

RESPONSABILIDAD SOCIAL DE PLANES DE DESARROLLO PARA VIVIENDA POPULAR EN ECUADOR COMO SOLUCIÓN HABITACIONAL EMERGENTE

Ing. Guido Poveda Burgos, MBA¹

Docente Titular Universidad de Guayaquil, Ecuador: guido.povedabu@ug.edu.ec

Ing. Marco Suraty Molestina, MBA²

Docente Titular Universidad de Guayaquil, Ecuador: marco.suratymo@ug.edu.ec

Ing. Fernando Ponce Orellana, MBA³

Docente Titular Universidad de Guayaquil, Ecuador: fernando.ponceor@ug.edu.ec

Ing. Pedro Avilés Almeida, MSc⁴

Docente Universidad de Guayaquil, Ecuador: pedro.avilesal@ug.edu.ec

Resumen:

La vivienda en el Ecuador, es una de las mayores necesidades insatisfechas del hombre, al igual que la mayoría de los países latinoamericanos y del caribe.

Según el último censo poblacional y de vivienda en el Ecuador, quedó por demás demostrado la falencia de casa propia en un amplio sector de la población, especialmente de la clase social catalogada como baja, media baja, e incluso media.

La empresa privada, los gobiernos autónomos descentralizados “municipios locales” y el gobierno nacional han emprendido planes agresivos de vivienda a precios razonables para una gran cantidad de personas que no poseen este bien en calidad de propio, o bien alquila, o simplemente carecen por completo de vivienda.

Los planes de vivienda popular se materializan como la gran solución de la necesidad básica insatisfecha por miles de familias ecuatorianas.

Los desarrollos urbanísticos del gobierno nacional, así como los de los municipios como el caso de Guayaquil con sus programas Mucho Lote I y II, han marcado un hito en la vida de muchas personas al proveer los mecanismos financieros y planes de desarrollo al alcance de las grandes mayorías, pero sobre todo con dignidad y responsabilidad social.

Palabras clave: Vivienda popular, necesidades insatisfechas, desarrollo urbanístico, mecanismos financieros, planes de desarrollo, responsabilidad social.

ABSTRACT:

Housing in Ecuador, is one of the greatest unmet needs of man, like most Latin American countries and the Caribbean.

According to the last population and housing census in Ecuador, it was demonstrated by the failure of other home in a large segment of the population, especially social class classified as low, medium low, and even average.

¹ Docente de la Universidad de Guayaquil. Ing. Comercial, Magister en Administración y Dirección de Empresas

² Docente de la Universidad de Guayaquil. Ing. Comercial, Master en Administración de Empresas

³ Docente de la Universidad de Guayaquil. Ing. Comercial, Magister en Administración y Dirección de Empresas

⁴ Docente de la Universidad de Guayaquil. Ing. Comercial, Máster en Educación Superior

Private enterprise, decentralized autonomous governments " local municipalities" and the national government have undertaken aggressive plans for affordable housing for a lot of people who do not have this well as own or rent, or simply lack completely housing.

Popular housing plans materialize as the great solution of the basic need unmet by thousands of Ecuadorian families.

Urban development of the national government and the municipalities as the case of Guayaquil with its programs Much Lot I and II , marked a milestone in the lives of many people by providing financial mechanisms and plans available to the large majorities , but above all with dignity and social responsibility.

KEYWORDS: income housing, unmet needs, urban development, financial mechanisms, development plans, social responsibility.

Introducción

El sector vivienda es uno de los más importantes para la economía –tanto en países en vías de desarrollo como en países desarrollados– con fuertes externalidades positivas en términos de crecimiento económico, salud pública y estabilidad social.

Éste es el principal medio de acumulación de activos para las personas de bajos ingresos y con frecuencia representa más del 50 por ciento del activo familiar. Sin embargo, los sistemas de vivienda en países en vías de desarrollo están plagados de subsidios gubernamentales mal diseñados, pobremente enfocados e ineficientes, así como por desaciertos en los mercados de tierras, una informalidad abrumadora, el predominio de poderosos intereses individuales y una creciente población en barrios marginales.

El Banco Mundial ha comentado que “muy pocos sectores importantes de la economía han estado tan plagados de torpezas injustificadas en cuanto a política pública como el sector vivienda de los países en vías de desarrollo”.

Aún así, hay esperanza. Más de treinta años de experiencia en vivienda popular han llevado al Banco Mundial a adoptar un enfoque de “habilitación plus” respecto a las políticas de vivienda, el cual supera la simple entrega de vivienda y pasa a ser un enfoque que combina un saludable respeto por los mercados con un diseño inteligente de subsidios.

Éste intenta establecer mercados de tierra funcionales y utiliza un enfoque holístico e integrado hacia la mejora a la vivienda, incorporando factores de seguridad de tenencia, reducción del riesgo y acceso a financiamiento.

Paralelamente, la orientación de la estrategia del Banco Mundial para la vivienda en América Latina ha evolucionado: desde sitios y servicios (en los años setenta y ochenta) hacia la habilitación de mercados de vivienda (en los años noventa) y luego al modelo actual de “habilitación plus”. Este artículo se concentra en la estrategia para proporcionar vivienda formal a las familias de bajos ingresos en la Región de América Latina y el Caribe (ALC).

El Banco también cuenta con una amplia experiencia en mejoramiento urbano y regularización de asentamientos informales en Brasil, Venezuela, Ecuador y Perú, lo cual necesita ser tratado de manera más responsable y socialmente amigable.

El Sector Vivienda en la Región de América Latina y el Caribe

América Latina cuenta con un mayor nivel de urbanización (76 por ciento) y un mayor nivel de tenencia de vivienda (73 por ciento) que la mayoría de las otras regiones del mundo.

El sector vivienda en ALC ha sido impulsado por cuatro fuertes tendencias globales de las dos últimas décadas: urbanización, democratización, descentralización y globalización. Estas tendencias han provocado un mayor desarrollo de los sistemas financieros, la ampliación de la gama de instrumentos financieros para la vivienda y la transformación del rol de los gobiernos, los cuales pasan a ser habilitadores de viviendas en vez de simples proveedores.

La disponibilidad de créditos para la vivienda ha incrementado dramáticamente en la región durante la última década, lo cual ha sido facilitado principalmente por la estabilidad macroeconómica y el crecimiento en la titularización de hipotecas.

A pesar de estas positivas tendencias, la región todavía muestra un enorme déficit de vivienda. De acuerdo con las Naciones Unidas, actualmente existen 26 millones de unidades de vivienda que son inadecuadas y se requieren con urgencia 28 millones de unidades adicionales para reducir el hacinamiento y las condiciones inferiores a los estándares.

El precio relativo al ingreso de los suelos urbanos en América Latina está entre los más altos del mundo. La tenencia informal es común y representa aproximadamente un tercio de la tenencia de viviendas. La incapacidad de los mercados formales de vivienda de acomodar a una población urbana cada vez más numerosa, ha llevado a 128 millones de personas a vivir en los barrios marginales de América Latina. En las ciudades principales la mayoría de las viviendas son autoconstruidas, y el porcentaje se ha elevado en forma consistente. Por ejemplo, en la Ciudad de México, alrededor del 60 por ciento de la población vivía en casas autoconstruidas en 1990, en comparación con el 14 por ciento en 1952. Menos del 25 por ciento de todas las viviendas en América Latina se financia a través de mecanismos formales, y las hipotecas todavía representan una pequeña fracción del crédito total.

Guayaquil, desarrollo social y responsable de soluciones habitacionales con proyectos de vivienda popular.

LA CASA DE TODOS

Guayaquil significa “nuestra casa grande”. Así enseñaban en la escuela sobre las posibles interpretaciones del nombre de esta ciudad. Y aunque hoy esa acepción suena más a mito que a verdad, lo cierto es que desde la última década el Puerto Principal se está convirtiendo cada vez más en la “casa propia” (grande, mediana o pequeña) de cada vez más habitantes.

Esto gracias al incremento de soluciones habitacionales ofertadas por los sectores privado, estatal y municipal.

La Cámara de la Construcción de Guayaquil, indica que la dolarización ha permitido que ocurra este fenómeno, con lo cual la clase media y popular también pueden acceder a créditos de las entidades financieras para viviendas de menos de \$ 30 mil. Incluso ha habido ofertas de menos de \$ 10 mil. “Hoy todo el mundo compra casa porque hay crédito y financiamiento, que es lo principal para que esto ocurra”, señala, y destaca que este crecimiento se debe además a lo atractiva que resulta esta ciudad para habitar.

Se calcula que en la urbe y alrededores existen un centenar de proyectos de vivienda para diversas clases sociales, cada una de entre 500 y 1.200 soluciones habitacionales, lo cual significa el 75% del movimiento de la construcción en Guayaquil.

Productos disponibles

Una de las compañías de mayor aceptación en el medio guayaquileño es Urbanis, quienes han desarrollado los modelos conocidos como Villa España, Sambo City y Villa Italia, indican que el sector de la construcción privada brinda una mayor oferta de vivienda para la clase media baja y popular como una respuesta al mercado. “Todos los empresarios trabajamos con hechos y cifras. Y como existe esa demanda, las empresas ponen la oferta”. El reciente censo nacional de población y vivienda indicó que el 86% de la demanda de vivienda se encuentra en los sectores populares.

La Corporación Inmobiliare, con urbanizaciones como Vittoria, que se promociona con pagos mensuales de \$ 170, dice que “la gente que pertenece a ese nivel socioeconómico merece elevar su estado de vida con los beneficios que ofrecen nuestras urbanizaciones”. Y señala que en este mercado la decisión de compra es más rápida, mientras que la cobranza solamente puede complicarse por dos motivos: enfermedad y desempleo.

La urbanización Bosques de la Herradura, destaca que ese crecimiento de Guayaquil ha movido también la construcción en las zonas cercanas. Su empresa entregará las primeras viviendas para el sector popular a fines de este año, precisamente en el sector La Herradura, de Durán.

“La demanda de vivienda de clase media y popular siempre ha existido, siendo el sector con mayor déficit en ese rubro, pero debido a las anteriores condiciones no había mucha oferta en el sector, por lo que los constructores apuntaban sus proyectos al sector medio-alto”, cuya oferta se enmarca en casas a partir de \$ 15.980.

El nuevo panorama de Guayaquil

El alcalde la ciudad coincide en que los habitantes de menores recursos siempre han tenido la aspiración de poseer una vivienda, pero no los ha acompañado la capacidad de pago. Pero agrega que este mercado en el cantón Guayaquil comenzó a cambiar cuando el Cabildo emitió una ordenanza municipal que permite fabricar casas con características de popular, pero sin sacrificar la calidad.

Programa municipal Mucho Lote



Fuente: Municipio de Guayaquil

Gracias a esa ordenanza, que apunta a terrenos declarados en peligro de invasión, el Municipio ha desarrollado por ejemplo 15 mil soluciones habitacionales en Mucho Lote I (ya concluidas al norte de la urbe) y está trabajando en 10 mil de los 14.466 mil solares del proyecto Mi Lote. Estos últimos cuestan \$ 1.125.

A la vez que se ha brindado el marco jurídico para que las constructoras privadas edifiquen 60 mil soluciones más, particularmente en la vía Narcisa de Jesús (Terminal Terrestre-Pascuales), la avenida Francisco de Orellana, la vía a Daule y otros sectores. Uno de esos proyectos es Mucho Lote II, ubicado en la vía Narcisa de Jesús, con una superficie de 142,63 hectáreas que albergarán 7.761 viviendas en nueve etapas encargadas hasta ahora a cinco constructoras privadas.

Según el alcalde de Guayaquil, el tercer aspecto del nuevo escenario ha sido el más difícil: la urbanización. Fue complejo porque, cuando comenzaron con Mucho Lote I en la década anterior, “poca gente creía en el proyecto”. Pero tanto las entidades financieras como las empresas privadas comenzaron a sumarse al ver su trascendencia.

Una vivienda digna y socialmente responsable



Fuente: Municipio de Guayaquil

Los programas municipales también sirven de reguladores del mercado, indica el funcionario, ya que, por ejemplo, “el consumidor comparará las ofertas y se dará cuenta si alguna constructora sube demasiado el precio por una vivienda que cuesta menos en el plan municipal.

El apoyo del Cabildo a las empresas privadas ha permitido que les adjudicaran terrenos de Mucho Lote I y ahora con Mucho Lote II. Este último proyecto comenzó a construirse en octubre del 2010, siendo un éxito sin par en cuanto a desarrollo de vivienda emergente y económica se refiere.

El gerente comercial de la firma Daldry, constructora de la urbanización Villa Victoria en ese programa, señala que su empresa tiene la responsabilidad de entregar el 33% del total de casas para junio del 2012. Él recalca que estos planes, por ser populares, están destinados a personas que cumplan con los requisitos de la Municipalidad, “y lamentablemente si no los cumplen, no podemos vender la vivienda. Adicionalmente, los clientes deben ser aprobados por las instituciones financieras para poder acceder a un crédito, y muchas veces, por distintos motivos, los clientes no son aprobados.

Apoyo del gobierno central

El Gobierno Nacional también ha tomado parte del ‘boom’ de vivienda popular, una madre de familia quien durante 18 años alquiló en el sector del Cristo del Consuelo, hace tres meses dejó de pagar \$ 120 mensuales por un solo ambiente para mudarse a su casa de 40 m² de construcción del plan Socio Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que cuenta con 2.320 soluciones habitacionales en el sector de Nueva Prosperina, ingresando por el kilómetro 23 de la vía Perimetral.

Allí cuenta la referida madre de familia que por ahora no habría pensado tener su casa propia. Pero lo que más le sorprende es que fue “fácil; o que fue también cosa de la suerte”.

Ella, quien vive junto con su compañero y 4 hijos, cumplió el requisito de poder ahorrar \$ 20, \$ 25 y \$ 30 mensuales por cuatro meses cada valor, hasta completar en el año un monto de \$ 300. Ella y los demás que demostraron la cultura del ahorro recibieron un aporte del Estado de \$ 360 para completar los \$ 660 que costaba el terreno.

Luego accedieron al Bono de la Vivienda de \$ 5.000 que los ayudaría a pagar los \$ 6.740 que costaba la casa. Mariela cancela la diferencia depositando \$ 70 mensuales en su cuenta del BEV. “Me faltan solo unos 500 para haber pagado todo”.

El ministro de Vivienda, señala que los planes de soluciones habitacionales –públicos y privados– reciben un gran apoyo del Bono de la Vivienda (llamado oficialmente Sistema de Incentivo de Vivienda), que en el 2008 subió de \$ 3.600 a \$ 5.000. Ese incentivo fue creado en 1998 con un valor de \$ 1.800, y su aumento hace tres años ha ayudado hasta ahora a construir unas 25 mil soluciones habitacionales, según el funcionario.

Existen tres proyectos más que estarán contruidos y adjudicados hasta el 2015: Socio Vivienda II, que contará con 15 mil casas que serán construidas por diez empresas privadas y ofrecidas a precios entre \$ 12 mil y \$ 18 mil. A esas se suman 8 mil viviendas de Ciudad

Victoria y 10 mil de Ciudad Olmedo. Para tales proyectos se aplica la fórmula del llamado ABC: Ahorro, Bono (\$ 5.000) y Crédito (de una entidad financiera).

Un joven padre de familia de 33 años, aspira a esa opción en Socio Vivienda II. "Hace mes y medio se inscribió para la casa básica, de unos \$ 15 mil. El ahorro fue de \$ 1.500. Y ahora está aprobado con el Bono de la Vivienda (\$ 5.000) y un crédito de \$ 8.500 en un banco privado, para pagarlo en cuotas de \$ 160 mensuales por diez años", indica sobre ese proceso en que terminaría pagando \$ 19.200 por el préstamo. Aún sigue analizando esa opción, pero está contento de que el mercado lo esté ayudando a ponerle piso, techo y muros a sus sueños de tener vivienda. Y quiere aprovechar tal oportunidad.

Consideraciones especiales

El actual sistema de vivienda popular se beneficia de una valiosa colaboración entre diversos organismos, siendo los principales el Municipio, el Gobierno Nacional, las entidades financieras privadas y los constructores privados.

Los guayaquileños prefieren casa independiente y no departamento, lo cual motiva un crecimiento horizontal.

El sector popular es considerado muy buen pagador de sus deudas por vivienda.

En el sector privado de la construcción es más fácil edificar, vender y cobrar por una vivienda de 100 mil dólares, que construir, vender y cobrar por diez viviendas de 10 mil dólares.

El desarrollo de Guayaquil también ha motivado los planes de vivienda en los cantones Samborondón y Daule.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el BIESS brindan ventajas en estos programas

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Beltrán, A. P. R. (2013). La habitabilidad en la vivienda social en Ecuador a partir de la visión de la complejidad: elaboración de un sistema de análisis. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo.
- Beneria, L., Feldman, S., González, H., Klein, E., Luzuriaga Cisneros, C., Fiallo Salas, M., ... & Sáenz, O. (1992). Unequal burden: economic crises, persistent poverty, and women's work (No. E50 18). OECD, París (Francia).
- Correa, C. (2009). La vivienda social en el Ecuador. Instituto IPUR, Università Cattolica Santiago de Guayaquil.
- Galán, J. G., Parra, A., Ordoñez, F., Méndez, X., Navas, V., & Cordero, X. (2014). Vivienda económica sostenible para la región sierra del Ecuador. Estoa. Revista de la Facultad de arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, (4), 7-19.