2004 | 2'107,224 | 581,525 | 959,132 |
| 2005 | 2'147,839 | 596,436 | 1'018,755 |
| 2006 | 2'188,454 | 611,347 | 1'078,378 |
| 2007 | 2'229,069 | 626,258 | 1'138,001 |
| 2008 | 2'269,684 | 641,169 | 1'197,624 |
| 2009 | 2'310,299 | 656,08 | 1'257,247 |
| 2010 | 2'350,915 | 670,991 | 1'316,870 |

Fuente: Elaborado a partir de datos del INEC.

Podemos observar, el incremento permanente de la población de Guayaquil. Un aumento promedio de 40615 habitantes año a año, mientras que la vivienda tiene un pequeño crecimiento promedio de 14911 villas cada año según planes habitacionales por parte del Gobierno, Municipio y ONG.

A esto se suma que el 56% de la población total en Guayaquil es de población económicamente activa (PEA), la cual muestra los individuos que están en diferentes actividades laborales que generen ingresos.

El déficit habitacional en Guayaquil, al año 2007-2008, suma más de, medio millón de casas, lo manifestó el gerente del Banco del IESS, Efraín Vieira, se necesitan más de medio millón de casas para cubrir la demanda habitacional, lo que equivale cerca a 20000 millones de dólares, un 36% del PIB ecuatoriano.

De acuerdo con estas estadísticas, el Gobierno y el Municipio han puesto en consideración planes habitacionales acorde al ingreso promedio de las familias.

El siguiente cuadro muestra los requisitos que debe tener el postulante para los programas habitacionales que impulsa el gobierno. Es de considerar que dichos planes están programados para clases populares y medias.



**Requisitos para postulantes a los programas habitacionales
impulsados por el gobierno 2007-2008**

1. Bonos para vivienda nueva.
2. Ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, sin cargas familiares de 30 años en adelante y que no posean vivienda.
3. Formulario de postulación (postulante y vendedor de vivienda).
4. Copia de cédula de ciudadanía y votación de postulante, partida de matrimonio.
5. Certificado de ingresos de postulante (certificado del IESS) .
6. Copia de cuenta para vivienda, con bloqueo.
7. Copia promesa de compra-venta.
8. Construcción en terreno propio.
9. Formulario de postulación suscrito por postulante o constructor, según el caso lo amerite.
10. Copia de cédula de ciudadanía y votación de postulante y cónyuge si lo tiene (certificado de matrimonio).
11. Certificado de ingresos de postulante y cónyuge (afiliación al IESS).
12. Copia de cuenta para vivienda, con bloqueo.
13. Copia de escritura inscrita en el registro de la propiedad, que demuestra propiedad del terreno.
14. Copia de línea de fábrica o certificación similar emitida por la municipalidad.
15. Fotografía de terreno donde se construirá la vivienda.
16. Mejoramiento de vivienda urbana.
17. Formulario de postulación suscrito por postulante o constructor, según el caso lo amerite.
18. Copia de cédula de ciudadanía y votación de postulante y cónyuge si lo tiene (certificado de matrimonio).
19. Certificado de ingresos de postulante y cónyuge (afiliación al IESS).
20. Copia de cuenta para vivienda, con bloqueo.

21. Compromiso de crédito suscrito y sellado por la entidad que lo otorga, de ser necesario.
22. Copia de escritura inmueble, posesión legal por municipalidad y predios.
23. Copia de línea de fábrica o certificación similar emitida por la municipalidad.

¿Y EL CRÉDITO?

Servirá para completar el precio de la vivienda, pueden obtenerlo en entidades financieras calificadas, en la Superintendencia de Compañías o el IESS.

Los datos de la postulación deben ser reales, de lo contrario, se anulará el trámite quedando el postulante, Oferente de Vivienda para Construcción en Terreno Propio o Promotor Inmobiliario, según sea el caso, impedidos de participar en el sistema.

Observamos que son una serie de requisitos los cuales constituyen una limitante para aquella persona que postula ya sea para vivienda nueva, construcción en terreno propio y mejoramiento de habitacional. El tipo y modalidad de bono a la cual postula, estará en función del siguiente cuadro:

| MODALIDAD | MODALIDAD EJECUCIÓN | INGRESO MENSUAL FAMILIAR (territorio continental / insular) | VALOR DE LA VIVIENDA / MEJORAMIENTO USD | AHORRO USD | VALOR BONO USD |
|--|---|---|---|------------------------------|----------------|
| Compra de Vivienda (MI Primera Vivienda) | 1.Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario | Hasta 10 SBU | De 5.500 a 20.000 | 10% del valor de la vivienda | 5.000 |
| Construcción Terreno Propio | 2. Contratación Pública con MIDUVI | Hasta 3 SBU / 6 SBU | Desde 4.000 a 7.200 | De 400 a 3600 | 3.600 |
| | 3.Contrato beneficiario y constructor vivienda | Hasta 3 SBU / 6SBU | Desde 7201 a 12.000 | 10% valor de la vivienda | 3.600 |
| | | Hasta 4 SBU / 8 SBU | Desde 12001 a 20.000 | 10% valor de la vivienda | 3.600 |
| Mejoramiento de vivienda | 4.Contratación Pública con MIDUVI | Hasta 3 SBU / 6 SBU | Desde 1650 a 3.000 | De 150 a 1.500 | Hasta 1.500 |
| | 5.Contrato beneficiario y constructor vivienda | Hasta 3 SBU / 6 SBU | Desde 3.001 a 7.500 | De 150 a 6.000 | Hasta 1.500 |

Fuente: www.miduvi.gob.ec

Municipio:

“Mucho Lote 1”:

La M.I. Municipalidad de Guayaquil en el año 2007-2008 lanza un programa habitacional para clases medias y populares denominado “Mucho Lote 1”, el cual consistió en vender terrenos a los solicitantes y ellos se encargaban de construir sus casas por medio de las constructoras.

Este plan estaba enfocado para familias que perciban ingresos básicos, que no tengan casa propia ni terrenos, y que tengan estabilidad laboral, según lo manifestó el jefe de “Mucho Lote”, Ab. José Miguel Vélez.

Legalización de terrenos:

El municipio otorga títulos de propiedad para gente popular con la ayuda del MUDUVI. Legalizar las invasiones implica disminuir asentamientos ilegales con demasiados conflictos de intereses, que, mucha gente pobre pagaba tierras sin ningún respaldo jurídico a personas “propietarias” de dichas tierras.



Organizaciones no gubernamentales (ONG).

En este marco, la misión Hogar de Cristo, trabaja para intentar solucionar los problemas de los más pobres. En particular en el ámbito de la infraestructura, a través de microcréditos, se da la posibilidad a esta gente de obtener una vivienda.

Las viviendas de Hogar de Cristo están hechas en la fábrica de la misión, a través de un proceso constructivo prefabricado. En un kit se entrega las casitas a las invasiones y por medio de 2 obreros se la construye en unas 4 horas.

Las viviendas están hechas de pilar de mangle, piso de tabla y paredes de caña picada. Estos materiales y la tecnología aplicada a ellos permiten una vida útil de casi 5 años.

En el año 2006-07 han pasado un tiempo de seis meses, en Guayaquil, donde trabajando en la Misión de Hogar de Cristo, en el proyecto de mejora de la vivienda construyen casas, en invasiones de la ciudad.

Esta vivienda tiene problemas de durabilidad, sostenibilidad, ya que consta con paredes de caña picada, y un techo que está hecho de láminas de zinc no aislado. Es por este motivo que tiene problemas de confort ya que no existen suficientes divisiones internas y servicios básicos.

Seguro Social.

El Instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS), financia y compra de casas para aquellas personas que cuenten principalmente con el requisito de llegar a las 36 aportaciones a esta institución, que no esté en la central de riesgo, para que pueda calificar.

Cuando la persona es calificada como acreedora al crédito, sabiendo el monto que le puede otorgar esta institución, el sujeto de crédito realiza convenio con cualquier casa comercial que venda viviendas. Cada casa comercial cuenta con diferentes constructoras.

Las casas comerciales vendedoras de viviendas se encargan de hacer el trámite con el Seguro Social, y es éste, quien le paga o le financia todo el valor de la vivienda, para que la constructora proceda a la entrega.

Es con el Seguro Social que el individuo contrajo una deuda, a largo plazo, dependiendo el monto que le prestó, aproximadamente un plazo de 20 años de deuda con dicha institución.

Obviamente, estas casas comerciales cuentan con villas sumamente caras, para personas con ingresos altos de 1000 dólares en adelante, con buena capacidad de ahorro. El siguiente cuadro manifiesta esta clasificación dependiendo el ingreso de los individuos.

Programas Habitacionales en Guayaquil 2007-2008

| Estado | Municipio | ONG | Seguro Social |
|---|--|--|--|
| Bono nueva vivienda MIDUVI Construcción en terreno propio Mejoramiento de vivienda | "Mucho Lote 1" Legalización de terrenos | Fundación Hogar de Cristo Fundación Mariana de Jesús FUNHABIT AESCO-Ecuador | Conjuntos residenciales Villa Italia La perla Riosol Ciudad celeste Villa Club La Joya |

2.4 La vivienda en Guayaquil período 2007-2008 Estado: Intervención de seguro social, creación del BIESS, programas del MIDUVI, bonos para la vivienda.

La Constitución del 2008 da un marco legal para que en los próximos años se pueda resolver el problema de la pobreza, de la vivienda y de la salubridad.

A continuación se realizará el análisis de cada uno de los artículos que hacen mención al tema de la vivienda en la Constitución vigente. El tema de vivienda es tratado en los siguientes artículos y de la siguiente manera:

Título II, V, y, VII; mencionan derechos al Buen Vivir, a un hábitat y vivienda dignos y seguros, donde exista inclusión y equidad, con atención prioritaria para adultos mayores principalmente.

Art. 30. 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.

Art. 31. Las personas tienen derechos al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

El ejercicio de derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

1.- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda.

3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en gestión de riesgos.

4.- Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.

5.- Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

6.- Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.

7.- Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.

8.- Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda. Art. 376.

Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.

Art. 37. Numeral 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento.

Sección sexta, Personas con discapacidad, Art. 47. Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: Numeral 6. Una vivienda adecuada, facilidad de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana. Las personas con discapacidad que no puedan ser atendidas por sus familiares durante el día, o que no tengan donde residir de forma permanente, dispondrán de centros de acogida para su albergue.

Art. 261. El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: (numeral 6) las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

Esta inclusión de articulados en la nueva Constitución no se hubiera podido lograr sin el trabajo del colectivo “Contrato Social por la Vivienda”, que nace en julio del 2005 como una reacción ante la eliminación de la partida para financiar los bonos para la vivienda en la proforma presupuestaria del 2006.

El “Contrato Social por la Vivienda”, está conformado por organizaciones e instituciones: sociales, no gubernamentales, empresariales, académicas y también por personas y grupos de profesionales, cuyo que hacer está vinculado con la vivienda popular y el derecho a la ciudad. Es un grupo de reflexión-acción que realizó mesas de trabajos, foros, con todos los actores sociales en diferentes ciudades del país para lograr lo que hoy se tiene en la nueva Constitución.

Luego de la presentación de los hechos se debe indicar que la Constitución del 2008 hace referencia e insiste de una manera reiterada en los derechos llamados del “Buen Vivir” y, además, explicita las actividades que debe realizar el aparato del Estado, en cualquiera de sus niveles, para garantizar a las personas el derecho a la vivienda.

Como se puede ver la Constitución del 2008 contiene capítulos y secciones expresadas para asegurar el derecho al Buen Vivir. A un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica. Además del disfrute de los espacios públicos. Asegura la vivienda para las personas con algún tipo de discapacidad, a los de la tercera edad y a las agrupaciones comunitarias ancestrales.

Es crítica la situación de la vivienda en Guayaquil y en muchas ciudades de nuestro país en la que el 75,5% de los ecuatorianos no responden a los

requerimientos psicológicos, técnicos, sociológicos, de salud. Es por esto que el diseño y desarrollo de una política de Estado es esencial sobre el tema de vivienda y resulta prioritario.

Las políticas deben orientarse a resolver el problema cualitativo y cuantitativo de la vivienda, al mejoramiento de las condiciones del hábitat de aquella población que, encontrándose en el quintil 1 y 2 de ingresos, no tiene efectivamente como solucionar el problema dentro del paradigma actual de los llamados “sujetos de créditos”.

Este grupo de familias no puede siquiera acceder al bono de la vivienda de 3.600 USD ya que no tienen la posibilidad de ahorrar. El 10% y muchas veces no tienen legalizada la tenencia de la tierra.

En la administración del Presidente Rafael Correa, el tema y problema de la vivienda pasa a tener un papel relevante, lo que se refleja en la duplicación del Bono de la vivienda y en el incremento importante de la partida presupuestaria para el SIV en el presupuesto nacional.

Las cifras oficiales mencionan que en el 2007 se han entregado más de 60.000 bonos para la vivienda nueva y para mejoramiento. Sin embargo, este importante esfuerzo del Estado ecuatoriano en la implementación y mantenimiento del sistema de subsidios para la vivienda es insuficiente mientras no vaya complementado con la acción y articulación de otros actores, como:

1.- De los gobiernos locales en la provisión de suelo urbano habilitado, definir y actualizar marcos regulatorios, mecanismos para controlar el uso del suelo.

2.- Los gobiernos seccionales y organismos públicos competentes involucrados en el desarrollo rural.

3.- Del sector financiero en la ampliación y educación de oferta de crédito para vivienda.

4.- Del sector de la construcción en la incursión en productos habitacionales masivos, de buena calidad constructiva, con márgenes de ganancias moderados.

5.- De sectores académicos y centros de investigación, que contribuyan al desarrollo de tecnologías.

6.- Y, especialmente, de las organizaciones sociales y otros actores sociales como ONG, centros académicos, organismos, etc., relacionados con la política habitacional.

Plan hábitat 2008.

Por la convocatoria del Ministerio de Coordinación Económica, se ha conformado un grupo de trabajo interinstitucional para desarrollar una propuesta de una nueva política de estado en vivienda y desarrollo urbano: PLAN HÁBITAT 2008. Como

producto de varias reuniones se ha llegado a las siguientes propuestas, que serán presentadas al presidente de la República del Ecuador y a la Asamblea Constituyente para su discusión y aprobación.

Proyectos de desarrollo territorial y urbano.

Se requiere que se implemente un Sistema Nacional Único de Planificación y Gestión del Territorio que integre un sistema nacional de ciudades y pueblos. Desarrollar iniciativas de fortalecimiento de las pequeñas ciudades y poblados, ligadas al fortalecimiento económico de sus territorios.

Plan nacional de legalización de tierras.

Uno de los desafíos de la política de vivienda es posibilitar la legalización de títulos de propiedad individual. Esto implica un trabajo de las municipalidades. El MIDUVI propone apoyar y acompañar con una política nacional de regulación y legalización de tierras.

Bonos para la adquisición de una vivienda urbana.

Este bono es proporcionado por el gobierno (el MIDUVI y el IESS), para las personas que desean obtener casas y obtener terrenos legalmente adjudicados. Bono que hasta la actualidad sigue vigente. En el siguiente sumario se ampliará más esta información.

Organizaciones e Instituciones miembros del CONTRATO SOCIAL POR LA VIVIENDA. Septiembre 2008:

Organizaciones Sociales:

- 1.- Red Asociación de mujeres luchando por la vida.
- 2.- Asociación de vivienda alianza de mujeres.
- 3.- Asociación vida vivienda-CONFUNASSC.
- 4.- CONBADE-“Confederación Nacional de Barrios”.
- 5.- Confederación Nacional Campesina-CNC “Eloy Alfaro”.
- 6.- Foro Urbano.
- 7.- Acción por la vida-red de vivienda.
- 8.- Asociación paseos de Pichincha.

Fuente: Vivienda social y desarrollo. Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Católica.

2.5 La vivienda en Guayaquil 2007-2008 Municipio: Programas de vivienda para clases medias y populares: “Mucho Lote”, regeneración urbana, legalización de terrenos.

Guayaquil es la tercera ciudad del mundo por falta de vivienda en relación con el número de habitantes. En el 60% de las casas faltan servicios primarios (agua y alcantarillados).

La M.I. Municipalidad de Guayaquil estima que para el 2013 todos los guayasenses gozarán del 100% de agua entubada, y alcantarillado público.

En Guayaquil existen invasiones en toda la ciudad, en el norte y el sur principalmente, invasiones ilegales, terrenos sin escritura, sin títulos de propiedad, etc.

La “ciudad de nadie”, las invasiones, se desarrollan por las áreas de cerros en dirección noreste y cerca del río Guayas al sureste. En estas áreas los solares son más económicos por causa del ambiente muy hostil.

Tenemos invasiones como: Bastión popular, Cooperativas Valerio Estacio, Jaime Toral, Vilcabamba, Juan Montalvo; y, en el sur todo lo que comprende Guasmo norte, sur y central y las cooperativas aliadas a ellas.

En contraparte a esta respuesta el Municipio quiere palear la ola invasora. Por esto lanzó un programa desde el 2002 denominado Mucho Lote 1, en el cual, consta la venta de terrenos legalizados para los ciudadanos.

Mucho Lote 1 se encuentra ubicado a la altura de la Av. Francisco de Orellana, con un costo actual del terreno de 2.563 USD, cuando inició el programa costaba 2.200 USD.

Hay que hacer la aclaración que el Municipio sólo impulsa terrenos para que la gente pueda construir su casa independientemente.

Es por este motivo que también lanza otro programa denominado "Mi Lote". La entrega de estos lotes será para finales del 2012, en el siguiente sumario se detallará en qué constituye este programa, que es actual.

Mucho Lote 1. Fue un programa construido para clases medias y populares, y evitar las invasiones. Desde el 2002 que se lanzó este programa, a Mayo 2010 que fue el último corte, existen construidas 14160 unidades de villas, con 490 MZ, dentro de 14.152 lotes.

Los interesados en el terreno de "Mi Lote 1", los adquirieron y los pagaron a plazos cómodos acordes a sus ingresos. La M.I. Municipalidad de Guayaquil propone a las personas constructoras para que puedan trabajar con ellos si desean. Y los clientes mismos pagan y hacen negocio con dichas constructoras.

Las constructoras inmersas en este programa son:

- 1.- Constructora PROCASA.
- 2.- Constructora Mutualista Pichincha.
- 3.- Constructora Particulares.
- 4.- Constructora Urbanis.
- 5.- Constructora Daldry.
- 6.- Constructora Construecon.
- 7.- Constructora Locales Comerciales.
- 8.- Constructora Ing. John Martínez.
- 9.- Constructora Ritofa S.A.
- 10.- Constructora Isffa.

11.- Constructora Lotes Municipales Disponibles.

Las personas beneficiadas con estos terrenos pueden hacer negocio con las constructoras y pagar las villas con el bono del MIDUVI, que da el Gobierno. No existen trabas en ese sentido.

Plan para legalización de tierras.

Según la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, FENACОВI 2007, la regulación y legalización de la tenencia de la tierra en asentamientos informales existentes comprometen la participación en la obtención de su título de propiedad, que incorporen a la ciudad y sus normas de regulación urbana.

El otorgamiento de títulos de propiedad es por parte del Municipio con el apoyo del MIDUVI.

La participación del municipio a través de la Red municipal de corporaciones de gestión de suelo urbano (BEDE).

Programa destinado a controlar especulación del suelo urbano con mecanismos de mercado para facilitar el desarrollo de la oferta privada de vivienda económica para la gente de menores ingresos. Busca generar alianzas entre las instituciones públicas que dispongan de terrenos aptos para el desarrollo de programas de vivienda.

CAPITULO III

LA VIVIENDA EN GUAYAQUIL 2009-2010 EMPRESA PRIVADA.

LA ECONOMIA DE LA VIVIENDA EN GUAYAQUIL, DEFICIT DE LA VIVIENDA Y POLITICAS SOCIALES, LA VIVIENDA Y CONDICIONES, SITUACION Y ANALISIS DE LA INCAPACIDAD DE CREDITO PARA DEMANDANTES.



Capítulo III

3.1 La economía de la vivienda en Guayaquil 2009-2010: Estructura, situación, características y formas de intervención de los agentes económicos.

Guayaquil muestra dificultades estructurales para satisfacer en forma ordenada la creciente demanda habitacional. La oferta de la vivienda se torna insaciable ante una alta tasa de crecimiento por natalidad y una creciente tasa de urbanización, sumado a esto un elevado indicador de inmigración campo-ciudad.

Guayaquil está caracterizado por un sector altamente popular, los cuales, encuentran dificultades extremas para acceder a suelo urbano, dotado de servicios básicos, y por esto deben asentarse en quebradas.

Esta informalidad se caracteriza por el acceso no regulado al suelo urbano donde se edifican las viviendas, con esfuerzo propio y de manera precaria. Esto lleva a un elevado crecimiento de las invasiones en Guayaquil.

El reporte de los objetivos del Milenio 2007-2009, indica que los principales problemas estructurales de la vivienda en Guayaquil son los asentamientos precarios y las viviendas provisionales.

Esta “ciudad de nadie” (las invasiones) forman el detenimiento del desarrollo social. En estas tierras son construidas viviendas de mala calidad de materiales, es más grave que el hacinamiento.

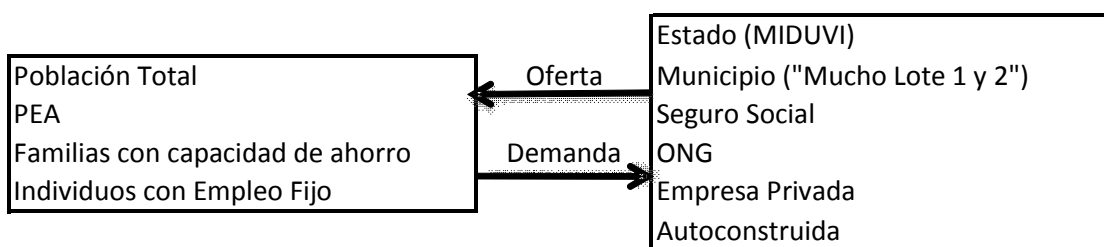
El mismo reporte indica que las viviendas, de poca durabilidad, afectan alrededor de 177 millones de personas que viven en países en vías de desarrollo, como Ecuador-Guayaquil.

En Guayaquil, la situación es crítica, ya que tiene un déficit correspondiente al 75.5% de viviendas existentes y 71.6% de viviendas correspondientes a aquellas que tienen mala calidad de materiales, y, el 40.3% tienen deficiencias en servicios básicos.

En el 2009-2010 aun la población de Guayaquil no está totalmente alcantarillada. Hay personas que no cuentan con agua entubada permanente y servicios limitados. Recién para el 2013 la M.I Municipalidad estima que el 100% de la población contará con agua potable y alcantarillado.

Estos problemas son estructurales, caracterizan y situaciones muy complejas debido a malas calidad de viviendas, altas tasa de crecimiento vegetativo y altas tasas de urbanización, la migración interna, etc. A esto se añade las malas políticas aplicadas que hacen que la intervención de los agentes económicos se torne limitada. Pues las constructoras no quieren invertir en países inestables, provincias superpobladas, donde el desempleo y los ingresos siguen anclados a una limitante estructural.

Mercado de la vivienda en Guayaquil



Se evidencia la característica precaria en la ciudad de Guayaquil, donde más del 50% corresponde a un nivel altamente popular, lo cual lleva a invasiones en desmedida.

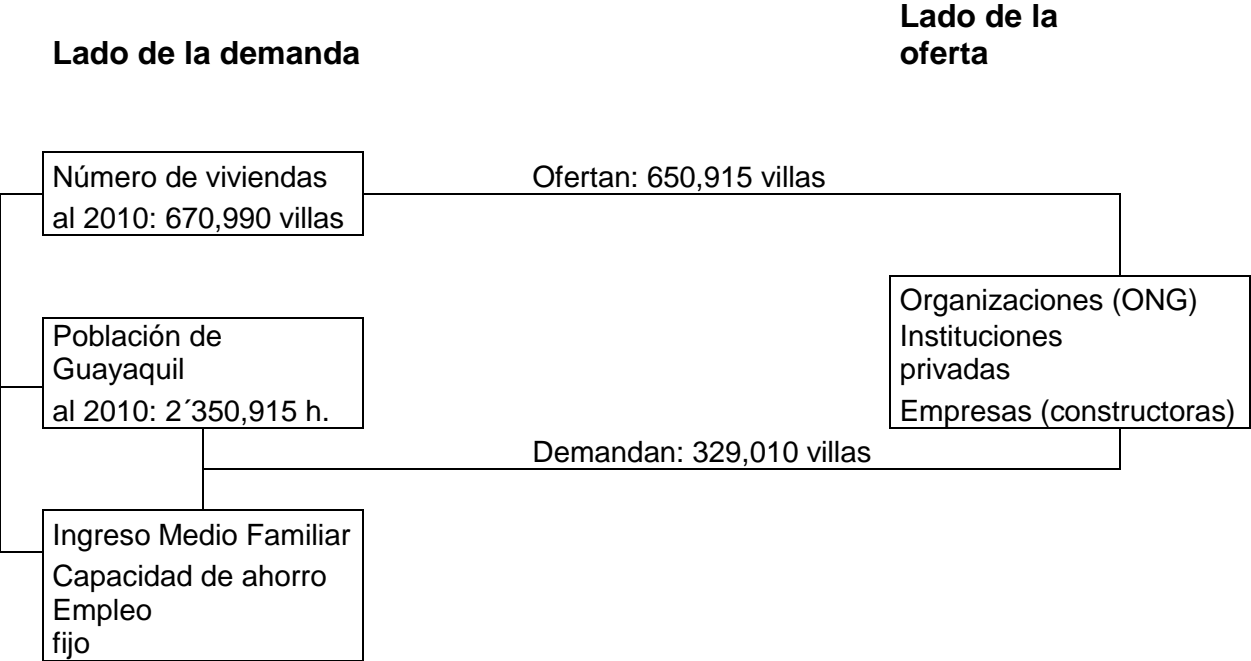
El Gobierno debe y tiene que aplicar políticas acordes a la economía de la urbe porteña, deteniendo la incesante alza de tasas de natalidad, inmigración campesina a las ciudades, y, aplicando programas que se ajusten a los sectores vulnerables en Guayaquil.

Construir vivienda nueva en sectores de bajos ingresos (individuos con capacidad de pago de 80 a 150 dólares mensuales con crédito hipotecario), contribuye al apoyo de empresas privadas, esto diversifica la oferta de la vivienda social.

Se debe promover el crédito al constructor y el desarrollo de sistemas de organización de la demanda desde una convocatoria pública a las organizaciones y ciudadanos interesados en vivienda.

Programas o políticas para individuos que no son sujetos de crédito. Esto requiere una participación conjunta del Estado y la ONG's. Es importante generar el apoyo a proyectos cooperativos y participación comunitaria, con dirección profesional.

Además, el subsidio de la vivienda debe incorporar, un módulo para legalización y regulación de la tierra.



EL SUEÑO DE CADA FAMILIA ES TENER SU CASA PROPIA.



Varias ofertas habitacionales que existen en el mercado.

ARCOS DEL RÍO

Ubicación: Km 1,6 autopista Narcisca de Jesús.

Promueve: Terrabienes.

Área de construcción: Desde 80 m2 hasta 118 m2.

Característica sobresaliente: Urbanización privada con vista al río Daule y futuro centro comercial Oasis.

Características del conjunto residencial: Calles principales adoquinadas, TV por cable, Internet, club privado, cancha de fútbol sintética, juegos infantiles, pista de jogging.

Características de la vivienda: De dos pisos y de tres a cuatro dormitorios, acabados de porcelanato en pisos y cerámica en baños, entre otros.

Precio: Desde \$51500 hasta \$70000.

Financiamiento: 30% de entrada financiada a 36 meses plazo sin intereses y 70% con BIESS y entidades financieras.

Dirección de oficinas: Av. Juan Tanca Marengo y Agustín Freire, esquina. Edificio Terrabienes, primer piso, frente a Kerámicos.

LA PERLA

Ubicación: Km 1,6 autopista Narcisa de Jesús.

Promueve: Prozonas.

Área de construcción: Desde 75 m2 hasta 108 m2.

Característica sobresaliente: Malecón junto al río Daule, zona comercial.

Características del conjunto residencial: Casas no adosadas, seguridad con circuito de cámaras, cerco eléctrico perimetral y doble garita de ingreso.

Características de la vivienda: De dos pisos y de dos a cuatro dormitorios, acabados de porcelanato, granito, cerámica en pisos y baños, tumbado tipo losa, ventanas de perfil de PVC.

Precio: Desde \$51000 hasta \$68000.

Financiamiento: Con todos los bancos privados, BIESS, pacífico.

Dirección de oficinas: Av. Francisco de Orellana 234 Edificio Blue Towers.

LA ROMAREDA

Ubicación: Cantón Guayaquil, Km 1,8 autopista Narcisca de Jesús.

Promueve: Investeam S.A

Área de construcción: Desde 106,23 m2 hasta 159,80 m2.

Característica sobresaliente: Cerrada con garita de seguridad principal y cinco etapas en total.

Características del conjunto residencial: Calles adoquinadas, club social general con malecón, piscinas para adultos y niños, parque acuático infantil, canchas deportivas, pistas de jogging, gimnasio.

Características de la vivienda: De dos pisos y de tres a cuatro dormitorios.

Precio: Desde \$79358 hasta \$108500.

Financiamiento: 30% de entrada hasta 36 meses plazo sin intereses y 70% con crédito hipotecario.

Dirección de oficinas: Av. Juan Tanca Marengo edificio Executive Center.

MUCHO LOTE 2, MACROLOTES 4, 7 Y 8

Ubicación: Autopista Narcisa de Jesús.

Promueve: Daldry S.A

Área de construcción: Desde 42 m2 hasta 114 m2.

Característica sobresaliente: Casas independientes y separadas.

Características del conjunto residencial: Cerrado con club social, piscinas para niños y adultos, canchas deportivas, casa club entre otros.

Características de la vivienda: De un piso con losa y dos dormitorios y la de dos pisos con tres dormitorios. Es semiacabada, puertas de madera y la puerta principal de seguridad metálica con acabados de madera.

Precio: Desde \$20000 hasta \$35000.

Financiamiento: 30% de entrada a 12 meses sin intereses y 70% financiado con Bancos del Pacífico, Pichincha y el IESS.

Dirección de oficinas: Alborada séptima etapa. Centro comercial la Alborada.

SAMBOCITY

Ubicación: Km 12 vía a Samborondón, costado derecho.

Promueve: Urbanis y Terrabienes.

Área de construcción: Desde 46 m2 hasta 120 m2.

Característica sobresaliente: Plaza cívica con áreas comerciales, iglesia, centro médico y seguridad las 24 horas.

Características del conjunto residencial: Privado, seguridad, amplias áreas recreacionales, canchas deportivas, piscinas, juegos infantiles.

Características de la vivienda: 18 modelos de casas de una y dos plantas, de dos a cuatro dormitorios, cuarto de estudio y servicio, jardín, garaje.

Precio: Desde \$36000 hasta \$68000.

Financiamiento: 20% de entrada y 80% crédito con financieras.

Dirección de oficinas: C.C Dicientro, locales 22 y 23.

ECOCITY

Ubicación: Km 14 vía Daule, entrada por Brahama.

Promueve: Probaquerizo S.A

Área de construcción: Desde 38 m2 hasta 88 m2.

Característica sobresaliente: Guardería, centro de salud y áreas comerciales.

Características del conjunto residencial: Privado, áreas verdes y recreacionales, parque privado, canchas deportivas, seguridad las 24 horas.

Características de la vivienda: De una y dos plantas, a cuatro dormitorios.

Precio: Desde \$16900 hasta \$41597.

Financiamiento: 10% de entrada y 90% crédito con financieras.

Dirección de oficinas: C.C Dicentro, oficina 23.

VITTORIA

Ubicación: Km 14 vía La Puntilla-Salitre.

Promueve: Inmobiliare Internacional.

Área de construcción: Desde 45 m2 hasta 121 m2.

Característica sobresaliente: Doble seguridad, locales comerciales, cerca de colegios, universidades y clínicas, tres vías de acceso.

Características del conjunto residencial: Villas no adosadas y dúplex, área social en cada etapa, mega club, canchas deportivas.

Características de la vivienda: De uno y dos pisos a cuatro dormitorios, dos, tres y cuatro baños, tumbado con yeso, cuarto de estudio, sala, cuarto de servicio.

Precio: Desde \$28567 hasta \$66000.

Financiamiento: 20% de entrada (BIESS) y 30% con bancos a 24 y 30 meses.

Dirección de oficinas: C.C Plaza Quil, local 24.

PARAÍSO DEL RÍO

Ubicación: Km 11,5 Autopista Narcisca de Jesús.

Promueve: Fanbercell.

Área de construcción: Hasta 91 m2.

Característica sobresaliente: Proyecto del Municipio de Guayaquil “Mucho Lote 2”. Conexión rápida a diferentes sectores de Guayaquil y Samborondón.

Características del conjunto residencial: Privado, con doble garita de seguridad, acceso electrónico y vías vehiculares adoquinadas.

Características de la vivienda: De dos pisos, con paredes independientes de bloques, pisos con cerámica, mesón de cocina de marmetón, sala, comedor en ambientes separados, tres dormitorios con baños independientes, patio.

Precio: Desde \$37646.

Financiamiento: 19% de entrada y 81% con BIESS o bancos.

Dirección de oficinas: Edif. La Previsora, piso 24, of. 6.

CIUDAD SANTIAGO

Ubicación: Km 19,5 vía a Daule.

Promueve: Furoiani Obras y proyectos S.A.

Área de construcción: Desde 36 m2 hasta 67 m2.

Característica sobresaliente: Malecón escénico y ciclo vías.

Características del conjunto residencial: Cerramiento perimetral, club Privado para cada urbanización.

Características de la vivienda: Varios modelos de una y dos plantas.

Precio: Desde \$ 24572 hasta \$ 34021.

Financiamiento: 20% crédito directo sin intereses.

Dirección de oficinas: Parque California bloque 2-A local 11.

COMPOSTELA

Ubicación: Km 14 vía Puntilla-Salitre.

Promueve: Lotepec S.A.

Área de construcción: Desde 59 m2 hasta 111 m2.

Característica sobresaliente: Privada, con garita de seguridad y alambrado eléctrico alrededor en toda la urbanización.

Características del conjunto residencial: Club con piscina y área social, áreas verdes con parques y canchas.

Características de la vivienda: De una planta, con dos dormitorios, de dos pisos con dos dormitorios, sala, baño de visitas, jardín y patio.

Precio: Desde \$ 42000 hasta \$ 55000.

Financiamiento: 10% de entrada hasta en 24 meses y el saldo con el IESS, y 30% de entrada hasta 24 meses y el saldo con la banca.

Dirección de oficinas: C.C. Dicentro local 24.

LA RIOJA

Ubicación: Km 17 vía a Samborondón.

Promueve: Inmobiliare Internacional.

Área de construcción: Desde 47 m2 hasta 129 m2.

Característica sobresaliente: Seguridad 24 horas, fachadas frontales con opción a piedras decorativas, área social en cada etapa, tres lagos artificiales.

Características del conjunto residencial: Villas independientes, casa club con área para gimnasio, canchas deportivas y piscinas.

Características de la vivienda: De uno y dos pisos y de dos a cuatro dormitorios según el modelo, cavaos de cerámica en pisos y baños, tumbado con yeso, ventanas de aluminio y malla anti mosquitos.

Precio: Desde \$ 29185 hasta \$ 71464.

Financiamiento: 30% de entrada, sin intereses, con la promotora y 70% con la banca o BIESS.

Dirección de oficinas: C.C. Plaza Quil locales 14 y 15.

BOSQUES DE LA HERRADURA

Ubicación: Km 10,5 vía Durán-Yaguachi.

Promueve: Rosoneri S.A., MIDUVI

Área de construcción: Desde 42 m2 hasta 100 m2.

Característica sobresaliente: Son las viviendas más económicas del mercado, rodeadas de naturaleza, todas las calles vehiculares, centro comercial, agua.

Características del conjunto residencial: Garita de seguridad, cerramiento perimetral, área social, piscinas, construcción tradicional.

Características de la vivienda: De uno y dos pisos, dos y tres dormitorios, con acabados.

Precio: Desde \$ 15980 hasta \$ 35980.

Financiamiento: 10% de entrada, Bono de la Vivienda de \$ 5000 gratis, BIESS, crédito bancario, cooperativas y otros, cuotas desde \$ 70.

Dirección de oficinas: 10 de Agosto 205 y Pichincha, tercer piso, oficina 31.

SOCIO VIVIENDA II

Ubicación: Km 26, Nueva Prosperina.

Promueve: Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Socio Vivienda Guayaquil II.

Área de construcción: Desde 39 m2 hasta 54 m2.

Característica sobresaliente: Junto al Campus Politécnico.

Características del conjunto residencial: Calles y avenidas asfaltadas, zonas comerciales, entre otras.

Características de la vivienda: Casas de una y dos plantas y departamentos.

Precio: Desde \$ 12500 hasta \$ 17000.

Financiamiento: 10% de ahorro, \$ 5000 bono MIDUVI más crédito hipotecario.

Dirección de oficinas: Urbanización Santa Leonor Mz 5, V14, oficina 3.

COSTALMAR II

Ubicación: Km 19 vía a la costa.

Promueve: Salcedo Internacional.

Área de construcción: Desde 80 m2 hasta 112 m2.

Característica sobresaliente: Vías de hormigón, habrá capilla y diagonal al colegio María Auxiliadora.

Características del conjunto residencial: Casas no adosadas, áreas sociales, canchas múltiples, piscinas, juegos infantiles, salón para eventos.

Características de la vivienda: Villas de tres y cuatro dormitorios.

Precio: Desde \$ 55000 hasta \$ 72400

Financiamiento: 30% financiado con la constructora sin intereses y 70% con cualquier banco o BIESS.

Dirección de oficinas: Kennedy Norte, Juan Rolando, Mz 203-16 y Eugenio Almazán, esquina.

Fuente: La Revista, El Universo, Guayaquil, viernes 14 de octubre del 2011.

3.2 Déficit de la vivienda y políticas sociales 2009-2010: políticas gubernamentales y seccionales.

Ecuador y, especialmente, Guayaquil presentan un marcado retroceso de desarrollo humano, lo que se evidencia en deterioro de la calidad de vida de sus habitantes.

Los factores que evidencian un deterioro de la calidad de vida de sus habitantes son:

- 1.- Una crisis que perdura.
- 2.- Una política económica excluyente.
- 3.- Un modelo de desarrollo concentrador.
- 4.- Una preocupación más por el capital que por el ingreso y los salarios.
- 5.- Un deterioro de las políticas sociales.

Todos estos factores llevan a males estructurales que provienen de la economía, males como:

- 1.- El subdesarrollo.
- 2.- Una heterogeneidad estructural.

3.- Una estrecha brecha entre el ahorro y la inversión.

4.- Puestos de trabajo limitados.

5.- Una débil industrialización.

6.- Una constante inmigración campesina a centros urbanos.

La falta de oportunidad de empleo en el sector rural lleva a la inmigración hacia ciudades, a elevadas tasas de natalidad y urbanización, etc., que dan como consecuencia un enorme déficit habitacional, en el 2009-2010, que se debe y tiene que tomar medidas.

Factores determinantes de una elevada tasa inmigratoria de campesinos a centros periféricos son:

1.- Ausencia de políticas agrarias.

2.- Un sector rural desatendido.

3.- Una poca importancia a las demandas sociales.

Sólo es posible enfrentar el problema de la vivienda desde una política de largo plazo que involucre y defina el rol de todos los actores desde el Estado a la comunidad, y que genere fuentes de financiamiento permanentes, con objetivos claros y proyectos concretos.

Por convocatoria del Ministerio de Coordinación Económica, se ha conformado un grupo de trabajo interinstitucional para desarrollar propuestas a una nueva política de estado en vivienda y desarrollo urbano.

Propuestas que fueron presentadas al presidente de la República a la Asamblea Constituyente, estos a su vez las discutieron definieron y aprobaron en el pleno de la Asamblea.

Política Habitacional.

El déficit habitacional hay que analizarlo en dos grandes áreas: La falta de viviendas nuevas y la necesidad de mejoramiento de las existentes.

De acuerdo a los datos del censo del 2010, en el Ecuador, 1'388.989 viviendas estarían conformadas por un solo dormitorio. Sin embargo el diagnóstico socio-demográfico realizado por la CEPAL_BID establece que el 21.5% de los hogares urbanos y el 32.9% de los rurales están afectados por el hacinamiento.

De hecho el problema del déficit de la vivienda en Guayaquil, se torna grave, ya que, aparte de existir una enorme demanda de vivienda nueva, existe también el problema de mejoramiento en los barrios marginales urbanos o denominados invasiones.

Programas de vivienda nueva

En programas de vivienda nueva es fundamental plantearlos por sectores. Pues las soluciones son radicalmente diferentes, dependiendo de sus condiciones particulares. No se puede plantear una única política para todos los casos.

Vivienda marginal

Se trata de una vivienda destinada a los sectores más pobres de la población, que no son sujetos de crédito, la cual requiere participación conjunta entre Estado, ONG's y el beneficiario con su trabajo.



Vivienda nueva para propietarios de lote

Este programa es primordial. Tiene incidencia nacional y promueve una nueva política de gobierno con hechos concretos.

Se trata de un programa destinado para propietarios de lote, que ya han hecho su ahorro previo en terreno. En este programa debería incluirse el apoyo a proyectos cooperativos y participación comunitaria con dirección profesional.



Vivienda para nuevos sectores de bajos ingresos

Destinada a sectores de clase media baja que no posean vivienda, con capacidad de pago desde \$80 a \$150 mensuales, con crédito hipotecario. Se apoya a empresa privada y a la investigación, esto aumenta la oferta de vivienda social.

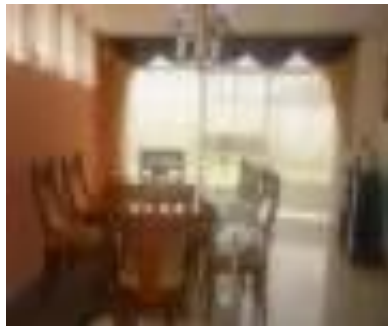
Se promueve el crédito al constructor y el desarrollo de sistemas de organización de la demanda desde una convocatoria pública a las organizaciones o ciudadanos interesados en vivienda.

El costo máximo de la vivienda es de \$20.000 dólares por unidad, con un subsidio de \$3.600 por familia.

Vivienda nueva para sectores medios

Destinada a sectores de clase media, con capacidad de pago desde \$750 dólares con crédito hipotecario, apoyo a la empresa privada y diversifica la oferta habitacional.

Se ha creado un subsidio para este sector, de \$2.400 dólares, con casas de un costo de hasta \$25.000 dólares, crea fuentes de financiamiento para el constructor y el comprador con intereses bajos.



Renovación en centros urbanos deteriorados

Impulso a la densificación de los centros de las ciudades con un subsidio preferencial para áreas históricas, está orientado al desarrollo comercial y turístico, mejorando calidad de vida y generando procesos de revaloración del suelo y la vivienda.

Mejoramiento habitacional

Programa con prioridad de acción del Estado, agiliza el bono para mejoramiento, con responsabilidad municipal en documentación, incorpora la legalización de tierra.

Impulsa a la postulación en grupo por barrios o cuadras, un mejoramiento integral en barrios en coordinación con la Municipalidad y la comunidad para el mejoramiento de la calidad de vida y el hábitat.



A los gobiernos seccionales, en planificación urbana y en investigación de tecnología

Un débil proceso de modernización y fortalecimiento de los gobiernos locales, impide establecer modelos de gestión que mejoren el desempeño de la actividad pública en especial los dirigidos a los sectores más vulnerables de la sociedad.

En el caso Guayaquil, esta ciudad tiene rivalidades con la gestión presidencial, lo cual hace que el centralismo y concentración de funciones den lugar a una

inadecuada institucionalidad pública y de bajas políticas de descentralización que no posibilitan una adecuada atención de las demandas de la población.

Es necesario desarrollar con urgencia capacidades de integración de los planes locales hacia una estrategia nacional de desarrollo, atendiendo la demanda habitacional de los guayaquileños y desarrollando modelos de gestión local participativa.

Mejoramiento de los procesos productivos de materiales de construcción

Es un trabajo junto con el Ministerio de Industria y Comercio que garantiza la provisión bajando costo de materiales de construcción, en especial los más comunes: cemento y hierro.

Incentiva el desarrollo y normalización de producción de materiales de construcción industrial y artesanal, incentiva el mercado de estos materiales mediante la importación masiva, negociaciones de gobierno a gobierno.

Guayaquil está caracterizado por un enorme sector popular, que, obviamente ostenta una baja capacidad de ahorro, generada como consecuencia de bajos ingresos y empleos inestables.

Todos estos factores se aglutinan como consecuencia de políticas ineficientes del gobierno y Municipio que generan rivalidades. Esto lleva a programas

habitacionales limitados, y, estos sectores populares no pueden ser sujetos de crédito por los problemas antes mencionados.

Es por este motivo, que este sector guayaquileño, va resolviendo el problema habitacional por sus propios méritos y esfuerzos. Van resolviendo el problema, primero, con las invasiones y, posteriormente, con la autoconstrucción.

La invasión es un primer paso dado por el sector popular para tratar de resolver el problema habitacional. Luego, apropiado del terreno proceden a autoconstruir una vivienda que, les demora de tres a diez años en terminarla.

El problema de la autoconstrucción son los materiales pobres y de poca durabilidad utilizados para estas casas: mangle, tablas, cañas, zinc, etc., Estas casas no se encuentran protegida ante desastres naturales como: lluvias, inundaciones, vientos fuertes, etc.

3.3 La vivienda en Guayaquil 2009-2010 y la acción de: Empresa Privada: Mutualistas de ahorro, préstamos para la vivienda, instituciones, convenios con el Seguro Social, requisitos, etc.

Las familias pobres encuentran extremas dificultades para acceder a suelo urbano dotado de servicios básicos. Por esto deben asentarse en áreas vulnerables a las inundaciones y deslaves, con problemas de accesibilidad, sin servicios básicos, en áreas de protección ecológica, incidiendo negativamente en el ambiente.

El financiamiento hipotecario, a pesar que desde la adopción al dólar como moneda de curso corriente para el Ecuador, ha crecido en tasas en orden del 30% anual. Pero sigue siendo de escasa penetración y atiende principalmente a las familias más ricas de la ciudad, marginando a 4 de cada 5 familias de este servicio.

Sin embargo, y pese a la importancia de estos incentivos, las cifras muestran que no hay una oferta de vivienda económica para los segmentos de bajos ingresos y que se benefician del bono. Esto está relacionado directamente con la falta de acceso a crédito hipotecario.

Anualmente se forman 75.000 nuevos hogares urbanos que demandan vivienda. El sector privado ha generado un promedio de 17.000 unidades para la clase media y alta, y, el sector público ha aportado en el pasado con alrededor de 10.000 unidades por año. Eso significa que 48.000 familias por año deben buscar soluciones alternativas en el sector informal.

Los aparatos públicos, especialmente municipalidad, con sus normas y regulaciones, generadas y establecidas para un desarrollo formal y ordenado de la urbanización y la vivienda, son desbordados y sobrepasados por los procesos de asentamientos informales, producto de invasiones o simplemente de subdivisiones informales.

La intervención de la empresa privada trata de detener en gran medida el problema habitacional de la ciudad de Guayaquil. Por esto posee una amplia gama de organizaciones como: mutualistas de ahorro y crédito, cooperativas, bancos privados, etc.

Existe una alianza con el Seguro Social y la empresa privada para generar ofertas de vivienda. Estos tienen como base los fondos y el porcentaje de cuota de afiliación.

El Seguro Social ayuda a aquellos individuos que cumplan principalmente con el requisito de llegar a las 36 aportaciones con dicha institución gubernamental. Es el IESS quien paga a la empresa privada el valor de la vivienda para que, por medio de la estabilidad laboral que posee el individuo pueda abonar cuotas al Seguro Social.

La siguiente tabla de amortización muestra los valores actuales de una vivienda construida por medio del Seguro Social con una constructora privada:

Villa España 2
Pagos para finales del mes
 Precio venta \$ 26,59
 Cuota entrada \$ 7,98
 Reservación \$ 1,06
 Saldo entrada \$ 6,91

| | | |
|----|--------|-------------|
| 1 | jul-11 | \$ 400 |
| 2 | ago-11 | \$ 279,57 |
| 3 | sep-11 | \$ 279,57 |
| 4 | oct-11 | \$ 279,57 |
| 5 | nov-11 | \$ 279,57 |
| 6 | dic-11 | \$ 279,57 |
| 7 | ene-12 | \$ 1.500,00 |
| 8 | feb-12 | \$ 279,57 |
| 9 | mar-12 | \$ 279,57 |
| 10 | abr-12 | \$ 279,57 |
| 11 | may-12 | \$ 1.500 |
| 12 | jun-12 | \$ 279,57 |
| 13 | jul-12 | \$ 438,73 |
| 14 | ago-12 | \$ 279,57 |
| 15 | sep-12 | \$ 279,57 |

El individuo, sujeto de crédito, debe pagar el valor de la entrada de la vivienda de la empresa privada por medio del Seguro Social para que puedan entregarle el bien inmueble. El IESS, de acuerdo a la tabla de arriba, financia los \$18.613; luego que el sujeto termine de pagar la entrada a la empresa privada, tiene que empezar con el Seguro Social.

El ciudadano al adquirir convenio por medio del Seguro Social se queda endeudado, aproximadamente por 20 años, con esta institución. La ventaja es que las cuotas no son altas.

Se observa y se analiza con esta tabla de amortización que, los planes de las empresas privadas son exclusivamente para gentes de clases medias y altas, con un ingreso superior a los \$800, que tienen capacidad de ahorro y empleo estable.

Lastimosamente Guayaquil se caracteriza por un sector polarizado donde prima un alto sector popular, donde personas están afectadas por estructuras económicas como: desempleo, falta de educación, migración, etc.

Estos factores determinan que este sector popular trate de solucionar el problema de la vivienda por sus propios méritos, donde existe la invasión como primer paso y, luego la autoconstrucción, tema ya analizado en el sumario anterior.

Muchos guayasenses no son sujetos de crédito ni por empresa privada, ni por parte del gobierno, ni siquiera reciben ayuda de un bono solidario, procedamos a analizar esos casos.

3.4 Condiciones, situación y análisis de la incapacidad de créditos para los demandantes de vivienda.

Cada familia que vive en una vivienda infrahumana puede contar una historia única sobre las circunstancias que las llevaron ahí. Las guerras o los desastres naturales; el subempleo o la falta de educación adecuada; el alto precio de los terrenos o la migración hacia países industrializados en búsqueda de mejor vida.

Pero cuando escuchamos la historia de cada familia, comenzamos a reconocer patrones; y, es al reconocer esos patrones que nos damos cuenta que necesitamos examinar las causas de las viviendas infrahumanas, familias de cinco o seis miembros que viven alquilando media vivienda y marginados de créditos hipotecarios.

Pobreza, bajos ingresos familiares y desempleo.

En Guayaquil, el indicador de pobreza pasó de 12.3% a 9%, refleja un alto nivel de pobreza para una ciudad urbana, y puerto principal.

La pobreza se exagera en áreas rurales; en el 2010 el 64% de las personas en áreas rurales vivían por debajo de la línea de pobreza, una cifra que aumentó en términos absolutos y relativos desde el 2000.

Una de las tendencias más importantes en los últimos 40 años ha sido el movimiento de los pobres de las áreas rurales hacia las áreas urbanas, y el

consecuente crecimiento de asentamientos de vivienda informal en la ciudad de Guayaquil.

Nivel de vivienda infrahumana.

Las viviendas infrahumanas son asentamientos precarios familiares que se incluyen en la sociedad y han sido productos de invasiones y autoconstrucciones.

En la ciudad de Guayaquil siguen creciendo las familias que viven en viviendas inadecuadas. El déficit de viviendas no dignas sigue creciendo. Mientras que el aumento de la demanda anual es de 100000 villas. De censo a censo esa demanda se torna a un millón. Esto a pesar de los programas gubernamentales de vivienda, en el país, en la ciudad, etc.

Si bien la existencia de asentamientos informales puede brindar alguna ventaja para los pobres al ofrecerle terrenos asequibles y suplencia de vivienda, una serie de problemas acompaña la vida en estos asentamientos.

Además, de una carencia de infraestructura y servicios básicos (incluyendo agua, alcantarillado y basura), las personas que viven en asentamientos informales, a menudo, soportan altos índices de criminalidad, tráfico de drogas y actividad del crimen organizado, la amenaza del desahucio, enfermedades, largos viajes al trabajo y a veces la muerte.

Es el precio que muchas veces tienen que pagar algunos individuos limitados al acceso por el crédito hipotecario. Existen trabas para que las personas puedan acceder a vivienda nueva. Una de esas es el empleo fijo, que algunas personas no lo poseen, derivado de esto está un ingreso medio familiar y una capacidad de ahorro, destinada a cubrir esa necesidad de vivienda.

Los investigadores se han dado cuenta que el costo de comprar servicios tales como el agua y la electricidad, fuera del sector formal, es significativamente más alta que en el sector formal, aumentando, así la pobreza en áreas de asentamientos.

Para satisfacer los costos crecientes de bienes básicos y mejoras en vivienda, los pobres han recurrido a “estrategias de sobrevivencia” que conducen al hacinamiento. Así comparten sus hogares con familiares, subarriendan a inquilinos, y venden parte de sus lotes. Los aspectos negativos y ocultos de la vivienda de autoayuda incluyen poca estandarización y básicamente cero cumplimiento con los códigos de seguridad, planos de distribución que son ineficientes y están desactualizados para las necesidades reales. Tienen habitaciones sin terminar y pobremente equipadas, y uso excesivo de lotes de viviendas por medio de subdivisiones, lo cual conduce a la inseguridad de algunos de sus residentes

El acceso al crédito hipotecario afecta de manera particular a las mujeres de Guayaquil. Los obstáculos que las mujeres enfrentan al tratar de obtener vivienda digna incluyen:

1.- Discriminación estructural (en la forma de leyes y prácticas que no apoyan los derechos de igualdad de las mujeres a la tenencia de terrenos y vivienda).

2.- La cantidad desproporcionada de familias en pobreza con mujeres como cabeza de hogar (38 por ciento en América Latina).

3.- La cantidad desproporcionada de personas desplazadas y refugiadas (70 al 80 por ciento en todo el mundo son mujeres y niños).

4.- La cantidad desproporcionada de mujeres y niños que sufren de desahucios forzados.

5.- Y la carencia de información disgregada de género disponible sobre soluciones y problemas relacionados con la vivienda inadecuada y el acceso al crédito.

Conclusiones:

El problema habitacional es uno de los más importantes de la economía y la sociedad moderna. Especialmente en los países subdesarrollados como el Ecuador. En la ciudad de Guayaquil es un problema derivado de una serie de dificultades que lo exacerban. Luego de haberlo estudiado considero que las siguientes son las principales conclusiones que se derivan deductivamente del estudio y análisis de este problema.

1.- Los hechos y procesos económicos nos indican que hay recursos, factores, agentes económicos que despliegan diferentes acciones y estrategias para generar los bienes y servicios que satisfagan las necesidades. Esto ha dado lugar a diferentes formas de la actividad económica: comercial, industrial, financiera, de servicio, turística, del transporte, etc. Pero también la sociedad urbana ha generado un ámbito que cada vez se ha especializado y ampliado más: la economía de la vivienda. Su existencia nos dice que hay una oferta, una demanda y un mercado de la vivienda. Esta economía o socio economía de la vivienda no debe ni puede ser preocupación de arquitectos, ingenieros, urbanistas y constructores. Es y debe ser, necesariamente, una preocupación de los economistas.

2.- La vida económica urbana nos presenta una serie de hechos, fenómenos y procesos que van más allá de lo que podemos denominar problemas generales de la vida social: necesidad de atención al gasto e inversión en salud, educación, empleo, diversión, etc. Esto significa que la vida urbana moderna tiene y muestra una serie de aspectos en los cuales ella se expresa. Sin embargo, hay un aspecto fundamental que tiene que ver con la vida de los agentes económicos, de las familias, cuanto de los hombres y mujeres que viven en la ciudad: la vivienda.

Entendemos la vivienda como un bien social que asegura el bienestar familiar y posibilita la reproducción de los agentes económicos.

3.- No hay vida urbana sin urbanismo. Tampoco urbanismo sin ahorro e inversión. Del mismo modo, no hay desarrollo urbano sin la necesidad de que las diferentes familias y agentes económicos tengan fácil acceso a la vivienda. Esto significa que la vivienda es el primero y fundamental de los bienes que tienen que asegurar todas las personas que deciden vivir en las ciudades, y también en el campo. El problema está en que hemos de considerar que la vivienda no es una aspiración sino una necesidad. Por eso, bien puede decirse que la vivienda ha sido un problema fundamental de la vida urbana moderna. Transformándose como necesario y vital para el ser humano.

4.- El llamado problema de la vivienda no es, como generalmente se piensa, un problema estrictamente social. No es así. Es en su origen y despliegue un problema que atañe a la economía. Es económico por su origen, por su matriz y por sus mecanismos de solución. Lo es porque no sólo hay una necesidad de la vivienda. Sino también una demanda de ella. Esto implica que hay una oferta. Pero uno y otro problema nos plantea el problema económico fundamental: la forma de producir el bien (vivienda), los recursos que se requieren para construirla y también para acceder a ella. Incluso para su mantenimiento. En cualquiera de los campos que pensemos siempre está el problema de la inversión, el ahorro, el mercado, etc.

5.- La existencia del problema de la vivienda como un problema económico, como un problema de oferta, demanda y mercado, es fundamental. Puesto que para que exista una demanda de vivienda, debe y tiene que existir fuentes de ingreso para satisfacer dicha demanda. Esto es lo que da lugar a la economía de la vivienda, a

la oferta y demanda habitacional. Oferta que también viene de instituciones públicas y privadas, organizaciones no gubernamentales que se inscriben en este ámbito. Pero va más allá. También hay una demanda familiar e individual que englobe aspectos como empleo fijo, capacidad de ahorro, un ingreso medio familiar y las posibilidades de acceder a la oferta de la vivienda como demandante que puede adquirir y pagar ese bien que se oferta.

6.- El incremento permanente de las urbes modernas generan tres problemas básicos: los servicios, el transporte y la vivienda. Los países subdesarrollados como el Ecuador tienen déficits estructurales de estos tres problemas. Es decir, no hay una adecuada correlación entre la oferta y la demanda. Por eso, con razón se afirma que las economías de estos países no se encuentran capacitadas estructuralmente para enfrentar todos estos problemas que afectan a su desarrollo socioeconómico. Estructuralmente se hallan limitados por débiles e ineficientes políticas para la solución de este problema. “Solución” que nunca llega y que siempre actúa como paliativo sobre el déficit de vivienda.

7.- La ciudad de Guayaquil, es uno de los centros de mayor importancia económico, social y demográfico del país. Desde hace más de cinco décadas ha tenido un considerable crecimiento como consecuencia del funcionamiento y de la dinámica de sus diversas actividades y acciones. Su proceso de urbanización alto ha sido desbordado por un continuo crecimiento demográfico. Esta situación de desequilibrio entre oferta y demanda entre población, urbanización y vivienda ha dado lugar a una permanente situación de crecimiento desordenado de ella.

8.- La estructura productiva bananera, en la década del 50', permitió una expansión y desarrollo de la sociedad urbana. Pero tal dinamismo fue desordenado y no planificado. Esto generó un mayor desquiciamiento en el

proceso de desarrollo urbano. Especialmente en Guayaquil. La preocupación fundamental de la década fueron las carreteras. Poca o ninguna atención al irregular proceso de urbanización. Esto dio lugar a un incremento del déficit de vivienda y trajo como resultados una demanda insaciable de vivienda y una oferta inadecuada e ineficiente, generando un déficit anual que exacerba la economía de la urbe porteña, deteniendo su desarrollo.

9.- El crecimiento y la urbanización de Guayaquil genera constantes desequilibrios entre la oferta y la demanda de vivienda. Esto significa que tal situación es de carácter estructural, en los dos planos, económico y social. Esto ha aumentado porque la demanda de vivienda tiene que ver con la capacidad de reproducción de condiciones de vida. Ésta es tan importante como el alimento. Puesto que, cada vez que aumenta y se reproduce la población, se incrementa la urbanización, y todo esto a su vez genera condiciones para la reproducción de las condiciones a un hábitat. Este proceso es el que hace que los habitantes de la ciudad busquen satisfacer su necesidad de vivienda, por cualquier medio.

10.- El problema de la vivienda en Guayaquil se ha ido agravando, cada vez más. Esto debido a que existe una inmigración campesina a la ciudad, de la sierra a la costa, y de las ciudades intermedias hacia Guayaquil. Situación que se agrava por la existencia de un mercado habitacional que no responde adecuadamente a ese proceso de constante incremento de la demanda de la vivienda. Esto exacerba las dificultades individuales para acceder a un crédito hipotecario. A esto hay que añadir que no alcanzan los programas habitacionales en Guayaquil para clases medias y populares, donde es este el sector polarizado más necesitado de Guayaquil.

11.- El problema de la vivienda, con sus déficits y diferentes situaciones, tanto en el lado de la oferta como del lado de la demanda, ha conducido a que los sectores de bajos ingresos encuentren formas de solución informal: las invasiones. Esto es lo que ha conducido a la ciudad a la solución popular del problema de la vivienda por el lado de los asentamientos informales, así como de las acciones de la empresa pública y privada. Los individuos tratan de dar sus propias soluciones al problema de la vivienda acudiendo a los asentamientos informales, para buscar una salida a dicho problema.

12.- En el Ecuador como en Guayaquil, existe un elevado déficit de la vivienda, que se agudizó cuando se instauró la dolarización. Recién después del 2004 fue posible que los sectores medios, de diferentes estratos, así como los sectores populares puedan tener estrategias adecuadas para enfrentar el problema del ingreso, del ahorro, y del acceso formal a la vivienda. Antes de la dolarización, y de la crisis 1998-2000, el acceso a la vivienda fue difícil por las altas tasas de interés. El que los diferentes sectores sociales no hayan podido solventar ni resolver adecuadamente el problema de la vivienda, generó mayores incrementos del déficit habitacional que recién comenzó a ser atendido en los últimos ocho años.

13.- Actualmente, los diferentes agentes económicos enfrentan, encaran y resuelven el problema de la vivienda de la siguiente manera: los agentes privados para clases medias y sectores populares con capacidad de ahorro; el gobierno por medio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Seguro Social con su actual Banco el BIESS, mutualistas, bancos y empresas constructoras; y, asentamientos informales.

14.- El Seguro Social, por su lado, proporciona créditos para la vivienda. Tratando de satisfacer la demanda de vivienda. Dichos créditos son elaborados para personas con un ingreso superior a 500 dólares, marginando a la gran mayoría de la población. Constructoras privadas se unen con el seguro social. Actualmente los créditos que proporciona el seguro social son para ciudadelas como: “La Perla”, “Ciudad Victoria”, “Arcos del río”, “Mucho Lote 2”, “Macro Lotes 4, 7 y 8”, “Villa España 1 y 2”, etc.

15.- El Estado estructura políticas habitacionales acordes a las necesidades de la población. Estos planes están estructurados por etapas denominados: “Ciudad Victoria”, “Ciudad Olimpo” y “Ciudad Olmedo”, que tratan de paliar la demanda habitacional en la ciudad de Guayaquil. El Estado gracias a la creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en 1963, y el actual Banco del Seguro Social BIESS dan facilidades a individuos para que accedan a un crédito hipotecario.

16.- La banca privada y sus planes habitacionales elaborados para sujetos que superen el sueldo de 1000 dólares en adelante, es un sueldo alto. En la ciudad de Guayaquil este sector es minoritario, escaso; personas que tengan una gran capacidad de ahorro. Estos planes están ubicados en la vía Samborondón, ciudadelas con un conjunto residencial privado. Ciudadelas como: La Joya, Ciudad Celeste, Punta Esmeralda, Costa Verde, etc.

17.- Organizaciones no gubernamentales como la de Hogar de Cristo, presta atención al sector mayoritario en Guayaquil, el sector popular. Esta fundación fabrica casas a personas aisladas que no son sujeto de crédito en la banca privada, o no poseen seguro, tienen un empleo informal, el cual solo les permite acceder a este tipo de viviendas que tienen una vida útil de cinco años, debido a

que, son viviendas hechas de caña picada, expuestas a peligros y desastres naturales.

18.- Al evaluar lo analizado en sentido económico y social. Podemos decir que el problema de la vivienda es el resultado del ineficiente modelo de desarrollo. En amplios sectores de la población no encuentran oportunidad de empleo con apropiado nivel de remuneración. También la inmigración campesina y las elevadas tasas de urbanización forman en la ciudad de Guayaquil los barrios periféricos y los hacinamientos urbanos que no solo constituyen al expresión de marginalidad, sino también son el resultado del bajo nivel de vida que soportan.

Bibliografía

- García Montalvo José. “La economía de la vivienda”: Precios, mercados y financiación de la vivienda. Editorial Española FUNCAS, Madrid 2006.
- Araos Herrera Silvia. “Mujer, vivienda y calidad de vida”. Artículos de revistas; publicado en: Boletín del instituto de la vivienda. Octubre 1992.
- Arancibia González Teodoro Esteban. “Un enfoque de desarrollo urbano para la programación de vivienda en los estratos marginales”. Editorial 1968 Chile, Santiago.
- Ministerio de Desarrollo Urbano MIDUVI, “Bono para adquisición vivienda urbana nueva” www.miduvi.gob.ec
- Ministerio de Desarrollo Urbano MIDUVI, “Documentos que se deben presentar para postular al bono” www.miduvi.gob.ec
- Jácome Nicanor. “Marginalidad Urbana y el problema de la vivienda popular”. Edición exclusiva para ediciones La Colonia, S.A. (España), 1983.
- Proyecto de regeneración urbano de Guayaquil, Artículo. “¿Por qué Guayaquil requería regeneración urbana?”. De la M.I. Municipalidad de Guayaquil, Marzo 2000.

- Instituto Nacional de Estadísticas y censo INEC del IV censo de población y V de vivienda, 25 de Noviembre del 2009., www.inec.gob.ec

- Pérez Pimentel Rodolfo. Diccionario bibliográfico “Ecuador”, edición en Español por Libros McGRAW-HILL de México, S.A. 27 de Octubre 2009.

- Estrada Ycaza julio. “Guía Histórica de la ciudad de Guayaquil”; Archivo Histórico del Guayas, 1995.

- James Guartney, “Economía del sentido común lo que todo el mundo debería saber sobre riqueza y prosperidad”. Publicada por Harper y Row, publishers, Inc. Estados Unidos 1997.

- Utria Rubén. “El problema de la vivienda y el desarrollo de América Latina”. Edición autorizada por Richard D. Irwin, Inc. Editorial Continental, S.A.

- Arias Buenaño Alba. “Las Migraciones de la población en la provincia del Guayas”. Tesis de grado. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de Guayaquil, Diciembre 2002.

- Cedeño Basurto Zoila. “Problema habitacional en Guayaquil”. Tesis de grado. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, 1994.

- Macías Washington. “Problemas socio-económicos del Ecuador”. Editorial Alfredo Ortells Valencia. Milán 1996.

- Carrión Fernando. “De la manipulación de la esperanza a la gestión del fracaso”. La triste historia del plan techo, colección Ecuador. Quito, 1987.

- Banco Ecuatoriano de la vivienda y Seguro Social, Reglamentos de inversiones y préstamos, requisitos para acceder a un crédito.

- CEPAL, “El carácter estructural de los asentamientos Marginales Urbanos; tendencias y perspectivas de las políticas de vivienda en América Latina”. www.cepal.org

- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, informes varios.

- “El impacto de la crisis global en América Latina”, Noviembre-Diciembre 2009. www.nuso.org

- Universidad de Guayaquil. “Explotación y Miseria Urbana”, la lucha por la tierra y la vivienda en Guayaquil, serie publicada en Octubre 2006.

- ILPES, CEPAL. “Políticas de Desarrollo Social y Vivienda” www.cepal.org

- Zárate, Lorena. “De la coalición internacional para el hábitat”.
<http://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2009/09/07/metropolitanas/AREA-05.html>

- Pradilla, Emilio. “El problema de la vivienda en América Latina”. Facultad de Arquitectura, Universidad de Guayaquil, 1990

- Facultad de Arquitectura. “La vivienda”. Universidad de Guayaquil. 2005.

- Aldrete José Antonio. “Hacia un nuevo enfoque para el estudio de la acción burocrática estatal: La política de vivienda del INFONAVIT” en estudios sociológicos, vol.1, n2, Mayo-Agosto 1983.

- Samuelson, Paúl A. “Economía” Undécima edición en español por Libros Mc Graw-Hill de México, S.A. 1983.

- Casahuga, Vinardell, Antonio. “Tratado de economía política” Oikos-tau, S.A.-ediciones apartado 5347- Barcelona, España. 1980.

- Napoleoni, M. Claudio. “Diccionario de economía política” Editorial Alfonso Ortells. Tomo 1 Y 2. Valencia, Castilla, Madrid 1956.

- Bernerd J., Hargadon Jr. “Principios de economía” Editorial NORMA. Medellín – Colombia, 1982.

- Vásquez, Miguel A. y Rafael Rodríguez. “Administración y economía” Editorial HARLA. México, 1976.

- Holmes, Arthur W. “Principios básicos de economía” Nueva edición Editorial Continental, S.A. México, Agosto 1982.

- C.E.Bishop y W.D. Towsaint. “Introducción al análisis de economía agrícola” Editorial LIMUSA. Universidad del Estado de Carolina del Norte, EUA 1986.

- Roces Wenceslao. “Manual de economía política” Editorial GRIJALBO, S.A. México, D.F. 1969.

- Dr. Ochoa Neira Caupolican. “Código del trabajo reformado y relaciones” Publicaciones y papeles Cuenca – Ecuador, 1984.

- Jaramillo Arnulfo. “Redacción comercial y oficial” Editora ALPHA. Guayaquil – Ecuador, 1978.

- Dornbusch, Rudiger Stanley, Fischer. “Macroeconomía” Editora MCGRAW-HILL Latinoamericana S.A. Colombia, 1981.

- R.G.D.ALLEN. “Teoría macroeconómica” Edición española Aguilar S.A. Madrid – España, 1970.

- Rossetti, José P. “Introducción a la economía enfoque latinoamericano” Editorial HARLA, S.A. Bogotá – Colombia, 1979.

- Barbancho, Alfonso G. “Complementos de economía” Editorial ARIEL, cuarta edición Barcelona – España, 1977.

- Astolfi José C. “Historia económica” Editorial KAPELUSZ. Buenos Aires – Argentina, Enero de 1963.

- Varios Autores, Facultad de Ciencias Económicas. “Lecturas Macroeconómicas”. Universidad de Guayaquil. Departamento de publicaciones, 1994.

- Terán Díaz Jorge. “¿Hacia dónde vamos? La economía política mundial contemporánea y la coyuntura ecuatoriana”. DIGRAFICA. Guayaquil – Ecuador. Octubre 2008.

- Varios Autores, Facultad de Ciencias Económicas. “Introducción a la teoría económica” Recopilación bibliográfica. Serie: Cuadernos de docencia, Universidad de Guayaquil. 1994.

- Barros de Castro Antonio y Lessa Carlos Francisco. “Introducción a la economía un enfoque estructuralista” Editorial SIGLO VEINTIUNO. Colombia, 1981.

- Zamora Francisco. “Introducción a la micro y macro dinámica económica” Editorial FONDO DE CULTURA ECONÓMICA. México, 1958.

- Izquierdo LLanes Gregorio. “Economía de la vivienda en España” Ediciones SALAMANDRA. Madrid España, 2009.

- Muñoz Castillo José. “Constitución y vivienda” Ediciones OBELISCO. Madrid España, 2003.

- Banco Interamericano de desarrollo. “Construir ciudades mejoramiento de barrios y ciudades de vida urbana” Editado por: Rojas Eduardo, 2009.

- Papeles economía española n.109. “La vivienda: Precio, mercados y financiación”. Editorial FIES, 2006.

- Gazzoli, Rubén. “Vivienda social investigaciones, ensayos y entrevistas” Editorial NOBUKO, 2004.

ÍNDICE GENERAL.

| | PÁGINA |
|---|--------|
| INTRODUCCIÓN | 5 |
| CAPÍTULO I | |
| LA VIVIENDA Y EL DESARROLLO POBLACIONAL, POLÍTICAS SOBRE PROGRAMAS HABITACIONALES. | |
| 1.1 La economía de la vivienda: Conceptos, aspectos Generales, temas, características, teorías generales Cultura, idiosincrasia. | 8 |
| 1.2 La vivienda: Conceptos, características, comportamientos Formas en las economías capitalistas subdesarrolladas Y desarrolladas. | 14 |
| 1.3 El desarrollo poblacional y la situación de la vivienda: Evolución, comportamientos, crecimiento y desarrollo Características, conceptos, asentamientos familiares. | 17 |
| 1.4 Políticas del Ministerio de la vivienda: Conceptos, formas Características y efectos en la población. | 21 |

CAPÍTULO II

LA VIVIENDA EN GUAYAQUIL 2007-2008 ESTADO: SEGURO SOCIAL, POLÍTICAS MINISTERIALES Y MUNICIPIO: PROGRAMAS CLASES MEDIAS Y POPULARES.

| | |
|--|----|
| 2.1 Visión y características socioeconómicas Y demográficas de Guayaquil. | 28 |
| 2.2 La economía de la vivienda en Guayaquil 2007-2008: Características, intervención del Estado y el Municipio Formas e impactos sociales. | 36 |
| 2.3 Déficit de la vivienda y políticas sociales 2007-2008: Políticas gubernamentales y seccionales. | 44 |
| 2.4 La vivienda en Guayaquil período 2007-2008 Estado: Intervención del Seguro Social, creación del BIESS, Programa del MIDUVI, bonos para la vivienda. | 52 |
| 2.5 La vivienda en Guayaquil período 2007-2008 Municipio: Programas de vivienda para clases medias y populares: “Mucho Lote”, regeneración urbana, legalización de terrenos. | 60 |

CAPÍTULO III

LA VIVIENDA EN GUAYAQUIL 2009-2010 EMPRESA PRIVADA: REQUISITOS PARA ACCEDER A UN CRÉDITO CONVENIOS CON EL ESTADO.

| | |
|---|-----|
| 3.1 La economía de la vivienda en Guayaquil 2009-2010: Estructura, situación, características, y formas de Intervención de los Agentes Económicos. | 65 |
| 3.2 Déficit de la vivienda y políticas sociales 2009-2010: Políticas gubernamentales y seccionales. | 81 |
| 3.3 La vivienda en Guayaquil 2009-2010 y la acción de: Empresa Privada: Mutualistas de ahorro, préstamo Para la vivienda, instituciones, convenios con el Seguro Social. | 90 |
| 3.4 Condiciones, situación y análisis de la incapacidad De créditos para los demandantes: bajos salarios, No están asegurados, bajo empleo, etc. | 94 |
| CONCLUSIONES | 98 |
| BIBLIOGRAFÍA | 106 |