PROYECTO URBANÍSTICO Y DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL PLAN "MUCHO LOTE"

Frecia Plaza de la Rosa[1], Alvaro Moreno [2]

[1]Economista especialización Finanzas 1996; email: frecia_plaza@hotmail.com, fplaza@leasingcorp.fin.ec

[2]Director de Tesis, Economista, Escuela Superior Politécnica del Litoral, Especialización Finanzas, Master en Administración de Empresas ESPAE, Diploma de Postgrado Evaluación Social de Proyectos Universidad Católica de Chile, Profesor de ESPOL desde 2002; email: amoreno@espol.edu.ec

RESUMEN

Como en la mayoría de los países de América Latina, en los últimos cincuenta años Ecuador ha registrado una fuerte tendencia a la urbanización, este fenómeno se da principalmente en las grandes ciudades como Guayaquil, que alberga mucha migración, esto genera un grave problema en cuanto a carencia de infraestructura de servicios públicos y equipamientos sociales. La tasa de crecimiento urbano en la década del noventa fue de 3,67% anual. De una población estimada para el año 2001 en 12.800.000 habitantes de ellos el 64%, ósea 8.200.000 viven en las ciudades.[1]

Además el sector de la construcción es uno de los sectores que mayor impacto tiene en la economía de un país ya que es un aparato generador de riqueza por su alta integración hacia atrás y adelante que genera un valor agregado en los componentes macroeconómicos de un país, por eso es de vital importancia ver los impactos económicos que tiene en la nación este proyecto de carácter habitacional. La vivienda posee una importancia especial ya que se transforma en las bases en donde se desarrolla en

[1] Fuente: Instituto Nacional De Estadísticas y Censo (INEC), Censo de población 1982-1990.

núcleo familiar, crea sentimientos de pertenencia y es de suma importancia para crear riqueza y contribuye al crecimiento del Producto Interno Bruto de la nación. Un proyecto de vivienda social cubriría un parte del déficit habitacional que en la actualidad registra la ciudad de Guayaquil y en todo el país.

SUMMARY

Like in majority of the countries from Latin America, in the last fifty years Ecuador has registered a strong tendency to the urbanization, this phenomenon shows mainly in the big cities like Guayaquil, that which harbors much migration, this generates a grave problem such as the absence of structures of public services and social equipments. The appraisal of urban growth in the ninety decade was of 3.67% annual. From an estimated population for the year 2001 of 12,800,000 inhabitants, 64% of them, means 8,200,000 inhabitants live in the cities.

Also the construction sector is one of the sectors that greater impact has in the economy within the country since it generates wealth due to their high integration back and ahead that generates a courage added in the macroeconomic components of a country, that is why is of vital importance to see the economical impacts that a project of housing issue has in a nation. Housing has a special importance since its the fundament where the family nucleus develops , creates feelings of ownership and it is of supreme importance in order to create wealth and contributes with the growth of the Gross Internal Product of the Nation. A social housing project would cover a part of the deficit of housing that today registers Guayaquil and in all the country.

I

NTRODUCCION

El objeto de estudio de este trabajo consiste en realizar la evaluación social y económica del proyecto urbanístico y de vivienda de interés social “Mucho Lote”, el mismo que corresponde a la construcción de viviendas unifamiliares en la ciudad de Guayaquil, y sus correspondientes obras de urbanismos, las que incluyen vías pavimentadas, alcantarillado, alumbrado público, agua potable y áreas de recreación, proporcionándole la oportunidad de tener una vivienda digna a muchas familias de ingresos bajos, cabe mencionar que hasta la presente fecha el Municipio tiene 9.545 solicitudes ingresada de las cuales 6.591 están destinadas a lotes con servicio y 2.954 para viviendas, el presente estudio se va a limitar a analizar el impacto de las viviendas dentro del Programa Mucho Lote.

El sector de la construcción es uno de los sectores que mayor impacto tiene en la economía de un país ya que es un aparato generador de riqueza por su alta integración hacia atrás y adelante que genera un valor agregado en los componentes macroeconómicos de un país, por eso es de vital importancia ver los impactos económicos que tiene en la nación este proyecto de carácter habitacional. La vivienda posee una importancia especial ya que se transforma en las bases en donde se desarrolla en núcleo familiar, crea sentimientos de pertenencia y es de suma importancia para crear riqueza y contribuye al crecimiento del Producto Interno Bruto de la nación.

Nos encontramos entonces en la necesidad de contar con un estudio acerca del impacto socioeconómico que tiene este proyecto sobre las comunidades de escasos recursos de la ciudad de Guayaquil; a fin de poder mejorar la dirigencia de políticas de gasto de vivienda de interés social y conocer las posibilidades y limitaciones de este proyecto, ya que es indispensable tener en cuenta la diversidad de las situaciones concretas que incita a muy diversas acciones, teniendo en cuenta las realidades políticas, económicas y sociales del país.

La Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil manifiesta un interés frente a los problemas vinculados a la no posesión de vivienda propia, y a la proliferación de asentamientos informales en la ciudad, es por eso que ha existido una creciente preocupación de crear leyes que fomenten la participación de entidades publicas y privadas, las cuales podrán participar en el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

Por esta vía se concretan varios efectos adicionales, se reactiva el sector de la construcción, se impulsan fuertemente las políticas gubernamentales destinadas a dar ayuda social, se consiguen mejoras en el bienestar a partir de una mejor calidad de vida, esto conlleva a una mayor participación e inserción en la vida social por parte de los sectores más desfavorecidos.

Para lograr los objetivos propuestos se realizará la medición de los beneficios del proyecto a través de la METODOLOGÍA DE LOS COSTOS EVITADOS, la cual consiste en determinar cuanto se ahorra la sociedad implementando proyectos de vivienda y urbanización focalizados a los grupos mas vulnerables, muchos de ellos pertenecientes a asentamientos no formales.

CONTENIDO

La situación planteada hace surgir la imprescindible intervención del Estado dada la imposibilidad de las personas de salir por si mismas de la mencionada encrucijada de la pobreza y la perpetuación de la situación de miseria entre generaciones. Se espera que la acción social a través de la política de gasto gubernamental revierta, minimice o por lo menos mitigue el círculo perverso de la pobreza heredada.

Este estudio centra su enfoque teórico en el enfoque de las Necesidades Básicas, esto se debe al hecho de que ella refleja más correctamente la verdadera estructura valorativa implícita en la mayoría de las sociedades, partiendo de la observación de que una desigual distribución del ingreso inhabilita -a los que tienen poco- a consumir ciertos bienes por sobre los umbrales considerados mínimos.

Para tratar la teoría de las "necesidades básicas insatisfechas" es imperante comentar el hecho que inspira y alienta el desarrollo de ésta; *la pobreza,* la cual es aquella condición de la persona que imposibilita la satisfacción de las necesidades básicas humanas definidas estas como una canasta mínima "racional", técnica y "éticamente" definida.

Cuando nos referimos a las necesidades básicas se entiende como la obligación de cobertura por razones fisiológicas o socialmente declaradas imprescindibles para el desarrollo humano, físico, mental o social. Por sus dimensiones físicas y espirituales las necesidades están delimitadas por el marco cultural en el cual se desenvuelven.

Metodología para la Evaluación Económica

El presente estudio está encaminado a realizar la evaluación económica del proyecto MUCHO LOTE, estimando los beneficios por los ***costos evitados*** a la ciudad de Guayaquil por no llevar a cabo programas de desmarginalización o reubicación de urbanizaciones ilegales.

El análisis realizado al proyecto parte de la consideración o supuesto de que comunidades carentes de vivienda poseen las siguientes opciones, la primera es continuar pagando arriendo, la segunda convertirse en potenciales invasores de asentamientos informales y la tercera es ser beneficiaria de un proyecto de vivienda. Si se convierte en invasora de un predio en algún momento del tiempo el gobierno tendría que incurrir en costos para desmarginalizar y legalizar los lotes invadidos. Algunos de estos costos son : instalación de redes eléctricas y viales, sistemas de saneamiento básico entre otras.

Para lograr el objetivo de cuantificar la contribución de este tipo de proyectos al bienestar de la población de Guayaquil se identificó los beneficios económicos netos que genera el proyecto para la sociedad:

Los impactos considerados en la evaluación económica son todos aquellos en lo que resulta posible y aconsejable hacer una estimación monetaria -a precios sociales- de los recursos afectados. La clasificación principal reduce la evaluación económica a la determinación de costos de inversión y beneficios económicos.[2] El análisis costo beneficio brinda las pautas para determinar si la sociedad gana como un todo.

Criterios costo-beneficio

Se aplican en aquellos casos en que tanto los costos como los beneficios se pueden expresar en términos monetarios. Entre los indicadores que pertenecen a esta categoría, los más usados son el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR).

El Valor Actual Neto, también conocido como Valor Presente Neto (VPN), pretende medir en cuánto se enriquecerá el país (o quien realiza un proyecto), en términos de riqueza actual. Para ello se aplica la siguiente fórmula:

$$VAN = \sum_{i=0}^{i=n} \frac{B_i - C_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

B_i= Beneficios del proyecto en el año i

C_i= Costos del Proyecto en el año i

---

[2] Metodologías de Evaluación Social de Proyectos. Documento de MIDEPLAN.

La Tasa Interna de Retorno (TIR) corresponde a aquella tasa de descuento que hace el VAN de un proyecto igual a cero.

Beneficios Económicos

Los beneficios económicos serán calculados a partir de la información obtenida de barrios informales de la ciudad de Guayaquil, estimando un costo promedio por dotar a los mismos de los servicios básicos para normalizarlos y titularizarlos,

Características generales de la vivienda en Ecuador

En Ecuador, los hogares están conformados en promedio por 4.5 personas, sin embargo, el tamaño familiar varia entre las distintas zonas y regiones del país. Así, en las zonas urbanas, las familias son menos numerosas (4.3 miembros), especialmente en la región de la sierra, mientras que, en las zonas rurales dispersas, el tamaño familiar promedio se eleva a casi cinco miembros por hogar, e incluso algo más en la región del oriente del país.

TABLA 1

TAMAÑO DE LA FAMILIA POR ZONA Y REGIÓN GEOGRÁFICA: ECUADOR 1998

	Zonas			
Regiones	Urbana	Rural amanzanada	Rural dispersa	**Total**
Costa	4.5	4.8	4.7	4.7
Sierra	4.1	4.6	5.0	4.4
Oriente	4.6	4.7	5.1	4.9
Total	4.3	4.7	4.9	4.5

Nota: Los datos han sido calculados utilizando factores de expansión para hogares.
Elaboración propia sobre la base de la ECV 1998.
Elaborado por: La autora.

Sin duda que estas diferencias reflejan las desigualdades en los niveles de ingreso o gasto familiar promedio de las diversas zonas o regiones del país; siendo que a mayores ingresos tienden a ser más reducidas las familias . Así, en las zonas urbanas, donde las familias gozan de mayores ingresos, no debe sorprender que el tamaño familiar sea menor que en las zonas rurales amanzanadas y dispersas, zonas de mayor pobreza relativa. Además, al comparar los hogares dentro de una misma zona, se puede comprobar que a mayor ingreso, es decir deciles más altos, el tamaño de la familia tiende a ser menor tanto para las familias urbanas como las rurales.

TABLA 2

HACINAMIENTO POR ZONA Y REGIÓN GEOGRÁFICA: ECUADOR 1998

	Zonas			
	Urbana	Rural amanzanada	Rural dispersa	**Total**
Costa	20.9	16.1	18.9	19.9
	43.8	44.0	46.8	44.5
Sierra	11.3	19.2	35.1	21.0
	23.6	37.5	57.6	37.7
Oriente	12.0	10.2	25.9	20.1
	25.5	41.5	49.7	43.4
Total	**17.3**	**17.1**	**27.8**	**20.3**
	36.2	**41.1**	**52.6**	**41.6**

Nota: La primera fila pertenece al porcentaje de personas que habitan en hogares que albergan más de tres personas por cuarto. La segunda fila pertenece al porcentaje de personas que habitan en hogares que albergan a más de tres personas por dormitorio. Llamamos cuarto a todas las habitaciones de la vivienda, excluyendo cocinas, baños, garaje o las dedicadas a negocios. Llamamos dormitorios exclusivamente a los cuartos para dormir.
Los datos han sido calculados utilizando factores de expansión para personas.
Elaboración propia sobre la base de la ECV 1998.
Elaborado por: La autora

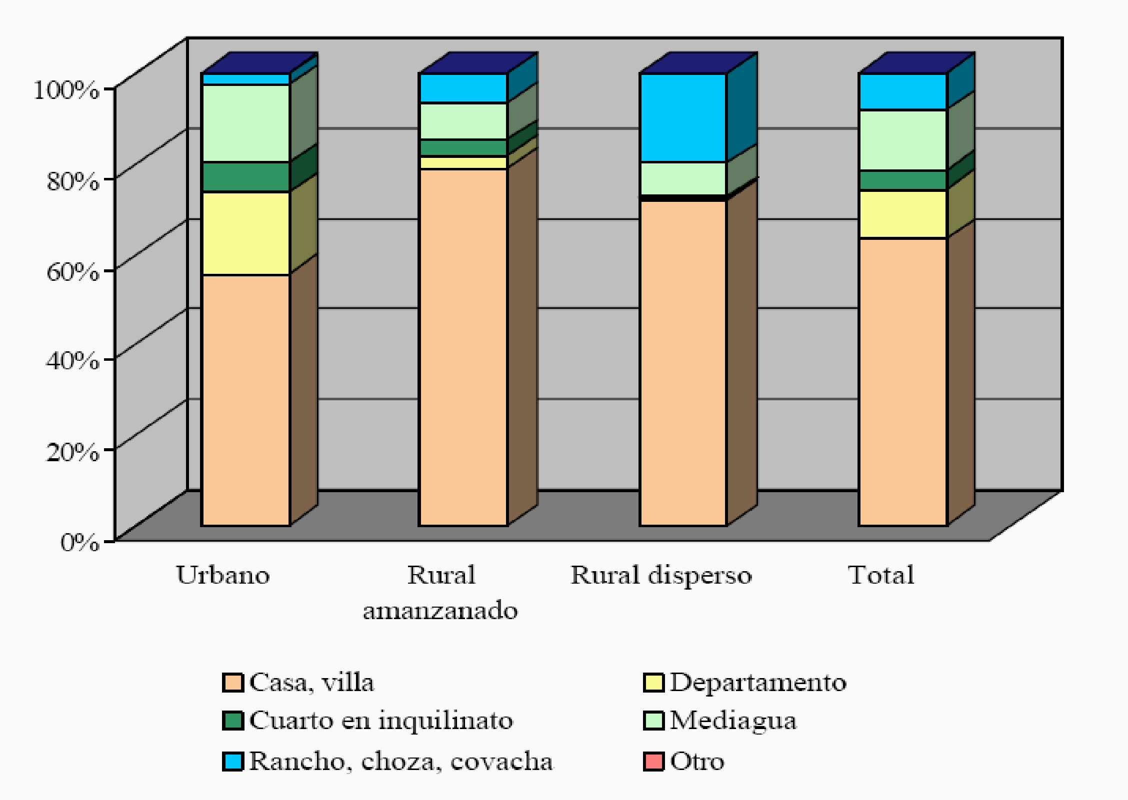
Con respecto a los niveles de hacinamiento, se estima que el 20.3% de ecuatorianos habita en hogares que albergan a más de tres personas por cuarto y un 42% en hogares que albergan a más de tres personas por dormitorio o cuarto exclusivo para dormir Asimismo, los niveles de hacinamiento son mayores en las zonas más pobres del país, las rurales amanzanadas y rurales dispersas. Coincidentemente, el área que alberga a las familias de mayores ingresos, la sierra urbana, presenta los niveles más bajos de hacinamiento del Ecuador.

En suma, en las zonas urbanas del Ecuador, tanto el tamaño de la familia como el nivel de hacinamiento tienden a ser menores que en las zonas rurales amanzanadas o dispersas. Esto refleja las diferencias en ingresos de estas zonas, siendo que mientras menor sea el nivel de ingresos de las familias de una determinada área, tenderán a ser mayores el tamaño familiar y el grado de hacinamiento.

Por otro lado, los tipos de vivienda predominante en Ecuador son las casas o villas, ya que un 63.3% de la población habita en ellas. Le siguen las mediaguas (13.3%), los departamentos (11%) y los ranchos, chozas o covachas (8%), además de otros tipos de viviendas de menor importancia (gráfico 1). Sin embargo, debe tenerse en cuenta que los departamentos se encuentran casi en su totalidad en las zonas urbanas del país y son algo más frecuentes en la sierra urbana, donde tres de cada diez ecuatorianos vive en este tipo de vivienda. Asimismo, las viviendas del tipo mediagua son básicamente un fenómeno costeño ya que el 70% de personas viviendo en ellas se encuentra en esta región del país.

GRAFICO 1

Tipos de vivienda según zonas: ECUADOR 1998



CONCLUSIONES

- El valor económico del proyecto fue menor al inicialmente estipulado debido *a las transferencias (CMgS < CMgP)*

- El gobierno con este tipo de proyectos genera distorsiones profundas en el mercado de vivienda debido a causas sociales; no obstante, el resultado económico agregado del proyecto es marginal debido al gran déficit habitacional imperante.

- El retorno social de este proyecto para Guayaquil es significativo, atendiendo los beneficios obtenidos y los costos incurridos, la implementación del proyecto fue positivo y contribuyo a incrementar el bienestar social de la comunidad beneficiaria.

- Las externalidades positivas logradas por las familias están asociadas al mejoramiento del entorno vital que mejora la convivencia y permite una mayor inclusión social, esto potencializa los beneficios (no cuantificables) del proyecto.

- El proceso de postulación y asignación de subsidios está sujeto a exigentes requisitos de transparencia, imparcialidad, focalización y neutralidad; lo cual resulta esencial para la credibilidad y aceptación de políticas de vivienda social basadas en subsidios a la demanda.

- Se hace necesario impulsar proyectos de mayor envergadura relacionados a VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL para lograr un mejor cubrimiento del gran déficit aun existente.

REFERENCIAS

1. Proyecto de Graduación: Evaluación Social y Económica del Proyecto de Vivienda de Interés Social "Mucho Lote".
2. Publicación "Programa de Apoyo al Sector Vivienda II" 2002
3.Pagina Oficial del Muy Ilustre Municipio de Guayaquil www.guayaquil.gov.ec
4. Evaluación Económica y Social de proyectos de Inversión, Raúl Castro y Karen Mokate 2da edición, 2003
5. Metodologías de MIDEPLAN, para evaluar proyectos de inversión pública.
6. Proyecciones de la población por sectores y zonas de planificación - Inec, departamento de planes y proyectos estratégicos, M.I. Municipalidad de Guayaquil.