



GUAYAQUIL: DÉFICIT HABITACIONAL Y POLÍTICA GUBERNAMENTAL APLICADA EN LOS AÑOS 2008 – 2015

Eco. Zoe Elisabeth Estévez Torres, MSc¹.
Eco. Miguel Enrique Mosquera Cabezas²

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Zoe Elisabeth Estévez Torres y Miguel Enrique Mosquera Cabezas (2016): "Guayaquil: déficit habitacional y política gubernamental aplicada en los años 2008 – 2015", Revista OI DLES, n. 21 (diciembre 2016). En línea: <http://www.eumed.net/rev/oidles/21/deficit.html>

RESUMEN

El desarrollo de la investigación se centra en uno de los problemas primarios de las sociedades subdesarrolladas a nivel internacional. La necesidad de una vivienda segura está incluida en el segundo bloque de las necesidades identificadas por el psicólogo estadounidense Abraham Maslow en el año 1943, (López V., 2016). La investigación realiza un análisis de la efectividad que han tenido las medidas adoptadas por el gobierno ecuatoriano en la solución del problema habitacional, específicamente de la ciudad de Guayaquil, en las zonas donde se ubican los inmuebles de mayor vulnerabilidad. Para el cumplimiento de los objetivos se desarrolla una investigación mixta del tipo descriptiva, utilizando el análisis documental y la encuesta como métodos empíricos de investigación y como métodos teóricos el analítico-sintético e inductivo - deductivo. La importancia del análisis está enfocado en dos aristas fundamentales: el bienestar social y la optimización de los recursos económicos y financieros destinados a la solución del problema habitacional. Los dos elementos mencionados están estrechamente relacionados, en primer lugar y relevante es conocer en qué medida las políticas adoptadas han solucionado el problema en pos de mejorar las condiciones de hábitat y además conocer su efectividad desde el punto de vista económico.

Palabras claves: déficit habitacional, política gubernamental, bienestar social, optimización de recursos, desarrollo sostenible

GUAYAQUIL: HOUSING DEFICIT AND GOVERNMENTAL POLICY APPLIED IN THE YEARS 2008 - 2015

ABSTRACT

The development of research focuses on one of the primary problems of underdeveloped societies at the international level. The need for safe housing is included in the second block of needs identified by the American psychologist Abraham Maslow in 1943 (López V., 2016). The investigation carries out an analysis of the effectiveness of the measures taken by the government in the solution of the housing problem, specifically in the city of Guayaquil, in the areas where the most vulnerable property is located. For the accomplishment of the objectives a mixed research of the descriptive type is developed, in which the documentary analysis and

¹ Licenciada en Economía egresada de la Universidad "Ignacio Agramante y Loynaz", Camagüey, Cuba. Máster en Administración de Negocios Universidad "Ignacio Agramante y Loynaz", Camagüey, Cuba. Docente de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Guayaquil.

² Economista egresado de la Universidad de Guayaquil. Especialista en proyectos de consultoría, Universidad de Guayaquil, Ecuador. Gerente General Frenkod S.A.

the survey are used as empirical methods of investigation and theoretical methods like analytic-synthetic and inductive-deductive. The importance of the analysis is focused on two fundamental aspects: social welfare and optimization of the economic and financial resources destined to the solution of the housing problem. The two elements mentioned are closely related, in the first place and relevant is to know to what extent the adopted policies have solved the problem in order to improve the habitat conditions and also to know their effectiveness from the economic point of view.

Key words: housing deficit, government policy, social welfare, resource optimization, sustainable development.

Código JEL: H11, J18, O21

INTRODUCCIÓN

El déficit habitacional es un problema que se acrecienta en los países subdesarrollados motivados por disímiles causas que se originan teniendo en cuenta dos aspectos fundamentales: el déficit económico y el desinterés de los gobiernos. Sobre el déficit habitacional la Organización de Naciones Unidas (2010) expresa que *“corresponde a una brecha entre requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la sociedad”*. En Ecuador la situación es compleja sobre todo en las grandes ciudades como consecuencia de la alta migración de la población en busca de oportunidades laborales que no se encuentran en las ciudades más pequeñas o en las zonas rurales. Una de las ciudades más afectadas es Guayaquil, cantón cabecero de la provincia de Guayas.

Con el Gobierno del Presidente Rafael Correa (2007-2017), el país ha mostrado mejorías tanto desde el punto de vista económico como desde el punto de vista social, pero los esfuerzos realizados no han sido suficientes para mitigar los problemas que han tenido orígenes en gobiernos anteriores. Existen varias causas que provocan el déficit habitacional de la Ciudad de Guayaquil, el cual se concentra en las cooperativas Monte Sinaí Ciudad de Dios y Trinidad de Dios.

La falta de políticas públicas para el desarrollo habitacional, unido a la migración interna, ha provocado que se generen zonas ocupadas de forma ilegal. Según refleja el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo en el documento *“Proyecciones de la población del Ecuador 2010-2050”* las provincias de Manabí y los Ríos son las de mayor emigración en el país, siendo receptada su población principalmente por las provincias de Pichincha y Guayas. De acuerdo al último censo de población y vivienda realizado por este instituto en el año 2010, la Ciudad de Guayaquil muestra una tasa de crecimiento poblacional del 1,58 %. De lo que se desprende que una de las principales consecuencias que acarrea el déficit habitacional existente en esta ciudad sea el hacinamiento de la población, pues la cantidad de personas que habitan en un inmueble es mayor cada vez.

Pero el hacinamiento a su vez causa otros problemas que tiene análisis desde diferentes perspectivas. El primero se relaciona con el aumento de la mala calidad de vida de las personas, lo que trae aparejado que aumente la inseguridad de las personas sobre todo reflejado en los niños y nuevos nacimientos que se ven limitados a causa de estas condiciones.

Las familias valoran cada vez más la posibilidad de tener más hijos pues las condiciones en que los tendrían no son las favorables, esto frena el crecimiento poblacional y a su vez tributa a un envejecimiento de la población que en el largo plazo tiene consecuencias económicas pues la fuerza productiva del país disminuye y la necesidad de mano de obra en su momento llegará a ser otro de los problemas de la sociedad ecuatoriana.

Los resultados del reporte de pobreza realizado por el INEC en septiembre del 2013 muestran que la ciudad con mayor índice de pobreza es Guayaquil con un 13,19 %. En cuanto al índice

de pobreza extrema Guayaquil es la tercera Ciudad en el Ecuador con un 2,36 % para septiembre 2013 (Instituto Nacional de Estadística y Censo, 2013).

De acuerdo a informaciones referidas por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (2013) el Gobierno Municipal de Guayaquil ha realizado varios esfuerzos en aras de mejorar las condiciones del habita en la ciudad y reducir el déficit habitacional existente. No obstante, los esfuerzos realizados por el gobierno guayaquileño no han sido suficientes teniendo en cuenta que todavía sigue siendo alto el déficit habitacional, presentándose los mayores problemas en el sector con menos ingresos (Asociación de Promotores de Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador, 2013). Por otra parte, el programa “Socio Vivienda” tuvo una inejecución de su presupuesto entre los años 2011-2013 que impide el desarrollo de las soluciones previstas fundamentadas por problemas técnicos (Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo, 2014).

Teniendo en cuenta la importancia económica y social que genera el desarrollo habitacional en un país, la investigación busca realizar un análisis de las políticas gubernamentales relacionadas con la vivienda en el fondo habitacional de la ciudad de Guayaquil durante los años 2008 y 2015, específicamente en las comunidades de Monte Sinaí, Trinidad de Dios y Voluntad de Dios por ser las zonas que concentran a la población más vulnerable dado el déficit habitacional existente. Para el cumplimiento de este objetivo se pretende primeramente identificar las principales políticas públicas que ha implementado el gobierno en este periodo, caracterizar las condiciones del fondo habitacional en las cooperativas de Monte Sinaí, Trinidad de Dios y Voluntad de Dios y por último evaluar el impacto de las políticas públicas que ha implementado tanto el gobierno local como el estatal en las cooperativas objeto de estudio.

METODOLOGÍA APLICADA

Las características tanto cualitativas como cuantitativas de la investigación están presentes durante el estudio de tipo descriptivo que se realiza, las que se enfatizan durante el análisis de las teorías fundamentales que sustentan la investigación, así como en el levantamiento de la información necesaria para el desarrollo de la misma.

La investigación utiliza métodos empíricos y teóricos. Dentro de los métodos teóricos se describen el analítico-sintético e inductivo - deductivo. El primero permitió concluir acerca del comportamiento general del déficit habitacional y realizar un análisis específico sobre ello. También para el arribo de resultados generales a partir del análisis de las condiciones de cada una de las comunidades estudiadas. Mediante el método inductivo-deductivo se logró observar y registrar todos los hechos para arribar a conclusiones generales sobre el comportamiento de las familias de estas comunidades.

Como métodos empíricos se utilizan el análisis documental y la encuesta para constatar la realidad existente en cada una de las cooperativas que constituyen el objeto de estudio de esta investigación.

El universo lo componen los hogares de las comunidades estudiadas. De acuerdo a datos estadísticos del INEC la cantidad de hogares en estas localidades es de 25954 habitantes distribuidos de la siguiente forma: Monte Sinaí: 19.465 hab., Trinidad de Dios: 3.542 hab. y Voluntad de Dios: 2.947 hab.

Con el objetivo de que los datos fueran los suficientemente exactos para el propósito del estudio se determina que el mismo se debe realizar mediante un muestreo estratificado a partir de la siguiente fórmula (1):

$$N_p = \frac{N(Z_{1-1/2})^2 * \sum_{h=1}^L p_h(1 - p_h)}{N(emáx)^2 + (Z_{1-1/2})^2 * 0.25 \sum_{h=1}^L W_h} \quad (1)$$

$$\sum_{h=1}^L W_h = 1 \quad W_h = \frac{N_h}{N_p} \quad N_1 = N_p * W_1, \quad N_2 = N_p * W_2, \quad \dots, N_h = N_p * W_h,$$

Dónde:

N_h = Tamaño sub-población o estrato

N_p = Tamaño población

N = Universo

p_h = Los que poseen la condición en la sub-población o estrato h

W_h = Colocación o fijación proporcional

Tabla 1:

Cálculo de la muestra

Estrato	Identificación	Nº sujetos en el estrato	Proporción	Muestra del estrato
1	Monte SINAI	19.465	75,0%	284
2	Trinidad de Dios	3.542	13,6%	52
3	Voluntad de Dios	2.947	11,4%	43

Nota: Resultado de la Investigación

El desarrollo de la investigación se basó en los siguientes principios éticos:

1. Dar a conocer a todos los implicados en la investigación el fin de la misma.
2. No exponer a ningún actor o miembro de la investigación a situaciones que pudieran afectarlos personal o profesionalmente.
3. El investigador asume la responsabilidad por la autenticidad de los datos y veracidad de la información que se utiliza en la investigación.

La principal limitación metodológica de la investigación está determinada por la falta de información sobre la inejecución de obras sociales relacionadas con el fondo habitacional y sus causas, tanto por el Gobierno Central como por el Gobierno Municipal de Guayaquil

CONDICIONES HABITACIONALES ECUADOR VERSUS GUAYAS

Los problemas de la vivienda en Ecuador tienen una trascendencia histórica importante pues el déficit habitacional actual responde a un cumulo histórico en este sentido a decir de Cadena (2014) "la situación de la vivienda arrastra un déficit acumulado que pasó de 850 mil en el año 2000 a 1'430'000 en el 2006".

A continuación, se presentan las características principales de los hogares ecuatorianos así como las categorías establecidas por el país y el porcentaje de las mismas para el año 2010, teniendo en cuenta los resultados arrojados por el Censo de Población y Vivienda del año 2010 (INEC, 2011).

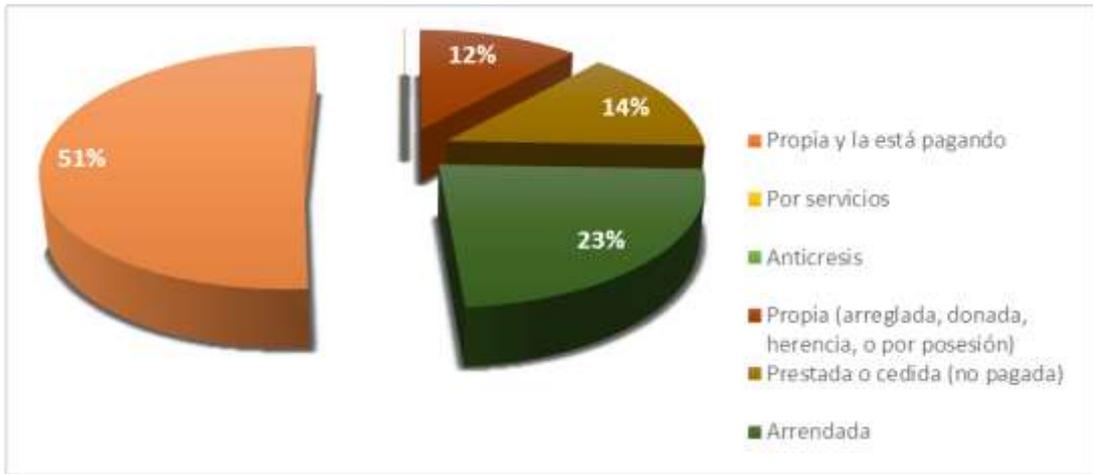


Figura 1: Tenencia de viviendas y hogares en Ecuador
Tomado de: Fascículo Nacional desarrollado por INEC (2011)

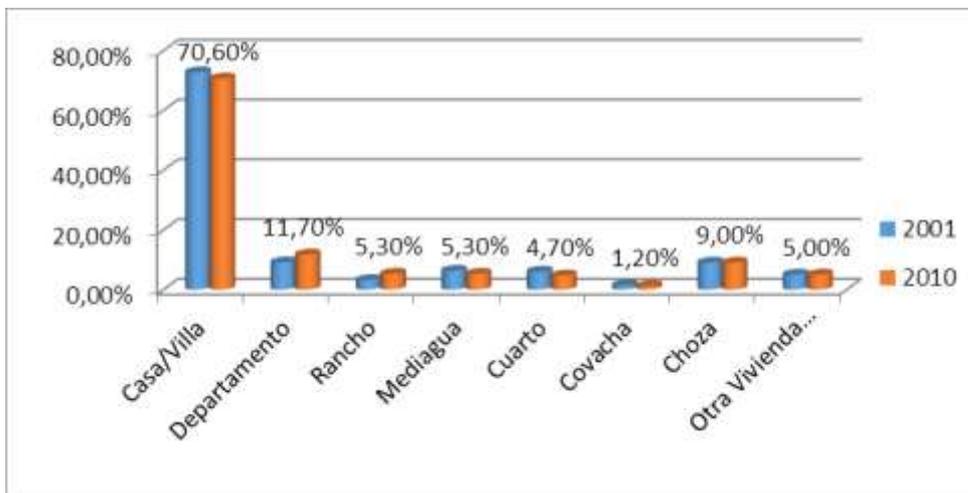


Figura 2: Tipo de vivienda en Ecuador
Tomado de: Fascículo Nacional desarrollado por INEC (2011)

Para contrastar con la situación a nivel nacional se presentan los resultados del censo para la provincia de Guayas, región en la cual se centra la investigación. Se muestra el comportamiento de la tenencia del hogar en el cual se puede observar que en su mayoría los hogares en la provincia de Guayas son propios y totalmente pagados, presentando igual situación que a nivel nacional, aunque es preciso destacar que este factor está por encima de la media nacional. Asimismo, se presenta el tipo de viviendas que existen en la provincia de Guayas en la cual que puede observar que la mayoría de las construcciones son villas o casas (INEC, 2011)

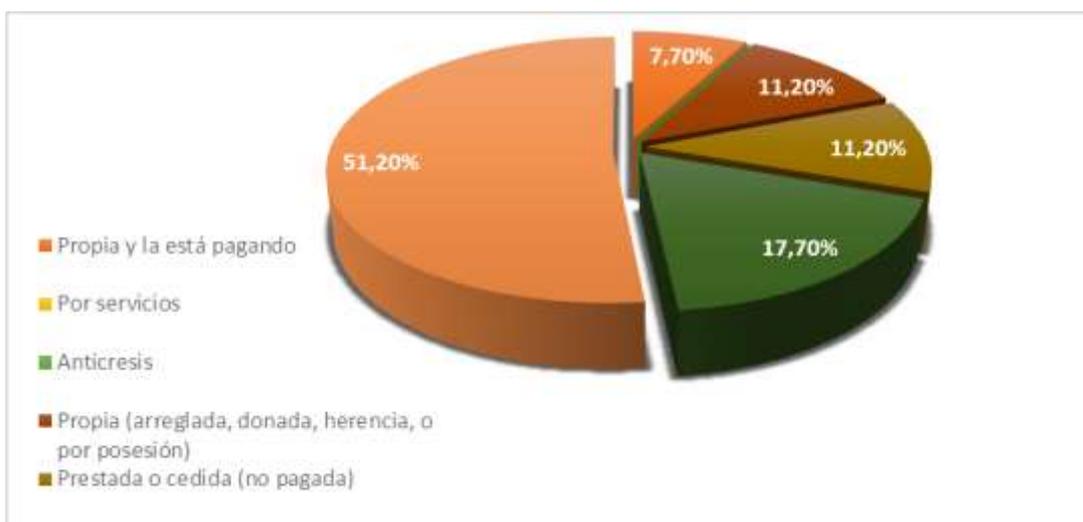


Figura 3: Tenencia de viviendas y hogares en la provincia de Guayas Tomado de: Fascículo Nacional desarrollado por INEC (2011)

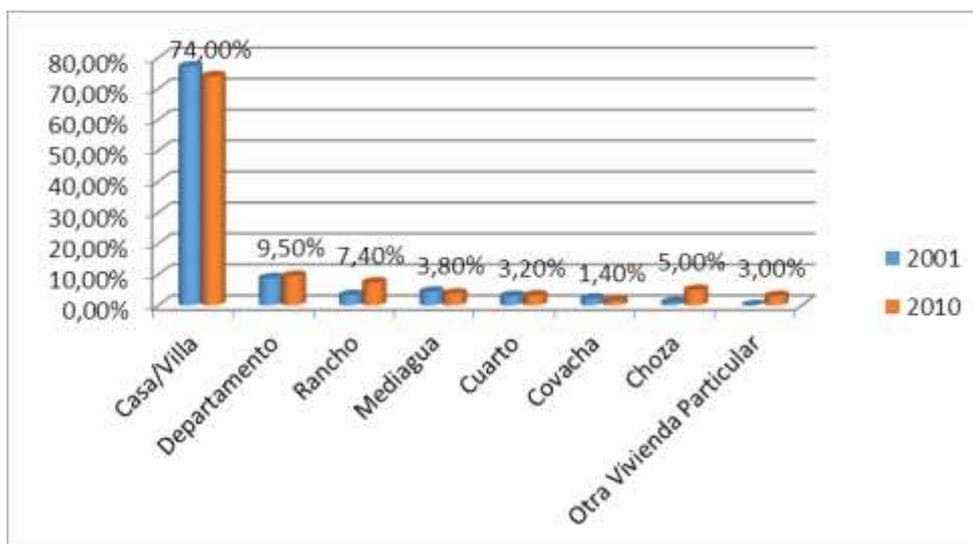


Figura 4: Tipo de viviendas en la provincia de Guayas Tomado de: Fascículo Nacional desarrollado por INEC (2011)

EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES PARA LA MEJORA DE LA VIVIENDA, PERIODO 2008-2015

La Constitución de la República del Ecuador en su sesión sexta, capítulo I se presenta todo lo relacionado con el hábitat y vivienda en el Ecuador, el artículo 30 establece que “*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*” (Asamblea Constituyente, 2008).

Por otra parte, en consonancia con lo planteado en la Constitución de la República el Plan Nacional del Buen Vivir del 2013-2017 en su objetivo tres propone mejorar la calidad de vida de la población y para ello entre sus lineamientos plantea “*garantizar el acceso a una vivienda adecuada segura y digna*” este lineamiento incluye (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013):

1. Promover el desarrollo de programas habitacionales integrales accesibles a personas con discapacidad y adecuados a las necesidades de los hogares y las condiciones

climatológicas, ambientales y culturales, considerando la capacidad de acogida de los territorios.

2. Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc.
3. Generar instrumentos normativos y sus correspondientes mecanismos de aplicación, para regular y controlar el alquiler de vivienda y permitir un acceso justo.
4. Promover la construcción de viviendas y equipamientos sustentables que optimicen el uso de recursos naturales y utilicen la generación de energía a través de sistemas alternativos.
5. Definir, normar, regular y controlar el cumplimiento de estándares de calidad para la construcción de viviendas y sus entornos, que garanticen la habitabilidad, la accesibilidad, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los habitantes, como mecanismo para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.
6. Generar estrategias de mejoramiento de viviendas deterioradas y en condiciones inadecuadas, riesgosas o de hacinamiento.
7. Promover el acceso equitativo de la población a suelo para vivienda, normando, regulando y controlando el mercado de suelo para evitar la especulación

Los programas para la vivienda responden además al Código Orgánico de Organización Territorial que se encarga la organización de los territorios a nivel regiones, provincias, cantones y parroquias rurales (Asamblea Nacional, 2011).

Desde el año 2008 al 2013 se proponen diferentes programas por parte del Gobierno del Ecuador con el fin de impulsar el desarrollo de la vivienda marginal en el país entre ellos se pueden citar los siguientes:

Acuerdo Ministerial No. 0104 (Año 2008): El acuerdo expide el reglamento que norma la aplicación de bonos emitidos como consecuencia de los efectos del invierno del año 2008 y con el objetivo de beneficiar a los damnificados de dicho evento. (Revista Judicial, 2008)

Acuerdo Ministerial No. 112 (Año 2008): Este acuerdo ministerial reforma el sistema de incentivos habitacionales para la adquisición, construcción en terreno propio o mejoramiento de vivienda rural y urbano marginal (Revista Judicial, 2008).

Acuerdo Ministerial No. 113 (Año 2008): Establece el instructivo para la adquisición y construcción de vivienda nueva y mejoramiento de viviendas en los sectores rural y urbano (Revista Judicial, 2008).

Decreto Ejecutivo No. 821 (Año 2011): Establece nuevos montos para los bonos de adquisición, construcción y mejoramiento de viviendas teniendo en cuenta si es rural, urbano marginal o urbano.

Acuerdo 110 Vivienda Rural y Urbano Marginal (año 2012): Expide un reglamento que norma el sistema de incentivos de vivienda rural y urbana marginal.

Decreto Ejecutivo No. 1419 año 2013: Establece incrementos en el valor del bono de la vivienda lo que constituye otra modificación al sistema de incentivos de vivienda social.

Bono para Adquisición de Vivienda (Bono Inmobiliario) (año 2015): Es un incentivo económico que entrega el Gobierno Nacional para financiar la adquisición de una vivienda (casa o departamento) que forme parte de un Proyecto Inmobiliario de Interés Social aprobado por el MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016). Este bono en el año 2007

como parte de los incentivos para la adquisición de la vivienda por las personas menos favorecidas incrementa su monto a 3600 dólares. Actualmente asciende a valores entre 4000 y 6000 dólares.

Bono para Mejoramiento de Vivienda (2015): Es un incentivo económico cuyo objetivo principal consiste en mejorar, terminar o ampliar una vivienda existente, que haya sido calificada por el MIDUVI como recuperable (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016).

Bono de Titulación (2015): Es un incentivo económico que entrega el Gobierno Nacional para financiar o complementar los costos de formalización y perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los inmuebles utilizados para vivienda, cuya propiedad aún no se encuentra legalizada (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016).

Bono de Emergencia (2015): Es un incentivo económico para financiar o complementar, la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda que ha sido o puede ser afectada por desastres generados por amenazas naturales o antrópicas (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016).

Bono Manuela Espejo (2015): Es un incentivo económico que otorga el Gobierno Nacional a personas con discapacidad conforme a la ley y su condición socio-económica crítica, a fin de dotarles de una vivienda adecuada a sus necesidades y/o mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de su vivienda (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016).

Créditos para proyectos habitacionales del Banco Ecuatoriano de la Vivienda: El Banco Ecuatoriano para la Vivienda otorga créditos para proyectos habitacionales que cumplan las siguientes características (Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2013):

1. Proyectos habitacionales que atiendan prioritariamente el déficit y demanda de vivienda por ciudades y grupos de ingreso.
2. Proyectos habitacionales nuevos, unifamiliares, multifamiliares y mixtos, situados en el área urbana y rural debidamente calificada por el respectivo municipio.
3. Las edificaciones deberán considerar los riesgos ambientales y antrópicos del terreno donde se realizará el proyecto; y, en consecuencia, deben ser seguras, de calidad comprobada, sismo-resistentes y estar debidamente avaladas por el respectivo profesional y entidad de certificación de calidad de la construcción.
4. Contar con todos los servicios de infraestructura: agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, sistema de eliminación de residuos, energía eléctrica, telefonía, tecnologías de la información, seguridad y defensa contra incendios. Los montos asignados para estos proyectos son de hasta 60000 dólares

Préstamos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social: El banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ofrece acceso a préstamos hipotecarios. Las condiciones del crédito son las siguientes (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2014):

1. Financia el 100% del inmueble si el valor del avalúo de realización de la vivienda es hasta los USD \$100,000.
2. Si el valor oscila entre los USD \$100,000 hasta los USD \$125,000 se financiará hasta USD \$100,000.
3. Si el valor de realización de la vivienda es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo. El monto máximo de financiamiento es de USD \$150,000.

CARACTERÍSTICAS DE LAS COOPERATIVAS MONTE SINAI, TRINIDAD DE DIOS, VOLUNTAD DE DIOS

La inestabilidad de las condiciones del hábitat, carencia de recursos, irregularidades en la obtención de lotes al margen de la ley, son solo algunos de los hechos cotidianos de la población de las cooperativas que constituyen el objeto de estudio de esta investigación.

Las cooperativas Monte Sinaí, Trinidad de Dios, Voluntad de Dios se encuentran ubicadas dentro de la delimitación del polígono establecido en la Ley de Legalización de los posesionarios de tierras de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo (Asamblea Nacional del Ecuador, 2013), la misma que permite la legalización de las familias que cumplan con los requisitos establecidos y habiten en ellos.

Las familias que fueron censadas y que poseen su certificado de posición geográfica son beneficiarias del proceso de legalización que implementa el MIDUVI, mas no pueden realizar ampliaciones a sus viviendas, solo se les permite su mejoramiento para lo que deben requerir a la Secretaría Técnica de Prevención de Asentamientos Humanos Irregulares una solicitud de mejoramiento de vivienda. En dicho documento, la persona interesada deberá indicar la cantidad de materiales a emplearse.

Monte Sinaí, ubicado en el sector de la Perimetral al Noroeste de la ciudad de Guayaquil, parroquia Tarquí popular, es una zona marginal de amplia y creciente densidad poblacional, donde la pobreza es la herencia que se reproduce entre sus habitantes. Es un sector que no cuenta con reconocimiento por parte del Municipio de Guayaquil ya que no lo considera parte de los límites geográficos del cantón. Son terrenos en proceso de legalización. Tiene aproximadamente 1.300 hectáreas donde se concentra el mayor número de asentamientos irregulares en la ciudad. (Sánchez Gordillo, 2014, pág. 18).

En Trinidad de Dios la mayoría de las casas es de construcción mixta. En cambio, las que están en los lugares periféricos son de caña y madera. Por la falta de legalización de tierras, la totalidad de las viviendas carece de agua potable y alcantarillado. Asimismo, los vecinos improvisaron medidores, en varios puntos, para obtener energía eléctrica de manera clandestina e implementaron cajoneras para depositar los desechos. (El Telégrafo, 2013)

La mayoría de las construcciones de Voluntad de Dios son de caña y madera, lo que las hace vulnerables a cualquier evento natural. Las dificultades para conseguir agua potable y la falta de alcantarillado obliga a sus pobladores a elaborar improvisados servicios higiénicos y duchas en los exteriores de cada casa. Estas instalaciones son realizadas con hojas de zinc, madera y caña. Debido a las características físicas del lugar, esta es una de las zonas más azotadas por las enfermedades propias de la temporada invernal, como el dengue. (Carrera, 2012)

RESULTADOS OBTENIDOS A PARTIR DE LA ENCUESTA APLICADA

- Las viviendas de estas cooperativas son relativamente jóvenes con menos de 10 años construidas.
- Existe una marcada desigualdad en las condiciones de la vivienda de los habitantes de estas cooperativas, el 41.69 % de las viviendas está en buen estado constructivo, el 25.33 % se encuentra en condiciones de construcción regulares, el 18.47 % tiene malas condiciones y solo un 14.51 % se encuentran en un estado óptimo de construcción.
- La mayoría de las viviendas son consideradas pequeñas, es decir, el 41.16 % ocupan un área de entre 40 y 70 metros cuadrados, el 39.68 % tiene un área de entre 70 y 140 metros cuadrados, el 12.14 % de las viviendas son superiores a los 140 metros cuadrados y un 7.12 % de las viviendas son extremadamente pequeñas con áreas inferiores a los 40 metros cuadrados.

- El 54.09 % de las viviendas son ocupadas por entre 2 y 5 personas, el 27.7 % está compuesto por más de 5 personas y solo un 18.21 % tiene un solo morador.
- El 74.93 % de las viviendas que pertenecen a las personas encuestadas afirman que el agua que consumen es de pozos, lo que indica que la mayoría de estos pobladores no consumen agua tratada que implican condiciones de insalubridad que pueden conllevar a la propagación de enfermedades.
- El 40.11 % de las viviendas son propias adquiridas mediante pagos parciales, el 35.36 % de las viviendas son propias pagadas totalmente al contado. Un 11,87 % de las viviendas propias han sido adquiridas por medio de herencias o donaciones y solo el 8.71% de las viviendas es alquilada y un 3.96 % tiene otro tipo de propiedad.
- En su mayoría las viviendas están distribuidas para que sean habitadas por entre 2 a 5 personas teniendo en cuenta la cantidad de dormitorios que presentan, el 31.45% tiene más de tres dormitorios, un 26.65 % están compuestas por tres dormitorios, el 19.79 % posee dos dormitorios y el 22.16 tiene uno o menos de un dormitorio.
- Solo en el 5.28 % de las viviendas conviven personas que tienen algún tipo de capacidad especial
- En el 44.85 % de los hogares solo existe una persona económicamente activa, en el 20.84 % se encuentran dos personas económicamente activas, existe un 16.09 % de hogares donde no existen personas económicamente activas y en solo el 18 % de los casos sobrepasan las dos personas económicamente activas por hogar.
- La situación económica de las familias que habitan la zona no es favorable ya que el 31.93 % perciben ingresos inferiores a un salario básico mensual, el 27.44 % perciben salarios entre 365 y 700 USD, el 30.61 % posee ingresos promedios mensuales entre los 701 y 1000 USD mensuales. y solo el 10.03 % están por encima de los 1000 USD.
- El 74.93 % de las familias no han tenido ningún beneficio social relacionado con el fondo habitacional, solo un 25.07 % de los habitantes de estas cooperativas han tenido este tipo de beneficios.

CONCLUSIONES

El estudio de las condiciones habitacionales de las cooperativas de Monte Sinaí, Voluntad de Dios y Trinidad de Dios demuestra que existe un déficit de la atención directa a los pobladores de las zonas menos favorecida de la ciudad, en estas comunidades se carece de recursos financieros, y materiales para enfrentar la situación de deterioro y hacinamiento en que viven. Las políticas del gobierno a todos los niveles en función de los fondos habitacionales para estas comunidades no han sido suficientes, siendo demostrados por las condiciones precarias de vida a las que se enfrentan.

Los principales resultados obtenidos con la aplicación de la encuesta demuestran las condiciones precarias en las que viven de forma general los habitantes de las cooperativas Monte Sinaí, Trinidad de Dios y Voluntad de Dios, teniendo en cuenta que las viviendas tienen menos de 10 años y el 43,8% de las mismas poseen estado constructivo entre regular y malo, la mayoría de las viviendas son consideradas pequeñas, el 41,95% posee entre uno y dos dormitorios, lo que contrasta con el 27,7% de hogares que posee más de 5 personas, las limitaciones en cuanto a ingresos ya que en el 44.85 % de los hogares solo existe una persona económicamente activa y existe un 16.09 % de hogares donde no coexisten personas con edad de trabajar, el 31.93 % perciben ingresos inferiores a un salario básico mensual y el 27.44 % perciben salarios entre 365 y 700 USD, lo que no les permiten desarrollar acciones de mejoras o desarrollos en sus viviendas.

Se identificaron las principales políticas públicas implementadas durante los años 2008-2015, teniendo en cuenta las condiciones habitacionales de los habitantes de las comunidades estudiadas se puede percibir que estas políticas públicas no han sido suficientes para el desarrollo del fondo habitacional, teniendo en cuenta que el 74.93 % de los encuestados reconoce no haber sido beneficiado por ningún proyecto gubernamental.

TRABAJOS CITADOS

- Asamblea Constituyente. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Quito: Asamblea Constituyente.
- Asamblea Nacional. (2011). <http://documentacion.asambleanacional.gov.ec>. Obtenido de Código Orgánico de Organización Territorial: <http://documentacion.asambleanacional.gov.ec/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/df331f7b-8d26-4db3-aa51-4a3032878cdf/cronologia%20del%20Cootad.pdf>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (21 de Octubre de 2013). Ley. *Las cooperativas Trinidad de Dios se encuentra ubicada dentro de la delimitación del polígono establecido en la Ley de Legalización de los poseionarios de tierras de los cantones Guayaquil, Samborondón y El Triunfo*. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial No.105.
- Asociación de Promotores de Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador. (2013). *Lineamientos de políticas de vivienda a nivel social*. Quito: Asociación de Promotores de Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador.
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (2014). <https://www.biess.fin.ec/>. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (2013). *Resolución No. 037-2013-DIR*. Quito: Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- Cadena, F. (2014). *Los determinantes de la demanda de vivienda en las Ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un análisis multinomial*. Quito: Escuela Superior Politécnica del Litoral.
- INEC. (2011). <http://www.inec.gob.ec>. Obtenido de http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculo_nacional_final.pdf
- Instituto Nacional de Estadística y Censo. (2013). *Reporte Pobreza Urbana por Ingresos*. Quito: Instituto Nacional de Estadística y Censo.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2016). <http://www.habitatyvivienda.gob.ec>. Obtenido de Programas y Servicios: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/programas-y-servicios/>
- Revista Judicial. (31 de Julio de 2008). <http://www.derechoecuador.com>. Obtenido de Registro oficial No. 393: <http://www.derechoecuador.com/productos/producto/catalogo/registros-oficiales/2008/julio/code/18938/registro-oficial-no-393---jueves-31-de-julio-de-2008#No0104>
- Sánchez Gordillo, O. C. (26 de Julio de 2014). Trabajo de Titulación de Maestría. *El Microcrédito para Emprendimientos*. Guayaquil, Guayas, Ecuador: Universidad de Guayaquil.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2013). <http://www.buenvivir.gob.ec>. Obtenido de Mejorar la calidad de vida de la población: <http://www.buenvivir.gob.ec/objetivo-3.-mejorar-la-calidad-de-vida-de-la-poblacion#tabs2>
- Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo. (2014). *Actualización de prioridad del proyecto Socio Vivienda*. Guayaquil: Secretaría Técnica de Planificación y Desarrollo.