



Journal of business and entrepreneurial studies  
ISSN: 2576-0971  
journalbusinessentrepreneurial@gmail.com  
Colloquium editorial  
Ecuador

## Inserción de conjunto habitacional social “Puerto Palmar”

---

**Garcés Vargas, Juan; Villao Rodríguez, Karina**

Inserción de conjunto habitacional social “Puerto Palmar”

Journal of business and entrepreneurial studies, vol. 3, núm. 2, 2019

Colloquium editorial, Ecuador

**Disponible en:** <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=573660685004>

**DOI:** <https://doi.org/10.31876/jbes.v3i2.23>

Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.

# Inserción de conjunto habitacional social “Puerto Palmar”

Insertion of social housing complex “Puerto Palmar”

Juan Garcés Vargas juangarcésvargas@yahoo.com

*Universidad Católica de Oriente, México*

 <http://orcid.org/0000-0002-0998-3213>

Karina Villao Rodríguez kary\_alex@yahoo.com

*Universidad Península de Santa Elena, Ecuador*

 <http://orcid.org/0000-0001-9660-4623>

Journal of business and entrepreneurial  
studies, vol. 3, núm. 2, 2019

Colloquium editorial, Ecuador

Recepción: 03 Diciembre 2018  
Aprobación: 23 Enero 2019

DOI: <https://doi.org/10.31876/jbes.v3i2.23>

Redalyc: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=573660685004>

CC BY-NC-ND

**Resumen:** La presente intención se basa en realizar un artículo que busca: “optimizar la calidad de vida de la población guayaquileña”, mediante: “CONJUNTO HABITACIONAL SOCIAL “PUERTO PALMAR” EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL”, en donde se emplea como objetivo fundamental: “Garantizar el acceso a una vivienda apropiada, segura y digna”; entre las resoluciones, involucra “Promover la organización, responsabilidad familiar y comunitaria, para garantizar su participación en la obtención de residencia nueva o reformada, en el sostenimiento oportuno y adecuado de las viviendas, así como de sus entornos, para así evitar el detrimento y los consecuentes peligros”. A partir de la premisa, se arroja un análisis de tipo representativo que beneficiará al proponente para obtener el conocimiento, en zonas aledañas interesadas en hogares de interés social, con la finalidad de conocer la idea de comercialización de casas en “PUERTO PALMAR”. Luego del estudio, se concluirá si el ofrecimiento es rentable, de esta manera a partir de la verificación, se promoverá y la inversión perpetrada se recuperará con una buena publicidad en lo que respecta a marketing y venta; de esta manera, en los 5 trimestres se podrán ofertar las 100 casas planificadas desde su origen.

**Palabras clave:** Desarrollo Urbano, conjunto habitacional, vivienda y vivienda de interés social.

**Abstract:** The present intention is based on making an article that seeks to "optimize the quality of life of the population of Guayaquil", through: "SOCIAL HOUSING SET" PUERTO PALMAR "IN THE CITY OF GUAYAQUIL", which is used as a fundamental objective: " Guarantee access to appropriate, safe and dignified housing "; among the resolutions, it involves "Promoting the organization, family and community responsibility, to guarantee their participation in obtaining new or reformed residence, in the timely and adequate maintenance of the homes, as well as their environments, in order to avoid detriment and the consequent dangers. " From the premise, a representative analysis is launched that will benefit the proponent to obtain knowledge, in surrounding areas interested in social interest homes, in order to know the idea of marketing homes in "PUERTO PALMAR". After the study, it will be concluded if the offer is profitable, in this way from verification, it will be promoted and the investment perpetrated will be recovered with good publicity in regards to marketing and sales; In this way, in the 5 quarters the 100 planned houses can be offered from their origin.

**Keywords:** Urban Development, housing complex, housing and social interest housing.

## Introducción

El conjunto habitacional “Puerto Palmar” se plantea como un gran reto que permitirá obtener las extensiones básicas para la adecuada proyección, el seguimiento y la valoración del Buen Vivir, el método plantea

considerar el acceso universal a los "bienes primordiales", constituidos básicamente por: salud, educación, trabajo y hábitat, aspectos notables para alcanzar otros espacios del bienestar y la mejora en la calidad de la vida. Además de la satisfacción de las necesidades básicas, se considera de vital importancia, también la "extensión del tiempo destinado a vivir en integridad y el abastecimiento de bienes relacionales (afecto, amor, solidaridad, cohesión social)", como caminos para lograr el bienestar y la realización Humana (Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017). Los datos del censo de población y vivienda INEC del año 2010, exteriorizaron que el 86% de la demanda en vivienda se encuentra en los sectores urbanos marginales. Hace varios años atrás, los proyectos habitacionales, eran exclusivamente para los sectores de clase media y alta, actualmente, con la tecnología de materiales prefabricados, es posible que los sectores populares también sean considerados dentro de este nicho inmobiliario. Para el año 2010, la tasa anual media de incremento de la urbe fue del 1.58% con un total de 2.440.553 de habitantes. (VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010) (VI Censo de Población y V de Vivienda, 2011)

Los indicadores estadísticos con respecto al total de personas ocupadas, subrayan: la edad media de la población (29.1), el porcentaje de personas con cédula de identidad (76.6), el porcentaje de personas con seguro de salud general (36) y el porcentaje de personas que acceden al seguro de salud privado (11.4). Vargas, F; Casanova, F; y Montanaro, L. . (2003), Robbins, S., 2006.

Otros indicadores de igual manera, lo constituyen: la distribución de la población en Guayaquil: 66.5%, aporte a la ciudad en el 2001 y 64.5% en el 2010; de esta manera, la diferenciación es mínima.

La noción que se cataloga como "El Gran Guayaquil", es una imagen urbanística que tiene el M.I. Municipio de la ciudad en mención, Plata, L. (2003)

ante el acrecentamiento inmobiliario que da cabida a las clases sociales que cobija la metrópoli.

Los lugares conocidos como: vía a la Costa, vía a Daule y la autopista Terminal Terrestre-Pascuales, componen los principales puntos de desarrollo en el casco urbano; se espera un futuro encuentro entre los cantones vecinos: Samborondón, Durán, y Daule.

En nuestro país, existe un persistente movimiento en lo que respecta a la obtención de viviendas, consecuencia de las políticas aplicadas por el Gobierno en curso; Alcantara, A. (sf)

lo que incita que poco a poco el comercio se organice y que las constructoras diseñen planes con interés social, ya que visualizan que es una fuente de negocios importantes.

En la segunda ciudad más grande del Ecuador, varios proyectos inmobiliarios, desean abarrotar el mercado que se aproxima a 80.000 nuevas residencias anuales.

Durante el año 200 Klohler (2004) se dio una gran ampliación en la fabricación de viviendas, pero en el área metropolitana representaba solo el 43.45%. En el 2010 las cifras, demuestran que el 60% de la

manufactura total es en el área residencial. Según los valores declarados por los partícipes en el sector de la construcción, éstas coinciden que el 60% de la intervención de la construcción es en espacios urbanos.

La proposición de recursos inmobiliarios de tipo popular, en Guayaquil, no ha poseído mayor interés por parte de los constructores, por ejemplo, "Ciudad Victoria", con 8000 soluciones habitacionales; "Socio Vivienda Guayaquil", conformado por 12 firmas constructoras guayaquileñas que presagia construir 14000 viviendas (hasta el año 2013); el plan habitacional del Gobierno, "Socio Vivienda Uno", con 2500 hogares para familias de escasos recursos económicos y "Ciudad Olmedo", con 10000 viviendas.

La progresión acelerada de la población en Guayaquil, ha intensificado la oferta y la demanda de la vivienda, especialmente en el área metropolitana. Según el censo del 2010, del Instituto Ecuatoriano de Estadística y Censos (INEC), en Guayaquil era de alrededor de 26 mil casas (familias que alquilaban) y aumentaban otras 18 mil familias que subsistían en ranchos y covachas. UNESCO. (1998)

MIDUVI presenta unas cifras que refieren que la carencia de viviendas nuevas en el 2006 era de 23,3% y en el 2010 de 19,3%. Esta cifra está relacionada con las condiciones de miseria, el poder adquisitivo de la población y las fuentes de subvención. Garcí#a-Manjo#n (2009)

En cuanto al déficit cuantitativo, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Subsecretaría de Hábitat y Vivienda, coinciden en que la carencia habitacional bajó el 9%, pasando de 756 806 unidades en el 2006 a 692 216 unidades en el 2010. Acreditacio#n, S. N. (2013), CEAACES. (2011).

Una verificación general, muestra que las zonas con mayor insuficiencia habitacional cualitativa son: Guayaquil, Machala, Cuenca, Ambato, Quito, Manabí, Los Ríos y la Sierra Centro, pues si bien, las personas tienen un domicilio, son: de caña en la Costa o de adobe en la Sierra.

## Materiales y métodos

Se diseñó una encuesta a los potenciales interesados en viviendas de interés social, con la finalidad de aprobar la idea de comercialización de casas en PUERTO PALMAR Herna#ndez Sampieri (1997).

**Tabla 1**  
Población y muestra

Elementos	Ni (Población)	n (muestra)
Habitantes de zonas (jefes y jefas de hogar) aledañas al sector beneficiado	6500	399

Elaborado por: Autor

El conocimiento que se tiene, de acuerdo al estudio de tipo descriptivo que se ejecutó en zonas aledañas es la siguiente. Se realizaron 399 encuestas derivadas de la siguiente fórmula:

Donde

**Tabla 2**  
Tabla de descripción de la muestra

N	6500
P	0,5
Q	0,5
E	5%
Z	1,96
n inicial	400
n final	399

Datos obtenidos en el proceso de investigación

Al no realizarse una hipótesis, se considera la probabilidad de ocurrencia de un 50% y el margen de error de un 5%; por tal razón y al tratarse de una población finita, el valor de la muestra es de 399.

Las conclusiones obtenidas para el tema específico fueron las siguientes:

Los resultados obtenidos demuestran que el 50% de los indagados, en este caso, jefes/as de hogar están en un rango de edad de 24 a 34 años, esto se puede demostrar que existen personas sin acceso a viviendas casadas a temprana edad.

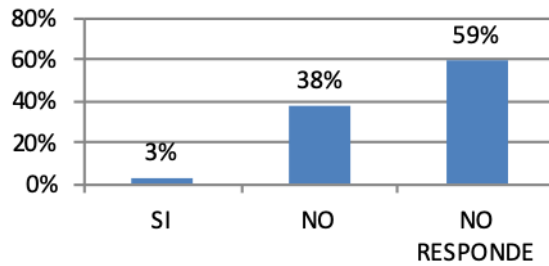
El efecto alcanzado arroja que el 63% de los encuestados son hombres a diferencia del 37% que son mujeres. Los escrutinios, en gran parte no lograron obtener equidad de género, debido a que las personas que participaron se negaron a contestar.

## Resultados

Los resultados obtenidos demuestran que el 50% de los indagados, en este caso, jefes/as de hogar están en un rango de edad de 24 a 34 años, esto se puede demostrar que existen personas sin acceso a viviendas casadas a temprana edad.

El efecto alcanzado arroja que el 63% de los encuestados son hombres a diferencia del 37% que son mujeres. Los escrutinios, en gran parte no lograron obtener equidad de género, debido a que las personas que participaron se negaron a contestar.

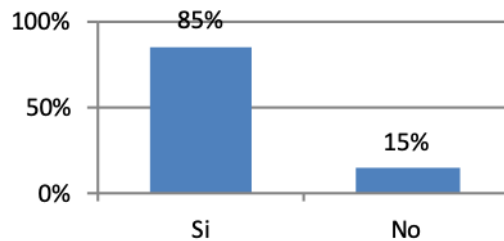
En referencia a la locución: "moradas de interés social", se pudo comprobar que las personas encuestadas, no conocen esta terminología, por entrevistas realizadas, estas, se enfocan en la expresión "viviendas de tipo popular", no obstante, ambas poseen la misma relación.



**Gráfico 1**  
Casa propia

Datos obtenidos en el proceso de investigación

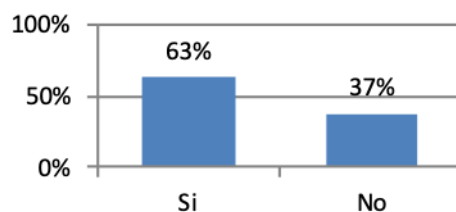
Cuando se refiere a la existencia de residencia propia, se evidenció que el 38% carece de vivienda a diferencia del 3% que manifiesta si tener hogar establecido, hubo un 59% de personas que no respondían probablemente por temores.



**Gráfico 2**  
Espacios

Datos obtenidos en el proceso de investigación

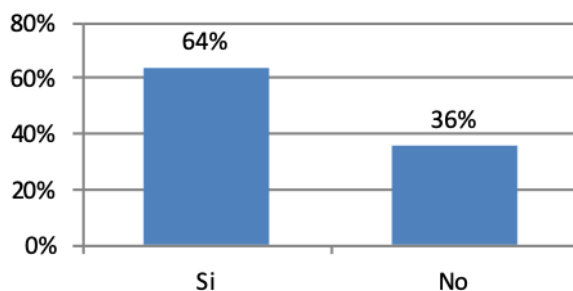
Con respecto al hacinamiento en los sectores populares por parte de las familias guayaquileñas, el 85% manifiesta que efectivamente viven aglomeradamente, seguido del 15% que manifiesta que el espacio es el adecuado.



**Gráfico 3**  
Casas

Datos obtenidos en el proceso de investigación

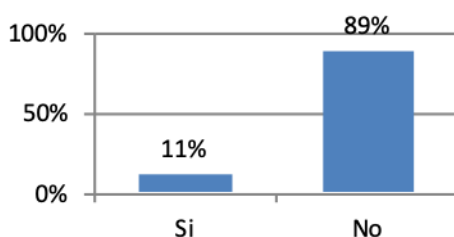
Referente a la información mostrada, el 63% considera que si ha analizado en el último año adquirir una casa para darle un mejor estilo vida a su familia, esto se puede validar con la demanda actual de viviendas, el mercado habitacional ha tenido un despunte significativo en los últimos años.



**Gráfico 4**  
Vivienda

Datos obtenidos en el proceso de investigación

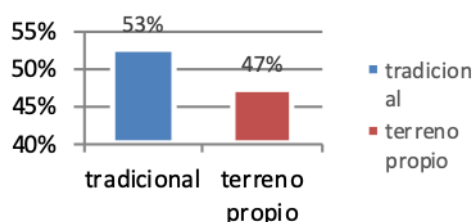
Muestra que el 65% asegura que las viviendas ofertadas al público en la actualidad, cubren con los aspectos básicos en cuanto; a su estética, funcionalidad, seguridad y precio, no obstante, se deben de considerar aspectos como los de acceso a crédito que también han sido comprobados.



**Gráfico 5**  
Trámites

Datos obtenidos en el proceso de investigación

Los cabezas de hogar, manifiestan que existen muchos inconvenientes al momento de realizar las gestiones para la obtención de una vivienda o un crédito para el mismo fin. De acuerdo a los resultados, el 89% manifiesta que son dificultosos a diferencia de solo un 11% que manifiesta que son posibles.



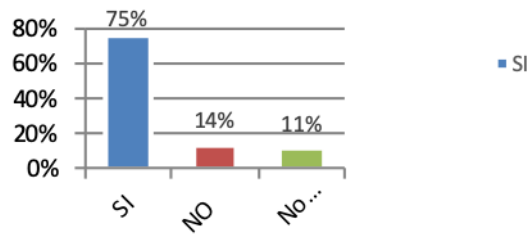
**Gráfico 6**

#### UNIDAD HABITACIONAL

Datos obtenidos en el proceso de investigación

Los datos muestran, que el 53% manifiesta que elige adquirir en unidades de vivienda a diferencia que se edifique en un terreno propio, esto probablemente debido a las facilidades que obtienen de los conjuntos habitacionales en donde les otorgan servicios básicos eficientes y de distracción para niños y adultos.

## CRÉDITO HIPOTECARIO DE INTERÉS SOCIAL

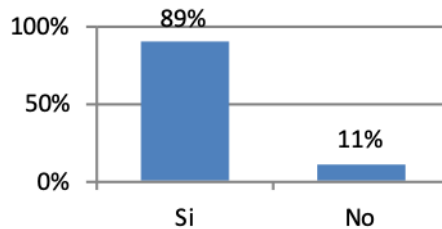


**Gráfico 7**

### Crédito hipotecario

Datos obtenidos en el proceso de investigación

Los resultados indican, que el 75% considera que una casa nueva adquirida a partir de un crédito hipotecario de interés social, sería una excelente medida para su inconveniente en la adquisición de una vivienda, a diferencia del 14% que manifiesta lo contrario, además un 11% se abstiene de contestar.

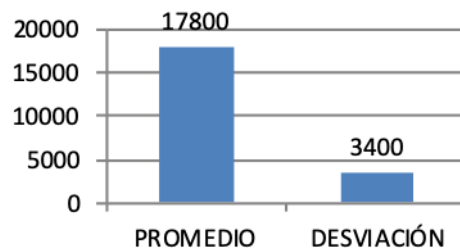


**Gráfico 8**

### Proceso de investigación

Datos obtenidos en el proceso de investigación

Esta pregunta es indispensable para así aprobar el trabajo de investigación y de esta manera mostrar los efectos concluyentes. El 89% del total de los encuestados, manifiesta que si debe emprenderse un plan de desarrollo urbanístico de viviendas de tipo popular "Puerto Palmar" en Guayaquil.



**Gráfico 8**

### Disposición a pagar

Datos obtenidos en el proceso de investigación

Respecto a la disposición a pagar, se pudo evidenciar que de acuerdo al mercado objetivo, el promedio por la cancelación económica de viviendas es de 17800 dólares, el coste es pequeño, debido a que son programas de



vivienda de interés social donde los estratos económicos que acceden son de clase media baja.

## Discusión

La proposición de un plan de desarrollo residencial, con interés social, manifiesta la demanda existente por este tipo de bienes que ha tenido ampliaciones reveladoras en los últimos años en el país; de igual manera, se pudo afirmar que para el sector a intervenir, existe diversa inclinación y sobre todo, apertura para la adquisición de inmuebles.

Las viviendas de interés social siempre tendrán aceptación; pese a la crisis económica, estas residencias, son de fácil acceso para las personas de clase media y baja.

Referente al levantamiento de datos realizado a los potenciales beneficiarios, estos denotaron inquietud por los trámites a ejecutar para la obtención de la viviendas, por lo tanto, no se preocupan de manera proporcional por el diseño ni acabados, más bien, buscan cubrir sus necesidades básicas.

Se consideró la rentabilidad desde el punto de vista financiero, tanto el VAN como la TIR validaron el hecho que el plan habitacional sea conveniente, debe ser desarrollado y la inversión cometida se recuperará bajo el supuesto que con una buena campaña de comercialización y venta en los 5 trimestres se puedan ofrecer las 100 casas.

## Conclusión

Ejecutar estudios de mercado constantes para así equiparar las necesidades de la población beneficiada y poder concentrar proyectos que sean de beneficio hacia la comunidad necesitada.

La articulación con las instituciones públicas y privadas es fundamental y para así adherirse a más y mejores servicios.

Se exhorta efectuar un estudio para determinar la rentabilidad desde el punto de vista social, debido a que el VAN financiero no recoge datos de evaluaciones sociales, además de eso, incluir a actores para la sostenibilidad del plan de desarrollo.

## Referencias

Hernández-Sampieri, R. (1997). *Metodología de la Investigación*. México DF, México: McGraw-Hill.

García-Manjón, J. (2009). *Hacia el EEES. El reto de la adaptación de la Universidad a Bolonia*. La Coruña, España: Netbiblo.

Kohler, D (Octubre de 2004), El Proceso de Bolonia y la empleabilidad: El impacto de la empleabilidad en el desarrollo curricular. Marcelo Jijón (Presidente) *Conferencia presentada en el Seminario de Bolonia de empleabilidad en el contexto del proceso de Bolonia*, Celebrado en octubre de 2004, Bled, Eslovenia.

- Campos-Rios G. (2004). Implicaciones económicas del concepto de empleabilidad. *Aportes*, 8(23), 101-111.
- Plata, L. (2003). La pertinencia de la educación superior. Elementos para su comprensión. *Revista de la Educación Superior*, (120), 200-205.
- Consejo de Evaluación y Acreditación de la Calidad de la Educación Superior (2013). *Modelo de evaluación de Escuelas Politécnicas y Universidades*
- Consejo de Evaluación y Acreditación de la Calidad de la Educación Superior (2013). *Lineamientos para la acreditación de programas de educación superior*.
- Consejo de Evaluación y Acreditación de la Calidad de la Educación Superior (2011). *Modelo General para la Evaluación de Carreras con fines de Acreditación*.
- J. Cerna 2006. *Manejo de herramientas de en procesos de evaluación* (tesis de grado). Universidad de Guayaquil, Guayaquil, Ecuador
- Robbins, S., (2006). Comportamiento Organizacional. Prentice Hall – Pearson. Propuesta de Armonización Curricular en Ecuador. *Revista espirales* 3(15), 100-120
- Vargas, F; Casanova, F; y Montanaro, L. . (2003). El Enfoque de Competencia Laboral: Manual de Formación. Robinson, *CINTEFOR/OIT/2001*, Montevideo, Uruguay

## Notas de autor

juangarcesvargas@yahoo.com

## Información adicional

*Pag:* 23-31