

# ECUADOR Debate

## CONSEJO EDITORIAL

José Sánchez-Parga, Alberto Acosta, José Laso Ribadeneira,  
Simón Espinosa, Diego Cornejo Menacho, Manuel Chiriboga,  
Fredy Rivera Vélez, Marco Romero

**Director:** Francisco Rhon Dávila Director Ejecutivo del CAAP  
**Primer Director:** José Sánchez Parga. 1982-1991  
**Editor:** Hernán Ibarra Crespo  
**Asistente General:** Marganta Guachamín

## REVISTA ESPECIALIZADA EN CIENCIAS SOCIALES

Publicación periódica que aparece tres veces al año. Los artículos y estudios impresos son canalizados a través de la Dirección y de los miembros del Consejo Editorial. Las opiniones, comentarios y análisis expresados en nuestras páginas son de exclusiva responsabilidad de quien los suscribe y no, necesariamente, de ECUADOR DEBATE

© ECUADOR DEBATE. CENTRO ANDINO DE ACCION POPULAR

Se autoriza la reproducción total y parcial de nuestra información, siempre y cuando se cite expresamente como fuente a ECUADOR DEBATE

## SUSCRIPCIONES

Valor anual, tres números

EXTERIOR. US\$ 45

ECUADOR US\$ 15,50

EJEMPLAR SUELTO EXTERIOR US\$ 15

EJEMPLAR SUELTO ECUADOR US\$ 5,50

## ECUADOR DEBATE

Apartado Aéreo 17-15-173B, Quito-Ecuador

Tel# 2522763 Fax. (5932) 2568452

E-mail caaporg.ec@uio.satnet.net

Redacción Diego Martín de Utreras 733 y Selva Alegre, Quito

## PORTADA

PuntoyMagenta

## DIAGRAMACION

Martha Vinuesa

## IMPRESION

Albazu Offset



ISSN-1012-1498

# ECUADOR DEBATE

# 76

Quito-Ecuador, Abril del 2009

PRESENTACION / 3-6

## COYUNTURA

Diálogo sobre la coyuntura: Predominio de Alianza País,  
incertidumbre económica y fragmentación política / 7-20

Conflictividad socio-política: Noviembre 2008 - Febrero 2009 / 21-28

## TEMA CENTRAL

Dolarización y generación de vivienda formal: su lectura en Ecuador / 29-54

*Oscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa*

La vivienda en Cuba. Reflexiones en torno a un problema pendiente / 55-74

*Eliana Cárdenas*

Idas y vueltas: el derrotero de las políticas descentralizadas de producción  
de vivienda social en las principales áreas metropolitanas de Argentina / 75-92

*María Mercedes Di Virgilio y María Carla Rodríguez*

La gestión de la vivienda social en el Ecuador: entre la espada y la pared / 93-106

*María Elena Acosta*

El efecto Mivivienda: política de vivienda para la clase media  
y diferenciación social / 107-122

*Julio Calderón Cockburn*

Costa Rica: contradicciones alrededor de la ciudad y la vivienda / 123-132

*Franklin Solano Castro*

La lucha por la vivienda social en las áreas centrales: el caso de São Paulo / 133-  
146

*Nabil Bonduki*

## DEBATE AGRARIO

30 años después: una reflexión sobre los estudios rurales  
y agrarios en Ecuador / 147-174

*Manuel Chiriboga*

## **ANÁLISIS**

Entre el populismo autoritario y la preservación de valores ancestrales:  
la identidad boliviana como consciencia de una crisis histórica / 175-192

*H.C.F. Mansilla*

La mujer y el trabajo en Chile, una realidad desafiante / 193-214

*Bernardita Weisser Soto*

## **RESEÑAS**

Veintiocho de Mayo de 1944: una democracia fallida / 215-220

*Julio Echeverría*

# TEMA CENTRAL

## Dolarización y generación de vivienda formal: su lectura en Ecuador

Óscar Raúl Ospina<sup>1</sup> y Jaime Erazo Espinosa<sup>2</sup>

*El sector inmobiliario, como proceso que articula la producción y circulación del espacio edificado urbano, se constituye en uno de los reflejos más inmediatos de las transformaciones económicas y espaciales que experimentan las ciudades. Precisamente las dinámicas coyunturales de estabilidad y confianza, generadas por la dolarización de la economía ecuatoriana a principios del presente siglo, dinamizaron procesos de inversión, los cuales, asociados a lógicas tradicionales de renta, recursos descongelados del sistema financiero y capitales retornados del exterior, se orientaron a la adquisición de bienes raíces en un contexto de especulación, incremento de rentas percibidas por alquileres y altos índices de plusvalía. Así también, en esta coyuntura persistieron factores estructurales que impidieron a amplios sectores socioeconómicos el acceso a vivienda, lo que profundizó la dualidad habitacional formal/informal que en el Ecuador se traduce en un déficit cercano a 1,2 millones de viviendas.*

**C**omo lo afirma Cuervo,<sup>3</sup> la ciudad es un fenómeno social con múltiples dimensiones y en transformación permanente. Ella cambia no solamente en función de los procesos económicos, políticos y sociales sino también, y en ocasiones funda-

mentalmente, de acuerdo con la manera de mirarla, con los modelos y puntos de referencia utilizados.<sup>4</sup>

En aquella multiplicidad de procesos que confluyen y estructuran diariamente a la ciudad, existe uno que se expresa como un continuo circuito de

- 
- 1 Politólogo por la Universidad Nacional de Colombia, MA (c) Desarrollo Local y Territorio, FLACSO, sede Ecuador.
  - 2 Arquitecto por la Universidad Técnica Particular de Loja, MA (c) Desarrollo Local y Territorio, FLACSO, sede Ecuador.
  - 3 Luis Mauricio Cuervo. "Ciudad y globalización en América Latina, el punto de vista de los investigadores". *Amérique latine*. París: La Documentation Française, 2004, p. 2.
  - 4 Según Cuervo, *loc. cit.*: "La producción y reproducción de estos modelos es un proceso complejo, resultado de los cambios en los modos de vida, de trabajo, de organización política, del sentido de lo estético y también de las teorías y de los conceptos provistos por la ciencia social. En este sentido, la teoría y la investigación urbana no son observadores neutrales sino que ellas contribuyen a dotar de sentido y significación a la ciudad, tanto a su pasado como a su porvenir".

adecuación, generación y comercialización del marco edificado urbano: habitaciones, edificios destinados al comercio, oficinas, locales para la industria, entre otros.

El sector inmobiliario, como proceso económico que articula la producción y circulación de ese marco edificado, se constituye en uno de los reflejos más inmediatos de las dinámicas de transformación económica y espacial que experimentan las ciudades: la segregación residencial, la concentración, direccionamiento y especialización de las inversiones inmobiliarias, la ubicación de los grandes proyectos, la transformación de la oferta edificada y las modalidades de comercialización y financiamiento son algunas dinámicas que evidencian tanto los mecanismos históricos y contemporáneos de inserción de los distintos sectores sociales y económicos en el desarrollo urbano a nivel local, como el papel que cumple la ciudad en la actual fase de acumulación, en los procesos de integración económica en el ámbito regional, nacional e internacional.

En el caso de la experiencia urbana ecuatoriana, este circuito de adecuación, generación y comercialización del marco edificado constituye el resultado de la integración de varios procesos endógenos y exógenos de naturaleza económica, política, social y cultural, articulados históricamente. En ese orden de ideas, y de acuerdo con la perspectiva de nuestro estudio, conside-

ramos que en el escenario de la dolarización de la economía se generan transformaciones en los mecanismos de inserción del país en la economía global, lo que para el caso de Quito:

(...) junto al resto de ciudades ecuatorianas, trasciende desde un primer momento de régimen urbano asociado al rentismo estatal (transferencias y liderazgo del Gobierno nacional en la articulación externa) a un acelerado vínculo ligado a la dolarización, que prescinde de la política monetaria y se filtra por todos los intersticios sociales y factores económicos. Se pasa de la apertura como una función de estímulo público, a la articulación global sin mediaciones de otros actores.<sup>5</sup>

Estos procesos de acelerada integración externa dan lugar al surgimiento de nuevas lógicas de desarrollo urbano concentradas espacialmente de acuerdo con los circuitos de integración y actuación de nuevos y tradicionales actores en la dinámica económica local y global. En ese sentido, el sector inmobiliario experimenta una transformación que es evidente en la afluencia de capitales, la progresiva implementación de proyectos de construcción, los mecanismos de inversión y financiación, los cuales se integran a las dinámicas de estructuración urbana que históricamente han caracterizado a la ciudad, las cuales eran, y siguen siendo, la materialidad del desarrollo de una economía capitalista periférica.

---

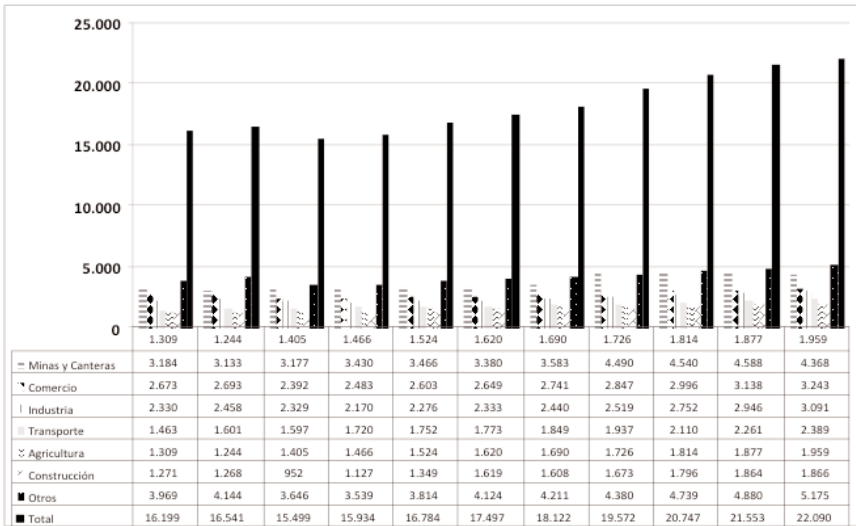
5 Luis Verdesoto. *Quito como ciudad global, metrópoli en transición*. Quito: Instituto de la Ciudad. Documento electrónico: [http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com\\_docman&Itemid=66](http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com_docman&Itemid=66)[consulta: 5 de diciembre de 2008, p. 8].

**Dolarización y construcción: rasgos generales**

El escenario de estabilidad monetaria y confianza que se le atribuye a la dolarización constituye el punto de partida para una etapa de crecimiento en algunos sectores de la economía ecuatoriana. Como se puede apreciar en el

gráfico 1, el comportamiento del Producto Interno Bruto (PIB) real por clase de actividad económica evidencia la evolución que han experimentado algunos sectores productivos; en el caso particular de la construcción se observa una recuperación a principios de la década manteniendo un comportamiento fluctuante a través del período.<sup>6</sup>

**Gráfico 1**  
**PIB real por actividad económica 1997-2007 (millones de dólares, 2000)**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador (BCE).

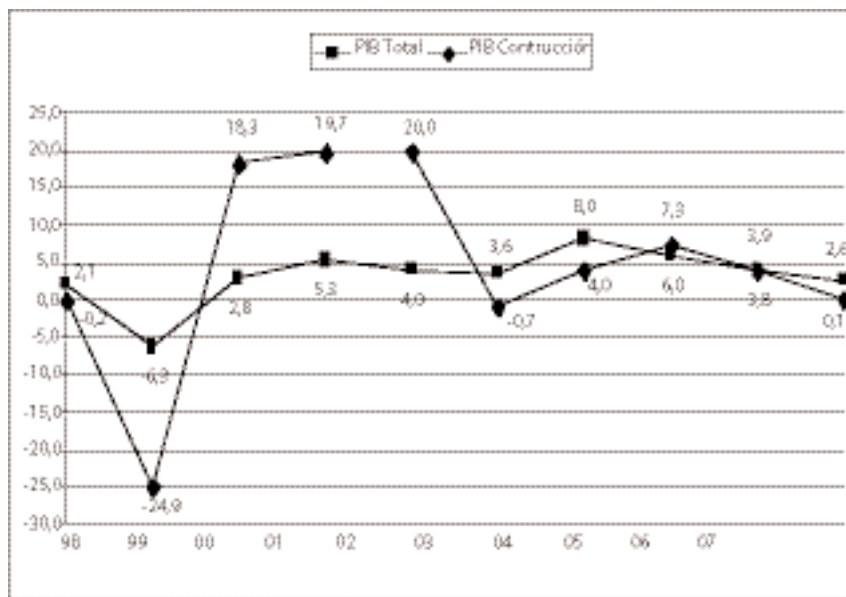
**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

6 El sector se puede dividir en cuatro tipos de edificaciones: infraestructuras (incluye la construcción de obras sanitarias estatales o municipales), viviendas, edificaciones comerciales y, finalmente, un grupo llamado informal, integrado por pequeñas construcciones en lugares periféricos. El presente artículo se concentra en la producción y circulación de vivienda nueva (casas y departamentos) en la ciudad de Quito.

Como menciona Salgado,<sup>7</sup> la construcción fue la actividad que experimentó un mayor crecimiento en los primeros años de la dolarización “en comparación con las demás ramas de actividad, impulsada tanto por la construcción de infraestructura para el oleoducto de crudos pesados (OCP) (2001-

2003),<sup>8</sup> como por la de viviendas, hacia donde se canalizó una parte de las remesas de los migrantes y un gran monto de los recursos descongelados del sistema bancario”, a ello se sumará la ejecución de obra pública por parte de los gobiernos seccionales.

**Gráfico 2**  
**Tasas de crecimiento del PIB de la construcción y PIB total (1998-2007)**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador (BCE).

**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

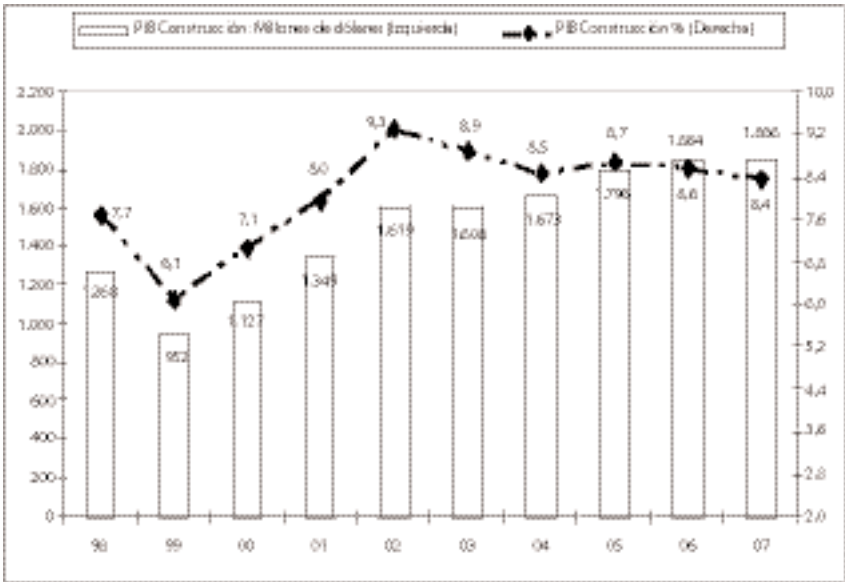
7 Wilma Salgado. “Riesgos para la recuperación económica en la dolarización”. *Ecuador Debate* 55, abril de 2002.

8 La construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) dinamizó la economía y constituyó la inversión extranjera más voluminosa en el Ecuador desde 1970: las inversiones asociadas a la construcción del OCP explican la mayor parte del aumento registrado en el monto de la inversión extranjera directa (IED), que ascendió a \$ 1.014 millones en los primeros tres trimestres del año 2001, 79% superior al monto de inversión por \$ 566 millones del mismo período del año 2000. Tomado de: Carlos Larrea. “Dolarización y desarrollo humano en el Ecuador”. *Íconos* 19, mayo de 2004, p. 44.

Con respecto al comportamiento del PIB de la construcción y su participación en el PIB total, se observa un crecimiento desde inicios del período hasta

2002 (9,3%); a partir de allí las tasas fluctuarán con una tendencia a la baja que para 2007 alcanzarán el 8,4% del total de la producción nacional.

**Gráfico 3**  
**Participación del PIB de la construcción en el PIB total y monto**  
**en millones de dólares de 2000 (1998-2007)**



Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE).

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

**Generación de vivienda formal: dinámicas coyunturales**

Con respecto al crecimiento experimentado en la producción y circulación de vivienda nueva, éste se puede atribuir a factores coyunturales y estructurales que operarán a nivel externo e interno, los cuales a través del tiempo orientarán las dinámicas de inversión en

un ambiente de relativa estabilidad monetaria, confianza y rentabilidad asimilado a la dolarización.

Una de las causas en el nivel coyuntural es la desconfianza que –ante la quiebra del sector financiero– motivó a grandes sectores de la población a consumir bienes duraderos como viviendas; en ese orden de ideas, gran parte de los



recursos que fueron descongelados por el sistema bancario serían canalizados hacia la compra de inmuebles:<sup>9</sup>

Tras las quiebras bancarias, la única manera de no perder la plata era adquirir un bien tangible.<sup>10</sup> Es preferible tener casa propia, porque no se paga arriendo, o puede ser una inversión que permite vivir del rendimiento de su arrendamiento, en forma lícita y regulada.<sup>11</sup>

De manera paralela, muchos de los recursos que se habían trasladado hacia el exterior en medio de la crisis de 1998-1999<sup>12</sup> retornaron en los primeros años del período para ser invertidos en la adquisición de productos inmobiliarios. Ello se explica en parte porque las tasas de interés internacionales, ubicadas en el 4,5% ó 5% anual, no constituían un atractivo para mantener el capital fuera del país; en cambio la adquisición de un inmueble representaba una tasa global de ganancia cercana al 14% por año, debido a que la renta anual media (canon de arrendamiento) se ubi-

caba entre el 6% y 7%, a lo que se agregaba una plusvalía inmobiliaria que variaba del 6% al 8% anual.<sup>13</sup>

Desde la óptica de los empresarios de la construcción, la estabilidad monetaria generó un escenario propicio para el desarrollo de inversiones de capital extranjero:

Todo gira alrededor de la dolarización, porque empezaron a ingresar capitales importantes, de ecuatorianos que los tenían fuera del país y también de inversionistas españoles, mexicanos, norteamericanos, chilenos y venezolanos, atraídos por la confianza que estableció el modelo monetario (...) En una economía de mercado, la inversión es atraída por el beneficio esperado, cuando el riesgo deja de ser un factor disuasorio. En la construcción la estabilidad monetaria se conjugó con la capacidad de pago de los estratos medios y altos.<sup>14</sup>

Un factor complementario a considerar fue la estabilización de los costos en la generación de vivienda, a diferencia de las continuas y bruscas fluctuaciones

9 En 1999 se observó una disminución de alrededor del 70% en el número de solicitudes de crédito presentadas con relación a 1998. Durante los cinco primeros meses de 2000, las solicitudes aumentaron en un 30% (comparativo enero-mayo de 2000 versus enero-mayo de 1999), y es desde junio hasta la fecha que se da un verdadero *boom*, registrándose un crecimiento del 200% (comparativo junio-octubre de 2000 versus junio-octubre de 1999). Tomado de: Alicia Delgado et. al. "La construcción levanta cabeza". *Gestión* 78, diciembre de 2000, p. 18.

10 Para 1999 y según el Banco Central del Ecuador (BCE), el régimen de descongelamiento requería que el BCE destinara recursos al sistema financiero durante el año 2000 por alrededor de \$ 1.687 millones, asumiendo que el pago de la garantía de depósitos continuaría efectuándose con recursos de emisión, distribuidos de la siguiente manera: Pago de Agencia de Garantía de Depósitos (AGD) (en efectivo): \$ 1.176 millones; Requerimiento de bancos bajo control del Estado: \$ 311 millones; Necesidades de flujos de bancos privados: \$ 52 millones; Fondos de inversión: \$ 148 millones. Tomado de: Banco Central del Ecuador (BCE). "Propuesta de política económica ante la crisis". *Apuntes de Economía* 7, noviembre de 1999a, p. 47.

11 Julio Oleas. "Vivienda nueva, ¿dónde, cuánto, cómo?" *Gestión* 152, enero de 2007, p. 30.

12 Según el BCE (1999b), la cifra ascendería a los \$ 2.021 millones.

13 Alicia Delgado et. al. *Op. cit.*, p. 14.

14 Julio Oleas. *Op. cit.*, p. 31. [Entrevista a René Naranjo, Presidente de Naranjo & Ordóñez].

inflacionarias que otrora se traducían en un encarecimiento de los insumos:

Con la dolarización, los aumentos de costos, tan frecuentes antes de 2000, se tradujeron sustancialmente. Antes, cada cuatro meses subían los materiales de construcción, dependiendo de las medidas de política económica; no había cómo hacer presupuestos y menudeaban los problemas entre constructoras y clientes porque las obras nunca terminaban con el valor planificado. Ahora las relaciones entre cliente y constructores son más diáfanos y cordiales, se cumplen los plazos y no hay necesidad de ejecutar garantías.<sup>15</sup>

Se debe resaltar, además, que en el corto plazo las constructoras e inmobiliarias reaccionaron ante una de las dificultades que la crisis generó para la circulación de las mercancías inmobiliarias, la escasez de financiamiento que

se dio con el cierre de líneas de crédito de largo plazo por parte de las instituciones financieras durante el año 1999.<sup>16</sup> En tal sentido,<sup>17</sup> a los crecientes recursos para la compra o construcción de bienes inmuebles provenientes del sistema financiero (fundamentalmente bancos y mutualistas), se le sumó el crédito directo otorgado por el promotor o constructor.<sup>18</sup>

Asimismo, el creciente flujo de remesas, además de dinamizar el consumo interno,<sup>19</sup> orientó una fracción de sus montos a la adquisición de vivienda; al respecto y pese a que, a principios del período, la ilegalidad y la deportación se consideraban como escollos a superar para el otorgamiento de créditos, el aporte de este tipo de recursos al sector es significativo si se tiene en cuenta el aumento que experimentó este rubro dentro de la economía ecuatoriana (gráfico 4).<sup>20</sup>

15 *Loc. cit.*

16 Como menciona Jaramillo, los actores inmersos en el mercado inmobiliario tendrán que sobreponerse a varios obstáculos, entre estos, las frecuentes fluctuaciones en las condiciones de producción en términos de financiación y los mecanismos de colocación de los bienes inmobiliarios a través de estrategias de fraccionamiento del pago donde convivirán diversos procesos. Tomado de: Samuel Jaramillo. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes - Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 1994, pp. 111-113.

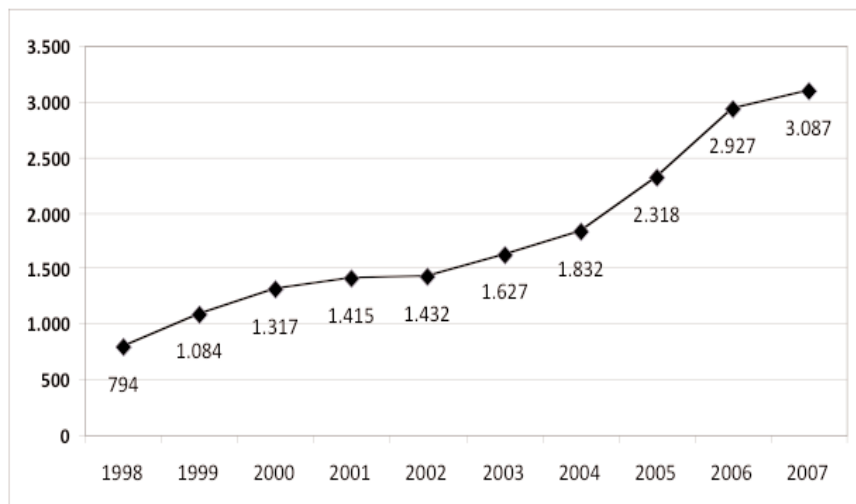
17 Alicia Delgado *et. al. Op. cit.*, p. 15.

18 En esta modalidad, se calcula que no más del 60% de un proyecto se vende a crédito, (50% crédito directo del constructor y 50% crédito de los bancos), el otro 40% se vende al contado. Tomado de: Banco Central del Ecuador (BCE). "Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo". *Apuntes de Economía* 34, 2003, p. 6.

19 Según Alberto Acosta *et. al.*, la mayoría de los receptores (61%) utiliza las remesas para gastos de primera necesidad de la familia como alimentación, alquiler, electricidad, agua, teléfono, transporte, ropa y medicinas. Un 17% las destina a lujos y un 22% a inversiones: 4% a compra de propiedades, 2% a educación, 8% al ahorro y 8% las invierte en negocios. Tomado de: Alberto Acosta *et. al.* "Las remesas y su aporte para la economía ecuatoriana", en: María Cristina Carrillo y Alicia Torres. *La migración ecuatoriana, transnacionalismo, redes e identidades*. Quito: FLACSO, sede Ecuador, 2005, p. 248.

20 La Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito afirma que el 6% de las remesas que envían los emigrantes ecuatorianos se destina a la compra de la vivienda en su país de origen, ya que muchos de ellos solo piensan en trabajar unos años para disponer de capital y luego regresar junto a la familia. Tomado de: Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito. *El sector de la construcción en el Ecuador*. Quito: Instituto Español de Comercio Exterior, 2007, p. 14.

**Gráfico 4**  
**Monto de las remesas que ingresaron al Ecuador (1993-2008)**  
(en millones de dólares)



**Fuente:** Banco Central del Ecuador (BCE).

**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

Los migrantes, y en especial sus remesas, constituirán un punto de interés en torno al cual se desarrollarán actividades y programas de articulación al mercado inmobiliario promovidos por empresas constructoras, inmobiliarias, constructores independientes, promotoras de vivienda, entidades bancarias y financieras, empresas de insumos de la construcción, servicios, asociaciones de migrantes, entre otros.

Ese es el caso de las Seis Ferias “Mi casa en Ecuador”, que hasta 2008 se llevaron a cabo en Nueva York, Madrid,

Barcelona y Murcia, ciudades que albergan la mayor cantidad de migrantes ecuatorianos en el extranjero, y que, según Getting Save Management (GSM),<sup>21</sup> han generado \$ 975 millones en volumen de negocios.

Por otro lado, es necesario mencionar el fenómeno de la adquisición de vivienda por parte de nacionales ecuatorianos residentes en España. Según la Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito, las propiedades en este país son adquiridas en un 36% por inmigrantes:

21 Getting Save Management (GSM) Cia. Ltda., Ecuador. Documento electrónico: <http://www.feriamica-saenecuador.com> [consulta: 5 de enero de 2009].

De este colectivo los ecuatorianos son los que más invierten en inmuebles, exactamente el 10,3%. Les siguen los marroquíes, los colombianos y los rumanos. Los inmigrantes han adquirido 45 mil departamentos por año desde 2004, fecha en la cual los primeros extranjeros comenzaron a estabilizarse y a convertirse en sujetos de crédito para bancos, cajas de ahorros y constructoras. El colectivo de emigrantes se ha convertido en una gran fuerza económica del país y en un grupo objetivo para numerosas empresas y marcas. En 2006, solo ellos generaron un ingreso de \$ 250 millones al sector de la construcción. La banca española, asociada con la banca ecuatoriana, ha comenzado a ofrecer créditos a los inmigrantes con ingresos seguros.<sup>22</sup>

También es necesario mencionar que el Estado efectúo, hacia finales de 2008, el programa de Bono de Vivienda para personas migrantes: la Secretaría Nacional del Migrante (SENAMI) y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), dentro del plan “Bienvenidos a casa”, implementarán el

programa teniendo en cuenta la naturaleza mayoritariamente urbana de la migración en el país, enfocándolo a sectores urbanos y urbano-marginales (áreas urbanas de las parroquias rurales). Los créditos tendrán plazos a diez años para casas de hasta \$ 35 mil, con cuotas mensuales de \$ 240.<sup>23</sup>

### **Generación de vivienda formal: rasgos a nivel nacional**

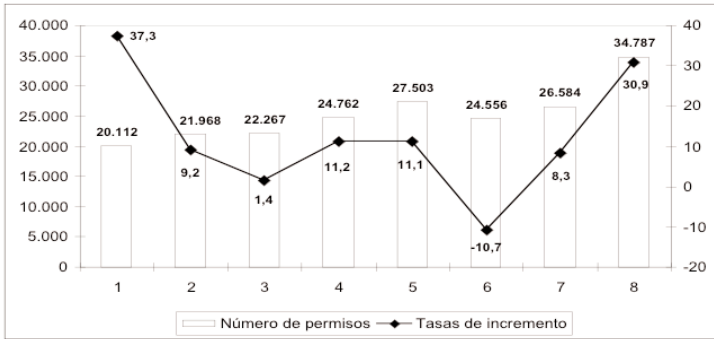
La dinámica que experimentó la construcción y, específicamente, la generación formal de vivienda nueva en el período, se puede observar en la evolución de los permisos de edificación,<sup>24</sup> los cuales dan cuenta de un alto índice de crecimiento a principios del ciclo, seguido de una marcada desaceleración entre 2001 y 2002, una reactivación entre 2003 y 2004, seguidas por una gran caída hacia 2005. De ahí en adelante se experimentará un crecimiento alcanzando tasas cercanas a las estimadas a inicios del período.

22 Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito. *Oc. cit.*, p. 14.

23 Vanessa Pinto y Lucía Ruiz. *Migración remesas y vivienda*. Quito: Corporación Ciudad, 2008, pp. 85-86.

24 La *Encuesta nacional de edificaciones* del INEC registra el número de viviendas nuevas que se proyecta construir cada año a escala nacional (esta información se extrae de los permisos de construcción municipales). Si bien las cifras no reflejan el número de edificaciones efectivas, ya que en algunos casos éstas no se llevan a cabo, sí arrojan luces sobre el nivel de actividad del sector inmobiliario formal.

**Gráfico 5**  
Evolución de los permisos para construcción y porcentaje de incremento 2000-2007



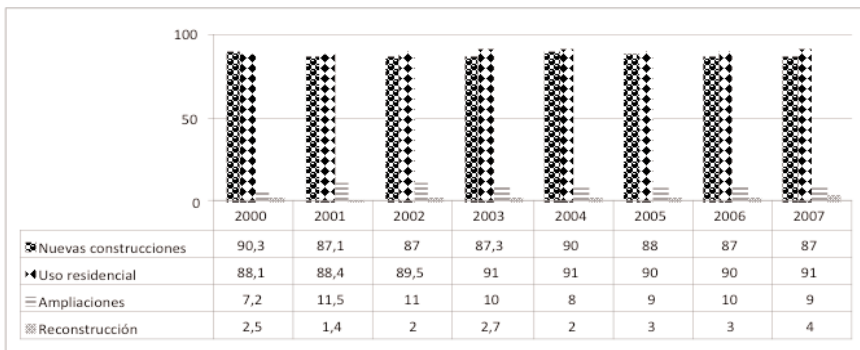
Fuente: INEC. Encuesta anual de edificaciones, 2000-2007.

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

Como se puede observar en el gráfico 6, el porcentaje de permisos para nuevas construcciones oscilará entre el 87% y el 90% del total de las licencias emitidas; en cuanto al uso residencial, se evidenciará un leve crecimiento de las mismas pasando de un 88% a un

91%. Asimismo, y como se puede apreciar en el gráfico 7, el incremento del número de viviendas nuevas previstas se experimentará a través de todo el período (con excepción de 2005), especialmente en 2007 con un índice superior al 53%.

**Gráfico 6**  
Evolución y participación porcentual de los permisos por tipo de obra 2000-2007



Fuente: INEC. Encuesta anual de edificaciones, 2000-2007.

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

En cuanto al índice de metros cuadrados a construirse (tabla 1), se aprecia un crecimiento uniforme en las tres ciudades más grandes del país (Quito, Guayaquil, Cuenca) con ritmos más acelerados a final de período en el caso

particular de Cuenca, mientras que en el caso de Ambato, Riobamba y Machala se observan mayores fluctuaciones en la evolución de la construcción en relación con el promedio nacional.

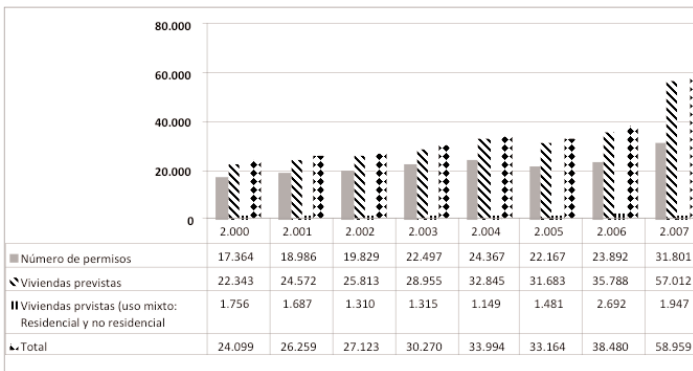
**Tabla 1**  
**Índice de metros cuadrados a construirse en seis ciudades principales del país (1998-2007)**  
 (promedio 1972 = 100)

Año	Índice general	Quito	Guayaquil	Cuenca	Ambato	Riobamba	Machala
1998	216,3	126,9	326,1	579,1	337,3	13,7	191,1
1999	147,9	82,4	161,3	558,2	461,4	54,0	148,4
2000	166,6	106,9	151,7	659,2	490,6	49,6	176,4
2001	191,9	123,1	255,9	536,2	373,1	22,0	128,2
2002	216,7	128,4	321,7	607,0	362,0	14,2,0	98,7
2003	266,8	173,6	360,0	642,2	466,2	124,5	308,6
2004	296,6	230,8	319,5	806,6	412,9	225,8	175,9
2005	271,1	156,7	366	736,9	573,3	176,6	352,2
2006	350,6	240,4	436,1	823,8	637,6	143,9	649,6
2007	479,8	278,3	473,4	2205,8	880,3	200,7	766,1

Fuente: INEC. Encuesta anual de edificaciones, 2000-2007.

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

**Gráfico 7**  
**Evolución de los permisos netos para construcción de vivienda nueva y total de viviendas previstas (2000-2007)**



Fuente: INEC. Encuesta anual de edificaciones, 2000-2007.

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

En cuanto a la concentración regional de la industria de la construcción, según las cifras del BCE se observa que en las provincias de Pichincha y Guayas se genera el mayor volumen de valor agregado de esta actividad a tasas que oscilan entre el 51% y el 57%, lo cual

indica que en Quito y Guayaquil se construye más de la mitad de las viviendas del país. En el caso de la provincia del Azuay, ésta aporta un promedio del 11%, mientras que el resto del país incorpora entre el 30% y el 37% a este sector productivo a lo largo del período.

**Tabla 2**  
**Valor agregado bruto provincial: industria de la construcción**  
**(2001-2007) miles de dólares de 2000**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Azuay</b>							
Construcción	<b>174.692</b>	<b>186.886</b>	<b>190.802</b>	<b>174.990</b>	<b>180.161</b>	<b>189.979</b>	<b>193.588</b>
% del total nacional	12,95	11,5	11,9	10,5	10,0	10,2	10,4
<b>Guayas</b>							
Construcción	<b>340.239</b>	<b>455.041</b>	<b>440.817</b>	<b>434.990</b>	<b>460.928</b>	<b>474.697</b>	<b>477.121</b>
% del total nacional	25,22	28,11	27,4	26,0	25,7	25,7	25,6
<b>Pichincha</b>							
Construcción	<b>360.917</b>	<b>477.513</b>	<b>464.237</b>	<b>446.748</b>	<b>476.739</b>	<b>498.729</b>	<b>499.201</b>
% del total nacional	26,75	29,5	28,9	26,7	26,5	26,8	26,8

**Fuente:** INEC. *Encuesta anual de edificaciones*, 2000-2007.

**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

En cuanto al valor agregado de las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, podemos observar la concentración en las provincias de Guayas y Pichincha con participaciones cercanas al 60% del total nacional, siendo la primera la que más valor aporta en el

contexto ecuatoriano. Por su parte, Azuay presenta una reducida tasa de participación (4,4% en promedio), mientras que en el resto del país se genera un 36%, en promedio, del total de esta rama de actividad.

**Tabla 3**  
**Valor agregado bruto provincial: actividades inmobiliarias,**  
**empresariales y de alquiler (2001-2007), miles de dólares de 2000**

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Azuay</b>							
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	46.202	50.882	53.983	59.220	62.909	62.909	62.909
% del total	4,3	4,3	4,5	4,6	4,5	4,5	4,5
<b>Guayas</b>							
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	339.400	379.688	392.365	415.089	437.648	437.648	437.648
% del total	31,7	32,5	32,5	32,0	31,6	31,6	31,6
<b>Pichincha</b>							
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	292.037	329.380	338.781	366.456	392.725	392.725	392.725
% del total	27,3	28,2	28,1	28,2	28,3	28,3	28,3

Fuente: INEC. *Encuesta anual de edificaciones*, 2000-2007.

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

### Generación de vivienda formal: elementos estructurales

En un entorno de coyuntura económica favorable, factores como las limitaciones en términos de costos y duración de los créditos repercutirán en las restricciones crediticias para amplios sectores sociales. Y la implementación de políticas de estímulo a la generación de soluciones habitacionales para sectores medios y bajos influirán en el des-

arrollo de los mecanismos de intermediación y en la composición de la oferta y la demanda de vivienda nueva.<sup>25</sup>

En primer lugar, el financiamiento de carácter privado experimentó algunas transformaciones en el corto y mediano plazo que favorecieron el crecimiento del mercado de vivienda nueva, aunque enfrentó obstáculos coyunturales –como la desconfianza del público en el sistema bancario, la escasez de financiamiento que se dio con el

25 El financiamiento para la construcción, ampliación o compra de vivienda nueva o usada tiene dos segmentos claramente definidos en el Ecuador. El de carácter privado, que está compuesto por dos fuentes principales: a) el crédito ofrecido por bancos, mutualistas y cooperativas; y b) promotores de vivienda que otorgan crédito directo a sus clientes: en esta modalidad, se calcula que no más del 60% de un proyecto se vende a crédito, (50% crédito directo del constructor y 50% crédito de los bancos), el otro 40% se vende al contado. Por su parte, el financiamiento de origen estatal tiene dos ejes básicos: a) el primero está dirigido a sectores populares (ingresos familiares de hasta \$ 360 mensuales), a través del Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV): este es un esquema de financiamiento que combina el ahorro familiar, el aporte del Estado mediante un subsidio directo y el crédito hipotecario para propiedades de hasta \$ 8 mil; y b) Por otro lado, a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) se hacen operaciones de redescuento para dos segmentos sociales: Redescuento de Cartera Habitacional SIV: vivienda cuyo precio no sobrepase los \$ 8 mil; Redescuento de Cartera Habitacional Clase Media: viviendas cuyo precio está comprendido entre \$ 8 mil y \$ 40 mil.



cierre de líneas de crédito de largo plazo por parte de las instituciones financieras durante el año 1999 y las elevadas tasas de interés— y estructurales —como la debilidad del sector y la falta de especialización en el crédito hipotecario—<sup>26</sup> que se traducirán en la concentración del financiamiento para sectores medios y altos, y la ausencia de estímulos para la financiación de proyectos de vivienda popular dejando a grandes sectores de la población por fuera de este circuito.

La evolución de los niveles de colocación de crédito para vivienda experi-

mentados en los primeros seis años del período evidencia una participación mínima en cuanto al total de la cartera (tabla 4 / gráfico 8); la orientación del crédito a corto plazo como política bancaria y el elevado monto de las tasas de interés serán factores determinantes en el proceso (gráfico 9). Como lo afirma el BCE: “A comienzos del período la tasa de interés nominal que se cobraba ascendía al 18% anual, que sumada al costo adicional que tienen los créditos por concepto de comisiones, impuestos y otros recargos, llegaba a tasas que superaban el 22% de interés anual.”<sup>27</sup>

**Tabla 4**  
**Evolución de la cartera bruta de vivienda**  
**Sector Financiero Nacional (SFN) 2002-2007 (miles de dólares)**

Año	Total Bancos	Total Cooperativas	Total Mutualistas	Total Soc. Financieras	Total Banca Pública	Total SFN
2002	246.493	29.749	65.101	3.793	47.420	392.556
2003	291.079	55.726	88.119	4.127	17.315	456.366
2004	454.313	86.252	128.129	7.129	10.697	686.520
2005	610.430	94.124	150.191	13.215	7.399	875.359
2006	781.595	103.509	155.463	17.915	17.798	1.076.280
2007	1.021.441	121.904	179.260	13.882	19.017	1.355.505

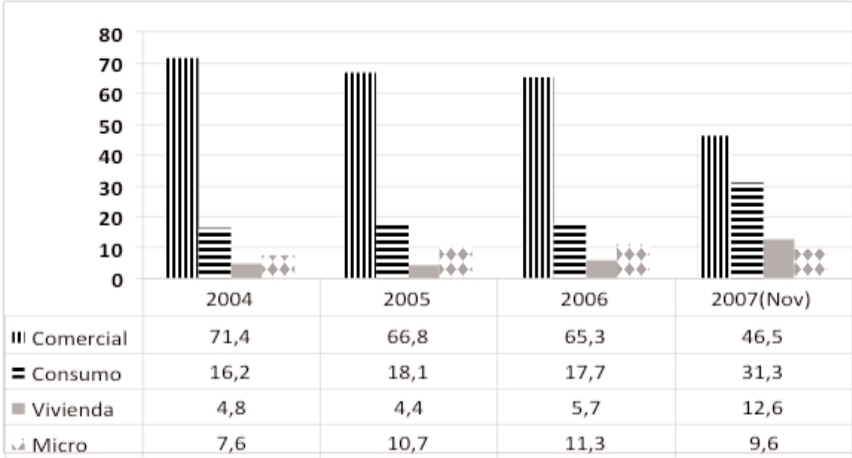
Fuente: Superintendencia de Bancos.

Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

26 El Ecuador, debido a su constante inestabilidad, ha tenido que implementar diversos esquemas de amortización para la recuperación de los créditos hipotecarios para vivienda: (a) cuota fija, vigente hasta 1986, con una tasa de interés del orden del 6% al 8%; (b) cuota progresiva, desde 1987 hasta 1989, con tasas entre 8% y 18%; (c) hipoteca reajutable, desde 1990 hasta 1994, con factores de crecimiento anual de capital de 1,15 a 1,29 y tasas del orden del 27% al 36%; (d) hipotecas denominadas en Unidades de Valor Constante (UVC), entre 1994 y 1997, a tasas de interés del 8%; y (e) hipotecas revalorizables, entre 1998 y 2000, que consistió en la reestructuración de las hipotecas reajutables y las concedidas en UVC con una variación promedio anual del 20%, como factor de ajuste anual del capital, y una tasa de interés del orden del 15%. Tomado de: Banco Central del Ecuador (BCE). “Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo.” *Apuntes de Economía* 34, 2003, p. 7.

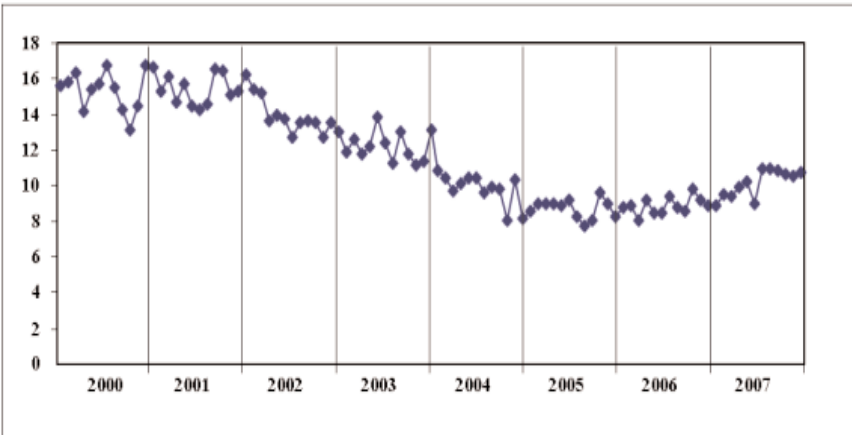
27 *Ibid.*, p. 8. Tasa muy alta si la comparamos con las tasas de interés en dólares de otros países de Latinoamérica, como el caso de Chile, que tiene créditos hipotecarios con tasas del 8% de interés anual.

**Gráfico 8**  
**Volumen de crédito por tipo (%) del total**



Fuente: ILDIS. *Análisis de coyuntura económica*, 2007.

**Gráfico 9**  
**Evolución de la tasa activa 2000-2007**



Fuente: Banco Central del Ecuador (BCE) / Revista *Gestión*.  
 Elaboración: Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

Sin embargo, en la medida en que el período avanzó, las tasas experimentarían una progresiva disminución hasta niveles cercanos al 12%, aunque se mantendrían relativamente altas si se tienen en cuenta los costos operacionales que se suman a ese rubro: “Varios empresarios del sector creen que la inversión de vivienda debería tener tratamiento especial, con intereses menores, como ocurre en España, donde los préstamos hipotecarios no llegan al 5%. Aquí estaban alrededor del 18% y han bajado hasta el 12%.”<sup>28</sup>

El crédito para vivienda experimentará en los dos últimos años del período un incremento acentuado, especialmente en 2007, cuando duplicará la tasa registrada en 2006. En general, entre 2002 y 2007, la cartera de vivienda pasó de \$ 392,5 a \$ 1.355,5 millones, es decir, se incrementó 3,45 veces, lo que evidencia el auge experimentado en el sector:

El total de beneficiarios de los créditos para la construcción ha crecido de poco más de 8 mil en 2001 a 47.689 en septiembre de 2006. En esta última fecha, el 80,2% eran clientes del sistema ban-

cario, pero en general todos los tipos de entidades oferentes de crédito incrementaron sustancialmente sus clientes. Al cerrar el tercer trimestre de 2006, las mutualistas eran las entidades que mayor volumen de crédito otorgaban por cliente (\$ 24.370 de promedio), mientras que los bancos y sociedades financieras disminuyeron sus montos promedio en relación al 2001.<sup>29</sup>

A la dificultad que genera el costo del crédito para vivienda, se suma el corto período de duración. Con respecto a otros países de la región, el Ecuador presenta uno de los plazos más cortos (15 años), en comparación con México y Colombia, cuyos créditos cuentan con períodos de hasta 30 años. A escala nacional, de los 26 bancos registrados en la Superintendencia de Bancos y Seguros, menos del 50% ofrecen créditos para vivienda; como se puede observar en la tabla 5, el monto mínimo de entrada asciende a un 30% y el plazo de amortización oscila en los diez años. Este plazo se ha visto reducido a finales de 2008 por la creciente desconfianza en el sector debido a condicionamientos externos e internos.

28 Julio Oleas. “Vivienda nueva, ¿dónde, cuánto, cómo?” *Gestión* 152, enero de 2007, p. 31. [Entrevista a José Centeno Abad, Presidente de la Federación Nacional de Cámaras de la Construcción].

29 *Loc. cit.*

**Tabla 5**  
**Condiciones financieras para crédito hipotecario:**  
**países seleccionados (datos de 2001)**

País	Tipo de crédito*	Relación monto/crédito %	Plazo (años)	Tasa anual	Garantía
Brasil	SFH y SFI	60	15	13	Hipotecaria
Chile	LCH	75	20	8	Hipotecaria
Colombia	FNA	70	30	13	Hipotecaria
Costa Rica	SFNV	90	15	Variable	Hipotecaria
Ecuador	SF	70	15	18	Hipotecaria
México	FOVI	90	30	9	Hipotecaria
Perú	FMV	90	20	12	Hipotecaria
Rep. Dominicana	AAP	65	20	Variable	Hipotecaria

**Fuente:** Banco Central del Ecuador (BCE). “Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo”. *Apuntes de Economía* 34, 2003, p. 7.

\*SFH: Sistema de Financiamiento Habitacional; SFI: Sistema de Financiamiento Inmobiliario; LCH: Letras de Crédito Hipotecario; FNA: Fondo Nacional del Ahorro; SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; SF: Sistema Financiero; FOVI: Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda; FMV: Fondo Mivivienda; AAP: Asociaciones de Ahorro y Préstamos para la vivienda.

**Cuadro 1**  
**Características de los créditos de vivienda ofrecidos por sistema bancario,**  
**incluidos préstamos a migrantes (noviembre 2008)**

Institución	Monto a financiar	Financiamiento		
		Entrada	Crédito	Destino
Banco del Austro	Desde 30.000	50%	50%	Remodelación de vivienda, vivienda nueva, vivienda usada hasta diez años: a cinco años de plazo para residentes en Ecuador.
		40%	60%	Remodelación de vivienda, vivienda nueva, vivienda usada hasta diez años: A diez años de plazo para migrantes ecuatorianos.
Banco Bolivariano	Desde 20.000	30%	70%	Vivienda nueva, Planvisión Vivienda: viviendas nuevas o usadas para ecuatorianos, migrantes y beneficiarios de remesas.
Banco Delbank	40.000	30%	70%	Remodelación vivienda, vivienda nueva, usada hasta diez años.
Banco General Rumiñahui	10.000	30%	70%	Vivienda nueva, vivienda vacacional: a 15 años para residentes en Ecuador.
		40%	60%	Vivienda nueva, vivienda vacacional: a diez años para ecuatorianos migrantes.

Institución	Monto a financiar	Financiamiento		
		Entrada	Crédito	Destino
Produbanco.	No existe un mínimo	30%	70%	Vivienda nueva, remodelación y/o ampliación. Vivienda usada hasta diez años.
Banco de Guayaquil	Desde 20.000	30%	70%	Solo para primera vivienda nueva.
Banco Internacional	Desde 40.000	30%	70%	Adquisición, construcción y remodelación de vivienda, compra de terreno.
Banco de Loja	No existe un mínimo	30%	70%	
Banco del Pacífico	Desde 30.000 Quito y Guayaquil, 25.000 otras ciudades	30%	70%	Para vivienda nueva, remodelación, vivienda usada hasta 20 años.
Banco Pichincha	Desde 25.000	30%	70%	Crédito Habitar para vivienda nueva, ampliación, remodelación y terminación de vivienda hasta 18 años. Plan Ahorro Futuro (depósitos por dos años permite pre-aprobación de crédito).

**Fuente:** Vanessa Pinto y Lucía Ruiz. *Migración, remesas y vivienda*. Quito: Corporación Ciudad, 2008, p. 95.

A pesar de que los beneficiarios de crédito para vivienda se multiplicaron por seis, pasando de 8 mil a 48.689 en el lapso 2001-2006, si se observan las cifras de la demanda potencial calificada total (DPCT) para Quito (24.154) y Guayaquil (47.300) (Gridcon, 2007), que incorporan más del 80% de esta cifra a escala nacional, encontramos que solo 71.454 hogares podrían acceder a este tipo de crédito, es decir, menos del 3% de la población del Ecuador, lo que implica que la demanda que interesa a las constructoras e instituciones crediticias se concentra en una proporción mínima del total nacional.

Si se observan los datos de financiamiento de los permisos para construcción autorizados en el nivel nacional sistematizados por el INEC, encontramos que los recursos propios representan un 74% en promedio, más específicamente montos de origen particular, mientras que el crédito oscilará entre el 8% y el 21,6%, una cifra muy baja que evidencia los niveles de acceso al crédito e insinúa un alto caudal de dinero que circula por fuera del circuito financiero, evidenciando una alta desconfianza en el sector y una alta tasa de recursos destinados a la inversión en vivienda cuyo origen debería ser analizado.

**Tabla 6**  
**Financiación para permisos de construcción emitidos en el Ecuador**  
**porcentajes y desagregados (2000-2007)**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
<b>Recursos propios</b>	<b>78,4</b>	<b>85</b>	<b>82,7</b>	<b>86,4</b>	<b>81,2</b>	<b>88,9</b>	<b>92</b>	<b>83</b>
Particulares	94,3	91	97	94	91	93	95	85
IESS/ISSFA	0	0	0	0	0	0	0	0
BEV	0	0	0	0	0	0	0	1
Mutualistas	1	2	1	2	1	2	2	1
Constructoras privadas	4,4	6	1	4	7	4	2	12
Sector Público	0,3	1	1	0	1	0	1	1
<b>Crédito</b>	<b>21,6</b>	<b>15</b>	<b>17,3</b>	<b>13,6</b>	<b>18,8</b>	<b>11,1</b>	<b>8</b>	<b>17</b>
IESS/ISSFA	2,1	5	2	11	2	3	2	1
BEV	32,5	32,5	30	25	13	4	4	3
Mutualistas	7,1	6	8	19	4	4	4	2
Otros bancos	20,2	15	43	22	70	26	70	27
Otras financieras	3,5	3	8	21	4	61	4	54
Otro financiamiento	34,5	41	14	13	16	3	16	13

**Fuente:** INEC. *Encuesta anual de edificaciones, 2000-2007.*

**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

Este comportamiento de los procesos de financiación como la concentración en ciertos sectores socioeconómicos y los bajos niveles de participación del crédito en el desarrollo de esta rama productiva, se articulan a la complejidad de un segundo conjunto de factores estructurales que influyen en la generación de vivienda formal, cuya naturaleza económica se expresa en las condiciones de pobreza del país<sup>30</sup> y el escaso poder adquisitivo de grupos poblacionales que estadísticamente son considerados no pobres:

a. Los recursos escasos: un país pobre con mucha gente pobre tiene pocos recursos para enfrentar un tema que históricamente ha sido considerado –por las políticas públicas– más un gasto que una inversión. Un presupuesto –con un déficit importante– que se estructura sobre la base de tres pilares: servicio a la deuda, recursos para seguridad y gastos corrientes, impide tener una partida significativa para políticas sociales y de vivienda. Estas causas muestran las facetas estructurales y globales que tiene el tema de la vivienda y no como generalmente se lo presenta, a partir de una apariencia sec-

30 Durante el período 1990-2001, el número de personas que vivía en condiciones de pobreza se elevó de 3,5 a 5,2 millones. En consecuencia, el número de pobres que vivía en las ciudades se elevó de 1,2 a 3 millones. En el período 2000-2004, se registró una disminución del índice de pobreza a nivel nacional: decreció del 51,3% al 36,6% y la extrema pobreza pasó del 24% en 2000, al 15% en 2004. Tomado de: Consulting Group. *Informe final, evaluación técnica y operativa del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PROMIB)*. Quito, 2007.

torial. Esta concepción ayuda mucho a la hora de diagnosticar la dimensión y cualidades de la problemática y, sobre todo, cuando se diseñan las políticas habitacionales.

b. Los bajos ingresos de la población y la inestabilidad laboral: se manifiestan en la existencia de un (alto) desempleo y subempleo, lo cual reduce de manera significativa la existencia de una demanda solvente. A ello hay que añadir la alta polarización del ingreso entre muchos pobres y pocos ricos. Por todo ello, algunos autores señalan que no se trata, en estricto sentido, del problema de la vivienda sino –más bien– del problema de la distribución del ingreso.<sup>31</sup>

A ello se suma el comportamiento demográfico que en el Ecuador se expresa en dos formas: “Por un lado, en las altas tasas de crecimiento vegetativo, que generan una mayor demanda, principalmente, por la vía de la formación de nuevos hogares. Y, por otro lado, en el acelerado proceso de concentración

de la población debido a la rápida urbanización que vive el país.”<sup>32</sup>

De manera complementaria, hay que tener en cuenta la ausencia de una política de vivienda integral a escala nacional para las clases de menores ingresos y la existencia de planes urbanísticos insuficientes en prácticamente todos los municipios del país. En ese contexto, el Gobierno nacional produjo hacia 1998 y a través del MIDUVI, el Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV)<sup>33</sup> como mecanismo de financiación de vivienda de interés social dirigido a población cuyo ingreso mensual no fuese superior a \$ 360, para mejoramiento o adquisición de vivienda nueva cuyo valor ascendiera hasta los \$ 8 mil.

Los resultados de este programa –según las fuentes– presentan cifras que difieren unas de otras en el período 1998-2004, donde se observan fluctuaciones en el comportamiento de los bonos emitidos y las inversiones realizadas; sin embargo, es clara la evidencia de la evolución de los montos invertidos a partir del año 2007<sup>34</sup> –el subsidio se

31 Fernando Carrión. “La penuria de la vivienda en el Ecuador”. *Revista Fe y Justicia*, 1996.

32 *Loc. cit.*

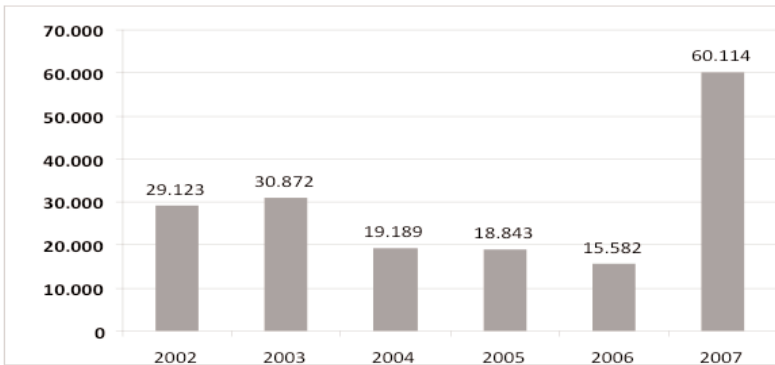
33 La acción del MIDUVI tiene base en un enfoque facilitador para crear las condiciones que permitan la incorporación de los agentes privados para atender la demanda habitacional, así como una intervención subsidiaria que ofrezca atención preferente a los sectores con menores ingresos. Lo que se busca es promover un esquema de financiamiento que combine el ahorro familiar, el aporte del Estado mediante un subsidio directo, y el crédito hipotecario (ABC Ahorro + Bono + Crédito), con el fin de facilitar el acceso a la vivienda a los estratos más pobres. En lo respectivo específicamente a los sectores de menores recursos, el crédito hipotecario está vinculado con un régimen de subsidios habitacionales directos, denominado Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV). El programa ha tenido tres fases: Fase I (1998-2002): monto del subsidio \$ 1.800. Fase II (2002-2007): monto del subsidio \$ 1.800. Fase III (2007- noviembre de 2008): monto del subsidio \$ 3.600. Tomado de: Banco Central del Ecuador (BCE). “Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo.” *Apuntes de Economía* 34, 2003, p. 7.

34 Para 2007 se esperaba que, con el otorgamiento de 60 mil bonos de vivienda con un monto de \$ 3.600, la demanda de los quintiles inferiores de ingresos se viera incrementada en \$ 210 millones. Tomado de: Julio Oleas. *Op. cit.*, p. 37.

ve incrementado en un 100%, pasando de \$ 1.800 a \$ 3.600— cuando se inicia un período de alta inversión por parte del Gobierno de Rafael Correa, aunque en los gráficos 10 y 11, tal como se

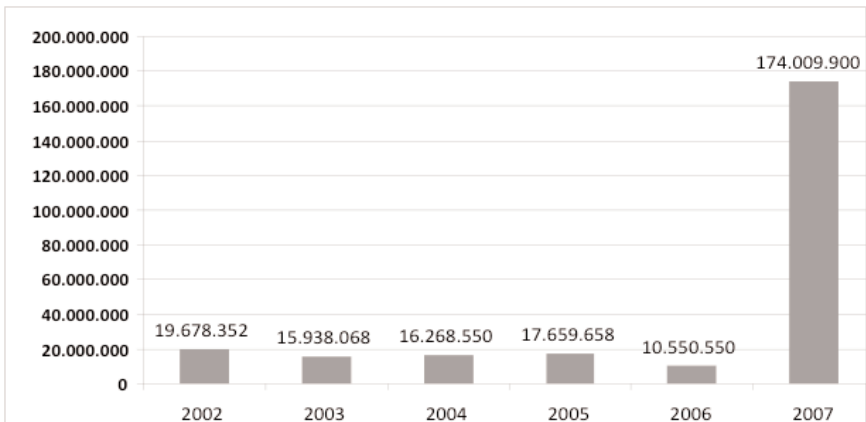
observa a continuación, no se discrimina el destino de las inversiones para mejoramiento y adquisición de vivienda nueva.

**Gráfico 10**  
**Bonos de vivienda adjudicados (2002-2007)**



Fuente: MIDUVI.

**Gráfico 11**  
**Inversión en bonos (2002-2007)**  
**(millones de dólares)**



Fuente: MIDUVI.



**Tabla 7**  
**Operaciones de Vivienda Nueva SIV 1998-2004**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	Total
<b>Postulantes</b>	3.135	18.670	12.814	7.517	4.697	2.335	3.165	52.333
<b>Evolución</b>	5,9%	35,6%	24,5%	14,3%	8,9%	4,4%	6,4%	100%
<b>Bonos emitidos</b>	3.135	11.579	16.691	7.518	2.878	3.401	2.629	47.831
<b>Evolución</b>	6,5%	24,2%	34,8%	15,7%	6%	7,1%	5,7%	100%

\*A julio de 2004.

**Fuente:** ESI Internacional. *Seguimiento operativo del Programa de Apoyo al Sector Vivienda II*. Quito: MIDUVI, 2004.

**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

**Tabla 8**  
**Inversiones en Vivienda Nueva SIV 1998- 2004 (dólares)**

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004*	Total
<b>Bonos</b>	50.575	2.455.515	7.656.140	21.751.546	9.309.447	5.387.400	5.583.600	52.194.223
<b>Créditos</b>	19.019	615.101	3.844.674	20.289.901	7.437.410	3.097.925	1.023.864	36.327.893
<b>Ahorros</b>	4.346.970	11.088.041	7.766.351	5.078.060	1.849.237	733.953	1.356.057	32.222.670

\*A octubre de 2004.

**Fuente:** ESI Internacional. *Seguimiento operativo del Programa de Apoyo al Sector Vivienda II*. Quito: MIDUVI, 2004.

**Elaboración:** Óscar Raúl Ospina y Jaime Erazo Espinosa.

Otro factor que tiene amplias implicaciones en el acceso al suelo urbano y, por ende, a la vivienda está relacionado con los altos niveles de especulación y concentración de la propiedad de la tierra urbana que reflejan, en parte, la debilidad de las políticas estatales y las reglamentaciones municipales para el manejo del suelo, específicamente en el sentido de "forzar su utilización y por tanto su ingreso al mercado."<sup>35</sup>

La escasez del suelo se produce porque, por definición, es un bien escaso, no reproducible y sí monopolizable. De

allí que la especulación del suelo urbano termine imponiendo la lógica del desarrollo urbano y de la implantación de los programas de vivienda. En el Ecuador urbano se tiene un promedio superior al 35% de suelo vacante o, lo que es lo mismo, de un uso de suelo especulativo o de engorde.<sup>36</sup>

Esta lógica, además de generar una serie de costos en términos de gestión, planificación, infraestructura y tributos para las administraciones municipales, impulsa a muchos sectores populares a generar estrategias alternativas para

35 Andrea Carrión y Diego Carrión. *La tierra vacante en Quito: estrategias de engorde y ausencia de políticas de suelo*. Quito: Lincoln Institute for Land Policy, 1999, p. 2.

36 Fernando Carrión. *Op. cit.*

superar la aparente “escasez” de terrenos adecuados para vivienda y los altos costos de accesibilidad: “Se producen los conocidos procesos de segregación y de urbanización precaria en las periferias urbanas donde eventualmente se consiguen terrenos baratos pero con carencia de infraestructura y servicios básicos.”<sup>37</sup>

Tenemos, entonces, un panorama en el cual el crédito se presenta restringido y la oferta de vivienda se orienta hacia ciertos segmentos socioeconómicos, a pesar de la evolución experimentada en el período y los planes de incentivos para adquisición de vivienda para capas medias y bajas, lo cual se traducirá en un fuerte desequilibrio entre la oferta en proporción a la demanda total, más aún cuando el 80% de los hogares demandan viviendas de montos menores a los \$ 35 mil: “A mediados de 2006, la demanda total era de 445.754 hogares, la demanda potencial (hogares que desean en algún momento tener vivienda) era de 167.158 y la demanda potencial calificada de tan solo 26.033 hogares, de los cuales apenas 9.317 accedían a créditos hipotecarios”.<sup>38</sup>

La articulación de los factores coyunturales y estructurales analizados cobra una materialidad específica en las

ciudades ecuatorianas; uno de sus rostros se expresa en un déficit habitacional cercano a 1,2 millones de viviendas (700 mil en las zonas urbanas y 500 mil en sectores rurales),<sup>39</sup> otro se hace evidente en la generación informal de vivienda que ronda el 55% del total de la construcción del Ecuador: “En Quito y Guayaquil se concentra el 83% de las viviendas urbanas del país, los índices de informalidad alcanzan el 53% y el 56% respectivamente.”<sup>40</sup>

Nos encontramos, por consiguiente, ante un proceso de estructuración urbana donde convive una enorme informalidad que se erige en la periferia, que nace en los límites que impone el circuito financiero, la inestabilidad económica, la carencia de ahorro, la pobreza, la especulación, la “escasez” y el alto costo del suelo urbano. Junto a ella se levanta una urbe formal impulsada por la rentabilidad, la estabilidad y la confianza que presentó la coyuntura de una economía dolarizada; un espacio urbano construido que se multiplicó con el capital descongelado de los bancos, con el retorno de los recursos que se fugaron con el advenimiento de la crisis de final de siglo, y con unas remesas que inyectaron un nuevo aire a las familias de sectores medios bajos y bajos.

37 Andrea Carrión y Diego Carrión. *Op. cit.*, pp. 2-3. Se estima que, en el período 1990- 2000, en el país se “generaron 441 mil viviendas informales, con un promedio anual de 31 mil familias que encontraron una solución a su problema habitacional desde el sector informal (...) 330 mil familias urbanas viven hacinadas (22%); 340 mil no acceden a servicios de agua de la red pública (12,3%); 235 mil no tienen servicio sanitario de uso exclusivo (18,5%); y 620 mil (33,4%) no acceden a servicios de alcantarillado.” Tomado de: Consulting Group. *Op. cit.*

38 Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito. *Op. cit.*, p. 14.

39 Hoy. “El déficit de vivienda social asciende a 1,2 millones”, 30 de marzo de 2006.

40 Consulting Group. *Op. cit.*

## Bibliografía

- Acosta, Alberto; López, Susana y David Villamar  
2005 "Las remesas y su aporte para la economía ecuatoriana". En: María Cristina Carrillo y Alicia Torres. *La migración ecuatoriana, transnacionalismo, redes e identidades*. Quito: FLACSO, sede Ecuador, pp. 229-240.
- Banco Central del Ecuador (BCE)  
1999a "Propuesta de política económica ante la crisis". *Apuntes de Economía* 7, noviembre
- \_\_\_\_\_ 1999b. Documento electrónico: <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Memoria/1999/cap2.pdf>.  
[consulta: 20 de octubre de 2009].
- \_\_\_\_\_ "Crédito hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo". *Apuntes de Economía* 34, 2003.
- Carrión, Andrea y Diego Carrión  
1999 *La tierra vacante en Quito: estrategias de engorde y ausencia de políticas de suelo*. Quito: Lincoln Institute for Land Policy.
- Carrión, Fernando  
1996 "La penuria de la vivienda en el Ecuador". *Revista Fe y Justicia*.
- Consulting Group  
2007 *Informe final, evaluación técnica y operativa del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios (PROMIB)*. Quito.
- Cuervo, Luis Mauricio  
2004 "Ciudad y globalización en América Latina, el punto de vista de los investigadores". *Amérique Latine*. París: La Documentation Française, pp. 1-14.
- Delgado, Alicia; Brito, Vanessa; Viera, Jonathan y Andrés Montalvo. "La construcción levanta cabeza". *Gestión* 78, diciembre de 2000.
- Diario Hoy  
2006 "El déficit de vivienda social asciende a 1,2 millones", 30 de marzo.
- ESI Internacional  
2004 *Seguimiento operativo del programa de Apoyo al Sector Vivienda II*. Quito: MIDUVI.
- Getting Save Management (GSM) Cia. Ltda., Ecuador. Documento electrónico: <http://www.feriamicasaenecuador.com> [consulta: 5 de enero de 2009].
- Gridcon Consultores  
2007 *Datos de demanda inmobiliaria*. Documento electrónico: [http://www.gridcon.com/investigaciones/ver\\_articulo.php?id=7](http://www.gridcon.com/investigaciones/ver_articulo.php?id=7) [consulta: 5 de diciembre de 2008].
- ILDIS  
2006 *Análisis de coyuntura económica 2005*. Quito: ILDIS - Friedrich Ebert Stiftung - FLACSO.
- \_\_\_\_\_ *Análisis de coyuntura económica 2006*. Quito: ILDIS - Friedrich Ebert Stiftung - FLACSO, 2007.
- \_\_\_\_\_ *Análisis de coyuntura económica 2007*. Quito: ILDIS - Friedrich Ebert Stiftung - FLACSO, 2008.
- \_\_\_\_\_ *Análisis de coyuntura económica 2008*. Quito: ILDIS - Friedrich Ebert Stiftung - FLACSO, 2009.
- INEC  
2000-2007 *Encuesta anual de edificaciones*. Quito: INEC.
- Jaramillo, Samuel  
1994 *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes - Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Larrea, Carlos  
2004 "Dolarización y desarrollo humano en el Ecuador". *Íconos* 19, mayo.
- Oleas, Julio  
2004 "La construcción en 2003: buen año, pero pudo ser mejor". *Gestión* 116, febrero.
- \_\_\_\_\_ "Vivienda nueva, ¿dónde, cuánto, cómo?" *Gestión* 152, enero de 2007.
- Oficina Económica y Comercial de la Embajada de España en Quito  
2007 *El sector de la construcción en el Ecuador*. Quito: Instituto Español de Comercio Exterior.
- Pinto, Vanessa y Lucía Ruiz  
2008 *Migración, remesas y vivienda*. Quito: Corporación Ciudad.
- Salgado, Wilma  
1999 "Desencadenantes y beneficiarios de la crisis económica en el Ecuador". *Ecuador Debate* 48, diciembre.
- \_\_\_\_\_ "Riesgos para la recuperación económica en la dolarización". *Ecuador Debate* 55, abril de 2002.

Topalov, Christian

- 1979 *La urbanización capitalista, algunos elementos para su análisis*. México: Editorial Edicol.

Verdesoto, Luis

- 2008 *Quito como ciudad global, metrópoli en transición*. Quito: Instituto de la Ciudad, 2008. Documento electrónico: [http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com\\_docman&Itemid=66](http://www.institutodelaciudad.com.ec/index.php?option=com_docman&Itemid=66) [consulta: 5 de diciembre].