



## **PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES EN EL ACCESO A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA 2015**

**Angelita María de Lourdes Toledo Ramírez**

Carrera Organización y Desarrollo Comunitario  
Universidad Estatal Península de Santa Elena

### **NOTA DEL AUTOR:**

Angelita Toledo Ramírez, Carrera de Organización y Desarrollo Comunitario, Facultad de Ciencias Sociales. Universidad Estatal Península de Santa Elena.

La opinión presentada en el presente artículo representa únicamente la visión del autor sobre el tema tratado.

Se agradece la colaboración del MSc. Juan Carlos Olives, Tutor.

Correo electrónico del autor: [angitoledo@outlook.com](mailto:angitoledo@outlook.com)

## TRIBUNAL DE TESIS

---

Lcdo. Guillermo Santa María Suárez, MSc.  
**DECANO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS SOCIALES Y DE LA  
SALUD**

---

Eco. Carlos Sáenz Ozaetta, MAe.  
**DIRECTOR DE LA CARRERA  
ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO  
COMUNITARIO**

---

Abg. Nicolasa Panchana Suárez, MSc.  
**PROFESOR DE ÁREA**

---

Eco. Juan Carlos Olives Maldonado, MSc.  
**PROFESOR TUTOR**

---

Abg. Brenda Reyes Tomalá, MSc.  
**SECRETARÍA GENERAL**

## ÍNDICE

TRIBUNAL DE TESIS .....	i
ÍNDICE.....	.ii
RESUMEN.....	.iii
INTRODUCCIÓN.....	1
REFERENTES TEÓRICOS - CONCEPTUALES Y NORMATIVOS.....	2
Desarrollo comunitario y derecho a la vivienda .....	2
La vivienda de interés social.....	3
Problemas y oportunidades de acceso a la vivienda.....	4
Mecanismos de financiamiento de viviendas.....	5
La vivienda en la Provincia de Santa Elena.....	5
MATERIALES Y MÉTODOS.....	6
ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN EMPÍRICA Y RESULTADOS.....	7
Oferta y financiamiento de viviendas en la Provincia .....	9
Principales problemas percibidos .....	10
DISCUSIÓN Y PRESENTACIÓN DE HALLAZGOS RELEVANTES .....	10
CONCLUSIONES.....	11
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	13
1: Contenidos del sitio web institucional del BIESS para préstamos hipotecarios.....	15
2: Cifras sobre la gestión del crédito hipotecario en la Provincia .....	16
3: Instrumentos utilizados en la recopilación de información .....	17
NOTAS .....	20

## RESUMEN

El desarrollo comunitario implica un proceso de mejoramiento progresivo de las condiciones de vida de los individuos y de su entorno en general, lo cual es concordante con enfoques y teorías que priorizan el ejercicio de los derechos humanos, el bienestar de las personas y la ampliación de sus capacidades. Uno de los factores determinantes para alcanzarlo es la posibilidad efectiva de acceder a una vivienda adecuada, que garantice condiciones de seguridad y confort, y al mismo tiempo, un espacio que favorezca la interacción de los integrantes de la familia. Pese a la significativa mejora de las condiciones de vida de la población, el acceso a soluciones habitacionales se ve frecuentemente limitado (en calidad y cantidad) por una serie de factores económicos y sociales, que afectan principalmente a los sectores de menores recursos de la sociedad.

En este contexto, el presente trabajo analiza los principales problemas y oportunidades que enfrentan los hogares al momento de gestionar la compra de una casa propia, centrando su atención en el segmento de menores ingresos de la Provincia de Santa Elena. Como parte de la metodología se combinó un conjunto de técnicas cualitativas y cuantitativas, cuyos resultados muestran como los programas de promoción y financiamiento de viviendas de interés social, de forma especial, el crédito hipotecario público, constituyen una valiosa oportunidad para que los afiliados al sistema de seguridad social, puedan superar los problemas comunes relacionados con la falta de garantías, la poca capacidad de ahorro, la baja capacidad de endeudamiento, entre otros.

Palabras clave: Desarrollo Comunitario, Vivienda Adecuada, Vivienda de Interés Social, Crédito Hipotecario

## ABSTRACT

Community development generally involves a process of gradual improvement of the living conditions of individuals and their environment in general; which is consistent with those approaches and theories that prioritize human rights fulfillment, people welfare and the expanding of their capabilities. One of the determining factors in achieve is the effective access to adequate housing to ensure safety and comfort conditions, while ensuring a space that encourages interaction of family members. Despite the significant improvement of living conditions of the population, access to housing solutions is often limited (in quality and quantity) by several economic and social factors, which primarily affect the limited resources sectors of society. In this context, this paper analyzes the main problems and opportunities that households face when dealing with the purchase of a home, focusing on the lower-income segment of Santa Elena Province. As part of the methodology was combined a set of qualitative and quantitative techniques, the results show, how the programs of promotion and financing of social housing, specially, the public mortgage credit, provide a valuable opportunity for members of the social security system to overcome the common problems related to the lack of guarantees, low savings capacity, low debt capacity, among others.

Keywords: Community Development, Adequate Housing, Affordable Housing, Mortgage Credit

## INTRODUCCIÓN

El desarrollo comunitario es un proceso amplio de cambios que implica el mejoramiento progresivo de las condiciones de vida de las personas, sus familias y su comunidad, mediante la generación de bienestar social, económico y ambiental, así como un conjunto de condiciones que garanticen el cumplimiento de los derechos humanos fundamentales. Cabe destacar que la visión de desarrollo imperante desde la segunda guerra mundial, centrada en el crecimiento económico de los países, no logró superar los problemas de pobreza y desigualdad existentes, lo que fue origen de numerosas posturas críticas que promovían la adopción de enfoques alternativos que dieran prioridad a otras dimensiones del bienestar humano.

Una postura inicialmente centrada en el cumplimiento de los derechos humanos, permitió la adopción de nuevas perspectivas teóricas enfocadas en el desarrollo de las personas y en la ampliación de sus capacidades humanas, lo que derivó en la adopción del enfoque de desarrollo humano por parte de las Naciones Unidas, el que hasta la actualidad se promueve en la mayoría de países del mundo.

En este contexto, uno de los principales aspectos considerados fundamentales para el ejercicio de estos derechos está relacionado con la posibilidad del acceso a la vivienda adecuada, concebido como un espacio físico que no solo brinda protección y seguridad, sino que además permite el relacionamiento armónico y desarrollo de capacidades de los integrantes de un hogar.

En la primera parte del ensayo se analiza el acceso a la vivienda como un derecho y la satisfacción de una necesidad humana, destacando la importancia que esto tiene a nivel mundial, lo que se refleja en varias resoluciones emanadas desde diversos Organismos Internacionales. También se analiza las características que debe tener una vivienda adecuada y se describe la Vivienda de Interés Público / Social como uno de los tipos de vivienda más promovidos en el Ecuador. En la segunda parte metodológica se describe la realización de una revisión bibliográfica y documental sobre los conceptos de desarrollo comunitario y vivienda, así como un proceso de observación y la aplicación de encuestas, entrevistas a afiliados que gestionan créditos hipotecarios y actores institucionales relacionados con el ámbito de la vivienda; y, su financiamiento. En la tercera parte se muestra los resultados obtenidos mediante la búsqueda en fuentes secundarias y la aplicación de técnicas para generación de nueva información; ahí se describe los principales tipos y características que tiene el financiamiento de viviendas en Santa Elena, algunas preferencias de los postulantes, así como los principales problemas que se presentan al momento de gestionarlo.

Finalmente, se presentan los principales hallazgos y las conclusiones, en los que se destaca el rol del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en la provincia, como una importante alternativa de apoyo a los afiliados, dadas las oportunidades que representa el crédito hipotecario para facilitar el acceso de familias de escasos recursos a una vivienda adecuada.

## REFERENTES TEÓRICOS – CONCEPTUALES Y NORMATIVOS

En sus dimensiones, sociológica y política, el desarrollo surge como concepto a partir de la Segunda Guerra Mundial, básicamente asociado a los procesos de reconstrucción (e intereses económicos y políticos) de las potencias occidentales, especialmente Estados Unidos y ciertos países de Europa. Destaca en esta visión el auge de los procesos industriales y de la economía de mercado de tipo capitalista cuyo horizonte a alcanzar era el crecimiento económico de los países, dejando de lado el valor de otras dimensiones de la vida social y manifestaciones culturales presentes en otro tipo de sociedades a las que de manera negativa se las denominaba como subdesarrolladas (Reyes, 2001).

Los pobres resultados alcanzados y efectos adversos generados desde la visión de desarrollo occidentalizada, asociada a la idea de crecimiento económico, provocaron el surgimiento de numerosas críticas que dieron origen a diversas teorías y enfoques alternativos cuyos adjetivos (local, sostenible, humano, comunitario), buscan destacar algunas otras dimensiones que se consideran claves para alcanzar realmente el desarrollo (Torres, 2002). Así, el énfasis en lo económico, cuantitativo y físico, se ve cuestionado por la necesidad de atender aspectos cualitativos vinculados con la “mejora o despliegue cualitativo de las potencialidades humanas que remiten a un conjunto integrado de dimensiones” (Camacho, 2012, pág. 207); los organismos internacionales y diversas agencias de cooperación han tenido un rol fundamental en la implementación de estos cambios.

Uno de los enfoques más ampliamente posicionados a nivel mundial, es el de desarrollo humano, centrado en la ampliación de las capacidades y potencial de las personas, mediante la creación de un ambiente propicio, que permita alcanzar una existencia plena, recreativa y saludable; para ello se considera necesario que las políticas estatales se orienten a remover los obstáculos (analfabetismo, enfermedades, la carencia de recursos económicos) que se dan en una determinada sociedad (Córdoba, 2007). Los principales fundamentos teóricos de este enfoque, fueron desarrollados por el economista hindú Amartia Sen, por lo cual fue incluso reconocido con el Premio Nobel de Economía y quien ha colaborado con el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD). Es este organismo especializado de las Naciones Unidas (ONU), el que asesora en la actualidad a los países del mundo en la implementación de políticas y la elaboración de Informes anuales de Desarrollo Humano (PNUD, 2004).

En el Ecuador se promueve actualmente una idea alternativa de progreso que va más allá del desarrollo tradicional, el Buen Vivir, el cual constituye un principio orientador de la Constitución de la República del Ecuador (2008); y, del actual Plan Nacional del Desarrollo (Roth, 2014). Bajo esta mirada la Secretaría Nacional de Planificación (SENPLADES), promueve el acceso universal de la población a bienes definidos como superiores, entre ellos la salud, educación, trabajo digno, vivienda y hábitat, a través de los cuales se alcanzaría otras dimensiones de bienestar. Cabe destacar, que además de la satisfacción de las necesidades fundamentales, este enfoque considera necesario también el acceso a un conjunto de bienes relacionales como la amistad, amor, solidaridad, cohesión social, siendo los otros componentes del desarrollo, como la economía y la diversificación productiva, medios orientados a lograr estos propósitos.

Entre los principales derechos garantizados por el Estado, para mejorar la calidad de vida de la población ecuatoriana, está el hábitat que implica una vivienda digna con independencia de la situación social y económica, así como con el ejercicio del derecho a la ciudad. Estos aspectos están ampliamente detallados en la Sección Sexta de la actual Constitución, denominada “Hábitat y la Vivienda”, que a su vez guardan relación con los contenidos de la Declaración Universal de Derechos Humanos<sup>1</sup> (Art. 25.1) y del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Art 11.1). Cabe destacar que adicionalmente la vivienda es considerada por dichos instrumentos como un elemento esencial para garantizar otros derechos específicos de los grupos vulnerables como: los refugiados, diversas etnias, niños, niñas y adolescentes, personas con discapacidad, etc.

### Desarrollo comunitario y derecho a la vivienda

El desarrollo comunitario puede ser visto como un proceso permanente de cambios, que afectan positivamente la vida de todas las personas que habitan en una comunidad, garantizando la satisfacción de las principales necesidades y el cumplimiento de sus derechos humanos fundamentales. Aunque el

trabajo conjunto de los grupos humanos es parte de la historia de la comunidad, fue a partir de la mitad del siglo anterior en que este concepto comenzó a tener múltiples usos en diversos contextos, especialmente por parte de los organismos internacionales<sup>2</sup>.

Autores como Ander Egg (1992) y Zarate (2007) ponen énfasis en la relación del desarrollo comunitario con el ser humano, es decir, dar más importancia a las personas antes que a las cosas y superar el énfasis economicista tradicional, que priorizaba la posesión de bienes materiales y dejaba de lado los aspectos sociales, culturales, ambientales, etc. El mejoramiento de las condiciones de vida, como medio para superar las barreras que limitan desarrollo en todas sus dimensiones, debería complementarse con el aumento de capacidades, de la población para promover dicho progreso (Bartle, 2011). Bonfiglio (1982) considera sin embargo, que el desarrollo debe ser motivado a la comunidad (desde afuera) si este no sobreviene de por sí solo, pero concuerda con la necesidad de promover la participación activa que permita a su población lograr su progreso económico y social, para garantizar así un futuro estable y seguro.

Aunque muchas políticas de desarrollo, concebidas en los países del norte han sido inicialmente implementadas en los países del sur, las primeras experiencias de procesos de desarrollo comunitario se dieron en zonas empobrecidas y altamente desiguales (generalmente rurales y urbano populares) de los propios países desarrollados (Helmsing, 1999); posteriormente dichas experiencias fueron replicadas en otras naciones, con una diversidad de formas de implementación, en algunos casos, bajo las denominaciones de desarrollo rural o desarrollo local. Mientras las teorías asociadas al desarrollo local (o endógeno), dan más peso a las dimensiones económicas, lo comunitario incorpora otras dimensiones consideradas fundamentales para alcanzar un desarrollo integral, las que se asocian principalmente a los ejes medioambiental, socioeconómico y social (Camacho, 2012).

Actualmente la comunidad internacional ha consensuado un conjunto de principios generales denominados Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS)<sup>3</sup>, cuyo Objetivo 11 se propone “Conseguir que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”. Entre otros aspectos, esta declaración propone la superación de la escasez de vivienda adecuada y el deterioro de la infraestructura, definiendo como meta a alcanzar en el 2030 el “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles”. Hay que destacar que el acceso a una vivienda adecuada implica que esta posea un conjunto de características, en sí misma y de su entorno, las mismas que garanticen la libertad y protección del hogar y la privacidad, a través de la seguridad de su tenencia, ubicación en áreas (urbanas o rurales) adecuadas, la disponibilidad de servicios adicionales, asequibilidad en su costo, habitabilidad y adecuación cultural (ONU, 2010).

## **La vivienda de interés social**

Los seres humanos desde su nacimiento necesitan un espacio físico cómodo donde formarse, protegerse, desarrollarse diariamente, sin hacinamiento, un lugar para realizar actividades con los miembros de su familia, un espacio para la intimidad que será su refugio y pilar fundamental de todos los integrantes del grupo familiar; reuniendo estos requisitos la vivienda deja de ser una casa para convertirse en un hogar. Aunque las características de la vivienda variarán de acuerdo al tamaño del hogar, la zona geográfica, la cultura local, etc., en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU consideran un derecho de todas las personas y familias tener una vivienda adecuada, independientemente de la edad, la situación económica, la afiliación de grupo, la posición social o cualquier otro factor.

Sobre la base de estos lineamientos, consensuados desde los organismos internacionales especializados, gobiernos e instituciones han adoptado políticas y desarrollado programas de viviendas enfocados en diferentes grupos poblacionales, adaptando criterios en función de las realidades de cada contexto. No obstante, en todos los casos deben observarse la adopción de normas que garanticen al menos funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad para asegurar confort, aislamiento climático, calidad y seguridad de la estructura<sup>4</sup>. El costo de la vivienda es el principal criterio de clasificación de las viviendas, siendo la Vivienda de Interés Social (VIS) uno de los tipos más comunes que se promueven. Aunque a nivel mundial no hay una definición consensuada de este tipo de viviendas, según su trayectoria histórica varios países las definen con un nombre diferente, estableciendo sus propios lineamientos, características y condiciones para acceder a ellas<sup>5</sup>.

Pese a estas diferencias, en la definición de VIS destacan como características claves, su ubicación en vecindarios con servicios públicos (alcantarillado, luz y agua), vías de acceso, áreas verdes, espacios que permitan las relaciones y comunicación entre vecinos, y una situación favorable con relación al trabajo. Entre otros de los aspectos importantes es que cuenten con un equipamiento pleno, iluminación, ventilación, estructuras sismo resistentes, materiales de construcción estable, y especialmente que sea de costos accesibles para sectores de bajos ingresos. La vivienda debe contar al menos con un área para dormir, que garantice la protección de salud, mobiliario, unidad sanitaria y de alimentación, además de otro tipo de espacios relacionado al ocio y la generación de ingresos (Aincol, 2011).

En el Ecuador existen distintos criterios para determinar los tipos de viviendas. El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) considera como viviendas de interés público aquellas que tienen un valor comercial menor o igual a 70.000 dólares, mientras que las viviendas de carácter social son aquellas con avalúo comercial menor a 40.000 dólares. Por su parte el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), define como vivienda de interés social, a aquella *“que se concede a grupos de población en situación de desventaja, vulnerabilidad o de bajo poder adquisitivo, que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de zonificación urbana y territorial, ocupación predial, habitabilidad, calidad, salubridad, cuente con servicios básicos, brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión y garantice protección física frente a riesgos ambientales o antropogénicos”*<sup>6</sup>.

## **Problemas y oportunidades de acceso a la vivienda**

A nivel mundial, la vivienda es considerada tanto como una necesidad básica y como un derecho fundamental; sin embargo, la ONU estima que en el mundo existen más de 100 millones de personas sin casa y más de 1000 millones residiendo en viviendas no adecuadas. Para las familias de menores recursos sigue siendo una de las necesidades más sentidas la carencia de vivienda en términos de cantidad y calidad, es decir, por un lado, la escasez de soluciones habitacionales para todas las familias, y por otro, la existencia de viviendas que no cuentan con las condiciones adecuadas para garantizar el bienestar de quienes las habitan (Szalachman, 2000).

La Comisión de Estudios para América Latina (CEPAL), ha promovido un conjunto de estudios y desarrollos teóricos relacionados con el hábitat, en los que se determina que la escasez de vivienda es común en toda América Latina, y describe un conjunto de alternativas existentes para promover el acceso a Viviendas de Interés Social, entre los que destaca el crédito hipotecario (asociado al sistema de seguridad social). Además de considerarla como un derecho, la vivienda (en condiciones adecuadas) constituye uno de los indicadores de desarrollo considerado parte importante de la satisfacción de necesidades básicas de la población. En este sentido, la promoción de este derecho no es una responsabilidad exclusiva del sector estatal, sino que el sector privado tiene un rol importante, dado que desde el punto de vista económico, la construcción de programas de vivienda se vuelve un factor dinamizador de la actividad comercial y de fuentes de empleo para la población local. (Gonzales, 2002)

Ecuador no es la excepción; y, por diversos condicionantes económicos y sociales muchas familias no siempre pueden acceder a la compra o al financiamiento de una vivienda adecuada. Aunque la pobreza ha disminuido considerablemente en el país, la CEPAL observa que es aún una realidad latente para millones de ecuatorianos (tanto por nivel de ingresos como por necesidades básicas insatisfechas), que los deja sin capacidades significativas de ahorro/ reinversión. Esto se suma a la alta tasa de informalidad en la economía a una oferta crediticia y de vivienda más enfocada en los sectores de más altos ingresos, lo que dificulta las condiciones para que una política pública pueda resolver totalmente los problemas que impiden a ese segmento de la población, acceder a la vivienda social.

La Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (APIVE) estima que en el país el déficit de vivienda en el 2010 llegaba a casi 700 mil casas; aunque este se ha ido reduciendo, al igual que indicadores de hacinamiento, sigue siendo una carencia muy amplia que afecta en su mayoría a los más pobres; el 80 % del déficit se concentra en este sector poblacional (en los 3 quintiles<sup>7</sup> de menores ingresos, se concentra el 75 % del déficit cuantitativo y el 68 % de déficit cualitativo). Existe un mayor impulso para la construcción de VIS por parte de gobiernos locales y promotores privados, y en el marco de competencias definidas por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y



Descentralización (COOTAD), varios gobiernos municipales han conformado empresas públicas para desarrollar programas habitacionales, en muchos casos con participación del sector privado.

## **Mecanismos de financiamiento de viviendas**

A diferencia de otros bienes, la vivienda tiene un componente especial debido a que requiere un amplio financiamiento, ya que no puede ser pagada al contado. Muchas familias que no tienen posibilidad de financiar una casa nueva, deben recurrir a alternativas como la autoconstrucción (generalmente de baja calidad), la ocupación de viviendas no adecuadas o compartir espacio con otros hogares (generando en muchos casos hacinamiento). Las formas más habituales de financiamiento son el ahorro, subsidios (bonos) y créditos hipotecarios (que implica dejar la casa en prenda), que tiene características diferenciadas de plazos, montos, condiciones, garantías, seguros, etc.

Amparados en los contenidos o lineamientos de la Constitución, el Plan Nacional del Buen Vivir y la política estatal orientada a superar el déficit habitacional, actualmente funcionan en el país mecanismos de financiamiento tales como el bono otorgado por el MIDUVI; y, el Crédito Hipotecario otorgado por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), este último restringido solo a la población afiliada<sup>8</sup>. Anteriormente el Banco Ecuatoriano de la Vivienda se encargaba también de facilitar este tipo de financiamiento. Desde el sector privado la oferta de crédito para adquirir una vivienda está dada por las principales Instituciones Financieras Internacionales (IFIs) del país, así como también las entidades del sector financiero, popular y solidario (cooperativas).

Un actor complementario que interviene activamente en el proceso es el de los constructores, agrupados en la APIVE, quienes buscan disputar un espacio en la definición de prioridades y políticas relacionadas con la VIS. El gremio propone que una mayor articulación público-privada, en los que interactúen las prioridades del gobierno con los intereses de los actores privados, ayudará a encontrar soluciones sostenibles a los problemas de vivienda, pero reconociendo el rol clave que tiene el sector estatal: “El acceso a una vivienda formal para los grupos de menores ingresos, no es posible sin una ayuda directa y sostenida del Estado; a menores ingresos de las familias, mayores serán las necesidades de apoyos del Estado”.

Cabe destacar que, en el Ecuador, en el año 2009 se creó el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), orientado a canalizar los recursos de los afiliados, por medio de un paquete de productos y servicios financieros entre los cuales consta el crédito hipotecario. La entidad cuenta con una oficina en la Provincia de Santa Elena (cantón La Libertad), a través de la cual ofrece información, asesoría y recepción de documentos para obtener préstamos hipotecarios. Los usuarios acceden de esta manera a unidades de vivienda, compra de vivienda hipotecada, construcción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento de las mismas, terrenos, oficinas, locales comerciales o consultorios, así como también sustitución de hipotecas otorgadas por otras IFIs.

## **La vivienda en la Provincia de Santa Elena**

Santa Elena está conformada por tres cantones: Salinas, La Libertad y Santa Elena, este último, además de ser la capital, abarca la mayor parte de la zona rural de la Provincia. En general, las tres ciudades se caracterizan por una dinámica de contrastes que se presentan entre la parte céntrica, dotada relativamente de buenos servicios e infraestructura básica, hasta la zona urbano marginal donde la población enfrenta diversos problemas y necesidades. Adicionalmente existen grandes diferencias en la densidad poblacional, teniendo La Libertad uno de los indicadores más altos del país (cerca de 4 mil hab/Km<sup>2</sup>) y Santa Elena uno de los más bajos (40 hab/Km<sup>2</sup>).

**Cuadro 1: Indicadores de población y vivienda de la provincia de Santa Elena**

Cantón	Habitantes	Superficie (km <sup>2</sup> )	Densidad Poblacional	Viviendas*	Viviendas**	Viviendas***
La Libertad	95.942	24,98	3841	28.311	28.288	23.579
Salinas	68.675	68,17	1007	27.053	27.020	16.172
Santa Elena	144.076	3597,02	40	46.529	46.446	34.564
<b>Total Provincial</b>	<b>308.693</b>	<b>3.690,17</b>	<b>84</b>	<b>101.893</b>	<b>101.754</b>	<b>74.315</b>

\* Particulares y colectivas \*\* Particulares \*\*\* Particulares ocupadas con personas presentes.

Fuente: INEC

De acuerdo a datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 existían en Ecuador 4'654.054 viviendas. De ellas 101.893 viviendas (entre particulares y colectivas), corresponden a la Provincia de Santa Elena, que en su mayoría (77 %) son de tipo casa / villa; aunque existe una aceptable dotación de los servicios de agua potable y energía eléctrica, no sucede igual con de telefonía pública y el alcantarillado<sup>9</sup>. La carencia de vivienda en términos de cantidad y calidad, es una de las principales necesidades de las familias de menores ingresos de la provincia.

De acuerdo a las condiciones que presentaban al momento del censo, de las 74315 viviendas habitadas, el 28 % de ellas estaba en condiciones aceptables, el 41 % en condiciones recuperables, y el 30 % irre recuperables (requieren ser reemplazadas por que no cumplen condiciones mínimas para ser habitadas). Por su parte, aunque más del 80% de hogares vive en viviendas propias, el porcentaje de hogares que viven en hacinamiento es del 25 %, mientras que los déficits habitacionales cualitativos y cuantitativos llegan al 41 % y 30 %, respectivamente<sup>10</sup>, según datos del Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador (SIISE).

## MATERIALES Y MÉTODOS

El presente estudio es de carácter descriptivo y exploratorio, enfocado en analizar los problemas y oportunidades que se presentan para el acceso a un financiamiento de viviendas de interés social en la provincia de Santa Elena, específicamente en el segmento de los afiliados al sistema público de seguridad social que cuenta con menores niveles de ingreso. En este caso, se analizó el caso de usuarios que se encuentran gestionando o se muestran interesados en préstamos hipotecarios en el BIESS (por medio de la oficina provincial ubicada en el cantón La Libertad).

Su realización implicó la utilización de técnicas cuali-cuantitativas como la revisión documental (recopilando información secundaria existente), observación (para registrar un conjunto de situaciones observables), encuestas (para obtener datos generalizables a una población) y entrevistas (para construir sentidos e información más profunda), a efecto de contrastar y complementar aspectos relevantes sobre el tema de estudio (Alesina, y otros, 2011). La encuesta utilizó preguntas cerradas previamente definidas y codificadas para facilitar su análisis, mientras la entrevista semiestructurada se basó en una guía predefinida pero dejando espacio para adicionar preguntas sobre aspectos de mayor interés (Hernández Sampieri, 2010).

El uso combinado de estos instrumentos estuvo orientado a identificar los principales factores que limitan o favorecen el acceso a la vivienda por parte de ciudadanos que gestionan préstamos hipotecarios en el BIESS; y, complementariamente, obtener criterios e información actualizada de parte de actores

institucionales vinculados a la gestión del financiamiento y/o implementación de programas de viviendas de interés social en la provincia (especialmente MIDUVI y municipios).

Cabe destacar que para aplicar las encuestas se tomó como población objetivo al grupo de afiliados que cuenta con un bajo nivel de ingresos y que se acercaron a la oficina provincial del BIESS, en busca de una vivienda por primera vez (criterios relacionados con la definición de VIS); las preguntas se enfocaron en aspectos generales relacionados con el perfil de los postulantes, pero también en aspectos específicos relacionados con las aspiraciones e intereses sobre la vivienda, problemas encontrados en el proceso y las oportunidades que encuentran en el financiamiento público.

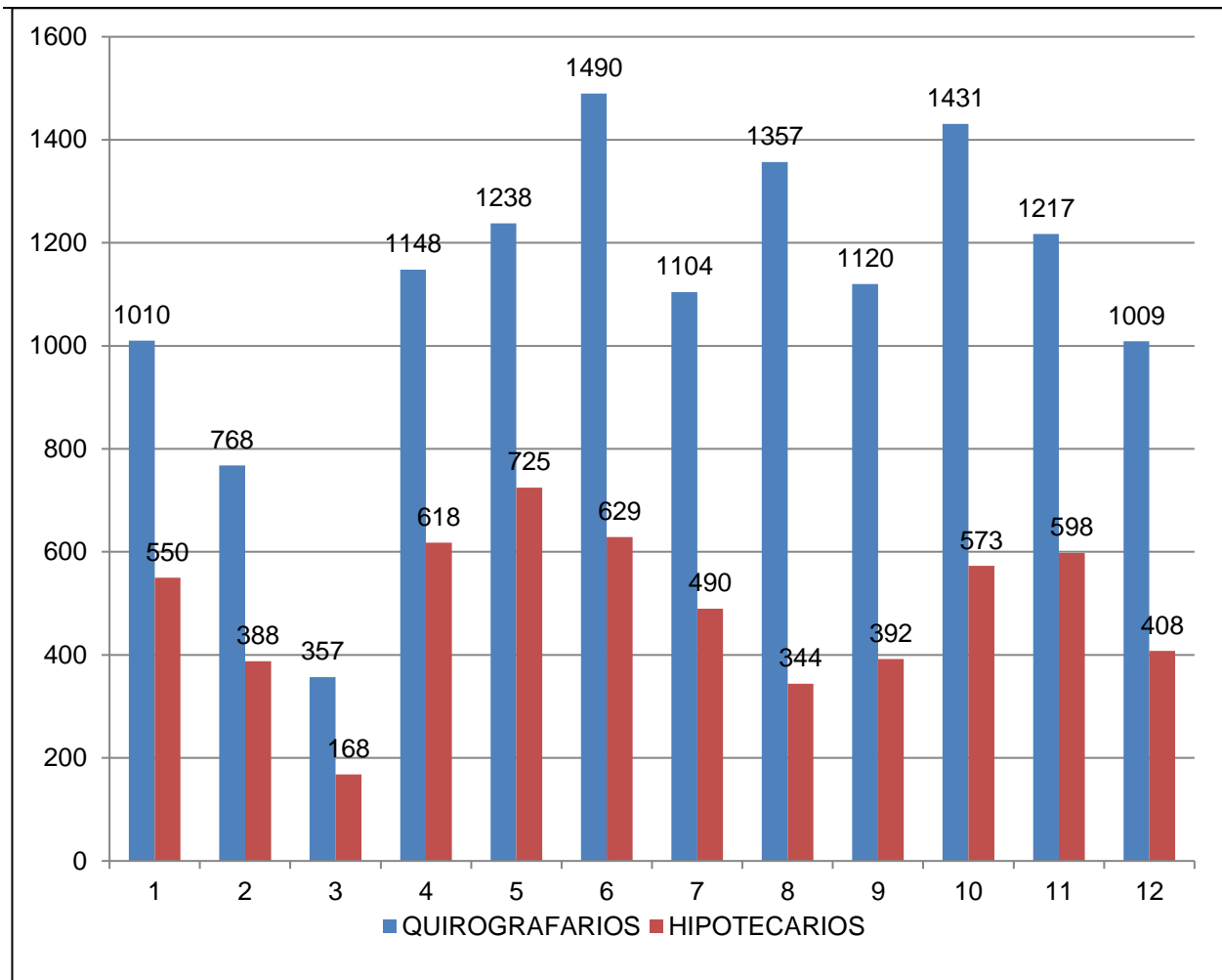
## **ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN EMPÍRICA Y RESULTADOS**

A partir del análisis de los resultados obtenidos se pudo caracterizar un perfil básico de los postulantes que buscan obtener el financiamiento para vivienda en el BIESS. La mayoría de los usuarios consultados en este estudio, al momento de gestionar sus trámites, respondieron que actualmente viven con algún familiar o arriendan (60% y 16%, respectivamente), y tienen como principal motivación el poder cambiarse a vivir en un espacio independiente; en general las respuestas obtenidas sugieren que la búsqueda se orienta a una vivienda nueva, tipo villa, que esté situada en un “buen sector”.

La oferta de viviendas que existe actualmente en la provincia es percibida como regular, por parte de los usuarios encuestados y actores entrevistados, quienes coinciden en que existen pocas alternativas para escoger debido a las escasas iniciativas de planes habitacionales promovidas actualmente. Por otra parte, aunque hay personas que preferirían un crédito desde la banca privada, el 70 % de los usuarios consultados muestran una preferencia por hacer un crédito en el BIESS, al que lo ven como una oportunidad de acceso a un financiamiento y del que manifiestan tener “muy buenas” y “buenas” referencias de parte de otras personas que ya han realizado sus trámites en la institución.

A nivel de créditos hipotecarios, el proceso de observación permitió determinar que el producto más solicitado es la compra de vivienda terminada en razón de que el tiempo que demora el trámite fluctúa entre 2 a 3 meses, frente al tiempo que requiere la construcción de una vivienda o compra de terreno y construcción, donde los desembolsos dependen mucho del nivel de avance y cumplimiento de las obras programadas. Cabe mencionar que en estos casos, es necesario que un profesional se haga responsable de la obra, según el presupuesto, cronograma de trabajo, flujo de caja y planos arquitectónicos, eléctricos, sanitarios y estructurales que presente.

**Cuadro 2: Estimación de la demanda de atención de servicios en la oficina del BIESS Santa Elena (número de personas atendidas por mes durante el año 2015)**



**Fuente:** Reportes del Punto de atención del BIESS en la Provincia de Santa Elena

El proceso regular de un préstamo hipotecario comienza cuando los clientes se acercan a solicitar información sobre su estado de afiliación y sobre los requisitos necesarios para acceder a la compra de una vivienda. Luego, al llegar a un acuerdo con los dueños de las viviendas (en muchas ocasiones vía compromiso de pago notariado) y de reunir dichos requisitos, ingresan la documentación para empezar con el proceso de adquisición. Los expedientes previamente revisados en Santa Elena son remitidos a la oficina regional de Guayaquil, para su análisis y aprobación; luego se realiza la elaboración de minuta (en el estudio jurídico asignado), la firma en Notaría, el cierre de escritura y la inscripción en el Registrador de la Propiedad. El proceso culmina con la entrega del desembolso, luego de lo cual los trámites son remitidos nuevamente a la agencia local para la entrega de las tablas de amortización y liquidación de los gastos.

Como parte de la revisión documental realizada, de acuerdo con los reportes generados desde la oficina provincial del BIESS, se observa que los montos solicitados en el 2015, variaron entre 8 mil y 133 mil dólares, correspondiendo el 75 % de ellos a solicitudes de Viviendas de Interés Público (menos de 70000 dólares); el rango más representativo de dichas solicitudes fue el de 20 a 30 mil dólares (VIS). Los plazos de pago solicitados varían según los ingresos, la edad (hasta los 75 años) y las preferencias de los clientes; y aunque hay personas que no desean tener una deuda por mucho tiempo, 1 de cada 4 postulantes deciden realizar el préstamo a 25 años (que es el plazo máximo) por la facilidad de la cuota mensual a cancelar.

## Oferta y financiamiento de viviendas en la Provincia

No hay diferencias significativas entre un cantón y otro, en relación con el número de financiamientos para vivienda solicitados. Aunque su costo es un poco mayor, las viviendas en Salinas son financiadas más para personas que no residen en la provincia (extranjeros o nacionales de la sierra o de la provincia del Guayas, quienes por lo general son personas con ingresos altos). Por su parte las viviendas que se financian en La Libertad son regularmente para personas de ingresos medios y bajos, al igual que en Santa Elena, cantón que adicionalmente enfrenta la dificultad de que la propiedad comunal de los terrenos en la zona rural impide completar el requisito de la titularidad individual del bien.

El manejo de la información local y la consolidación de instituciones relacionadas con la problemática de vivienda se va desarrollando de a poco en la provincia, siendo la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano de Santa Elena (EMUVIVIENDA EP) la primera instancia pública conformada para este fin; en Salinas se estaría proyectando también la creación de la empresa pública inmobiliaria orientada a la construcción de vivienda popular. Actualmente el MIDUVI ha intervenido directamente con la construcción de viviendas para las personas que han sido reubicadas por estar en zonas de riesgo; y, varios promotores privados desarrollan programas de vivienda en distintos lugares, siendo la vía a Guayaquil, unas las zonas de mayor interés.

Cabe destacar que EMUVIVIENDA ha estimado en su estudio de mercado, que el 39% de los habitantes de la capital provincial carecen de vivienda propia y que el poder adquisitivo en la zona está en un rango de 20000 a 25000 USD (dólares), por lo que sobre esta base desarrollan el programa habitacional “Mi casita linda”, situado en el Km 1 de la vía Santa Elena – Guayaquil. En él se proyecta construir 2500 viviendas, de 5 tipos diferentes, con valores que van desde 19000 a 40000 USD, los que se financiarán con la banca privada y con el BIESS (para personas bajo relación de dependencia); a futuro esta empresa pública espera construir viviendas en terrenos propios de clientes que lo soliciten.

Desde el sector privado, la oferta de financiamiento de viviendas está dada actualmente por las Instituciones financieras (IFIS) que tienen agencias operando en la provincia de acuerdo al siguiente esquema:

<b>Cuadro 3: Oferta de financiamiento de vivienda en Santa Elena– IFIS y BIESS</b>						
<b>Banco</b>	<b>Producto</b>	<b>Monto máximo (en miles de USD)</b>	<b>% de financ.</b>	<b>Interés %</b>	<b>Plazo (años)</b>	<b>Observaciones</b>
<b>Austro</b>	Crédito para vivienda	150	70	11.23	3-10	Nuevas o usadas
<b>Pichincha</b>	Habitar	70	95	4.87	20	Nuevas
<b>Pacífico</b>	Crédito de vivienda	Sin limite	70	10.75	20	Nuevas o usadas
<b>Guayaquil</b>	Casa Fácil	200	60	10.47	15	Nueva o usada
<b>BIESS</b>	Vivienda de Interés Público	40 - 70	100	6 8.69	25	Nueva Usada

**Fuente:** Sitios web y agencias de las IFIS en Santa Elena

## Principales problemas percibidos

De acuerdo con las encuestas realizadas, existe la percepción de que los trámites para gestionar una vivienda son entre regulares o difíciles, siendo el principal obstáculo al que le temen los usuarios antes de gestionar un préstamo, el tiempo que deben invertir en el proceso. Las personas que han tenido experiencias anteriores no han podido completar sus trámites principalmente debido a su baja capacidad de endeudamiento, y aunque no se mencionó casi como un problema, las bajas calificaciones en el buró de crédito si afectan a muchos postulantes. Dado que el problema del tiempo se presenta como uno de los obstáculos que más desmotivan a un afiliado interesado en la compra de una vivienda, por medio de la observación se exploró con mayor detalle las causas por las que un trámite suele demorarse, siendo las principales razones las siguientes:

- Debido al crecimiento desordenado y poco regulado de los asentamientos humanos en la provincia, muchas personas se han posesionado de terrenos (a veces hasta sin legalizar) y han construido sus viviendas sin la autorización municipal respectiva. Por esta razón muchas veces se cuenta solo con las escrituras de los terrenos y no con una escritura de entrega de obra.

- En el caso del Cantón Salinas, existe la particularidad de que algunos dueños son extranjeros o migrantes en el exterior, por lo que deben elaborar un poder en el consulado para darle la potestad a otra persona de encargarse de la venta del bien; en este cantón además la municipalidad ha emprendido un proceso de codificación en linderos y medidas, aspectos que deben ser considerados / actualizados por los postulantes.

- Cuando el bien ha sido entregado como herencia y debe realizarse posesiones efectivas y pago al impuesto a la herencia, muchos trámites se complican por desacuerdos entre los familiares que heredan o se consideran con derecho a hacerlo. También suelen presentarse problemas cuando los datos en la documentación ingresada o en las escrituras no concuerdan con los del certificado de avalúo, o cuando las viviendas no se encuentran al 100% terminadas (aun cuando sean consideradas como habitables).

## DISCUSIÓN Y PRESENTACIÓN DE HALLAZGOS RELEVANTES

El enfoque de desarrollo humano plantea la necesidad de generar un conjunto de condiciones que permita a las personas, la ampliación de sus capacidades y alcanzar una vida plena. En este contexto, una vivienda adecuada es un elemento esencial para la vida de las personas, por lo que debe contar con características compatibles con el entorno ambiental y cultural en que se ubique, y dentro de ello un conjunto mínimo de características relacionadas con sus materiales constructivos y equipamiento, seguridad de su tenencia, disponibilidad de servicios básicos, vías de acceso, cercanía a servicios sociales, espacios laborales, costos accesibles, etc. Cuando se habla de una Vivienda de Interés Social, generalmente se trata de la primera vivienda a la que accede una familia y su uso está orientado básicamente a la convivencia familiar, pero que a diferencia de otros bienes, no puede ser fácilmente adquirida al contado, por lo que el acceso a un tipo especial de financiamiento es también un aspecto fundamental.

Los resultados obtenidos durante la presente investigación, confirman algunas conclusiones de estudios y desarrollos teóricos sobre hábitat y vivienda realizados en Latinoamérica, especialmente por la CEPAL. Se muestra por ejemplo que las mayores limitaciones para acceder al financiamiento de una vivienda, tienen una variedad de causas asociadas por ejemplo a la escasez de recursos, la falta de terrenos, la falta de garantías / condiciones / requisitos para acceder a un crédito, o la ausencia de información suficiente y oportuna para acceder a programas de viviendas de interés social. Este acceso se ve más restringido aun cuando deja de ser un derecho para convertirse en un negocio, dado que los promotores inmobiliarios por lo general prefieren construir viviendas de un alto costo, al alcance de un público de altos ingresos (que por ende generen mayores ganancias), dejando de lado la promoción de VIS que puedan ser accesibles a otros segmentos poblacionales.

Otro limitante se presenta al momento de identificar la vivienda a ser adquirida, puesto que muchas no reúnen las condiciones mínimas (viviendas inadecuadas) de acuerdo a los criterios de la entidad financiera. Por ejemplo, las IFIs no calificarían una vivienda que tenga más de 30 años de construcción, que no cuente

con servicios básicos o que las calles aledañas no estén en buen estado. De su parte, los sectores de menores ingresos enfrentan restricciones por no ser sujetos de crédito, al haber contraído deudas que en su momento no pudieron cancelar y que se encuentran vencidas afectando su historial crediticio (esta variable clave al momento de calificar una solicitud de crédito). También les afecta la baja capacidad de endeudamiento, es decir una baja disponibilidad en el cupo de su crédito por tener deudas con otras instituciones.

Aunque existe varias opciones de financiamiento a través de Instituciones Financieras (IFIS) privadas, tanto para viviendas nuevas como usadas, dicha oferta tiene como desventajas, el valor de entrada solicitado (que puede llegar hasta el 40%) y los plazos otorgados (que oscilan entre 3 a 20 años), dando como resultado que el cliente deba reunir o conseguir un valor considerable para la cuota de entrada y un valor alto de la cuota mensual a pagar. Frente a ello, el BIESS representa una importante alternativa, dado que es el único banco del país que financia al 100% del costo de la vivienda (cuando el monto es inferior a 100.000 dólares), el límite de edad considerado es de 75 años de edad y el plazo de pago es de hasta 25 años. Adicionalmente, la precalificación en línea, le permite al afiliado del IESS (con 36 o más aportaciones) aprobar la calificación crediticia, y existe la opción de hacer abonos al capital directamente, generándose dos opciones: reducir tiempo o valor de la cuota de pago.

En el 2015, el BIESS atendió en Santa Elena, un promedio de 1600 personas por mes (cerca de 20000 al año), de los cuales el 30% estuvieron relacionados con la gestión de préstamos hipotecarios, los cuales se gestionan a través de la agencia provincial situada en el cantón La Libertad; otro proceso que tiene gran demanda es el de solicitar información relacionada con los créditos quirografarios. Hay que destacar que adicionalmente un gran número de solicitudes son ingresadas directamente en la oficina regional (Guayaquil) dado que se presume que el proceso es más rápido. Esto representa una desventaja para la agencia de La Libertad, puesto que limita el número de carpetas ingresadas y por tanto no se evidencia la necesidad de contratar personal adicional que maneje en la provincia otras áreas complementarias del proceso (peritos, fábrica de operaciones y estudios jurídicos).

De manera general se observa una tendencia creciente a nivel de la información que tienen los ciudadanos sobre los servicios que se brindan en las oficinas locales del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de manera especial los productos ofertados a través del BIESS. Sin embargo, persiste un desconocimiento sobre los procedimientos que deben cumplirse (incluyendo los requisitos y documentación requerida), lo que genera cierto nivel de incertidumbre y la percepción de que el proceso es largo y/o difícil de gestionar. En muchas ocasiones los postulantes acuden a solicitar la información pero no regresan a completar la solicitud; en otros casos, la documentación presentada es insuficiente y los usuarios demoran en completarla, generando que (debido a su tiempo de vigencia) algunos documentos deban ser solicitados nuevamente a las entidades que los emiten.

## **CONCLUSIONES**

Al amparo de los acuerdos internacionales y a efectos de garantizar el derecho a la vivienda, los gobiernos buscan promover programas habitacionales que permitan el acceso de la población, con unidades que cumplan con el criterio de adecuación y bajo costo, las que son comúnmente denominadas como vivienda de interés social (VIS). La ampliación de líneas de financiamiento público para viviendas, mediante la modalidad de préstamos hipotecarios representa una valiosa oportunidad de acceso a una solución habitacional, pero limitada muchas veces a una población de personas con actividad laboral estable, afiliadas al sistema de seguridad social.

Aunque es considerada una necesidad básica y un derecho humano, sigue siendo uno de los principales problemas que afectan a miles de familias de menores recursos, la imposibilidad de acceder a la compra o al financiamiento de una vivienda digna. Este acceso se ve restringido cuando deja de ser un derecho para convertirse en un negocio, cuando los ciudadanos no son sujetos de crédito y su capacidad de endeudamiento no les permite acceder a préstamos hipotecarios con instituciones financieras privadas, cuando los empresarios le rehúyen a la construcción de viviendas económicas porque prefieren tener grandes ganancias con viviendas de alto costo (un plan de vivienda social generaría menores utilidades con un mayor trabajo).

Pese a que los indicadores sociales han mejorado en el Ecuador en los últimos años, el déficit de vivienda es uno de los principales problemas que afecta a la población de menores ingresos. Las causas son diversas y están relacionadas a la informalidad económica, falta de garantías para acceder a un financiamiento, baja capacidad de endeudamiento, falta de información sobre los trámites, etc. Aunque existe una oferta de financiamiento diversa desde la banca privada, las familias de menores recursos se ven limitadas de acceder especialmente por los montos de entrada, los intereses y el plazo limitado que se les concede (que implica el pago de cuotas más altas).

Frente a otras alternativas de financiamiento, y, aunque limitado al segmento de habitantes integrados a la seguridad social, el BIESS, representa una importante alternativa de financiamiento para los afiliados, debido a las facilidades que brinda y las condiciones muy favorables con las que opera. La mayoría de los créditos colocados corresponden al segmento de viviendas de interés social, lo que además genera buenas referencias sobre la gestión realizada, por lo que las percepciones actuales sobre la entidad son favorables de parte de la ciudadanía, tanto usuarios como de las diversas entidades vinculadas al sector de la vivienda.

Sin embargo, a efectos de que la población pueda aprovechar las ventajas que representa el contar con el sistema público de financiamiento de viviendas de interés social, es necesario generar un proceso informativo acerca de las alternativas de acceso a los préstamos hipotecarios. Hay que considerar que la vivienda es un bien que tiene un costo elevado y que no puede ser fácilmente pagado de contado por lo que contar con un sistema de financiamiento para poder acceder a ella es fundamental, al igual que la información oportuna y adecuada para poder obtenerlo.

Dado que hay condiciones y requisitos que deben ser cumplidos, lo cual suele ser visto como un obstáculo por parte de quienes están interesados en gestionarlo, es necesario desarrollar estrategias para suplir la falta de información sobre los procedimientos y formas de obtener cada documento, que hace que muchas personas no intenten gestionar un préstamo o lo hagan de forma equivocada. Esto genera que se desgaste mucho tiempo (y en ocasiones recursos económicos) en el proceso de obtención de la documentación, o lo que es peor, que en muchos casos los usuarios no quieran intentar iniciar o desistan de llevar adelante el proceso, después de haber pedido información o de haber presentado la solicitud.

Se debería optar por desarrollar una campaña informativa a la ciudadanía, mediante la entrega de folletos y socialización a través de las redes sociales de los beneficios que representa la afiliación al sistema de seguridad social, y especialmente, una guía detallada y didáctica de los pasos a seguir al momento de tramitar un crédito hipotecario en el BIESS. De manera complementaria se podría promover la entrega de comunicaciones constantes a los medios de comunicación que existen en la comunidad, y la ampliación del programa de visitas y charlas informativas a las principales instituciones de la provincia; de este modo, a través de los respectivos departamentos de Talento Humano, se daría a conocer a los trabajadores las opciones y beneficios a los que pueden acceder al momento de optar por la compra de una vivienda de interés social.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aincol. (2011). *Calidad en la Vivienda de Interés Social*. Bogotá DC: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Colombia.
- Alesina, L., Bertoni, M., Mascheroni, P., Moreira, N., Picasso, F., Ramírez, J., & Rojo, V. (2011). *Metodología de la investigación en Ciencias Sociales. Apuntes para un curso inicial*. (K. Batthyány, & M. Cabrera, Edits.) Montevideo, Uruguay: Universidad de la República.
- Ander-Egg, E. (1992). *Introducción al trabajo social*. Madrid: Siglo XXI.
- Bartle, P. (2011). *Esquema de la estrategia del Programa de Gestión Comunitaria*. (M. L. Sada, Editor) Recuperado el 30 de Mayo de 2016, de Colectivo de Potenciación Comunitaria: <http://cec.vcn.bc.ca/mpfc/modules/stratsks.htm>
- Bonfiglio, G. (1982). *Desarrollo de la comunidad y Trabajo Social*. Lima - Peru: Celats.
- Camacho, J. (2012). Desarrollo comunitario. *Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad*(3), 206-212.
- Córdoba, R. (2007). Capacidades y Libertad. Una aproximación a la teoría de Amartya Sen. *Revista Internacional de Sociología*, 65(47), 9-22. Obtenido de [http://www.cegis.utralca.cl/doc/paulina\\_urrizola/art%20capacidades.pdf](http://www.cegis.utralca.cl/doc/paulina_urrizola/art%20capacidades.pdf)
- Gonzales, G. (2002). *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Santiago de Chile: Cepal.
- Helmsing, B. (1999). Teorías de desarrollo industrial regional y políticas de segunda y tercera generación. *Revista Eure*, 25(75), 5-39. Obtenido de <http://www.scielo.cl/pdf/eure/v25n75/art01.pdf>
- Hernández Sampieri, R. (2010). *Metodología de la Investigación*. México DF: McGraw-Hill.
- MVCT Colombia. (2013). Decreto 0075 de 2013. Bogotá, Colombia: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia. Recuperado el 20 de 04 de 2016, de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=51364>
- ONU. (2010). *El derecho a una vivienda adecuada*. New York: United Nations. Recuperado el 15 de Mayo de 2016
- PNUD. (2004). *Informe sobre el desarrollo humano*. Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo. Madrid: Mundiprensa. Obtenido de [http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr\\_2004\\_es.pdf](http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr_2004_es.pdf)
- Reyes, G. (2001). Principales teorías sobre el desarrollo económico y social. *Nómadas*(4), 1-23.
- Roth, A.-N. (2014). *Políticas Públicas. Formulación, implementación y evaluación* (Décima Edición ed.). Bogotá: Ediciones Aurora.

Szalachman, R. (2000). *Perfil de déficit y políticas de viviendas de interés social: Situación de algunos países de la región en los noventa*. Santiago de Chile: Cepal.


Torres, A. (2002). Vinculos comunitarios y reconstrucción social. *Revista Colombiana de Educación*, 1-20.

Zárate, M. (2007). *Modelo de desarrollo humano comunitario. Sistematización de 20 años de trabajo comunitario*. México DF: Plaza y Valdés Editores.

## ANEXOS

### 1: Contenidos del sitio web institucional del BIESS para préstamos hipotecarios

https://www.biess.fin.ec/hipotecarios



**El banco que cumple tus sueños.**

Inicio | Nuestra Institución | Ley de Transparencia | Productos y Servicios | Sala de prensa | Sitio móvil | Tamaño texto: **AAA**

Call center  
**1-800-Biess7**

---

Hipotecarios
Quirografarios
Prendarios
Tienda Virtual
Banca de Inversión
Negocios Fiduciarios
Servicio al Cliente

USTED ESTÁ EN: Inicio > Hipotecarios

Imprimir
Preguntas Frecuentes
Twitter
Solicitar Préstamo

## Hipotecarios

El Biess ofrece préstamos hipotecarios para la adquisición de bienes inmuebles, como unidades de vivienda, construcción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento de las mismas, terrenos, oficinas, locales comerciales o consultorios; así como también sustitución de créditos hipotecarios para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras del país.

#### ¿Quiénes aplican?

- Afiliados dependientes
- Afiliados voluntarios
- Jubilados

#### Productos de Préstamos Hipotecarios

**Nuevo Inicios**

Financiamiento de vivienda y construcción para afectados del terremoto

Más Información

**Vivienda de interés público**

Tasa preferencial del 6% para primera vivienda.

Más Información

**Vivienda Terminada**

Financiamiento del 100% de tu vivienda nueva o usada.

Más Información

**Construcción de Vivienda**

Financiamiento de la edificación de tu vivienda hasta 25 años plazo.

Más Información

**Remodelación y ampliación de vivienda**

Modificación interna de su vivienda y/o incremento de superficie.

Más Información

**Adquisición de terreno**

Financiamos el 100% del valor de tu terreno hasta 12 años plazo.

Más Información


**Adquisición de terreno y construcción**

Financie la compra de su terreno y construya su casa propia


Más Información

**Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios**


Financiamiento del 100% hasta 12 años plazo.




**DEMOS**



**SOLICITUD DE CLAVE**

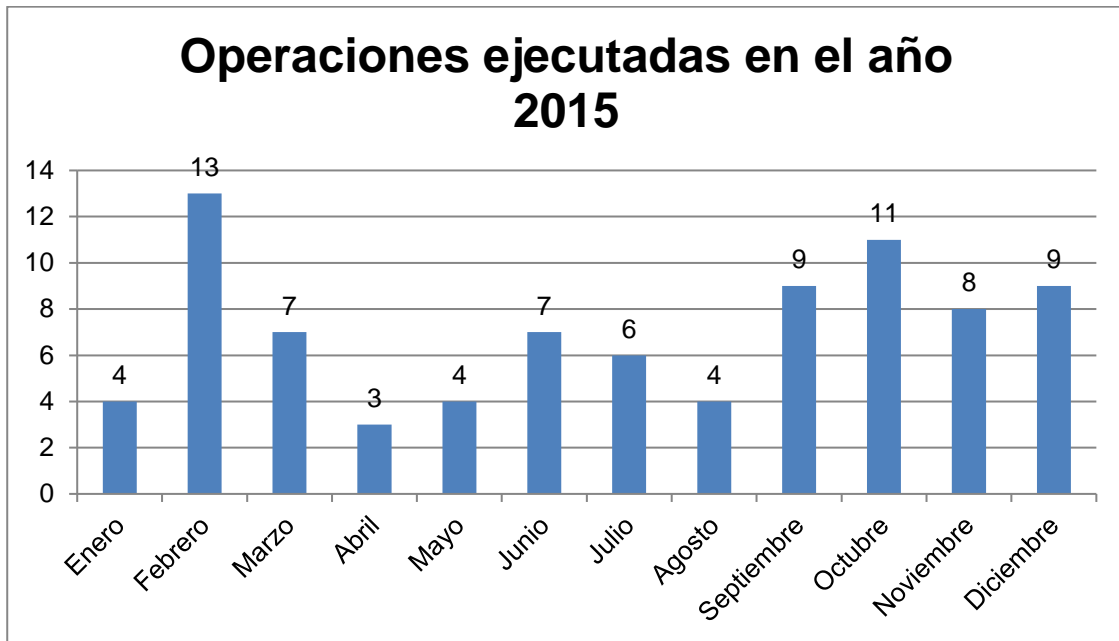


**ENLACES DE INTERÉS**



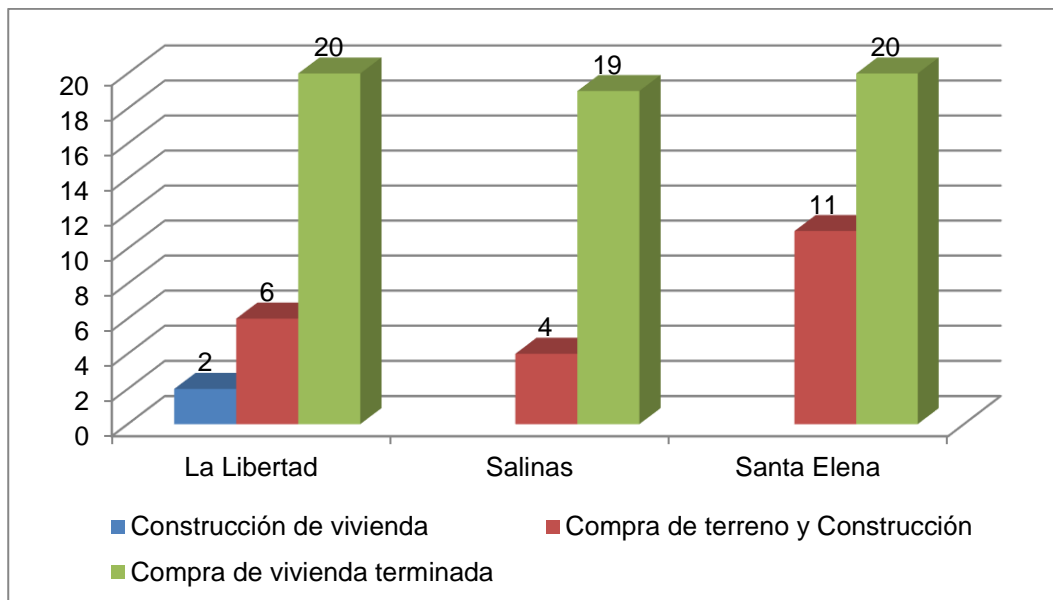
**SIMULADOR PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS**

## 2: Cifras sobre la gestión del crédito hipotecario en la Provincia



Fuente: Reportes del Punto de atención del BIESS en la Provincia de Santa Elena

## Principales destinos del crédito hipotecario obtenido en el año 2015



Fuente: Reportes del Punto de atención del BIESS en la Provincia de Santa Elena

### 3: Instrumentos utilizados en la recopilación de información

#### FORMATO DE ENCUESTA APLICADA

**UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA**

**CARRERA DE ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO COMUNITARIO**

**TEMA:** PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES EN EL ACCESO A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA 2015

**ENTREVISTADORA:** ANGELITA TOLEDO RAMÍREZ

Encuesta # \_\_\_\_\_

1. Información del afiliado

Sexo	M	Edad	Nivel Educativo	Primaria	Secundaria	Superior
	F			Post grado	Tecnológico	Ninguno

2. Datos laborales

Actividad económica	Cargo/tipo de actividad	Tiempo de afiliación	Promedio de ingresos		
			1 salario o menos	Entre 1 y 2 salarios	Más de 2 salarios

3. Datos de residencia

Cantón	Parroquia/Sector	Tiempo de residencia	Situación actual de la vivienda		
			Arrendada	Propia	Vive con la familia

4. Preferencias sobre la vivienda a la que postula

Preferencia sobre la vivienda		Tipo de vivienda		Preferencia sobre el financiamiento			
Nueva	Usada	Villa	Departamento	Banca privada	Cooperativa	BIESS	Otros

5. Características prioritarias requeridas

Que sea grande	Más de 2 habitaciones	Está en un buen sector	Dentro de una urbanización	Materiales y modelo

6.- ¿Considera que las viviendas ofertadas al público en la actualidad, cubren con los aspectos en cuanto: a su estética, funcionalidad, seguridad y precio?

De acuerdo		Parcialmente de acuerdo		En desacuerdo	
------------	--	-------------------------	--	---------------	--

7.- Según su opinión, los trámites para la obtención de una vivienda o un crédito para la vivienda son:

Difíciles / complicados		Regulares		Fáciles / ágiles	
-------------------------	--	-----------	--	------------------	--

8.- Al momento de acceder a una vivienda, ¿dónde preferiría que este ubicada?

Salinas		La Libertad		Santa Elena	
---------	--	-------------	--	-------------	--

9.- ¿Considera usted que la vivienda donde habita es suficiente para la cantidad de personas que integran su núcleo familiar?

De acuerdo \_\_\_\_\_ En desacuerdo \_\_\_\_\_

10.- ¿Cuál es el principal motivo de la necesidad de acceder a una vivienda?

Casarse \_\_\_\_\_ Vive en pareja \_\_\_\_\_ Independizarse la familia para vivir por su cuenta \_\_\_\_\_

Tiene que trasladarse por motivos de trabajo \_\_\_\_\_ Otros motivos \_\_\_\_\_

11.- ¿Desearía gestionar el financiamiento de una vivienda?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

12.- ¿Si su respuesta es no, por qué no le gustaría iniciar un proceso para el financiamiento de una vivienda?

Por documentos engorrosos \_\_\_\_\_ Por falta de seguimiento \_\_\_\_\_

Por falta de Información \_\_\_\_\_ Mucho tiempo en el proceso \_\_\_\_\_

13.- ¿Un crédito hipotecario financiado para una casa de interés social, sería una buena solución para su problema de vivienda?

De acuerdo \_\_\_\_\_ En desacuerdo \_\_\_\_\_

14.- Según sus conocidos que han obtenido casas a través de algún financiamiento, la experiencia y satisfacción con respecto al proceso es:

Muy buena \_\_\_\_\_ Buena \_\_\_\_\_ Regular \_\_\_\_\_ Pésima \_\_\_\_\_

15.- ¿Considera como una ventaja la existencia del BIESS para gestionar la compra de una vivienda?

Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_

16.- Desde que presenta una solicitud con el BIESS, ¿qué tiempo le parece a usted razonable esperar para obtener una vivienda?

2 meses \_\_\_\_\_ 3 meses \_\_\_\_\_ 4 meses \_\_\_\_\_ 5 meses \_\_\_\_\_

## GUÍA DE ENTREVISTAS REALIZADAS

---

### UNIVERSIDAD ESTATAL PENÍNSULA DE SANTA ELENA

### CARRERA DE ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO COMUNITARIO

**TEMA:** PROBLEMA Y OPORTUNIDADES EN EL ACCESO A VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN LA PROVINCIA DE SANTA ELENA

**ENTREVISTADORA:** ANGELITA TOLEDO RAMÍREZ

Entrevista # \_\_\_\_\_

Nombre:

Institución / Cargo:

1. ¿Cuál es la situación de vivienda en su jurisdicción (cantón y provincia); existe déficit habitacional?
  2. ¿Cuáles son los principales problemas y oportunidades que tienen las personas para acceder a una vivienda
  3. ¿La institución promueve algún programa de viviendas de interés social o de interés público; qué características tiene?
  4. ¿Existen otros programas de vivienda disponibles en su jurisdicción
  5. ¿Cuáles son los planes futuros de la institución referente al tema de vivienda?
  6. ¿Cuáles son los mecanismos de financiamiento disponibles en su jurisdicción?
  7. ¿Conoce sobre la oferta del BIESS para el financiamiento de viviendas?
  8. ¿Cómo valora el financiamiento que le da el BIESS a sus clientes, considera que es una oportunidad para personas que no pueden postular en las instituciones financieras privadas?
-

## NOTAS

---

- 1 La Declaración Universal de Derechos Humanos fue acordado por los países miembros de las Naciones Unidas en el año 1948, pocos años después de haberse conformado este organismo.
- 2 El Informe de las Naciones Unidas denominado “Desarrollo de la Comunidad y Servicios conexos” (1956), asocia al desarrollo comunitario con esfuerzos de los gobiernos y los ciudadanos para generar condiciones de progreso económico, social y cultural de las comunidades (educación, salud, vivienda, etc.), pero destacando la participación activa de los integrantes de la comunidad.
- 3 El antecedente de los ODS fueron los denominados Objetivos del Desarrollo del Milenio, que tuvieron como periodo de tiempo para alcanzar las metas previstas, entre el año 2000 y 2015. Los ODS tienen como horizonte temporal para alcanzar sus metas el año 2030
- 4 Existen diferentes formas de proyectar soluciones para el déficit habitacional. La alcaldía de Bogotá por ejemplo toma en cuenta las “características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda” (MVCT Colombia, 2013)
- 5 Las definiciones de vivienda social varían en diversos contextos. Así por ejemplo, en Europa son consideradas como un Servicio de Interés Económico General (SIEG), en cuyo contexto Francia las considera como Vivienda de renta moderada, “habitations a loyer modéré” mientras en España se denominan vivienda de protección oficial; en Finlandia son viviendas subvencionadas por el gobierno y en Austria se las identifica como viviendas de beneficio limitado o vivienda de la gente.
- 6 Acuerdo Ministerial 0023-15 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador
- 7 De acuerdo al Sistema Integrado de Indicadores sociales del Ecuador (SIISE), los quintiles son “valores que dividen el conjunto de casos en cinco partes iguales (cada quinta parte contiene el mismo número de casos), y es utilizado en nuestro país para clasificar a los hogares según su nivel de ingresos, especialmente en el análisis de indicadores sobre desigualdad y pobreza.
- 8 De acuerdo a los datos del INEC, en el 2010, en la provincia existían alrededor de 28 mil afiliados (entre el seguro general, seguro campesino, voluntarios y jubilados); la mayoría de la población económica activa (más de 65 mil personas) no está afiliada. Se estima que en los últimos años, la política laboral ha incidido para que esa cifra se incremente notablemente.
- 9 La vivienda se refiere al local o la construcción física con acceso independiente con la finalidad de ser habitada, mientras el hogar se refiere a la persona o grupo que reside en la vivienda de forma habitual” (SIISE).
- 10 El Déficit habitacional se refiere a la cantidad de casas que faltan para satisfacer las necesidades de viviendas de una población; el déficit cuantitativo se relaciona con la carencia de unidades de vivienda aptas mientras que el cualitativo se relaciona con la presencia de aspectos deficitarios en una parte del parque habitacional existente. “La vivienda irrecuperable se relaciona con el déficit cuantitativo indicando la necesidad de reemplazo de la vivienda por no cumplir condiciones mínimas de habitabilidad (SIISE)