

**LA TENENCIA DE VIVIENDA PROPIA DESDE
UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO**

LA TENENCIA DE VIVIENDA PROPIA DESDE UNA PERSPECTIVA DE GÉNERO

Home Ownership from a gender perspective

Fecha de recepción: 30 de agosto de 2018
Fecha de aceptación: 19 de octubre de 2018

Jeniffer Rubio*
Jan Coronel** 1

Resumen:

Este documento busca comprender la compleja realidad social de la tenencia de vivienda mediante la identificación de determinantes que influyan en la probabilidad de que los hogares accedan a una vivienda propia, así como establecer la relación entre las probabilidades de acceso a esta que tendrían las familias con jefatura de hogar de mujeres con respecto a aquellos con jefatura de hombres, con el fin establecer dicha diferencia como punto de partida para implementar políticas orientadas a la garantía de los derechos de la población. Se calcula un modelo probit con microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida 2013-2014 del INEC. Como hallazgo principal, en Ecuador existe menor probabilidad de tener vivienda propia en el caso de hogares con jefe de hogar mujeres en relación con los hombres. Adicionalmente, existen otros factores que influyen en dicha probabilidad, como consumo del hogar (*proxy* de ingresos), edad, nivel de instrucción, región de residencia y estado laboral del jefe de hogar. Adicionalmente, se observa la importancia del acceso a algún tipo

* Economista por la Universidad de Las Américas, especialista en Microfinanzas por la Universidad Andina Simón Bolívar y máster en Economía Aplicada por la Universidad de Alcalá (España). Funcionaria del Banco Central del Ecuador. Correo electrónico: jrubio@bce.ec.

** 1 Economista por la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Máster en Gobierno y Administración Pública por la Universidad Complutense de Madrid. Funcionario del Banco Central del Ecuador. Correo electrónico: jcoronel@bce.ec.

de financiamiento sobre la probabilidad de tener vivienda propia. Los resultados permiten trabajar más en la consecución de programas y políticas para aumentar los índices de tenencia de vivienda en jefes de hogares mujeres y enfocados principalmente a hogares con menores recursos.

Palabras clave: mercado de vivienda, régimen de tenencia de la vivienda, modelo probit.

Clasificación JEL: C25, R21

Abstract:

This document seeks to understand the complex social reality of housing tenure, by identifying determinants that influence the likelihood that households will have their own house. As well as establishing the relationship between the probability of houseowner headed by women in contrast to men, in order to establish this difference as a starting point to implement policies aimed at guaranteeing the rights of the population. A probit model with microdata from the Survey of Living Conditions (2013-2014) of the INEC is calculated. As a main finding, in Ecuador there is a lower probability to have their own house in the case of households headed by women in relation to men. In addition, there are other factors that influence such probability, such as consumption (proxy of income), age, level of education, region of residence, and employment status of the head of household. Additionally, the importance of access to some type of financing on the probability of owning a home is observed. The results allow to work more in the achievement of programs and policies to increase the rates of housing tenure, focused mainly on households with fewer resources and female heads of household.

Keywords: housing market, housing tenure regime, probit model.

JEL Classification: C25, R21

I. INTRODUCCIÓN

La vivienda es fundamental para la vida de los individuos, brinda protección y permite la integración a la comunidad y formar una familia. La vivienda puede ser considerada como un pilar en el que se construye la vida, como un espacio que se transforma y ajusta a los gustos de los residentes, convirtiéndose finalmente en hogar (Pérez *et al.*, 2011).

La vivienda constituye una dimensión importante en el bienestar y la calidad de vida de las personas (Max Neef *et al.*, 1986) y se considera uno de los indicadores clave para determinar la situación económica de un país (Cardozo *et al.*, 2015). Según definición del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), la vivienda es parte visible e importante de las condiciones de vida de un hogar y proporciona bienestar y seguridad a quienes la habitan. En resumen, es un espacio central tanto a nivel personal como a nivel social.

La tenencia de vivienda propia y el sector de la construcción son fundamentales para el desarrollo económico, la creación de riqueza y la formación de la clase media (Cardozo *et al.*, 2015). Sin embargo, existen diversas características que impiden que los hogares cuenten con una vivienda; en muchos de los casos pueden tener una vivienda propia, pero en condiciones inadecuadas para su habitabilidad, dando lugar a los denominados **déficits habitacionales (cuantitativo y cualitativo)** que, a pesar de programas implementados en décadas recientes, persiste un marcado déficit de viviendas en Ecuador y en América Latina (Cardozo *et al.*, 2015).

El **déficit cuantitativo** identifica las familias que no tienen vivienda propia o habitan una muy precaria. Por otro lado, el **déficit cualitativo** mide los hogares que habitan en viviendas que no ofrecen un mínimo de servicios habitacionales a los hogares (aspectos materiales, espaciales o funcionales)¹.

De esta forma, las acciones de política habitacional que normalmente se realizan para solventar estos déficits son: para el tipo cuantitativo se enfocan en la expansión del número de viviendas, mientras que para el tipo cualitativo se relacionan con mejorar la calidad de las viviendas existentes (Szalachman, 2000; Arriagada, 2003; Szalachman, 2008).

1 Tradicionalmente se califica el espacio (número de cuartos), los servicios públicos (acueducto, alcantarillado y energía) y la estructura material (materiales de techo, piso y paredes) de las viviendas.

Como solución a los problemas habitacionales, las políticas a través del tiempo se han enfocado en facilitar la oferta de vivienda y en la elaboración de planes de desarrollo que estimulen la demanda de este mercado. Gran parte de dichas políticas y programas debería apuntar a los hogares con menores recursos, al ser los que más problemas de tenencia de vivienda presentan.

Por medio del rastreo de documentos Dietz *et al.* (2003) se evidencia que gran parte de la literatura de los últimos 30 años sobre la tenencia y la adquisición de vivienda es deficiente desde una perspectiva teórica o econométrica. Esto concuerda con Rosenthal *et al.* (2001), que indican que los temas de vivienda no se han examinado empíricamente en muchos estudios. Es por esto la necesidad de generar aportes en esta área de investigación. Acorde a Muñoz *et al.* (2012), la medición de la magnitud y las características del problema de la vivienda ayudará a los formuladores de políticas públicas a definir las necesidades más urgentes, a analizar los requerimientos de inversión de los hogares, del sector privado y de los gobiernos locales y municipales, y también a identificar las regulaciones inadecuadas y disfuncionales que generan esas brechas.

Bajo este contexto se considera que este documento aporta una contribución a la literatura en mención, permitiendo brindar un análisis comparativo dispuesto en la investigación, evidenciando la situación del Ecuador en relación con la tenencia de viviendas entre hogares que permita proponer posibles respuestas o propuestas de acción a partir de la revisión de fuentes secundarias que plasmen una puesta política y un horizonte de sentido que guíe las acciones gubernamental y social.

Adicionalmente, el aporte que pretende plasmar el presente estudio se enfoca en evidenciar las brechas que existen en la probabilidad de acceder a vivienda propia por parte de las mujeres en el Ecuador, matizando los distintos contextos y factores que inciden en el acceso a un título de propiedad de vivienda.

Una gran consideración cuando se piensa en género es reducirlo a un estudio o a una lucha de mujeres. Los estudios de género contemporáneos no son exclusivos ni de propiedad de las mujeres. Los estudios de género nos permiten mirar las relaciones de poder. (Viteri 2018, p. 78)

Este documento se estructura en cinco capítulos. En el primer capítulo se presenta una revisión bibliográfica de los trabajos que dan cuenta de los determinantes de la probabilidad de contar con vivienda propia a nivel internacional. En el segundo

se analiza literatura sobre la tenencia de vivienda propia y su relación con el género. En la tercera sección, mediante la encuesta Latinobarómetro, se analiza el contexto de América del Sur para realizar una comparativa entre países, se calculan los déficits habitacionales; adicionalmente se hace un breve recorrido de las políticas puestas en marcha por Ecuador para mejorar dicha problemática. El cuarto capítulo se enfoca en el caso ecuatoriano y explica el modelo econométrico (análisis descriptivo, metodología, modelo) utilizado para ver los determinantes de la probabilidad de tener vivienda propia en los hogares ecuatorianos. Sus resultados y la discusión de los hallazgos derivados a la luz de la literatura revisada previamente se incluyen en el quinto apartado. Por último, se esbozan algunas conclusiones y recomendaciones a partir de los mismos.

II. REVISIÓN A LA LITERATURA RELACIONADA

2.1 Revisión bibliográfica con relación a la vivienda propia

Este problema socialmente relevante se podría resumir en el hecho de que actualmente existen hogares que no pueden pagar una vivienda propia o no cuentan con un respaldo de sus ingresos u otros factores relacionados, lo que restringe la posibilidad de acceder a créditos hipotecarios que sean adecuados a su situación financiera (Cardozo *et al.*, 2015). Esta situación no tiene una afectación particular únicamente, sino que se plasma como una conjetura que afecta y repercute de manera directa en la situación macroeconómica de un país al tener relación sobre el desarrollo y el crecimiento de la economía.

En este sentido se puede hacer referencia a la investigación generada por Dietz *et al.* (2003), que hace una revisión extensa a la literatura existente que determina las consecuencias económicas y sociales de ser propietario de una vivienda. Esta recopilación se basó en varias ramas de estudios de economía, sociología, geografía, ciencias políticas, psicología y otras disciplinas. Entre los resultados potenciales como efectos importantes de la vivienda propia están el impacto sobre la riqueza de los hogares, la movilidad, la participación laboral, la estructura urbana, el mantenimiento del hogar, las actividades políticas y sociales, la salud, la demografía, la autoestima y resultados infantiles.

Sobre lo indicado anteriormente se puede mencionar que la propiedad de vivienda tiene efectos importantes en algunos comportamientos y resultados de los hogares. Por su parte, otros hallazgos evidencian los beneficios de ser propietario

de una vivienda con relación a los impactos positivos en el bienestar de los niños e importantes beneficios sociales²: pueden proporcionar servicios locales, que mejoran la calidad de los vecindarios a través de externalidades clásicas (o capital social).

Rosenthal *et al.* (2001) encuentran que los hogares que cuentan con vivienda propia tienen más satisfacción y una autoestima más alta y son más propensos a ser miembros de grupos de mejora de la comunidad. Adicionalmente, Aaronson *et al.* (2000) muestran que la propiedad de vivienda aumenta la estabilidad residencial del hogar, pudiendo influir sobre el logro escolar más alto de sus miembros. Por su parte, Tan (2008) evidencia que la propiedad de la vivienda y el tamaño de la casa juegan un papel importante en la felicidad general de los hogares.

Hood (1999) adapta la teoría de la inversión de capital humano a la decisión de tener una vivienda propia. Utiliza la teoría de la inversión del capital humano. Esta teoría explora la idea de que cualquier actividad que incremente la productividad del trabajo puede considerarse como inversión en capital humano. Para esto es necesario determinar el valor presente de los flujos de costos y beneficios asociados con la inversión. Una característica de la inversión es que los costos actuales se incurren con la expectativa de rendimientos futuros. En términos de capital humano, las personas realizan gastos en educación y capacitación, mejorando así sus conocimientos y habilidades, dado que esto conlleva a un aumento en las ganancias futuras. De esta manera se relaciona, que si una persona incurre en los costos iniciales a través de una compra de vivienda en anticipación de los beneficios en el futuro, el punto principal es que los gastos en educación y capacitación se entienden como inversión en capital humano, así como los gastos en vivienda pueden tratarse como inversión en capital de vivienda.

En otros trabajos, Ioannides y Kan (1996) y Gobillon y Le Blanc (2002) estudian la elección de tenencia de vivienda e incorporan las restricciones en el mercado hipotecario. En ambos estudios plantean teóricamente el comportamiento dinámico de los individuos que deben tomar decisiones simultáneas entre la movilidad residencial y la elección de tenencia de vivienda propia y otros bienes de consumo, basándose en un marco de programación en el que los individuos proceden a lo largo de su ciclo vital tomando una serie de decisiones adoptadas

2 En general, la literatura empírica sobre los beneficios sociales de la vivienda propia se trata en estudios como Rosen (1985), Rohe *et al.* (2002), y Dietz y Haurin (2003), Green y Hendershott (2001), Coulson y Fisher (2002, 2009), Van Leuvensteijn y Koning (2004) y Munch *et al.* (2006, 2008), entre otros.

a medida que adquieren nueva información. Así, el problema del consumidor consistirá en determinar sus sendas de consumo de otros bienes, de vivienda y de decisiones de mudanza-tenencia de vivienda de cara a maximizar la utilidad esperada a lo largo de su vida.

Por otra parte, la teoría sobre la demanda de vivienda da gran importancia al acceso crediticio y a la forma en que se proveen, racionan o subsidian dichos recursos. Es por esto la importancia de políticas encaminadas a la profundización en el mercado crediticio a los hogares e innovaciones que permita que el sistema financiero ofrezca recursos destinados a viviendas propias. Entre ellos, potenciar la titularización de las hipotecas, que a su vez impulsa el mercado de capitales (Muellbauer y Murphy, 1997).

Adicionalmente, Ruprah (2010) realiza un análisis estadístico y de impacto con datos de 17 países de la región en el que determina que los propietarios de vivienda en América Latina son más felices que quienes no son propietarios. Los resultados encontrados son robustos para un conjunto de variables de control como el nivel de educación y las condiciones de empleo.

Tabla 1. Cuadro resumen de la revisión bibliográfica

Autores	Investigaciones
Dietz <i>et al.</i> (2003)	Impacto sobre la riqueza de los hogares, la movilidad, la participación laboral, la estructura urbana, el mantenimiento del hogar, las actividades políticas y sociales, la salud, la demografía, la autoestima y resultados infantiles.
Rosenthal <i>et al.</i> (2001)	Hogares que cuentan con vivienda propia tienen más satisfacción, una autoestima más alta y son más propensos a ser miembros de grupos de mejora de la comunidad.
Aaronson <i>et al.</i> (2000)	Propiedad de vivienda aumenta la estabilidad residencial del hogar pudiendo influir sobre el logro escolar más alto de sus miembros.
Tan (2008)	Evidencia que la propiedad de la vivienda y el tamaño de la casa juegan un papel importante en la felicidad general de los hogares.
Hood (1999)	Adapta la teoría de la inversión de capital humano a la decisión de tener vivienda propia. El punto principal es que los gastos en educación y capacitación se entienden como inversión en capital humano, así como los gastos en vivienda pueden tratarse como inversión que conlleva a un aumento en las ganancias futuras.

Autores	Investigaciones
Ioannides y Kan (1996) y Gobillon y Le Blanc (2002)	Plantean teóricamente el comportamiento dinámico de los individuos que deben tomar decisiones simultaneas entre la movilidad residencial, la elección de tenencia de vivienda propia y otros bienes de consumo, basándose en un marco de programación dinámica en el que los individuos proceden a lo largo de su ciclo vital tomando una serie de decisiones adoptadas a medida que poseen nueva información. El problema del consumidor consistirá en determinar sus sendas de consumo de otros bienes, de vivienda y de decisiones de mudanza - tenencia de vivienda de cara a maximizar la utilidad esperada a lo largo de su vida.

Elaboración: Los autores.

De esta forma es importante analizar los factores que pueden determinar la tenencia de vivienda de los hogares, factores que pueden ser de orden económico y sociodemográfico. Existen algunos estudios que muestran evidencias empíricas para determinar dichos factores para varios países. Sin embargo, desde nuestro conocimiento, existe escasa literatura sobre esta temática para el caso ecuatoriano y mucho menos analizando a profundidad desde una perspectiva de género. De esta manera, este estudio aportará al análisis de esta problemática.

Entre algunos temas comunes encontrados en la recopilación de estudios relacionados con la tenencia de vivienda se identificaron varios aspectos: el déficit de vivienda depende principalmente de los ingresos de los hogares, mientras mayores sean sus ingresos, se entiende que el porcentaje de hogares sin vivienda o con vivienda de mala calidad será menor. Sin embargo, las dificultades que tienen los hogares para obtener créditos hipotecarios y la capacidad que tenga el sector privado para urbanizar tierras y construir viviendas también son barreras para la tenencia de vivienda. Adicionalmente, se evidencia que esta problemática se aborda principalmente a través de la generación de modelos logit y probit, mediante los cuales los investigadores se han planteado principalmente identificar los determinantes de la tenencia de vivienda tanto a nivel económico, como sociodemográfico y sociocultural.

De forma general, se puede indicar que las diversas investigaciones coinciden en determinar que los principales factores que inciden en la tenencia de vivienda propia son: tamaño de la familia, nivel de ingresos del hogar, educación, la etapa en el ciclo de vida, tipos de empleo del jefe de hogar (relación de dependencia u otras modalidades), estado civil, género del jefe del hogar y experiencia laboral del jefe de hogar.

Se puede evidenciar que el acceso a la vivienda es un fenómeno que ha sido objeto de estudio en múltiples países a nivel mundial, de forma que para la presente investigación se han analizado las experiencias emprendidas en países como Bolivia, Estados Unidos, Chile, Finlandia, España, Malasia y otros de América Latina. Para ilustrar de mejor manera lo expuesto anteriormente se presenta la siguiente tabla, que da cuenta del detalle de los estudios revisados para este trabajo.

Tabla 2. Cuadro resumen de la revisión bibliográfica

Autores	Metodología	País	Objetivo	Resultados
Barrios <i>et al.</i> (2005)	modelos logit multinomial	España	Identificar características económicas y sociodemográficas del hogar que intervienen en las decisiones que se adoptan para la tenencia de vivienda.	1. Características económicas. Se consideran el nivel de renta del hogar y el precio de la vivienda. 2. Características sociodemográficas. Se consideran sexo, estudios, edad, estado civil del sustentador o jefe del hogar.
Iwarere <i>et al.</i> (1991)	modelos tipo logit	Estados Unidos	Reconocer determinantes en las decisiones de tenencia de vivienda.	1. Revelan que su probabilidad se basa en los ingresos, número de hijos en la casa, sexo del jefe del hogar, tipo de vida familiar y acceso a la tierra sobre la base de la calificación étnica.
Hood (1999)	regresión logística		Calcular los determinantes de la probabilidad de la propiedad de la vivienda.	1. Los principales determinantes de la propiedad de la vivienda son raza, sexo, logro educativo, edad, estado civil e ingreso familiar neto.
Tejada y Vidaurre (2007)	modelos tipo logit	Bolivia	Identificar determinantes en las decisiones de tenencia de vivienda.	1. Los autores identifican que las variables ya mencionadas determinan la posibilidad de acceder a un mercado crediticio para el financiamiento de una vivienda. 2. Edad, experiencia laboral, educación, dependencia económica (hijos y adultos mayores en el hogar), género.
Desormeaux <i>et al.</i> (2005)	modelos tipo probit	Chile	Identificar los determinantes en las decisiones de tenencia de vivienda. Conocer y cuantificar las características que	1. Los autores identifican que las variables ya mencionadas determinan la posibilidad de acceder a un mercado crediticio para el financiamiento de una vivienda.

Autores	Metodología	País	Objetivo	Resultados
Loikkanen (1991)	modelos tipo logit y Arima para predicciones	Finlandia	<p>determinan (al menos en parte) la decisión por parte de una familia de comprar o arrendar su vivienda.</p> <p>Definir las variables que determinaron las decisiones de tenencia de vivienda.</p>	<p>2. Edad, experiencia laboral, educación e dependencia económica (hijos y adultos mayores en el hogar).</p>
Rojas (2009)	modelo probabilístico probit	Colombia	Identificar los determinantes socioeconómicos de la tenencia de vivienda en la ciudad.	<p>1. Los autores identifican que las variables ya mencionadas determinan la posibilidad de acceder a un mercado crediticio para el financiamiento de una vivienda.</p> <p>2. Edad, experiencia laboral, educación, dependencia económica (hijos y adultos mayores en el hogar).</p>
Cadena (2010)	logit multinomial	Ecuador	Identificar los determinantes en las decisiones de tenencia de vivienda.	<p>1. Se encuentra que, si el jefe del hogar es trabajador independiente, la probabilidad de tener vivienda del hogar disminuye. La variable relacionada con la edad influye positivamente en la probabilidad de tener vivienda de un hogar: mayor edad mayor probabilidad de obtener un crédito para vivienda.</p> <p>2. Edad, experiencia laboral, educación, dependencia económica (hijos y adultos mayores en el hogar), género, situación laboral.</p>
				<p>1. Se encuentra que, si el jefe de hogar es mujer, la edad del jefe de hogar y el número de personas que forman hogar influyen negativamente en la probabilidad para que una familia adquiera una vivienda.</p>

Autores	Metodología	País	Objetivo	Resultados
Muñoz <i>et al.</i> (2012)	logit/probit	América Latina y el Caribe	Reconocer los determinantes para que un hogar tenga casa propia.	1. Se encuentra que son la edad, el nivel de educación, el tipo de empleo y el sexo del jefe del hogar.
Durán (2016)	modelo probabilístico probit	Colombia	Definir los determinantes para que un hogar tenga casa propia.	1. La edad, el nivel de educación y la ocupación del jefe del hogar tienen impacto positivo en la probabilidad de la tenencia. De igual manera, las variables relacionadas con el ingreso de los hogares, la estructura de la vivienda y el área de localización de la vivienda resultan significativas para la probabilidad de tenencia de vivienda de los hogares.
Tan (2008)		Malasia	Reconocer los factores determinantes de la vivienda propia, entre los que se incluyen características de la vivienda (tipos de viviendas y tipos de propiedad), tendencias de empleo e ingresos y descripciones socioculturales y demográficas.	1. Encuentra que la propiedad de vivienda está fuertemente correlacionada con los ingresos, la educación, la etapa en el ciclo de vida, la presencia de niños, los tipos de empleo, el retiro, la restricción de liquidez y el precio relativo de ser propietario. Adicionalmente, identifica que, además de los factores determinantes, son necesarios esfuerzos y normativas que traben el sistema de vivienda y termine por incidir en el costo de producción de viviendas.

Elaboración: Los Autores.

2.2 Revisión bibliográfica con respecto a la brecha de acceso a vivienda propia con relación al género

Las desigualdades de género constituyen una de las problemáticas estructurales del sistema socioeconómico mundial, como se mencionó anteriormente, de cuya dinámica Ecuador no es ajeno. Esto se puede evidenciar a través de normas y códigos culturales que ponen en evidencia el uso y las costumbres que la sociedad produce y reproduce a diario, constituyendo de esta forma un modelo social de dominación y subordinación que somete, o en muchos casos, anula las diversas formas de convivencia que existen en la realidad, desconociendo los múltiples aportes de las mujeres en la sociedad.

La igualdad como concepto debe ser entendida desde dos dimensiones fundamentales: la igualdad formal o de jure y la igualdad sustantiva o real. La igualdad formal es la que se encuentra contemplada en las leyes e instrumentos normativos que exponen la igualdad de derechos y oportunidades como el ideal que debe ser cumplido; mientras que la igualdad sustantiva es el resultado de la aplicación directa de políticas, planes y programas, que contribuyan al alcance real de oportunidades para todas las personas.

Cuando en una relación una de las personas, generalmente el hombre, controla todos los ingresos del hogar, independientemente de quién los haya adquirido, manipula el dinero o solo se lo da a “cuenta gotas” a la otra persona para el sostenimiento del hogar, esconde los objetos de valor de o los documentos personales o no le permite disponer de los bienes comunes, se configura la violencia patrimonial. En este tipo de violencia se evidencia diferentes estrategias para persuadir a la víctima de que le entregue el dinero producto de su trabajo y/o existe un control absoluto en la administración de activos.

La violencia patrimonial genera perjuicios en la víctima relacionada a la administración autoritaria de los bienes comunes, la imposibilidad de contar con pertenencia de activos, el uso exclusivo de usos u usufructos de los activos y otras implicaciones que, finalmente, resultan en una dependencia psicológica y económica al victimario.

Este tipo de violencia se afianza en toda la sociedad, en la que las mujeres son víctimas de relaciones desiguales de poder, las cuales han ido configurando

una realidad social que ha calado en la cultura de la ciudadanía y naturalizado un comportamiento androcéntrico que se plasma en la construcción y la reproducción de patrones rígidos de género, en las que entretujan roles, estereotipos, identidades, acceso diferencial a recursos económicos y simbólicos y la división de tareas y espacios.

En este contexto es en el que se procede a emprender el análisis de la tenencia de vivienda propia, por el que, mediante el estudio de diversos autores, se concluye que dicha tendencia tiene relación directa con un componente de género. En este sentido se indagan algunas de las investigaciones a nivel mundial que reflejan la relación del género y el acceso a vivienda propia, evidenciando dos corrientes que presentan resultados opuestos. Por un lado se indica una existencia de menor opción de las mujeres en relación con los hombres para contar con vivienda propia en la mayoría de los casos, mientras que únicamente un estudio descarta que la jefatura femenina del hogar sea un factor que afecte negativamente la probabilidad de tener vivienda propia.

Según la literatura relacionada, los hogares con jefatura mujer presentan en promedio una mejor distribución interna de los recursos del hogar (Cadena *et al.*, 2010). Por otra parte, existen estudios que muestran que hay una preferencia por el arrendamiento de una vivienda reconociendo el hecho de que algunas de las familias pueden tener restricciones de accesos a financiamiento para la compra de una vivienda, lo cual puede ocurrir por su condición de pobreza o por discriminación basada en características etarias, autoidentificación étnica y de género, entre otras (Painter *et al.*, 2001; Hendershott *et al.*, 1996). De esta manera se establece que las diferencias en las características personales, entre ellas, ser mujer u hombre, pueden afectar las tasas de propiedad de vivienda (Fesselmeyer *et al.*, 2012).

En este sentido, varios autores están incluyendo en el debate internacional la importancia la inclusión de una nueva epistemología en relación con los derechos humanos. Por ejemplo, la profesora Alda Fasio indica que es necesario partir del reconocimiento de que la desigualdad de las mujeres es un hecho estructural, histórico y constatable, incluso medible en muchos casos (Palacios, 2018).

Esta nueva epistemología requiere emprender el análisis de problemáticas socialmente relevantes que tienen incidencia directa sobre las mujeres y que dan cuenta de una necesidad de emprender la construcción y la materialización colectiva de la acción política que permitan alcanzar la igualdad en derechos.

Según plasma la Agenda Nacional de las Mujeres y la Igualdad de Género vigente en Ecuador, la tenencia segura de vivienda tiene incidencia directa en la calidad de vida de las mujeres, influyendo de manera asimismo directa en la toma de decisiones en el hogar, permite acceder a condiciones mínimas para el desarrollo económico, mejora su condición social y, sobre todo, reduce su vulnerabilidad a la violencia y al desalojo intempestivo.

Si se detalla la relación que posee la propiedad de un título de vivienda sobre las condiciones económicas de las mujeres, podría asociarse la vivienda como un factor de producción, el cual se cristaliza en ingresos mediante alquiler o venta de dicho activo. Adicionalmente podría ser empleado como instrumento de garantía para la obtención de créditos productivos para el inicio de un negocio o actividades productivas afincadas en la misma vivienda.

Por su parte, si bien los beneficios de poseer vivienda propia son significativos, la realidad presente en gran parte de la región da cuenta de un sinnúmero de obstáculos de orden social, cultural, legal o institucional que han mermado la posibilidad de contar con un título de propiedad; por ejemplo, en Chile, bajo el régimen de sociedad conyugal (al cual quedan automáticamente adscritos al casarse, si es que los cónyuges no pactan otro régimen patrimonial), el marido administra todos los bienes propios y comunes, además de los bienes de la mujer (BID, 2014).

Las barreras también pueden no relacionarse a la conformación de la normativa, dado que gran parte de las leyes que se aprueban reconocen la garantía de todas las personas a ejercer su derecho a la propiedad. Sin embargo, las barreras se evidencian en las dificultades que tienen las mujeres en conocer y reconocer sus derechos, en este caso, de acceso a la vivienda, hecho que podría estar asociado a que gran parte de los trámites administrativos se conducen mediante el jefe del hogar, lo cual resulta en la conformación de escenarios de vulnerabilidad a prácticas y costumbres que no permiten la familiaridad de las mujeres con sus derechos de índole económico.

Alguna de las dificultades que también se presentan para las mujeres se asocian a temas culturales o sociales que son atravesados por algo tan común y potente como el lenguaje, el cual tiene la función de denotar y connotar la realidad que afronta cada individuo, evidenciando con esto la importancia que posee el lenguaje y su asociación al disfrute o la obstaculización de derechos.

En este punto se puede abordar la experiencia de Guyana, específicamente en Georgetown, donde el trabajo de la profesora Viteri evidenció que una de las principales barreras que producían brechas para el acceso a los créditos que el Banco de Guayana estaba ofreciendo se relacionaba a los términos de lenguaje, los cuales se expresaban debido a la alta tasa de analfabetismo de las mujeres en ese país y, por otro, el lenguaje tan técnico que usaba el banco ocasionaba que las mujeres no se involucrasen en el registro de formularios (Viteri, 2018).

Generalmente, la información que reciben las mujeres y la población pocas veces incluye el tema de género, y los derechos de propiedad de la mujer no son la excepción. Por ende, se ve limitado el conocimiento necesario para emprender acciones en pos de proteger sus derechos. Estas dificultades, junto con sus responsabilidades reproductivas, hacen que las mujeres tengan menos movilidad y oportunidad para asistir a reuniones, para interactuar y para acceder a conocimiento específico (BID, 2014).

Otra arista hacia la que se deben orientar los esfuerzos para eliminar las barreras existentes se relaciona con la gestión, los procesos y los procedimientos de instituciones estatales, que a través de programas, proyectos e intervenciones públicas reproducen un modelo económico y social que no contribuye al pleno reconocimiento de la igualdad de derechos.

Según indica el Banco Interamericano de Desarrollo, los programas de construcción o titulación de viviendas, por lo general, buscan cumplir con ciertas metas, como emitir títulos o reasentar familias lo más rápido posible, sin considerar si el proceso y los procedimientos son equitativos e incluyen a toda la población en el programa y los beneficios, los cuales generalmente se dirigen únicamente al jefe de hogar, rol que históricamente ha sido designado al hombre (BID, 2014).

En caso de títulos de propiedad privada en programas públicos, hay dos situaciones que ponen en peligro el derecho a la propiedad de la mujer: (1) cuando la propiedad es de la pareja conyugal o del hogar y el proyecto titula esa propiedad (sea tierra rural o vivienda) al jefe varón de familia sin incluir a la esposa, y (2) cuando la propiedad es de varios familiares (por ejemplo, los hijos e hijas de una persona viva o difunta) y se titula sólo a los hombres (BID, 2014).

Es importante indicar que un efecto asociado al no poseer un título propio de vivienda por las mujeres es la mayor vulnerabilidad a situaciones de violencia doméstica, situación que en muchos casos ocasiona que las mujeres dejen sus hogares o en otros casos, al no tener adonde ir, las víctimas de violencia doméstica se exponen a condiciones que ponen en riesgo su seguridad física y sexual para evitar la pérdida de un lugar donde vivir.

Para abordar las problemáticas presentadas anteriormente, la Agenda Nacional de las Mujeres y la Igualdad de Género propende que en Ecuador se trabaje respecto a la transversalización o *mainstreaming* de género mediante el desarrollo del principio de igualdad en las políticas públicas de manera orgánica, y esto supone que las políticas respondan en su progresiva configuración a una lógica interna que confluya de manera coherente al logro de la igualdad total, integral de derecho y de hecho (García, en Agenda Nacional de las Mujeres y la Igualdad de Género, 2014).

La transversalización está ligada al reconocimiento de la existencia de factores que intervienen alrededor de una persona, de una mujer o de un grupo social que vive distintos tipos de discriminaciones asociados principalmente con la autodeterminación étnica, la religión, las creencias, la salud, el estatus, la edad, orientación sexual y la identidad de género. A esto se lo conoce como *interseccionalidad* y se conforma como un concepto básico para comprender el alcance de las obligaciones generales de los Estados.

Siguiendo a González Arias, vemos que la interseccionalidad es la expresión de un sistema complejo de estructuras de opresión múltiple y simultánea, basada en todos los sistemas de dominación que operan con base en las diversas categorías sociales que sostienen dichos sistemas (Palacios, 2018).

De esta forma, el campo de la política pública relaciona uno de sus principales retos contemporáneos al análisis, el diagnóstico y la provisión de información que permitan evidenciar en la planificación nacional (indicadores, lineamientos y metas cualitativas y cuantitativas) el tipo de igualdad que se está obteniendo y hacia donde debe orientarse o reorientarse la gestión pública.

Tabla 3. Cuadro resumen de la revisión bibliográfica

Autor	Relación con variables de género	País
Cadena <i>et al.</i> (2010)	Con datos de 2005, si el jefe de hogar es mujer, tiene menor probabilidad de tener vivienda propia que si es hombre.	Ecuador
Tejada y Vidaurre (2007)	El género es determinante para la compra de vivienda: mujer presenta menor probabilidad.	Bolivia
Jaén-Molina (1994) y Hernández-Barrios (1999)	Consideran la variable de género como determinante de tener vivienda propia. Existen diferencias en el género.	España
Loikkanen (1991)	Consideran la variable de género como determinante de tener vivienda propia. Existen diferencias en el género.	Finlandia
Arimah (1997)	Consideran la variable de género como determinante de tener vivienda propia. Existen diferencias en el género.	Nigeria
Barrios <i>et al.</i> (2005)	El hecho de ser mujer parece aumentar la probabilidad de optar por el régimen de alquiler y la propiedad colectiva.	España

Elaboración: Los autores.

III. ANÁLISIS DE PROBLEMÁTICA DE VIVIENDA

3.1 Déficit habitacional en la región (contexto de América del Sur)

El acceso a vivienda constituye en una problemática socialmente relevante en la región, debido a la existencia de déficits habitacionales que, se estima que para América Latina y el Caribe, se encuentran en promedio en alrededor de 37%, con datos de 2009. Estos resultados representan déficit cuantitativo (30%) y déficit cualitativo (6%) (Muñoz *et al.* 2012). Es decir que, en promedio, aunque existe menor número de hogares sin vivienda, ciertos hogares que tienen vivienda propia no cuentan con una vivienda en condiciones adecuadas (calidad).

Con la finalidad de emprender un análisis de América del Sur³ y comparativa con Ecuador, para este documento se calcularon los déficits habitacionales con la información provista por el Latinobarómetro para los años 2013 y 2016⁴. Un método de cálculo más desarrollado para el cálculo está plasmado en Rojas y Medellín (2011).

3 Argentina, Brasil, Ecuador, Peru, Chile, Uruguay, Bolivia y Colombia. Se excluyó para nuestro análisis a Venezuela dado que, según Latinobarómetro, la recolección de datos fue afectada negativamente por la problemática económica y política que atraviesa el país estos últimos años.

4 Para la medición de 2013 y 2016 se aplicaron 20.204 entrevistas cada año, con muestras representativas de 100% de la población de cada uno de los 18 países, representando a la población de la región, que alcanza alrededor de 597 millones de

Tabla 4. Déficit cuantitativo por países de América del Sur

PAÍS	DÉFICIT CUANTITATIVO		PAÍS	DÉFICIT CUALITATIVO	
	2013	2016		2013	2016
COLOMBIA	39.4%	38.4%	COLOMBIA	12.4%	11.8%
BOLIVIA	36.9%	33.1%	BOLIVIA	10.1%	11.1%
URUGUAY	31.2%	28.2%	CHILE	7.1%	9.3%
CHILE	28%	25.7%	PERÚ	3.3%	7.2%
PERÚ	22.8%	25.4%	ECUADOR	6.2%	6.1%
ECUADOR	27.5%	23.1%	URUGUAY	8.6%	4.6%
BRASIL	25.7%	19.5%	BRASIL	3.3%	2.2%
ARGENTINA	21.3%	18.5%	ARGENTINA	1.7%	0.6%
Promedio A. Sur	29%	26.3%	Promedio A. Sur	6.2%	6.3%

Elaboración: Los autores, sobre la base de la información de Latinobarómetro 2013 y 2016.

Los resultados reflejan que el déficit habitacional de tipo cualitativo (los hogares que cuentan con vivienda propia pero no tienen agua potable⁵) ha permanecido casi constante, presentando un incremento mínimo. Esto implica que, en promedio, en los países de América del Sur más hogares poseen vivienda propia; sin embargo, no implica que dicha vivienda sea de una calidad aceptable.

Para esta sección es importante considerar que ciertos países tienen más déficits cuantitativos y otros más cualitativos. Por esto no hay soluciones de «talla única» (Rojas *et al.*, 2011). Esta problemática se agrava cuando los hogares residen en viviendas informales (en favelas, barriadas, pueblos nuevos, etc.), dado que su cuantificación es complicada. MacDonald (2004), con una muestra de 15 países de América Latina, refleja que por lo menos 25% de la población urbana de la región vive en asentamientos informales.

Los resultados indican que la mayoría de países ha experimentado una disminución del déficit cuantitativo desde 2013 a 2016 (con excepción de Perú, que presenta un incremento del déficit de aproximadamente 3 puntos porcentuales).

habitantes.

5 El déficit cualitativo calculado como la proporción de casas donde no hay agua potable (Uneclac, 1996), en A. Gilbert. (2001). *La vivienda en América Latina*. Departamento de Integración y Programas Regionales, Instituto Interamericano para el Desarrollo Social, Banco Interamericano de Desarrollo, s/l.
A. Schweitzer L. (1996). Situación de la vivienda en América Latina y el Caribe, en Cepal, *La producción de la vivienda en América Latina y el Caribe*, Santiago.

Bajo esta misma línea, Colombia experimenta mayor decrecimiento en el déficit cuantitativo en relación con los países de América del Sur analizados. Por otro lado, Argentina es el país con menos déficit cuantitativo, el que pasó de 21.3% en 2013 a 18.5% en 2016. De la misma forma, el déficit cualitativo presenta una disminución casi global en los países desde 2013 a 2016. Uruguay es el que mayor reducción presentó en este déficit.

Para el caso específico de Ecuador, los datos reflejan que del año 2013 a 2016 redujo su déficit cualitativo en 4 puntos porcentuales. Mientras que el déficit cualitativo no presentó mayor variación de un año a otro, habiendo reducido en tan solo 0.1 puntos porcentuales la menor variación en América del Sur. Esto indica que, aunque existen más hogares con viviendas propias, muchas de ellas no cumplen con condiciones básicas.

De esta manera, los programas de vivienda deberían enfocarse en la ubicación y la calidad de los proyectos, centrarse en los pobres y favorecer sus probabilidades de acceso mediante el establecimiento de subsidios u otros mecanismos que fomenten una participación tripartita entre los beneficiarios, el sector público y el sector privado. Por su parte, se debe trabajar también en programas que permitan el acceso al financiamiento de viviendas, que es un problema debido a los bajos ingresos de las familias en América Latina. Por lo general se asume que pagar el crédito no debe significar más de 30% del ingreso de las personas, de modo que se puedan cubrir las necesidades básicas con lo restante. Además, existe el problema de la informalidad del trabajo en la región: alrededor de 50% de los trabajadores tiene un empleo informal. Lo anterior se relaciona directamente con las políticas de las entidades financieras, las que, como parte de sus políticas internas, requieren que el solicitante demuestre una fuente de ingresos constante (Domínguez *et al.*, 2017).

Adicionalmente, mediante la encuesta utilizada se tiene que, en promedio, los hogares que más tienen vivienda propia en América del Sur son los que tienen jefe del hogar hombre, casado o conviviendo, que tiene de 36 a 45 años, con una educación mayor o igual a la secundaria y que es empleado privado/público o que trabaja por cuenta propia. En cuanto a la percepción del ingreso (lo que piensa el jefe de hogar respecto a los ingresos que recibe el hogar), los que consideran que sus ingresos les alcanza justo para vivir bien son los que más tienen vivienda. Con relación al género, los hogares que tienen vivienda propia en América del Sur son con jefatura de hogar hombres en un 64.6% y 34.4% mujeres.

3.2 Trazabilidad de los programas implementados de vivienda social en Ecuador

Uno de los principales problemas evidenciados respecto al déficit habitacional de la población de más bajos ingresos se relaciona con la limitaciones de este sector de la población al acceso a oportunidades de financiamiento, principalmente por: 1) insuficiente capacidad adquisitiva, que impide transformar su enorme demanda potencial en una demanda efectiva; 2) carencia de garantías satisfactorias para acceder a créditos hipotecarios disponibles, y 3) imposibilidad de acreditar ingresos permanentes, sobre todo en países con sectores informales importantes (Domínguez *et al.*, 2017).

El mercado de vivienda social en Ecuador se ha desarrollado mediante un trabajo entre el Estado y el sector privado por medio de i) la inversión en nuevos planes sociales de vivienda, ii) la asignación de hogares a las vacantes de vivienda y iii) la gestión de las reservas existentes de vivienda social (Córdova, 2015). Es por esto la importancia de realizar una síntesis de las políticas de vivienda social en Ecuador que hayan buscado la reducción de déficits habitacionales.

Tabla 5. Síntesis de las políticas de vivienda social en Ecuador

Década de 1960	El Estado asume todas las funciones en el desarrollo de políticas sociales. Se implementó «llave en mano» basada en la captación del ahorro y el crédito a largo plazo como plataforma para la construcción de proyectos de vivienda. Mal focalizado, sólo a clase media.	Sólo el Estado intervenía para fomento de oferta y demanda viviendas.
	Fomento de cooperativismo y mutualismo. Creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).	
Década de 1980	La oferta de viviendas que se construye es gestionada a través del IESS, el BEV y mutualistas.	Giro hacia los actores privados en la financiación, la promoción y la construcción.
Década de 1990	El esquema de oferta cambia hacia un esquema focalizado en la demanda de programas habitacionales de interés social.	
1993	Se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi), lo que dió institucionalidad al sector vivienda	Iniciativa del Estado.
1998	El BID apoyó al Miduvi en la implementación del Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) , lo que favorece a los sectores más vulnerables por medio de un subsidio e impulsa la prestación de vivienda social. Persiste hasta la actualidad y aplica un modelo ABC.	Iniciativa del Estado.

2015	El Estado ha impulsado programas y proyectos de financiamiento de vivienda de interés público (VIP) y social (VIS), mediante reducción en las tasa de interés (las más bajas del país), plazos amplios y financiamiento a proyectos de construcción de VIP o VIS. De esta manera se incentivan la oferta y la demanda de tenencia de vivienda ⁶ .	BCE o sectores financieros público y privado, popular y solidario.
------	--	--

Fuente: Acosta (2009) y Córdova (2015).

El Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) es el programa con más antigüedad en Ecuador que actualmente se mantiene. Por medio del SIV, el Estado estimulaba la demanda a través de un subsidio directo a los hogares con menores recursos para adquirir una vivienda social. A su vez, la persona que iba a adquirir una vivienda aportaba con sus ahorros y, finalmente, el sector privado le otorgaba créditos de vivienda a través de distintas instituciones financieras por la cantidad restante para obtener la vivienda. Este mecanismo se puede enmarcar dentro de los denominados modelos ABC ⁷ (Córdova, 2015).

Un problema que se puede identificar en el sector hipotecario para el financiamiento de vivienda de interés social podría asociarse con la especialización, la gestión y el seguimiento que requiere esta línea de crédito, lo que podría influir de manera directa en el poco desarrollo o limitación de recursos destinados por parte de las instituciones financieras para programas de vivienda popular (Alzamora, 2003).

En este sentido, resulta de gran importancia complementar el **esquema tradicional de intermediación financiera** (recibir ahorros de las familias que generalmente son a corto plazo y colocarlos en créditos) con los **recursos del mercado de capitales** (titularizaciones). De esta manera se permite que los prestamistas consigan una rotación más rápida de los recursos y accedan a recursos más líquidos, lo que a su vez tiene directa implicación con la generación de nuevos créditos. Este mecanismo también disminuye las probabilidades de descalce de plazos y tasas de interés al lograr captaciones de recursos de largo plazo y permite

6 Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera 045-2015-F, de 5 de marzo de 2015, y sus reformas 060-2015-F, 070-2015-F, de 11 de mayo de 2015, y 083-2015-F de 26 de junio de 2015.

7 Programas tripartitos que cuentan de tres componentes: el ahorro previo de los adquirentes, un subsidio a la demanda de carácter no reembolsable otorgado por el Estado y, si es el caso, un crédito hipotecario complementario en condiciones de mercado. Se los conoce como Subsidio Habitacional Directo (SHD) se aplica en toda América Latina.

colocar créditos hipotecarios de más largo plazo. Bajo estos esquemas se lograría captar un ahorro más amplio: ahorro que se deposita en las instituciones financieras, ahorro que administran inversionistas institucionales, ahorro que podría ser del exterior y destinado al sector vivienda (Alzamora, 2003; González, 2002).

La adquisición de una vivienda requiere necesariamente de créditos de largo plazo. Sin embargo, existen dos aspectos que deben considerar las opciones de financiamiento para la vivienda a fin de ser viables y sostenibles. En primer lugar, deben constituir opciones que ofrezcan rentabilidad a los agentes participantes en el mercado. Como segundo aspecto, deben resultar opciones adecuadas a la capacidad de pago de los potenciales prestatarios (personas de bajos recursos). Es por esto la importancia de la búsqueda de estrategias que complementen los dos aspectos para el impulso de programas de vivienda, especialmente las dirigidas a hogares de estratos económicos más bajos (Domínguez *et al.*, 2017).

En Ecuador, actualmente se están implementando mecanismos que fomentan la generación y la adquisición de vivienda social para lograr incentivar que las entidades financieras proporcionen créditos VIP y VIS de tal manera que acumulen cartera que sea para futura titularización y obtengan liquidez anticipada para seguir colocando cartera, así como que la introducción de mecanismos de materialización de título hipotecarios posea otro objetivo subyacente relacionado al impulso y el desarrollo del mercado de capitales.

IV. APLICACIÓN A LA TENENCIA DE VIVIENDA: UNA PERSPECTIVA PARA ECUADOR

En esta sección se establece la fuente de información que será utilizada para el análisis para Ecuador. Utilizando la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) para el período 2013-2014, por un lado, se presentan estadísticas descriptivas en las que se pueden observar las características que presentan los jefes del hogar que tienen vivienda propia y algunas condiciones de las viviendas en Ecuador, haciendo énfasis en el género de los propietarios. Por otro lado, se presenta evidencia empírica mediante un modelo econométrico que permite identificar los determinantes de la tenencia de vivienda para los hogares ecuatorianos y obtener los resultados de tenencia bajo ciertas variables de interés.

4.1 Descripción de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)

La Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) es una encuesta multipropósito que reúne información sobre las condiciones de vida y el comportamiento socioeconómico de los hogares ecuatorianos y sus miembros. Permite el análisis de los factores que explican los diferentes niveles de vida existentes en la sociedad ecuatoriana (enfocándose en la pobreza). Para este estudio se utiliza la sexta ronda de la ECV, la cual fue realizada en el período de noviembre de 2013 a octubre 2014, que tiene coberturas a nivel nacional, regional, provincial y en cuatro ciudades autorrepresentadas (Quito, Guayaquil, Cuenca y Machala).

Según la metodología del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2015), el diseño de la muestra de la ECV se caracteriza por ser probabilístico, bietápico, estratificado y proporcional al tamaño de la población. La I etapa la conforman las unidades primarias de muestreo (UPM) y la II, las viviendas ocupadas. Los resultados obtenidos de la encuesta pueden generalizarse a toda la población por medio del factor de expansión.

En esta sección se analiza la encuesta ECV 2013-2014, que fue utilizada para el presente trabajo. La encuesta cuenta con 109,694 individuos de 28,970 hogares. Estos, ponderados por el factor de expansión, representan a 4,346,026 hogares ecuatorianos⁸.

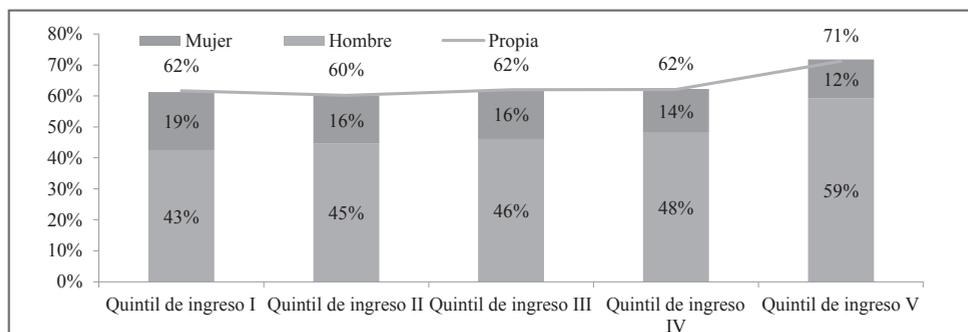
De los 28,970 hogares entrevistados, 63% de hogares tiene vivienda propia (18,377 hogares), mientras que 18% de los hogares restantes se encuentra arrendando la vivienda y 19% utiliza otra forma de tenencia de vivienda⁹.

El 74% de las viviendas propias en Ecuador pertenece a hogares con jefe de hogar hombre. Al clasificar los hogares que cuentan con vivienda propia por quintiles de ingresos, los hogares que pertenecen al quintil más rico tienen en mayor proporción vivienda propia en relación con los otros quintiles. Para todos los quintiles, la tenencia de vivienda propia es menor para el caso de los hogares con jefa de hogar mujeres.

8 Para el cálculo de los valores presentados en esta sección se emplearon factores de expansión. De esta forma se reflejan las variables en función de la población total y no sólo de la muestra.

9 Cedida, recibida por servicios o anticresis.

Gráfico 1. Tenencia de vivienda propia por quintil de ingreso y género



Elaboración: Los autores, sobre la base de la información de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).

A continuación se describen ciertas características propias de los jefes de hogar que cuentan con vivienda propia para conocer factores en los que se pueda mejorar que puedan influir sobre las decisiones y oportunidades de acceder a una vivienda propia.

La edad media de los hogares que tienen vivienda propia en el caso de los hogares con jefe de hogar mujeres es a los 54 años, mientras que para los hombres, a los 51 años. Los hogares con jefes de hogar entre 35 a 54 años son los que más tienen viviendas propias, al igual que los que tienen 65 años o más. Este comportamiento se replica al analizar por género: la tenencia de vivienda propia es mayor para los hombres entre 35 y 54 años, mientras que para los hogares con jefe de hogar mujer es cuando tienen 65 años o más.

Por otra parte, los jefes de hogar que tienen un nivel de instrucción primaria (46%) son los que tienen en una proporción mayor vivienda propia. Mientras que de los hogares con viviendas propias sólo 8% no tiene ningún nivel de instrucción. Al relacionar con el género, los hogares con jefe de hogar tanto hombres como mujeres que tienen vivienda propia tienen un nivel de instrucción de primaria. Cabe indicar que las mujeres con vivienda propia concentran la proporción de no mantener ningún nivel de instrucción en relación con los hombres.

Según el INEC¹⁰, en el año 2014, alrededor de 78% de la población se autodefinió como mestiza. Por tanto, este comportamiento se replica en los hogares que tienen una vivienda propia, que son principalmente en los que el jefe de hogar se considera mestizo (75%). La tenencia de vivienda propia según el género, entre los mestizos (73% hombre y 27% mujer), entre indígenas (hombres 79% y mujer 21%) y

¹⁰ Estadísticas de etnicidad en censos, encuestas de hogares y registros administrativos.

entre los afroecuatorianos (65% hombres y 35% mujeres), en ese orden.

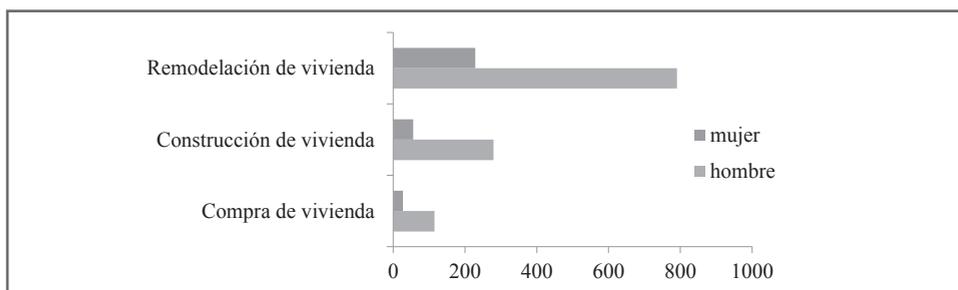
El 51% de los hogares con vivienda propia se encuentra en la Región Costa, seguido por la Sierra en 44%. Al analizar por género, los hogares con jefe de hogar hombre en todas las regiones presentan mayor tenencia de vivienda propia con relación a las mujeres. Entre mujeres, las que tienen mayor tenencia de vivienda propia están en la Región Costa; este valor es superior a las de la Sierra. Dicha proporción es menor en Galápagos.

Los jefes de hogar con vivienda propia son ocupados en su mayoría (83%), mientras que los restantes son desocupados o están inactivos. Por género, el 89% de los hombres con vivienda propia están ocupados, mientras que en el caso de las mujeres, 63%.

Por otra parte, al considerar que una de las principales problemáticas existentes para tener vivienda propia son los impedimentos para acceder a préstamos hipotecarios por parte de estos hogares, se debe indicar que, independientemente del destino y la fuente del préstamo, 18% de la población ha accedido a algún préstamo. De estos, 26% de los hogares tiene una vivienda propia, mientras que 74% de los que tienen vivienda propia no ha accedido a algún préstamo.

Sin embargo, de la encuesta se obtiene que alrededor de 31% del total de los préstamos otorgados en el período de análisis (4,799) fue dirigido para compra, remodelación o construcción de vivienda.

Gráfico 2. Préstamos otorgados relacionados a la vivienda por género



Elaboración: Los autores, sobre la base de la información de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV).

Por otra parte, se analizan también ciertas características de las viviendas para utilizarse como guía de las condiciones que se encuentran. De esta manera, como se mencionó anteriormente, 18,377 hogares tienen viviendas propias, de las cuales 75% obtiene el agua por red pública, 53% tiene alcantarillado, 98% de las viviendas cuenta con alumbrado de la empresa eléctrica pública, 44% tiene teléfono convencional, 80% cuenta con el servicio municipal para deshacerse de la basura, 50% de las viviendas cuenta con vías de acceso al hogar por carretera o calle pavimentada o adoquinada y 66% de las viviendas propias se encuentra en el área urbana de Ecuador.

Adicionalmente, 63% de los hogares con vivienda propia tiene escrituras o título de propiedad y para el 20%, la formalización de los documentos se encuentra en trámite o sólo cuenta con compromiso de compraventa. Mientras que el 16% restante que cuenta con vivienda propia no tiene ningún documento legal que le respalde. Estas cifras conllevan a pensar que, aunque se cuente con vivienda propia, no necesariamente todas cuentan con las condiciones aptas para vivir adecuadamente: 63% de las viviendas cuenta con techo riesgoso (estado regular o malo), 61% tiene un piso en condiciones de riesgo y del 59% sus paredes en estado riesgoso.

Finalmente, 76% de los hogares que residen en las áreas rurales de Ecuador es propietario de sus viviendas, mientras que del total de hogares que residen en el área urbana el 59% tiene vivienda propia.

Es un incentivo económico dirigido a la ciudadanía que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda que se puede utilizar para mantenimiento, mejoramiento, ampliación o construcción de la vivienda y está destinado a grupos específicos de la población considerada más vulnerable. La encuesta arroja que 38 hogares recibieron este bono, de los cuales 14 se destinaron a hogares con jefa de hogar mujer y 23 para hombres. Es decir, 39% se ha destinado a mujeres.

4.2 Metodología

En esta sección se detalla el marco metodológico aplicado en el presente estudio. Esta investigación podría encajar en una perspectiva cuantitativa que pretende aportar desde distintas perspectivas a la construcción de respuestas o propuestas de acción que plasmen una puesta política y un horizonte de sentido que guíe las acciones gubernamental y social. Se pretende a través de la presente

investigación comprender la compleja realidad social y proponer acciones que contribuyan a eliminar todas las formas de discriminación y segregación social, reconociendo la diferencia como punto de partida para implementar intervenciones públicas orientadas a la garantía de los derechos de la población.

De esta forma, el análisis cuantitativo se enmarcará desde una perspectiva hermenéutica procurando alejarnos de la visión positivista que generalmente encuadra este tipo de investigaciones. En este sentido, se tratará de dar respuesta a los enunciados antes descritos, mostrando así que las personas y los colectivos, además de ser titulares de derechos, tienen particularidades, necesidades específicas que requieren respuestas diferenciales por parte de las instituciones, el Estado y la sociedad en general para alcanzar mejores niveles de bienestar (Secretaría Distrital de Integración Social de Colombia, 2013, pp. 20-21).

Para acercarse al método cuantitativo se utilizarán herramientas econométricas para calcular las probabilidades de tener vivienda propia bajo ciertas características. Para el tratamiento de los datos de corte transversal obtenidos de la encuesta ECV y, conforme otros estudios similares, se aplicará un modelo de elección discreta (probit), debido a que este tipo de modelos corrige los problemas de heterocedasticidad que los modelos de regresión lineal clásicos presentan al estimar variables dicotómicas. Los modelos de respuesta cualitativa no se estiman por métodos de regresión lineal, sino por el método de máxima verosimilitud, lo que genera predicciones más consistentes (Greene, 1998). La formulación del modelo probit es:

$$Prob (Y_i = 1) = \int_{-\infty}^{X_i\beta} \frac{1}{2\pi} e^{-\frac{t^2}{2}} dt = F(X_i\beta)$$

La estimación se realiza maximizando el logaritmo de la función de verosimilitud:

$$\ln L = \sum_{i=1}^N \{y_i \ln G(X_i\beta) + (1 - y_i) \ln [1 - G(X_i\beta)]\}$$

La condición de primer orden: que tiene carácter no lineal y se resuelve por métodos iterativos

$$\frac{\partial \ln L(\beta)}{\partial \beta} = \sum_{i=1}^N \left\{ y_i \frac{g(\cdot)}{G(\cdot)} + (1 - y_i) \frac{-g(\cdot)}{1 - G(\cdot)} \right\} X_i = 0$$

Concretando se llega a lo siguiente, en el caso de probit:

$$\sum_{i=1}^N \frac{(2Y_i - 1)\phi(2Y_i - 1)X_i\beta}{\phi(2Y_i - 1)X_i\beta} X_i = 0$$

Las derivadas segundas serán las que se expresan a continuación: son semidefinidas negativas, lo que garantiza la convergencia en el cálculo del máximo de la función de verosimilitud.

$$\frac{\partial^2 \ln L(\beta)}{\partial \beta \beta'} = \sum_{i=1}^N \left[\frac{(2Y_i - 1)\phi(2Y_i - 1)X_i\beta}{\phi(2Y_i - 1)X_i\beta} \right] \left[\frac{(2Y_i - 1)\phi(2Y_i - 1)X_i\beta}{\phi(2Y_i - 1)X_i\beta} + X_i\beta \right] X_i X_i'$$

Sobre la base de la literatura revisada, y con la finalidad de proveer resultados relacionados con establecer situaciones de vulnerabilidad de determinado grupo de la sociedad (jefes de hogar mujeres), se emprende un modelo econométrico, considerando como variable dependiente la tenencia de vivienda de los hogares y como variables independientes/covariables las relacionadas con características socioeconómicas del jefe del hogar, además de características sociodemográficas y económicas del hogar para definir los determinantes de la probabilidad de tener vivienda propia. La especificación del modelo se representa en la siguiente expresión:

$$Vivienda\ propia_i = \alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i$$

El modelo de manera general tiene la siguiente forma:

$$\Pr(Y = 1 | X) = F(\alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i)$$

$$\Pr(Y = 0 | X) = 1 - F(\alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i)$$

Donde $F(\cdot)$ es una función específica. Para asegurarse de $0 \leq \Pr \leq 1$, que es natural para especificar es una función de distribución acumulativa (Cameron *et al.*, 2005). Los modelos probit presentan una distribución normal.

$$\Phi(X_i' \beta) = \int_{-\infty}^{X_i} \phi(z) dz$$

De esta manera, estos modelos parten de una variable dependiente que puede tomar valores entre 0 y 1. Para el interés de este estudio, para obtener la probabilidad de que un hogar tenga vivienda propia, se considera $Y = 1$ si tiene vivienda propia y $Y = 0$ de lo contrario, mediante una variable dicotómica, de acuerdo a una serie

de variables determinantes (X : variables explicativas o covariables), las cuales se especificarán en el siguiente apartado. Las variables utilizadas han sido acordes a la bibliografía utilizada para otros estudios relacionados y ε_i representa el término de error.

El interés radica en determinar el efecto marginal de cambio en un regresor en la probabilidad condicional de que $Y=1$. Para el modelo general de probabilidad $\Pr(Y = 1 | X) = F(\alpha + \beta_i X_i + \varepsilon_i)$ y el cambio en el j -ésimo regresor, supone que es continua, esto es:

$$\frac{\partial \Pr[Y_i = 1 | x_i]}{\partial x_{ij}} = F'(X_i' \beta) \beta_j$$

Donde $F'(z) = dF(z)/dz$. Los efectos marginales difieren con el punto de evaluación X_p , como para cualquier modelo no lineal, y también difieren con diferentes opciones de $F(\cdot)$ (Cameron *et al.*, 2005).

De tal manera que el modelo utilizado para este documento es:

$$\begin{aligned} \text{Vivienda}_i = & \beta_0 + \beta_1 \text{mujer} + \beta_2 \text{Ing1} + \beta_3 \text{Ing2} + \beta_4 \text{Ing4} + \beta_5 \text{Ing5} + \beta_6 \\ & \text{EdadJH} + \beta_7 \text{Edad2} + \beta_8 \text{Sin instrucción} + \beta_9 \text{Primaria} + \beta_{10} \text{Secundaria} \\ & + \beta_{11} \text{Mestizo} + \beta_{12} \text{Indígena} + \beta_{13} \text{Afroecuatoriano} + \beta_{14} \text{Sierra} + \beta_{15} \\ & \text{Costa} + \beta_{15} \text{Amazonía} + \beta_{15} \text{ocupado} + \beta_{15} \text{acceso préstamo} + \varepsilon_i \end{aligned}$$

La descripción de variables se presenta a continuación. Cabe indicar que el sujeto de análisis para este estudio es el jefe de hogar, el cual recoge toda la información necesaria para analizar el hogar.

Por otra parte, con la finalidad de utilizar variables que permitan aproximar los flujos de caja futuros del hogar, este estudio utilizó el «agregado del consumo», que, según la metodología de la ECV, es una *proxy* adecuada de los ingresos/rentas permanentes de los hogares y capta el bienestar de los hogares (INEC, 2015). Según varias investigaciones¹¹, entre las ventajas de utilizarlo está la de que es un indicador de la renta permanente (hogares que ahorran o no) y que es una medida del grado de necesidades que satisfacen los hogares en determinado momento, además, están menos afectados por las circunstancias coyunturales, aportan información sobre la renta e incorporan información indirecta del patrimonio actual y del esperado. Adicionalmente, para las estimaciones se ha dividido la población de hogares en quintiles de consumo (proxy de ingreso), partiendo del nivel más bajo.

11 Véase Burguillo *et al.* (2017), Goerlich y Villar (2009) y Stiglitz *et al.* (2009).

Tabla 6. Descripción de las variables a utilizar en el modelo

Variables	Descripción	Tipo	Signo esperado	Observaciones
Vivienda	La vivienda es propia	Dicotómica, toma valor 1 si el hogar cuenta con vivienda propia y 0 lo contrario	n.a.	Es la variable dependiente
Mujer	Género del jefe de hogar	Dicotómica, 1 = jefe de hogar mujer y 0 = jefe hogar hombre	incierto	variable principal interés
Ing	Consumo del hogar dividido por	Dicotómica, 1 = I quintil de ingreso y 0 = si no Dicotómica, 1 = II quintil de ingreso y 0 = si no Dicotómica, 1 = III quintil de ingreso y 0 = si no	negativo	Se utilizó como proxy de ingresos del hogar al
	quintil (<i>proxy</i> de ingresos)	(fuera) Dicotómica, 1 = IV quintil de ingreso y 0 = si no Dicotómica, 1 = V quintil de ingreso y 0 = si no		consumo agregado. Parte del quintil más bajo.
edadJH y Edad2	Edad jefe de hogar	Discreta, edad jefe de hogar	positivo	
Educación	Nivel de instrucción del máximo alcanzado	Dicotómica, 1 = sin instrucción y 0 = si no Dicotómica, 1 = primaria y 0 = si no Dicotómica, 1 = secundaria y 0 = si no Dicotómica, 1 = superior y 0 = si no (fuera)	positivo	
Acceso	Accedió a un crédito o no durante los últimos 12 meses	Dicotómica, toma valor 1 si el hogar cuenta con crédito y 0 lo contrario	positivo	
Etnia	Autodefinición étnica	Dicotómica, 1 = autodefine mestizo y 0 = si no Dicotómica, 1 = autodefine indígena y 0 = si no Dicotómica, 1 = autodefine afro ecuatoriano y 0 = si no Dicotómica, 1 = autodefine de otra etnia y 0 = si no (fuera)	negativo	
Región	Define si el hogar es de Sierra, Costa, Amazonía o Galápagos	Dicotómica, 1 = Sierra y 0 = si no Dicotómica, 1 = Costa y 0 = si no Dicotómica, 1 = Amazonía y 0 = si no Dicotómica, 1 = Galápagos y 0 = si no (fuera)	positivo	
Ocupados	Si actualmente o recientemente estuvo empleado	Dicotómica, 1 = ocupados y 0 = si no	positivo	

Elaboración: Los autores sobre la base de ECV 2013-2014.

4.3 Estimación y resultados

En esta sección se analizarán a detalle los resultados obtenidos de los modelos, así como los efectos marginales para determinadas variables de interés. El modelo final se obtuvo mediante la incorporación de cada una de las variables seleccionadas y su nivel de significancia. En la siguiente tabla se detallan los resultados del modelo, además de que se muestra la modelización para el modelo probit.

Para interpretar los resultados se debe conocer que los p -valor de dos colas prueban la hipótesis de que cada coeficiente es diferente de 0 (para rechazar esto, el valor de p tiene que ser inferior a 0.05 a 95%; se puede elegir también un alfa de 0.10). Si este es el caso, entonces, se puede decir que la variable tiene una influencia significativa en la variable dependiente (estadísticamente significativa).

Tabla 7. Determinantes de tenencia de vivienda: estimación modelo probit¹²
(Período 2013-2014)

VARIABLES	Resultados (dy/dx)	Error estándar robustos
Mujer	-0.0242354***	(-0.0090061)
Quintil de ingreso I	-0.066774***	(-0.0110997)
Quintil de ingreso II	-0.0237478***	(-0.0108112)
Quintil de ingreso IV	-0.012492	(-0.0117652)
Quintil de ingreso V	0.0812659***	(-0.0138909)
Edad	0.0242665***	(-0.0013355)
Edad al cuadrado	-0.0001525***	(-0.0000135)
Sin nivel de instrucción	0.1067533***	(-0.0186049)
Primaria	0.1128905***	(-0.0129008)
Secundaria	0.0074639	(-0.0126797)
Mestizo	0.0198305	(-0.0137427)
Indígena	0.1659404***	(-0.0176555)
Afroecuatoriano	-0.0322115	(0.0197289)
Sierra	0.0655718***	(0.0193914)
VARIABLES	Resultados (dy/dx)	Error estándar robustos
Costa	0.1572177***	(0.0201516)
Amazonía	0.1626676***	(0.0204274)
Ocupados	0.0189908***	(0.0132506)
Acceso a préstamo	0.071652***	(-0.0101347)
OBSERVACIONES	28,970	

Errores estándares robustos entre paréntesis. Significancia estadística: *** $p < 0,01$ ** $p < 0,1$ * $p < 0,1$.

Elaboración: Los autores.

12 El anexo 2 presenta algunas medidas de bondad de ajuste. Especialmente el test de razón de verosimilitud.

Los resultados de la estimación indica la mayoría de factores considerados influyen como determinantes de la tenencia de vivienda al ser estadísticamente significativos. De esta manera, los resultados mencionados sugieren que factores como sexo, edad, educación, autodeterminación étnica, región y estado laboral influyen para tener acceso a una vivienda propia. De igual forma, el nivel de ingresos es otro factor que incide en la probabilidad para que un hogar tenga vivienda propia, y dicha probabilidad se amplía para los hogares con mayores niveles de ingreso. Por otra parte, se refleja la importancia que tiene que los hogares hayan tenido acceso a un préstamo en la probabilidad de tener vivienda propia. Tal como se indicó previamente, este documento dará mayor énfasis en su análisis y su interpretación en la variable de género como determinante de la probabilidad de tenencia de vivienda.

Por otra parte, en relación con la situación laboral, los jefes de hogar que se encuentran ocupados tienen mayor probabilidad de tener vivienda propia con respecto a los que se encuentran sin ocupación laboral. Esto se podría explicar porque son quienes tendrían mayores facilidades para obtener un crédito de vivienda. Sobre este hallazgo es importante considerar que adquirir una vivienda por medio de un crédito es un proceso que implica el pago de un crédito por un período largo y que muchos hogares no cuentan con una vivienda propia totalmente pagada pero pueden estar en la etapa de amortización del crédito.

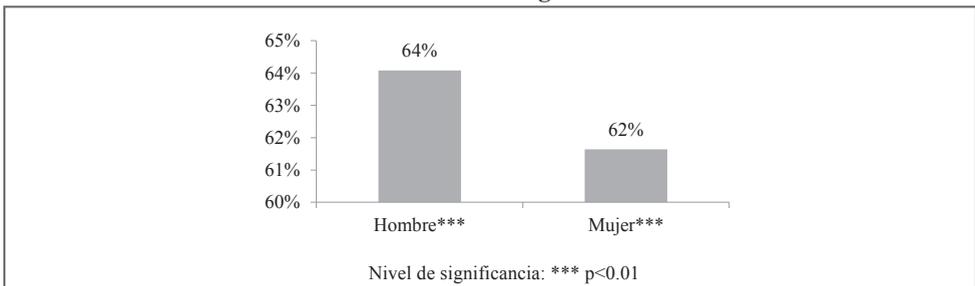
Los hogares que han accedido a algún tipo de financiamiento (préstamo) tienen mayor probabilidad de tener vivienda propia frente a los que no han accedido a financiamiento. Haurin (1991) sugiere que otra variable importante en el comportamiento de propiedad de vivienda es la capacidad de un hogar para calificar para el pago inicial de la hipoteca. Al carecer de los recursos necesarios para financiar el enganche en la vivienda deseada, se reduce la probabilidad de propiedad.

En este tipo de modelos, lo importante es observar los efectos marginales que presentan los covariados, es decir, cuál sería la probabilidad de que la variable dependiente sea 1. La probabilidad de tener vivienda propia ($Y = 1$) para los hombres es de 64%, dada la probabilidad media de los covariados; mientras que la probabilidad para la mujer es de 62%. Se podría concluir que las mujeres tienen en promedio menor probabilidad de tener vivienda propia que los hombres en 2.4 puntos porcentuales¹³, lo que evidencia que, efectivamente, existe una diferencia

13 El último valor se calcula mediante las derivadas dy/dx .

en la probabilidad de tener vivienda propia entre un hombre y una mujer. Este resultado corrobora el hecho que la jefatura femenina del hogar es un factor que afecta negativamente la probabilidad de tener vivienda propia, y también está acorde con otros estudios previamente mencionados, que sugieren que existen mayores probabilidades de ser propietario de vivienda cuando se es hombre, como Hood (1999) para el caso de Estados Unidos, que calculan los determinantes de la tenencia de vivienda propia.

Gráfico 3. Efectos marginales estimados



Elaboración: Los autores.

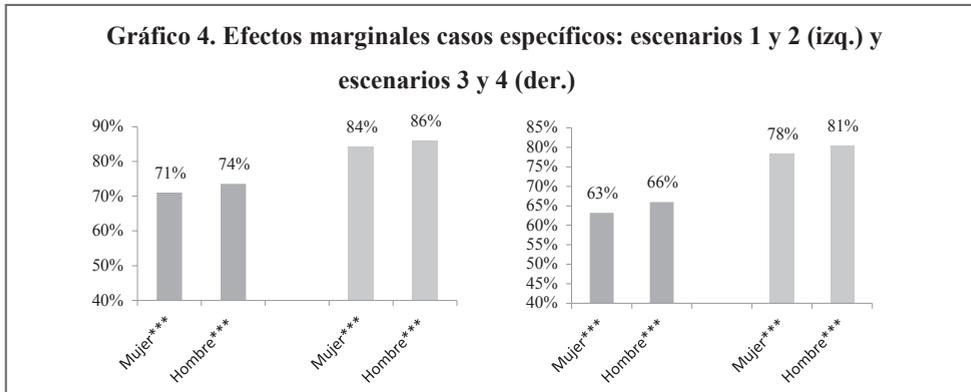
Al probar diferentes escenarios calculando proyecciones de efectos marginales con características específicas para ver las diferencias que existen a nivel de género bajo ciertas características comunes generando un hogar tipo:

Escenario 1. Se utilizan las características comunes de los hogares de Ecuador que tienen vivienda propia diferenciando por género. Para este caso, tener que el jefe de hogar (mujer o hombre) tiene una edad promedio de 52 años, tiene un nivel de instrucción de primaria (el nivel más concentrado en la población), tiene autodefinición étnica de mestizo (la mayoría en Ecuador), reside en la Región Sierra, está ocupado y que ha tenido acceso algún préstamo durante el último año. En relación con los ingresos del hogar, se prueba con los hogares que pertenecen al 20% de la población más pobre de Ecuador (quintil primero).

Escenario 2. Mantienen características de caso 1, con excepción de que ahora se estima la probabilidad de tener vivienda propia de los hogares más ricos de Ecuador (quintil quinto).

Escenario 3 y escenario 4. Igual a las características presentadas anteriormente, pero no haber tenido acceso algún préstamo durante el último año.

Los escenarios 3 y 4 difieren porque los hogares pertenecen al 20% de la población más pobre (quintil primero), mientras que para el otro se consideran los hogares más ricos (quintil quinto), respectivamente.



Nivel de significancia: *** $p < 0.01$

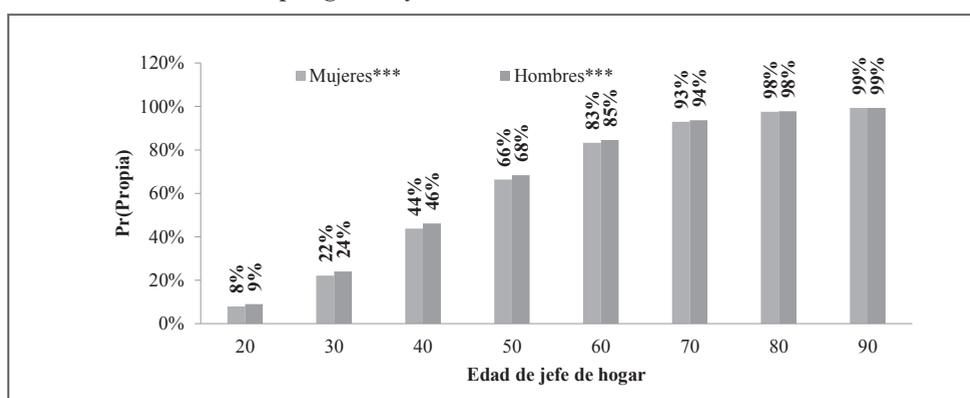
Elaboración: Los autores.

Estos escenarios reflejan que, bajo características similares que son comunes en la población que tiene vivienda propia y sólo diferenciado por el género, la diferencia en las probabilidades de tenencia de vivienda se mantiene y es inferior para los hogares con jefatura de hogar mujeres en relación con los hombres. Lo que se evidencia también es que las probabilidades son inferiores para los hogares más pobres en relación con los más ricos e igual para aquellos que han accedido algún préstamo de los que no aunque mantienen otras características comunes. Estos resultados reflejan la importancia de la implementación de políticas sociales y de acceso a crédito como incentivos para la tenencia de vivienda. La situación descrita da cuenta de que los hogares ecuatorianos con menores recursos tienen menores probabilidades de tener vivienda propia. Los autores (Henderson *et al.*, 1987) encontraron también que las personas más ricas exhiben mayores probabilidades de propiedad debido a factores institucionales, como la progresividad del impuesto a la renta y las políticas de préstamos hipotecarios.

Para el **escenario 5** se estimaron las probabilidades de tener vivienda propia en función de género y de edad. De los resultados presentados, la probabilidad de tener vivienda propia aumenta a medida que se incrementa la edad, independientemente del género; sin embargo, se mantiene que la mujer jefa de hogar siempre tiene menor probabilidad que el hombre jefe de hogar. La probabilidad de tener vivienda propia

para las mujeres jefes de hogar es menor que los hombres, especialmente entre **30 y 50 años** de edad ¹⁴ (-2 puntos porcentuales). Dicha diferencia se reduce a mayor edad. Cabe indicar que las diferencias existentes son estadísticamente significativas. La especificación presentada en este trabajo incluye la edad del jefe de hogar y su término cuadrático, que cambian de signo, lo cual supone que la probabilidad de tener vivienda propia aumenta a una tasa decreciente hasta alcanzar un máximo en el que dicha probabilidad se reduce. Lo que concuerda con lo hallado por otros estudios previos.

Gráfico 5. Proyección de efectos marginales de tenencia de vivienda por género y edad



Nivel de significancia: *** $p < 0.01$

Elaboración: Los autores.

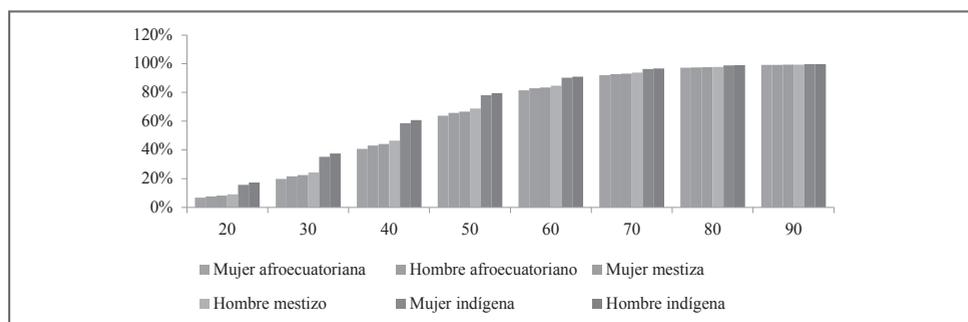
Por otra parte, se calcula también la probabilidad de tenencia de vivienda propia en Ecuador en función de autodefinición étnica, de edad y de género en conjunto. Dicha probabilidad incrementa a medida que la edad avanza, independientemente del género. Sin embargo, las probabilidades son menores para las mujeres durante todo el período de edad analizado (20-90 años) y para todas las etnias.

Adicionalmente, los resultados reflejan que los hogares con jefes de hogar indígenas tienen mayores probabilidades de tener vivienda propia en relación con las otras etnias tanto para hombres como para mujeres. Para explicar dicho resultado, el análisis de los datos de la encuesta ECV refleja que, aunque los indígenas tienen la mayor proporción de vivienda propia (74% del total de indígenas), no todas cuentan con las características deseadas dentro de una vivienda, lo cual difiere con otras etnias que cuentan con vivienda propia. Alrededor de 82% de estas viviendas se

14 El último valor se calcula mediante las derivadas dy/dx .

encuentra en zonas rurales del país, lo cual difiere con el resto de autodefinición étnica, en la que los hogares que tienen vivienda propia se concentran en zonas urbanas. Asimismo, considerando otras características de la vivienda, en el caso de los hogares con jefes de hogar indígenas, alrededor de 50% de las viviendas propias mencionadas no obtiene agua por red pública, sino por otras fuentes, mientras que para otras etnias este porcentaje es mucho menor. Adicionalmente, el estado del techo es malo en un 24% de dichas viviendas, lo que se replica en las paredes con estado no adecuado en un 21% de los hogares con vivienda propia. Estas cifras son más elevadas que para los casos de los jefes de hogar mestizos con vivienda propia. El 81% no tiene vías de acceso a su vivienda que sea carretera o calle pavimentada o adoquina, y se concentra en vías de acceso de tierra o lastre.

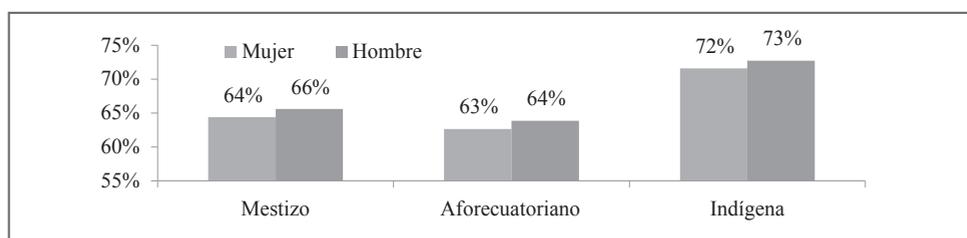
Gráfico 6. Proyección de efectos marginales por autodefinición étnica y por edades



Elaboración: Los autores.

Los resultados reflejan en promedio el mismo comportamiento previamente señalado en relación con autodefinición étnica, edad y género. Gyourko *et al.* (1999) presentaron nueva evidencia sobre los determinantes de las grandes disparidades en la propiedad de vivienda por etnia.

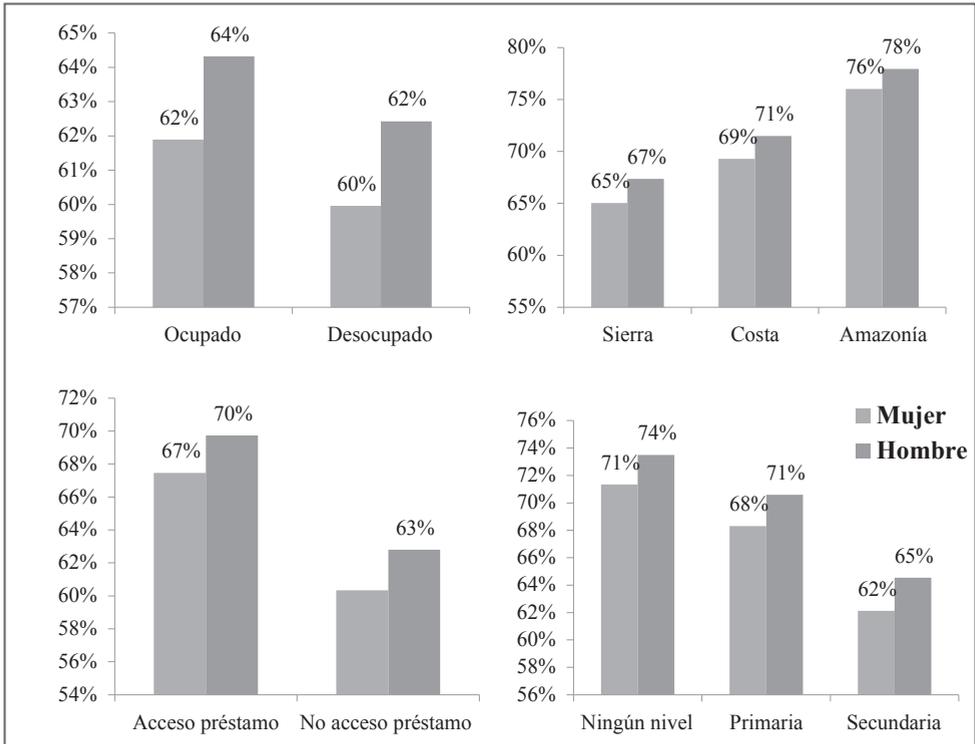
Gráfico 7. Proyección de efectos marginales por autodefinición étnica y en edad del jefe de hogar entre 20 -50 años (promedio)



Elaboración: Los autores.

A continuación se presentan los resultados del cálculo de probabilidades de tener vivienda propia bajo las características consideradas para el modelo inicial en función del género. Para todos los casos, la probabilidad de tener vivienda propia para la mujer es inferior a la del hombre.

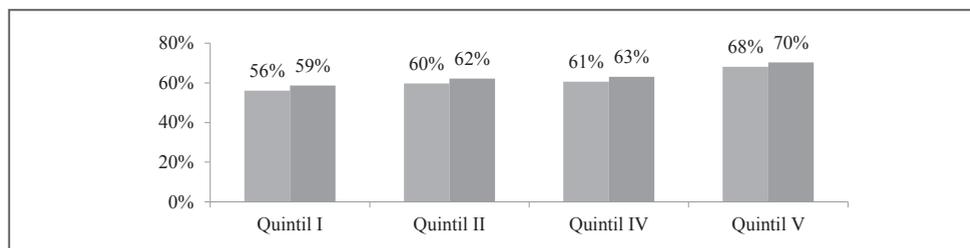
Gráfico 8. Proyección de efectos marginales, casos específicos



Elaboración: Los autores.

Por otra parte, considerando la importancia de la aplicación de programas habitacionales dirigidos a grupos más vulnerables, se vio la necesidad de calcular las probabilidades de tener vivienda propia en función de los quintiles y el género. Como se espera, dicha probabilidad aumenta para los hogares más ricos en relación con los más pobres, y se mantiene que dicha probabilidad es menor para las mujeres en relación a los hombres.

Gráfico 9. Proyección de efectos marginales casos específicos



Elaboración: Los autores.

V. CONCLUSIONES

La vivienda constituye una dimensión importante en el bienestar y la calidad de vida de las personas y se considera uno de los indicadores clave para determinar la situación económica de un país. De ahí la importancia del acceso, pues existe evidencia que demuestra su relación con la mejora en la calidad de vida de la población asociada al incremento de riqueza de los hogares, el mantenimiento del hogar, mayor participación en actividades políticas y sociales, mejora en la salud de los habitantes de la vivienda, incremento en el autoestima principalmente de los niños y mayor probabilidad de acceso al crédito, entre otros factores con importante incidencia en el desarrollo de la población.

La tenencia de vivienda ha sido objeto de estudio en múltiples países a nivel mundial y es considerada una problemática socialmente relevante que es continuamente abordada en la agenda pública de los Gobiernos del planeta. Para mejorar los niveles de acceso se ha provisto de mecanismos como implementación de subsidios, otorgamiento de bonos, creación de institucionalidad financiera y no financiera específica para el sector de vivienda, reducción en limitaciones al acceso al financiamiento tanto a los hogares como constructores (reducción de tasas de interés y financiamiento a largo plazo) y otros mecanismos enfocados en mejorar el déficit sobre todo cuantitativo de la población. Sin embargo, los programas de construcción o titulación de viviendas buscan por lo general cumplir con ciertas metas sin considerar si el proceso y los procedimientos son equitativos e incluyen a toda la población en el programa y sus beneficios, los cuales por lo general se dirigen únicamente al jefe de hogar, rol que históricamente ha sido designado al hombre.

La relación entre la tenencia de vivienda y el bienestar de las mujeres en la población se asocia a la reducción de las vulnerabilidades debido a que disminuye la probabilidad de desalojo de la mujer y otros miembros del hogar, menor exposición a temas de violencia física, psicológica o sexual, impulsa la deconstrucción de patrones rígidos de género, roles y estereotipos y coadyuva al cierre de la brecha respecto al acceso diferencial a recursos económicos y simbólicos.

Con referencia a la brecha en la probabilidad de acceder a vivienda propia por parte de las mujeres en Ecuador y por parte de los hombres, surge la necesidad de realizar un análisis a nivel microeconómico a través de datos de demanda de tenencia de vivienda propia. Para el caso de los hogares ecuatorianos, se observa que 63% de hogares cuenta con vivienda propia (18,377 hogares), mientras que 34% de hogares vive bajo otras modalidades de vivienda (arriendo, cedida, recibida por servicios o anticresis). El 74% de las viviendas propias en Ecuador pertenece a hogares con jefe de hogar hombre, mientras que apenas 26% es de jefa de hogar mujer, según los datos provistos por la encuesta ECV 2013-2014.

Al analizar la variable de mayor interés para este documento (género) en relación con la tenencia de vivienda, se procedió al cálculo de los efectos marginales. Con esto se obtienen varios resultados de interés, indicando que la probabilidad de tener vivienda propia ($Y = 1$) para los hombres es de 64%, dada la probabilidad media de los otros factores; mientras que la probabilidad para la mujer es de 62%. La diferencia es de 2.4 puntos porcentuales, siendo los resultados estadísticamente significativos.

Por su parte, los factores que influyen en la probabilidad de tener vivienda propia en los hogares de Ecuador se estimaron mediante un modelo de elección discreta (probit), que es muy utilizado en estudios de este tipo, según la literatura revisada. A su vez, facilita a la obtención de resultados relacionados a establecer situaciones de vulnerabilidad de determinado grupo de la sociedad (jefes de hogar mujeres), dando como resultado para el caso ecuatoriano que los factores que influyen en la probabilidad de tener vivienda propia son género, ingreso, edad, educación, etnia, región, estado laboral y tener acceso a financiamiento.

El análisis emprendido permitió establecer ciertas características comunes que tienen los jefes de hogar «tipo» que cuentan con vivienda propia: **en su mayoría son hombres** los jefes de hogar, pasados los 36 años, con nivel de instrucción

primaria, se autodefinen como mestizos, la mayoría de viviendas propias está en la Región Costa y está ocupada. Cabe indicar que, para todos los casos previamente señalados, la tenencia de vivienda es menor para las mujeres en todos los quintiles analizados.

Con la finalidad de establecer un análisis que aborde una diferencia proveniente únicamente por el tema de género, se procedió a hacer una comparación de titulares de vivienda «tipo» que tienen vivienda propia pero que difieren únicamente por su género y que ambos pertenecen al quintil más pobre, siendo el resultado que la jefe de hogar mujer posee menor probabilidad de acceder a una vivienda en relación con el jefe de hogar hombre en alrededor de 3 puntos porcentuales. Este ejercicio se repitió manteniendo la mayoría de características y con ciertas variantes, como pertenecer al quintil más rico y no tener acceso a préstamos, persistiendo los resultados que evidencian una probabilidad menor para el caso de los hogares con jefatura mujer.

Adicionalmente se emprendieron cálculos de los efectos marginales para iteraciones de variables, es decir, la variable género con cada una de las características mencionadas en el modelo, manteniendo el resto constantes y obteniendo las probabilidades de tenencia de vivienda. Es decir, mujer indígena vs. hombre indígena; mujer mestizo vs. hombre mestizo, mujer afroecuatoriana vs. hombre afroecuatoriano, y mujer con instrucción primaria vs. hombre, entre otros escenarios, que evidenciaron que, para todos los casos, las mujeres tienen menores probabilidades de tener vivienda.

Es importante mencionar que los resultados anteriores sugieren que algunas de las variables incluidas en los modelos econométricos reportados en el presente trabajo pueden tener efectos mucho más complejos que deberían abordarse de manera particular en futuros estudios. Por ejemplo, las variables del estatus laboral podrían tener efectos diferenciados respecto a otras posibilidades de tenencia de vivienda, como el arriendo y estar pagando aún la vivienda. En tal sentido, sería recomendable pensar en una especificación econométrica en la que la variable dependiente diera cuenta de esas otras posibilidades, por ejemplo, a través de un modelo logit multinomial.

Se considera importante señalar que el efecto de las variables reportadas en el presente trabajo podría variar de manera sustancial por estrato socioeconómico

o a lo largo de la distribución del ingreso, abriendo la posibilidad de pensar una modelación más detallada, por ejemplo, a partir de la regresión cuantílica o con efectos de interacción de las variables con los controles de estrato socioeconómico que podría ser objeto de otro estudio.

De lo indicado anteriormente se plasma la necesidad de seguir abordando esta problemática desde múltiples aristas, en pos de la configuración de una nueva forma de entender la realidad social. Es por esto que el presente trabajo se configura como un aporte válido a la discusión sobre los determinantes de la propiedad de vivienda en Ecuador y para el cuestionamiento de la importancia del empoderamiento de las mujeres en relación con la acumulación de activos, como es el techo para un hogar. Otro aporte sustancial de este documento es que constituye un estudio pionero que tiene como fin contribuir en la literatura empírica para el cierre de brechas de género.

BIBLIOGRAFÍA

- Aaronson, D. (2000). A Note on the Benefits of Homeownership. En *Journal of Urban Economics*, 47(3), 356-369.
- Arimah, B. C. (1997). The determinants of housing tenure choice in Ibadan, Nigeria. En *Urban Studies*, 34(1), 105-124.
- Arriagada Luco, Camilo. (2003). *Población y desarrollo: América Latina: información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional*, Serie 45. Cepal, Santiago de Chile.
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (2014). Vivienda en el medio urbano, nota técnica sectorial para la incorporación del enfoque de igualdad de género. Publicaciones (BID).
- Barrios García, J. A., y J. E. Rodríguez Hernández. (2005). Un modelo logit multinomial mixto de tenencia de vivienda. En *Revista de Economía Aplicada*, 13(38).
- Cadena, F., M. Ramos, M. Pazmiño y O. Mendoza, (2010). *Los determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: un análisis multinomial*.
- Cameron, A. C., y P. K. Trivedi. (2005). *Microeconometrics. Methods and Applications*. Cambridge University Press.
- Córdova, M. A. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, (53), 127-149.
- Deere C. (2010). Presentación a la Undécima Conferencia Regional sobre la Mujer en América Latina y el Caribe, Cepal, Brasilia.
- Dietz, R. D., y D. R. Haurin. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. En *Journal of urban Economics*, 54(3), 401-450.
- Domínguez, J., M. Fernandini Puga, L. Riquelme y C. Schneider. (2017). *Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe*. Inter-American Development Bank.

- Fesselmeier, E., K. T. Le y K. Y. Seah. (2012). A household-level decomposition of the white–black homeownership gap. En *Regional Science and Urban Economics*, 42(1-2), 52-62.
- Fruet Cardozo, J. V., M. Fernández, M. y A. Guzmán. (2015). Paraguay: una propuesta de financiamiento de viviendas para los segmentos de ingresos medios-bajos. En *Revista Cepal*.
- Gilbert, A. (2001). *La vivienda en América Latina*. Departamento de Integración y Programas Regionales, Instituto Interamericano para el Desarrollo Social, Banco Interamericano de Desarrollo (Ildes), s/l.
- Gobillon, L., y D. Le Blanc (2002). The impact of borrowing constraints on mobility and tenure choice. *Working Papers 2002-28*, Center for Research in Economics and Statistics.
- Greene, W. H. (1998). *Análisis econométrico*, 3ª edición. Prentice Hall, Madrid.
- Gyourko, J., P. Linneman y S. Wachter. (1999). Analyzing the relationships among race, wealth, and home ownership in America. En *Journal of Housing Economics*, 8(2), 63-89.
- Haurin, D. R., P. H. Hendershott y S. M. Wachter. (1996). *Borrowing constraints and the tenure choice of young households* (No. w5630). National Bureau of Economic Research.
- Haurin, D., R. Dietz, B. Weinberg. (2003). The Impact of Neighborhood Homeownership Rates: a Review of the Theoretical and Empirical Literature. En *Journal of Housing Research* 13, 119-151.
- Haurin, D., T. Parcel y R. Haurin. (2002). Does homeownership affect children's outcomes? En *Real Estate Economics* 30, 635-66.
- Henderson, J. V., y Y. M. Ioannides. (1987). Owner occupancy: investment vs consumption demand. En *Journal of Urban Economics*, 21(2), 228-241.
- Hood, J. K. (1999). The Determinants of Home Ownership. An Application of the Human Capital Investment Theory to The Home Ownership Decision. *Honors Project*. Paper 71.
- INEC. (2015). Metodología de construcción del agregado del consumo y estimación de línea de pobreza en el Ecuador.

- Ioannides, Y. M., y K. Kan (1996): Structural estimation of residential mobility and housing tenure choice. En *Journal of Regional Science*, vol. 36 n.º 3, pp. 335-363.
- Iwarere, L. (1991). A micro-market analysis of tenure choice using the logit model. En *Journal of Real Estate Research*, 6(3), 327-339.
- Jaén, M., y A. Molina, A. (1994). Un análisis empírico de la tenencia y demanda de vivienda en Andalucía. En *Investigaciones Económicas*, vol. XVIII n.º 1, págs. 143-164.
- Koskela, E., H. A. Loikkanen y M. Viren. (1991). House prices, household saving and financial market liberalization in Finland. En *European Economic Review*, vol. 36, pp. 549-558.
- MacDonald, J. (2004). Pobreza y precariedad del hábitat en ciudades de América Latina y el Caribe. En *Serie Manuales* no. 38. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), Santiago, Chile.
- Muellbauer, J., y A. Murphy. (1997). Booms and Busts in the UK Housing Market. En *The Economic Journal*, 107(445), 1701-1727. Recuperado de: <http://www.jstor.org/stable/2957902>.
- Muñoz Miranda, A., Buruchowicz, C., Herrera, K., Blanco Blanco, A., Azevedo, V., Bouillon, C. P., & Fretes Cibils, V. (2012). Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Banco Interamericano de Desarrollo (BID)
- Muñoz Miranda, A., C. Buruchowicz, K. Herrera, A. Blanco Blanco, V. Azevedo, C. P. Bouillon..., y V. Fretes Cibils. (2012). *Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Painter, G., Gabriel, S., & Myers, D. (2001). Race, immigrant status, and housing tenure choice. *Journal of Urban Economics*, 49(1), 150-167.
- Palacios. (2018). *Memoria institucional del Encuentro Internacional Economía Equitativa desde la Perspectiva de Género, Edición Quito*. Publicaciones Banco Central del Ecuador.

- Pérez López, R. (2011). La vivienda como símbolo de identidad personal y social. Un estudio sobre la personalización de los dormitorios como facilitadora de inferencias. Tesis. Departamento de Psicología, Facultad de Humanidades, Universidad de Castilla-La Mancha.
- Quintana Zurita, Y. (2015). Agenda Nacional de las Mujeres y la Igualdad de Género 2014-2017.
- Rojas, E., y N. Medellín. (2011). Housing Policy Matters for the Poor: Housing Conditions in Latin America and the Caribbean 1995–2006. Serie documentos de trabajo del BID no. IDB-WP-289. Sector de Capacidad Institucional y Finanzas, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, DC.
- Rojas, J. (2009). Determinantes socioeconómicos de la tenencia de vivienda en Cali.
- Rosenthal, S. S., y L. I. Homeownership, L. (2001). Eliminating credit barriers to increase homeownership: How far can we go?
- Ruprah, I. J. (2010). Does Owning Your Home Make You Happier? Impact Evidence from Latin America. Documento de trabajo OVE no. 02/10. Oficina de Evaluación y Supervisión, Banco Interamericano de Desarrollo, Washington, DC.
- Sarmiento Flórez, V. J., y C. Velandia Durán. (2016). Determinantes de la probabilidad de tener vivienda propia en las áreas urbanas de Colombia para el periodo comprendido entre 2009-2012.
- Szalachman, R. (2000). *Financiamiento del desarrollo: Un perfil del déficit de vivienda en Chile, 1994*. Serie # 92. Santiago de Chile. Cepal.
- (2008). *La evolución del déficit de vivienda en Costa Rica y sus consecuencias para la política habitacional*. Documento de proyecto. Santiago de Chile. Cepal.
- Tan, T. H. (2008). Determinants of homeownership in Malaysia. En *Habitat International*, 32(3), 318-335.
- Tejada, M., y R. Vidaurre. (2007). ¿Comprar o arrendar una vivienda? Una aplicación para el caso de la ciudad de La Paz. En *Revista Desarrollo y Sociedad*, (60), 199-228.

- Vespa, E., y D. Desormeaux. (2005). Un análisis empírico de los factores que determinan la decisión de compra de vivienda. Cámara Chilena de la Construcción. Agosto.
- Viteri (2018). Memoria Institucional del Encuentro Internacional Economía Equitativa desde la Perspectiva de Género, Edición Quito. Publicaciones Banco Central del Ecuador.

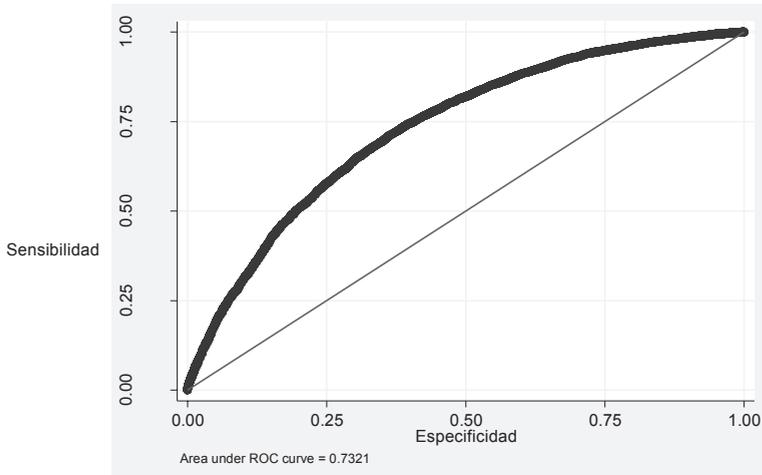
ANEXO 1

Como la regresión que se utiliza pretende diferenciar entre los hogares que tienen vivienda propia de los que no, es necesario estimar como medida de bondad del ajuste el área bajo la curva ROC, que es una representación gráfica de la sensibilidad frente a una especificidad para un sistema clasificador binario según se varía el umbral de discriminación. Este gráfico permite identificar el ratio de verdaderos positivos frente a la razón o ratio de falsos positivos, según se varía el valor a partir del cual decidimos que un caso es un positivo (Hanley, 1996). Por tanto, es una medida que permite determinar qué tan buena es la regresión para discriminar los hogares con y sin vivienda propia a lo largo de todo el rango de puntos de corte posibles.

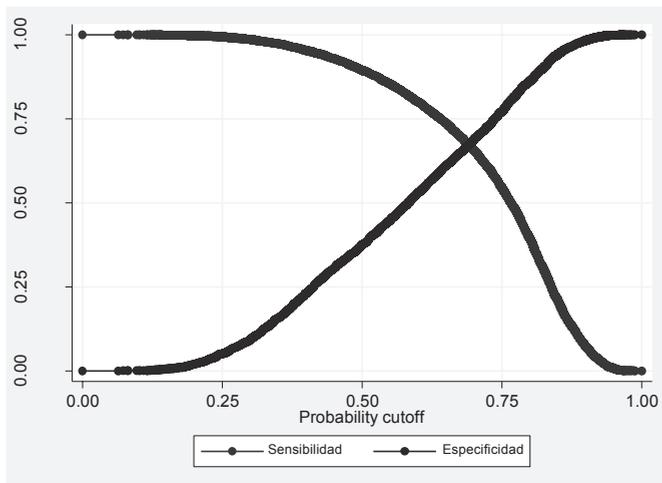
Una interpretación más clara del concepto de discriminación en el gráfico de la curva ROC sería: el eje Y del gráfico corresponde a la proporción de verdaderos positivos sobre el total de pacientes enfermos (por ejemplo, sensibilidad) y el eje X corresponde a la proporción de falsos positivos sobre el total de sujetos sanos (por ejemplo, 1-especificidad). Visto de esta manera, un gráfico de curva ROC ilustra la «proporción de verdaderos positivos (eje Y) versus la proporción de falsos positivos» (eje X) para cada punto de corte. Los valores del área bajo la curva ROC van entre 0.5 (igual al azar) y el máximo, que es 1. Se suele aceptar como valor aceptable de discriminación cuando supera el 0.70.

Para examinar la capacidad predictiva del modelo se observa en la curva ROC que el resultado del área bajo la curva es aproximadamente 0.74, lo que indica una discriminación aceptable para el modelo.

```
. lroc  
  
Probit model for propia  
  
number of observations =    28970  
area under ROC curve   =    0.7321
```



Se puede obtener un gráfico de sensibilidad y especificidad como una función de la probabilidad de corte.



ANEXO 2

A continuación se presentan varias medidas de bondad de ajuste del modelo. Entre ellas, el test de razón de verosimilitud. La prueba de LR compara dos modelos (*log likelihoods*) y prueba si esta diferencia es estadísticamente significativa. Si la diferencia es estadísticamente significativa, se dice que el modelo menos restrictivo (el que tiene más variables) se ajusta a los datos significativamente mejor que el modelo más restrictivo. Esta estadística se distribuye χ^2 con grados de libertad iguales a la diferencia en el número de grados de libertad entre los dos modelos (es decir, el número de variables agregadas al modelo).

Se plantean para subconjuntos de parámetros (por ejemplo, $H_0: \beta_i = \dots = \beta_j = 0$) siendo el estadístico del contraste:

$$LR = -2[\ln LR - \ln L] \sim \chi^2 q$$

Measures of Fit for probit of propia

(Efron's R2, Count R2, and Adj Count R2 not calculated if pweight used)

Log-Lik Intercept Only:	-2.854e+06	Log-Lik Full Model:	-2.510e+06
D(28948):	5020424.686	LR(18):	686745.594
		Prob > LR:	0.000
McFadden's R2:	0.120	McFadden's Adj R2:	0.120
Maximum Likelihood R2:	1.000	Cragg & Uhler's R2:	1.000
McKelvey and Zavoina's R2:	0.978	Efron's R2:	.
Variance of y*:	44.977	Variance of error:	1.000
Count R2:	.	Adj Count R2:	.
AIC:	173.299	AIC*n:	5020468.686
BIC:	4723012.468	BIC':	-686560.662

