

Volumen 6 - Número Especial - Abril/Junio 2019

# REVISTA INCLUSIONES

REVISTA DE HUMANIDADES  
Y CIENCIAS SOCIALES  
ISSN 0719-4706

*Homenaje a*

*Gerardo Echeita*

MIEMBRO DE HONOR COMITÉ INTERNACIONAL

REVISTA INCLUSIONES

Portada: Felipe Maximiliano Estay Guerrero

**221 B**  
**WEB SCIENCES**

**CUERPO DIRECTIVO**

**Directores**

**Dr. Juan Guillermo Mansilla Sepúlveda**

Universidad Católica de Temuco, Chile

**Dr. Francisco Ganga Contreras**

Universidad de Los Lagos, Chile

**Subdirectores**

**Mg © Carolina Cabezas Cáceres**

Universidad de Los Andes, Chile

**Dr. Andrea Mutolo**

Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México

**Editor**

**Drdo. Juan Guillermo Estay Sepúlveda**

Editorial Cuadernos de Sofía, Chile

**Editor Científico**

**Dr. Luiz Alberto David Araujo**

Pontificia Universidad Católica de Sao Paulo, Brasil

**Cuerpo Asistente**

**Traductora: Inglés**

**Lic. Pauline Corthorn Escudero**

Editorial Cuadernos de Sofía, Chile

**Traductora: Portugués**

**Lic. Elaine Cristina Pereira Menegón**

Editorial Cuadernos de Sofía, Chile

**Portada**

**Sr. Felipe Maximiliano Estay Guerrero**

Editorial Cuadernos de Sofía, Chile

**COMITÉ EDITORIAL**

**Dra. Carolina Aroca Toloza**

Universidad de Chile, Chile

**Dr. Jaime Bassa Mercado**

Universidad de Valparaíso, Chile

**Dra. Heloísa Bellotto**

Universidad de San Pablo, Brasil

**Dra. Nidia Burgos**

Universidad Nacional del Sur, Argentina

**Mg. María Eugenia Campos**

Universidad Nacional Autónoma de México, México

**Dr. Francisco José Francisco Carrera**

Universidad de Valladolid, España

**Mg. Keri González**

Universidad Autónoma de la Ciudad de México, México

**Dr. Pablo Guadarrama González**

Universidad Central de Las Villas, Cuba

**Mg. Amelia Herrera Lavanchy**

Universidad de La Serena, Chile

**Dr. Aleksandar Ivanov Katrandzhiev**

Universidad Suroeste Neofit Rilski, Bulgaria

**Mg. Cecilia Jofré Muñoz**

Universidad San Sebastián, Chile

**Mg. Mario Lagomarsino Montoya**

Universidad de Valparaíso, Chile

**Dr. Claudio Llanos Reyes**

Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile

**Dr. Werner Mackenbach**

*Universidad de Potsdam, Alemania  
Universidad de Costa Rica, Costa Rica*

**Mg. Rocío del Pilar Martínez Marín**

*Universidad de Santander, Colombia*

**Ph. D. Natalia Milanesio**

*Universidad de Houston, Estados Unidos*

**Dra. Patricia Virginia Moggia Münchmeyer**

*Pontificia Universidad Católica de Valparaíso, Chile*

**Ph. D. Maritza Montero**

*Universidad Central de Venezuela, Venezuela*

**Dra. Eleonora Pencheva**

*Universidad Suroeste Neofit Rilski, Bulgaria*

**Dra. Rosa María Regueiro Ferreira**

*Universidad de La Coruña, España*

**Mg. David Ruete Zúñiga**

*Universidad Nacional Andrés Bello, Chile*

**Dr. Andrés Saavedra Barahona**

*Universidad San Clemente de Ojrid de Sofía, Bulgaria*

**Dr. Efraín Sánchez Cabra**

*Academia Colombiana de Historia, Colombia*

**Dra. Mirka Seitz**

*Universidad del Salvador, Argentina*

#### COMITÉ CIENTÍFICO INTERNACIONAL

##### Comité Científico Internacional de Honor

**Dr. Adolfo A. Abadía**

*Universidad ICESI, Colombia*

**Dr. Carlos Antonio Aguirre Rojas**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dr. Martino Contu**

*Universidad de Sassari, Italia*

**Dr. Luiz Alberto David Araujo**

*Pontificia Universidad Católica de Sao Paulo, Brasil*

**Dra. Patricia Brogna**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dr. Horacio Capel Sáez**

*Universidad de Barcelona, España*

**Dr. Javier Carreón Guillén**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dr. Lancelot Cowie**

*Universidad West Indies, Trinidad y Tobago*

**Dra. Isabel Cruz Ovalle de Amenabar**

*Universidad de Los Andes, Chile*

**Dr. Rodolfo Cruz Vadillo**

*Universidad Popular Autónoma del Estado de Puebla, México*

**Dr. Adolfo Omar Cueto**

*Universidad Nacional de Cuyo, Argentina*

**Dr. Miguel Ángel de Marco**

*Universidad de Buenos Aires, Argentina*

**Dra. Emma de Ramón Acevedo**

*Universidad de Chile, Chile*

**Dr. Gerardo Echeita Sarrionandia**

*Universidad Autónoma de Madrid, España*

**Dra. Patricia Galeana**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dra. Manuela Garau**

*Centro Studi Sea, Italia*

**Dr. Carlo Ginzburg Ginzburg**

*Scuola Normale Superiore de Pisa, Italia  
Universidad de California Los Ángeles,  
Estados Unidos*

**José Manuel González Freire**

*Universidad de Colima, México*

**Dra. Antonia Heredia Herrera**

*Universidad Internacional de Andalucía, España*

**Dr. Eduardo Gomes Onofre**

*Universidade Estadual da Paraíba, Brasil*

**Dra. Blanca Estela Zardel Jacobo**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dr. Miguel León-Portilla**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dr. Miguel Ángel Mateo Saura**

*Instituto de Estudios Albacetenses "don Juan Manuel", España*

**Dr. Carlos Tulio da Silva Medeiros**

*Diálogos em MERCOSUR, Brasil*

**Dr. Álvaro Márquez-Fernández**

*Universidad del Zulia, Venezuela*

**Dr. Oscar Ortega Arango**

*Universidad Autónoma de Yucatán, México*

**Dr. Antonio-Carlos Pereira Menaut**

*Universidad Santiago de Compostela, España*

**Dr. José Sergio Puig Espinosa**

*Dilemas Contemporáneos, México*

**Dra. Francesca Randazzo**

*Universidad Nacional Autónoma de Honduras, Honduras*

**Dra. Yolando Ricardo**

*Universidad de La Habana, Cuba*

**Dr. Manuel Alves da Rocha**

*Universidade Católica de Angola Angola*

**Mg. Arnaldo Rodríguez Espinoza**

*Universidad Estatal a Distancia, Costa Rica*

**Dr. Miguel Rojas Mix**

*Coordinador la Cumbre de Rectores Universidades Estatales América Latina y el Caribe*

**Dr. Luis Alberto Romero**

*CONICET / Universidad de Buenos Aires, Argentina*

**Dra. Maura de la Caridad Salabarría Roig**

*Dilemas Contemporáneos, México*

**Dr. Adalberto Santana Hernández**

*Universidad Nacional Autónoma de México, México*

**Dr. Juan Antonio Seda**

*Universidad de Buenos Aires, Argentina*

**Dr. Saulo Cesar Paulino e Silva**

*Universidad de Sao Paulo, Brasil*

**Dr. Miguel Ángel Verdugo Alonso**

*Universidad de Salamanca, España*

**Dr. Josep Vives Rego**

*Universidad de Barcelona, España*

**Dr. Eugenio Raúl Zaffaroni**

*Universidad de Buenos Aires, Argentina*

**Comité Científico Internacional**

**Mg. Paola Aceituno**

*Universidad Tecnológica Metropolitana, Chile*

**Ph. D. María José Aguilar Idañez**

*Universidad Castilla-La Mancha, España*

**Mg. Elian Araujo**

*Universidad de Mackenzie, Brasil*

**Mg. Romyana Atanasova Popova**

*Universidad Suroeste Neofit Rilski, Bulgaria*

**Dra. Ana Bénard da Costa**

*Instituto Universitario de Lisboa, Portugal  
Centro de Estudios Africanos, Portugal*

**Dra. Alina Bestard Revilla**

*Universidad de Ciencias de la Cultura Física y el Deporte, Cuba*

**Dra. Noemí Brenta**

*Universidad de Buenos Aires, Argentina*

**Dra. Rosario Castro López**

*Universidad de Córdoba, España*

**Ph. D. Juan R. Coca**

*Universidad de Valladolid, España*

**Dr. Antonio Colomer Vialdel**

*Universidad Politécnica de Valencia, España*

**Dr. Christian Daniel Cwik**

*Universidad de Colonia, Alemania*

**Dr. Eric de Léséulec**

*INS HEA, Francia*

**Dr. Andrés Di Masso Tarditti**

*Universidad de Barcelona, España*

**Ph. D. Mauricio Dimant**

*Universidad Hebrea de Jerusalén, Israel*

**Dr. Jorge Enrique Elías Caro**

*Universidad de Magdalena, Colombia*

**Dra. Claudia Lorena Fonseca**

*Universidad Federal de Pelotas, Brasil*

**Dra. Ada Gallegos Ruiz Conejo**

*Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Perú*

**Dr. Francisco Luis Giraldo Gutiérrez**

*Instituto Tecnológico Metropolitano,  
Colombia*

**Dra. Carmen González y González de Mesa**

*Universidad de Oviedo, España*

**Ph. D. Valentin Kitanov**

*Universidad Suroeste Neofit Rilski, Bulgaria*

**Mg. Luis Oporto Ordóñez**

*Universidad Mayor San Andrés, Bolivia*

**Dr. Patricio Quiroga**

*Universidad de Valparaíso, Chile*

**Dr. Gino Ríos Patio**

*Universidad de San Martín de Porres, Per*

**Dr. Carlos Manuel Rodríguez Arrechavaleta**

*Universidad Iberoamericana Ciudad de  
México, México*

**Dra. Vivian Romeu**

*Universidad Iberoamericana Ciudad de  
México, México*

**Dra. María Laura Salinas**

*Universidad Nacional del Nordeste, Argentina*

**Dr. Stefano Santasilia**

*Universidad della Calabria, Italia*

**Mg. Silvia Laura Vargas López**

*Universidad Autónoma del Estado de  
Morelos, México*

**Dra. Jaqueline Vassallo**

*Universidad Nacional de Córdoba, Argentina*

**Dr. Evandro Viera Ouriques**

*Universidad Federal de Río de Janeiro, Brasil*

**Dra. María Luisa Zagalaz Sánchez**

*Universidad de Jaén, España*

**Dra. Maja Zawierzeniec**

*Universidad Wszechnica Polska, Polonia*

Editorial Cuadernos de Sofía

Santiago – Chile

Representante Legal

Juan Guillermo Estay Sepúlveda Editorial

REVISTA  
INCLUSIONES  
REVISTA DE HUMANIDADES  
Y CIENCIAS SOCIALES

CUADERNOS DE SOFÍA  
EDITORIAL

### Indización, Repositorios y Bases de Datos Académicas

Revista Inclusiones, se encuentra indizada en:



Information Matrix for the Analysis of Journals







uOttawa

Bibliothèque  
Library



REX



Vancouver Public Library



Universidad  
de Concepción

BIBLIOTECA UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN



UNIVERSITY OF  
SASKATCHEWAN



Hellenic Academic Libraries Link

HEAL LINK

Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών

**REFLEXIONES SOBRE LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL EN ECUADOR**

**REFLECTIONS ON HOUSING OF SOCIAL INTEREST IN ECUADOR**

**Mtdo. Geovanny Nicola**

Universidad Estatal de Milagro, Ecuador  
nicola.ingenieros@gmail.com

**Mg. Jaime Andocilla**

Universidad Estatal de Milagro, Ecuador  
jandocillac@unemi.edu.ec

**Fecha de Recepción:** 12 de marzo de 2019 – **Fecha Revisión:** 15 de marzo de 2019

**Fecha de Aceptación:** 18 de marzo de 2019 – **Fecha de Publicación:** 19 de marzo de 2019

**Resumen**

La vivienda social es aquella orientada al sector de la población que no posee recursos para adquirir un hogar a los precios establecidos por el mercado inmobiliario. Dada la relevancia y la importancia que tiene sobre la planificación y el desarrollo de ciudades en diversos países, es un tema que se viene estudiado por varias décadas y aún sigue en investigación; se observan aún fallas en los mecanismos usados en los diversos países para el tratamiento de esta temática desde la definición, las formas de asignación y los resultados obtenidos. En este documento se revisan, entre otros aspectos, los referentes conceptuales sobre viviendas de interés social; así como, sus constructos relacionados, estudios de casos, que podrán servir de fundamentos para su atención en el contexto latinoamericano, y específicamente en el Ecuador. Las investigaciones apuntan a la incorporación de factores asociados a la percepción y las expectativas del usuario en los modelos de gestión de proyectos inmobiliarios de interés social, y no solo aspectos asociados al diseño y costo de la vivienda, lograr esto sería el mejor indicador de habitabilidad urbana. El impacto que puede causar en economías en desarrollo, la necesidad de reducir el déficit de este tipo de viviendas en diversos países y en especial en los Latinoamericanos, son oportunidades para el desarrollo de futuras investigaciones.

**Palabras Claves**

Habitabilidad – Vivienda social – Ecuador

**Abstract**

Social housing is that oriented to the sector of the population that does not have the resources to acquire a home at the prices established by the real estate market. Given the relevance and importance it has on the planning and development of cities in different countries, it is a subject that has been studied for several decades and is still under investigation; It is still observed flaws in the mechanisms used in the various countries for the treatment of this issue from the definition, the forms of allocation and the results obtained. This document reviews, among other aspects, the

conceptual references on social interest housing; as well as its related constructs, case studies, which may serve as foundations for its attention in the Latin American context, and specifically in Ecuador. The research points to the incorporation of factors associated with the perception and expectations of the user in the management models of real estate projects of social interest, and not only aspects associated with the design and cost of housing. To achieve this would be the best indicator of urban habitability. The impact that can be caused in developing economies, the need to reduce the deficit of this type of housing in various countries and especially in the Latin Americans, are opportunities for the development of future research.

### **Keywords**

Habitability – Social housing – Ecuador

### **Para Citar este Artículo:**

Nicola, Geovanny y Andocilla, Jaime. Reflexiones sobre las viviendas de interés social en Ecuador. Revista Inclusiones Vol: 6 num 2 (2019): 195-211.

## Introducción

La vivienda, generalizado en el contexto latinoamericano, ha sido objeto de estudios transdisciplinarios por una larga trayectoria política, social e intelectual, siempre ligada a la realidad concreta; reclamado como un derecho en ocupaciones organizadas, se ha reconocido como una necesidad y se diagnostica como un déficit, y, como una demanda en la política pública<sup>1</sup>. Entre las necesidades de la sociedad a nivel mundial, privan las de habitabilidad, sin embargo, se evidencia un desequilibrio entre el crecimiento poblacional y el desarrollo de residencias<sup>2</sup>. Por otro lado, en el campo del hábitat social y de las políticas habitacionales, se han considerado siempre las mismas necesidades establecidas, limitándose las discusiones alrededor de sus satisfactores, y a limitadas conceptualizaciones de las políticas planteadas, así como interpretaciones e inadecuadas soluciones<sup>3</sup>. La vivienda, es el mayor depositario del patrimonio familiar y el esfuerzo para su compra se ha convertido en un mecanismo de distinción social.<sup>4</sup> En la vivienda como tema-problema, participan e interrelacionan aspectos particulares que van desde las cuestiones culturales (usos, costumbres, regionalismos, imagen), problemas particulares de clima y sitio, condicionantes tecnológicas y económicas<sup>5</sup>. La vivienda es un factor de integración y exclusión social, y la causa esencial de la imposibilidad de acceder a ella es, generalmente, económica; tanto por falta de recursos y/o por las dificultades en acceder a los préstamos hipotecarios<sup>6</sup>. Es por ello, que la financiación de vivienda es un elemento esencial de la política habitacional en todos los países del mundo<sup>7</sup>. En este orden de ideas, conocer y comprender la dinámica del mercado local de inmuebles, las relaciones que abarca y sus debilidades y fortalezas, conlleva a solucionar dificultades y a elaborar programas de acuerdo con las necesidades habitacionales y de infraestructura propias del sector<sup>8</sup>. En el sector inmobiliario, se encuentran las viviendas de interés social, consideradas inmuebles dirigidos a sectores de la sociedad que no pueden ir al mercado a adquirirlos por sus propios medios debido a su baja capacidad de pago; los precios establecidos por el sector inmobiliario están por encima del poder adquisitivo de este grupo de la población<sup>9</sup>. Aunque, actualmente se impulsan soluciones habitacionales a partir de políticas gubernamentales, las mismas demuestran serias limitaciones para dar respuestas a las necesidades económicas de sus destinatarios<sup>10</sup>.

<sup>1</sup> Leda Buonfiglio, "Housing of Social Interest", Mercator, num 17 (2018): e17004.

<sup>2</sup> Alejandro Higuera y Miguel Rubio, "La vivienda de interés social: sostenibilidad, reglamentos internacionales y su relación en México", Quivera, Vol: 13 num 2 (2011): 193-208.

<sup>3</sup> Venettia Romagnoli, "El proceso de construcción de las necesidades en las políticas habitacionales", Revista Perspectivas de Políticas Públicas, Vol: 7 num 13 (2017): 89-107.

<sup>4</sup> Cristina Fernández y Eva García, "Urbanismo Inmobiliario, la Especulación como forma hegemónica de hacer ciudad", en XIII Coloquio Internacional de Geocrítica (Barcelona: Universidad de Barcelona, 2014), 1-17.

<sup>5</sup> Gastón Badillos; Roberto Kuri; Horacio Bertuzzi y Fernando Lario, "Investigación e innovación en el campo de la vivienda social. Una experiencia desde la investigación en articulación con la docencia", Scripta Nova, Vol: 7 num 146 (2003): 115.

<sup>6</sup> Víctor Vega y Raúl Ruiz, "Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social", El Ágora USB, Vol: 17 num 1 (2017): 245-254.

<sup>7</sup> Marcela Morales; Johnny Vega; José Alcides y Fabián Ramírez, "Financiación de la vivienda de interés social", Revista Ingenierías, Vol: 4 num 6 (2005): 123-142.

<sup>8</sup> Aymara Hernández y Reinaldo Zerpa, "Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Apartamentos en Barquisimeto, Estado Lara", Gaceta Técnica, Vol: 12 num 1 (2014): 25-38.

<sup>9</sup> Julio Calderón, "Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú", EURE, Vol: 41 num 122 (2015): 27-47.

<sup>10</sup> María Puntel, "La vivienda productiva de interés social. Avances del marco teórico de una investigación en curso", ADNéa, Vol: 5 num 5 (2017): 59-75.

Este es un tema con muchas propuestas a través del tiempo, pero aún sin solución, como lo indican las estadísticas. En el caso de América Latina entre 1990 y 2000 el déficit de vivienda social aumentó de 38 a 52 millones de viviendas, esto a causa de la disminución del gasto público en este rubro<sup>11</sup>. De acuerdo con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) en un estudio del año 2012, una de cada tres familias de América Latina y el Caribe tienen una vivienda inadecuada, abarcando esto desde la falta de título de propiedad, hasta las construidas con materiales inadecuados (como paredes de cartón, pisos de tierra) o que no posee los servicios básicos (ejemplo acceso a redes de agua). Este estudio demuestra que los mercados de vivienda locales no están cubriendo la demanda de vivienda formal, principalmente para el sector poblacional de escasos recursos<sup>12</sup>.

En el contexto ecuatoriano, conociendo el déficit de vivienda y como deber primordial de erradicar la pobreza y promover el progreso económico, social y cultural del país, diferentes organismos ya sean públicos o privados han iniciado un proceso de crecimiento del área inmobiliaria orientado a atender el segmento de "Vivienda Social"<sup>13</sup>. Es así como, el sector inmobiliario ha tenido un auge en los últimos 5 años, dando oportunidad a una gran cantidad de empresas para ofrecer proyectos de todo tipo y rentabilizar su inversión<sup>14</sup>. El proceso de desarrollo en el sector inmobiliario y de la construcción específicamente en proyectos de interés social, en las principales ciudades del Ecuador ha presentado situaciones y cambios, que han permitido ajustar el desarrollo de la industria<sup>15</sup>. De acuerdo con las estadísticas de la Secretaria Nacional de Planificación y desarrollo de este país, el déficit cuantitativo de viviendas disminuyó de 21,2% en el año 2009 a 13,4% en 2017.<sup>16</sup> El importante crecimiento sostenido del mercado inmobiliario de interés social en el Ecuador, se debe a diferentes factores entre ellos, el sistema monetario de la dolarización de la economía que ha propiciado una relativa estabilidad económica, lo que ha generado un clima favorable para la reactivación del sector de la construcción y ha facilitado el acceso a líneas de crédito de la banca tradicional tanto del sector público como el privado<sup>17</sup>. Sin embargo, 45% de los hogares ecuatorianos (aproximadamente 3.8 millones) son impropios, de estos el 38% se considera un déficit cualitativo, es decir hogares inseguros, con hacinamiento, carentes de servicio, formadas de materiales incorrectos; y el 9% restante considerado déficit cuantitativo o que comparten viviendas con uno o más hogares o con viviendas inadecuadas<sup>18</sup>.

<sup>11</sup> Carlos Campoverde, "Análisis y Diagnóstico de Nuevas Políticas de Vivienda Social en el Ecuador. Contraste con la Experiencia De Ámsterdam (Países Bajos)" (Tesis de Master, Universidad Politécnica de Catalunya, 2015), 2.

<sup>12</sup> Banco Interamericano de Desarrollo, "Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda", Comunicado de prensa, Washington D. C., 14 de mayo de 2012, 1.

<sup>13</sup> Silvia Alcívar; Susy Morales y Boris Forero, "Análisis funcional de la vivienda de interés social: El Recreo, Cantón Durán 2017", Conrado Vol: 14 num 61 (2018): 99-104.

<sup>14</sup> Peter Koehn y Isidro Fierro, "El Modelo de Responsabilidad Social Empresarial como Estrategia en el Sector Inmobiliario en el Ecuador", Saber, Ciencia y Libertad, Vol: 10 num 1 (2012): 101-104.

<sup>15</sup> Jackson Jiménez, "El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores ecuatorianos", INNOVA Research Journal, Vol: 2 num 2 (2017): 62-71.

<sup>16</sup> Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo, Déficit habitacional cuantitativo de la vivienda. Ecuador. Disponible en <http://www.conocimientosocial.gob.ec/pages/EstadisticaSocial/herramientas.jsf>. Consulta 20 de agosto 2018

<sup>17</sup> Peter Koehn y Isidro Fierro, "El Modelo de..."

<sup>18</sup> Carlos Campoverde, "Análisis y Diagnóstico..."

Es pertinente resaltar en este sentido, que un aspecto crucial en el establecimiento de planes en países en desarrollo, es la construcción de inmuebles, pues esto contribuye a progresar en la sostenibilidad al cumplir con aspectos económicos y sociales. Sin embargo el impacto del desarrollo de bienes de inmueble puede tener dos efectos: uno positivo si es eficaz y logra contribuir en realidad con los aspectos económicos y sociales por la interdependencia que tiene la industria de la construcción con otras industrias (creando empleo y crecimiento económico local, por ejemplo); pero otro negativo, si el desarrollo inmobiliario es hecho por una minoría dominante que ponga el aspecto económico por encima de la planificación sobre equidad y justicia social<sup>19</sup>.

Cabe resaltar, que existe la necesidad de profundizar el tema inmobiliario, sobre todo en las ciudades latinoamericanas donde solo se tienen investigaciones sobre las transformaciones urbanas y su morfología; siendo necesarios estudios donde se consideren los agentes y actores público y privados, al ser estos los verdaderos tomadores de decisiones en cualquier ciudad en ámbitos urbanos, políticos y económicos<sup>20</sup>. Finalmente, el problema de la calidad de la vivienda para los sectores de bajos ingresos económicos debe ser enfocada a partir de la visión y experiencia de diferentes disciplinas integradas; esta postura multidisciplinaria debe ser aún más amplia, y no solo en el trabajo científico y académico, sino también en la concepción y desarrollo de los proyectos y el seguimiento de los mismos<sup>21</sup>. Desde esta perspectiva, el constituir las viviendas de interés social es un eje importante en la planificación urbana, la presente investigación tiene como objetivo la revisión bajo una perspectiva crítica la de gestión de proyectos inmobiliarios de interés social, con el fin de generar insumos de información y datos para el diseño de políticas públicas, y para investigaciones futuras. Tomando en cuenta la realidad del Ecuador, sus aspectos legales, sociales, económicos, entre otros. Para lograrlo se plantean la revisión sistemática de la literatura y la identificación de variable y dimensiones que pudieran llevar al planteamiento de un modelo ecléctico de gestión de proyectos inmobiliarios, pues se tiene la intención de recoger lo valioso y representativo de varias investigaciones con el propósito de generar aprendizaje significativo<sup>22</sup>. En este sentido, los resultados que se presentan aportan a la construcción del conocimiento y la discusión sobre los retos a enfrentar desde una postura profesional apropiada para la construcción de una sociedad más justa y equitativa.

## Metodología

El análisis de este proceso se enmarca en la metodología de una investigación exploratoria y documental<sup>23</sup> combinando campos de búsqueda con conceptos sustentabilidad, calidad de vida, viviendas de interés social, mercados inmobiliarios y

<sup>19</sup> Yusra Mouzoghi; David Bryde & Maher Al-Shaer, "The Role of Real Estate in Sustainable Development in Developing Countries: The Case of the Kingdom of Bahrain", *Sustainability*, Vol: 6 num 4 (2014): 1709-1728.

<sup>20</sup> Edgar Jiménez, "El Sector Inmobiliario como Agente Promotor en la Configuración Espacial de las Zonas Metropolitanas. Una Aproximación a la Zona Metropolitana de Toluca", en *El desarrollo regional frente al cambio ambiental global y la transición hacia la sustentabilidad* (México: Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional, A. C., 2016).

<sup>21</sup> Alex Pérez, "La calidad del hábitat para la vivienda de interés social. Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá", *Revista INVI*, Vol: 26 num 72 (2011): 95-126.

<sup>22</sup> Lucy Pazmiño; Mary Saltos; Enrique Muñoz y Carlos Saltos, "Método ecléctico, enfoque comunicativo para desarrollar aprendizajes significativos. Caso de estudio Instituto de Idiomas de la Universidad Estatal de Bolívar", *Revista Publicando*, Vol: 4 num 11 (2017): 549-583.

<sup>23</sup> Roberto Hernández, Carlos Fernández y Pilar Baptista, *Metodología de la Investigación* (México: McGraw-Hill/Interamericana Editores, 2014).

planificación urbana, los cuales se utilizaron tanto en inglés como en español, durante el primer Trimestre de 2018. Luego se elaboró una estructura para la presentación y discusión de los resultados que incluye aspectos teóricos sobre viviendas sociales y sustentabilidad e investigaciones que contemplan los dos aspectos, así como experiencias en diferentes países, y la identificación de espacios emergentes, con especial interés en América latina y Ecuador.

### La habitabilidad y el entorno

La habitabilidad es la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos, en estrecha relación con los ambientes socioculturales y naturales hacia la mejora de la calidad de vida.<sup>24</sup>

No existe calidad de vida sin habitabilidad. Siendo esta última, una meta de bienestar en la medida en que exista relación y adecuación con la persona, constituyéndose como un estado de satisfacción consecuente con las necesidades y aspiraciones. La habitabilidad es relativa, al representar los medios físicos y no físicos para la subsistencia humana en un lugar. Es un constructo difícil de medir debido a que involucra diversos aspectos cualitativos y cuantitativos. Por un lado aquellos determinantes de la percepción humana (cualitativos) como: las particularidades de los individuos, sus apreciaciones, cultura, experiencias, adaptación al medio, situación psicológica, fisionomía, ideología; y por otro lado aquellos medibles o cuantitativos que se diseñan y controlan, con los que se pueden cumplir estándares de condiciones térmicas, acústicas, de salubridad y de ahorro de energía, como las dimensiones de la vivienda, la humedad, el asoleamiento, los materiales involucrados<sup>25</sup>.

Para que una vivienda se considere adecuada, debe ser habitable, es decir, ser un lugar apropiado para los que la ocupan, los pueda proteger entre otras cosas del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. La habitabilidad urbana indica que la calidad de la vivienda depende del equilibrio de las actividades propias de la ciudad y de la práctica de habitar, no se reduce a las dimensiones físicas, involucra la percepción de los usuarios, es decir la habitabilidad debe generar bienestar general, ambiental, psicosocial, sociopolítico y a su vez cumplir con las necesidades objetivas y subjetivas de los usuarios<sup>26</sup>.

La habitabilidad, como utilidad básica que proporciona la vivienda, debe estar enfocada a satisfacer las necesidades básicas de los individuos mediante el uso eficiente de los recursos disponibles, pues este es el único fin que justifica social y ambientalmente su existencia<sup>27</sup>.

<sup>24</sup> Jesús de Hoyos; Yatzin Macías y José Jiménez, "Habitabilidad: desafío en diseño arquitectónico", Revista Legado de Arquitectura y Diseño, Vol: 10 num 17 (2015): 63-76.

<sup>25</sup> Oscar Vaca, "Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metrovivienda 1991- 2012: Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme" (Tesis de Master: Universidad Nacional de Colombia, 2015).

<sup>26</sup> María Molar y Laura Aguirre, "¿Cómo es la habitabilidad en viviendas de interés social? caso de estudio: fraccionamientos lomas del bosque y privadas la torre en Saltillo, Coahuila", RICSH, Vol: 2 num 4 (2013), 70-94.

<sup>27</sup> Marina Casals-Tres; Joaquim Arcas-Abella y Albert Cuchí-Burgos, "Aproximación a una habitabilidad articulada desde la sostenibilidad: Raíces teóricas y caminos por andar", Revista INVI, Vol: 28 num 77 (2013): 193-226.

## Viviendas de Interés Social (VIS)

El sector de la vivienda constituye un factor determinante en el desarrollo social y económico del mundo, ya que posibilita la disminución de la pobreza, la reactivación de la economía y la generación de empleo<sup>28</sup>. En la perspectiva económica del desarrollo de proyectos inmobiliarios se diferencian varios negocios: la adecuación del suelo, la gestión inmobiliaria y la financiera y la construcción<sup>29</sup>.

Dentro del sector vivienda se encuentran las de interés social, se consideran inmuebles o residencias dirigidas a sectores de la sociedad que no pueden adquirirlos debido a su baja capacidad de pago, dado que los precios establecidos por el sector inmobiliario están por encima del poder adquisitivo de esta población. Esto debido a las dificultades de los mercados para abastecer hogares a una gran parte de la población urbana, la valorización de las mismas está por encima de la capacidad de compra y por ello se han implementado políticas que se basan en subsidios a los consumidores a través de créditos para complementar esta capacidad de pago de los hogares insolventes de dinero. La teoría social y urbana muestra que tras esta problemática se encuentran los altos costos de producción, de los terrenos y de inversión inicial, así con la lenta rotación de capital<sup>30</sup>.

La vivienda social, se constituye un eje central en la planificación urbana, sin embargo, los modelos de gestión que existen en Latinoamérica, enfatizan en soluciones orientadas a aspectos cuantitativos, despreciando los de interés esencial en la actualidad, como lo son el desarrollo psicológico social y la reducción del impacto ambiental; dejando a un lado el diseño conducente a cubrir las expectativas y el bienestar del beneficiario, la realidad de la localidad, y la sustentabilidad urbana<sup>31</sup>.

En el caso de las viviendas sociales, la calidad del diseño de este tipo de inmuebles también debe fundamentarse en un enfoque amplio que considere las necesidad y expectativas de sus habitantes, tome en cuenta tanto el área física, como las relaciones con el entorno cercano y la ciudad. En este sentido, el diseño de estas viviendas debe ser flexible y sostenible económicamente, para la adecuación en forma paulatina con miras a evolucionar en el tiempo y que involucre a los usuarios con los creadores y de esta forma se garantice la satisfacción de las necesidades de la población de este sector de ingreso económicos bajos<sup>32</sup>.

Se desprende entonces, que en desarrollo de viviendas sociales contribuyentes en realidad con la habitabilidad local y que por ende sean útiles a las diferentes sociedades, se deben considerar aspectos clave en el entorno específico en el que se desarrollen, tales como aspectos económicos, sociales, ambientales, de diseño, legales, antropológicas. Un enfoque holístico de la población en estudio.

<sup>28</sup> Cristina Fernández y Eva García, "Urbanismo Inmobiliario..."

<sup>29</sup> Alex Araque, "Un modelo de gestión de proyectos inmobiliarios de renovación urbana", Cuadernos de Economía, Vol: 33 num 62 (2014): 61-89.

<sup>30</sup> Julio Calderón, "Programas de vivienda..."

<sup>31</sup> Alex Pérez-Pérez, "El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario", Revista de Arquitectura, Vol: 18 num 1 (2016): 67-75.

<sup>32</sup> Gloria Granado, "El diseño en la vivienda social y su efecto en la habitabilidad", en Seminario internacional Virtual Vanguardias del diseño. San Luis Potosí, México: abril, 2018.

## Proyectos inmobiliarios de interés social

El crecimiento en el desarrollo inmobiliario es un negocio de múltiples aspectos que abarca operaciones desde la renovación de edificios existentes y alquileres hasta las compras de terrenos no desarrollados y las ventas de lotes desarrollados. Las personas que participan en dicho crecimiento evolutivo convierten ideas en bienes raíces, es decir, crean, imaginan, controlan, financian y alinean todo el proceso de expansión de principio a fin. El crecimiento en el sector inmobiliario es un proceso orgánico. No hay dos proyectos completamente idénticos, porque las circunstancias cambian constantemente. El sector inmobiliario se divide en cinco productos: residencias y oficinas, propiedades comerciales, industriales y agrícolas. El mercado para cada uno de estos productos difiere dependiendo de la localidad<sup>33</sup>.

La gestión de proyectos urbanos con participación pública y privada es un mecanismo que facilita la orientación de la planificación territorial hacia el desarrollo económico de las ciudades, tal como lo demuestran diversos estudios y experiencias; para concretar esta visión, la planificación urbana precisa elaborar métodos de gestión del suelo que sean aplicables a los proyectos urbanos y que incluyan desarrollos inmobiliarios.<sup>34</sup>

Las nuevas políticas de vivienda de interés social en todo el mundo recurren a subsidios con el objeto de ayudar en la compra a los jefes de familias y personas de bajos recursos económicos. Estos subsidios permiten a sus beneficiarios concurrir al mercado a elegir sus inmuebles, sujetos a determinados estándares, precios y disponibilidades. Alternativamente, otros esquemas han procurado crear un mayor espacio para la gestión privada en la construcción y el financiamiento de viviendas, reservando para el Estado, un rol fundamentalmente normativo y subsidiario aportando capacidad de compra para los estratos de menores ingresos<sup>35</sup>. Primordialmente son dos los aspectos que deben considerar las alternativas de financiación de vivienda con el fin de ser viables y sostenibles. Por un lado, se deben diseñar alternativas que ofrezcan rentabilidad a los sectores participantes en el mercado, con el objeto de atraer la inversión de recursos privados hacia el sector de la vivienda; al mismo tiempo, se deben diseñar alternativas adecuadas a la capacidad de pago de los potenciales usuarios, para que la población menor favorecida pueda acceder a dicha financiación y no quede marginada de las operaciones del mercado inmobiliario<sup>36</sup>. Por otra parte, los modelos financieros para el acceso a la vivienda de interés social contradicen el derecho de adquirir una vivienda propia y digna, ya que no se benefician los sectores más vulnerables<sup>37</sup>. El modelo inmobiliario desarrollado en los últimos años, donde predominan los intereses particulares de un sector que ven la vivienda como una mercancía y olvidan el derecho de todos los ciudadanos a poseer vivienda, ha causado la crisis habitacional que se tiene actualmente y una sociedad estratificada y segregada, situación que se agrava por la falta de mecanismos que den garantía a este derecho familiar<sup>38</sup>.

<sup>33</sup> Saulius Raslanas; Nikolai Siniak; Sergey Shavrov; Olga Rogova & Diana Zinkina, "Real estate development", en *Sustainable Development of Real Estate: monograph*, eds. Robertas Dargis, Artūras Kaklauskas, Edmundas Zavadakas & Dalia Bardauskiene (Vilnius: VGTU Press TECHNIKA, 2015), 127-231.

<sup>34</sup> Alex Araque, "Un modelo de..."

<sup>35</sup> Cristina Fernández y Eva García, *Urbanismo Inmobiliario...*

<sup>36</sup> Cristina Fernández y Eva García, *Urbanismo Inmobiliario...*

<sup>37</sup> Alex Pérez-Pérez, "El diseño de..."

<sup>38</sup> Cristina Fernández y Eva García, *Urbanismo Inmobiliario...*

En un modelo de gestión de proyectos inmobiliarios de interés social, deben incorporarse factores como la satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario para la evaluación de la calidad en la vivienda de interés social; en función de la percepción de los usuarios pudieran sintetizarse tres aspectos fundamentales: la responsabilidad de los profesionales con los beneficiarios; la participación de los usuarios en la producción y transformación de su hábitat; y la calidad integral del hábitat<sup>39</sup>.

En relación a los modelos de gestión de bienes de inmuebles, se plantea que las peculiaridades del desarrollo asociado a entorno y al objeto estudiado, y los aspectos de gestión importantes para el desarrollo del sector inmobiliario son los principios de desarrollo sostenible, desarrollo urbano, planificación del territorio, participación de la sociedad y protección del patrimonio. Por otro lado, a pesar de lo inevitable que son las crisis económicas, los métodos ayudarán a disminuir las pérdidas. El desarrollo sostenible no es posible sin un crecimiento en el sector inmobiliario que proporcione instalaciones para todas las actividades humanas a la vez que mejore los espacios públicos en las ciudades y pueblos. Este desarrollo requiere información interdisciplinaria y un nivel de calificación que pueda asegurar la estabilidad de los productos desarrollados, la efectividad económica y la calidad. El modelo teórico del proceso de desarrollo inmobiliario se afirma que actualmente el desarrollo inmobiliario no es simplemente una actividad que involucra inversiones o ingeniería, sino también es un esfuerzo creativo, científico y artístico bajo la influencia del ambiente externo. El desarrollo inmobiliario involucra numerosos aspectos que deben considerarse además de tomar decisiones económicas, comerciales, provisionales, tecnológicas, técnicas, organizacionales, gerenciales y legales / regulatorias. Estos deben incluir aspectos sociales, culturales, políticos, éticos, psicológicos, educativos y ambientales<sup>40</sup>.

Un ejemplo de lo planteado anteriormente, son los principios generales y retos en relación de la vivienda de interés social en Colombia, son el producto de la identificación de los problemas del sector, los cuales se refieren a las ausencias y desencuentros entre los actores vinculados a la gestión, insuficiencia, inflexibilidad, poca pertinencia y baja calidad de la vivienda ofrecida. En función de esto se plantean el reto de cambiar el rumbo y condición de la dinámica de vivienda a través de los principios específicos de esta localidad, como son: vivienda diversa y flexible; vivienda suficiente y con calidad; vivienda que construye ciudad; y gestión integral, articulada y diversa. Planteando con esto a los responsables del tema de vivienda, una gestión integral de vivienda, en la que se consoliden experiencias, conocimientos y se incluyan a los usuarios.<sup>41</sup>

En el caso específico de Ecuador, el sector inmobiliario ha experimentado un crecimiento sostenido en los últimos años, la dolarización fortaleció estas las empresas, consolidándose totalmente a partir del 2004 cuando variables exógenas como la baja de las tasas de interés permiten mayor disponibilidad de recursos para créditos hipotecarios. Durante los años 2006-2008 este sector generó excelentes resultados, en especial en Quito, considerándose las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios un factor influyente en este crecimiento. Por otra parte, un catalizador relevante en este desarrollo

<sup>39</sup> Alex Pérez-Pérez, "El diseño de..."

<sup>40</sup> Artūras Kaklauskas, Edmundas Zavadskas & Robertas Dargis, "Life cycle model of real estate development", en Sustainable Development of Real Estate: monograph, eds. Robertas Dargis, Artūras Kaklauskas, Edmundas Zavadskas & Dalia Bardauskiene (Vilnius: VGTU leidykla TECHNIKA, 2015). 28-126.

<sup>41</sup> Clemencia Escallón, "La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos", Revista de Ingeniería, Vol: 11 num 35 (2011): 55-60.

fue el creciente volumen de créditos hipotecarios otorgados por entidades financieras públicas y privadas. Esta realidad se visualiza a través del despliegue de proyectos inmobiliarios ejecutados en las principales ciudades del país (Guayaquil, Quito y Cuenca)<sup>42</sup>.

Sin embargo, a pesar del crecimiento inmobiliario en Ecuador, en el plano de las viviendas de interés social, las políticas muestran avances importantes en inversiones y en la disminución del déficit de viviendas; en las ciudades siguen desarrollándose construcciones informales al margen de la infraestructura y equipamiento urbano, por tanto es pertinente revisar la condición de igualdad que debería cubrir este mercado, debido a que esto puede ser producto de uno de los mayores problemas del sistema de incentivo existente: la baja motivación del sector privado para participar de la oferta de financiamiento por la baja rentabilidad que representa, y/o las restricciones para acceso a créditos para gran parte de la población <sup>43</sup>. Es relevante resaltar, que a pesar de las iniciativas Gubernamentales en pro de las condiciones económicas de las familias más pobres y solucionar el problema de hábitat, la problemática continua, los proyectos de vivienda social no consideran aspectos relevantes para el acceder a estas viviendas, como los son sus propias características, necesidades, requerimientos, expectativas y posibilidades de pago <sup>44</sup>.

Parece que la vía de mercado no es la mejor forma de asignar las viviendas de interés social. Deben revisarse otros mecanismos (políticos, meritorios o de carencias) pero es importante señalarles a los ciudadanos que agregar valor y esfuerzo personal permite alcanzar mejoras en el bienestar<sup>45</sup>. El bienestar debe tener como meta la habitabilidad como un estado que se logra a partir de satisfactores que sean consecuentes con las necesidades y deseos de las personas donde se alinean las diferentes formas de vida, costumbres y comportamiento<sup>46</sup>.

### **Sector inmobiliario ecuatoriano**

En los años 80, la política de viviendas de Ecuador, se basa en el financiamiento y el subsidio de la oferta de vivienda. A través de la banca privada, cooperativas, Banco Ecuatoriano de vivienda, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por un lado, y por el otro con un gobierno constructor, promotor y prestamista final. En el 1987 nace el Programa de Desarrollo Urbano, urbanizando lotes y construyendo viviendas, esto no fue eficiente y favoreció a familiar con ingresos superiores a lo esperado. Para el control de la gestión, se crea en 1992 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda quien ejecuta las obras, pero en 1996 se le compete como planificador y ejecutor. En 1998, el sistema se cambia y el Estado ahora es un facilitador de vivienda y subsidia a la demanda, se inicia un sistema de entrega de bonos a los usuarios para adquirir, mejorar o construir la vivienda. A partir del año 2009, se promueve la desconcentración y descentralización, lo cual da mayor independencia a los niveles de gobierno Autónomo descentralizados del

<sup>42</sup> Jackson Jiménez, "El financiamiento de..."

<sup>43</sup> Marco Córdova, "Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador", Iconos, num 53 (2015): 127-149.

<sup>44</sup> Rosa Rada, "Soluciones habitacionales y características socio económicas y físico espaciales de las familias de menores ingresos: Monte Sinaí, Guayaquil", AUC Revista de Arquitectura, num 29/30 (2011): 33-46.

<sup>45</sup> Alex Araque, "Un modelo de..."

<sup>46</sup> Oscar Vaca, "Las condiciones de..."

gobierno central, el manejo de los recursos es por zonas de desarrollo e incluye la salud, educación e inclusión económica en la cual entra la vivienda. El gobierno central desarrolla planes con Plan Nacional de Desarrollo (2007 - 2009); Plan Nacional del Buen Vivir (2009 - 2013) y Plan Nacional del Buen Vivir (2013 - 2017)<sup>47</sup>. En la actualidad, y de acuerdo con el Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, se tiene una meta para el 2021 de “Incrementar de 53% a 95% el número de hogares con vivienda propia y digna que se encuentran en situación de extrema pobreza”<sup>48</sup>.

Vale la pena agregar que, en el caso ecuatoriano, el sector inmobiliario está adoptando paulatinamente el modelo de empresas socialmente responsables identificadas con la necesidad de generar desarrollo, aunque no se tome este aspecto como fundamental en su gestión. El trabajo asociativo de las instituciones privadas, públicas y el Estado puede lograr que se generen mejoras importantes en relación a la responsabilidad social en la construcción de proyectos inmobiliarios, mejores relaciones laborales con los trabajadores y su seguridad social, el manejo de los proveedores y contratistas, la relación con los clientes y finalmente altos resultados cualitativos y cuantitativos de las empresas del sector<sup>49</sup>.

En Ecuador, el sistema social tiene la debilidad de que su sistema ABC (ahorro+bonos+créditos) no se orienta al abastecimiento de vivienda de interés social, sino de “vivienda económica” al que acceden familias desde ingresos medios y las de bajos ingresos quedan excluidas siendo este el grupo que requiere mayor asistencia<sup>50</sup>.

### Calidad de una VIS

Para definir las condiciones que debe cumplir una vivienda de interés social, es pertinente considerar como punto de inicio las investigaciones y recomendaciones en el sector de vivienda colombiana<sup>51</sup>, el cual indica una gestión integral de las iniciativas en el área para logra una producción de viviendas sociales que cubra los retos: a) vivienda diversa y flexible (que se pueda adaptar a la diversidad de hogares: unipersonales, biparentales, nucleares, entre otros); b) vivienda suficiente y con calidad (de acuerdo con el déficit real de vivienda y reorientando el concepto de vivienda de interés social a los términos calidad y habitabilidad en lugar del valor monetario de la misma); c) vivienda que construye ciudad (re-direccionar la construcción de la VIS a viviendas que construyan ciudad y viviendas construidas que hagan buena ciudad, es decir urbanismos productivos como productos de la mezcla de usos comerciales y residenciales y la buena ubicación en la ciudad); d) gestión integral articulada y diversa (las instituciones responsables del tema de vivienda, deben revisar lo que está sucediendo en gestión de los procesos de las viviendas sociales, para guiar una gestión integral de las experiencias y conocimientos de los diversos actores con la inclusión decidida de los usuarios). Esto con el interés de responder a las necesidades de los involucrados (usuarios, los gestores, planificadores, desarrolladores, etc.), y que estos participen activamente en logra habitad flexible y con un nivel de calidad que promueva las articulaciones con el medioambiente, los usuarios, el mercado y los entes públicos y privados<sup>52</sup>.

<sup>47</sup> Carlos Campoverde, “Análisis y Diagnóstico...”

<sup>48</sup> Secretaria Nacional de planificación y Desarrollo-Senplades, Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Toda Vida. Quito-Ecuador.

<sup>49</sup> Peter Koehn y Isidro Fierro, “El Modelo de...”

<sup>50</sup> Carlos Campoverde, “Análisis y Diagnóstico...”

<sup>51</sup> Clemencia Escallón, “La vivienda de...”

<sup>52</sup> Clemencia Escallón, “La vivienda de...”

En la medición de la referida calidad, y con atención en la importante relación calidad-habitabilidad, se recomienda la observación en los proyectos de interés social de los siguientes indicadores<sup>53</sup> (ver Tabla 1), los cuales se agrupan en: aspectos urbanos; aspectos de agrupación; aspectos de la unidad; acabados y aspectos; y crecimiento.

Aspecto	Variables
Aspectos urbanos	Contexto y servicios urbanos
	Movilidad
	Conexión servicios públicos
	Impactos negativos
Aspectos de agrupación	Implantación en el terreno
	Orientación - clima
	Parqueos y zonas comunes
	Densidad - tamaño del lote individual
Aspectos de la unidad	Dimensiones de los espacios
	Relaciones de los espacios
	Calidad de los espacios
Crecimiento	Ampliación
	Acompañamiento posterior
Acabados y aspectos técnicos	Acabados
	Redes y conexiones

Tabla 1  
Indicadores de Calidad de VIS

Como complemento a los indicadores anteriores, es necesario tomar en cuenta los índices de necesidades básicas insatisfechas de la Cepal<sup>54</sup> por su relevancia y aplicación. Este indica tres aspectos esenciales de calidad de una vivienda mostrados en la Tabla 2. Sin embargo, dada la necesidad de considerar aspectos cualitativos en programa de las Naciones Unidas para el desarrollo (1990-2014) hace énfasis en las carencias, una comprensión de la realidad, por encima de aspectos económicos que considere la acumulación de capacidades humanas, los avances de la sociedad, la posibilidad de mayores oportunidades, y la inserción de dimensiones culturales<sup>55</sup>.

Aspecto	Variables
Servicios	El acceso a los servicios públicos básicos
Hacinamiento	Hacinamiento o la cantidad de personas (más de tres) que comparten una habitación.
Educación y económico	Posibilidad de acceder a una educación formal y, las posibilidades y la dependencia económica de los usuarios en la vivienda.

Tabla 2  
Calidad de vivienda de acuerdo con índice de necesidades básicas

Considerando los aspectos presentados sobre la calidad de una vivienda de interés social, se considera pertinente recomendar para esta evaluación el siguiente modelo propuesto y validado, el cual incluye la relación vivienda-cuidad; vivienda-entorno y la vivienda propiamente dicha<sup>56</sup>.

<sup>53</sup> Clemencia Escallón y Diana Rodríguez, "Las preguntas..."

<sup>54</sup> ONU-Cepal. División de Estadística y Proyecciones Económicas. El método de las necesidades básicas insatisfechas (NBI) y sus aplicaciones en América Latina (Santiago: Cepal, 2001).

<sup>55</sup> Alex Pérez-Pérez, "El diseño de..."

<sup>56</sup> Alex Pérez-Pérez, "El diseño de..."

Dimensión	Variable	Parámetros
Relación de la vivienda con la ciudad	Permiten la interacción social	Relación de la vivienda con la centralidad física de la ciudad
		Relación vivienda-trabajo
		Relación vivienda servicios
Relación de la vivienda con su entorno	Dimensión espacial físico-	Morfología tipología
		Infraestructura
		Equipamientos comunitarios
	Dimensión ambiental físico	Espacios verdes
		Vulnerabilidad física
El espacio habitable (la vivienda)	Funcionalidad espacial y	Espacio
		Confort
		Forma (volumen)
	Aspectos técnico-constructivos	Materiales y tecnologías
		Adaptabilidad

Tabla 3  
Modelo recomendado para evaluar la calidad de VIS

## Análisis

En el desarrollo de las viviendas de interés social participan diversos actores (entidades gubernamentales, financieras, constructores y usuarios), sin embargo la dinámica actual no le da el involucramiento necesario al usuario para que el resultado final sea una vivienda de calidad de acuerdo al concepto de habitabilidad, la cual indica que la calidad de la vivienda no está asociada solo a aspectos físicos también depende del equilibrio de las actividades propias de la ciudad y de la práctica de habitar. Por tanto, involucrar la percepción de los usuarios en un punto clave para lograr un verdadero bienestar general, ambiental, psicosocial, sociopolítico y a su vez cumplir con las necesidades objetivas y subjetivas de estos usuarios.

Las nuevas tendencias para la planificación y diseño de viviendas de interés social exigen no enfocarse solo en la parte física del inmueble sino también debe considerar la percepción y las necesidades propias de los usuarios. Así también, las viviendas sociales deben ser sostenibles y flexibles para garantizar el desarrollo de las ciudades. Su construcción debe involucrar al usuario con el creador. El obviar estos aspectos, puede que se orienten los esfuerzos en un sentido que no se obtengan los resultados deseados. Posiblemente esta sea la causa de que, en el caso específico de Ecuador, la vivienda de interés social presenta la debilidad de que se ha orientado a la vivienda económica, lo cual no garantiza la adquisición de inmuebles del grupo poblacional más vulnerable del país por sus bajos ingresos.

## Conclusiones

Los proyectos habitacionales de interés social en América Latina, en la actualidad requieren que se deje un lado las políticas de mercado para su asignación a los usuarios y se reorienten hacia las necesidades reales de los mismos. Las políticas que se han

venido usando, no garantizan la adquisición de viviendas a los más vulnerables dada que la valorización de estas va por encima de la capacidad su compra.

Es necesaria la comprensión de la realidad local y sus particularidades, las debilidades y fortalezas para elaborar programas y definir lineamientos de acuerdo a las necesidades habitacionales de cada país y cada región. En palabra de Pérez-Peréz<sup>57</sup>, “La rigidez del método y el uso de componentes estandarizados simplifican la conceptualización de los términos relacionados con la evolución social y el desarrollo, los cuales tienen una relación directa con la necesaria evaluación de la calidad habitacional, fundamental para el progresivo avance de los más vulnerables en la sociedad”.

Los proyectos inmobiliarios de interés social son un tema prioritario en cualquier país de América Latina, al estar asociados a la población relegada de bajo poder de compra de un inmueble por la vía del mercado. Es por ello que es un tema que exige considerar su peso en las políticas públicas, debido a que la reducción del déficit este rubro puede ser un indicativo de disminución de la pobreza de cualquier país al aumentar la productividad de las ciudades. La experiencia indica que la reducción del gasto público en este tema es una causa importante de que esta problemática este siempre presente.

A partir del análisis de la literatura científica, se identifican áreas emergentes de desarrollo de los proyectos relacionados a las viviendas de interés social. Se concluye que, esta área requiere consideración y revisión de las políticas implementadas, pues la situación en América Latina indica que a pesar de las diversas intenciones la problemática asociada a este tema sigue vigente y no se ha garantizado mejoras en el déficit y la calidad de las viviendas. Una vivienda de interés social involucra múltiples aspectos que considerar y estos dependen de la localidad.

## Referencias

Alcívar, Silvia; Morales, Susy y Forero, Boris. “Análisis funcional de la vivienda de interés social: El Recreo, Cantón Durán 2017”. Conrado, Vol: 14 num 61 (2018): 99-104.

Araque, Alex. “Un modelo de gestión de proyectos inmobiliarios de renovación urbana”. Cuadernos de Economía, Vol: 33 num 62 (2014): 61-89. DOI: <https://doi.org/10.15446/cuad.econ.v33n62.43666>

Badillos, Gastón; Kuri, Roberto; Bertuzzi, Horacio y Lario, Fernando. “Investigación e innovación en el campo de la vivienda social. Una experiencia desde la investigación en articulación con la docencia”. Scripta Nova, Vol. 7 num 146 (2003).

Banco Interamericano de Desarrollo. “Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda”. Comunicado de prensa, Washington D. C., 14 de mayo de 2012. Recuperado de <https://www.iadb.org/es/noticias/estudio-del-bid-america-latina-y-el-caribe-encaran-creciente-deficit-de-vivienda>

Buonfiglio Leda. “Housing of Social Interest”. Mercator num 17, (2018): e17004. DOI: <http://dx.doi.org/10.4215/rm2018.e17004>

<sup>57</sup> Alex Pérez-Pérez, “El diseño de...”

Calderón, Julio. “Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú”. EURE, Vol: 41 num 122 (2015): 27-47.

Campoverde, Carlos. “Análisis y Diagnóstico de Nuevas Políticas de Vivienda Social en el Ecuador. Contraste con la Experiencia De Ámsterdam (Países Bajos)”. Tesis de Master, Universidad Politécnica de Catalunya, 2015. Recuperado de <http://hdl.handle.net/2117/77823>

Casals-Tres, Marina; Arcas-Abella, Joaquim y Cuchí-Burgos, Albert. “Aproximación a una habitabilidad articulada desde la sostenibilidad: Raíces teóricas y caminos por andar”. Revista INVI, Vol: 28 num 77 (2013): 193-226. DOI: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582013000100007>

Córdova, Marcos. “Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador”. Iconos, num 53 (2015): 127-149. DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.53.2015.1530>

Escallón, Clemencia y Rodríguez, Diana. “Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿quién las hace?, ¿quién las responde?”. DEARQ: Journal of Architecture, num 6 (2010): 6-19.

Escallón, Clemencia. “La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos”. Revista de Ingeniería, Vol: 11 num 35 (2011): 55-60.

Fernández, Cristina y García, Eva. “Urbanismo Inmobiliario, la Especulación como forma hegemónica de hacer ciudad”. En XIII Coloquio Internacional de Geocrítica (Barcelona: Universidad de Barcelona, 2014), 1-17. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf>

Granado, Gloria. “El diseño en la vivienda social y su efecto en la habitabilidad”. En Seminario Internacional Virtual Vanguardias del Diseño. (San Luis Potosí, México, 2018). Recuperado de <http://seminario2018.vanguardiasdiseno.org/mesa04/413#comment-235>

Hernández, Aymara y Zerpa, Reinaldo. “Comportamiento del Mercado Inmobiliario de Apartamentos en Barquisimeto, Estado Lara”. Gaceta Técnica, Vol: 12 num 1 (2014): 25-38.

Hernández, Roberto; Fernández, Carlos y Baptista, Pilar. Metodología de la Investigación. México: McGraw-Hill/Interamericana Editores. 2014.

Higuera Alejandro y Rubio, Miguel “La vivienda de interés social: sostenibilidad, reglamentos internacionales y su relación en México”. Quivera, Vol: 13 num 2 (2011): 193-208.

Hoyos, Jesús de; Macías, Yatzin y Jiménez, José. “Habitabilidad: desafío en diseño arquitectónico”. Revista Legado de Arquitectura y Diseño, Vol: 10 num 17 (2015): 63-76.

Jiménez, Edgar. “El Sector Inmobiliario como Agente Promotor en la Configuración Espacial de las Zonas Metropolitanas. Una Aproximación a la Zona Metropolitana de Toluca”. En El desarrollo regional frente al cambio ambiental global y la transición hacia la sustentabilidad. México: Asociación Mexicana de Ciencias para el Desarrollo Regional, A. C. 2016. Recuperado de <http://ru.iiiec.unam.mx/3456/>

Jiménez, Jackson. “El financiamiento de proyectos inmobiliarios de interés social a través del mercado de valores ecuatoriano”. *INNOVA Research Journal*, Vol: 2 num 2 (2017), 62-71.

Kaklauskas, Artūras, Zavadskas, Edmundas & Dargis, Robertas. “Life cycle model of real estate development”. En *Sustainable Development of Real Estate: monograph*, eds. Robertas Dargis, Artūras Kaklauskas, Edmundas Zavadakas & Dalia Bardauskiene. Vilnius: VGTU Press TECHNIKA. 2015. 28-126. DOI: <http://dx.doi.org/10.3846/2336-M>

Koehn, Peter e Fierro, Isidro. “El Modelo de Responsabilidad Social Empresarial como Estrategia en el Sector Inmobiliario en el Ecuador”. *Saber, Ciencia y Libertad*, Vol: 10 num 1 (2012): 101-104. DOI: <http://dx.doi.org/10.22525/sabcliber.2015v10n1.101114>

Molar, María y Aguirre, Laura. “¿Cómo es la habitabilidad en viviendas de interés social? caso de estudio: fraccionamientos lomas del bosque y privadas la torre en Saltillo, Coahuila”. *RICSH*, Vol: 2 num 4 (2013): 70-94.

Morales, Marcela; Vega, Johnny ; Alcides, José y Ramírez, Fabían. “Financiación de la vivienda de interés social”. *Revista Ingenierías*, Vol: 4 num 6 (2005): 123-142.

Mouzughi, Yusra; Bryde, David & Al-Shaer, Maher. “The Role of Real Estate”. En *Sustainable Development in Developing Countries: The Case of the Kingdom of Bahrain*. Sustainability, Vol: 6 num 4 (2014), 1709-1728. DOI: <http://dx.doi.org/10.3390/su6041709>

Pazmiño, Lucy; Saltos, Mary; Muñoz, Enrique y Saltos, Carlos. “Método ecléctico, enfoque comunicativo para desarrollar aprendizajes significativos. Caso de estudio Instituto de Idiomas de la Universidad Estatal de Bolívar”. *Revista Publicando*, Vol: 4 num 11 (2017): 549-583.

Pérez, Alex. “La calidad del hábitat para la vivienda de interés social. Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá”. *Revista INVI*, Vol: 26 num 72 (2011): 95-126. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582011000200004>

Pérez-Pérez, Alex. “El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario”. *Revista de Arquitectura*, Vol: 18 num 1 (2016): 67-75. DOI: <http://dx.doi.org/10.14718/RevArq.2016.18.1.7>

Puntel, María. “La vivienda productiva de interés social. Avances del marco teórico de una investigación en curso”, *ADNea*, Vol: 5 num 5 (2017): 59-75.

Rada, Rosa. “Soluciones habitacionales y características socio económicas y físico espaciales de las familias de menores ingresos: Monte Sinaí, Guayaquil”. *AUC Revista de Arquitectura*, num 29/30 (2011): 33-46.

Raslanas, Saulius; Siniak, Nicolai; Shavrov, Sergey; Rogova, Olga & Zinkina, Diana. “Real estate development”. En *Sustainable Development of Real Estate: monograph*, eds. Robertas Dargis, Artūras Kaklauskas, Edmundas Zavadakas & Dalia Bardauskiene. Vilnius: VGTU Press TECHNIKA. 2015. 127-231. DOI: <http://dx.doi.org/10.3846/2336-M>

Romagnoli, Venettia. “El proceso de construcción de las necesidades en las políticas habitacionales”. Revista Perspectivas de Políticas Públicas, Vol: 7 num 13 (2017): 89-107. DOI: <https://doi.org/10.18294/rppp.2017.1672>

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo - Senplades. “Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021. Toda una Vida”. Quito, Ecuador: Senplades. 2017.

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, Déficit habitacional cuantitativo de la vivienda. Ecuador. Disponible en <http://www.conocimientosocial.gob.ec/pages/EstadisticaSocial/herramientas.jsf>.

Vaca, Oscar. “Las condiciones de habitabilidad en la vivienda social del modelo Metrovivienda 1991- 2012: Caso de estudio: Ciudadela Nuevo Usme”. Tesis Magister. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia. 2015. Recuperado de <http://bdigital.unal.edu.co/49868/>

Vega, Víctor y Ruiz, Raúl. “Desarrollo sostenible y vivienda digna como punto de progreso social”. El Ágora USB, Vol: 17 num 1 (2017): 245-254.

## CUADERNOS DE SOFÍA EDITORIAL

Las opiniones, análisis y conclusiones del autor son de su responsabilidad y no necesariamente reflejan el pensamiento de la **Revista Inclusiones**.

La reproducción parcial y/o total de este artículo debe hacerse con permiso de **Revista Inclusiones**.