



**UNIVERSIDAD LAICA VICENTE ROCAFUERTE  
DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO  
CARRERA DE ECONOMÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN  
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ECONOMISTA**

**TEMA**

**ANÁLISIS DE LA COMERCIALIZACIÓN DE VIVIENDAS DE  
INTERÉS SOCIAL EN LA PARROQUIA CHONGÓN DE LA  
PROVINCIA DEL GUAYAS-ECUADOR**

**TUTOR**

**EC. FABRICIO NIETO CUADRADO, MGTR.**

**AUTORES**

**XAVIER MAURICIO JIMÉNEZ CHOEZ**

**EUNICE JAZMÍN POZO CAMPUZANO**

**GUAYAQUIL**

**2022**

**REPOSITARIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

**FICHA DE REGISTRO DE TESIS**

**TÍTULO Y SUBTÍTULO:**

Análisis de la comercialización de viviendas de interés social en la parroquia Chongón de la provincia del Guayas-Ecuador

**AUTOR/ES:**

Eunice Jazmín Pozo Campuzano  
Xavier Mauricio Jiménez Choéz

**REVISORES O TUTORES:**

Fabricio Xavier Nieto Cuadrado

**INSTITUCIÓN:**

**Universidad Laica Vicente Rocafuerte  
de Guayaquil**

**Grado obtenido:**

Economista

**FACULTAD:**

CIENCIAS SOCIALES Y DERECHO

**CARRERA:**

ECONOMÍA

**FECHA DE PUBLICACIÓN:**

**Año: 2022**

**N. DE PAGS: 87**

**ÁREAS TEMÁTICAS:** Ciencias Sociales y del Comportamiento

**PALABRAS CLAVE:** Vivienda, social, proyecto, desarrollo

**RESUMEN:**

En el ámbito de la comercialización de los proyectos de viviendas de interés social, se deben establecer estrategias que nos permitan adquirir una vivienda que cumple con el espacio mínimo suficiente para las familias, y que posea las óptimas condiciones para ser habitada, deberá estar realmente integrada a la ciudad, facilitar la accesibilidad a las redes de transporte y servicios, con el fin de tener una infraestructura adecuada, además el espacio físico debería propiciar la interacción social de los miembros del hogar y con los del entorno.

<p>Los proyectos habitacionales son enfocados a solucionar las problemáticas del déficit de viviendas, que constituyan a satisfacer las necesidades de gran parte de la población, para esto es necesario asegurar una mayor adaptabilidad de la comercialización de viviendas de interés social.</p>		
<b>N. DE REGISTRO (en base de datos):</b>	<b>N. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<b>SI</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>NO</b> <input type="checkbox"/>
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b> Eunice Jazmín Pozo Campuzano Xavier Mauricio Jiménez Choéz	<b>Teléfono:</b> 0968345612 0991045170	<b>E-mail:</b> epozoc@ulvr.edu.ec xjimenezc@ulvr.edu.ec
<b>CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:</b>	Mg. Diana Almeida Aguilera Teléfono: (04) 2596500 Ext. 204 E-mail: dalmeida@ulvr.edu.ec Mg. Rosa Salinas Heredia Teléfono: (04) 2596500 Ext. 226 E-mail: rsalinash@ulvr.edu.ec	

# CERTIFICADO DE ORIGINALIDAD ACADÉMICA

Tesis Jimenez-Pozo

## INFORME DE ORIGINALIDAD

4%

INDICE DE SIMILITUD

5%

FUENTES DE INTERNET

2%

PUBLICACIONES

2%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

## FUENTES PRIMARIAS

1

repositorio.iaen.edu.ec

Fuente de Internet

2%

2

www.ambiensa.com

Fuente de Internet

1%

3

repositorio.sangregorio.edu.ec

Fuente de Internet

1%

Excluir citas

Activo

Excluir coincidencias < 1%

Excluir bibliografía

Activo



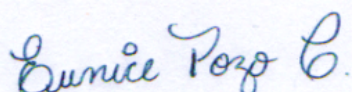
## **DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS PATRIMONIALES**

Los estudiantes egresados **Eunice Jazmín Pozo Campuzano Y Xavier Mauricio Jiménez Choéz**, declaramos bajo juramento, que la autoría del presente proyecto de investigación, Análisis de la comercialización de viviendas de interés social en la parroquia Chongón de la provincia del Guayas-Ecuador, corresponde totalmente a los suscritos y nos responsabilizamos con los criterios y opiniones científicas que en el mismo se declaran, como producto de la investigación realizada.

De la misma forma, cedemos los derechos patrimoniales y de titularidad a la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, según lo establece la normativa vigente.

Autores

Firma:



**EUNICE JAZMÍN POZO CAMPUZANO**  
C.I.: 0952952901

Firma:



**XAVIER MAURICIO JIMÉNEZ CHOÉZ**  
C.I.: 0950585869

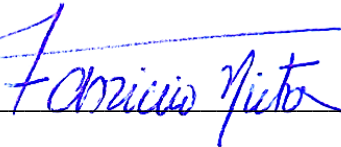
## CERTIFICACIÓN DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Proyecto de Investigación “Análisis de la comercialización de viviendas de interés social en la parroquia Chongón de la provincia del Guayas-Ecuador”, designado(a) por el Consejo Directivo de la Facultad de Ciencias Sociales y Derecho de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil.

### **CERTIFICO:**

Haber dirigido, revisado y aprobado en todas sus partes el Proyecto de Investigación titulado: Análisis de la comercialización de viviendas de interés social en la parroquia Chongón de la provincia del Guayas-Ecuador, presentado por los estudiantes **Eunice Jazmín Pozo Campuzano Y Xavier Mauricio Jiménez Choéz** como requisito previo, para optar al Título de ECONOMISTA, encontrándose apto para su sustentación.

Firma: \_\_\_\_\_



FABRICIO XAVIER NIETO CUADRADO

C.C. 0925317760

## AGRADECIMIENTO

*Es un enorme privilegio agradecerle a nuestro Dios y gran Padre Celestial, pilar fundamental, que nos dio la sabiduría e inteligencia para afrontar cada circunstancia que se presentó durante todo el proceso de investigación, y que sin duda sin su apoyo no estaríamos en esta última etapa estudiantil-profesional.*

*Así mismo, a nuestros padres Ángela Mariana Choéz Choéz; Douglas Xavier Reyes Merchán y Campuzano Saavedra Marjorie Jazmín; Pedro Pascual Pozo Tomalá que se convirtieron en esa base importante de apoyo, consideración, y consejeros, que siempre estuvieron allí con una palabra de aliento para continuar y no desmayar. A nuestros familiares (tíos, abuelos, hermanos (as), etc.) que ante cualquier petición de ayuda nunca se negaron en brindarla.*

*A nuestros Docentes que fueron partícipe del aprendizaje que día a día nos brindaron, compartiendo sus conocimientos para formar profesionales de calidad, agradeciendo enormemente a nuestro tutor, Mg. Fabricio Xavier Nieto Cuadrado por ser el guía en este proceso académico.*

*Xavier Mauricio Jiménez Choéz  
Eunice Jazmín Pozo Campuzano*

*Gracias y Bendiciones.*

## DEDICATORIA

*El presente trabajo de investigativo lo dedico principalmente a Dios por brindarme las fuerzas y la sabiduría para continuar con todos los propósitos planteados, y poder alcanzar mis metas*

*A mi familia por todo el apoyo impartido en este proceso de mi preparación profesional, ha sido de orgullo llegar a culminar un peldaño más en nuestra vida, mis mayores deseos para cada uno de ellos y que podamos seguir cosechando más logros.*

*Quiero hacer una mención más, mamá (Marjorie Campuzano), papá (Pedro Pozo), hermana (Mía Pozo) gracias por ayudarme en todo este proceso. Tías, tíos y abuelitos, quizás no los puedo mencionar a todos, pero les agradezco infinitamente por todo su apoyo.*

*Les amo ♥*

*Definitivamente, agradecido con Dios, y con cada uno de mis seres querido que han sido partícipe de este logro, a mi mamá Ángela Choéz posterior a mi segundo padre Douglas Reyes, y hermanas (Evelyn; Jessenia y Vanessa), a mis abuelos que son la motivación que me impulsa a mejorar y esforzarme para cumplir cada una de mis metas y aspiraciones.*

*Les amo ♥*

*Xavier Mauricio Jiménez Choéz  
Eunice Jazmín Pozo Campuzano*

*Gracias y Bendiciones.*



# ÍNDICE GENERAL

RESUMEN .....	XII
ABSTRACT .....	XIII
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	3
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	3
1. Tema:.....	3
1.1 Planteamiento del Problema .....	3
1.2 Árbol del Problema Sobre Las Viviendas De Interés Social .....	7
1.3 Formulación del Problema:.....	8
1.4 Objetivo General.....	8
1.5 Objetivos Específicos.....	8
1.6 Idea a Defender.....	8
1.7 Línea de Investigación Institucional/Facultad. ....	8
CAPÍTULO II.....	10
MARCO TEÓRICO .....	10
2.1 Marco Teórico .....	10
2.1.1 Antecedentes de la Investigación.....	10
2.1.2 Fundamentos teóricos.....	23
2.1.2.1 Teoría del Desarrollo .....	23
2.1.2.1.1 Desarrollo Social .....	23
2.1.2.1.2 Desarrollo Sostenible .....	24
2.1.2.1.3 Teoría del decrecimiento.....	24
2.1.2.1.4 Teoría del crecimiento a escala humana .....	25
2.1.2.1.5 El desarrollo humano sostenible del PNUD.....	25
2.1.2.2 Teoría de la Responsabilidad Social Empresarial.....	26
2.1.2.2.1 Entorno Interno .....	27
2.1.2.2.2 Entorno Externo. ....	28
2.1.2.3 La Sostenibilidad Económica, Social y Ambiental.....	30
2.1.2.3.1 Sostenibilidad Económica .....	30
2.1.2.3.2 Sostenibilidad Social .....	31
2.1.2.3.3 Sostenibilidad Ambiental .....	33
2.1.2.4 Ecuador: Comportamiento del Déficit Habitacional.....	33

2.1.2.5 Las viviendas sociales. Generalidades.....	36
2.1.2.6 Programas de construcción de viviendas sociales en Ecuador .....	36
2.1.2.7 Oferta y Demandas de Viviendas Sociales en el Ecuador .....	37
2.1.2.8 La Empresa Inmobiliaria “AMBIENSA” y los proyectos de viviendas sociales en la Parroquia Chongón.....	38
2.2 Marco Legal.....	42
2.2.1 Constitución de la República del Ecuador 2008 .....	42
2.2.2 Directrices para desarrollo proyectos de Vivienda de Interés Social .....	43
2.2.3 Ordenanzas Municipales .....	43
2.2.3.1 Ordenanza que regula la creación y funcionamiento de la empresa pública municipal de vivienda en el cantón Guayaquil, EP.....	43
2.2.3.2 Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos .....	44
2.2.4 Plan de Creación de Oportunidades .....	44
CAPÍTULO III .....	45
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	45
3.1 Enfoque de la investigación .....	45
3.2 Alcance de la investigación .....	45
3.3 Técnica e instrumentos para obtener los datos .....	45
3.4 Población y muestra .....	46
3.4.1 Muestreo no probabilístico por conveniencia .....	46
3.5 Presentación y análisis de resultados .....	47
3.5.1 Resultados de la encuesta.....	47
3.5.2 Resultado de las entrevistas .....	59
3.5.3 Elaboración de la matriz FODA sobre la comercialización de viviendas de interés social (VIS) .....	61
CONCLUSIONES.....	62
RECOMENDACIONES .....	63
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	64
ANEXOS .....	68

## ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1. Línea Institucional/facultad.....</i>	<i>9</i>
<i>Tabla 2. Componentes y variables de medición del IDH.....</i>	<i>26</i>
<i>Tabla 3. Proyectos Privados AMBIENSA .....</i>	<i>40</i>
<i>Tabla 4. Proyectos sujetos a convenios-Municipio.....</i>	<i>41</i>
<i>Tabla 5. Técnicas e Instrumentos de investigación.....</i>	<i>46</i>
<i>Tabla 6. Edad de los encuestados .....</i>	<i>47</i>
<i>Tabla 7. Género de los encuestados.....</i>	<i>48</i>
<i>Tabla 8. Estado Civil de los encuestados.....</i>	<i>49</i>
<i>Tabla 9. Personas que conforman la unidad familiar.....</i>	<i>50</i>
<i>Tabla 10. Ingresos mensuales .....</i>	<i>51</i>
<i>Tabla 11. Instituciones Financieras/Créditos Hipotecarios .....</i>	<i>52</i>
<i>Tabla 12. Costos flexibles acorde a sus ingresos.....</i>	<i>53</i>
<i>Tabla 13. Aportación al pago de la cuota /vivienda .....</i>	<i>54</i>
<i>Tabla 14. Parroquia en que se encuentra habitando.....</i>	<i>55</i>
<i>Tabla 15. Canales de Comunicación .....</i>	<i>56</i>
<i>Tabla 16. Modelos de Viviendas .....</i>	<i>57</i>
<i>Tabla 17. Beneficios de adquirir una Vivienda de Interés Social.....</i>	<i>58</i>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1. Árbol del problema de la Insuficiencia en la comercialización de viviendas de interés social en el cantón Chongón de la provincia del Guayas.</i> .....	7
<i>Figura 2. Entorno Interno “Grupo de interés, proceso productivo y toma de decisiones”</i> .....	28
<i>Figura 3. Entorno externo. “Acciones empresariales”</i> .....	28
<i>Figura 4. Dimensiones y variables “Sostenibilidad Económica”</i> .....	31
<i>Figura 5. Ubicación de los proyectos privados de la empresa AMBIENSA</i> .....	41
<i>Figura 6. Ubicación del Proyecto Plan Mi Casa Mi Futuro</i> .....	42
<i>Figura 7. Edad de los encuestados</i> .....	47
<i>Figura 8. Género de los encuestados</i> .....	48
<i>Figura 9. Estado Civil de los encuestados</i> .....	49
<i>Figura 10. Personas que conforman la unidad familiar</i> .....	50
<i>Figura 11. Ingresos mensuales</i> .....	51
<i>Figura 12. Instituciones Financieras /Créditos Hipotecarios</i> .....	52
<i>Figura 13. Costos flexibles acorde a sus ingresos</i> .....	53
<i>Figura 14. Aportación al pago de la cuota /vivienda</i> .....	54
<i>Figura 15. Parroquia en que se encuentra habitando</i> .....	55
<i>Figura 16. Parroquia en que se encuentra habitando</i> .....	56
<i>Figura 17. Modelos de Viviendas</i> .....	57
<i>Figura 18. Beneficios de adquirir una Vivienda de Interés Social</i> .....	58
<i>Figura 19. Matriz FODA sobre la comercialización de viviendas de interés social (VIS)</i> .....	61

## ÍNDICE DE ANEXOS

<i>Anexo 1. Formulario de Encuesta sobre la comercialización de viviendas de interés social.....</i>	<i>71</i>
<i>Anexo 2. Estructura de la entrevista planteada a la Empresa AMBIENSA S.A.....</i>	<i>72</i>

## **RESUMEN**

En el ámbito de la comercialización de los proyectos de viviendas de interés social, se deben establecer estrategias que nos permitan adquirir una vivienda que cumple con el espacio mínimo suficiente para las familias, y que posea las óptimas condiciones para ser habitada, deberá estar realmente integrada a la ciudad, facilitar la accesibilidad a las redes de transporte y servicios, con el fin de tener una infraestructura adecuada, además el espacio físico debería propiciar la interacción social de los miembros del hogar y con los del entorno... Los proyectos habitacionales son enfocados a solucionar las problemáticas del déficit de viviendas, que constituyan a satisfacer las necesidades de gran parte de la población, para esto es necesario asegurar una mayor adaptabilidad de la comercialización de viviendas de interés social.

Palabras Claves: vivienda, social, proyecto, desarrollo

## **ABSTRACT**

In the field of the commercialization of housing projects of social interest, strategies must be established that allow us to acquire a home that meets the minimum sufficient space for families, and that has the optimal conditions to be inhabited, must be truly integrated into the city, facilitate accessibility to transport networks and services, in order to have an adequate infrastructure, in addition the physical space should promote the social interaction of the members of the household and with those of the environment... Housing projects are focused on solving the problems of the housing deficit, which constitute to satisfy the needs of a large part of the population, for this it is necessary to ensure greater adaptability of the commercialization of social interest housing.

Keywords: Housing, Social, Project, Development

## INTRODUCCIÓN

En la presente investigación se dará a conocer sobre la comercialización de Viviendas de Interés Social, con el fin de que puedan adquirir una vivienda que cumplan con todos los requerimientos acorde a las necesidades familiares, sin embargo, una de las dificultades de la comercialización de viviendas son el incremento de asentamientos o invasiones que presenta la ciudad de Guayaquil

Cabe destacar que el Gobierno y los Municipios son partícipes de estos tipos de proyecto con el objetivo de solventar la demanda de habitantes, es decir que gran parte de la población carece de una vivienda propia

Las viviendas de interés social están dirigidas a toda la población, con el fin de solucionar la mayor problemática del déficit de este tipo de proyectos, sin embargo, es necesario hacer un plan de estrategia que contribuya a la comercialización de viviendas y su entorno, por lo que es indispensable e importante para las personas de escasos recursos económicos.

En el primer capítulo daremos a conocer una breve reseña sobre las viviendas de interés social (VIS) así mismo con los proyectos que se han efectuado a lo largo de esta problemática, ya que la insuficiencia de viviendas adecuadas es el reflejo de la difícil situación económica y social que vive buena parte de la población; sin embargo, haremos hincapié a un sin número de temas a fin de que garantice a los hogares de bajos recursos poder acceder a estos proyectos, cabe señalar que;

El art. 30 de la Constitución Nacional del Ecuador estipula: las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica (2008) p.18

Desde luego en el capítulo dos trataremos los temas teóricos, mediante la recopilación de información basadas en documentos formales, con el fin de enfatizar acciones para cubrir con las demandas de viviendas, posterior se plantea una descripción de la empresa “AMBIENSA promotora y constructora inmobiliaria”, encargada de ejecutar estos tipos de proyectos.



Finalmente, en el capítulo tres, se realizará el enfoque de la tesis siendo este mixto, el cual cumple una serie de investigaciones, posteriormente el alcance que se le otorga a la presente investigación, va a ser parte del análisis de la comercialización de viviendas de interés social, al mismo tiempo se emplea los instrumento de investigación para poder obtener los resultados esperados.

## CAPÍTULO I

### DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

#### **1. Tema:**

Análisis de la Comercialización de Viviendas de Interés Social en la Parroquia Chongón de la Provincia del Guayas-Ecuador.

#### **1.1 Planteamiento del Problema**

El derecho humano a una vivienda digna y adecuada consiste en el derecho que tienen todas las personas a vivir en condiciones de seguridad, paz y dignidad. No debe interpretarse esto exclusivamente como el refugio que brinda el solo hecho de tener un techo, sino que deben incluirse diversos aspectos como la habitabilidad, la disponibilidad de servicios e infraestructura, la seguridad jurídica en la tenencia, gastos de vivienda soportables, entre otros.

La insuficiencia de viviendas adecuadas y la vulnerabilidad del hábitat son reflejo de la difícil situación económica y social que vive buena parte de la población de América Latina y el Caribe. El déficit cubre desde la ausencia total de vivienda a la ausencia de condiciones que aseguren una vida digna. En 2011 la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) lo cuantificó en 22.7 millones de unidades. Pero esta cifra puede incrementarse o disminuirse, en la medida en que se incorporen parámetros de seguridad, salubridad y calidad de vida más o menos rigurosos. (Bousoño, 2021)

Según otro estudio del Banco Internacional de Desarrollo (BID, 2016), una de cada tres familias “habita en una vivienda inadecuada o construida con materiales precarios o carente de servicios básicos”. “Casi dos millones de los tres millones de familias que se forman cada año en las ciudades latinoamericanas se ven obligadas a instalarse en viviendas informales, como en las zonas marginales, a causa de una oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles”.

La primera estrategia es de difícil aplicación en países o regiones con recursos escasos, dado que se requiere de fondos suficientes para la construcción de viviendas

mediante programas sociales que lleguen a los que lo necesiten, y se requiere también de instituciones y mecanismos de control eficientes que aseguren el cumplimiento de la prohibición.

Asimismo, el éxito de estos programas se encuentra asociado a la capacidad de la sociedad integrando la dinámica económica y social, a las poblaciones excluidas con serias limitaciones, a fin de que conozcan los riesgos, dispongan de trabajos estables y suficientemente remunerados y accedan a programas de adquisición de vivienda generada desde el mercado formal o desde el Estado. (Crisafulli et al., 2016)

“La vivienda de interés social es la que cumple con el espacio mínimo suficiente para albergar con calidad y dignidad las actividades sociales, privadas e íntimas del núcleo familiar. La que asegura la estabilidad social y la armonía con el entorno, cultural y social” (Alderete, 2010)

En el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) como ejemplo, se tiene que el financiamiento es con un interés del 6%, con 25 años plazo y sin entrada, habiendo ya obtenido la precalificación necesaria del banco (BIESS, 2017). Hoy en día en cambio en la banca privada se entregan préstamos hipotecarios del 10 al 12% de interés, con un plazo de 15 años y con una entrada del 30%; estando en la lista los bancos de Pichincha, Internacional, Pacífico, Bolivariano, Rumiñahui, Guayaquil, Loja y PRODUBANCO (Universo, 2015). (Meneses, 2017, p.20)

Una vivienda de interés social, es la encargada de garantizar que los hogares de bajos recursos tengan la capacidad de tener una vivienda propia que tenga los servicios que ayuden a que este sea confortable y habitable, misma que es financiada en el país por medio del Banco del Estado hacia el constructor, y el comprador accede al financiamiento a través de un crédito hipotecario del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) o de otras entidades financieras privadas, que proporcionan el mismo producto financiero pero con distintas características tales como plazos y tasas de interés.

La vivienda traspasa la construcción de la casa en sí mismo, una vivienda óptima, deberá estar realmente integrada a la ciudad, facilitar la accesibilidad a las redes de

transporte y servicios, y poseer infraestructura adecuada; además el espacio físico debería propiciar la interacción social de los miembros del hogar y con los del entorno.

“La habitabilidad es una categoría esencial del espacio habitable, llámese lugar o escenario, interior o exterior, de escala urbana o doméstica, que amalgama tanto lo físico como lo psicológico y social, y que no pierde de vista su interacción con los procesos medioambientales” (Alfonso W, 2010). (Garfias y Guzmán, 2017, p.76)

En Ecuador hay un déficit aproximado de 500 mil viviendas, según Leopoldo Ocampo, presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción. Los planes de trabajo presentados por los candidatos presidenciales a las elecciones generales de 2021 han minimizado, dentro del aspecto social, el déficit habitacional, un problema que no es de ahora y que, en anteriores campañas electorales, los candidatos han aprovechado para hacer sus ofertas demagógicas. (Murillo, 2021)

El estado en todos sus niveles de gobierno, según la Constitución de la República (2008), garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social. Además, abarca dos aspectos complementarios de desarrollo urbano y de muy directa relación con este tipo de vivienda social: Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro.

En este sentido, se entiende por viviendas de interés social a aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos (Garcés, 2015, p. 20). La Corporación Financiera Nacional (CFN) realizó el acto de entrega de un crédito de USD 8 millones para la construcción de 363 viviendas, consideradas de interés prioritario, ubicadas en la Urbanización Ciudad Olimpo, en Chongón.

El crédito forma parte del programa «CFN Construye», una herramienta de financiamiento para constructores inmobiliarios que desarrollen proyectos habitacionales de viviendas de interés prioritario. Desde el 2014, se han aprobado USD

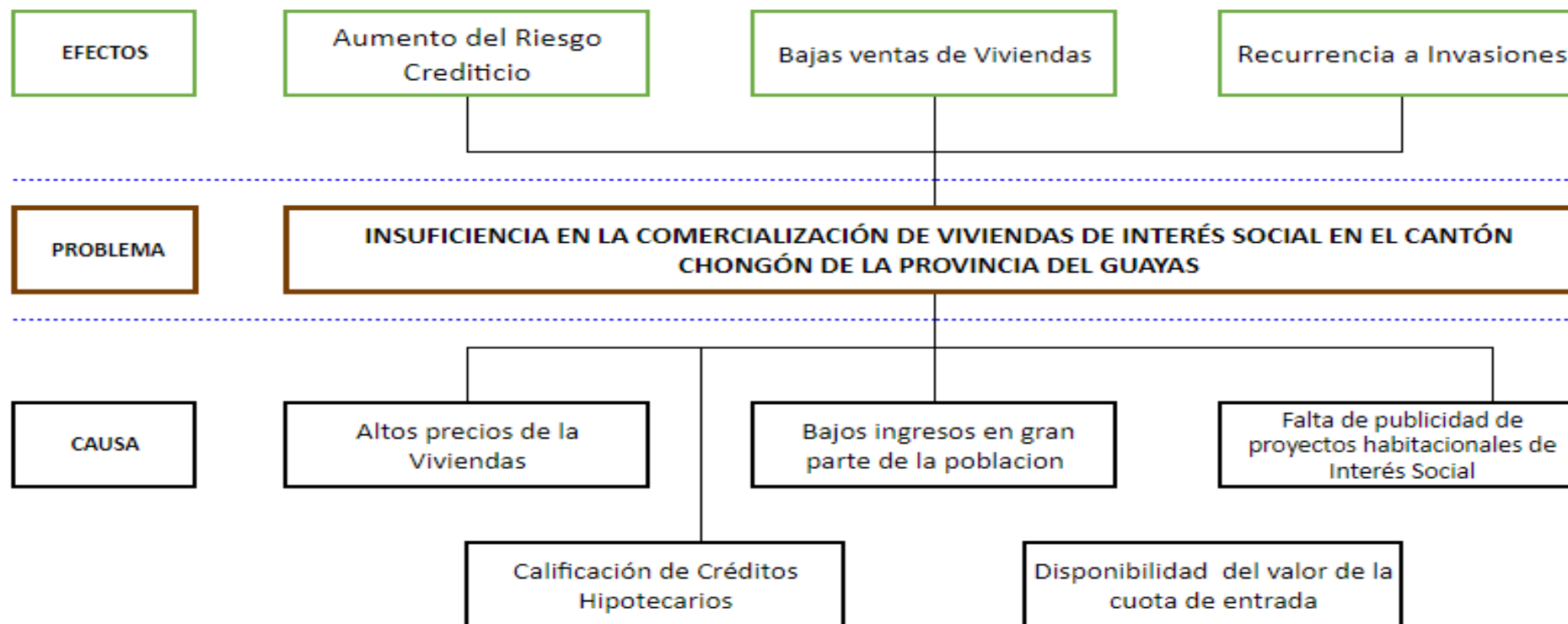
76 millones en créditos, con lo que se han construido 3.372 viviendas, en 19 proyectos inmobiliarios de 12 ciudades del país. (Gobernación de la Provincia del Guayas, 2018)

Las Viviendas de Interés Social (VIS) es una solución eficaz que todos los gobiernos generales (MIDUVI) y locales (GAD) realizan, con el fin de que todas las personas tengan acceso a una vivienda propia, finalmente este contingente representará un nuevo desafío para nuestro proyecto, que puedan implementarse o diseñar propuestas que aporten a la construcción de una vivienda de interés social para el sector de estudio, la alcaldesa Viteri, C (2020) señaló que se prevé la construcción de más de 5000 soluciones habitacionales. Bella Vita 2 es el nombre del plan habitacional que el Municipio de Guayaquil y la empresa privada desarrollarán en la vía a la costa.

El presente trabajo de análisis de la comercialización de viviendas de Interés social, se llevará a cabo en la ciudad de Guayaquil, en el cantón Chongón, con el fin de conocer que función realiza este tipo de comercialización, es decir, cual es el enfoque, el propósito de estas construcciones, constatando a través de la investigación y trabajo de campo; sí, a medida que crecen los proyectos VIS se está logrando que más familias sin viviendas propias, y en su mayoría viviendas con asentamientos ilegales, entre otros factores, se han ido erradicando paulatinamente.

## 1.2 Árbol del Problema Sobre Las Viviendas De Interés Social

A continuación, se presenta el árbol del problema de la investigación



*Figura 1.* Árbol del problema de la Insuficiencia en la comercialización de viviendas de interés social en el cantón Chongón de la provincia del Guayas.

*Elaborado por:* Jiménez y Pozo, (2022)

### **1.3 Formulación del Problema:**

¿Qué factores limitan la comercialización de Vivienda de Interés Social en la parroquia Chongón de la Provincia del Guayas?

### **1.4 Objetivo General**

Analizar la comercialización de Viviendas de Interés Social en la parroquia Chongón de la provincia del Guayas

### **1.5 Objetivos Específicos**

1. Desarrollar los fundamentos teóricos que sirven de base a la investigación
2. Diagnosticar el estado de situación de la comercialización de viviendas sociales en la parroquia Chongón
3. Desarrollar la matriz FODA derivado del análisis de la comercialización de las viviendas sociales

### **1.6 Idea a Defender**

Realizar un análisis sobre la comercialización de Viviendas de Interés Sociales en la ciudad de Guayaquil, Parroquia Chongón, provincia del Guayas a partir de este contribuirá a desarrollar la matriz FODA, con el fin de proponer acciones de mejora que contribuyan a la satisfacción de los clientes y de la organización

### **1.7 Línea de Investigación Institucional/Facultad.**

La presente investigación se basa en la línea Institucional 4. Desarrollo estratégico empresarial y emprendimiento sustentables de la Universidad Laica Vicente Rocafuerte de Guayaquil, precisamente direccionado a la Línea de la Facultad de Ciencia Sociales y Derecho que se orienta en el Desarrollo, sostenibilidad económica y matriz productiva.

**Tabla 1.***Línea Institucional/facultad*

<b>Dominio</b>	<b>Línea institucional</b>	<b>Líneas de Facultad</b>
Emprendimientos sustentables y sostenibles con atención a sectores tradicionalmente excluidos de la economía social y solidaria.	Desarrollo estratégico empresarial y emprendimientos sustentables.	Desarrollo, sostenibilidad económica y matriz productiva.

**Fuente:** *Universidad Laica Vicente Rocafuerte***Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2021)



## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### 2.1 Marco Teórico

##### 2.1.1 Antecedentes de la Investigación

**Año 2016.** Análisis de Factibilidad para la Construcción de un Conjunto Habitacional de Interés Social en el Barrio San Antonio de la Laguna de la Ciudad de Riobamba, Provincia de Chimborazo.

**Autor:** Luis Alejandro Velasteguí Cáceres

**Institución:** Escuela Superior Politécnica de Chimborazo

La presente investigación tuvo como objetivo desarrollar el análisis de factibilidad para la construcción de un conjunto habitacional de interés social en el barrio San Antonio de la laguna, de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo.

El tema de la vivienda constituye uno de los problemas centrales de la política social de cualquier gobierno y en cualquier latitud. Principalmente porque es una necesidad básica que afecta de manera sensible un conjunto de otros indicadores sociales, entre los que se destacan los relativos a la salud de la población, especialmente infantil.

De manera aún más acentuada, su carencia va asociada a la falta de servicios básicos como son electricidad, agua potable, alcantarillado, y en general, a la calidad de vida de la población. Existe, además, un conjunto de otras variables que determinan la forma en que aquellos elementos básicos se combinan, entre las que cabe mencionar, de manera muy especial para el Ecuador, los niveles y distribución del ingreso de la población, sus hábitos de consumo y los recursos que el Estado destine a la vivienda y las consideraciones de región.

En este contexto, resulta muy importante construir, de manera seria y crítica, las categorías para el análisis del problema de la vivienda, especialmente lo referente a "vivienda social". Sobre todo, porque con este último concepto, se hace referencia a una

franja de necesidades habitacionales -seguramente la más amplia y de más intensa demanda- de profunda significación en el conjunto de políticas económicas y sociales del estado ecuatoriano.

La metodología utilizada es de un enfoque cuantitativo ya que se realizó una evaluación numérica de las frecuencias de respuesta a las encuestas planteadas, que luego se analizaron en el paquete estadístico SPSS 23.0, con tipo de investigación Inductivo, Deductivo, cuali-cuantitativa y aplicada porque lo que se pretende es resolver problemas prácticos de la sociedad a través del uso de teorías ya constituidas, siendo estas últimas la base para tomar decisiones que den solución al problema planteado.

Se partió de niveles imprescindibles de necesidades inmediatas para que éstas tengan mayores prioridades que las necesidades inmediatas con el objetivo de progresivamente satisfacer necesidades colectivas a toda la población en estudio.

Como resultado de la investigación se determinó la modalidad que se utilizó en este proyecto es Descriptiva ya que permitió analizar los aspectos de oferta y demanda de vivienda social, así como también, analizar las condiciones sociodemográficas de la población.

Como conclusión general de la investigación se indica que el análisis de factibilidad de la construcción de un conjunto habitacional en el Barrio San Antonio de la Laguna del cantón Riobamba, orientado a familias de medianos o escasos recursos económicos, permite concluir que su ejecución es viable de realizar, de acuerdo con los siguientes resultados favorables obtenidos:

El estudio de mercado determina que existe una demanda considerable de viviendas de interés social, ya que el 91% no dispone de vivienda propia y estarían dispuestos a adquirir una vivienda en el conjunto habitacional.

**Año 2016.** Prototipo de Vivienda Social Sostenible Diseño de una Vivienda de Interés Social de Clima Frío para la Ciudad de Cuenca.

**Autor:** Ma. Belén Culcay Cantos y Ma. Verónica Maldonado Cardoso

**Institución:** Universidad de Cuenca Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

La presente investigación tuvo como objetivo Realizar una propuesta de vivienda social de clima frío para la ciudad de Cuenca. En agosto del 2005, surgió el Contrato Social por la Vivienda (CVS), colectivo integrado por organizaciones sociales, organizaciones no gubernamentales, centros de investigación, entidades de microcrédito, promotores privados de vivienda popular e individuos, cuya trayectoria ha sido la vivienda popular y cuyo objetivo común es incidir en la construcción de una política pública de la vivienda y del hábitat Colectivo “Contrato Social por la Vivienda”

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), implementó departamentos de planificación dentro de su directorio, en donde se diseñaron las primeras tipologías de vivienda social que debían aplicarse en todo el país. Inicialmente, se plantearon soluciones de vivienda unifamiliar en hilera, que se denominaron «programas de vivienda»; luego, se plantearon soluciones verticales como condominios o bloques multifamiliares, en las que las áreas de circulación horizontal-vertical, recreación y estacionamiento eran comunales

En el 2007 el gobierno del Eco. Rafael Correa introdujo el Plan Nacional de Desarrollo, en el que se reconoce el derecho a la vivienda digna, al acceso a los servicios básicos y a una mejor calidad de vida. En este contexto, por decreto, se duplicó el bono para la vivienda urbana nueva a \$3.600, se cuadruplicó en el área rural a \$1.500 y se dio un subsidio de \$1.500 para el mejoramiento de las viviendas. Los montos de inversión para el sistema de incentivos han variado entre periodos. Entre 1999 y 2007 alrededor de 300.000 familias han sido beneficiadas.

La metodología utilizada por parte de este proyecto corresponde a un enfoque de esta tesis con una visión experimental para tratar el fenómeno de la vivienda informal. De esta forma el resultado final será un anteproyecto arquitectónico que dé una respuesta alternativa a esta problemática y además se proyecta un conjunto habitacional implantado dentro del tejido urbano de la ciudad de Cuenca. Con tipo de investigación

cuali-cuantitativa y descriptivas, ya que es importante considerar, como antecedente, el tipo de residencia en la que habitaban los moradores de los conjuntos escogidos.

A pesar del progreso alcanzado por estas políticas, los productos generados no han llegado a cumplir sus expectativas, mayormente, debido a la falta de control en los sistemas de entrega de bonos, calidad de los materiales empleados para la vivienda y a la ausencia de estrategias para dar continuidad a las políticas de subsidio. Es así que, hasta el censo del año 2010, la mitad de la vivienda en zonas urbanas es considerada adecuada, mientras que en zonas rurales sólo el 8% alcanza esta condición, es aquí donde el avance ha sido insignificante en las últimas tres décadas.

Como resultado de la investigación se determinó dentro del proyecto, con el fin de cumplir con el objetivo de generar una propuesta de carácter progresivo controlado, hemos decidido utilizar la estrategia de crecimiento.

En conclusión, la investigación indica que el estudio realizado permite adoptar distintas posturas sobre el modo en el que se maneja la vivienda de interés social en nuestra ciudad y país. Empezando por tomar un partido en las políticas y programas de vivienda que oferta el sector público, siempre desde una perspectiva social, y considerando como sujeto principal al usuario final.

Para iniciar un cambio que represente una ayuda real a los grupos poblacionales a los que está dirigido este estudio, es fundamental que las autoridades regulen los costos de suelo, establezcan criterios de financiamiento más accesibles y sobre todo que permitan la participación de los beneficiarios en los procesos de gestión, diseño y construcción de los proyectos.

**Año 2017.** Propuesta metodológica para la planificación del Diseño arquitectónico de viviendas de Interés Social sustentable y flexible

**Autor:** Marco Vinicio Suárez Brito

**Institución:** Universidad Técnica de Machala

La presente investigación tuvo como objetivo desarrollar una propuesta metodológica para la planificación arquitectónica de viviendas de interés social sustentable y flexible mediante teorías bibliográficas científicas. Conociendo las necesidades de la sociedad en la que se desarrolla cada proyecto integrándose a su entorno natural y construido. Tomando criterios de funcionalidad, forma y tecnología de manera que la vivienda cumpla con requerimientos de calidad necesarios para un adecuado funcionamiento, posibles mejoras y transformaciones según las necesidades presentes y futuras de las familias.

América latina es un continente con ciudades densamente habitadas y muchas de sus poblaciones carecen de una vivienda digna y de calidad. Uno de los mayores problemas sociales y económicos que enfrentan los países latinoamericanos es el déficit habitacional y que se ve afectado constantemente por el incremento de la población urbana, también existe muchas dificultades para mantener en funcionamiento el parque habitacional existente, estos proyectos muchas veces se implementaron sin considerar su posterior conservación, ya que toda construcción está sometida a un proceso de degradación natural que debe retardarse lo más posible.

La metodología utilizada por parte de este proyecto es el método bibliográfico es el proceso mediante el cual el investigador obtiene información contenida en documentos, es decir, es el conjunto de técnicas y estrategias que se emplea para acceder a información referente al tema de investigación, para lo cual el investigador deberá observar, comparar y escribir.

Según Luna, Navas, Mayor, & Buitrago (2014) “la revisión bibliográfica constituye una etapa fundamental de toda investigación para garantizar la obtención de la información más relevante del campo de estudio, de un universo de documentos con información científica.” (p.26). Mediante la revisión bibliográfica de casos referentes y publicaciones científicas que permitan de manera documentada de casos relevantes

encontrar los parámetros que permitan obtener una propuesta metodológica para el diseño arquitectónico de viviendas de interés social sustentables y flexibles.

El tipo de investigación a utilizar en el presente trabajo es de tipo cualitativo que está enfocada en entender y analizar los casos de estudio, explotándolos desde la perspectiva de los participantes en un ambiente natural y en la relación al contexto, es decir, está confrontada por una serie de procedimientos que permiten abordar cuestiones particulares para comprender fenómenos sociales en entornos naturales mediante significados, experiencias y puntos de vista de los participantes.

Como resultado de la investigación se determinó analizar los casos existentes y las soluciones y desaciertos que se intenta dar para la planificación del diseño arquitectónico de viviendas de interés social flexibles se deducen las siguientes recomendaciones Aplicar los parámetros funcionales, formales y técnicos adecuados al diseño de viviendas de interés social flexibles mediante un proceso que integre las verdaderas necesidades de las familias y del entorno urbano donde va a ser reemplazada.

Como conclusión general de la investigación se indica que Existen muchos parámetros necesarios que se deben tomar en cuenta para la correcta distribución y funcionamiento de una vivienda de interés social sustentable y flexible, en la actualidad son pocos los proyectos que buscan dar una solución integral en términos de diseño y responden únicamente a intereses utilitarios y socioeconómicos. (Suarez, 2017)

**Año 2017.** El financiamiento de Proyectos Inmobiliarios de Interés Social a través del Mercado de Valores Ecuatoriano.

**Autor:** Jackson Jiménez Cabrera

**Institución:** Revista de la Universidad Internacional del Ecuador

La presente investigación tuvo como objetivo Determinar posibilidades de diversificación en los mecanismos de financiamientos de los proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores. El proceso de desarrollo en el sector inmobiliario y de la construcción específicamente en proyectos de interés social, en las principales ciudades del Ecuador ha presentado situaciones y cambios, que han permitido ajustar el desarrollo de la industria en los últimos años.

El sector de la construcción es uno de los principales sectores dinamizadores de la economía, ya que genera encadenamientos con diferentes ramas industriales y comerciales de una nación, en consecuencia, es amplio su efecto multiplicador. La participación del Estado en esta actividad es a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial, recreación, deportes, educación entre otras, mientras que el sector privado participa en la rama edificadora (corporaciones, centros comerciales, etc.) o de viviendas (inmobiliarias).

El mercado inmobiliario ecuatoriano en una primera fase se encontraba en una etapa de consolidación de la empresa privada que se da a partir de los años ochenta hasta finales de los noventa, teniendo un decrecimiento significativo en la crisis económica de 1998. Esta etapa está caracterizada por el papel que asumió la banca privada como ente crediticio; introduciendo al mercado, préstamos financieros de largo plazo con un promedio aproximado de 15 años plazo para la compra de vivienda; y un direccionamiento hacia la clase media y alta.

La metodología utilizada por parte de este proyecto comprende un análisis sobre el desarrollo del sector inmobiliario ecuatoriano durante los últimos años, mediante un enfoque explicativo, se inicia con una breve explicación del sector inmobiliario de interés social desarrollado en el Ecuador. Posteriormente, se detalla la composición y estructura del mercado de valores, con tipo de investigación. La recopilación de la información está basada en bibliografía de acuerdo con las últimas actualizaciones a la

Ley de Mercado de Valores y al Código Civil Ecuatoriano considerados artículos jurídicos de un alto impacto en la citación.

Por otro lado, la oferta que impulsó la demanda estuvo compuesta por viviendas terminadas; es decir, casas, departamentos y suites listos para habitar como también terrenos, edificios de departamentos y casas en construcción. Las cifras demuestran que la preferencia de la ciudadanía es la vivienda terminada. Entre octubre del 2010 y octubre del 2011 el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) entregó unos USD 740 millones en préstamos hipotecarios (valor neto). De esta cifra, USD 611,5 millones fueron para vivienda culminada. Los otros USD 128,5 millones fueron para construcción de vivienda, reparación, remodelación, sustitución de hipoteca o compra de terrenos.

Como resultado de la investigación se considera inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

Como conclusión general de la investigación se indica que el sector inmobiliario ecuatoriano durante los últimos años ha experimentado un crecimiento sostenido, cuya bonanza se refleja en cada una de las edificaciones que se levantan día a día en las ciudades y en los innumerables proyectos habitacionales que se construyen a sus alrededores, teniendo ambos una gran acogida por parte de la población.

En las principales ciudades del país como Guayaquil, Quito y Cuenca, se ha registrado un despliegue de nuevos proyectos inmobiliarios que han convocado al ciudadano con capacidad de pago a centrar su interés económico en invertir en vivienda, oficina o local comercial, lo que ha conformado una realidad muy dinámica en los últimos años. (Jiménez, 2017)



**Año 2018.** La tenencia de vivienda propia desde una perspectiva de género

**Autor:** Jeniffer Rubio y Jan Coronel.

**Institución:** Banco Central del Ecuador.

La presente investigación tuvo como objetivo mostrar la tendencia de viviendas propia desde una perspectiva de género. 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.

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.

La metodología de la 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 gubernamentales y sociales. Se pretende a través de la presente, con tipo de investigación respecto al análisis cuantitativo se enmarcará desde una perspectiva hermenéutica procurando alejarnos de la visión positivista que generalmente encuadra este tipo de investigaciones.

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.

Uno de los principales problemas evidenciados respecto al déficit habitacional de la población de más bajos ingresos se relaciona con las 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.
- 3) imposibilidad de acreditar ingresos permanentes, sobre todo en países con sectores informales importantes.

Como resultado de la investigación se considera que la mayoría de los factores considerados incluyen 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.

Como conclusión general de la investigación se indica que 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.

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.

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.

**Año 2019.** Análisis de los efectos socioeconómicos en el sector de la construcción de viviendas en el sector norte de Quito desde el año 2009 hasta el año 2014

**Autor:** Ana Lucía Flores Fiallos

**Institución:** Universidad Andina Simón Bolívar

La presente investigación tuvo como objetivo Analizar el sector inmobiliario enfocado en la construcción de vivienda en el norte de Quito, considerando aspectos sociales y económicos desde el año 2009 hasta el 2014. El sector inmobiliario es importante dentro del país ya que es el que provee edificaciones especialmente viviendas que son habitadas por familias ecuatorianas para poder tener un techo y vivir dignamente.

Esto quiere decir que el sector de construcción ha tenido un crecimiento ya que está estrechamente relacionado con la demografía en el incremento de la población que hace necesario disponer de una vivienda, así como la relación con el ciclo económico, pues depende de la inversión pública y la privada.

El sector inmobiliario siempre ha existido desde hace siglos atrás, pero de forma tradicional, esto hacía que se dificulte la realización de obras en gran escala, pero poco a poco se fue modernizando primeramente en Quito, Guayaquil y Cuenca, los cuales han formado los sectores urbanos, lo que motivó que los terrenos urbanos sean más costosos y por lo que se decidió construir edificios.

La metodología utilizada por parte de este proyecto comprende a un enfoque socioeconómico, referente a la segmentación, ya sea alta, media o baja, para la

adquisición de una vivienda, indicando el precio por m<sup>2</sup>, costo de construir una vivienda, las principales empresas constructoras en el norte, según la plusvalía, y las ofertas de la misma, con tipo de investigación respecto al análisis socioeconómico del sector de la construcción de viviendas en el norte de la ciudad de Quito.

Será de suma importancia y apoyo para las mismas inmobiliarias, los cuales verán en este trabajo de análisis e investigación información para mejorar sus proyectos, ofrecer variedad a todos los nichos de mercado y facilidades para acceder al mismo. Por lo tanto, una manera de aumentar su rentabilidad, de tal forma, que los clientes potenciales que conozcan las facilidades que ofrecen varias entidades bancarias y elijan la mejor opción para la adquisición de las viviendas.

Como resultado de la investigación se considera que el desarrollo de proyectos debe darse cuando la demanda insatisfecha más las condiciones macroeconómicas son favorables, mientras que las empresas ofertantes deben desarrollar proyectos con las siguientes condiciones mercado claramente definido y suficiente.

Como conclusión general de la investigación se indica que es importante realizar una investigación de mercado que permita determinar el segmento objetivo para desarrollar el proyecto. Los efectos sociales del sector inmobiliario se pueden ver claramente en la economía, esto debido a que el aporte en el sector permite tener una gran plaza de empleos, debido a que existe una cadena productiva al obtener materia prima. (Flores, 2019)

**Año 2021.** Análisis de Vivienda de Interés Social del Proyecto Habitacional San Jorge, Portoviejo, Manabí.

**Autor:** Bryan A. Cedeño Cedeño y Rebeca K. Sánchez Palma.

**Institución:** Universidad San Gregorio de Portoviejo

La investigación de Pérez tuvo como objetivo analizar el estado actual de las viviendas del proyecto habitacional “San Jorge”, ubicado en Portoviejo, Manabí, en base a indicadores de gestión para evaluar los niveles de habitabilidad de la vivienda de interés social.

La metodología utilizada es de enfoque cualitativo con tipo de investigación mediante datos cuantitativos que permitirán evaluar las distintas variables. Paralelamente, se realizará una recopilación de información bibliográfica presente en el marco teórico sobre criterios necesarios para la evaluación y comprensión de los datos obtenidos de las viviendas, los cuales se encuentran presentes en el marco teórico de la presente investigación, así como de elementos a tener en cuenta para posibles propuestas futuras.

Como resultado de la investigación se determinó que las encuestas se realizaron de manera presencial en el proyecto habitacional San Jorge, recorriendo distintas manzanas de viviendas habitadas, obteniendo así el resultado para 24 encuestas según lo indicado en el cálculo de población y muestra.

Estas encuestas permiten conocer el nivel de satisfacción de las personas de manera general que residen en este proyecto habitacional. Se recomienda un área mayor a la existente actualmente al momento de la división de lotes, respetando la normativa actual en cuanto al régimen residencial, en especial para construcciones de una sola planta; lo cual permitirá diseñar espacios con una multifuncionalidad y adaptabilidad a nuevos usos.

Se debe priorizar una orientación idónea de las viviendas, de tal forma que se pueda aprovechar al máximo la iluminación solar y los flujos de viento existentes en el sitio, obteniendo así una ventilación cruzada en el interior.

La temperatura ideal al interior de las viviendas debe mantenerse en un promedio de 21° C, para esto se recomienda, además de una buena orientación de las viviendas, conservar una medida de entrepiso mayor a 2,70 metros, lo cual permite una mejor circulación del aire y menor acumulación de calor. Para las viviendas de interés social resulta necesario incluir la posibilidad de una futura ampliación, para lo cual se recomienda trabajar con sistemas de viviendas 103 progresivas.

Como conclusión general de la investigación se indica que el área definida para el terreno en donde se implantan estas viviendas es menor a la necesaria, lo que impide obtener una distribución correcta de espacios en su interior debido a los límites físicos del mismo.

De manera consecuente los espacios con los que cuentan las viviendas tampoco permiten un uso distinto además del diseñado en su inicio. La mayoría de las familias que residen en este proyecto habitacional están conformadas por 3 integrantes, debido a esto las tipologías de viviendas más escogidas 102 son las que poseen 2 habitaciones. (Cedeño y Sánchez, 2021, p.29-30).

## **2.1.2 Fundamentos teóricos**

### **2.1.2.1 Teoría del Desarrollo**

#### **2.1.2.1.1 Desarrollo Social**

La Teoría del Desarrollo Social, la cual involucra, aunque no todas, a varias Ciencias Sociales, comenzando por la Economía, entendida, según lo explica Hinkelammert, “el arte de gestionar la producción y distribución de los bienes necesarios para abastecer a la comunidad y satisfacer las necesidades humanas” y no como crematística, o arte del lucro. La Teoría del Desarrollo Social también involucra a la Sociología, la Psicología Social, la Antropología, por supuesto la Historia, las Ciencias Políticas e, incluso la Teología, en su vertiente liberadora.

A finales de la década de los setenta y como consecuencia de lo señalado antes (dictaduras, derrotas de las luchas sociales, desplome del socialismo, crisis de paradigmas) comienza a abandonarse la Teoría del Desarrollo para pasar a temas más especializados que permitieran observar la nueva realidad. (Camacho, 2009. p.39)

### **2.1.2.1.2 Desarrollo Sostenible**

A inicio de los setenta, las Naciones Unidas reconocieron al medio ambiente como una dimensión del desarrollo, situación que se complementa con la creación del «Club de Roma» Según Gutiérrez, (2007), afirma que se cristalizó en diferentes comisiones y reportes, siendo de particular importancia el informe Brundtland de la Comisión Mundial de Medio Ambiente y Desarrollo que cuestionó el modelo basado en el supuesto de una posibilidad ilimitada de crecimiento y elaboró la definición de «Desarrollo Sostenible», entendido como aquel que permite satisfacer las necesidades de la presente generación sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer las suyas, impulsando la difusión de nuevas teorías de desarrollo. (Iturralde, 2019.)

### **2.1.2.1.3 Teoría del decrecimiento**

En 1972, después de la publicación del informe del «Club de Roma» llamado Los límites del crecimiento cuya principal autora fue Donella Meadows; Herman Daly, influenciado por el pensamiento de John Stuart Mill, propuso la «Teoría del estado estacionario de equilibrio dinámico» donde el sistema, a través del accionar político consciente.

Se compone de un stock constante de capital y población que se mantienen por los recursos naturales, existiendo desequilibrios cuando se rebasa la restricción presupuestaria natural, limitada por las fuentes solar y mineral, sobreexplotando recursos de escasez absoluta para satisfacer necesidades relativas y triviales.

Georgescu-Roegen (1976) señala que el estancamiento anula las posibilidades de mejorar la calidad de vida de países pobres además que el crecimiento se mide por el incremento del producto real sin contemplar las contradicciones en la tasa de agotamiento de los recursos naturales logrando solo alargar su depredación, cuando lo necesario es convertirlos. Mientras que Naredo, (2011), menciona que el hombre es incapaz de crear y destruir materia o energía pudiendo sólo transformarla, y que por la ley de la entropía existe energía que se disipa en cada proceso, lo sustentable sería reducir la extracción indiscriminada para prolongar la existencia de la humanidad. (Zaar, 2018).

Latouche (2009), reconociendo al sistema insostenible, propuso realizar un decrecimiento planificado que eliminará las asimetrías existentes que sobrevaloran los flujos monetarios a la vez que sobrevaloran los costos físicos y humanos, cuantificando los costos de extracción y omitiendo los de reposición de los recursos naturales, apoyados por un marco institucional sesgado hacia el capital que resulta en el detrimento social y ambiental, lo cual tendría como propósito lograr que las personas vivan «dentro de los límites» en el sentido biosférico, y para ello resultaría prioritario consolidar una nueva «cultura política». (Morin, 2011)

#### **2.1.2.1.4 Teoría del crecimiento a escala humana**

Max-Neef, Elizalde y Hopenhayn (1986) propusieron la «Teoría de necesidades humanas fundamentales» compuesta de tres subsistemas que permiten una comprensión del desarrollo que supera la perspectiva económica, los cuales son:

- **Necesidades:** que son parte de la interioridad humana, y por ende inmutables, existiendo nueve de ellos de igual importancia: subsistencia, protección, afecto, entendimiento, creación, participación, ocio, identidad y libertad. La carencia de una necesidad por debajo de un umbral mínimo pre sistémico provoca pobreza.
- **Satisfactores:** que son el puente que una las necesidades con los bienes, y son afectados por la cultura y el contexto histórico.
- **Bienes:** que son materiales y por ende limitados a la biósfera. Su uso potencia los satisfactores atendiendo necesidades. (Elizalde, 2000)

#### **2.1.2.1.5 El desarrollo humano sostenible del PNUD**

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) formuló una propuesta multidimensional para abordar el concepto de desarrollo que contempla al sistema humano a partir de la dimensión económica y social, y al sistema natural desde la dimensión ambiental; pretendiendo que el crecimiento económico se logre simultáneamente con la erradicación de la pobreza, el fomento de la equidad, el incremento de las capacidades y libertades humanas, sin vulnerar el medio ambiente, para garantizar la extensión de la existencia de la humanidad.

Mientras que las teorías predecesoras se centraron en el fomento a la producción a partir de la productividad, y en el mejor de los casos consideraron también su distribución, el desarrollo humano sustentable adoptó el enfoque de Amartya Sen, quien



propuso como medida las capacidades que tienen las personas para lograr funcionamientos valiosos que les den la libertad de escoger el nivel de vida que tienen motivos para valorar, de tal manera que existe una correlación positiva entre las capacidades, que se traducen en libertades, y el desarrollo humano (Iturralde, 2018).

**Tabla 2.**  
*Componentes y variables de medición del IDH*

<b>Componente</b>	<b>Variable de medición</b>
Riqueza	PIB per cápita
Educación	Escolaridad media y esperada
	Tasa de alfabetización de adultos Tasa bruta de matriculación
Salud	Esperanza de vida al nacer

**Fuente:** PNUD, 2016 (Iturralde, 2019)

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

De acuerdo con la puntuación obtenida, el IDH categoriza a los países de la siguiente manera:

- Desarrollo muy alto: 0,80 o más puntos
- Desarrollo alto: entre 0,70 y 0,79 puntos
- Desarrollo medio: entre 0,55 y 0,69 puntos
- Desarrollo bajo: 0,54 puntos o menos

A partir de este enfoque, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Río de Janeiro en 2012, se plantearon diecisiete «Objetivos de Desarrollo Sustentable» (ODS) que direccionan el accionar de los países participantes hacia la erradicación de la pobreza, el cuidado del planeta y la creación de un entorno de paz y prosperidad, sustituyendo a los «Objetivos de Desarrollo del Milenio» (ODM), y coincidiendo con el Acuerdo de París, aprobado en la Conferencia sobre el Cambio Climático (PNUD, 2016). (PNUD, 2016).

### **2.1.2.2 Teoría de la Responsabilidad Social Empresarial**

La responsabilidad social empresarial (RSE), es un convenio que las empresas de manera espontánea aportan para lograr una sociedad mejor, lo que incluye la conservación del ambiente. La influencia de organismos gubernamentales, como la expedición de directrices de derechos primordiales, ha logrado que las empresas den a

conocer su RSE como parte de su filosofía. Los colaboradores y demás grupos de interés (Stakeholders) son beneficiados de la responsabilidad empresarial y a su vez estos tendrán gran influencia en el alcance de objetivos organizacionales.

La RSE en sus diferentes conceptos coinciden en la incorporación intencional de las entidades económicas, en enfatizar los problemas de la sociedad y ambientales cuando realicen sus actividades y también su relación con las personas interesadas (Comisión de la Comunidades Europeas, 2001). La responsabilidad social tiene una concepción ética cuando se habla de organización, que se ve como un todo ante la sociedad, es decir, sus costumbres, actuaciones y resultados, se reflejan en su misión y debe estar ajustado al entorno. (Yauri, Erazo, Narváez & Moreno, 2020, p.399)

Es así que, los parámetros de la RSE deben tener origen desde el plan estratégico, debe constar en un documento para que no pueda eludirse y tener respaldo de su aplicación, y finalmente debe ser un procedimiento dictado desde los niveles jerárquicos altos (...) aquí la comunicación toma un papel vital, pues esta debe reflejar el pensamiento de la empresa como algo rutinario y no casual para evitar el idealismo ante el entorno empresarial. Así, lo ético es comunicar primero su responsabilidad y no ser responsable para luego darlo a conocer (García, 2017). (Yauri, Erazo, Narváez & Moreno, 2020, p.400)

#### **2.1.2.2.1 Entorno Interno**

Este entorno contempla como grupos de interés a los directores, a los trabajadores, a los accionistas o dueños de las empresas, considerando también el proceso productivo y la toma de decisiones. Dentro de este entorno se encuentra:



**Figura 2.** Entorno Interno “Grupo de interés, proceso productivo y toma de decisiones”

**Fuente:** Terán, (2018)

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### 2.1.2.2.2 Entorno Externo.

En el ámbito de ejecución de las acciones empresariales se presentan relaciones con grupos externos a la empresa, entre los que se encuentran: proveedores, clientes, la comunidad local, los socios comerciales, las autoridades y organizaciones de la sociedad civil. Dentro de estas relaciones se encuentran:



**Relación con los Proveedores:** Las empresas deben añadir en sus prácticas criterios de responsabilidad social para seleccionar a sus proveedores, considerando el cumplimiento por parte de éstos, de acciones sociales y medioambientales



**Relación con los Clientes:** La relación con los clientes manifiesta a través de las acciones llevadas a cabo por parte de las empresas para satisfacer las necesidades de éstos y con el cumplimiento de sus expectativas, esto incluye el respeto y buenas prácticas con el medio ambiente.



**Relación con los Competidores:** Esta relación puede constituirse entre empresas competidoras trabajando de manera mancomunada para producir un mayor impacto en sus prácticas de RSE, que si lo hicieran trabajando por separado.

**Figura 3.** Entorno externo. “Acciones empresariales”

**Fuente:** Terán, (2018)

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

La RSE se ha transformado en un tema de importancia para ciertas organizaciones del mundo actual debido a la incidencia de las empresas en la sociedad en los ámbitos económico, social, ambiental; justamente, se han presentado una serie de cambios en el medio ambiente, “dado el desmejoramiento de la calidad de vida de la población, por

los escándalos corporativos que se han suscitado debido a la ausencia de ética empresarial”. (Merchán, 2016, pág. 51) (Terán, 2018)

Por su parte, Cortés y Peña, (2015), afirman que el objetivo de la RSE busca el balance entre las 3 estructuras, la social, la económica y medioambiental; manteniendo la proyección a futuro desde su origen, de tal manera que a lo largo del tiempo las necesidades sean satisfechas en todo momento. Los ámbitos de la RSE poseen propiedades que se representan en los lineamientos para lograr la sustentabilidad en lo empresarial.

En este orden de ideas, el impacto económico, social y ambiental es clave para una sociedad pues de ello dependerá su futuro, por lo tanto, las empresas tienen la responsabilidad de cumplir este papel, de ahí que todas las organizaciones deben manejar un plan de responsabilidad social empresarial (RSE) en respuesta al impacto de sus decisiones.

Por otro lado, (Henríquez & Oreste, 2015) afirman que lo primordial en la RSE económica, es tener una organización que certifique una riqueza a largo plazo, que sea estable y que la economía no sea estática. Se reflexiona sobre un equilibrio social con lo monetario manteniendo la sostenibilidad en los recursos. Además de establecer parámetros para comparar los efectos en el entorno y en las partes interesadas de la empresa. (Yauri, Erazo, Narváez y Moreno, 2020)

El contenido de la RSE debe conformarse con la integración de las finalidades propias de la empresa y las de la sociedad, en la consideración de los valores sociales y en su integración en la actividad empresarial (Castillo, 1986). Por eso debe entenderse la RSE como una responsabilidad integral, amplia e inseparable de la propia responsabilidad económica. (Terán, 2018)

### **2.1.2.3 La Sostenibilidad Económica, Social y Ambiental**

#### **2.1.2.3.1 Sostenibilidad Económica**

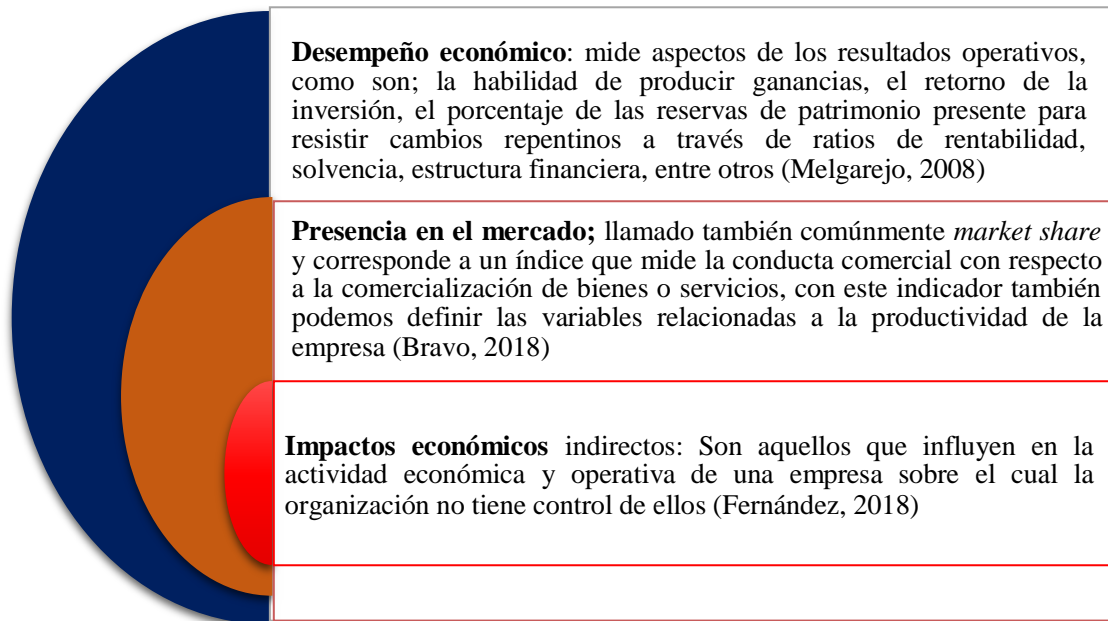
El concepto de Sostenibilidad ha sido debatido en abundancia. Al respecto, Aarseth et al. (2016), sugieren más de 100 variantes, aunque no es menos cierto que la definición propuesta por la Organización de las Naciones Unidas (1987), es la mayormente aceptada: Satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras. Sin embargo, para el caso de la Sostenibilidad Económica (SE) y más específicamente en el entorno de la evaluación del proyecto de inversión los resultados disminuyen considerablemente.

Los presentes autores consideran que deben fusionarse holísticamente en una nueva conceptualización, descrita a continuación:

- La SE del proyecto de inversión hace referencia a los beneficios económicos de la intervención para todas sus partes interesadas, los cuales deben perdurar en el largo plazo. Debe analizarse bajo el enfoque de la Rentabilidad Sostenible, una forma novedosa de rentabilidad y vinculada estrechamente con la Sostenibilidad
- Es un concepto transdisciplinario que busca un equilibrio entre dicho desempeño económico (condición necesaria pero no suficiente), el correcto uso de los recursos empleados (en el sentido del cuidado del medio ambiente) y la aceptación social en la población objeto de inversión. No obstante, la presentación de la información se realizará en términos monetarios. (Martín, Ferreiro & Ríos, 2021)

Según Gallopín, (2003) entiende por sostenibilidad económica al manejo de los recursos económicos de manera eficiente y equitativa que beneficie a la organización si como a su crecimiento y permanencia económica en el tiempo (Arévalo y Crespo, 2020, p.8)

Las dimensiones para la variable son:



**Figura 4.** Dimensiones y variables “Sostenibilidad Económica”

**Fuente:** Arévalo y Crespo, (2020)

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

#### 2.1.2.3.2 Sostenibilidad Social

La Sostenibilidad Social (SS) es una de las tres dimensiones del desarrollo sostenible planteadas en el informe Brundtland (ONU, 1987), y es complementaria e inseparable de las dimensiones ambiental y económica. Si bien diversos autores aportan a la comprensión del concepto de SS, lo cierto es que no existe un consenso respecto a su significado (Bramley y Power, 2009; Martínez García et al., 2015). Aun así, el acercamiento a una serie de conceptos y palabras clave permite comprender mejor a qué se refiere la SS. A continuación, se hará referencia a algunos de las más relevantes.

La dimensión social del desarrollo sostenible se fundamenta en las relaciones entre las personas, sus formas de organización, sus interacciones, la participación en la toma de decisiones y la distribución o la redistribución de los beneficios del desarrollo; a su vez, es una dimensión asociada a lo político-institucional (Parada-Zuluaga y Sánchez-Vásquez, 2014). A partir de una extensa revisión de literatura, Vallance et al. (2011) plantean tres aspectos imprescindibles en la comprensión del concepto de SS:

- 1) desarrollo, que se refiere a la satisfacción de necesidades básicas a fin de crear justicia y capital social;
- 2) el puente hacia la sostenibilidad, referido a los cambios de comportamiento necesarios para lograr los objetivos y

3) el mantenimiento o la preservación en el tiempo de aquello que es susceptible de ser sostenido.

Los autores proponen los mencionados aspectos de la SS para explorar de qué manera las contradicciones y los complementos entre ellos impiden o promueven el desarrollo sostenible, y las perfilan sobre áreas urbanas en las cuales puede evidenciarse el sentido de estas ideas.

Por su parte, Bramley y Power (2009) proponen dos dimensiones fundamentales para entender el concepto de SS: 1) la equidad social y 2) la sostenibilidad de la comunidad.

La sostenibilidad social se ha enfocado esencialmente, pero no siempre conscientemente, desde el punto de vista de la geografía, como una búsqueda de la equidad espacial. La definición de equidad espacial se refiere a la equidad, es decir la distribución justa (no siempre igual) de la riqueza en un territorio [...] La equidad espacial es solo una parte de la sostenibilidad social, y probablemente pequeña, pero es una parte sólida, con propuestas concretas de acción e impactos concretos a escala local y regional.

La dimensión social se desarrolla a partir de indicadores compuestos, tales como la longevidad, la alfabetización y el nivel de vida. Tal es el caso para el índice de desarrollo humano (IDH), establecido en 1990 por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) (Montserrat Casado, 1996), y el cual señala que dicho índice mide el desarrollo humano desde un enfoque multidimensional, donde lo económico es sustancial, pero no suficiente.

El desarrollo económico es importante sin que eso vaya en detrimento de la calidad de vida de los seres humanos; sin embargo, y a pesar de su planteamiento, el índice ha sido criticado ampliamente, debido a que en sus inicios no hacía referencia a los Derechos Humanos (DD. HH.), relacionados con el medio ambiente. (Puentes, Hidalgo, Betancourt y Ortiz, 2021)

### **2.1.2.3.3 Sostenibilidad Ambiental**

La dimensión ambiental hará referencia al espacio en el que se desarrollan las actividades humanas. Es el sistema natural o transformado en que vive la humanidad, incluyendo todos sus aspectos sociales y biofísicos y las relaciones entre ellos. La protección ambiental se demuestra especialmente en cada una de los miles de “toma de decisiones” que afectan a un territorio:

- ¿dónde se ubican y cómo se operan las urbanizaciones, los rellenos sanitarios, las industrias, etc.?
- ¿Qué medidas efectivas se toman para la rehabilitación de canteras y minas a cielo abierto?

La dimensión ambiental debe analizarse, en un sentido amplio, tanto en sus aspectos naturales (suelo, flora, fauna) como de contaminación (aire, agua, suelo, residuos), de valor paisajístico, de alteración de costumbres humanas y de impactos sobre la salud de las personas. En definitiva, la preocupación surge con todas aquellas características del entorno donde vive el ser humano cuya afectación pueda alterar su calidad de vida, ya sea en forma directa o indirecta.

La Sostenibilidad ambiental, se alcanzará siempre y cuando los beneficios de los recursos naturales se conserven dentro de los límites de restablecimiento y el desarrollo natural, a partir de la tenencia y formar el beneficio de los recursos y de precisar los efectos que la beneficie, obtendrá, una ligazón sobre un conjunto de ecosistemas.

De la misma manera los conocimientos de Desarrollo sostenible, desarrollo sustentable, sostenibilidad y sustentabilidad, son utilizados casi a diario por especialistas como: en economía, turismo, biología y en otras ciencias con relaciones ambientales, así como también con el desarrollo. (Barbarán H., y Cunya P, 2021)

### **2.1.2.4 Ecuador: Comportamiento del Déficit Habitacional**

Las principales causas del déficit habitacional en Ecuador son la limitada capacidad de ahorro de la población y la falta de créditos hipotecarios a largo plazo y tasas asequibles. Este es un problema relevante, pues el déficit habitacional del país aumenta a razón de 40.000 viviendas año debido a la formación de nuevos hogares.



El programa también prevé establecer incentivos para créditos otorgados en las ciudades medianas y pequeñas, y monitorear el acceso a mujeres puesto que sólo el 5 por ciento de las mujeres ecuatorianas tienen una línea de crédito hipotecaria, frente al doble de las mujeres en otros países de renta media.

La emisión del Bono Social se hará en mercados internacionales, y se prevé colocar a inversionistas institucionales especializados en materia social. La garantía del BID a la emisión del Bono Social se espera que permita apalancar más recursos para la política de vivienda social en Ecuador, así como potenciar el mercado de Bonos Sociales en la Región. El plazo máximo de la garantía será de 25 años, con una vida promedio ponderada de hasta 15,25 años. (Banco Interamericano de Desarrollo, 2018)

Los recursos se van a destinar para ampliar el acceso de los hogares pobres y vulnerables a una vivienda asequible, sostenible y de accesibilidad universal; y fortalecer la capacidad del Gobierno de Ecuador de generar e implementar políticas de vivienda de largo plazo. La primera operación busca reducir el déficit habitacional cuantitativo entre los hogares en áreas urbanas y rurales de los dos últimos quintiles de ingreso de Ecuador, priorizando hogares con jefatura femenina y con personas con discapacidad, y optimizando la capacidad de gestión del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

El BID es el principal socio multilateral del Gobierno de Ecuador en la estructuración y financiamiento de programas de vivienda social desde hace más de dos décadas. De este modo, este nuevo esfuerzo entre el BID y Ecuador en materia habitacional continúa el trabajo realizado a la fecha en el marco del programa de vivienda social “Casa para Todos”, el cual tiene el fin de aumentar al 95 por ciento la tenencia de vivienda digna en los hogares vulnerables. Cabe destacar que más de 2 millones de hogares ecuatorianos sufren déficit habitacional, de los cuales 1,2 millones se localizan en áreas urbanas (21 por ciento con déficit cuantitativo) y 850.000 en áreas rurales (38 por ciento con déficit cuantitativo). (Banco Interamericano de Desarrollo, 2019)

En Ecuador la situación es compleja sobre todo en las grandes ciudades como consecuencia de la alta migración de la población en busca de oportunidades laborales

que no se encuentran en las ciudades más pequeñas o en las zonas rurales. Una de las ciudades más afectadas es Guayaquil, cantón cabecera de la provincia de Guayas.

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

La falta de políticas públicas para el desarrollo habitacional, unido a la migración interna, ha provocado que se generen zonas ocupadas de forma ilegal. Según refleja el Instituto Nacional de Estadísticas y Censo en el documento “Proyecciones de la población del Ecuador 2010-2050” las provincias de Manabí y los Ríos son las de mayor emigración en el país, siendo receptada su población principalmente por las provincias de Pichincha y Guayas. (...) la Ciudad de Guayaquil muestra una tasa de crecimiento poblacional del 1,58 %.

De lo que se desprende que una de las principales consecuencias que acarrea el déficit habitacional existente en esta ciudad es el hacinamiento de la población, pues la cantidad de personas que habitan en un inmueble es mayor cada vez. (Estévez y Mosquera, 2016)

Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), (2017) define a la vivienda de interés social por sus características y para quién va dirigido este tipo de vivienda. De modo que se define a este tipo de viviendas como aquella que: “se concede a grupos de población en situación de desventaja, vulnerabilidad o de bajo poder adquisitivo, que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de zonificación urbana y territorial, y garantice protección física frente a riesgos ambientales” (Cevallos, 2019).

El objetivo principal de la vivienda social es disminuir el déficit habitacional que se refiere a la cantidad de viviendas carentes en una sociedad para satisfacer las necesidades de una determinada población (MINVU, 2004). Según la ONU-HABITAT

(2016), es el saldo negativo entre el conjunto de viviendas adecuadas del que dispone un país, región o ciudad y las necesidades de habitación de su población. Se distinguen dos modalidades del déficit habitacional: el déficit cualitativo y el déficit cuantitativo de vivienda. (Cevallos, 2019, p.29)

El déficit cualitativo hace referencia a los criterios mínimos de calidad que debe tener una vivienda digna. Bajo los criterios de esta investigación, se considera digna a una vivienda que provea los elementos necesarios para satisfacer las necesidades básicas del ser humano, asimismo sus necesidades de convivencia. Los criterios mínimos para considerar a una vivienda digna o adecuada son la seguridad de la tenencia, la disponibilidad de servicios y la habitabilidad (ONU, 2016, p.17). (Cevallos, 2019, p.29)

#### **2.1.2.5 Las viviendas sociales. Generalidades**

Estadísticas del Informe Nacional del Ecuador para la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y el Desarrollo Sostenible - Hábitat III, muestran que en el país existe un alto porcentaje de escasez de vivienda o que hay condiciones de precariedad, lo que evidencia que un número importante de ecuatorianos enfrenta problemas habitacionales.

En Ecuador, acceder a una vivienda digna es un derecho que se reconoce en la Constitución vigente desde 2008. En el Artículo 30 se establece que “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

En este contexto, el Plan Nacional de Desarrollo Toda Una Vida (2017-2021) puntualiza que el hábitat y vivienda son fundamentales para mantener una vida digna y deben llegar en igualdad de condiciones, sobre todo, para las personas de menos recursos. (Cárdenas, 2019)

#### **2.1.2.6 Programas de construcción de viviendas sociales en Ecuador**

“Casa Para Todos” es parte del plan de gobierno “Todo una Vida”, que articula y coordina la política social mediante la generación de instrumentos técnicos para el cumplimiento del Plan Plurianual de Desarrollo del Estado. La Secretaría Técnica “Toda

una Vida” está encargada del levantamiento y actualización del registro social para identificar a los posibles beneficiarios entre los ciudadanos que se encuentran en situación de vulnerabilidad.

El plan de vivienda popular MCPT propuesto por el MIDUVI plantea lo siguiente: La propuesta presentada se basa en 2 criterios: el primero; hace referencia a familias que necesitan más apoyo por parte del Gobierno y el segundo; a familias que tienen posibilidades de tener un ahorro familiar para generar una corresponsabilidad económica al recibir una vivienda por parte del Gobierno.

El ofrecimiento del MIDUVI sobre la vivienda en el segmento Copago lo constituyen en dos pilares: a) La construcción de vivienda progresiva como una política de vivienda social y b) La tipología de vivienda progresiva para el segmento copago. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2017)

#### **2.1.2.7 Oferta y Demandas de Viviendas Sociales en el Ecuador**

Actualmente la oferta y demanda de vivienda social, se encuentra atravesando por un momento complicado en vista de que no existen productos financieros para los beneficiarios identificados dentro del programa, principalmente porque no se encuentran dentro del sistema financiero nacional, sea este público o privado y por el lado de la oferta, debido a que este mercado no resulta atractivo para el sector privado de la construcción.

El déficit de vivienda en el Ecuador ha afectado a más de 1.7 millones de hogares, siendo la principal causa la dificultad para el acceso a una vivienda; es decir, que los hogares carecen de la capacidad económica necesaria para comprar una vivienda adecuada o conseguir que se les otorguen los créditos hipotecarios para este fin, se da por la disparidad que existe entre los ingresos de los hogares y los costos de una vivienda.

Un hogar ecuatoriano requiere ahorrar 41 sueldos mensuales para acceder a la compra de una vivienda considerada como “normal”; mientras que, para los hogares con menores ingresos, la brecha es aún más amplia, refiriéndose efectuar el ahorro de 70 sueldos para así acceder a una vivienda adecuada en el mercado.

La inmensa brecha existente de asequibilidad de vivienda genera que los hogares recurran a soluciones como las siguientes:

- Autoconstrucción de viviendas, las cuales no poseen los requisitos técnicos necesarios para su seguridad.
- Ocupación de viviendas sin servicios básicos o que es lo mismo, la invasión a terrenos que no son de propiedad de los habitantes.
- Residencia compartida con familiares, lo que en ocasiones genera hacinamientos. (Jiménez, 2018, p.16-17)

#### **2.1.2.8 La Empresa Inmobiliaria “Ambiensa” y los proyectos de viviendas sociales en la Parroquia Chongón**

En el presente análisis se dará a conocer los diferentes proyectos elaborados por la empresa Ambiensa S.A, el cual mantiene convenios con diferentes entidades públicas y privadas. Así mismo se establecerá la misión, visión, objetivos y los proyectos realizados por la empresa.

A continuación, se presentará un bosquejo de la Inmobiliaria Ambiensa:

Ambiensa promotora y constructora inmobiliaria pertenece a un grupo familiar de reconocida trayectoria en el sector de la construcción y saneamiento ambiental. Está conformada por un sólido y experimentado equipo de profesionales de reconocido prestigio, con experiencia en la gestión y estructuración de proyectos, en promoción comercial y ventas, gerencia y construcción de desarrollos inmobiliarios.

Han aportado al crecimiento económico y urbanístico del sector de Chongón, ubicado al norte de Guayaquil, donde se han desarrollado nuestros proyectos inmobiliarios, con la lotización de 44 hectáreas, para 2440 viviendas, en tres proyectos. Ciudad Olimpo, 4 etapas, 1200 viviendas, a un precio promedio de \$70mil, a la fecha el 95% vendido y 80% entregado. Bella Vita y Boschetto, 1000 viviendas.

Así también, hemos desarrollado, diseñado y vendido un macro lote con una extensión de 61 hectáreas, para el desarrollo de 2000 viviendas aproximadamente. (Ambiensa, 2021)

**MISIÓN:** Crear, desarrollar, ofrecer productos y servicios de alta calidad en el sector inmobiliario, apoyado en un recurso humano altamente calificado con experiencia en procesos y equipamiento tecnológico de última generación, lo que nos permite garantizar la satisfacción y fidelidad de nuestros clientes.

**VISIÓN:** Nos vemos como los mayores desarrolladores inmobiliarios a nivel nacional, que ofrece una gestión integral con productos y servicios de alta calidad con los precios más competitivos del mercado.

Uno de los principales convenios que mantiene la empresa con el Municipio de Guayaquil (MIMG) es crear el Proyecto Urbanístico de la nueva ciudad sostenible MI CASA MI FUTURO que tendrá más de 15,000 viviendas, a ser desarrolladas en el sector Vía a la Costa, donde crece y es el futuro de la Ciudad de Guayaquil. Por la cercanía al nuevo Aeropuerto Intercontinental de la Ciudad, el puerto de Aguas Profundas de Posorja, donde se desarrollarán toda la infraestructura de vías, servicios sanitarios, que el sector demanda.

En la presente tabla se identificará los proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Público (VIP) que mantiene la empresa:

**Tabla 3.**  
*Proyectos Privados Ambienssa*





Logos	Nombre del proyecto	N.º de Viviendas	Ubicación	Entidad	Detalle
	Ciudad Olimpo	2222 viviendas	Se encuentra en la Ciudad de Guayaquil, Km. 23 Vía a la Costa	Privada	El macro lote tiene una extensión de 47 Hectáreas donde se desarrollan 9 etapas y hermosas áreas verdes
	Urbanización Bosquetto	220 viviendas	En el Km 23.5 de la Vía a la Costa, ingresando por Av. Paquisha, Chongón - Guayaquil.	Privada	Tiene 6 modelos de vivienda de 1 y 2 plantas, 1 modelo de vivienda residencial-comercial.
	Urbanización Bella Vita	800 en su primera etapa son: 457 y 119 Por definirse	Km 23.5 de la Vía a la Costa, ingresando por Av. Paquisha, Chongón - Guayaquil.	Privada	Cuenta con 800 viviendas en dos etapas. 457 viviendas en su primera etapa
	Altamar 2	1 torre de 12 pisos y planta baja	km. 4.5 de la vía a Data	Privada	Torre de Departamentos y villas de dos plantas
	Faro del Porto	Por definirse	En vía a la Costa, Km 23 ½ a 200 metros de la Vía a la Costa (derecha)	Privada	Por definirse
	Urbanización Vía Di Vento	Cuyo plan es para 15000	En la vía a la Costa en el Km 23.5.		Perteneciente al Plan Habitacional Municipal Mi Casa Mi Futuro

**Fuente:** Ambienssa, (2021)

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

A continuación, se mostrará los proyectos de Mi Casa Mi Futuro evaluados por el municipio de Guayaquil:

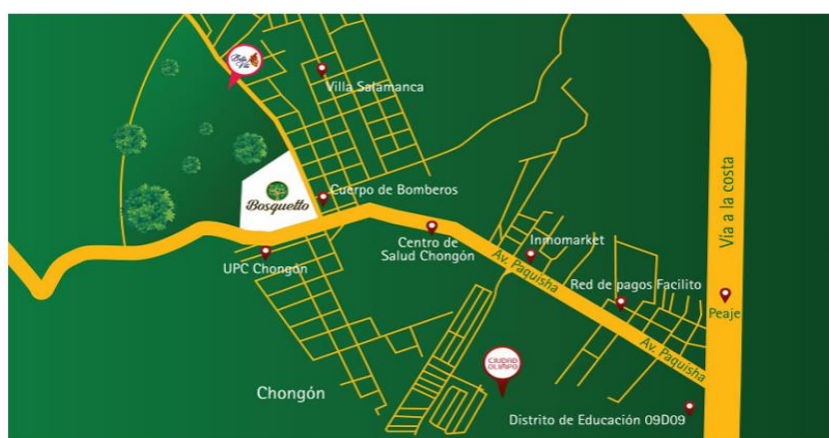
**Tabla 4.**  
*Proyectos sujetos a convenios-Municipio*

Logos	Nombre del proyecto	N.º de Viviendas	Ubicación	Entidad	Detalle
	Urbanización Rosedal	1381 Viviendas	En la vía a la Costa en el Km 23.5	Público-Privada	Perteneciente al Plan Habitacional Municipal Mi Casa Mi Futuro, su primera fase fue Bella Vita 2, y su segunda fase Rosedal
	Urbanización Villa Geranio	2079 Viviendas	En la vía a la Costa en el Km 23.5	Público-Privada	Sin novedades
	Bella Vita 2	224 viviendas	En la vía a la Costa en el Km 23.5.	Público-Privada	224 en su segunda etapa
	Paseo del Sol	2229 viviendas	En la vía a la Costa en el Km 23.5	Público-Privada	Sin novedades

**Fuente:** *Ambiensa, (2021)*

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo (2022)

Se presenta la ubicación de los proyectos privados que mantiene la empresa Ambiensa S.A.:



**Figura 5.** *Ubicación de los proyectos privados de la empresa Ambiensa*

**Fuente:** Ambiensa S.A

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



Así mismo, de dará a conocer los puntos donde estará establecido el proyecto Plan Mi Casa Mi Futuro; convenio mantenido con el Municipio de Guayaquil:



**Figura 6.** Ubicación del Proyecto Plan Mi Casa Mi Futuro

**Fuente:** AmbienSA S.A

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

## 2.2 Marco Legal

### 2.2.1 Constitución de la República del Ecuador 2008

#### Título II Derechos

##### Sección sexta Hábitat y vivienda

**Art. 30.-** Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

#### Título V Organización Territorial del Estado

**Art. 323.-** Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación. (Constitución del Ecuador, 2008)

**Art. 376.-** Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado. (Constitución del Ecuador, 2008)

## **2.2.2 Directrices para desarrollo proyectos de Vivienda de Interés Social**

**Art. 7.-** Criterios de Elegibilidad de beneficiarios, adopción de líneas y umbrales de pobreza. - El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, establece como criterios de elegibilidad, adopción de líneas y umbrales de pobreza para la entrega de viviendas de interés social los siguientes:

7.1.- Criterios de elegibilidad vivienda 100% subvencionada (Vivienda de Interés Social-vis):

- Núcleos familiares en extrema pobreza sin vivienda propia;
- Núcleos familiares en extrema pobreza y con vivienda propia irrecuperable;
- Beneficiarios del Plan de Reconstrucción, de desastres naturales y/o casos fortuitos;
- Núcleos familiares en pobreza moderada sin vivienda propia;
- Núcleos familiares en pobreza moderada con vivienda propia irrecuperable;
- Casos especiales que no posean vivienda propia (héroes y heroínas, deportistas destacados, otros) (Torres, 2019)

## **2.2.3 Ordenanzas Municipales**

### **2.2.3.1 Ordenanza que regula la creación y funcionamiento de la empresa pública municipal de vivienda en el cantón Guayaquil, EP**

**Art. 2.- objeto.** - El objeto de la "Empresa Pública Municipal de Vivienda en el Cantón Guayaquil, EP", es hacer de Guayaquil, una ciudad referente en cuanto a desarrollo de programas habitacionales, enfocado principalmente en las personas de escasos recursos, familias de ingresos bajos y medios, población vulnerable o en situación de riesgo, generando empleo a través de la gestión de los mencionados programas, apuntando a la reactivación económica de la ciudad. (Gobierno Autónomo Descentralizado, 2020)

La naturaleza de esta empresa es ser la encargada de facilitar el acceso a la vivienda, la ejecución de obras de infraestructura relacionadas con la vivienda y el desarrollo cantonal, de tal manera que su gestión impulse y acompañe el crecimiento planificado de Guayaquil, colaborando en la reducción del déficit de vivienda. (Gobierno Autónomo Descentralizado, 2020)

## **2.2.3.2 Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos**

### **Título II de los fraccionamientos, fusiones y desarrollos urbanísticos**

#### **Capítulo 2 de los Desarrollos Urbanísticos**

##### **Art. 11.- Urbanización.**

##### **Urbanizaciones Residenciales de Interés Social o Similares (Lotes con Servicio).**

Son aquellas que promueven programas de desarrollo habitacional de interés social o similares según la categorización del ente regulador. Estas Urbanizaciones deberán cumplir con lo dispuesto en esta ordenanza, el COOTAD o norma establecida para esta clasificación de proyectos. (Pozo, 2021, p.15)

Los proyectos tipo lotes con servicio, deberán tener una extensión tal que permita el desarrollo mínimo de 100 lotes para vivienda. Los Proyectos Urbanísticos Públicos y Privados que se enmarquen en esta clasificación deberán contar con la aprobación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda del Cantón Guayaquil, EP., previo informe técnico de la DECAM, sin perjuicio del cumplimiento del trámite respectivo y la correspondiente aprobación del Muy Ilustre Concejo Municipal. (Pozo, 2021, p.15)

#### **Título IV De los Requerimientos y Procedimientos de Aprobación**

##### **Capítulo 2 urbanizaciones**

##### **Art. 27.- Autorización de Venta de Solares y/o de Edificaciones**

Es la disposición a través del cual la Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado... (GADM-G) o su delegado, previo informe emitido por la DECAM, procede a autorizar la venta de solares, con o sin edificaciones, una vez ejecutado como mínimo el 50% del presupuesto total aprobado de las obras urbanísticas en promedio. (Pozo, 2021, p.15)

## **2.2.4 Plan de Creación de Oportunidades**

El plan nacional de creación 2021-2025 estipula en su eje social los siguientes objetivos del cual nuestro proyecto esta direccionado, con el fin de brindarle a la sociedad una mejor calidad de vida:

**Objetivo 5.** Proteger a las familias, garantizar sus derechos y servicios, erradicar la pobreza y promover la inclusión social.

**Política 5.4;** Promover programas de viviendas, especialmente aquellas de interés social, que incluya mecanismo de gestión integral del hábitat.

**Metas 5.4.1;** determina reducir el déficit habitacional de viviendas del 58% al 48% (Plan de Creación de Oportunidades, 2021)

## **CAPÍTULO III**

### **METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN**

Para el crecimiento investigativo es esencial desarrollar la Metodología de la Investigación que se encarga de recolectar información en el campo de estudio con un grupo etario de individuos que cumpla con ciertas características o rasgos esenciales del fenómeno a estudiar.

Según, otros autores como Arias (2011), se inclinan hacia el enfoque operativo de la Metodología. Este autor expresa que “la Metodología de la Investigación se ocupa del estudio de los métodos, técnicas e instrumentos que se emplean en el proceso de investigación.” (p.56). También indica su pertinencia y limitaciones a la hora de ponerlas en práctica. (Tóala, Mendoza y Moreira, 2019, p.61)

#### **3.1 Enfoque de la investigación**

El presente trabajo investigativo está sustentado en un enfoque mixto, el cual cumple un proceso que recolecta, analiza y vincula datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio o una serie de investigaciones para responder a un planteamiento.

Se trabaja con datos numéricos provenientes de lista de cotejo y con descripción cualitativa de los resultados de las entrevistas y las observaciones. Esta triangulación aparece como alternativa en esta investigación a fin de tener la posibilidad de encontrar diferentes caminos para conducirlo a una comprensión e interpretación lo más amplia del fenómeno en estudio.

#### **3.2 Alcance de la investigación**

En la presente investigación se desarrollará un análisis minucioso de la situación sobre las Viviendas de Interés, cuyo alcance será de forma documental, descriptiva y exploratoria. La primera es muy fundamental para indagar en documentos formales sobre el tema a investigar.

Cabe destacar que el tipo de investigación exploratoria, simultáneamente nos da a conocer sobre el objeto de estudio, así como obtener la mayor información del tema a estudiar.

#### **3.3 Técnica e instrumentos para obtener los datos**

Como parte de la continuidad en el desarrollo de la investigación, es necesario determinar las técnicas e instrumentos a utilizar, tales como la encuesta (enfoque cuantitativo), y la entrevista (enfoque cualitativo).

El instrumento de la encuesta que forma parte de la recolección de datos, está direccionada a los ciudadanos de la provincia del Guayas, cuyo objetivo es identificar cuáles son sus percepciones al

momento de adquirir una vivienda de Interés Social en la parroquia Chongón, para ello se conformaron 10 preguntas cerradas; en el caso de la entrevista se estructuraron 7 preguntas abiertas, con el fin de conocer el proceso de comercialización de viviendas en la compañía Ambiansa S.A.

A continuación, se presenta tabla de las técnicas e instrumentos a utilizar:

**Tabla 5.**  
*Técnicas e Instrumentos de investigación*

<b>Técnicas</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Muestra</b>	<b>Involucrados</b>	<b>Localización</b>
<b>Encuesta</b>	Cuestionario: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preguntas cerradas</li> </ul>	Se determinó el tipo de muestreo por conveniencia	Habitantes de la zona urbana de la ciudad de Guayaquil	Ciudad de Guayaquil
<b>Entrevista</b>	Formulario: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Preguntas abiertas</li> </ul>			

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### **3.4 Población y muestra**

En el presente análisis de estudio, el tamaño de la población está determinado por la cantidad personas que dieron su disponibilidad para colaborar con la investigación aplicada, siendo un total de 51 encuestados, por lo que, se considerará el cien por ciento de la población de estudio, haciendo énfasis en el tipo de muestreo escogido, que a continuación se detalla:

#### **3.4.1 Muestreo no probabilístico por conveniencia**

Permite seleccionar aquellos casos accesibles que acepten ser incluidos. Esto, fundamentado en la conveniente accesibilidad y proximidad de los sujetos para el investigador (Otzen y Manterola, 2017, p.230)

Por lo antes expuesto se escoge este tipo de muestreo por los ciudadanos que estuvieron dispuestos a realizar la encuesta, con el fin de conocer cuáles son las necesidades habitacionales del sector a estudiar.

### 3.5 Presentación y análisis de resultados

#### 3.5.1 Resultados de la encuesta

Como parte de la identificación socioeconómica, se obtuvieron los siguientes datos tomados de la encuesta, para conocer las características poblacionales respecto a lo siguiente:

##### Edad

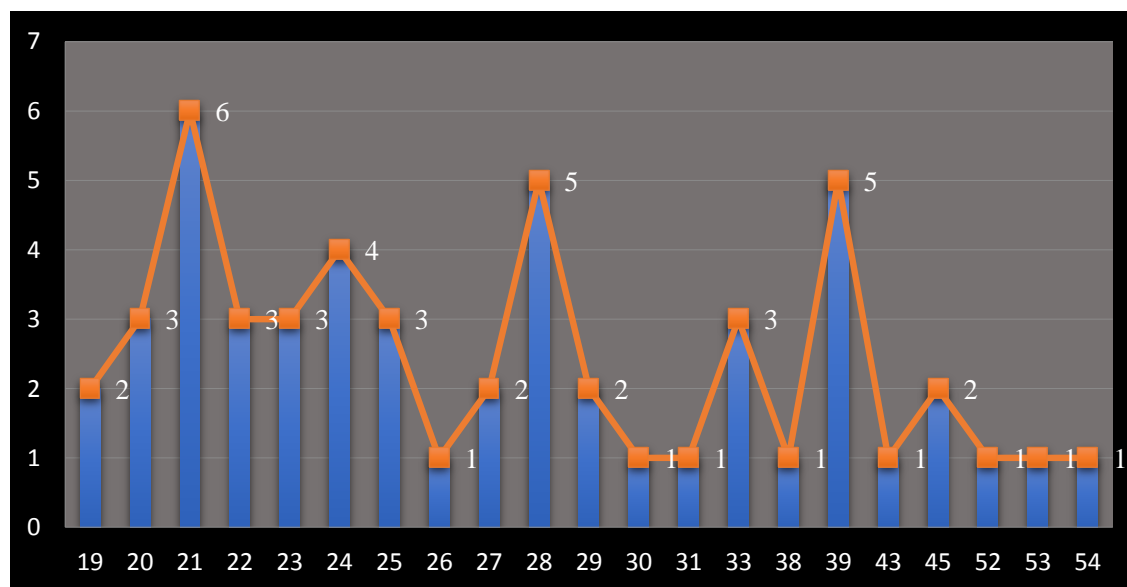
**Tabla 6.**

*Edad de los encuestados*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
De 18 a 27 años	27	53%
De 28 a 37 años	12	24%
De 38 a 45 años	9	18%
De 46 a 54 años	3	6%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestados

Elaborado por: Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 7.** Edad de los encuestados

Fuente: Encuesta

Elaborado por: Jiménez y Pozo, (2022)

##### Análisis

Durante los resultados obtenidos de los 51 encuestados, podemos observar que las edades entre los 18 a 27 años representan un 53%, mientras que con un 24% están los de 28 a 37 años, con un 18% están los que tienen 38 a 45 años, y finalmente esta los encuestados que tienen 46 hasta 54 años con un 6%.

Es decir que el rango de encuestados con mayor peso son los que están entre los 18 a 27 años, ya que es una edad óptima para comenzar a formar una familia.

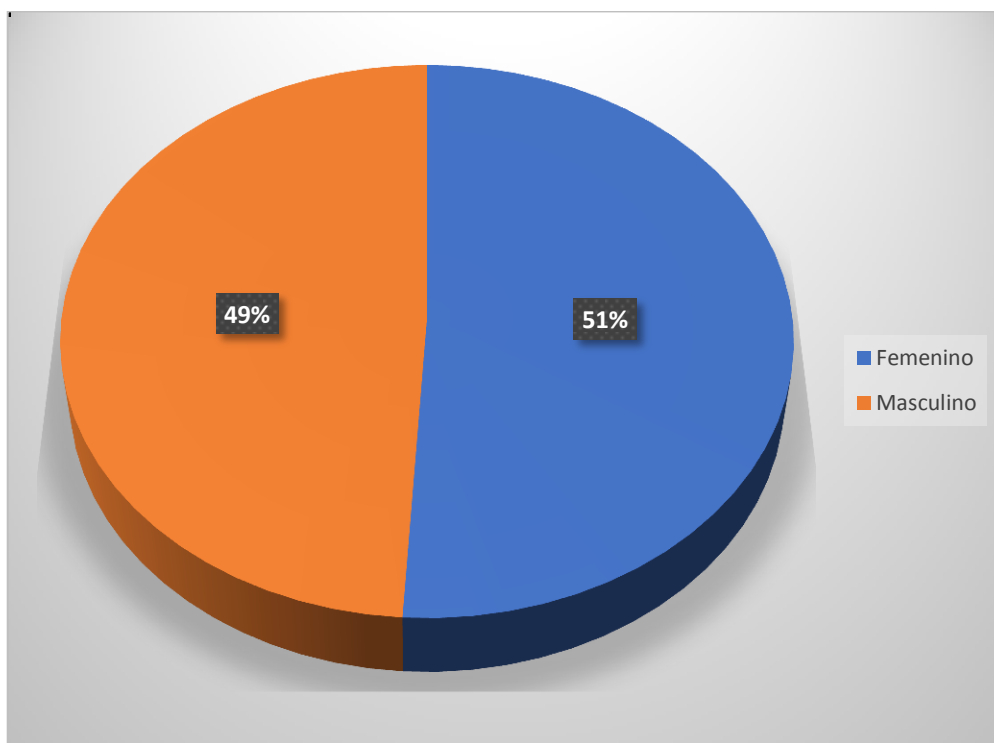
## Genero

**Tabla 7.**  
*Género de los encuestados*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Femenino	26	51%
Masculino	25	49%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 8.** *Género de los encuestados*

**Fuente:** Tabla 7

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

## Análisis

Dada a la información levantada de las 51 encuesta registradas, se obtuvo los siguientes resultados: el 51% de la muestra pertenece al sexo femenino, y el 49% equivale al sexo masculino.

En la actualidad, las mujeres millennials son consideradas ese grupo que más búsqueda de una propiedad (casa) realizan, según un estudio del Centro Inmobiliario del Ecuador.

## Estado Civil

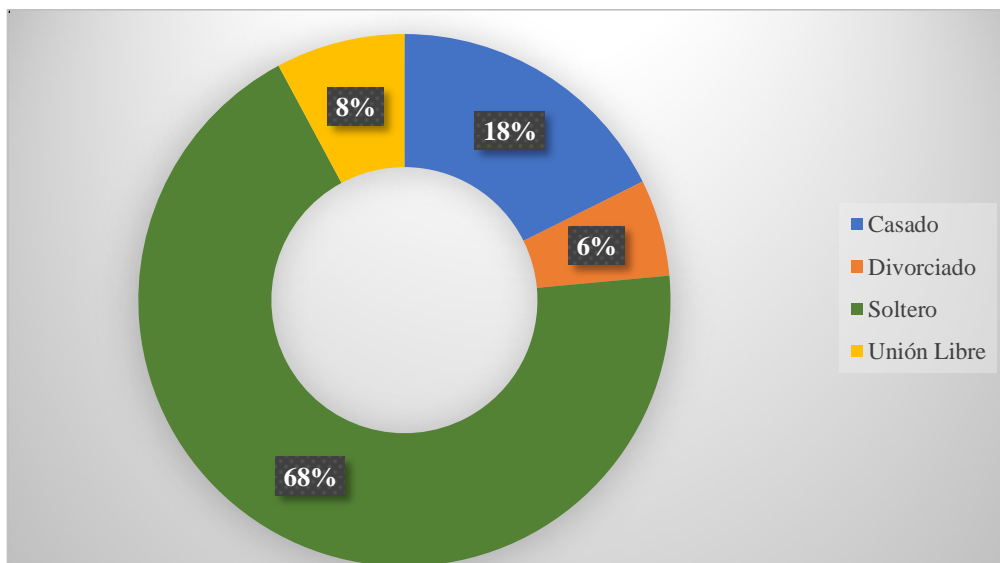
**Tabla 8.**

*Estado Civil de los encuestados*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Casado	9	18%
Divorciado	3	6%
Soltero	35	69%
Unión Libre	4	8%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 9.** Estado Civil de los encuestados

**Fuente:** Tabla 8

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

## Análisis

Con los resultados obtenidos en las encuestas realizadas a 51 personas encuestadas podemos ver que el 68% representa al estado solteros, con un 18% se ubica los que están casados, y dado que el 8% y el 6% correspondiente a los divorciados y a los que están en unión de hecho o unión libre.

Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), (2010) el 36% de la población están solteros (as), cabe señalar que en la actualidad las personas optan por prepararse y cumplir con sus metas a futuro.

Para conocer el grado de satisfacción y los deseos de los clientes que estén interesados en la adquisición de una vivienda, se realizará un estudio en donde podemos observar el comportamiento sobre la comercialización de este tipo de proyectos habitacionales.



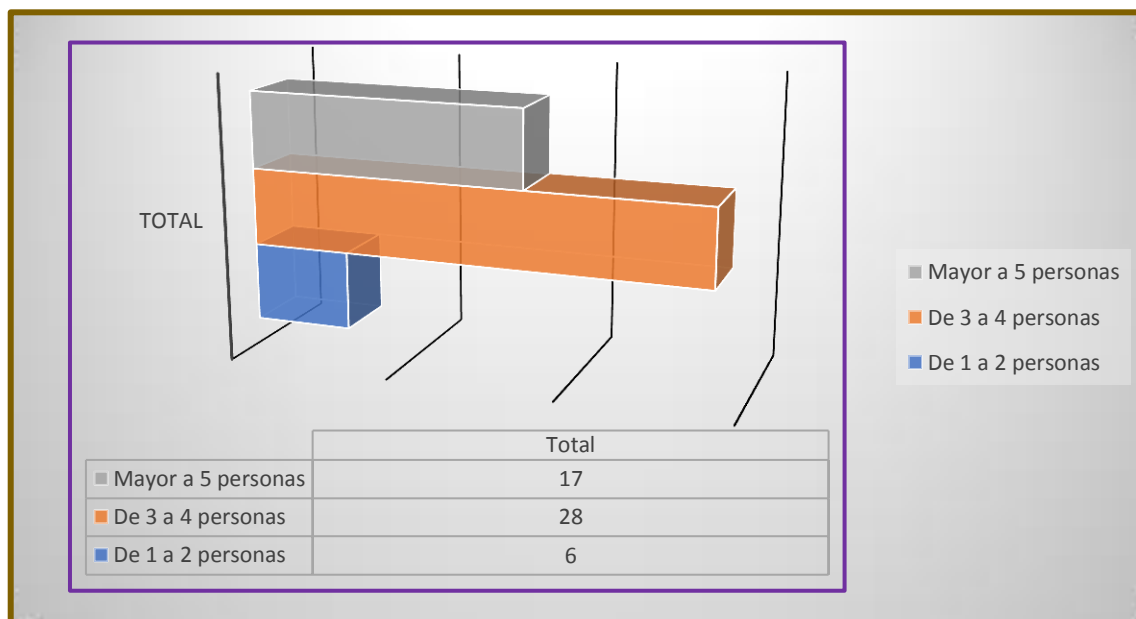
# 1. ¿Cuántas personas conforman la unidad familiar?

**Tabla 9.**  
*Personas que conforman la unidad familiar*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
De 1 a 2 personas	6	12%
De 3 a 4 personas	28	55%
Mayor a 5 personas	17	33%
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestados

Elaborado por: Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 10.** *Personas que conforman la unidad familiar*

Fuente: Tabla 9

Elaborado por: Jiménez y Pozo, (2022)

## Análisis

La mayor parte de los hogares encuestados están conformados por un promedio de 3 o 4 personas en su núcleo familiar, con un 55% correspondiente a un total de 28 personas encuestadas, mientras que el 33% equivale a 17 personas que conforman el núcleo familiar, siendo estas mayores a 5 individuos, y el 12% están conformados entre 1 o 2 personas.

## 2. ¿En qué rango encaja su ingreso mensual para la adquisición de una vivienda?

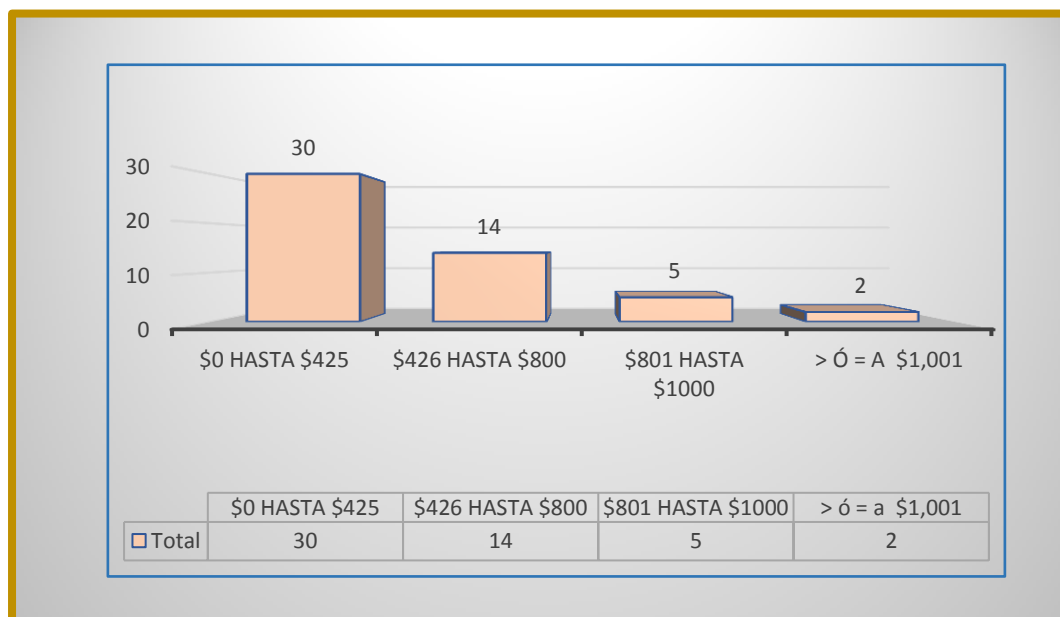
**Tabla 10.**

*Ingresos mensuales*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
\$0 Hasta \$425	30	59%
\$426 Hasta \$800	14	27%
\$801 Hasta \$1000	5	10%
> ó = a \$1,001	2	4%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 11.** *Ingresos mensuales*

**Fuente:** Tabla 10

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### Análisis

Durante la recopilación de información podemos darnos cuenta que gran parte de la población posee ingresos dentro de un rango de \$0 a \$425 con un total del 59% correspondiente a 30 personas encuestadas, mientras tanto solo el 27% se sitúa en un promedio de \$425 a \$800 USD de ingresos, sin embargo, un 10% goza alrededor de un promedio de casi 2 SBU y con el 4% se ubican las personas que tienen ingresos superiores a los USD 1000

### 3. Del siguiente listado, ¿Con qué tipo de Institución Financiera realiza su crédito hipotecario?

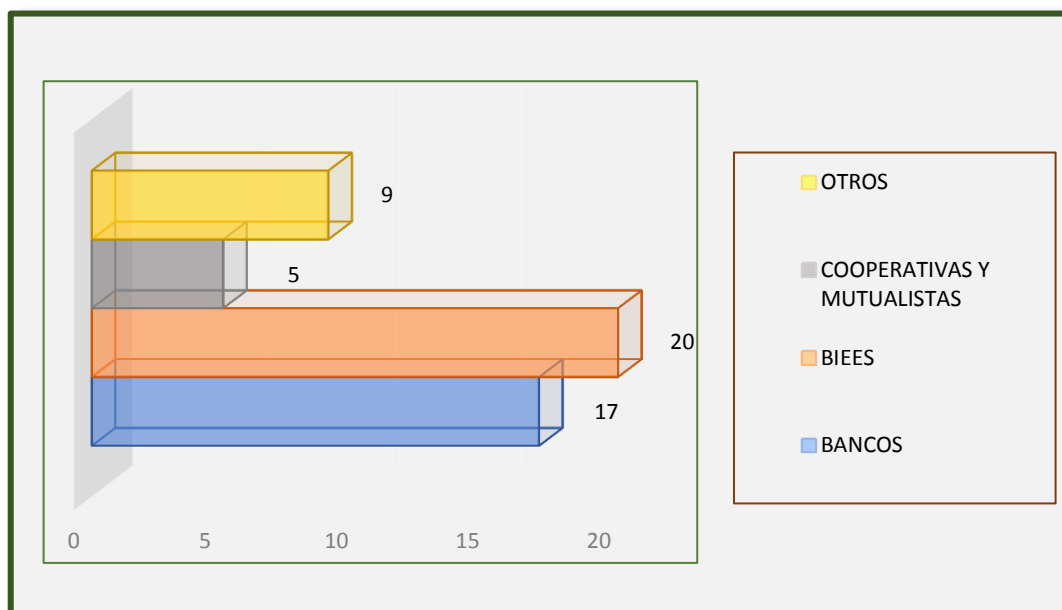
**Tabla 11.**

*Instituciones Financieras/Créditos Hipotecarios*

<b>Categoría</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
BIEES	20	39%
COOPERATIVAS Y MUTUALISTAS	5	10%
BANCOS	17	33%
OTROS	9	18%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 12.** *Instituciones Financieras /Créditos Hipotecarios*

**Fuente:** Tabla 11

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

#### **Análisis**

De acuerdo con la información de la tabla 11 cuál de los siguientes canales de apertura para financiamiento de una vivienda optaría por gestionar, el 39% de los encuestados prefieren realizar un crédito hipotecario con el BIESS, no muy distante están los BANCOS con el 33%, posteriormente algunas de las personas se acogen a OTROS CANALES de financiamiento, mientras que el 10% se inclina por las Coop de ahorro y crédito e mutualista.

#### 4. ¿Considera que los costos de las viviendas de interés social son muy flexible acorde a sus ingresos?

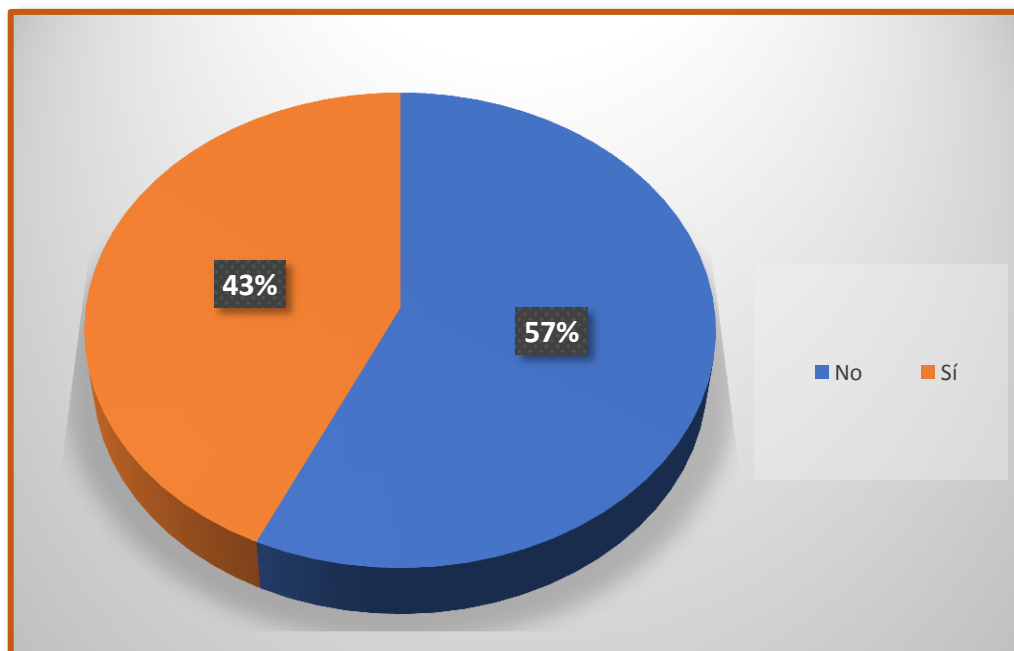
**Tabla 12.**

*Costos flexibles acorde a sus ingresos*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
No	29	57%
Si	22	43%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

Fuente: Encuestados

Elaborado por: Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 13.** *Costos flexibles acorde a sus ingresos*

Fuente: Tabla 12

Elaborado por: Jiménez y Pozo, (2022)

#### **Análisis**

De acuerdo con los datos proporcionados encontramos que para el 57% de los encuestados, mencionan que los costos de las viviendas no son muy flexible, mientras que el 43% indicó que sus ingresos y el costo de las viviendas le parecen acorde para la adquisición de las mismas. Cabe señalar que los costos varían de acuerdo al tipo de modelo que desee o escoja, con el fin de reducir el déficit de viviendas en el Ecuador.

## 5. ¿Cuántas personas de la unidad familiar aportan al pago de la cuota de la vivienda?

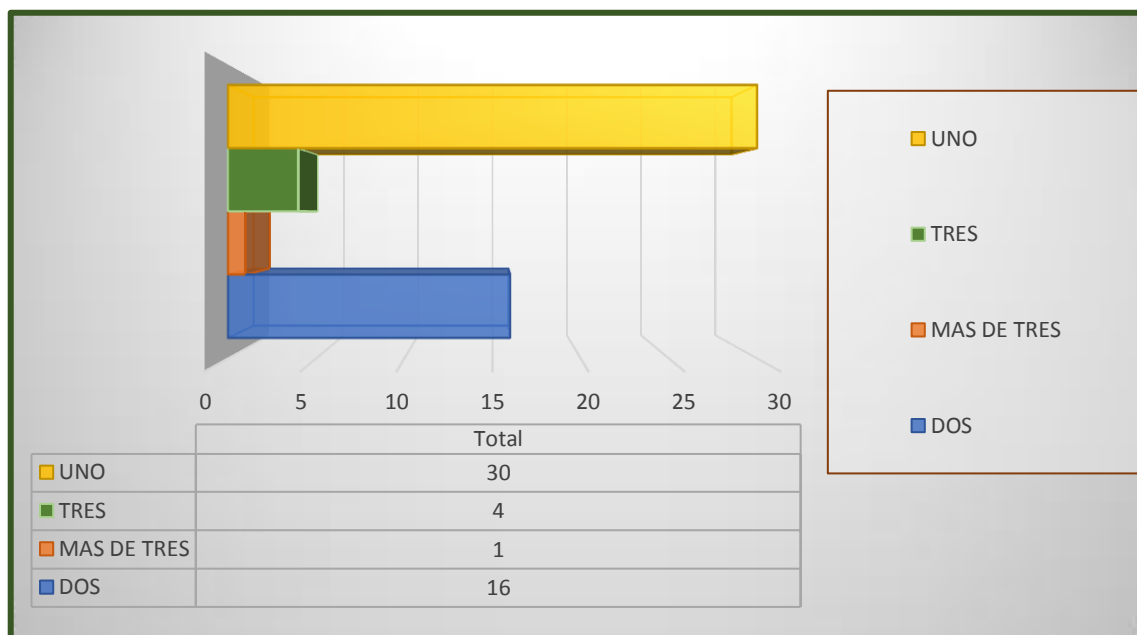
**Tabla 13.**

*Aportación al pago de la cuota /vivienda*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Uno	30	59%
Dos	16	31%
Tres	4	8%
Más de Tres	1	2%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 14.** *Aportación al pago de la cuota /vivienda*

**Fuente:** Tabla 13

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### Análisis

En relación a la pregunta cuántas personas del núcleo familiar aportaría para el pago de la cuota de la vivienda el 59% de las personas encuestadas afirma que dentro de su círculo familiar una persona es la responsable de llevar los pagos de la vivienda, mientras que el 31% fluctúa que entre dos personas podrían aportar con el pago, sin embargo el 8% y el 2% afirma que tres o más personas se encargarían de los pagos para la vivienda

## 6. Actualmente, ¿en qué parroquia se encuentra habitando?

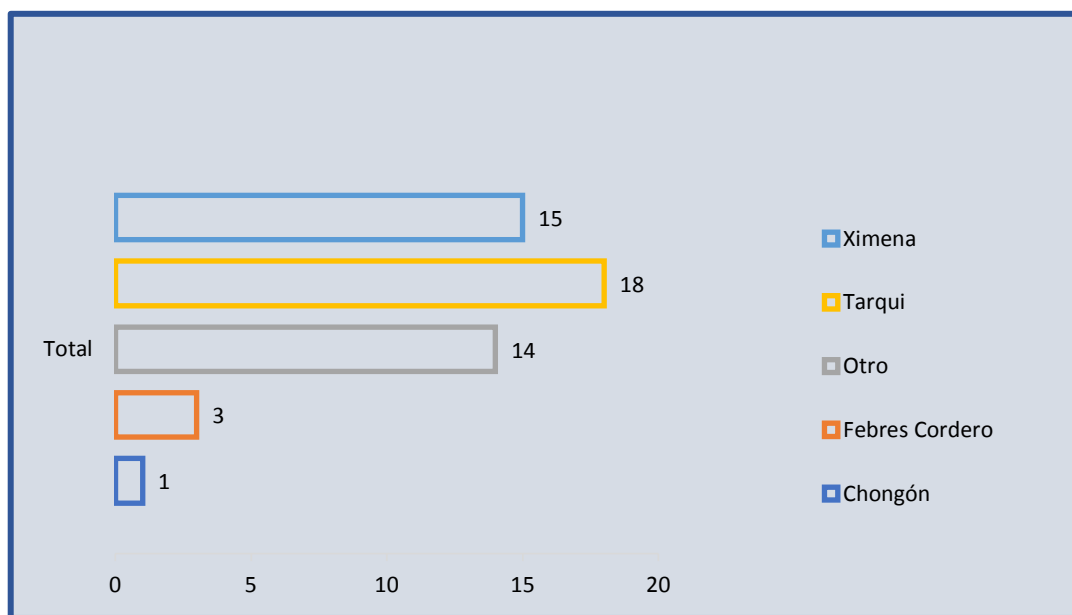
**Tabla 14.**

*Parroquia en que se encuentra habitando*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Ximena	15	29%
Tarqui	18	35%
Febres Cordero	3	6%
Chongón	1	2%
Otro	14	27%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 15.** Parroquia en que se encuentra habitando

**Fuente:** Tabla 14

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### Análisis

La mayor parte de los encuestados, pertenecen a la parroquia TARQUI correspondiente al 35% de los interesados en adquirir una vivienda, mientras que con un porcentaje no muy distante están los habitantes de la parroquia XIMENA con un 29%, de igual manera existe una relación muy corta con un 27% equivalente a OTROS (parroquias, cantones o provincias), por otro lado tenemos tan solo un 6% de los encuestados que residen en la parroquia FEBRES CORDERO, y el 2% perteneciente a Chongón.

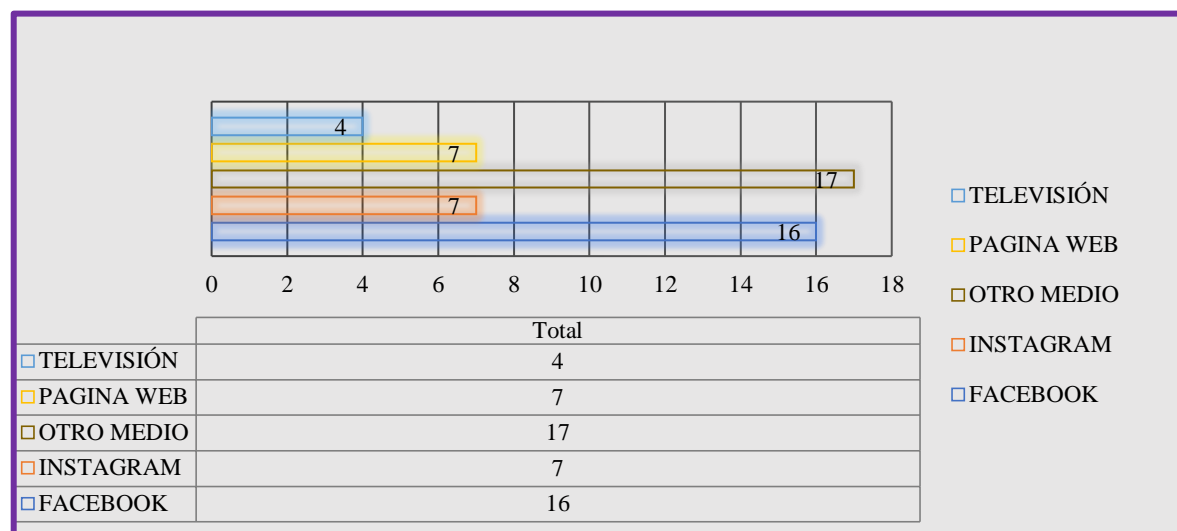
## 7. ¿Por qué medios de comunicación conoció las ofertas de los Proyectos de Vivienda de Interés Social de la empresa AMBIENSA S.A.?

**Tabla 15.**  
*Canales de Comunicación*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Facebook	16	31%
Instagram	7	14%
Página web	7	14%
Televisión	4	8%
Otro medio	17	33%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 16.** Parroquia en que se encuentra habitando

**Fuente:** Tabla 15

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### Análisis

De acuerdo a la encuestada realizada, se determina que la mayor parte de la muestra, es decir, que de las 51 personas, el 33% determinaron que conocen de las ofertas de los Proyectos de Viviendas de Interés Social, a través de otros medios, mismas que pueden ser a través de vallas publicitarias, o propaganda (donde el objetivo es convencer o influenciar sobre los individuos), sin embargo, en la misma tendencia otro canal de comunicación fuerte, es “Facebook”, medio que es bastante conocido por todos los usuarios que navegan por internet... A pesar de ello, se puede destacar que existen otros medios como Instagram, televisión o página web donde también transmiten información donde los usuarios o clientes pueden informarse sobre dichas ofertas.

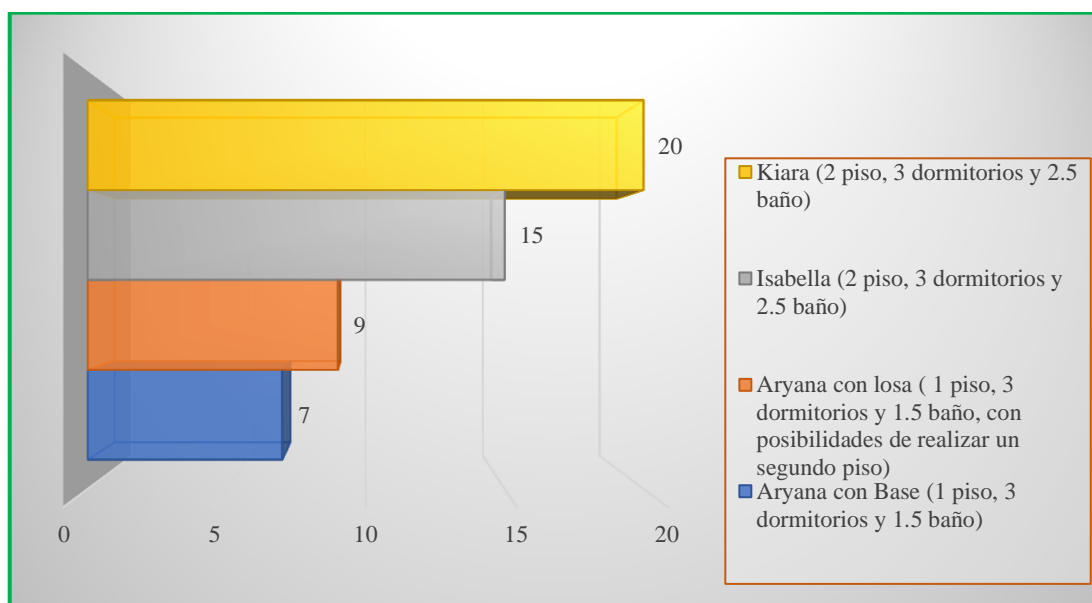
## 8. Del siguiente listado, ¿Cuál es el modelo de vivienda de su preferencia?

**Tabla 16.**  
*Modelos de Viviendas*

Categoría	Frecuencia	Porcentaje
Kiara	20	39%
Aryana con Base	7	14%
Isabella	15	29%
Aryana con losa	9	18%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 17.** *Modelos de Viviendas*

**Fuente:** Tabla 16

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### Análisis

De acuerdo a la pregunta en función a los modelos de vivienda de su interés social, la mayor parte de la población prefiere la villa KIARA con un 39%, a diferencia de la villa ISABELLA se sitúa en un 29% de acogida, mientras que el 18% de los encuestados manifestaron que están interesado en la villa ARYANA CON LOSA, al igual que el 14% opta por la villa ARYANA CON BASE.



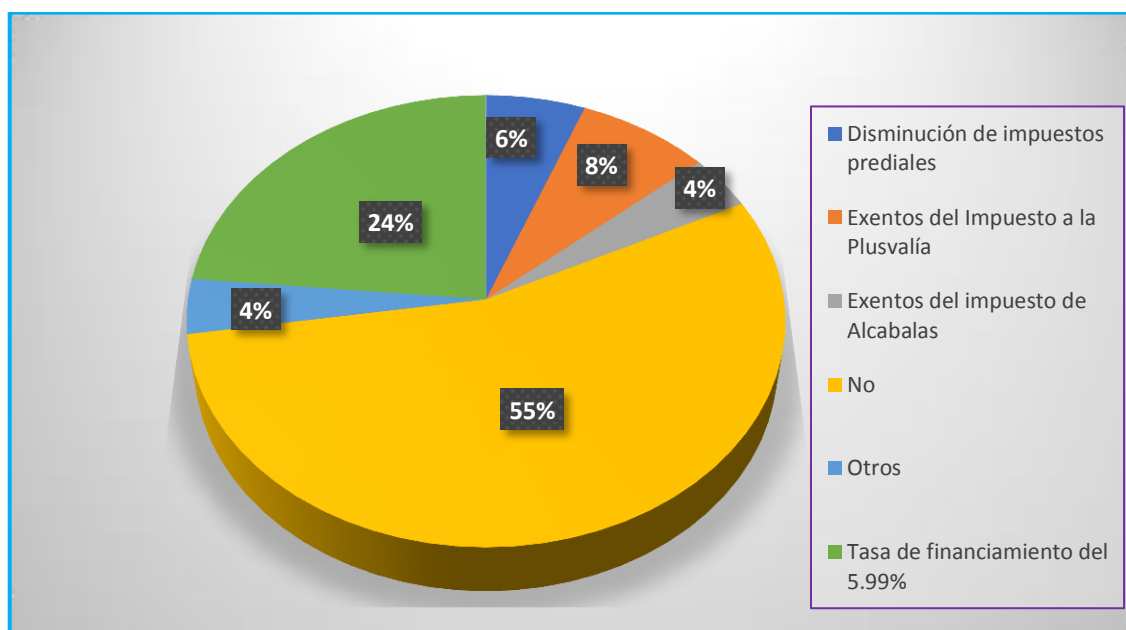
## 9. Conoce usted, ¿cuáles son los beneficios de adquirir una Vivienda de Interés Social?

**Tabla 17.**  
*Beneficios de adquirir una Vivienda de Interés Social*

<b>Categoría</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Tasa de financiamiento del 5.99%	12	24%
Exentos del Impuesto a la Plusvalía	4	8%
Disminución de impuestos prediales	3	6%
Exentos del impuesto de Alcabalas	2	4%
No	28	55%
Otros	2	4%
<b>TOTAL</b>	<b>51</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuestados

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)



**Figura 18.** *Beneficios de adquirir una Vivienda de Interés Social*

**Fuente:** Tabla 17

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

### Análisis

Durante la recopilación de datos de los encuestados, el 55% de la población no conoce cuales serían los posibles beneficios que se les puede otorgar al adquirir una vivienda de interés social, sin embargo el 24% de las personas interesadas se inclinan por saber cuál es la tasa de financiamiento para este tipo de proyectos, mientras que solo el 8% tienen conocimiento de los impuestos de plusvalía, sin embargo existe un total del 14% que no conoce algunos de los beneficios para una vivienda.

### **3.5.2 Resultado de las entrevistas**

A continuación, se presentan los resultados de la entrevista.

#### **Entrevista 1.**

**Entrevistado (a):** Rhonda Cevallos Aragundi

**Cargo:** Vicepresidente de Planificación y Desarrollo de AMBIENSA

**Contacto:** [rcevallos@grupoferretti.com](mailto:rcevallos@grupoferretti.com)

**1. ¿Qué tipo de ventaja le proporciona a la empresa (AMBIENSA S.A.) generar proyectos de Vivienda de Interés Social?**

Nosotros estamos enfocados al segmento de la población de ingresos que fluctúan desde 1 SBU (salario básico unificado) que es \$425 hasta 5 SBU (\$2.125), en diferentes proyectos, es decir interés social y público

Ese es el segmento de la población denominado +d,-c, +c, con mayor demanda de vivienda, es donde nosotros vemos la oportunidad de negocio

**1. ¿Considera usted, que los proyectos de viviendas de interés social satisfacen las necesidades habitacionales de la población?**

Si, dado que la población que tiene ingresos desde \$425 a \$1.300, es sin duda, más del 60% de la población, y es la que demanda casas y que tienen capacidad según sus ingresos de comprar casas con precios que fluctúan entre \$27mil hasta \$75mil.

**2. ¿Qué obstáculos enfrenta el proceso de comercialización de los proyectos de Viviendas de Interés Social?**

Obstáculos, tal vez la mayor difusión por parte de los organismos referentes de vivienda en difundir los beneficios

**3. En la perspectiva de la empresa (AMBIENSA S.A.), está considerado seguir con este tipo de proyectos social; y ¿Por qué?**

Si seguiremos en este tipo de vivienda, porque atendemos algunos segmentos de la población, y entre ellos el de interés social

**4. ¿Qué distingue el proyecto de Viviendas de Interés Social que genera AMBIENSA S.A. frente a otros proyectos de igual objetivo?**

No tenemos competencia directa que oferten proyectos de interés social sostenibles como es el nuestro

**5. ¿Qué motivó a AMBIENSA S.A. a ejecutar este tipo de proyectos de Viviendas de Interés Social?**

Atender a un segmento de la población desatendido en la ciudad de Guayaquil

**6. ¿Cuál serían los instrumentos necesarios que me permita analizar el proceso de comercialización de viviendas?**

Debería hacerse un estudio de tiempo, movimiento desde que llega un interesado hasta que se le entrega su casa, es un proceso que dependiendo de la política de venta podría durar hasta 3 años, ya que luego de la reserva de la casa el interesado, firma su escritura de compraventa, luego debe pagar su entrada, 6 meses antes precalifica su proceso hipotecario, para ordenar la construcción, se instrumenta el mismo y se entrega la casa.

### 3.5.3 Elaboración de la matriz FODA sobre la comercialización de viviendas de interés social (VIS)

En la presente investigación, se presenta la matriz FODA de la empresa Ambiansa S.A.

## MATRIZ FODA



**Figura 19.** Matriz FODA sobre la comercialización de viviendas de interés social (VIS)

**Elaborado por:** Jiménez y Pozo, (2022)

## CONCLUSIONES

En el presente análisis, con base a la Comercialización de Viviendas de Interés Social, se realizó en conjunto con los objetivos de investigación el desarrollo de los fundamentos teóricos y la selección de datos formales que ayudan al enriquecimiento del proyecto, para ello, se identificó cuáles son las características principales de este tipo de viviendas que están enfocadas al desarrollo de la población y el mercado potencial que esperan sustentar (demanda), en las condiciones de vida puesto que están dirigidas a las personas de escasos recursos, buscando el bienestar de los hogares y la responsabilidad que tiene la empresa para estos tipos de proyectos.

Este planteamiento sirve para diagnosticar el estado de comercialización de las viviendas de interés social, que se encuentran en el perímetro de la ciudad de Guayaquil; sin embargo, a partir de los resultados obtenidos dentro del análisis y evaluación se pudo determinar la capacidad que tiene la organización para ofrecer una vivienda al segmento de la población de estudio, y para cubrir gran parte de la demanda de viviendas.

Durante la investigación realizada se elabora la matriz FODA el cual nos permite visualizar las Fortaleza, Oportunidades, Debilidades y Amenazas, referente a la comercialización de viviendas en la parroquia Chongón; sin embargo, este tipo de proyectos están dirigidas a las familias, que se encuentran en la búsqueda de una vivienda propia.

## RECOMENDACIONES

Las siguientes recomendaciones están dirigidas a la empresa Ambiansa S.A.:

- Informar a la organización el estudio realizado, mismo que comprende el análisis y observaciones que permiten conocer tanto la competencia, los factores exógenos, entre otros; que pueden perjudicar al funcionamiento de la organización. Así mismo, se debe tomar como punto importante, las estadísticas comerciales que ayudarán a comprender la tendencia de las ventas.
- La publicidad y un asesoramiento adecuado, son puntos claves que deben ser considerados para dar a conocer el producto final (vivienda), y para que el cliente conozca cuáles son los beneficios que obtendrá al comprar una vivienda de interés social, los procesos a realizar, los gastos administrativos, hasta poder llegar a la adquisición de su vivienda.
- La encuesta es un instrumento muy útil, para el levantamiento de información, que tiene como finalidad conocer la perspectiva del cliente, sus preferencias, cuyo objetivo es establecer las necesidades que tiene dicho clientes; (localidad, precio, infraestructura, seguridad, plazas comerciales, etc.).
- Cabe destacar que la planificación a futuro sobre la comercialización o proyectos de este ímpetu, se mantengan en el tiempo, a su vez se de apertura para establecer estrategias que determinen planes de acción para solventar el déficit de viviendas en el Ecuador.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alderete, J (2010). *Vivienda de Interés Social*. Recuperado por:  
<https://cdigital.uv.mx/bitstream/handle/123456789/37771/RUA3%209-13.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ambiensa S.A., (2021). *Bienvenido a AMBIENSA*. Recuperado por:  
<https://www.AMBIENSA.com/qsomos.html>
- Arévalo, J. y Crespo, A. (2020). La competitividad y su relación con la sostenibilidad económica. Recuperado por: <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/19629/1/UPS-GT003089.pdf>
- Barbarán, H., Cunya P. (2021). *Desarrollo ambiental sostenible*. Ciencia Latina. Revista Multidisciplinar, 5(3), 5-6. Recuperado de:  
<https://ciencialatina.org/index.php/cienciala/article/view/555/715>
- Betancourt, C., Hidalgo, A., Puentes, E., Ortiz, Y. (2021). *Indicadores de sostenibilidad social y su relación con el concepto de capital social*. Revista de Arquitectura (Bogotá), 23(1). Recuperado de: [http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1657-03082021000100097&lng=es&nrm=is&tlng=es](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-03082021000100097&lng=es&nrm=is&tlng=es)
- BID, (2016). *Se entiende el problema de la vivienda. El déficit habitacional en discusión*. Ciudades Sostenibles. Recuperado de: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/problema-de-vivienda/>
- BID, (2018). *Ecuador busca reducir déficit habitacional con garantía del BID*. Recuperado por: <https://www.iadb.org/es/noticias/ecuador-busca-reducir-deficit-habitacional-con-garantia-del-bid>
- BID, (2019). *Ecuador reducirá el déficit de vivienda con apoyo del BID*. Recuperado por: <https://www.iadb.org/es/noticias/ecuador-reducira-el-deficit-de-vivienda-con-apoyo-del-bid>
- Bousoño, J. (2021). *El rol del estado como garante del derecho a la vivienda digna*. IIDH. Buenos Aires. Recuperado de: <https://www.iidhamerica.org/es/revista-digital/el-rol-del-estado-como-garante-del-derecho-a-la-vivienda-digna:274/>
- Camacho, D. (2009). *La Evolución de la Teoría de Desarrollo en las Ciencias Sociales en América Latina*. Recuperado por: <https://www.redalyc.org/pdf/5886/588665427003.pdf>
- Cárdenas, N. (2019). *Por qué incursionar en la creación de viviendas de interés social*. Recuperado por: <https://noticias.utpl.edu.ec/por-que-incursionar-en-la-creacion-de-viviendas-de-interes-social>

- Cedeño, B y Sánchez, R. (2021). *Análisis de Vivienda de Interés Social del Proyecto Habitacional San Jorge, Portoviejo, Manabí*. Recuperado por:  
<http://repositorio.sangregorio.edu.ec/bitstream/123456789/2234/1/ARQ-C2021-20.pdf>
- Cevallos, C (2019). *Programa de arrendamiento de vivienda social: Alternativa para reducir el déficit de vivienda social, generar mayor asequibilidad y disminuir la segregación espacial en el Distrito Metropolitano de Quito*. Recuperado por:  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/16312/Disertaci%C3%B3n%20Carolina%20Cevallos%20Feb-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Constitución del Ecuador, (2008). *Título II Derechos Sección sexta Hábitat y vivienda*. Recuperado por: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6716.pdf>
- Constitución de la República (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Recuperado por: <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador.pdf>
- Cortés, H. y Peña, J. (2015). *Plan de responsabilidad social empresarial para el sector inmobiliario*. Recuperado por: <https://www.redalyc.org/journal/5768/576869215015/html/>
- Culcay, M. y Maldonado, V. (2016). *Prototipo de Vivienda Social Sostenible Diseño de una Vivienda de Interés Social de Clima Frío para la Ciudad de Cuenca*. Recuperado por:  
<http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/23412>
- Crisafulli et al, (2016). *Vivienda de interés social en américa latina. Una guía para sistemas constructivos sismo-resistentes. Corporación Andina de Fomento*. Recuperado de:  
[https://www.researchgate.net/publication/340439331\\_vivienda\\_de\\_interes\\_social\\_en\\_america\\_latina\\_una\\_guia\\_para\\_sistemas\\_constructivos\\_sismorresistentes](https://www.researchgate.net/publication/340439331_vivienda_de_interes_social_en_america_latina_una_guia_para_sistemas_constructivos_sismorresistentes)
- Elizalde, A. (2000). *Los paradigmas del desarrollo y su evolución*. Recuperado por:  
[https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/#redalyc\\_504558496001\\_ref14](https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/#redalyc_504558496001_ref14)
- Estévez, Z. y Mosquera, M. (2016). “*Guayaquil: déficit habitacional y política gubernamental aplicada en los años 2008 – 2015*”, *Revista OIDLES*, n. 21 (diciembre 2016). Recuperado por: <https://www.eumed.net/rev/oidles/21/deficit.html>
- Flores, A. (2019). *Análisis de los efectos socioeconómicos en el sector de la construcción de viviendas en el sector norte de Quito desde el año 2009 hasta el año 2014*. Recuperado por:  
<https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/7040/1/T3047-MBA-Flores-Analisis.pdf>
- Garfias, Molgado, Alfonso, & Guzmán Ramírez, Alejandro (2018). Metodología para el análisis de la habitabilidad urbana. *Arquitectura y Urbanismo*, XXXIX (1), 75-87 [fecha de Consulta 14 de Julio de 2022]. ISSN: 0258-591X. Recuperado por:  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376858935007>
- Gobierno Autónomo Descentralizado, (2020). *Reforma a la Ordenanza Sustitutiva de Edificaciones y Construcciones del cantón Guayaquil*. Recuperado por:



- <https://www.guayaquil.gob.ec/wp-content/uploads/Documentos/Gacetas/Periodo%202019-2023/Gaceta%2018.pdf>
- Henríquez, R. y Oreste, R. (2015). *Plan de responsabilidad social empresarial para el sector inmobiliario*. Recuperado por:  
[https://www.redalyc.org/journal/5768/576869215015/html/#redalyc\\_576869215015\\_ref34](https://www.redalyc.org/journal/5768/576869215015/html/#redalyc_576869215015_ref34)
- Iturralde, C. (2018). *La Educación Superior en las cárceles. Los primeros pasos de Ecuador*. Recuperado por: [http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1390-86422018000100084](http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1390-86422018000100084)
- Iturralde, C. (2019). *Los paradigmas del desarrollo y su evolución*. Recuperado por:  
<https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/>
- Jiménez, F. (2018). "*Modelo de Factibilidad Económica de Vivienda de Interés Social en la ciudad de Guayaquil*". Recuperado por: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/11222/1/T-UCSG-PRE-ING-IC-262.pdf>
- Jiménez, J. (2017). *El financiamiento de Proyectos Inmobiliarios de Interés Social a través del Mercado de Valores Ecuatoriano*. Recuperado por:  
<https://revistas.uide.edu.ec/index.php/innova/article/view/123>
- Martín, A., Ferreiro, G., Ríos, J. (2021). LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. Recuperado por:  
<http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v13n3/2218-3620-rus-13-03-252.pdf>
- Meneses, V (2017). Optimización de métodos constructivos para reducción de costos en viviendas sociales. Caso de aplicación: ciudad serrana en el Cantón mejía. Quito-Ecuador.  
Recuperado por:  
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/13770/tesis%20completa.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, (2017). "*Evaluación de los Programas de Vivienda de interés Social en Manabí – Ecuador a través de análisis cualitativo y cuantitativo del acceso a partir del año 2016*". Recuperado por:  
<https://repositorio.usfq.edu.ec/bitstream/23000/8663/1/144430.pdf>
- Morin, E. (2011). *La vía para el futuro de la humanidad*. Recuperado por:  
[https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/#redalyc\\_504558496001\\_ref33](https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/#redalyc_504558496001_ref33)
- Murillo, S. (2021). El déficit de vivienda en Ecuador, no solo es un problema numérico sino de calidad. Recuperado por: <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/actualidad/44/deficit-vivienda-ecuador-problema-numerico-calidad>
- Otzen, T. y Manterola, C. (2017). *Técnicas de Muestreo sobre una Población a Estudio*. Recuperado por: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/ijmorphol/v35n1/art37.pdf>
- Pozo, H. (2021). *De Los Desarrollos Urbanísticos*. Recuperado por:  
<https://zonalegal.net/uploads/documento/EE1629.pdf>

- Plan de Creación de Oportunidades, (2021). *Plan Nacional de Desarrollo Creación de Oportunidades 2021-2025*. Recuperado por: <http://www.competencias.gob.ec/wp-content/uploads/2021/12/Guia-Plan-de-Oportunidades-2021-2025-CNC-.pdf>
- PNUD. (2016). *Objetivos de desarrollo sostenible. Obtenido de Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo*. Recuperado por: [https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/#redalyc\\_504558496001\\_ref37](https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/#redalyc_504558496001_ref37)
- Rubio, J. y Coronel, J. (2018). *La tenencia de vivienda propia desde una perspectiva de género*. Recuperado por: <https://estudioeconomicos.bce.fin.ec/index.php/RevistaCE/article/view/259/178>
- Suárez, M. (2017). *Propuesta metodológica para la planificación del Diseño arquitectónico de viviendas de Interés Social sustentable y flexible*. Recuperado por: [http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/10606/1/TMUAIC\\_2017\\_GC\\_CD022.pdf](http://repositorio.utmachala.edu.ec/bitstream/48000/10606/1/TMUAIC_2017_GC_CD022.pdf)
- Terán, F. (2018). *La Responsabilidad Social Empresarial como eje de Desarrollo Económico, Social y Ambiental*. Recuperado por: <https://repositorio.iaen.edu.ec/bitstream/handle/24000/4954/FAUSTO%20TER%C3%81N.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Tóala, L., Mendoza, A., Moreira, M. (2019). *Importancia de la enseñanza de la metodología de la investigación científica en las ciencias administrativas*. Recuperado por: [https://www.researchgate.net/publication/335506710\\_Importancia\\_de\\_la\\_ensenanza\\_de\\_la\\_metodologia\\_de\\_la\\_investigacion\\_cientifica\\_en\\_las\\_ciencias\\_administrativas](https://www.researchgate.net/publication/335506710_Importancia_de_la_ensenanza_de_la_metodologia_de_la_investigacion_cientifica_en_las_ciencias_administrativas)
- Torres, X. (2019). *Directrices para Desarrollo Proyectos de Vivienda de Interés Social*. Recuperado por: <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2019-08/Directrices%20para%20desarrollo%20proyectos%20de%20vivienda%20de%20interes%20social.pdf>
- Viteri, C (2020). *Hacia vía a la costa se dirige plan de vivienda del Municipio de Guayaquil*. Recuperado por: <https://www.eluniverso.com/guayaquil/2020/02/13/nota/7736949/hacia-costa-se-dirige-plan-vivienda-municipal/>
- Yauri, M., Erazo, C., Narváez, I., Moreno, P. (2020). *Plan de responsabilidad social empresarial para el sector inmobiliario*. Revista Arbitrada Interdisciplinaria Koinonía. vol. 5, núm. 10,399-400 Recuperado por: [https://www.redalyc.org/journal/5768/576869215015/html/#redalyc\\_576869215015\\_ref42](https://www.redalyc.org/journal/5768/576869215015/html/#redalyc_576869215015_ref42)
- Zaar, M. (2018). *Los paradigmas del desarrollo y su evolución: Del enfoque económico al multidisciplinario*. Recuperado por: <https://www.redalyc.org/journal/5045/504558496001/html/>

## ANEXOS

**Anexo 1:** Formulario de Encuesta sobre la comercialización de viviendas de interés social.

### Encuesta



**Dirigida:** A los clientes que quisieran adquirir una Vivienda de Interés Social – Parroquia Chongón

**Objetivo:** Identificar las percepciones de los ciudadanos interesados en adquirir una Vivienda de Interés Social en la parroquia Chongón de la provincia del Guayas

**Edad**

---

**Sexo**

Masculino

Femenino

**1. Estado Civil**

Soltero

Casado

Unión Libre

Divorciado

Viudo

Otro: \_\_\_\_\_

**2. Actualmente, ¿en qué parroquia se encuentra habitando?**

- Tarqui
- Ximena
- Febres Cordero
- Chongón
- Otro

**3. ¿Cuántas personas conforman la unidad familiar?**

- De 1 a 2 personas
- De 3 a 4 personas
- Mayor a 5 personas

**4. ¿En qué rango encaja su ingreso mensual para la adquisición de una vivienda?**

- \$0 hasta \$425
- \$426 hasta \$800
- \$801 hasta \$1000
- > ó = a \$1,001

**5. Del siguiente listado, ¿Con qué tipo de Institución Financiera realiza su crédito hipotecario?**

- BIEES
- Cooperativas y Mutualistas
- Bancos
- Otros

**6. ¿Considera que los costos de las viviendas de interés social son muy flexible acorde a sus ingresos?**

- Sí
- No

7. **¿Cuántas personas de la unidad familiar aportan al pago de la cuota de la vivienda?**

- Uno
- Dos
- Tres
- Mayor a tres

8. **¿Por qué medios de comunicación conoció las ofertas de los Proyectos de Vivienda de Interés Social de la empresa AMBIENSA S.A.?**

- Facebook
- Instagram
- Televisión
- Radio
- Página Web
- Otro medio

9. **Del siguiente listado, ¿Cuál es el modelo de vivienda de su preferencia?**



Aryana con Base (1 piso, 3 dormitorios y 1.5 baño)



Isabella (2 piso, 3 dormitorios y 2.5 baño)



Kiara (2 piso, 3 dormitorios y 2.5 baño)



Aryana con losa (1 piso, 3 dormitorios y 1.5 baño, con posibilidades de realizar un segundo piso)

**10. Conoce usted, ¿Cuáles son los beneficios de adquirir una Vivienda de Interés Social?**

- Tasa de financiamiento del 5.99%
- Exentos del impuesto de Alcabalas
- Disminución de impuestos prediales
- Exentos del Impuesto a la Plusvalía No
- Otro

## ENTREVISTA

**Anexo 2:** Estructura de la entrevista planteada a la Empresa AMBIENSA S.A



**Nombre y Apellidos:**

**Cargo:**

**Correo Institucional:**

**Objetivo:** Conocer referente al proceso de comercialización de Viviendas de Interés Social (VIS), de la empresa AMBIENSA S.A.

1. ¿Qué tipo de ventaja le proporciona a la empresa (AMBIENSA S.A.) generar proyectos de Vivienda de Interés Social?
2. ¿Considera usted, que los proyectos de viviendas de interés social satisfacen las necesidades habitacionales de la población?
3. ¿Qué obstáculos enfrenta el proceso de comercialización de los proyectos de Viviendas de Interés Social?
4. En la perspectiva de la empresa (AMBIENSA S.A.), está considerado seguir con este tipo de proyectos social; y ¿Por qué?
5. ¿Qué distingue el proyecto de Viviendas de Interés Social que genera AMBIENSA S.A. frente a otros proyectos de igual objetivo?
6. ¿Qué motivó a AMBIENSA S.A. a ejecutar este tipo de proyectos de Viviendas de Interés Social?
7. ¿Cuál serían los instrumentos necesarios que me permita analizar el proceso de comercialización de viviendas?