

INTRODUCCIÓN

Brindarle a la familia un techo donde vivir es el deseo de todo padre o madre de Familia, sin embargo cuando las condiciones no se prestan para hacerlo, o no existen las facilidades para obtener una vivienda, se crea un conflicto en la economía y el bienestar del hogar.

Una vivienda propia es el sueño de muchas familias que habitan en la ciudad de Portoviejo, pero al no contar con la cuota de entrada que generalmente solicitan para la adquisición de una casa, es un sueño que cada vez se hace más lejano, hay muchas familias que destinan una parte importante de sus sueldo al pago de un alquiler, que podría representarles un beneficio si estuvieran pagando una vivienda propia, pero la oferta de viviendas que hay en el mercado inmobiliario y de construcción son en valores accesibles para estratos económicos medio alto o alto y no para un hogar que cuenta con un salario básico unificado o en el mejor de los casos dos por lo que se vuelve inalcanzable la compra de una casa.

Sin duda alguna estar en una casa propia, genera estabilidad, seguridad, armonía, desarrollo físico, social y cultural, es un derecho que deben gozar todos los individuos y lograr un desarrollo integral.

El déficit de viviendas populares es un problema que se da a nivel nacional, provincial y la ciudad de Portoviejo no es la excepción, por lo que el presente trabajo se orienta a identificar la oferta actual de proyectos de carácter social y estudio de los distintos estratos sociales, económicos y comportamiento de los habitantes de la ciudad de Portoviejo frente a la creación de un proyecto de viviendas de carácter social.

CAPITULO I:

1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

La vivienda es una aspiración básica y principal de toda familia, y el sector de la construcción e inmobiliario es uno de los sectores que mayores inversiones ha realizado en la economía del país.

Es una tarea ardua la que han llevado los constructores y promotores Inmobiliarios a construir proyectos inmobiliarios, pero aún existen barreras que impiden el desarrollo de un sistema ágil, oportuno, adecuado, confiable y más aún cuando se trata de conjuntos habitacionales de interés social, al no contar con acceso a subsidios habitacionales y muchos menos al bono de la vivienda del MIDUVI, el costo de construir una vivienda no permite ofertar productos con precios que sean favorables a estratos económicos medios o bajos.

La construcción de un plan habitacional en la ciudad de Portoviejo, ayudara a disminuir el déficit de viviendas existente en la actualidad, la escasez de oferta y la falta de recursos económicos, es el resultado de que muchas familias no gocen de un techo propio o de una vivienda digna.

En la ciudad de Portoviejo merecemos que se invierta en un proyecto de carácter social e inclusivo, y que mejor que fusionar los recursos del gobierno local con los de la empresa privada para lograr un producto accesible a la realidad de las familias de estratos económicos bajos y que es un anhelo y sueño que muchos nunca lo logran.

El alto costo de la tierra ha sido uno de los motivos determinantes para que no se den este tipo de proyectos, sin embargo el gobierno local podría aportar un terreno para que el precio de las viviendas sea menor.

La acertada decisión de crear esta Empresa Pública no solo a nivel Nacional sino también a nivel local permitirá que exista una mayor oferta de viviendas de carácter social regulando todos los procesos y salvaguardando los intereses de las familias que necesitan de una Vivienda Digna, y así los interesados aprovechen las oportunidades de créditos que se ofrecen como los hipotecarios del BIESS que se otorgan a 25 años de plazo y financian hasta el 100% de la vivienda, pero se excluye a los trabajadores informales o independientes que no tienen un trabajo en relación de dependencia, la banca privada en vista de tener un gran competidor, ha mejorado las opciones de créditos con tasas de interés atractivas.

Otro plus que se tiene en este tipo de proyectos, es que tienen la oportunidad de recibir el bono para vivienda propia que entrega el MIDUVI, y el aporte inicial del cliente sería mínimo.

1.2 PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

1.2.1 Planteamiento del Problema

Síntomas

- Déficit habitacional
- Especulación del precio de la tierra
- Falta de legalización de tierras
- Ingresos reales de personas sin legalizar.

Causas

- No hay oferta de viviendas en precios accesibles
- Los precios están basados según plusvalía empírica de los dueños
- Extensos trámites en entidades públicas locales
- Las viviendas populares son dirigidas a personas de escasos recursos que en varias ocasiones no se encuentran afiliados o perciben un ingreso menor o igual al establecido por el estado

Pronóstico

- Aumento del déficit habitacional
- Altos costos en precios de vivienda debido al precio de la tierra
- Invasiones
- Falta de financiamiento para adquirir viviendas populares

Control al Pronóstico

- Construcción de viviendas de carácter social
- Subsidio de tierra por parte del gobierno central
- Creación un departamento exclusivo para la legalización de tierras
- Crédito directo, o financiamiento a largo plazo, tasas de interés bajas

1.2.2 Formulación del Problema

¿Cómo incide la creación de un plan de vivienda de carácter social en la ciudad de Portoviejo provincia de Manabí?

1.2.3 Sistematización del Problema

- ¿Existe déficit habitacional en la ciudad de Portoviejo?
- ¿El gobierno autónomo descentralizado está interesado en realizar un proyecto de vivienda de carácter social?
- ¿Existen habitantes sin legalizar las tierras?
- ¿Hay falta de oferta de viviendas de precios accesibles?

1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.3.1 Objetivo General

Realizar el estudio de factibilidad de un plan de vivienda de carácter social en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí

1.3.2 Objetivos Específicos

- Determinar cuál es el déficit habitacional en la ciudad de Portoviejo, para establecer las necesidades de su población.
- Determinar la falta de legalización de tierras, para dejar parámetros de regulación que permitan un control del catastro.
- Determinar un promedio de ingresos percibidos por los habitantes, para definir la tipología de viviendas que se puede ofrecer.

1.4 JUSTIFICACIÓN

En los últimos 10 años los créditos hipotecarios han ido en aumento, en gran parte lo ha realizado el BIESS y Banco del Pacífico y eso incentivó que constructoras e inmobiliarias realicen préstamos y así dinamizaron este sector importante de la economía, no solo de la ciudad de Portoviejo sino del resto del país.

Hasta hace unos 20 años atrás era poco común ver que se desarrollen proyectos urbanísticos, en cambio ahora existe una variada gama de ofertas habitacionales mucho más amplia, pero debemos preguntarnos, ¿a qué segmento están dirigidos estas unidades habitacionales?, las viviendas que actualmente ofertan profesionales de la construcción, constructores asociados, o inmobiliarias en la ciudad de Portoviejo se encuentran en un rango promedio de \$60.000,00 a \$80.000,00 dólares que correspondería a un segmento de la clase media alta y alta.

No hay variedad de ofertas habitacionales para los estratos económicos bajos o popular, esto puede deberse a varios factores, uno de los de mayor incidencia es que el precio de las tierras no se encuentra regularizado, no existe un ente de control y regulador de costos y precios de vivienda, esto hace que las viviendas populares a pesar de no contar con acabados de primera o de lujo al final su precio sea elevado.

Es necesario y prioritario que en la ciudad de Portoviejo se cree un proyecto de vivienda de carácter social que beneficie a este grupo de personas que sueñan con

tener una vivienda propia y se encuentra fuera de su alcance; ya que se beneficiaría a este sector económico y se dinamizaría la economía de la ciudad con la compra venta de materiales de construcción y se utilizaría mano de obra no calificada que se encuentra desocupada o subutilizada.

El gobierno local sería parte fundamental al desarrollo de este proyecto, ya que con un terreno a un precio justo, se pueden construir viviendas hasta un monto de \$30.000,00 dólares que puedan ser beneficiadas con el bono para la vivienda que entrega el MIDUVI, y así poder reducir el déficit habitacional y mejora las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad de Portoviejo, y posteriormente estas familias beneficiadas empezarían a pagar tasas e impuestos prediales por mejoras o uso del suelo que recibiría el GAD de Portoviejo y otras instituciones públicas como la EMAPAP, CNT, CNEL también tendrán beneficios económicos de largo plazo, así como el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil, Notarias que cuando se legalizan las promesas compra venta o se registran las escrituras también reciben ingresos que van al heraldo nacional.

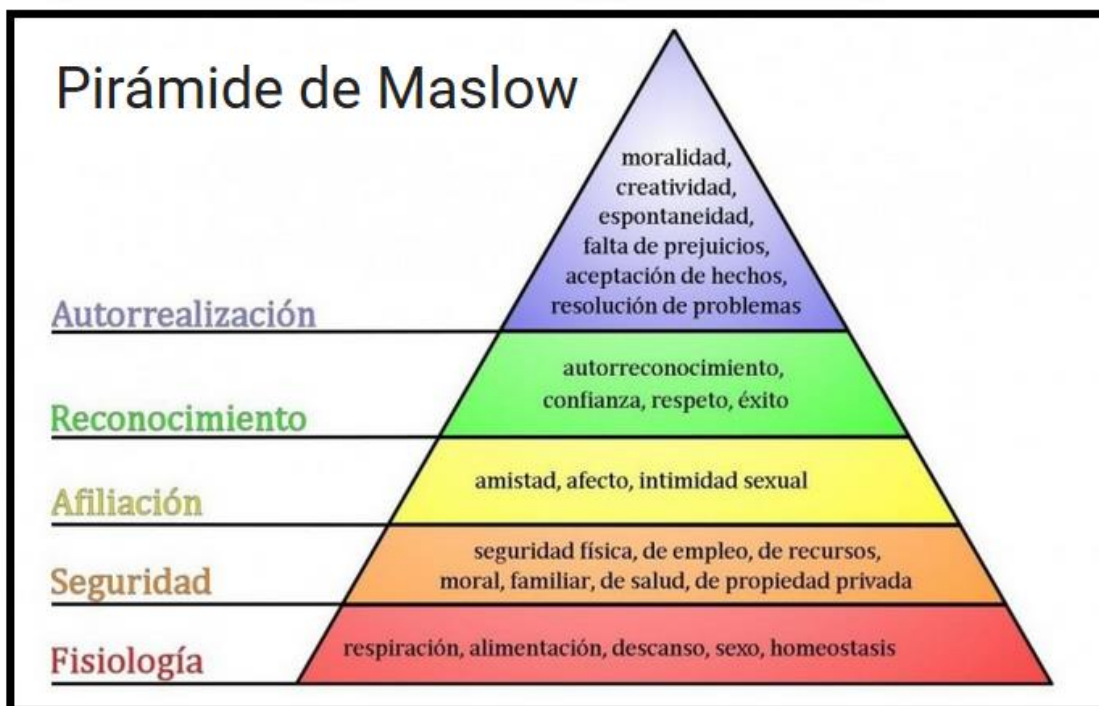
1.5 MARCO REFERENCIAL DE LA INVESTIGACIÓN

1.5.1. Marco Teórico

1.5.1.1 Fundamentación Teórica

(Maslow) psicólogo estadounidense que desarrollo la teoría de la pirámide de necesidades que vemos a continuación:

GRÁFICO N° 1



(<https://psicologiyamente.net>,

2016)

En su modelo teórico plantea una jerarquía de las necesidades humanas, en la que la satisfacción de las necesidades más básicas o subordinadas da lugar a la generación sucesiva de necesidades más altas o superordinadas.

Coloca las más primordiales o simples en la base de la pirámide y las más importantes o fundamentales en lo alto de la pirámide, a medida que las necesidades van siendo satisfechas o logradas, surgen otras de un nivel superior o mejor. Y en

la última fase se encuentra con la “auto-realización” que no es más que un nivel de plena felicidad o armonía:

1. Respirar, alimentarse, dormir, sexo, la tendencia a la adaptación del organismo.
2. Luego buscamos la seguridad, familiar, física, de recursos.
3. En el nivel siguiente buscamos el amor, la amistad, la intimidad sexual.
4. El reconocimiento. Donde nos preocupa el éxito, el respeto, el reconocimiento de los demás, la confianza.
5. La autorrealización. Donde buscamos la resolución de problemas, liberarnos de prejuicios, la aceptación de los hechos, fomentar la creatividad etcétera. (Maslow, Teoría de la Evolución Humana)

Como podemos ver en la gráfica de Maslow la “necesidad de seguridad” comprende la seguridad física, de empleo, de recursos, moral, familiar, de salud, de propiedad privada; y una vivienda digna engloba ésta necesidad básica y por ello la importancia de entender cuan valioso es para el padre o madre de familia llegar a tener una casa.

Adicionalmente la consideración universal de la vivienda como una de las necesidades y condiciones humanas fundamentales para el desarrollo humano y el disfrute de una vida digna, y conforme a los marcos legales y estándares internacionales, el derecho a una vivienda (adecuada) se debe dimensionar de acuerdo a una comprensión de la vivienda más allá de producto habitacional de paredes y techo y de la concepción mercantilista de la vivienda como mercancía. Así, se reconoce como vivienda adecuada: el disponer de un lugar donde poder aislarse si se desea, espacio, seguridad, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y un entorno de accesibilidad en dependencia con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo prudente.

“Son elementos importantes del derecho a la vivienda: a) la seguridad jurídica de la tenencia; b) la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras; c) gastos de vivienda soportables; d) vivienda habitable y asequible; e) en un

espacio que permita el acceso a centros de empleo, equipamiento urbano y espacios públicos en zonas aptas para el asentamiento; y g) que responda a una adecuación cultural endógena". (Lorenzo, 2003)

Esta percepción del derecho a la vivienda adecuada, de derecho a infraestructura, servicios básicos, equipamiento urbano y espacios públicos, alude necesariamente a centralidad de la defensa y consecución de asentamientos humanos sostenibles; y por tanto, la idoneidad de desarrollar acciones/ soluciones focalizadas, a través de una planificación preventiva (dotación de suelo urbano y programas de vivienda social) y de "remediación" (procesos de regularización colectiva y/ o micro planificación barrial). Acciones todas ellas, enmarcadas, legitimadas, desde un reconocimiento pleno de la función social de la ciudad, esto es, el derecho colectivo al usufructo equitativo de los recursos/ beneficios de la ciudad. En suma, la democratización del acceso a suelo y servicios básicos, y la garantía de un adecuado espacio físico y social para todas y todos. (Lorenzo, 2003)

VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

"Vivienda que da cumplimiento a las más básicas necesidades del hombre, como pueden ser una cierta privacidad, intimidad, y un elemental equipamiento." (Nicolau, 1992)

El poseer una vivienda y que se encuentre en condiciones básicas para habitarla permite que la Familia se siente en un confort y un buen hábitat, y muchos más cuando esta vivienda es propia.

Hoy en día mucho se escucha que habitantes invaden terrenos y sectores en los exteriores de la ciudad para poder vivir, como regular estos actos de la ciudadanía, como dejar sin techo a niños, jóvenes, madres que no tienen a donde ir, todo esto crea una inestabilidad con la que crecen los más pequeños.

"Un producto de calidad es un producto que ofrece un desempeño o conformidad a un costo aceptable" (Garvin, 1992). El ingreso de muchas familias no permite que

puedan acceder a viviendas por los precios poco accesibles que mantienen. Y las condiciones de vida que llevan se sujetan al poco ingreso que puedan obtener y en otros casos, que se destinan al pago de un alquiler.

“La capacidad que posee el grupo social ocupante de satisfacer sus necesidades con los recursos disponibles en un espacio natural dado. Abarca los elementos necesarios para alcanzar una vida humana decente.” (GILDENBERGER, 2008)

¿Porque no soñar con una vivienda digna y un entorno adecuado?

“El tema de la adecuación del entorno hace referencia a unos servicios y unas condiciones ambientales que hagan posible el derecho a la vida y al desarrollo del hombre, de forma más amplia que la mera existencia.” (Nicolau, 1992)

El concejo cantonal de Portoviejo aprobó, por unanimidad de votos, la ordenanza para la creación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda. (<http://www.telegrafo.com.ec>, s.f.).

Con la creación de esta empresa se espera una aplicación de modelos que ya se vienen implementando en otras ciudades del país donde los resultados han sido capaces de orientar en la redefinición del proyecto de vivienda de interés social.

Es de considerar que de carácter urgente se debería proponer soluciones de corto y mediano plazo para ir superando este grave problema que desembocaría en un crecimiento desordenado de la ciudad.

1.5.2 MARCO LEGAL

Existen varias leyes, normativas, reglamentos y ordenanzas que regulan el buen funcionamiento y desarrollo de proyectos habitacionales, además de garantizar el derecho al hábitat.

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008

Sección cuarta

Hábitat y vivienda

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.
5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.
6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda. ((www.asambleanacional.gob.ec, s.f.)) (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA 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. (www.asambleanacional.gob.ec, s.f.) (CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, 2008)

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) R.OF. 303 de octubre 19/2010. Y reforma en R.O. 166 de enero 21 del 2014.

Art. 41.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado provincial las siguientes:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial provincial, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas provinciales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y avanzar en la gestión democrática de la acción provincial;
- d) Elaborar y ejecutar el plan provincial de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

- e) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y. en dicho marco prestar los servicios públicos, construir la obra pública provincial, fomentar las actividades provinciales productivas, así como las de vialidad, gestión ambiental, riego, desarrollo agropecuario y otras que le sean expresamente delegadas o descentralizadas, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad;
- f) Fomentar las actividades productivas y agropecuarias provinciales, en coordinación con los demás gobiernos autónomos descentralizados;
- g) Promover los sistemas de protección integral a los grupos de atención prioritaria para garantizar los derechos consagrados en la Constitución en el marco de sus competencias;
- h) Desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el área rural de la provincia;
- i) Promover y patrocinar las culturas, las artes, actividades deportivas y recreativas en beneficio de la colectividad en el área rural, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados de las parroquiales rurales;
- j) Coordinar con la Policía Nacional, la sociedad y otros organismos lo relacionado con la seguridad ciudadana, en el ámbito de sus competencias.
(<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>) (CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) , R.O. 166 de enero 21 del 2014)

Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un

catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. (<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>) (CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) , R.O. 166 de enero 21 del 2014)

Art. 446.- Expropiación.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, Indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de onfiscación. (CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) , R.O. 166 de enero 21 del 2014)

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago. (<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>) (CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) , R.O. 166 de enero 21 del 2014)

Art. 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gojarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales. Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble.

Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

(<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>, s.f.) R.O. 166 de enero 21 del 2014.

PLAN NACIONAL DEL BUEN VIVIR 2013-2017

Objetivo 3. Mejorar la calidad de vida de la población

Hábitat y vivienda digna

La Constitución, en su artículo 375, establece como obligación de todos los niveles de gobierno garantizar el hábitat y la vivienda dignos, con base en los principios del Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social: universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación (art. 340).

Por hábitat se entiende al entorno integral y construido en el que la población se asienta y desarrolla sus actividades; por lo tanto, debe ser ambientalmente sano y brindar condiciones de seguridad para la población. Las condiciones del hábitat y la vivienda son determinantes de la calidad de vida de las personas. (<http://www.buenvivir.gob.ec/objetivo-3.-mejorar-la-calidad-de-vida-de-la-poblacion>, s.f.)

LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DE SUELO. (R.O. SUPLEMENTO 790 DE JULIO 5 DEL 2016

TITULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo I

Definición y objeto

Artículo 9.- Ordenamiento territorial, El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de Organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constare en el plan de Desarrollo Y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica. (LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DE SUELO., (R.O. SUPLEMENTO 790 DE JULIO 5 DEL 2016)

Artículo 10.- Objeto. El ordenamiento territorial tiene por objeto:

1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.
2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.
3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas. (LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DE SUELO., (R.O. SUPLEMENTO 790 DE JULIO 5 DEL 2016)

Artículo 11.- Alcance del componente de ordenamiento territorial, Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

1. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales delimitaran los ecosistemas de escala regional; las cuencas hidrográficas y localizaran las infraestructuras hidrológicas, de conformidad con las directrices de la Autoridad Única del Agua; la infraestructura de transporte y tránsito, así como el sistema vial de ámbito regional. ((<http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>, s.f.), s.f.) (LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DE SUELO., (R.O. SUPLEMENTO 790 DE JULIO 5 DEL 2016)

Sección cuarta

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 71.- Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos

por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
(<http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>, s.f.)

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PORTOVIEJO

PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PORTOVIEJO

MODELO TERRITORIAL ACTUAL

El Modelo Territorial Actual se lo establece a partir del análisis de las siguientes interrelaciones:

- Asentamientos humanos y ambiente
- Asentamientos humanos y vialidad
- Ambiente y producción
- Ambiente y vialidad
- Interrelaciones

Al contar con el plan de Ordenamiento Territorial, los asentamientos humanos del Cantón se consolidan y crecen de forma medianamente ordenada, por cuanto el mismo no se lo hace cumplir, ocupando en algunos casos áreas de protección natural y ambiental, los bordes de los cauces hídricos, extensión de la malla urbana; causando impactos ambientales negativos muchos de ellos de carácter irreversible.

La falta de límites no permite un adecuado control del avance urbanístico, generando conflictos y fricciones entre la población que impiden al GAD tomar decisiones adecuadas y oportunas sobre el manejo territorial; causando impactos ambientales negativos. (<http://www.portoviejo.gob.ec/>, s.f.)

ORDENANZA PARA REGULAR LA ZONA DE REGENERACIÓN URBANA DEL CENTRO DE LA CIUDAD DE PORTOVIEJO

TITULO II

DEL ORDENAMIENTO, INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y GESTIÓN

CAPITULO I

USO DEL SUELO EN LAS ÁREAS PÚBLICAS

Art. 4 .- La Regeneración urbana contempla el adecuado manejo de los espacios de uso público, sean estos destinados a la circulación peatonal, y/o vehicular, de conformidad con los siguientes conceptos y disposiciones generales:

4.1 Soportal.- Considerando como tal, al área cubierta en planta baja, desarrollada a partir de la línea de lindero, de propiedad privada y de uso público, destinada exclusivamente para la circulación peatonal, por lo que bajo ningún concepto podrá ser cerrado o utilizado con elementos o instalaciones que impidan dicho fin, y deberá mantener el mismo nivel de la acera. En lo relacionado a usos complementarios al de las edificaciones, solo se permitirá la ubicación de pilares o columnas de acuerdo a proporciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Físico Espacial del Área Urbana; quedando expresamente prohibida toda forma de comercio. (<http://www.portoviejo.gob.ec/>, s.f.)

4.2 Acera.- Parte constitutiva de la vía pública comprendida entre la línea de lindero del predio y la calzada; destinada al tránsito de peatones. Sólo se permitirá el paso de vehículos a través de las aceras, cuando estas tengan acceso a aparcamiento de los inmuebles o para el ingreso de vehículos a aparcamiento en solares vados. (<http://www.portoviejo.gob.ec/>, s.f.)

Art. 6.- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA.

6.1 Todas las instalaciones de servicios utilizarán el conjunto de ductos subterráneos que para este fin se ha construido, acorde a las especificaciones de las empresas que los brindan; por lo tanto se prohíbe toda instalación aérea o sobrepuesta en las áreas de uso público. (Agua Potable, Aguas Servidas, Aguas Lluvias, Energía Eléctrica, Televisión por Cable, Comunicaciones, Seguridad, etc.) (www.portoviejo.gob.ec, s.f.)

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL AREA URBANA, QUE SE MODIFICA COMO ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL AREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN

Tercer Suplemento -- Registro Oficial N° 478 -- Lunes 13 de abril de 2015 –

Art. 8.- Sustitúyase el artículo 115 por el siguiente:

“Art. 115.- La Dirección de Planificación Territorial otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor; previa la presentación de la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Director de planificación territorial.
- Informe de Regulación urbana/rural y riesgos IRURR
- Bono de vivienda MIDUVI
- Copia de la escritura
- Copia de la solvencia del registro de la propiedad
- Copia de C.I. y papeleta de votación
- Planos aprobados (arquitectónicos, eléctricos, hidrosanitarios, estructurales firmados por los profesionales respectivos en cada rama.)
- Comprobante de depósito de la garantía de inicio de construcción.
- Comprobante de pago a la EPMAPAP, por contribución e instalación de servicios.
- El permiso de construcción será válido durante la ejecución de la obra.
(ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL AREA URBANA, 13 de Abril del 2015)

ART. 200.- URBANIZACIONES SIN PLANOS APROBADOS Y SIN PERMISO DE CONSTRUCCION.

Los que urbanicen, vendan lotes de terreno o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con 80 SBU, según el avalúo municipal, sin perjuicio de que el Comisario de Construcción ordene la suspensión de la obra hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción, u ordene su derrocamiento. Así mismo el GAD Portoviejo negará otros petitorios que presentaren los infractores, respecto a los trámites de permiso de habitabilidad, patente municipal, canon de arrendamiento, trámites de transferencia o cualquier otro trámite en los inmuebles en los que se han cometido las infracciones hasta la regularización de los mismos. (<http://www.portoviejo.gob.ec/>, s.f.) (ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL AREA URBANA, 13 de Abril del 2015)

1.5.3 Marco Conceptual

- Anticresis: en el Derecho civil y penal, es una garantía en virtud de la cual el deudor entrega a su acreedor una cosa para el pago de un crédito insoluto con los frutos, naturales o civiles (intereses), que la cosa produzca, restituyéndola una vez que se haya pagado la deuda. Mientras una parte de la doctrina la considera un derecho real, esta calificación es rechazada por algunos.
- Bienestar: Estado de la persona cuyas condiciones físicas y mentales le proporcionan un sentimiento de satisfacción y tranquilidad.

El bienestar ha sido mencionado por algunos autores. El bienestar económico como la parte mensurable del bienestar humano. (Pigou, 1877)

La economía debe organizarse de tal manera que maximice el bienestar de la personas con menos recursos económicos. (Rawls, 1921)

Es obligación del Estado intervenir en la economía, para evitar los períodos negativos, a través de la política fiscal, la política monetaria y el aumento del gasto público, esta intervención tenía como objetivo primordial el apoyo a las inversiones privadas y la creación de infraestructura asumiendo los riesgos y promoviendo nuevas áreas de inversión, así evitar la crisis del desempleo y reactivar la economía. (Keynes, 1883)

- Clúster: Grupo de empresas interrelacionadas que trabajan en un mismo sector industrial y que colaboran estratégicamente para obtener beneficios comunes.
- Confort: Condiciones materiales que proporcionan bienestar o comodidad.
- Constructor: Persona que construye, especialmente se dedica a la construcción de obras de arquitectura o ingeniería
- Déficit Habitacional: es el indicador cuantitativo y cualitativo del problema de vivienda. El déficit habitacional es el total de las viviendas o soluciones habitacionales que se requieren para que las familias que carecen de ella, tengan acceso a este derecho social, en condiciones óptimas de habitabilidad.
- Especulación: consiste en la compra (o venta) de bienes con vistas a su posterior reventa (recompra), cuando el motivo de tal acción es la expectativa de un cambio en los precios afectados con respecto al precio dominante y no la ganancia derivada de su uso.
- Estratos Sociales: está constituido por un conjunto de personas, agregados sociales, que comparten un sitio o lugar similar dentro de la jerarquización o escala social, donde comparten similares creencias, valores, actitudes, estilos y actos de vida.

- Familia: Grupo de personas formado por una pareja (normalmente unida por lazos legales o religiosos), que convive y tiene un proyecto de vida en común, y sus hijos, cuando los tienen.
- Financiamiento: Es el acto de hacer uso de recursos económicos para cancelar obligaciones o pagar bienes, servicios o algún tipo de activo particular.
- Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD): Las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales, y estos gozan de autonomía política, administrativa y financiera, Es decir, son las instituciones que conforman la organización territorial del Estado Ecuatoriano.
- Patrimonio: Conjunto de bienes propios de una persona o de una institución, susceptibles de estimación económica
- Plusvalía: Incremento del valor de un bien por causas externas. Incremento de patrimonio que no tiene su origen en el trabajo ni en las rentas percibidas por su titular.
- Predio: Finca, tierra o posesión inmueble.
- Promotor Inmobiliario: es la persona o equipo de personas (persona física o jurídica) que quieren construir un proyecto arquitectónico, su trabajo usual consiste en la utilización del suelo calificado para edificar, con su capital o el de terceros deciden construir por medio de sí mismo o de terceros y comercializar el suelo edificado.

El promotor inmobiliario como empresario debe responder a los clientes, contractualmente, respecto a precios, calidades de obra, plazos de entrega,

realidad entre lo proyecto y lo construido, formas de pago, y pagos recibidos, entre otros.

- Subsidio: permite identificar a una asistencia pública basada en una ayuda o beneficio de tipo económico
- Suelo: Superficie sobre la que se pisa, generalmente recubierta de algún material para hacerla lisa y resistente.
- Terreno: Extensión de tierra, especialmente cuando está delimitada por algo.

1.6 Formulación de la Hipótesis y variables

1.6.1 Hipótesis General

Al realizar un estudio de factibilidad para la construcción de un plan de vivienda de carácter social orientará a las Entidades reguladores a crear una oferta de vivienda accesible el mismo que disminuirá el déficit habitacional en la ciudad de Portoviejo.

1.6.2 Hipótesis Particulares

- Al existir un déficit habitacional se cuantificara la necesidad de vivienda en la Ciudad de Portoviejo
- La implementación de un nuevo proceso con una atención más ágil en el departamento de catastros contribuirá a que las tierras sean legalizadas.
- Al determinar el Ingreso Promedio de los habitantes se establecerán diferentes tipologías de casas a un precio económico, que permitan un mayor acceso a una vivienda digna.

1.6.3 Variables (Independientes y dependientes)

V.D.: Impacto en los habitantes de Portoviejo

V.I: Estudio de factibilidad del Conjunto habitacional de carácter social.

1.7. Aspectos Metodológicos de la Investigación

1.7.1 Tipo de Estudio

Se aplicará el Estudio Explicativo, porque se responderán las Causas para la poca Oferta de viviendas de Carácter social.

1.7.2 Método de Investigación.

Se empleará dos métodos de Investigación, empezando por la observación ya que el trabajo de la autora se encuentra en un ambiente relacionado al problema a estudiar, y posterior a esto se aplicará el método analítico, basado en partes específicas para tratar de explicar el problema.

1.7.3 Fuentes y técnicas para la recolección de la Información.

Se tomara información actualizada del INEC, de Ecuador en Cifras, de la Cámara de la Construcción de Portoviejo, Cámara de la Construcción de Quito, Cámara de la Construcción de Guayaquil, y se aplicarán a los datos actualizados que existe sobre la provincia de Manabí y de la ciudad de Portoviejo, como el presente trabajo es Práctico y Teórico, se tendrán fuentes primarias como textos, revistas, Prensa y fuentes secundarias ya que se acudirá a Empresas, aplicando en esta instancia la Investigación de Campo y la fórmula de Población Infinita.

A pesar de tener un referencial de la población, el cálculo de nuestra muestra es infinita por lo tanto la calculamos de la siguiente manera.

Para el cálculo del tamaño de la muestra (n) se va a trabajar con un 95% de confianza, donde (z) a un 95% de confianza es igual a 1.96. se asume un error € de 5%. Se estableció una proporción de (p) igual al 50% y (Q) igual al 50%.

$$n = \frac{Z_{\sigma}^2 \times p \times q}{d^2}$$

$$n = \frac{1,96 \times 0,5 \times 0,5}{(2\%)^2} = \frac{0,49}{0,0004} = 1225$$

La muestra es de 1225 habitantes.

1.7.4 Tratamiento de la información

Se lo realizará a través de:

- Hojas Electrónicas: Para el registro de información y realización de gráficos
- SPSS: Para realizar las Tabulaciones de las Encuestas a realizarse

1.8 Resultados e impactos esperados

Se espera de la investigación que los habitantes de la ciudad de Portoviejo de los sectores populares, tengan la necesidad de estar en una vivienda digna y adecuada que sea propia.

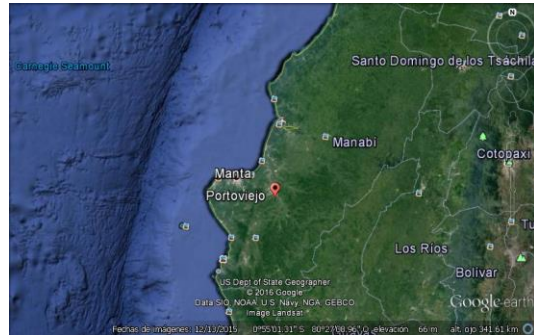
Que el GAD de Portoviejo tenga la convicción de que es un proyecto que brinda un mejor hábitat no solo a las familias involucradas sino a toda una población, y que tenga la disponibilidad de un terreno que tenga la capacidad necesaria de albergar más de 100 familias.

Que los habitantes estén conscientes que las invasiones no es la mejor opción de vivienda, que perjudica a todo un entorno y a una ciudad y que está al margen de la ley.

Que se agilicen los procesos para la legalización de tierras en la Municipalidad de Portoviejo.

CAPITULO II

2.1 Análisis de la situación actual



La ciudad de Portoviejo capital de la provincia de Manabí se encuentra localizada en el sector costanero del Ecuador, en el centro de la provincia a una hora de distancia de los principales cantones y a dos horas del resto de cantones; es el centro político, acoge a la mayoría de instituciones públicas. Limita al Norte con los cantones Rocafuerte, Sucre, Junín y Bolívar, al Sur con el cantón Santa Ana, al Oeste con el cantón Montecristi y el Océano Pacífico y al Este con los cantones Pichincha y Santa Ana. El cantón Portoviejo se caracteriza por tener un terreno relativamente accidentado. Posee pequeñas elevaciones que están a 200 y 250 metros sobre el nivel del mar, hay pequeñas cordilleras como las de Portoviejo las de Río Chico, la del calvario y las de Picoazá. Portoviejo su capital, se encuentra a 53 metros sobre el nivel del mar.

El 25 de junio de 1824 se creó la provincia de Manabí y con ella tres cantones manabitas: Portoviejo, Jipijapa y Montecristi.,

Portoviejo es una ciudad netamente comercial, su población económicamente activa en un 70% se dedica al comercio, 25% de los trabajadores son funcionarios de instituciones públicas 5% trabajadores del sector privado formal

Acoge a un alto porcentaje de estudiantes universitarios, ya que cuenta con tres universidades la más antigua la Universidad Técnica de Manabí, La Universidad

Particular San Gregorio de Portoviejo, y la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Manabí

Al ser un valle que es cruzado por el río que lleva su mismo nombre éste ha sido un determinante de cómo se ha ido desarrollando la ciudad, ha tenido un crecimiento disperso debido a la falta en años anteriores de un plan de desarrollo urbanístico que tenga proyección de largo plazo.

Hasta hace dos décadas no existía en la ciudad de Portoviejo el concepto habitacional de conjuntos privados y mucho menos públicos, fueron iniciativas del sector privado como el caso del Consorcio Jiménez – Toro, inversionistas locales con inversionistas colombianos que en el año 1996 crearon el Conjunto Privado San Sebastián, que ofrecía por primera vez a la ciudad una solución habitacional de 96 casas para la clase media, por temas políticos, económicos y financieros que atravesaba el país (feriado bancario, dolarización) se pudo concretar de forma real el proyecto ya en el año 2000, ofreciendo las casas de 2 plantas con dimensiones de 8 metros de frente y 12 fondo; en el primer piso con sala, comedor, cocina, baño social, y lavandería, y en el segundo piso tres dormitorios a un precio de USD\$9.000,00 dólares.

La transición de sucres a dólares podría decirse influyó de manera positiva al sector de la construcción, ya que se estabilizaron los sueldos, los precios de los materiales de construcción y lo más importante desapareció en los primeros años la inflación y la utilización de una moneda dura borró la preocupación de la devaluación monetaria es decir el valor del dinero en el tiempo se mantenía y daba seguridad a la inversión que es la compra de una vivienda. De ahí en adelante con la utilidad generada con este primer proyecto, los socios distribuyeron utilidades y cada uno de ellos creó varios proyectos habitacionales pero todos ellos de menor cantidad de soluciones habitacionales y enfocados ahora a la clase media y media alta.

Podemos indicar sin temor a equivocarnos que esta decisión se debió al hecho que fue la banca privada la que en su mayoría facilitó los créditos para compra de vivienda y obviamente entregaban créditos a los sujetos que calificaban para

obtenerlo, otro punto importante es que al ser la ciudad de Portoviejo centro de la política, de instituciones públicas y empresas privadas y que abarcan a un 30% de la población económicamente activa que son trabajadores formales que aportan al IESS eran sujetos de crédito rápido en la banca, esa son las principales razones para que los conjuntos habitacionales hayan tenido un crecimiento sostenido en el tiempo. Estas experiencias positivas que tuvieron los proyectos habitacionales privados hicieron que se unieran en el sector privado, dueños de grandes extensiones de tierra, constructores y promotores inmobiliarios, sumado a esto el apoyo por parte del gobierno a través del Banco Ecuatoriano de Vivienda BEV y de las políticas adoptadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI con la entrega de un bono de USD\$5.000,00 dólares.

En el siguiente cuadro se puede apreciar los proyectos que han sido financiados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, financiados a través de créditos al constructor en la ciudad de Portoviejo:

CUADRO N° 1

PROYECTO HABITACIONAL	No. VIVIENDAS DEL PROYECTO	De DEL	CREDITO OTORGADO
Arco Iris	112		\$2.600.000
Beerseba	27		\$384.000
Fuentes del Rio	41		\$1.078.725
La Coruña	30		\$760.000
La Fuente	36		\$456.545
La Riviera	54		\$620.000
Mercedes	25		\$450.000
Portal El Limonar	60		\$1.150.000
Valle Alto	264		\$2.290.000
TOTALES	649		\$9.789.270

Fuente: BEV (2015)

Con este total de 649 viviendas, que se vienen ofertando el mercado, no se cubren el déficit que tiene la Ciudad, como lo veremos más adelante dentro del análisis de las familias que no poseen viviendas.

2.1.1 DEFICIT DE VIVIENDAS

GRÁFICO N° 2

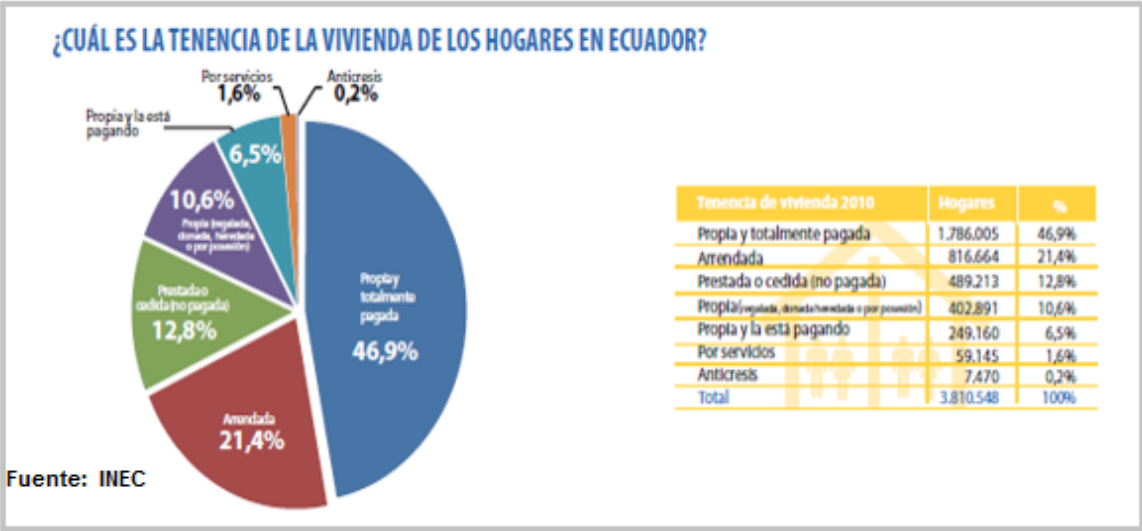
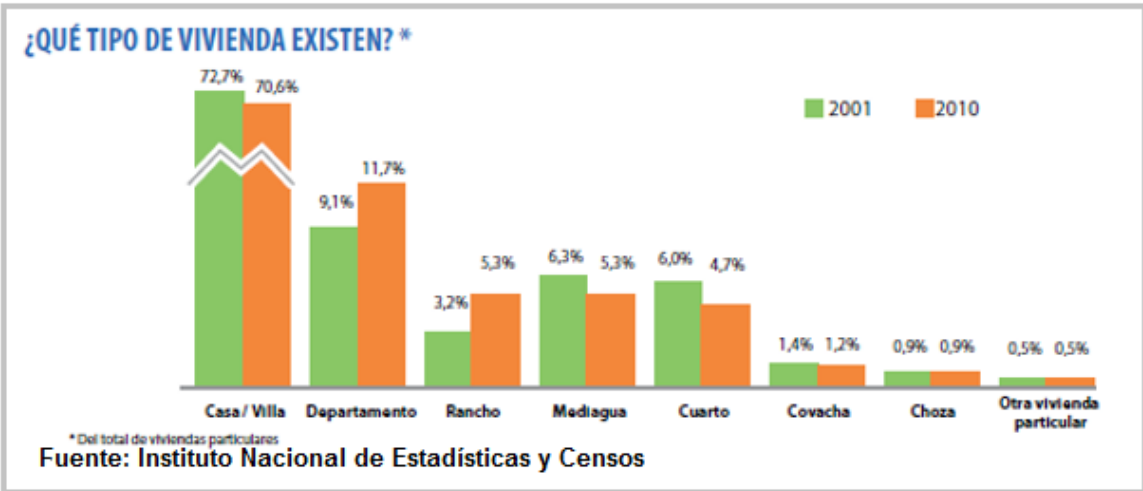


GRÁFICO N° 3



El 36% de la Población del Ecuador vive en una casa que no es de su propiedad, un porcentaje que refleja el alto déficit de vivienda, Portoviejo no es la excepción y

se vive la misma realidad por lo que Buscando dar una solución al déficit de viviendas que hay en Portoviejo, el Concejo Cantonal aprobó, por unanimidad de votos, la ordenanza para la creación de la Empresa Pública Municipal de Vivienda.

Con la Creación de esta Empresa se espera una aplicación de modelos que ya se vienen implementando en otras Ciudades del País donde los resultados capaces de orientar en la redefinición del proyecto de vivienda de interés social.

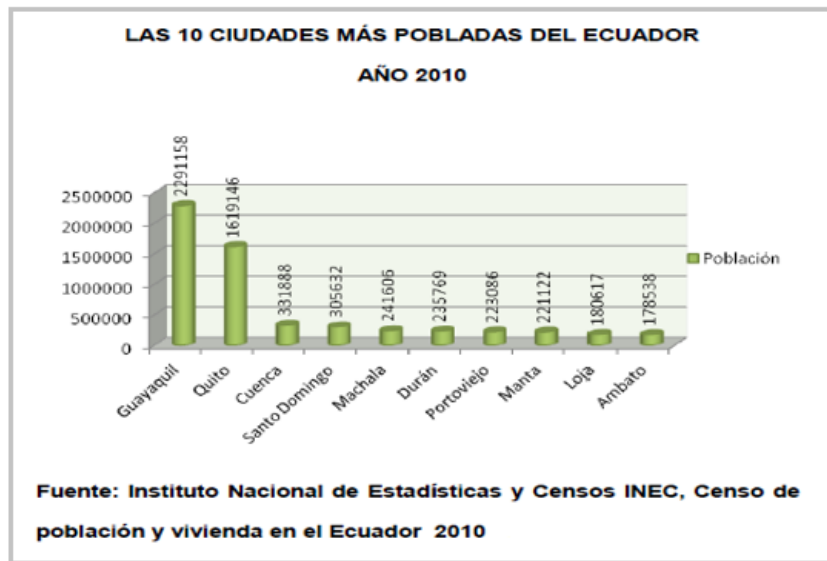
Es de considerar que de carácter urgente se debería proponer soluciones de corto y mediano plazo para ir superando este grave problema que desembocaría en un crecimiento desordenado de la Ciudad.

2.1.1.1 DEMANDA DE LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

De acuerdo a los datos establecidos por el INEC en el año 2010, el crecimiento de la población entre el 2001 al 2010 fue del 2% en promedio anual lo que significa que 260000 personas por año requieren 58000 viviendas nuevas. Los profesionales de la planificación urbana están conscientes del proceso de crecimiento incontrolado que están adquiriendo las zonas urbanas del Ecuador.

Anualmente se forman 55000 nuevos hogares que demandan viviendas, el sector privado ha generado un promedio de 18000 viviendas para la clase media y alta, y el sector público ha aportado con alrededor de 10.000 unidades por año. Esto significa que 27000 familias deben cada año, buscar alternativas en el sector informal.

GRÁFICO N° 4

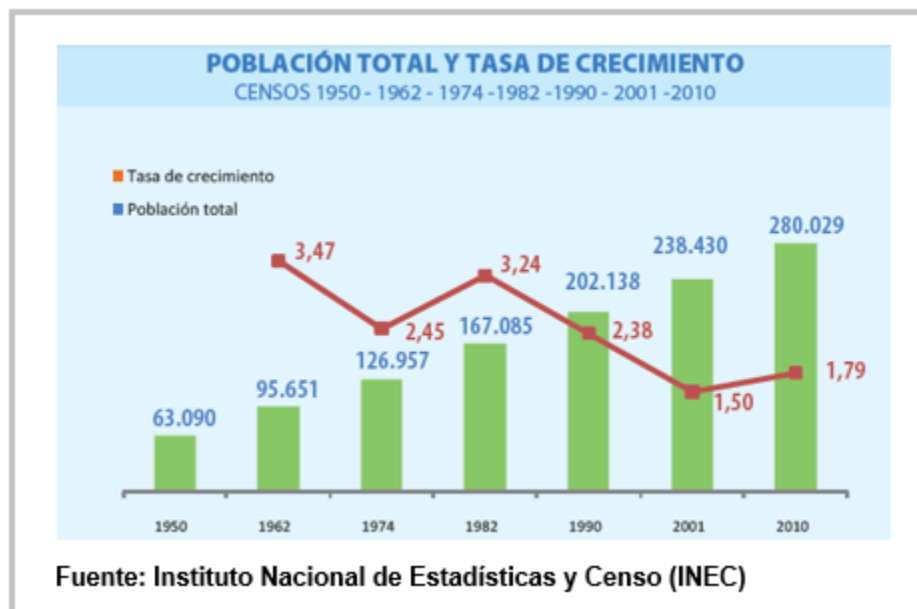


El Ecuador se encuentra dentro de las Ciudades más pobladas del Ecuador.

2.1.1.2 DEMANDA DE VIVIENDA EN PORTOVIEJO

La población de la Ciudad hasta el último censo realizado por el INEC en el año 2010 era de 280029 habitantes, y su tasa de crecimiento del 1.79% anual.

GRÁFICO N° 5



CUADRO 2

		Casa/Villa	Departamento en casa o edificio	Cuarto(s) en casa de inquilinato	Mediagua	Rancho	Covacha	Choza	Otra vivienda particular	Total
PORTOVEJO	Area Urbana	40,227	5,650	1,151	800	3,193	583	140	107	51,851
	Area Rural	3,169	22	6	52	735	231	70	-	4,285
	Total	43,396	5,672	1,157	852	3,928	814	210	107	56,136

		Casa/Villa	Departamento en casa o edificio	Cuarto(s) en casa de inquilinato	Mediagua	Rancho	Covacha	Choza	Otra vivienda particular	Total
PORTOVEJO	Area Urbana	77.58 %	10.90 %	2.22 %	1.54 %	6.16 %	1.12 %	0.27 %	0.21 %	100.00 %
	Area Rural	73.96 %	0.51 %	0.14 %	1.21 %	17.15 %	5.39 %	1.63 %	-	100.00 %
	Total	77.31 %	10.10 %	2.06 %	1.52 %	7.00 %	1.45 %	0.37 %	0.19 %	100.00 %

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC)

“Sin embargo, de acuerdo al último censo, el déficit al 2010 era de 21.337 viviendas, considerando que hay 10.947 familias que viven en casas prestadas, 534 están en viviendas por servicios, 9.727 en techos arrendados y 129 en anticresis (con contrato goza de los frutos de una finca hasta que se cancele deuda), indicó que el déficit en el cantón equivale al 6,8 por ciento de los hogares.”

El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, en los resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador en lo que a la provincia de Manabí arroja los siguientes datos que son referentes para las empresas constructoras e inmobiliarias.

CUADRO 3

#	Tenencia de vivienda 2010	Hogares	%
1	Propia y totalmente pagada	165116	48.13
2	Prestada o cedida (no pagada)	61907	18.04
3	Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	53124	15.48
4	Arrendada	41264	12.03
5	Propia y la está pagando	14187	4.14
6	Por servicios	6720	1.96
7	Anticresis	770	0.22
	Totales	343088	100.00

Fuente: INEC (2010)

Si totalizamos los valores de las filas 2, 4, 6, 7 tenemos que 110.661 hogares no tenían casa o vivienda propia en el año 2010 lo que significa que el 32,25% del universo analizado son demandantes de una vivienda.

Al 31 de marzo del 2016 el INEC informaba que somos en el Ecuador 16.560.011 ecuatorianos de los cuales 1.566.167 se encuentran en la provincia de Manabí y en la ciudad de Portoviejo se encuentran en la actualidad 320.177 habitantes que se encuentran en un rango de edad de 1 día a 95 y más años.

Si actualizamos a marzo del 2016 el cuadro de vivienda del censo del año 2010 para la ciudad de Portoviejo tenemos los siguientes datos:

CUADRO 4

#	Tenencia de vivienda a Junio 2016	Hogares	%
1	Propia y totalmente pagada	39488	48.15
2	Prestada o cedida (no pagada)	14777	18.02
3	Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	12725	15.52
4	Arrendada	9852	12.01
5	Propia y la está pagando	3366	4.10
6	Por servicios	1642	2.00
7	Anticresis	164	0.20
	Totales	82014	100.00

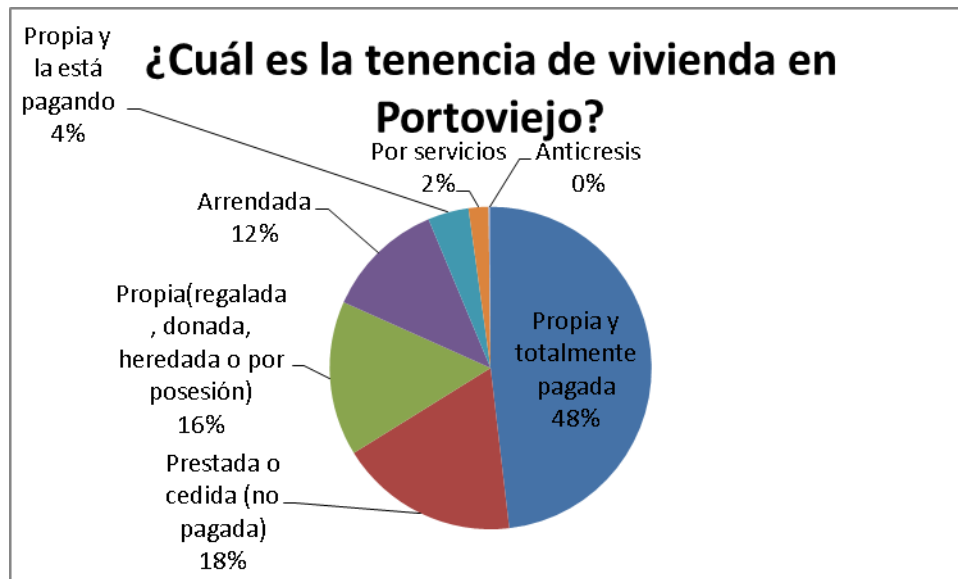
Fuente: INEC

Elaborado: La Autora

Al totalizar los valores de las filas 2, 4, 6, 7 tenemos que 26.435 hogares no tienen casa o vivienda propia para junio de 2016.

Lo podemos ver en el siguiente gráfico:

GRÁFICO N° 6



Fuente: La Autora

Como se ha demostrado la ciudad de Portoviejo, vive un alto déficit de viviendas por lo que es necesario buscar una solución al déficit de viviendas que hay en Portoviejo, a esto tenemos que adicionar un cálculo adicional y es el de estratificación económica porque son los estratos altos o medios altos lo que acumulan la cantidad de casas propias y no así los estratos medios o bajos que son los que siguen aún arrendando, en casas prestadas, casas por servicios prestados o en anticresis

El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) presentó la Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico, la misma que servirá para homologar las herramientas de estratificación, así como para una adecuada segmentación del mercado de consumo. Este estudio se realizó a 9.744 viviendas del área urbana de Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala y Ambato.

La encuesta reflejó que los hogares de Ecuador se dividen en cinco estratos, el 1,9% de los hogares se encuentra en estrato A, el 11,2% en nivel B, el 22,8% en nivel C+, el 49,3% en estrato C- y el 14,9% en nivel D.

Para esta clasificación se utilizó un sistema de puntuación a las variables. Las características de la vivienda tienen un puntaje de 236 puntos, educación 171 puntos, características económicas 170 puntos, bienes 163 puntos, TIC's 161 puntos y hábitos de consumo 99 puntos.

Es fundamental conocer que esta estratificación no tiene nada que ver ni guarda relación con indicadores de pobreza o desigualdad. Son dos mecanismos, dos objetivos y dos metodologías distintas para clasificar a los hogares.

Aplicando ésta metodología para la ciudad de Portoviejo tenemos podemos generar el siguiente cuadro para entender la situación económica:

CUADRO 5

Grupo Socio Económico	%	Hogares
A	1.90	502
B	11.20	2961
C+	22.80	6027
C-	49.30	13033
D	14.80	3912
TOTAL	100.00	26435

Fuente: INEC

Podemos indicar que los estratos socio económicos A y B pueden acceder a créditos que otorgan la banca privada o realizar la construcción en sus tierras o construir con sus propios fondos; no así los estratos socio económicos C+, C-, o D que no tienen acceso a créditos en la banca privada.

La incidencia del déficit de vivienda varía de acuerdo a la localización de los hogares, mientras en las áreas urbanas el 37% de los hogares habita en viviendas inadecuadas, este puede llegar hasta el 60% en las zonas rurales. La

dispersión de las viviendas rurales ha generado una elevada carencia de servicios básicos. El 55% de los hogares rurales carecen de conexión a una red de agua, y el 80% no cuenta con un sistema de desagüe de aguas servidas apropiado. (((<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.), s.f.), s.f.)

El hecho de que los habitantes no dispongan de un crédito hipotecario y no encuentren una vivienda adecuada a un bajo costo ha contribuido a que los hogares construyan viviendas de baja calidad, la ocupación de viviendas sin servicios básicos o la residencia que la comparten entre diferentes hogares.

En las zonas marginales han tenido hasta que invadir tierras que actualmente están siendo fiscalizadas por las políticas públicas que dicta el Gobierno de Ecuador, ya que invadir tierras conlleva a inseguridad jurídica y dependencia de dueños de predios que son de tipo privado; en las zonas rurales sin embargo, la dispersión de la población desincentiva la participación del mercado privado en el desarrollo de vivienda o en la provisión de servicios. ((<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.), s.f.)

2.1.2 Incentivos de Gobierno

En 1998, Ecuador estableció el Sistema de incentivos para Vivienda (SIV) para facilitar el acceso a la vivienda ente los más pobres con el objetivo de incrementar el porcentaje de hogares con vivienda propia. El SIV es el instrumento elegido por Gobierno de Ecuador para alcanzar las metas establecidas en el Plan Nacional del Buen Vivir (PNBV) en el sector viviendas.

Sin embargo estos importantes logros no han sido suficientes para responder al ritmo del crecimiento demográfico de Ecuador. El ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) calcula que este crecimiento demográfico requiere agregar al mercado más de 64.000 vivienda nuevas por año. La mayor parte de esta demanda radica en las seis provincias más pobladas del país. En el sector rural el déficit es

persistente especialmente respecto al acceso a servicios sanitarios básicos. (<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.)

El financiamiento habitacional surge de una triple consideración: primero, el Estado provee un subsidio directo a la demanda, a través de criterios objetivos y medibles que se sustentan en conceptos de focalización de la pobreza. La propuesta se sustenta en un cambio en el criterio de la entrega de subsidios se transita del subsidio cruzado y a la oferta, a uno que privilegia la demanda. Segundo, el sector privado otorga créditos a través de múltiples entidades y mecanismos, y tercero, el usuario que aporta con el ahorro propio. (Carrión, 2003)

Aquí algunos de los incentivos que tiene el Gobierno para promover a los ciudadanos a tener su vivienda propia.

2.1.2.1 Bono inmobiliario adquisición de vivienda

Es un incentivo económico dirigido a la ciudadanía que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para financiar la adquisición de una vivienda (casa o departamento) que forme parte de un Proyecto Inmobiliario de Interés Social aprobado por el MIDUVI.

Pueden postular los ciudadanos ecuatorianos, personas emigrantes, inmigrantes, retornados, refugiados, interesados en adquirir una vivienda en un Proyecto Inmobiliario de Interés Social aprobado por el MIDUVI.

- Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo
- Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI
- Contar con un Representante Legal cuando:
 - a) Se trate de una persona soltera, mayor de 15 y menor de 18 años, que sea jefe del núcleo familiar
 - b) Se trate de una persona emigrante (opcional)

- Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. Este requisito no aplica para las personas emigrantes retornados y residentes en la Provincia de Galápagos.
- Contar con la precalificación de crédito o el aporte adicional debidamente justificado
- No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU
- Tener conformado un núcleo familiar; o, ser una persona mayor de 50 años
- No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda
- Percibir ingresos familiares de hasta 3.5 SBU
(<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/04/Bono-inmobiliario-adquisicion-de-vivienda.pdf>, s.f.)

CUADRO 6

Valor del Bono	Precio o valor máximo de la vivienda
USD 6.000	USD 25.000
USD 5.000	USD 30.000
USD 4.000	USD 40.000
Aporte mínimo del postulante: 5% del valor de la vivienda	
<small>El valor del financiamiento y aporte adicional del postulante es obligatorio y está supeditado al valor de la vivienda y la capacidad de pago del núcleo familiar.</small>	
Fuente: MIDUVI	

2.1.2.2 Bono para la construcción de vivienda nueva en terreno propio

Es un incentivo económico dirigido a la ciudadanía que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para financiar

o complementar la construcción de una vivienda sobre el terreno de propiedad del aspirante.

Pueden postular los ciudadanos ecuatorianos, personas emigrantes, inmigrantes, retornados, refugiados, siempre y cuando:

- Sean propietarios de un terreno y no exista una vivienda
- La vivienda existente haya sido calificada por el MIDUVI como no Recuperable
- Bono para mejoramiento de vivienda
- Es un incentivo económico dirigido a la ciudadanía que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda para mejorar, terminar o ampliar una vivienda existente, que haya sido calificada por el MIDUVI como recuperable.
- Pueden postular los ciudadanos ecuatorianos, personas emigrantes, inmigrantes, retornados, refugiados, interesados en mejorar, terminar o ampliar su vivienda. (<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/04/Bono-inmobiliario-adquisicion-de-vivienda.pdf>, s.f.)

CUADRO 7

Construcción de vivienda nueva en terreno propio	Valor del Bono	Precio o valor máximo de la vivienda
Ámbito Urbano	USD 6.000	USD 30.000
Ámbito Rural	USD 6.000	USD 30.000
Amazonía	USD 8.000	USD 30.000
Aporte mínimo del postulante		
Ámbito Urbano:		2 salarios básicos
Ámbito Rural - Amazonía:		1.5 salarios
<p>El precio máximo de la vivienda en el ámbito urbano no considera el costo del terreno. El valor del financiamiento o aporte adicional del Postulante, está supeditado al valor de la vivienda y la capacidad de pago del núcleo familiar.</p>		
Fuente: MIDUVI		

2.1.2.3 Bono de emergencia

Es un incentivo económico que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para financiar o complementar, la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda que ha sido o puede ser afectada por desastres generados por amenazas naturales o antrópicas.

Pueden postular los ciudadanos ecuatorianos, personas emigrantes, inmigrantes, retornados, refugiados que han sido declarados como damnificados y/o afectados debido a desastres generados por amenazas naturales o antrópicas; que residen en zonas de alto riesgo y que se encuentren en situación de extrema necesidad y vulnerabilidad; o que habiten en zonas donde el Gobierno, por razones de interés social fundamentadas, haya decidido intervenir.

(<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/04/Bono-inmobiliario-adquisicion-de-vivienda.pdf>, s.f.)

CUADRO 8

Modalidad	Valor del Bono	Precio o valor máximo de la vivienda
Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno	USD 13.500	USD 30.000
Reposición de vivienda	USD 6.000	USD 30.000
Aporte mínimo del postulante		
USD 13.500:	USD 900	
USD 6.000:	1.5 salarios básicos	
Fuente: MIDUVI		

Estos son varios de los Bonos que incentivan la tenencia de vivienda o mejorar la calidad de la misma, hay muchas personas que no tienen conocimiento o en muchas ocasiones por ser un trámite prolongado o deciden hacerlo.

2.1.3 PROYECTOS HABITACIONALES EN LA CIUDAD

La ciudad de Portoviejo ha dado un giro acertadamente en la construcción de proyectos habitacionales que mejoran el ornato y el ordenamiento de la ciudad.

El Banco Ecuatoriano la Vivienda a partir del año 2010 reactivó la línea de crédito a los constructores lo que ha permitido un sólido respaldo financiero para el constructor y una garantía para el cliente, estas líneas de crédito han concedido un crecimiento más acelerado en la rama constructiva, inmobiliaria, de comercialización de materiales de construcción, de utilización de mano de obra calificada y no calificada para la construcción.

El BEV ha financiado aproximadamente 42 proyectos inmobiliarios a nivel nacional, 17 en la provincia de Manabí y 9 en la ciudad de Portoviejo, generando así una oferta aproximada de 7.000 viviendas en los últimos años.

En la provincia de Manabí el Banco del Estado financia los proyectos Orquídeas IV en Portoviejo, Sí Mi Casa en Manta; Cielito Lindo II y III en Montecristi y Acuarela en Bahía de Caráquez, con un total de 1.741 viviendas.

El programa Prohabitat-Vivienda, se encuentra dentro del nuevo esquema de intervención pública para crear incentivos a la vivienda de interés social, que busca disminuir el costo para los grupos de menores ingresos mediante subsidios y generando nuevos instrumentos de financiamiento para que el mercado de vivienda sea compatible con el perfil socio-económico de los hogares de menores ingresos.

2.1.4 FINANCIAMIENTO AL CONSTRUCTOR Y AL CLIENTE

En los actuales momentos el BEV ya no otorga créditos al constructor debido a que se encuentra en un proceso de liquidación sin embargo se cuenta con otras opciones como el Banco del Pacífico, Mutualista Pichincha, CFN, BIESS.

Por citar un ejemplo la CFN estipula en su producto financiero que debe ser de Construcción de vivienda de interés prioritario, en donde al menos el 51% o más, de las unidades del proyecto deberán estar en el rango de USD 40.001 hasta

USD 70.000. El valor de las viviendas restantes podrá tener un máximo de desviación en el precio que no exceda al 10% del límite superior del rango referido, sin que exista consideración para el límite inferior. Adicionalmente el precio del m2 no podrá sobrepasar lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. (<http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>, s.f.)

Los proyectos deberán estar ubicados en zonas urbanas, urbano marginales y de conurbación permitida. Deberán contemplar instalaciones eléctricas soterradas y conexiones 220V para la implementación de cocinas de inducción. Se excluye del requerimiento de soterramientos a los proyectos que, previo a la presentación del financiamiento, hayan entregado las obras eléctricas al Municipio o Empresa Eléctrica respectiva, para lo cual se solicitará el acta correspondiente. (<http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>, s.f.)

La estructura comercial de proyecto debe ajustarse a los lineamientos dictados por las resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Sus montos de financiamiento de créditos son de hasta USD 50 millones por grupo económico, o hasta USD 25 millones por empresa, se financiarán proyectos habitacionales integrales o por etapa, hasta el 80% del plan de inversión en función del análisis interno. El terreno deberá ser aporte del cliente, la tasa es del 6.5% anual, reajutable. Su modalidad es una línea de crédito considerando operación por operación; y, en caso de proyectos integrales (que contemplen urbanización y construcción de viviendas), así como proyectos que abarquen más de una etapa, en función al análisis que realice la CFN, se podrá otorgar línea de crédito con desembolsos parciales y por proyecto (de tener dos o más proyectos de construcción). (<http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>, s.f.)

En función al análisis del riesgo, la CFN BP. Podrá requerir que su ejecución y/o administración sea realizada a través de un fideicomiso inmobiliario integral (el fideicomiso no será sujeto de crédito, sin embargo suscribirá los documentos en

calidad de codeudor), fideicomisos de administración de flujos o encargo fiduciario de ser el caso. (<http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>, s.f.)

Un sistema financiero sólido es útil para poder explotar los beneficios de los proyectos de inversión, pero sin buenos proyectos de inversión es poco lo que puede hacer el sistema financiero por el crecimiento” (Galindo, 2002)

Esto da a notar que la variable inversión depende del crecimiento del sistema financiero y viceversa, por ende es muy importante considerar el crecimiento de un país a través de la inversión pública y privada inyectando recursos para proyectos de desarrollo, lo que obligaría al sistema financiero a mejorar y adaptar sus líneas de financiamiento ya que ellos se basan en lo que el mercado exija.

El financiamiento del cliente, es una de las complicaciones que se generan al querer plasmar lo planteado, ya que la entrada que proporciona el cliente no alcanza a cubrir para tener una vivienda terminada, como la requieren la mayoría de bancos, y a pesar que en su gran mayoría los clientes que existen son beneficiarios del BIESS.

Con la nueva resolución el sector de la construcción se va a dinamizar muchos más debido a que las tasas de interés, de créditos hipotecarios de la banca privada pasaron del 10% al 4,88% y en el Bieess del 8,48% al 6%. Esto como una de las medidas para incentivar la adquisición de viviendas este año. (Resolución 045-2015-F la Junta de Regulación Monetaria y Financiera)

La intervención del Estado se justifica por la existencia de fallos del mercado . Es decir que el Estado, al ser un ente regulador, puede incidir en la política estatal y combatir las fallas de mercado generando una mayor estabilidad en cuanto a la interrelación entre la banca privada y pública. (Stiglitz, 2003)

La intervención del Gobierno con mayores colocaciones de préstamos hipotecarios a través del BIESS, ha sido oportuna para que los ciudadanos puedan adquirir sus viviendas con mayor rapidez, ésta es la entidad con mayor colocación de créditos en el sistema financiero, ya que al descontar sus dividendos de las aportaciones de

los afiliados su mora es menor y es de mayor facilidad para acceder, a continuación se observan los requisitos que solicita esta entidad.

Afiliados en calidad de dependencia

- El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportes.
- Tener 12 últimas aportaciones consecutivas.
- Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.
- Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).
- No estar registrado como afiliado voluntario.
- Su empleador actual no debe pertenecer a la zafra.
- Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.
- No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o Biess en MORA.
- No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda terminada en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para construcción de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para remodelación y ampliación de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Sustitución de Hipoteca.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Inmueble.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Vivienda Terminada Hipotecada.
- No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

- No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o Biess.
- No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Voluntarios.
- No tener dividendos de préstamos con el IESS o Biess en mora.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el Biess.
- No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.
- Usted debe aprobar la calificación crediticia del Biess.
(<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>, s.f.)

2.1.5 Condiciones de Financiamiento

2.1.5.1 Monto y Financiamiento

“El Biess financia el 100% del inmueble si el valor del avalúo de realización de la vivienda es hasta los USD \$100,000. Si el valor oscila entre los USD \$100,000 hasta los USD \$125,000 se financiará hasta USD \$100,000. Si el valor de realización de la vivienda es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo. El monto máximo de financiamiento es de USD \$150,000.”

<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>

2.1.5.2 Plazo Máximo

- Hasta 25 años.
- Edad máximo para otorgar un crédito 75 años.

(<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>, s.f.)

2.2 Análisis Comparativo

2.2.1 Análisis del déficit habitacional en Portoviejo y Manta

Las ciudades de Portoviejo y Manta constituyen las poblaciones más significativas en la Provincia de Manabí, pese a esto poseen altos índices de déficit de servicios básicos, de acuerdo al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Portoviejo con un 80% y Manta con un 61,20%; es decir las viviendas no cuentan con servicios de abastecimiento de agua, sistemas de eliminación de aguas servidas o de energía eléctrica; en relación al promedio nacional de 63,10% se puede decir que Manta tiene una mejor cobertura.

Asentada en el punto más saliente de la costa del Océano Pacífico de América del Sur, en una bahía de aguas profundas a 0° 57' de latitud sur, 80° 42' de longitud oeste, donde convergen las corrientes fría de Humboldt y cálida de El Niño, que sumado a la proximidad del bosque húmedo de Pacoche, le otorga un maravilloso clima de 25° promedio sin mayores variaciones, pese a tener 2 marcadas estaciones (invierno y verano). Este enclave marítimo geoestratégico mundial, ha sido y seguirá siendo la clave de su historia y desarrollo.” (<http://www5.uva.es/grupotierra/aecid/publicaciones/2013/2a.pdf>, s.f.)

CUADRO 9

POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA

CANTÓN	POBLACION	URBANA	RURAL	P. HOMBRES	P. MUJERES	% POBLACIÓN URBANA	% POBLACIÓN RURAL
PORTOVIEJO	280029	206682	73347	137969	142060	65	35
MANTA	226477	217553	8924	111503	115074	96	4

De acuerdo a los datos del censo INEC 2010, el cantón Portoviejo presenta una población total de 280.029 habitantes en las áreas urbana y rural. En el área rural la población es de 73 347 habitantes, de los cuales 37 463 son hombres y 35 884 son mujeres; en cuanto al área urbana la población es de 206 682 habitantes, de

los cuales 100.506 son hombres y 106.176 son mujeres. En el área urbana representa el 73,81% y en el área rural el 26,19.

Mientras que el cantón Manta tiene 226.477 habitantes de los cuales corresponden al área urbana 217.553 y en el área rural 8.924 habitantes, ocupando 306 Km², a lo que debe añadirse una población flotante de 30.000 personas que a diario atrae la ciudad por trabajo, estudios y servicios financieros, comerciales, y actividades principales como la pesca, desde su área de influencia e intermediación metropolitana. El 96 % de la población del cantón Manta es urbana, con mayor capacidad en las edades infantiles y juveniles, con una tasa de crecimiento muy aceptable de crecimiento y un incremento migratorio anual, de 3,49% y 1,58% respectivamente, que es muy marcado en relación a la capital de la Provincia de Manabí.

(http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf;sequence=1, s.f.)

Tal y como lo refleja el cuadro N°9, es muy marcada la diferencia en la población rural de ambos cantones, esto se debe a que la ciudad de Manta ha tenido un crecimiento más acelerado en proyectos habitacionales, los mismos que han urbanizado tierras dejando así tal solo un 4 % de población rural.

En el caso de Manta el saldo migratorio también es positivo. De manera que estamos ante fenómenos enteramente opuestos especialmente en Portoviejo, por supuesto que Manta tiene el Puerto que es una clave para el turismo y transacciones comerciales y eso permite que incremente la demanda al igual que otros atractivos por ser una ciudad netamente industrial, pesquera, comercial.

2.2.2 LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA

Siendo Portoviejo la Capital de la provincia de Manabí y Manta la ciudad con el primer puerto pesquero del Ecuador, según el INEC de acuerdo a su último censo, la tasa de crecimiento es mayor en la Ciudad de Manta, se podría decir que se debe al alto índice de turistas que visitan la ciudad y después residen en ella. La Población económicamente Activa en la ciudad de Portoviejo es del 48.4%, que a

comparación de Manta que tiene el 50.10%, apenas con un rango de 2.06% es mayor la participación de Portoviejo a nivel Provincial ocupando un 22% de la PEA de Manabí debido a que su número de población es mayor, mientras que Manta aporta con un 18.3% de la PEA total.

CUADRO 10

CANTÓN	TASA DE CRECIMIENTO	PEA	EDAD MEDIA POBLACION	% DE HOGARES VIVIENDAS PROPIAS	% DE VIVIENDAS CON SERVICIOS BASICOS
PORTOVIEJO	1.79	48.4	29	49	42
MANTA	1.82	50.1	28	39	58

FUENTE: INEC
ELABORADO POR: La Autora

GRÁFICO N° 7

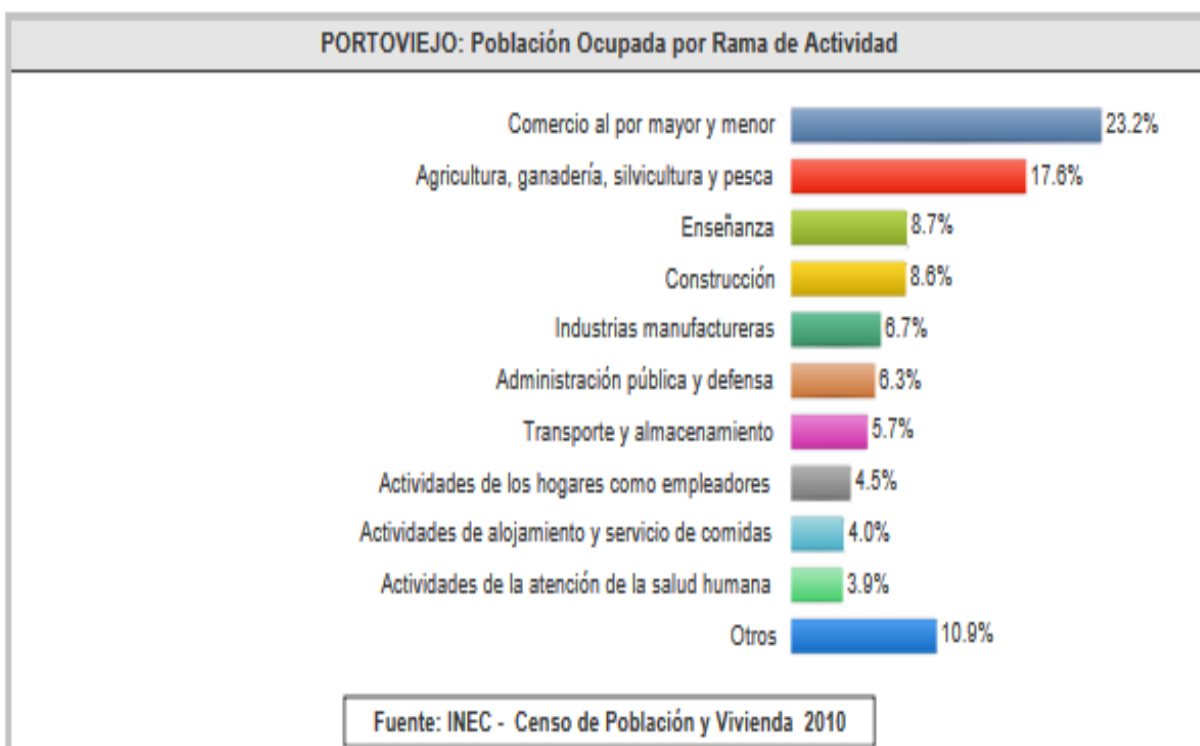
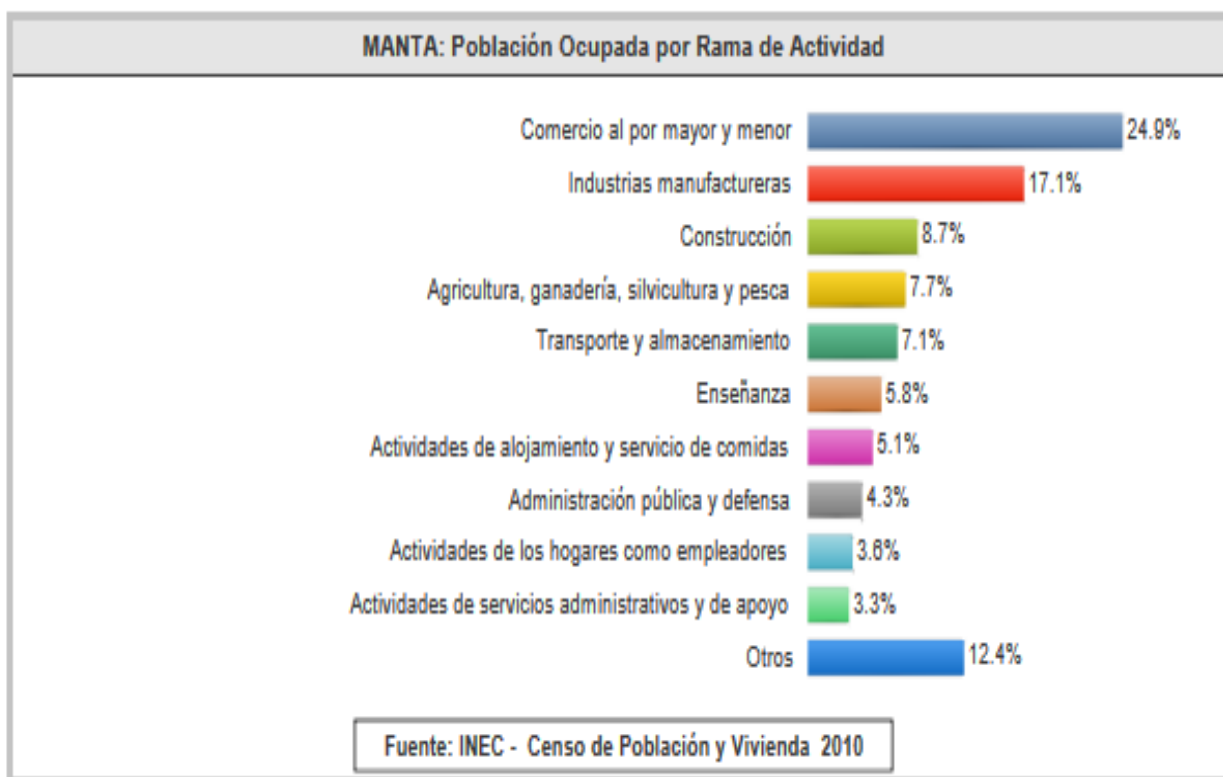


GRÁFICO N° 8



En el cantón Portoviejo, la población económicamente activa del área urbana (50,09 %) es mayor que la población económicamente activa del área rural (43,63 %); sin embargo, el sector rural cuenta con una mayor población ocupada con un 94,24 % frente a un 90,95 % del sector urbano. Por lo tanto, se evidencia mayor desocupación en el área rural con 5,76 %; mientras que en el área urbana registra un 9,05 %. En términos generales, en el cantón Portoviejo el 51,58 % de la población en edad de trabajar es económicamente inactiva, es decir se dedica a los quehaceres domésticos, son estudiantes, jubilados, rentistas, etc.

Existe mayor concentración de la población ocupada por rama de actividad en la cabecera cantonal Portoviejo (81,74 %) seguido por las parroquias Abdón Calderón (4,39 %) y Crucita (4,86 %).

Las actividades agropecuarias en Portoviejo son muy importantes para la economía cantonal sin embargo, no constituyen la principal actividad economía del cantón; este sector económico de acuerdo a los datos del Censo de Población y Vivienda, INEC 2010 emplea únicamente al 14,7234 % de la población ocupada.

En tanto la superficie cantonal destinada a las actividades agropecuarias representan aproximadamente el 34,49 % de la superficie total del cantón, así tenemos que alrededor de 33 226,32 ha, corresponden a coberturas con uso agropecuario³⁵, de estas el pasto cultivado, maíz duro, el cacao, ocupan más del 70 % de la superficie, seguido de misceláneos indiferenciados³⁶, café, plátano, arroz, respectivamente. El cuadro 24, muestra los cinco cultivos predominantes en el cantón Portoviejo, estos cubren aproximadamente el 85,18 % de superficie agropecuaria el restante 14,82 % lo integran otros cultivos.

Manta tiene una particularidad que una de las actividades que se dedican sus habitantes es la productiva destinada a la extracción de los recursos naturales, en primer lugar, las funciones terciarias de un centro regional y en menor medida la industria. Mientras que en Portoviejo la principal actividad es el comercio dentro de ella prevalece la gastronomía y la agricultura.

En Manta, la industria extractiva pesquera genera empleo directo e indirecto a 250.000 personas de Manta y su área metropolitana (cuenta con el 77% de la flota nacional). Esto determina las demás ocupaciones laborales formales de su economía; 11% de su PEA se ocupa en el sector primario, el 22% en el secundario y el 55% en el terciario. La industria procesadora de la pesca (de alta tecnología) se complementa con la producción de grasas y aceites vegetales, entre otros productos manufacturados, lo cual requiere un amplio movimiento financiero, exportador, comercial, de movilidad, transporte y comunicaciones, e impulso a la construcción, sin descartar un gran porcentaje de actividades informales que es parte de la cultura de la región. A partir de los años 60, Manta se convierte en destino turístico nacional, y en los años 90 gracias a su desarrollo y modernidad empieza a recibir cruceros de paso por el puerto, que publicitan no solo un destino turístico internacional, sino lugar de residencia de jubilados

Europeos y norteamericanos que ya se instalan en la ciudad. (http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf, s.f.)

En ambas ciudades hay grandes proyectos constructivos y de expansión de la ciudad, de diverso tipo, residencial, de ocio, comercial, etc. La gran diferencia entre las dos ciudades es que en Manta esos proyectos dependen principalmente de la aparición de un inversor, normalmente extranjero, que apueste por la financiación de una intervención urbana. La financiación en estos casos es enteramente externa, con un socio local. El atractivo climático y la presencia de playas y puerto hacen de Manta un lugar atractivo para la inversión, hay que destacar que Manta tiene una particularidad que la inversión privada extranjera tiene un mayor impacto; no así en Portoviejo, que si bien existen proyectos que vienen de la empresa privada y por lo general son cerradas esto tiene una marcada diferencia con Manta toda vez que los inversionistas operan con la Banca Privada y Pública.

Tanto Manta como Portoviejo han carecido de un Plan de Desarrollo donde se cumplan con los objetivos trazados; sin embargo ha sido muy notorio en Portoviejo que ha sido una ciudad desordenada, ahora esos sitios se encuentran en la malla urbana de la ciudad, lo cual explica que el crecimiento de Portoviejo ha sido desordenado, porque nunca se ha realizado una planificación, siempre ha prevalecido el desorden a lo largo de varias administraciones. Una de las acciones que revela el desinterés, es la prolijidad del Municipio en crear el departamento de Planificación Territorial hasta 1992. La ciudad de Portoviejo creció desordenada, pero lo lamentable de la situación es que en el transcurrir del tiempo no se realizó ningún intento para corregir esta situación,

A partir del año 2014 con la nueva administración lo urgente y prioritario es contar con un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial que permite ser administrado en forma atractiva y saludable, es marcada la exigencia de contar con una planificación a largo plazo.

En el caso de Manta si bien han tenido un Plan de Desarrollo que permita construir viviendas de diferentes tipos, han venido marcando la diferencia en brindar el apoyo para apoyar al inversionista.

La vivienda es un gran indicador de la calidad de vida del “mantense”; y sin descartar un déficit de 18 mil unidades de vivienda, las 45.051 existentes en la ciudad tienen las siguientes características; en su mayoría por tradición son casas unifamiliares de 1 o 2 pisos; se encuentran en condiciones precarias un 12%, en menor precariedad pero con dudosa capacidad de resistencia sísmica, un 40% (construidas informalmente); son propias el 74%, arrendadas el 17%, gratuitas el 9%; y tienen dotación de servicios básicos en el siguiente orden; agua potable 59%, alcantarillado 55%, energía eléctrica 95%, telefonía 32%. (http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf, s.f.)

En los últimos años se viene promoviendo los planes de vivienda que contribuye a reducir la brecha de pobreza, que no pueden acceder a un crédito en entidades financieras porque no tienen capacidad de pago. En el caso de Portoviejo, con una planificación actual no contribuye a tomar medidas de soterramiento de cableado por considerar calles y aceras muy reducidas

En el caso de Manta la cuadrícula de la ciudad histórica soportó mejor los nuevos requerimientos de la sociedad moderna, al ser el tejido más regular y las calles originales más anchas. De manera que se ha producido esencialmente una transformación urbana menor y más sencilla, por medio de la sustitución de edificios y especialmente a través de un crecimiento de la ciudad en superficie. La ciudad se ha extendido a través de los caminos y carreteras, con una tipología uniforme, la vivienda unifamiliar aislada o adosada, lo que da como producto una muy baja densidad. Puntualmente se han realizado operaciones de recualificación de áreas particulares, para mejorar el paisaje urbano, como el diseño de paseos, y la creación de elementos al servicio de la ciudad, como algunos equipamientos urbanos.

2.2.3 Infraestructuras, servicios, vivienda y calidad de vida

La provincia de Manabí en relación a la región costa y a nivel país tiene una significativa asignación de bonos de vivienda y de recursos para el año 2011 de 26 millones, si se mantiene la misma tendencia en los siguientes años en todo el período del proceso constructivo el monto asciende a 104,8 millones, esto beneficia a sus habitantes y potenciará y dinamizará la economía de la región debido a que la rama de la construcción requiere de gran cantidad de mano de obra y es impulsora de otras actividades productivas.

El papel de las infraestructuras en las dos ciudades ha sido clave para el desarrollo económico y social. Hay que destacar que las nuevas infraestructuras generaron crecimientos económicos palpables en los años posteriores a su implantación y mejora en el bienestar de la población en las dos ciudades. Ese es un elemento común que destaca con gran claridad en los dos casos. La construcción de nuevas carreteras, aeropuertos, puertos fluviales o marítimos, generaron en las dos ciudades cambios importantes en la sociedad y en la economía. Hay que señalar que en las dos ciudades esas infraestructuras fueron de construcción pública; es decir, costeadas por los fondos públicos del Estado en la inmensa mayoría de los casos; de forma minoritaria, algunas de ellas fueron costeadas por los ayuntamientos u otros organismos públicos. (<https://www.flickr.com/photos/beveventos/5374183317>, s.f.)

Podemos decir que de las 22 cantones de Manabí, con un desempleo del 15%, una PEA informal del 70% y una población con un 70% bajo el límite de la pobreza; Portoviejo y en especial Manta mejoran estos indicadores, tiene mejores infraestructuras, dotaciones, y calidad de vida; sin embargo de lo cual esta ciudad muestra carencias significativas; el 75% de la ciudad tiene dotación de agua potable (no apta para consumo humano), 60% red de alcantarillado sanitario obsoleto, 35% telefonía pública y acceso a internet, no existe suministro de gas en red. bombonas para la cocina), 95% de red eléctrica (con precios muy altos), 86% de recolección domiciliaria de desechos sin clasificar, que llegan a un botadero a cielo abierto generando contaminación, a la que se suma derrames

constantes de barcos que hacen mantenimiento en el muelle, y las fábricas procesadoras de pescados y aceites, que descargan desechos en la playa de Tarqui, al igual que parte del alcantarillado sanitario-fluvial, contaminando gravemente el mar, situación que recién empieza a ser monitoreada y controlada, pues empieza a formar parte de la conciencia ciudadana, más no del colectivo industrial.

(http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf, s.f.)

El tema de la vivienda social es un derecho constitucional y forma parte de la agenda de todos los gobiernos de turno, que produjo grandes urbanizaciones en el país, con el mismo manejo clientelar, cuantitativo y descontextualizado de resultados muy pobres, a excepción del reciente programa Mejoramiento Barrial (BID-Banco Mundial) que entrega los recursos directamente a los municipios. Solo los municipios que reciben asignaciones extra presupuestarias, como Quito y Guayaquil, con mayores competencias y capacidades, han podido desarrollar políticas de suelo y vivienda de mayor calidad, que no llegan a la población más necesitada, que termina hacinada en tugurios donde todos los servicios básicos informales cuestan más; pero también existen algunas cooperativas de vivienda comunitarias que autoconstruyen conjuntos habitacionales más dignos.

En este contexto el gran esfuerzo municipal de Manta a partir de 1996 se centró en: realojar 500 viviendas de migrantes ubicadas en zonas de riesgos al nuevo barrio Urbirrios (tierras ociosas del Estado), dotar de infraestructuras a esta reubicación y a otros barrios con el programa Mejoramiento Barrial, hacer alianzas con grandes propietarios de tierras rústicas para dotar accesos y servicios básicos, a fin de vender lotes baratos a gente pobre, que con el título de propiedad optan por el bono no reembolsable de 5.000 dólares USD, que otorga el Estado para construir una pequeña casa inconclusa, pero habitable. (Moreira, 2001-2013)

El papel dinamizador de las infraestructuras es muy significativo y ha jugado un papel de extraordinaria importancia en el desarrollo económico y social.

La ciudad de Manta posee un clúster relacionado con este sector, que integra un conglomerado de empresas de la industria alimenticia, como las que producen aceite para el atún enlatado, grasas y aceites que se destinan a cubrir la demanda nacional e internacional, industria de empaque de pescado fresco, la de construcción, mantenimiento y reparación de barcos, las instituciones de entrenamiento y capacitación, el sector financiero con bancos y cooperativas de ahorro y crédito y los servicios gubernamentales del sector acuícola y pesquero.

Sin embargo hoy Portoviejo, está en un proceso con una planificación con un modelo diferente que contribuye a ir en vías de desarrollo de este Cantón ya que se encuentra con estudios orientados a desarrollar cuatro polos de desarrollo y uno de ellos es el de salud que contribuye a una concentración en el sector donde se construirá el hospital de especialidades donde ya se encuentra aprobada la ordenanza que identifica estos cuatro polos de desarrollos.

Esta nueva Administración en la Ciudad de Portoviejo, apunta a un crecimiento sostenido, por lo que se espera que se presten facilidades para desarrollar proyectos de vivienda que sin duda alguna son una fuerte fuente de crecimiento dotando de empleo y creando un mejor entorno y una imagen diferente de la Ciudad.

2.3 Análisis de los resultados

Las encuestas se realizaron a 1225 habitantes de la Ciudad de Portoviejo, el cuestionario cuenta con 19 preguntas, las mismas que serán analizadas mediante el método Alfa de Cronbach que es un coeficiente que sirve para medir la fiabilidad de una escala de medida, en cuanto más se aproxime a su valor máximo, 1, mayor es la fiabilidad de la escala

1. Rango de Edad
 - (1) 18-28
 - (2) 29-39
 - (3) 40-50
 - (4) 51-61
 - (5) 62-72
2. Género del jefe (a) de hogar
 - (1) Masculino
 - (2) Femenino
3. Cuántas personas conforman su núcleo familiar?
 - (1) Menores de 18 años
 - (2) De 18 a 34
 - (3) De 35 a 44
 - (4) De 45 a 64
 - (5) 65 y más años
4. Situación laboral
 - (1) Comerciante
 - (2) Contrato fijo E. Privado
 - (3) Contrato temporal E. privado.
 - (4) Contrato fijo E. público
 - (5) Contrato temporal E. público
 - (6) Jubilado
 - (7) Estudiante
 - (8) Otro
5. Ingresos Mensuales?
 - (1) Menos del básico
 - (2) 340 a 500
 - (3) 501 a 700
 - (4) 701 a 1000
 - (5) De 1000 en adelante
6. Tenencia de vivienda
 - (1) Propia
 - (2) Alquilada
 - (3) Heredada
 - (4) Otra
7. Nº de años de residencia en la vivienda:
 - (1) Menos de 2 años
 - (2) 2-4 años
 - (3) 5-9 años
 - (4) 10 y más años
8. En términos generales, ¿Cuál es su grado de satisfacción con la vivienda?
 - (1) Alto
 - (2) Más bien alto
 - (3) Más bien bajo
 - (4) Bajo
9. Cuántas habitaciones tiene su vivienda actual?
 - (1) 1
 - (2) 2
 - (3) 3
 - (4) 4
 - (5) Más de 4
10. Cuál es el material principal de las paredes de su vivienda?
 - (1) Caña
 - (2) Mixta
 - (3) Hormigón
11. Le gustaría adquirir una vivienda en:

- | | |
|--|--|
| (1) Urbanización | (2) 30000 a 40000 |
| (2) O tener casa independiente | (3) 40000 a 60000 |
| (3) O no desea adquirir | (4) 60000 en adelante |
| 12. <u>Qué tipo de financiamiento se acomoda a su realidad para la adquisición de una vivienda</u> | 16. <u>Cuanto daría de entrada para la construcción de la casa</u> |
| (1) Crédito Directo | (1) 10% |
| (2) BIESS | (2) 20% |
| (3) Instituciones Financieras Privadas | (3) 30% |
| 13. <u>A Ud. le gustaría una vivienda:</u> | 17. <u>Para cuantos años financiaría su casa</u> |
| (1) Con una sola planta | (1) 10 a 15 años |
| (2) O más de una planta | (2) 15 a 20 años |
| 14. <u>En qué sector de Portoviejo le gustaría tener su vivienda?</u> | (3) 20 a 25 años |
| (1) Centro | 18. <u>Cuanto pagaría de cuota mensual por su vivienda?</u> |
| (2) Vía a manta | (1) 200 a 300 |
| (3) Vía a santa Ana | (2) 300 a 400 |
| (4) Vía a crucita | (3) 400 a 500 |
| (5) Paso lateral | (4) Más de \$500 |
| (6) Otro | 19. <u>Le gustaría que la vivienda tenga:</u> |
| 15. <u>Precio de vivienda ideal para sus necesidades</u> | (1) 2 dormitorios |
| (1) 20000 a 30000 | (2) 3 dormitorios |
| | (3) Más de 3 dormitorios |

2.3.1 Analisis de la confiabilidad

Una vez realizada la tabulación de la Encuestas y realizar la Fiabilidad, se determinó que la encuesta era poco fiable, por lo que se detectaron las preguntas que no daban fiabilidad, es así que se eliminaron la preguntas 2-3- 7- 8 -9 -13, y el resultado de Cronbach´s alpha nos da 0.709 lo cual nos indica una confiabilidad de consistencia interna satisfactoria.

Reliability Results: Spreadsheet15

Number of items in scale: 13

Number of valid cases: 50
 Number of cases with missing data: 0
 Missing data were deleted: casewise

SUMMARY STATISTICS FOR SCALE

Mean:	27,840000000	Sum:	1392,0000000
Standard Deviation:	6,035135222	Variance:	36,422857143
Skewness:	,523672464	Kurtosis:	1,247409649
Minimum:	17,000000000	Maximum:	47,000000000
Cronbach's alpha:	,709127109	Standardized alpha:	,758633919
	Average Inter-Item Correlation:		,202346921

Quick | **Advanced** | Attenuation | More items? | How many?

Summary

Summary: Item-total statistics | Analysis of variance

Split-half reliability | Means & standard deviations

Correlations | Scatterplot matrix

Box & whisker plot

Cancel

Options

By Group

Summary for scale: Mean=27,8400 Std.Dv.=6,03514 Valid N:50 (Spreadsheet15) Cronbach alpha: ,709127 Standardized alpha: ,758634 Average inter-item corr.: ,202347					
variable	Mean if deleted	Var. if deleted	StDv. if deleted	ltm-Totl Correl.	Alpha if deleted
Var1	25,22000	28,01160	5,292599	0,524430	0,661970
Var2	24,86000	29,40040	5,422214	0,114265	0,776628
Var3	25,08000	29,31360	5,414204	0,452611	0,674576
Var4	25,50000	27,65000	5,258327	0,538227	0,659075
Var5	24,94000	31,33640	5,597892	0,365218	0,688487
Var6	26,44000	33,96640	5,828070	0,260581	0,702624
Var7	25,80000	32,40000	5,692100	0,338676	0,693226
Var8	26,34000	32,66440	5,715278	0,486416	0,687481
Var9	25,50000	28,17000	5,307542	0,575504	0,656203
Var10	26,42000	33,32360	5,772660	0,339473	0,696561
Var11	26,04000	34,51840	5,875236	0,094427	0,715154
Var12	26,32000	32,09760	5,665474	0,337657	0,692579
Var13	25,62000	32,11560	5,667063	0,435562	0,686076

TEMA: Estudio de factibilidad de un conjunto habitacional de carácter social y su impacto en los habitantes de la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí.

Encuesta a realizar al jefe (a) de hogar de familia (antes de la Fiabilidad)

Objetivo: Conocer las necesidades actuales en relación a una vivienda, sus expectativas y la idea de hogar que más se acomode a Ud. y su familia.

1. Rango de Edad
 - (1) 18-28
 - (2) 29-39
 - (3) 40-50
 - (4) 51-61
 - (5) 62-72
2. Situación laboral
 - (1) Comerciante
 - (2) Contrato fijo E. Privado
 - (3) Contrato temporal E. privado.
 - (4) Contrato fijo E. público
 - (5) Contrato temporal E. público
 - (6) Jubilado
 - (7) Estudiante
 - (8) Otro
3. Ingresos Mensuales?
 - (1) Menos del básico
 - (2) 340 a 500
 - (3) 501 a 700
 - (4) 701 a 1000
 - (5) De 1000 en adelante
4. Tenencia de vivienda
 - (1) Propia
 - (2) Alquilada
 - (3) Heredad
 - (4) Otra
5. Cuál es el material principal de las paredes de su vivienda?
 - (1) Caña
 - (2) Mixta
 - (3) Hormigón
6. Le gustaría adquirir una vivienda en:
 - (1) Urbanización
 - (2) O tener casa independiente
 - (3) O no desea adquirir
7. Qué tipo de financiamiento se acomoda a su realidad para la adquisición de una vivienda
 - (1) Crédito Directo
 - (2) BIESS
 - (3) Instituciones Financieras Privadas
8. En qué sector de Portoviejo le gustaría tener su vivienda?
 - (1) Centro
 - (2) Vía a manta
 - (3) Vía a santa Ana
 - (4) Vía a crucita
 - (5) Paso lateral
 - (6) Otro
9. Precio de vivienda ideal para sus necesidades
 - (1) 20000 a 30000
 - (2) 30000 a 40000
 - (3) 40000 a 60000
 - (4) 60000 en adelante
10. Cuanto daría de entrada para la construcción de la casa
 - (1) 10%
 - (2) 20%
 - (3) 30%
11. Para cuantos años financiaría su casa
 - (1) 10 a 15 años

(2) 15 a 20 años

(3) 20 a 25 años

12. Cuanto pagaría de cuota mensual por su vivienda?

(1) 200 a 300

(2) 300 a 400

(3) 400 a 500

(4) Más de \$500

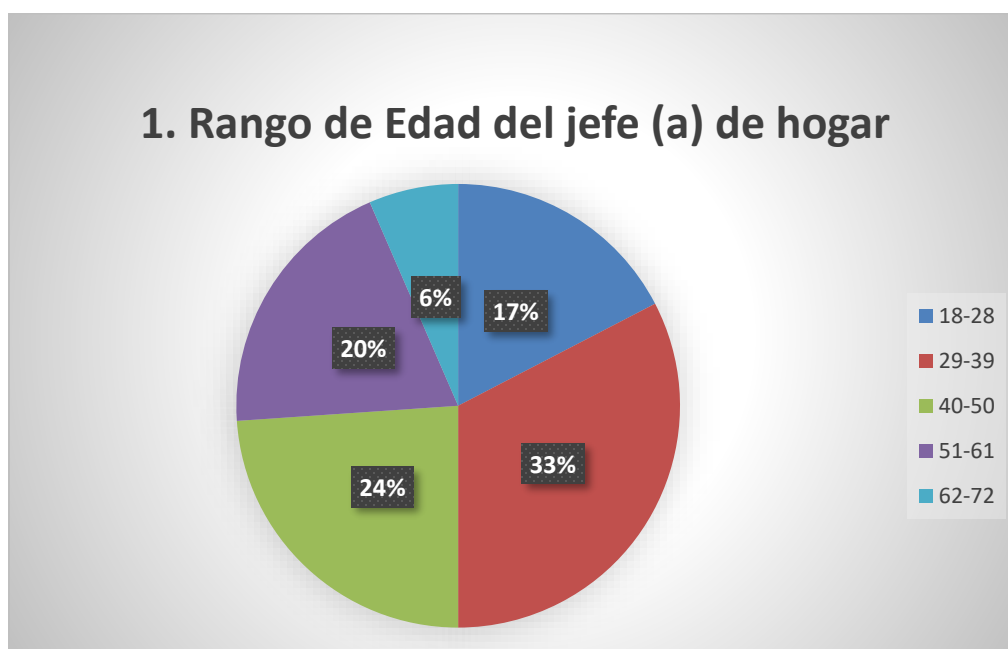
13. Le gustaría que la vivienda tenga:

(1) 2 dormitorios

(2) 3 dormitorios

(3) Más de 3 dormitorios

GRÁFICO N° 9



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: El mayor número de encuestados, se encuentra en un promedio de 34 años de edad, lo que se concluye que son jefes de hogar y son responsables de su núcleo familiar, los encuestados de estado civil soltero en su mayoría tienen a su responsabilidad familiares como padres y hermanos.

GRÁFICO N° 10



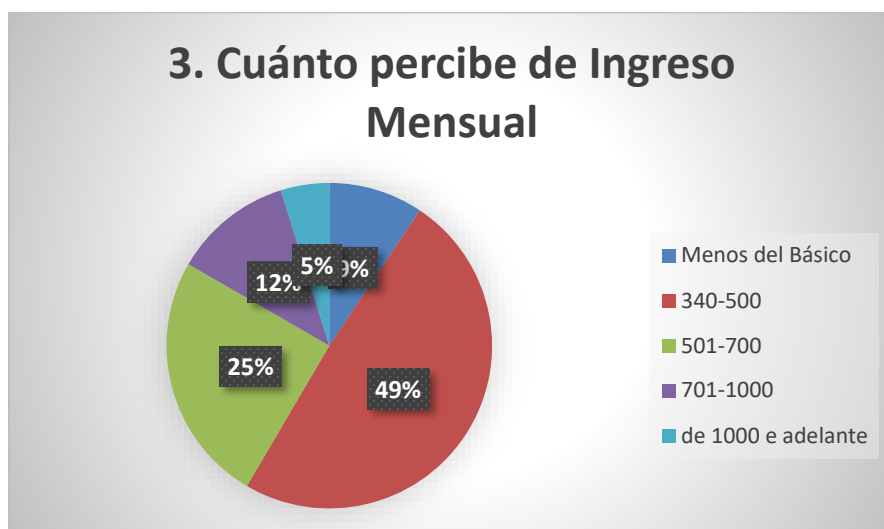
Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: El mayor número de encuestados corresponde a un 28% siendo Empleados Privados con contrato fijo, el 24% son comerciantes, el 20% Empleado Público con contrato fijo, el 11% Empleado Privado con contrato temporal, el 9% tienen diferentes estados como personas de edad que reciben manutención, el 6% es empleados Publico con contrato temporal, un 2% son Jubilados y un 0% Estudiante.

Considerando a los encuestados con contrato fijo tenemos un 48% de personas que podrían adquirir su vivienda y si a esto le sumamos el 20% de los comerciantes tendremos un 78% de encuestados que por su condición laboral pueden aspirar a ser futuros solicitantes de créditos para poseer vivienda propia.

GRÁFICO N° 11

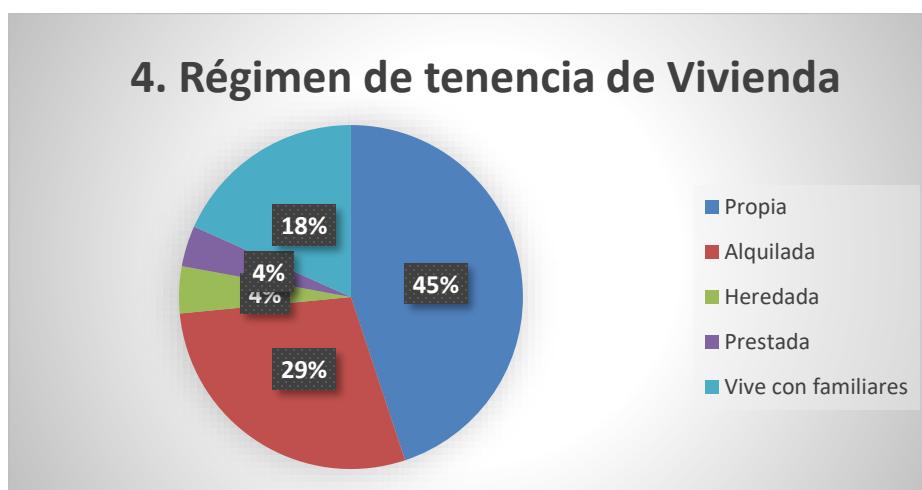


Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: El 49% de los encuestados tienen un ingreso en un rango de \$340.00 a \$500.00, el 25% de \$500.01 a \$700.00, el 12% de \$700.01 a \$1000.00 el 9% perciben un valor inferior al salario mínimo establecido, y el 5% de \$1000.01 en adelante. El proyecto en mención deberá estar establecido, acorde a los salarios percibidos por los encuestados, es decir que su cuota mensual este alrededor de los \$200.00 y \$300.00 para que los encuestados puedan cancelar cómodamente y también solventar sus gastos personales.

GRÁFICO N° 12

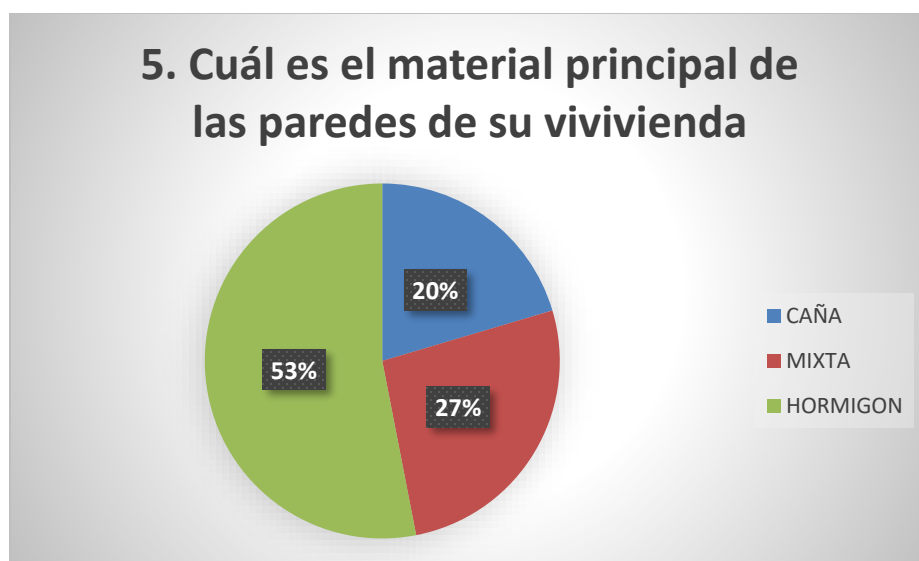


Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: Del 100% de encuestados; el tipo de vivienda en la que actualmente residen es: un 45% propias, un 29% alquilan, el 18% viven con familiares, el 4% han heredado la vivienda y el 4% les han prestado. Si bien el 45% dispone de vivienda propia, el presente proyecto debería direccionarse estratégicamente a un mercado del 55% distribuido entre personas con viviendas alquiladas, prestadas o que viven con familiares. Este resultado se considera conveniente para el presente proyecto, ya que los potenciales clientes estarían del 55% del total de personas encuestadas

GRÁFICO N° 13



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: El 20% de los encuestados su vivienda es de caña, el 27% mixta en su mayoría de madera con hormigón, y en mayor porcentaje un 53% su vivienda es del método tradicional constructivo.

Pregunta N° 6

¿En dónde le gustaría adquirir una vivienda?

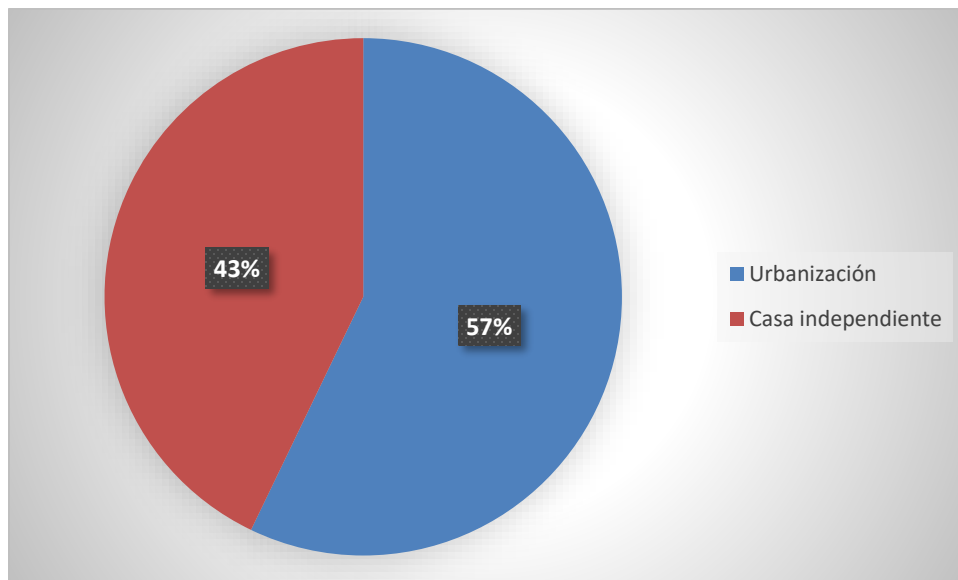
CUADRO 11

Opción	# Encuestados	%
Urbanización	700	57%
Casa independiente	525	43%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 14



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: La seguridad es un factor que prima como primer indicador para la compra de una vivienda, el 57% de encuestados prefiere comprar una vivienda en una urbanización porque consideran que es de mayor confianza.

Pregunta N° 7

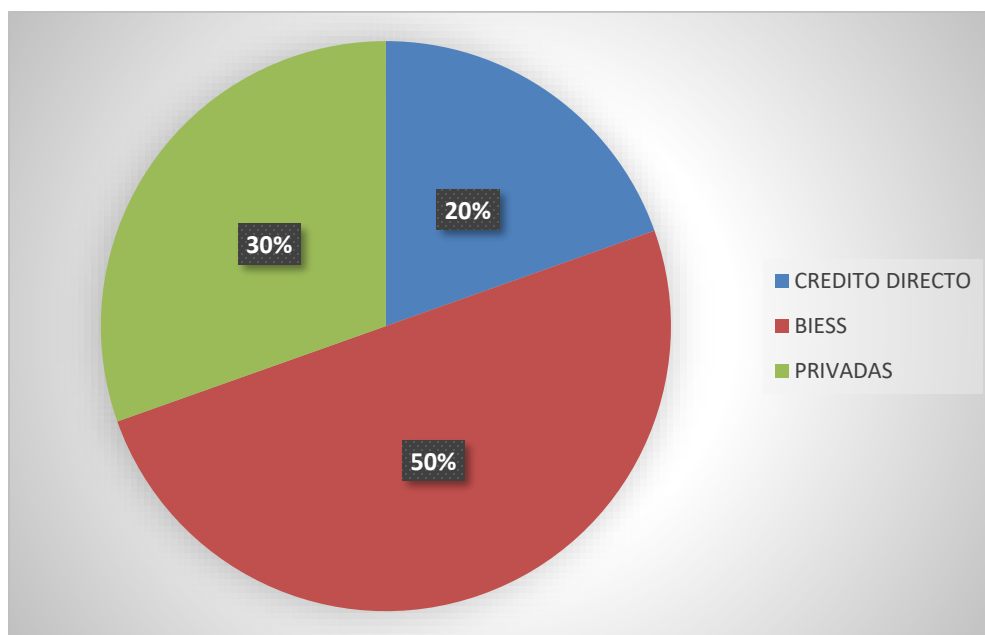
¿Qué tipo de financiamiento se acomoda a su realidad para la adquisición de una vivienda?

Opción	# Encuestados	%
Crédito Directo	250	20%
BIESS	613	50%
Banca Privada	362	30%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 15



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: El 50% de los encuestados puede financiar su vivienda con el BIESS, el 30% Con Banca Privada y al 20% le interesaría Crédito Directo, ya que poseen negocios o ingresos informales que no le permitirían ser sujetos de créditos.

Un alto porcentaje que sería el 80% contaría con un posible financiamiento de la Banca.

Pregunta N° 8

¿En qué sector de Portoviejo le gustaría tener su vivienda?

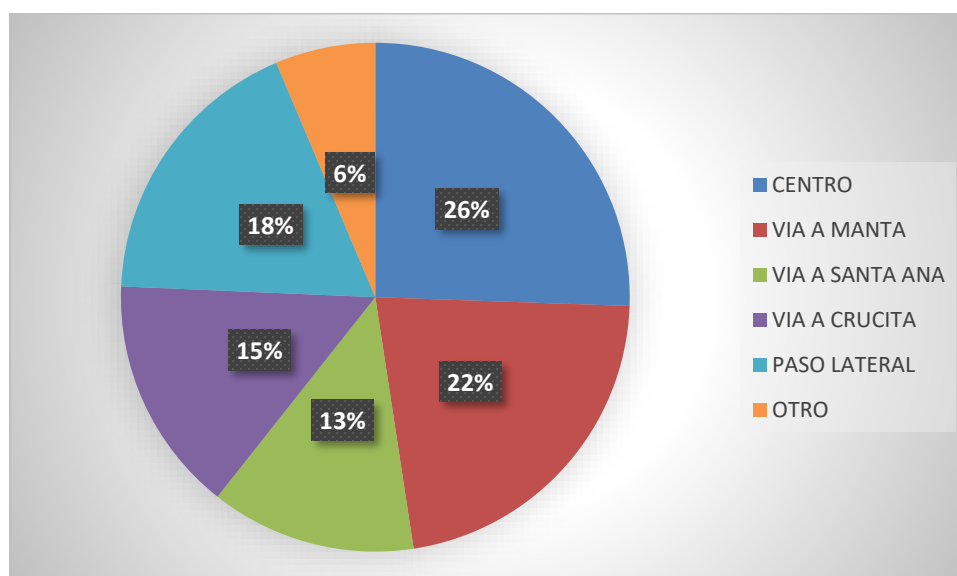
CUADRO 12

Opción	# Encuestados	%
Centro	315	26%
Vía a Manta	270	22%
Vía a Santa Ana	165	13%
Vía a Crucita	185	15%
Paso lateral	215	18%
Otro	75	6%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 16



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: La mayor parte le gustaría residir en el Centro de Portoviejo, seguido de otro sector que va en crecimiento la vía a Manta ya que tiene acceso rápido a todas las salidas de Portoviejo y con menores porcentajes tenemos con el 18% por el Paso lateral, 15% Vía a Crucita, 13% vía a Santa Ana, 6% otro sector.

Pregunta N°9

¿Qué precio sería factible comprar una vivienda?

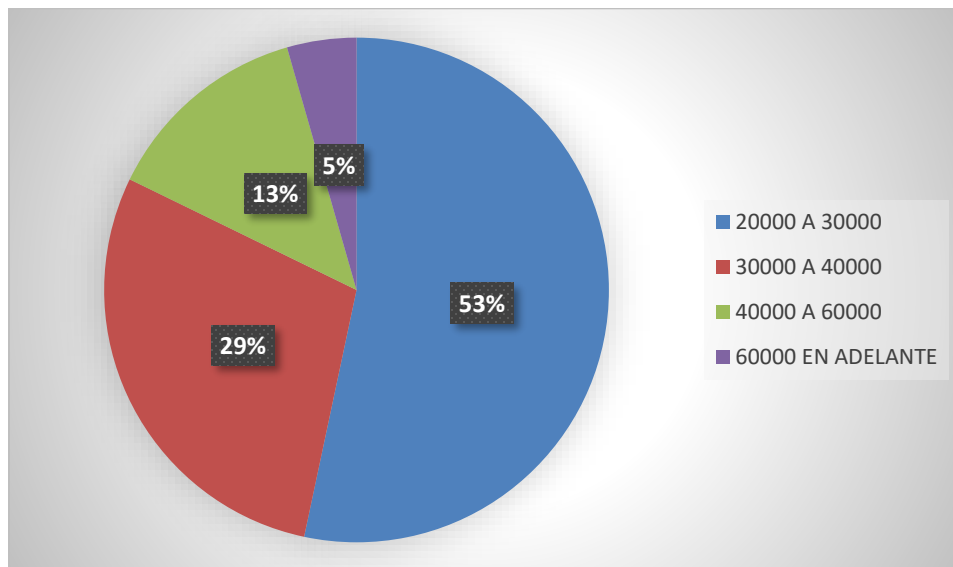
CUADRO 13

Opción	# Encuestados	%
20000 - 30000	650	53%
30000 - 40000	360	29%
40000 - 60000	155	13%
60000 en adelante	60	5%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 17



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: El 53% de encuestados puede adquirir una vivienda de \$20000 a \$30000, el 29% viviendas de \$30000 a \$40000, el 13% de \$40000 a \$60000 y el 5% más de \$60000. Lo que se recomienda para el presente proyecto las viviendas estén en un promedio de \$35000, o puedan realizarse diferentes tipologías que estén en viviendas desde 20000 a \$40000.

Pregunta N° 10

¿Cuánto daría de entrada para la construcción de la vivienda?

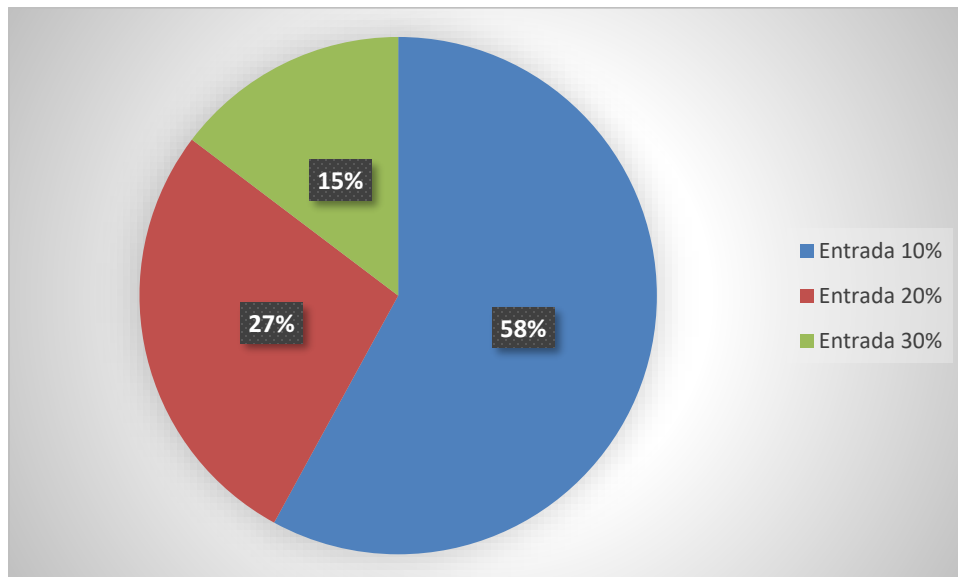
CUADRO 14

Opción	# Encuestados	%
Entrada 10%	715	58%
Entrada 20%	330	27%
Entrada 30%	180	15%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 18



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: La entrada de una vivienda es una de las mayores dificultades para acceder a una vivienda, por lo que un 58% de los encuestados prefiere hacerlo con el porcentaje mínimo que es del 10%, un 27% con el 20% y un 15% con el 30% ya que también consideran que entre más aporten menos realizan el crédito y pagaran menos interés.

Pregunta N° 11

¿Para cuántos años financiaría su casa?

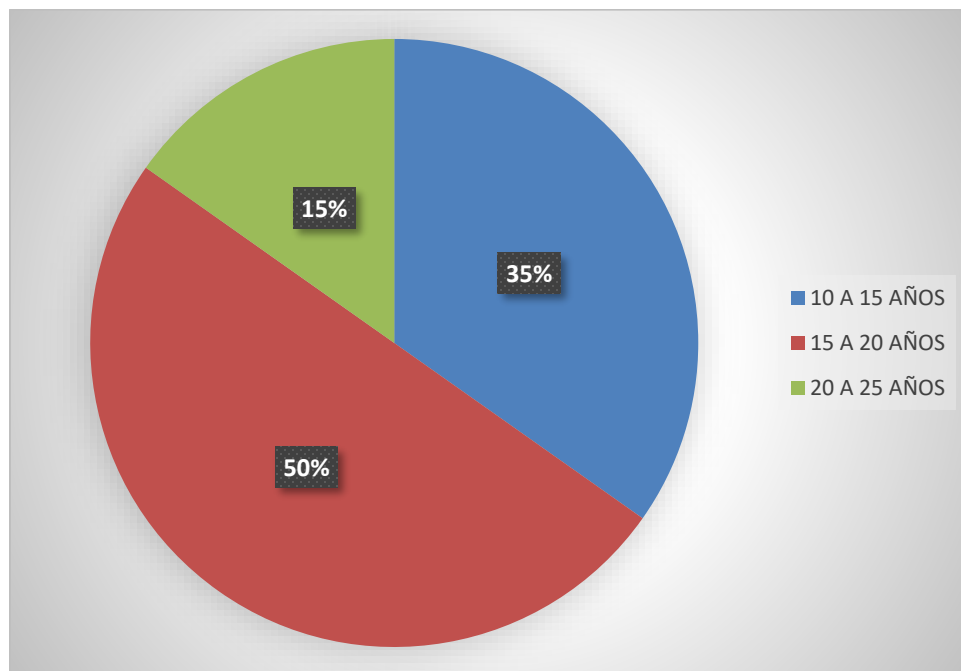
CUADRO 15

Opción	# Encuestados	%
10 a 15 años	430	35%
15 a 20 años	613	50%
20 a 25 años	182	15%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 19



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: Al momento de realizar el pago, un 50% de los encuestados prefieren cancelar la vivienda mediante créditos que duren en promedio 17 años, un 35% lo prefiere a un promedio de 12 años y el 15% restante de 20 a 25 años. Consolidando los resultados obtenidos excepto los encuestados que prefieren hacerlo mayor a 20 años obtenemos un 85% que se encontraría dentro de los parámetros de la Banca Privada, ya que este estipula un menor tiempo que el BIESS

Pregunta N° 12

¿Cuánto estaría dispuesto a pagar de cuota mensual para su vivienda?

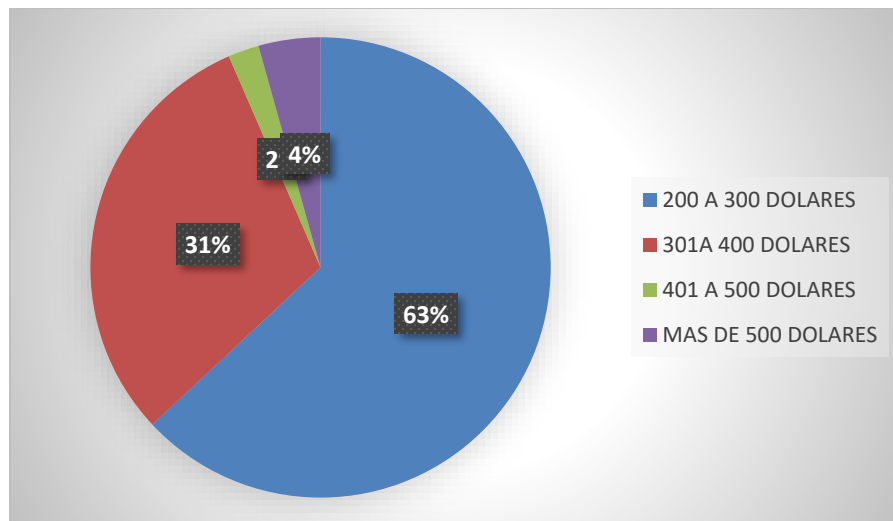
CUADRO 16

Opción	# Encuestados	%
200 a 300 dólares	770	63%
301 a 400 dólares	385	31%
401 a 500 dólares	25	2%
Más de 500 dólares	45	4%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 20



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: La cuota óptima, de la población que se está analizando es de \$250.00 teniendo un porcentaje considerable del 63%, el 31% en un rango de \$301.00 a \$400.00, el 4% más de \$500.00 y el 2% de \$401.00 a 500.00

Pregunta N° 13

Le gustaría que la vivienda tenga:

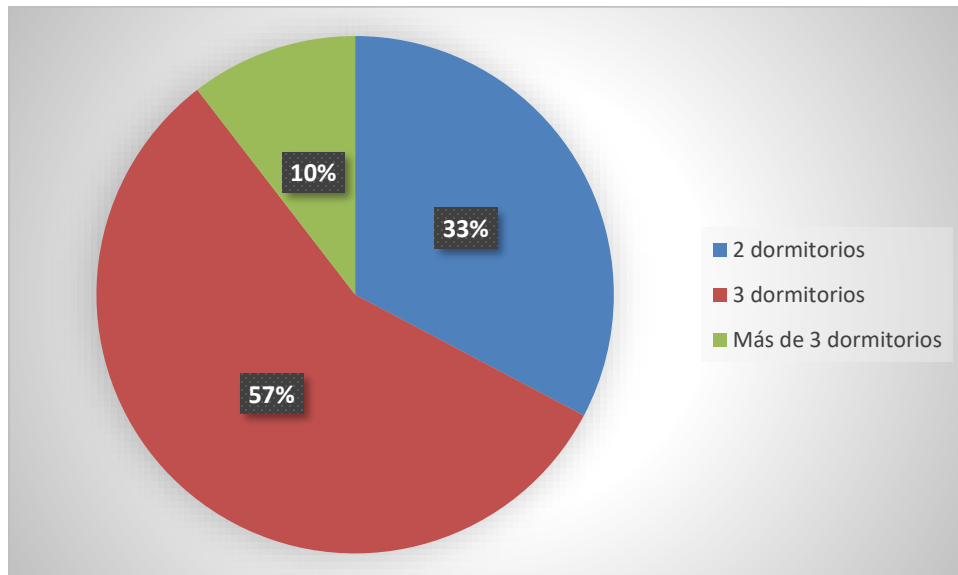
CUADRO 17

Opción	# Encuestados	%
2 dormitorios	401	33%
3 dormitorios	696	57%
Más de 3 dormitorios	128	10%
TOTAL	1225	100%

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

GRÁFICO N° 21



Fuente: Encuestas

Elaborado por: La autora

ANÁLISIS: De los encuestados 696 personas les gustaría una vivienda de 3 dormitorios, esto es debido a que en la Ciudad el promedio de personas por hogar es de 4 aproximadamente, por lo que para mayor comodidad ese es el número ideal, seguido de la de dos dormitorios con un 33% y más de 4 dormitorios un 10% ya que al ser de mas dormitorios igual el precio sería mayor.

2.4 Verificación de hipótesis

Hipótesis General

Al realizar un estudio de factibilidad para la construcción de un plan de vivienda de carácter social orientará a las Entidades reguladores a crear una oferta de vivienda accesible el mismo que disminuirá el déficit habitacional en la ciudad de Portoviejo

La hipótesis general expuesta en la presente investigación, se la acepta en su totalidad, ya que se ilustra mediante la pregunta 4 donde refleja claramente que un 55% no posee vivienda y estaría interesado en comprar, que los ciudadanos les interesa adquirir una vivienda pero no existe la oferta en el mercado que les permita adquirir una, se determinó un promedio de vivienda accesible de \$25000, que es el parámetro que tendrá que tener en cuenta dicha Entidad para Proponer la ejecución del proyecto y así poder disminuir el déficit habitacional existente en la Ciudad.

Hipótesis Particulares

Hipótesis Particular 1: Al existir un déficit habitacional se cuantificara la necesidad de vivienda en la Ciudad de Portoviejo

La hipótesis que se planteó se cumple ya que se cuantifico un déficit de 26.435 viviendas en la Ciudad, en base a este resultado y el que refleja la pregunta 4 de la encuesta, se puede decir que se necesita de manera urgente proponer opciones de vivienda a un precio accesible para ir mejorando estos índices.

Hipótesis Particular 2: La implementación de un nuevo proceso con una atención más ágil en el departamento de catastros contribuirá a que las tierras sean legalizadas.

Se acepta la hipótesis planteada, se pudo comprobar dentro de las encuestas realizadas, específicamente en la pregunta 3 acerca del régimen de tenencia de vivienda que en el rubro de personas que viven con familiares que es un 18% son personas que tienen su vivienda pero no ha sido legalizada, al manifestar que la encuesta se debe a un trabajo de tesis, los encuestados sintieron la confianza de

contar la problemática, además que varias personas no quisieron ser encuestados debido al temor ya que varios de ellos se encontraban en invasiones o no tenían sus documentos en regla, al detectar esta situación implementando nuevos procesos o encaminar los tramites de los ciudadanos también se ayudara a que el indicador de déficit habitacional baje.

Hipótesis particular 3: Al determinar el Ingreso Promedio de los habitantes se establecerán diferentes tipologías de casas a un precio económico, que permitan un mayor acceso a una vivienda digna.

Aceptable totalmente dicha hipótesis, ya que se estableció que lo óptimo para el segmento que estamos analizando y poder ofrecer una vivienda tipo que sea accesible debe ser no más de \$30000, tal como refleja la pregunta 9, la misma que le permitirá a la unidad familiar disponer de una vivienda digna. Además de los encuestados un 48% tienen ingresos fijos por empleos con nombramiento como lo indica el Gráfico 10 en la pregunta 2 y el 24% son comerciantes por lo que son potenciales clientes para un crédito en la banca. En la pregunta 3 refleja un 74% de encuestados que gana un sueldo mayor al salario básico por lo que seguramente también estarán aptos para realizar una solicitud de crédito.

CAPITULO III

3.1 PROPUESTA

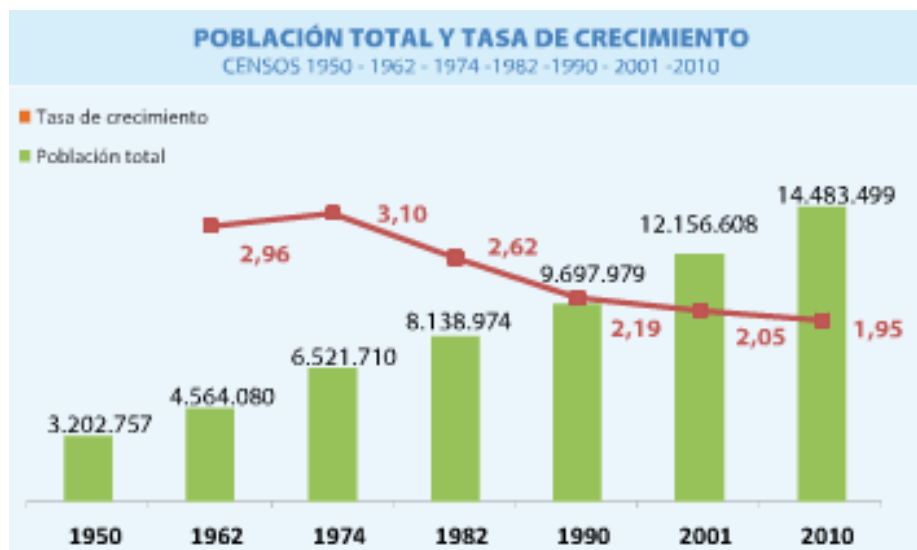
3.1.1 Análisis General

3.1.1.1 Factores que intervienen en el déficit habitacional

Después de haber analizado varios factores y detectar un déficit habitacional en la Ciudad, es importante tomar en cuenta el crecimiento de la población, ya que esto seguirá incrementando las necesidades de vivienda.

La Población de Ecuador cada año va en aumento sin embargo su tasa de crecimiento ha tenido una notable caída desde los últimos 30 años, conservándose en la actualidad en un 1.95%.

GRÁFICO N° 22

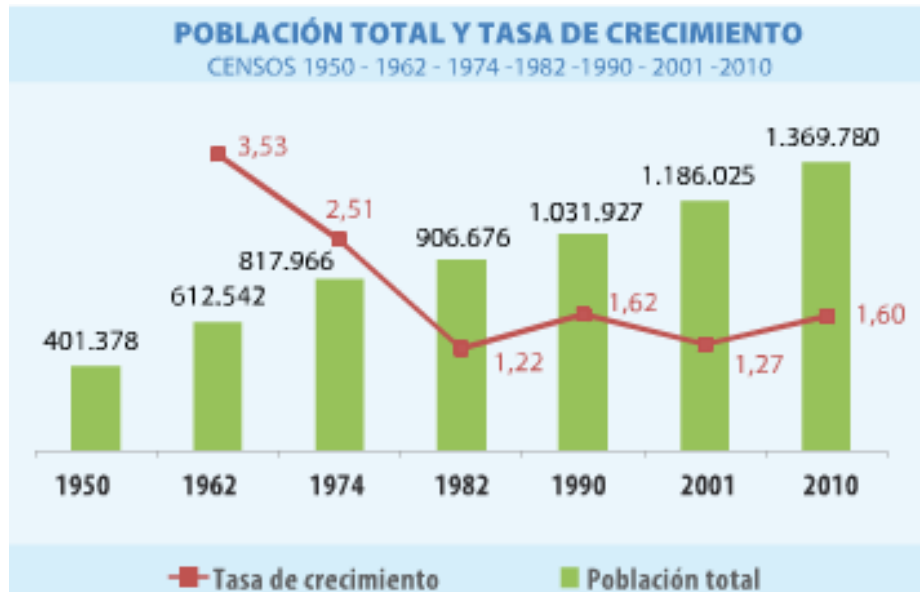


Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Semejante es la situación con la Población Manabí ha tenido una baja de sus tasa de crecimiento, manteniéndose en un 1.60 de tasa de crecimiento, se puede

atribuir a los movimientos migratorios ya que muchas personas salieron del País, o a Ciudades grandes en busca de un mejor ingreso.

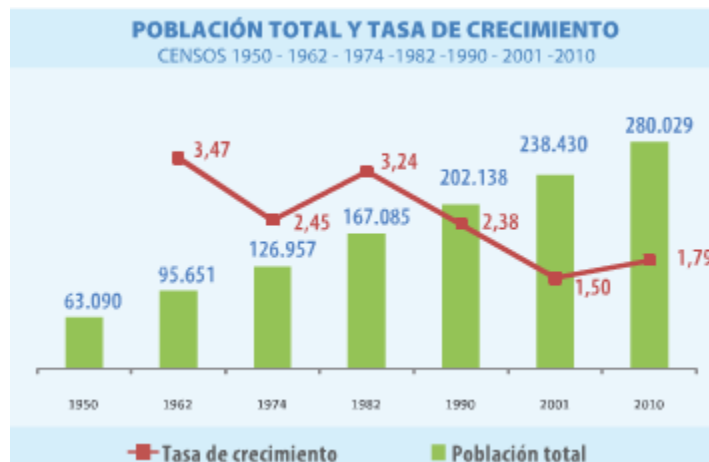
GRÁFICO N° 23



Fuente: Instituto Nacional d Estadísticas y Censos

La Población de Portoviejo al último censo realizado es de 280029 habitantes aproximadamente, el comportamiento de su tasa de crecimiento tuvo un despunte en los años ochenta, y de ahí tiende a la baja manteniéndose en un 1.79.

GRÁFICO N° 24



Fuente: Instituto Nacional d Estadísticas y Censos

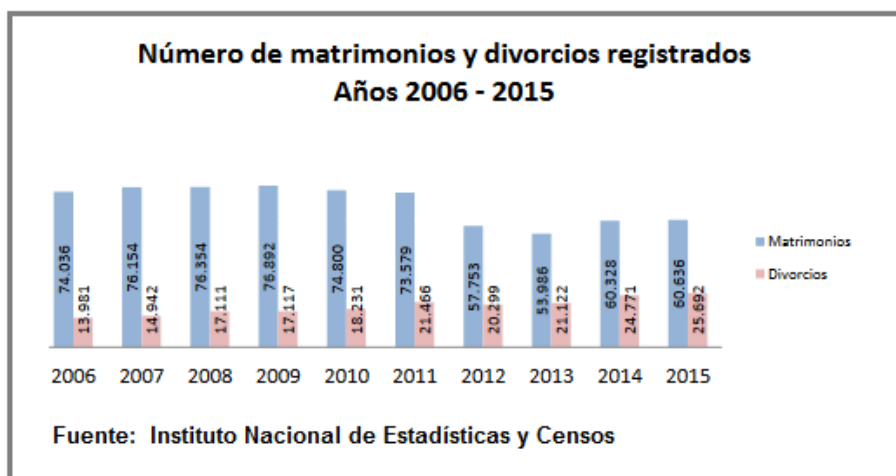
Otro factor que eleva el déficit ya existente, es el número de matrimonios que se contraen, ya que estos individuos dejan sus hogares para formar otro hogar, los mismos que buscan independencia y buscan viviendas sea para alquilar o comprar, un dato curioso es que se analizó otra variable que son los divorcios, y la tendencia a nivel país desde el año 2006 es que mientras la cantidad de matrimonios contraídos bajan, los divorcios van en aumento, al separarse la pareja, se crea otra necesidad para esta persona de adquirir vivienda y el déficit sigue aumentando.

CUADRO 18

Número de matrimonios y divorcios registrados Años 2006 - 2015		
Años	Matrimonios	Divorcios
2006	74.036	13.981
2007	76.154	14.942
2008	76.354	17.111
2009	76.892	17.117
2010	74.800	18.231
2011	73.579	21.466
2012	57.753	20.299
2013	53.986	21.122
2014	60.328	24.771
2015	60.636	25.692

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

GRÁFICO N° 25



En la Provincia de Manabí revisando de igual manera desde el año 2006 al 2015 los matrimonios han disminuido sin embargo ha tenido altos y bajos intermedios, así mismo los divorcios han ido en aumento pero su comportamiento en este lapso de tiempo ha sido irregular.

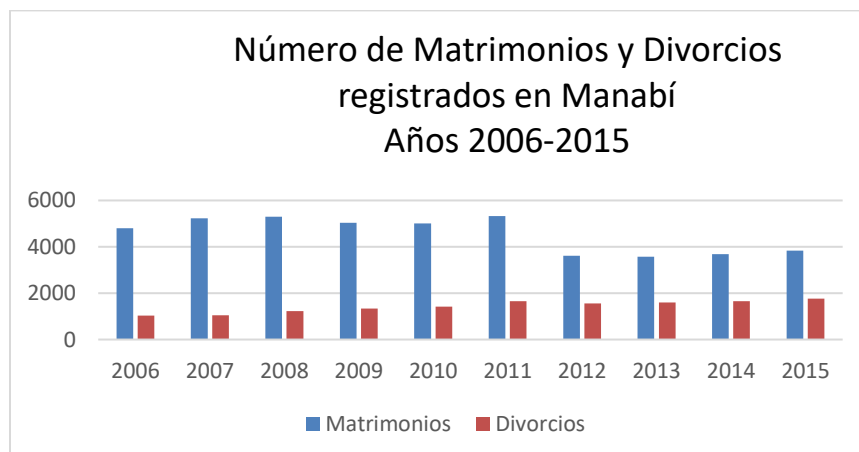
CUADRO 19

Años	Matrimonios	Divorcios
2015	3841	1763
2014	3678	1653
2013	3573	1602
2012	3616	1556
2011	5326	1648
2010	5005	1425
2009	5034	1330
2008	5295	1222
2007	5234	1040
2006	4804	1033

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
Elaborado por: La Autora

GRÁFICO N° 26

Como podemos observar en el siguiente grafico la curva tiene un despunte en año 2011 mientras que a partir del 2012 vuelve a bajar y va por esa tendencia



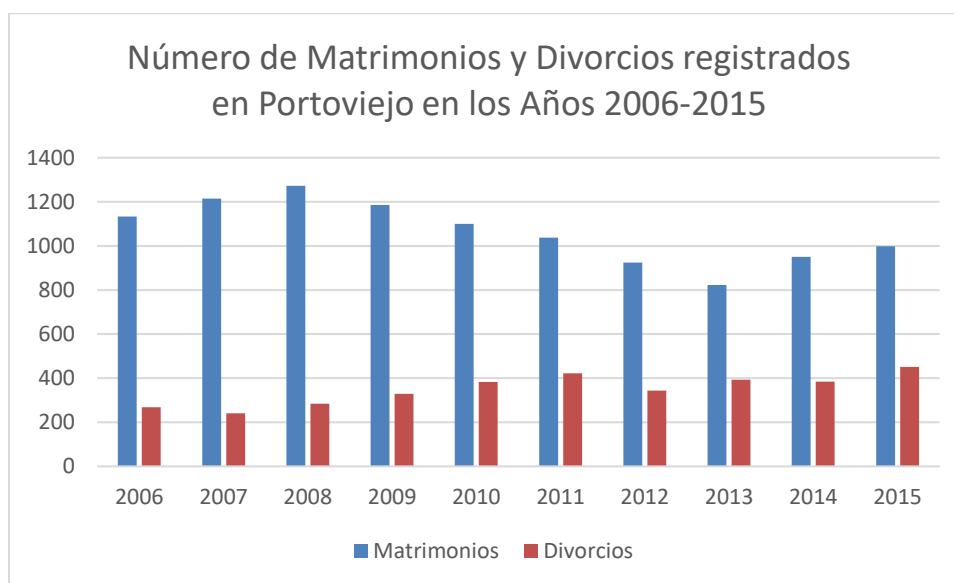
De igual forma en la Ciudad se mantiene la tendencia, los Matrimonios disminuye y los divorcios aumenta, lo que hace que la demanda de vivienda sea mayor ya que ambos grupos buscan la necesidad de estar en forma independiente.

CUADRO 20

Número de Matrimonios y Divorcios registrados en Manabi Años 2006 al 2015		
Años	Matrimonios	Divorcios
2006	1134	268
2007	1214	241
2008	1272	284
2009	1185	329
2010	1100	383
2011	1037	422
2012	924	343
2013	822	393
2014	950	385
2015	998	451

Fuente: INEC
Elaborado por: La Autora

GRÁFICO N° 27

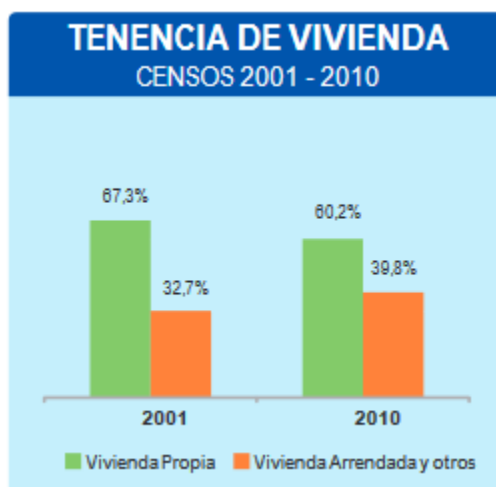


3.1.2 Necesidad de Vivienda

3.1.2.1 Necesidad de Vivienda en el Ecuador

En el Ecuador, a pesar de los incentivos que se dan para la adquisición de vivienda, no es del todo suficiente para que todos puedan acceder a este derecho, el poco salario muchas veces menos del básico, la informalidad de los negocios, la cantidad de hijos y que un conyugue no pueda trabajar son unos de los tantos problemas que se presentan a la hora de comprar una vivienda, en el siguiente grafico podemos notar que en el año 2001 el 67.3% de los habitantes de la población poseen una casa propia mientras que el 2010 bajo un 1.1%, y el arrendamiento de viviendas ha ido en aumento.

GRÁFICO N° 28



Fuente: INEC

En el año 2010 hubo un despunte considerable de personas que adquirieron una vivienda, esto se debió a que el BIESS empezó a otorgar de forma masiva y ágil créditos hipotecarios con una tasa accesible y a largo plazo, a pesar de esto las personas que rentan hubo un aumento

3.1.2.2 Necesidad de Vivienda en Manabí

En la Provincia también es un problema la falta de vivienda para muchos hogares, también ha existido un incremento de personas que ya tienen su vivienda, Manabí por tener bastante población rural, se presta para que los habitantes no tengan legalizadas su tierra además que en estos sectores el número de miembros por hogar es mayor y viven en casas que son heredadas.

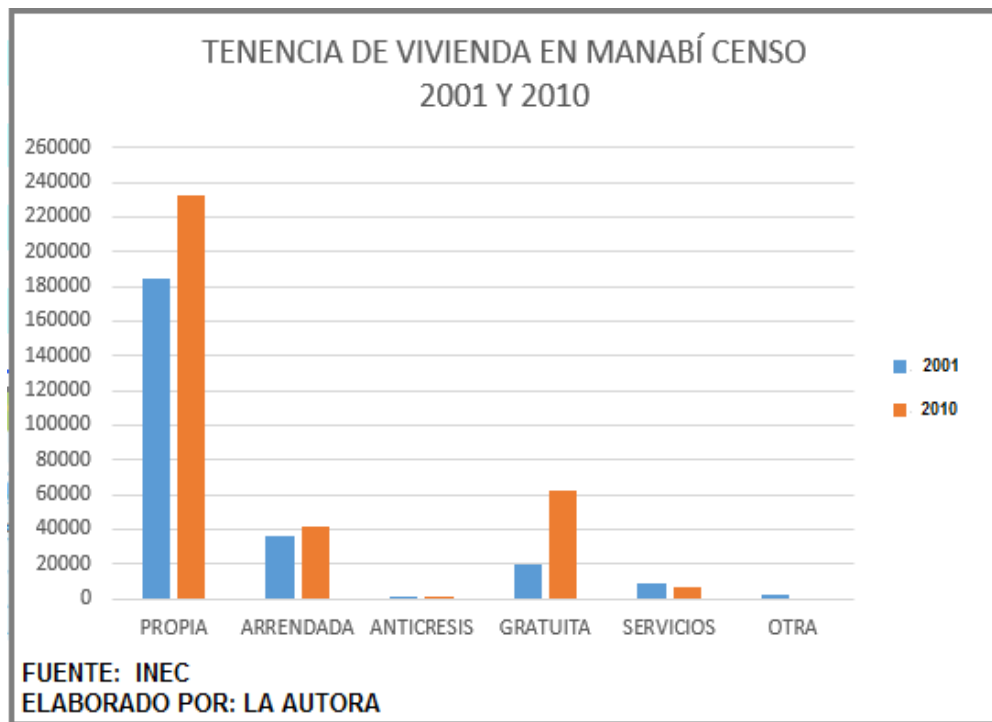
Del año 2001 al 2010 existe una diferencia importante en la vivienda gratuita, aquí se ubican jornaleros, guardias, cuidadores, que los patronos les permiten vivir ahí en sus tierras para que estas estén cuidadas.

CUADRO 21

VIVIENDA	2001	2010
PROPIA	184364	232427
ARRENDADA	35622	41264
ANTICRESIS	1338	770
GRATUITA	20095	61907
SERVICIOS	8472	6720
OTRA	2220	0

Fuente: INEC
Elaborado por: La Autora

GRÁFICO N° 29



3.1.2.3 Necesidad de Vivienda en Portoviejo.

La presente investigación ha permitido establecer el déficit habitacional que existe en la Ciudad, siendo así la oferta actual muy deficiente en comparación de la

demanda, a pesar de que se puede observar en el cuadro que han aumentado la adquisición de viviendas porque hay más personas con casa propia.

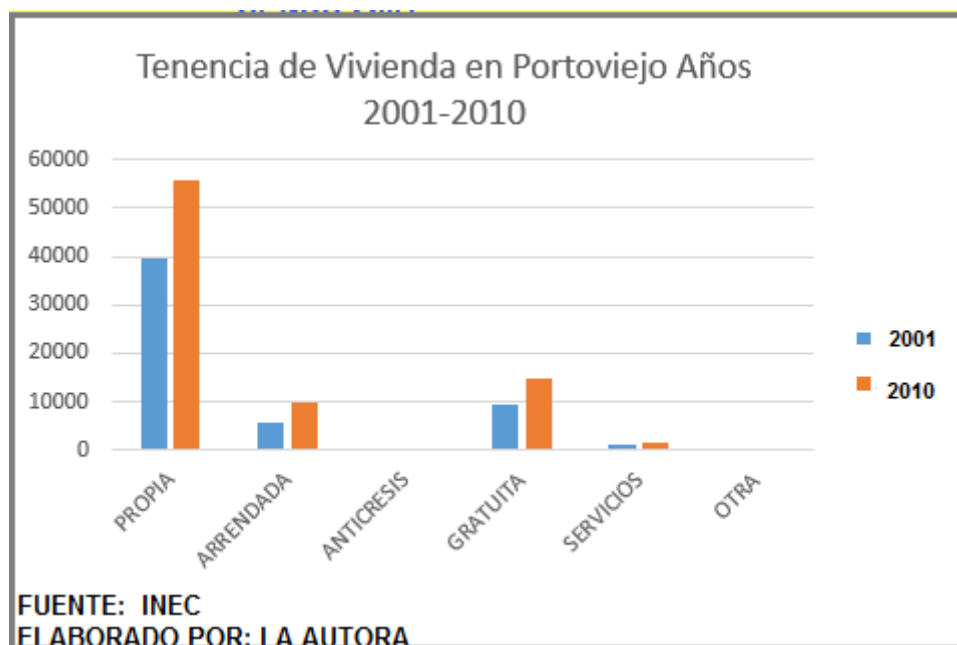
Considerando la importancia de realizar un proyecto de vivienda de interés social, siendo el objetivo principal del presente estudio incentivar al Sector público, a que realice convocatorias o desarrolle un plan habitacional para que se disminuya el déficit habitacional, se ha llevado a cabo el análisis de las causas por las cuales el déficit es bastante alto, es tan bien importante que el Ente público dictamine nuevas regulaciones que permitan que la persona tenga regularizado su predio, de esta manera también podrán acceder a varios de los incentivos que brinda el Gobierno actual, entre ellos el Bono del MIDUVI, y podrían acceder a un crédito de vivienda para mejorar sus condiciones de vida. Además para el GAD Municipal esto generaría mayor fuente de ingresos por recaudación de impuestos.

GRÁFICO N° 30

VIVIENDA	2001	2010
PROPIA	39657	55579
ARRENDADA	5870	9852
ANTICRESIS	110	164
GRATUITA	9585	14777
SERVICIOS	1340	1642
OTRA	180	0

Fuente: INEC
Elaborado por: La Autora

GRÁFICO N° 31



Luego de conocer la situación actual de la problemática de falta de viviendas y tener una visión clara se hizo un análisis tanto a la oferta como la demanda, y se procedió a realizar las encuestas, en donde se puede determinar el perfil del comprador y cuál es el producto que ellos necesitan y están dispuestos a pagar, donde podemos definir que la opción de vivienda adecuada es una tipología donde vaya desde los \$20000 a \$30000 y su cuota no sobrepase los \$300.00.

3.1.3 Perspectivas del Mercado Inmobiliario en Portoviejo

En los últimos años, el mercado inmobiliario ha tenido una expansión muy alta, especialmente en el segmento de vivienda. Esto es gracias a los siguientes factores:

- a) Progreso en los ingresos de la población debido a la expansión de la economía
- b) La demanda insatisfecha que existe actualmente, mucho más a este sector que es de interés social.

- c) Mayor accesibilidad a los créditos hipotecarios, y más con el BIESS que su aprobación es en línea ofrece mayores plazos.
- d) Apoyo del gobierno a través de incentivos, bonos, y promoción de construcción de viviendas en un terreno propio.

Estos factores son una clara muestra de que al realizarse un proyecto de esta naturaleza va a tener una alta demanda, y la clave está en que se el Gobierno local o central brinde los incentivos y facilidades para que este pueda ser desarrollado.

Un obstáculo que se vive a diario dentro de la Municipalidad es la tramitología a seguir para la aprobación de un proyecto de vivienda, por lo que este Ente si juega un papel importante para la ejecución de dicho proyecto.

En la Ciudad no se cuenta con mayores opciones de proyectos que ofrezcan viviendas de este tipo, debido a la alta incidencia que tiene el precio del terreno, por lo que la Municipalidad debe considerar tomar terrenos que se encuentren sin proyecto de edificación y ponerlo a disposición del inversionista privado para que se pueda llevar a cabo este proyecto de interés social, haciéndolo así atractivo para el inversionista, para los ciudadanos que tendrán la oportunidad de tener una vivienda digna y pues para la misma Entidad ya que ingresarán los tributos de estas viviendas. Todas estas variable que han sido analizadas, éste es un proyecto totalmente viable, quedan las posibilidades para que los organismos pertinentes lo tomen como una opción que no solo va a cubrir en parte el problema del déficit sino que también es una oportunidad de mejora y cambio para la ciudad.

CONCLUSIONES

- Una vez analizado la problemática existente sobre el déficit habitacional, es viable la construcción de un Plan de vivienda de carácter social, debido a la alta demanda existente de casas, cabe destacar que es alto el número de hogares sin vivienda sin embargo una vez que se realice un proyecto de esta magnitud más inversionistas se verán interesados en ejecutar dichos proyectos.
- La ciudad de Portoviejo, ha tenido un crecimiento considerable, por lo que las necesidades de consumo y vivienda son más altas. Existe un evidente déficit habitacional el mismo que indica que existe una alta demanda de viviendas, este déficit del año 2010 a la actualidad ha tenido un claro incremento, debido al aumento de su población, hijos que se independizan de sus Padres, los embarazos de niñas de temprana edad que forman otro hogar, la demanda va en crecimiento sin embargo la oferta no cubre las expectativas de los demandantes.
- En la Administración actual se ha mejorado considerablemente el sistema, y el aumento de la recaudación de impuestos debido a que se han preocupado por catastrar los predios que no constan en el registro, sin embargo aún existen falencias en cuanto a legalización de escrituras ya que es un trámite que demanda de tiempo.
- En nuestra Ciudad tenemos un alto índice de población urbana a comparación de otras ciudades como Manta, esto significa que ellos reciben su sueldo o jornal en base a días de trabajo o de una cosecha no tienen en muchos casos el sueldo básico, sin embargo según los encuestados que se tomaron de muestra en su mayoría cuenta con un trabajo privado lo que les genera una mayor estabilidad económica y pueden acceder a un crédito debido a que tienen condiciones más estables.

RECOMENDACIONES

- Considerando la viabilidad de un proyecto de carácter social de viviendas en la Ciudad de Portoviejo, se deja abierta la posibilidad a las autoridades locales, para realicen algún tipo de convocatoria o concurso que permita hacer la ejecución del proyecto, además debe analizarse la posibilidad de dar un terreno a un costo subsidiado que permite mayor rentabilidad al inversionista, ya que esto trae muchos beneficios para la Ciudad.
- Con el presente estudio, se puede evidenciar el déficit existente el mismo que puede disminuir a mitad de que se incrementen las ofertas de vivienda, por lo que es viable que la Municipalidad efectúe concurso y convocatorias para proponer a los inversionistas nacionales y extranjeros que inviertan en la ciudad, y todos se beneficien de este proyecto.
- Se debe difundir y promocionar los incentivos de Gobierno, ya que uno de ellos es acceder a un bono y puedan legalizar las tierras donde tienen las viviendas, este es un beneficio que no es muy conocido, sin embargo es de gran ayuda ya que el segmento que es de interés social no cuentan con muchos recursos para realizar sus trámites.
- De acuerdo al análisis realizado y a la capacidad de pago detectada de la población se recomienda que la tipología de viviendas, que se debería ofertar es de \$20000 hasta \$30000, pudiendo ser estas de planta baja, o planta alta sin mayores acabados, lo que les permite posibilidad de crecimiento en un futuro y puedan ir adaptando sus viviendas al modo de vida que tienen.

Bibliografía

((<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.), s.f.). (n.d.). Retrieved from ((<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.), s.f.): ((<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.), s.f.)

(<http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>, s.f.). (n.d.). Retrieved from (<http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>, s.f.): (<http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>, s.f.)

(<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.). (n.d.). Retrieved from (<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.): (<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>, s.f.)

(www.asambleanacional.gob.ec, s.f.). (n.d.). Retrieved from (www.asambleanacional.gob.ec, s.f.): (www.asambleanacional.gob.ec, s.f.)

Allen, J. G. (2016, 07 05). <https://psicologiyamente.net>. Retrieved from <https://psicologiyamente.net>: <https://psicologiyamente.net/psicologia/piramide-de-maslow>

Carrión, F. (2003, 01 18). El problma de la vivienda en el Ecuador. *Diario Hoy*.

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD) (R.O. 166 de enero 21 del 2014).

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR (2008).

Galindo, A. (2002).

Garvin. (1992). Modelo de Calidad.

GILDENBERGER, C. A. (2008). "Desarrollo y Calidad de vida."

http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf. (n.d.). Retrieved from http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf

http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf;sequence=1. (n.d.). Retrieved from http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf;sequence=1: http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/14505/067_Sainz_Jose.pdf;sequence=1

<http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>. (n.d.). Retrieved from <http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>: <http://www.asambleanacional.gob.ec/sites/default/files/private/asambleanacional/filesasambleanacionalnameuid-29/Leyes%202013-2017/110-territorial/AP-ordenamiento-territorial-12-05-2016.pdf>

<http://www.buenvivir.gob.ec/objetivo-3.-mejorar-la-calidad-de-vida-de-la-poblacion>. (n.d.). Retrieved from <http://www.buenvivir.gob.ec/objetivo-3.-mejorar-la-calidad-de-vida-de-la-poblacion>: <http://www.buenvivir.gob.ec/objetivo-3.-mejorar-la-calidad-de-vida-de-la-poblacion>

<http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>. (n.d.). Retrieved from <http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>: <http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>

<http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>. (n.d.). Retrieved from <http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>: <http://www.cfn.fin.ec/cfn-construye-3/>

<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>. (n.d.). Retrieved from <http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>: <http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>

<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>. (n.d.). Retrieved from <http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>: <http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>

<http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>. (n.d.). Retrieved from <http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>: <http://www.cpccs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>

<http://www.cpcacs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>. (n.d.). Retrieved from
<http://www.cpcacs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>:
<http://www.cpcacs.gob.ec/docs/normativaDocs/1075029.pdf>

<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>. (n.d.). Retrieved from
<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL.pdf>

<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/04/Bono-inmobiliario-adquisicion-de-vivienda.pdf>. (n.d.). Retrieved from
<http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/04/Bono-inmobiliario-adquisicion-de-vivienda.pdf>: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/04/Bono-inmobiliario-adquisicion-de-vivienda.pdf>

<http://www.portoviejo.gob.ec/>. (n.d.). Retrieved from <http://www.portoviejo.gob.ec/>:
<http://www.portoviejo.gob.ec/>

<http://www.telegrafo.com.ec>. (n.d.). Retrieved from <http://www.telegrafo.com.ec>.

<http://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>. (n.d.).
<http://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>. Retrieved from
<http://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>:
<http://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>

<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>. (n.d.). Retrieved from
<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>:
<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>

<https://www.flickr.com/photos/beveventos/5374183317>. (n.d.). Retrieved from
<https://www.flickr.com/photos/beveventos/5374183317>

<https://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>. (n.d.). Retrieved from
<https://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>:
<https://www5.uva.es/grupotierra/aacid/publicaciones/2013/2a.pdf>

Keynes, J. M. (1883). *El sistema de ideas keynesino*.

LEY ORGANICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTION DE SUELO. ((R.O. SUPLEMENTO 790 DE JULIO 5 DEL 2016).

Lorenzo, P. G. (2003). *REFLEXIONES SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA EN EL ECUADOR*.

Maslow, A. (n.d.).

Maslow, A. (n.d.). *Teoría de la Evolución Humana*.

Moreira, L. A. (2001-2013). *ANÁLISIS DE LA CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO AL DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD DE MANTA* . Manta.

Nicolau, E. F. (1992). El derecho a una vivienda digna y adecuada. In E. F. Nicolau, *El derecho a una vivienda digna y adecuada* (p. 2). Valencia.

ORDENANZA REFORMATORIA A LA ORDENANZA DE REGLAMENTACIÓN DEL AREA URBANA (13 de Abril del 2015).

Pigou. (1877). *Economía del bienestar*.

Rawls. (1921). *Teoría de la justicia*.

Resolución 045-2015-F la Junta de Regulación Monetaria y Financiera . (n.d.).

Stiglitz. (2003). *Economía del Sector Público*.

Stiglitz, J. (2003).

www.asambleanacional.gob.ec. (n.d.). Retrieved from www.asambleanacional.gob.ec:
www.asambleanacional.gob.ec

www.portoviejo.gob.ec. (n.d.). Retrieved from www.portoviejo.gob.ec: www.portoviejo.gob.ec

