



Estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono a residencias de interés social.

Feasibility study for the rehabilitation of abandoned residences to social interest residences.

Campozano Villafuerte, Erika Victoria; Cedeño Anchundia, Adil Fernando; García Vinces, Jimmy Jeffrey

Erika Victoria Campozano Villafuerte.

ecampozano1293@utm.edu.ec

Instituto de Posgrado, Universidad Técnica de Manabí, Ecuador.

Adil Fernando Cedeño Anchundia.

adil.cedeno@uleam.edu.ec

Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí, Ecuador.

Jimmy Jeffrey García Vinces.

jimmy.garcia@utm.edu.ec

Universidad Técnica de Manabí, Ecuador.

Pro Sciences: Revista de Producción, Ciencias e Investigación

CIDEPRO, Ecuador

e-ISSN: 2588-1000

Periodicidad: Trimestral

Vol. 6, No. 42, 2022

editor@journalprosciences.com

Recepción: 29 Diciembre 2021

Aprobación: 16 Febrero 2022

DOI: <https://doi.org/10.29018/issn.2588-1000vol6iss42.2022pp99-110>



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

Cómo citar: Campozano Villafuerte, E. V., Cedeño Anchundia, A. F., & García Vinces, J. J. (2022). Estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono a residencias de interés social. *Pro Sciences: Revista De Producción, Ciencias E Investigación*, 6(42), 99-110. <https://doi.org/10.29018/issn.2588-1000vol6iss42.2022pp99-110>

Resumen: El estudio de factibilidad, es sin duda una herramienta que ayuda a elaborar un diagnóstico mediante la identificación de factores, para buscar la viabilidad o no de un proyecto, específicamente en cuanto a vivienda social se refiere; se partió desde el análisis de la problemática como lo es el déficit habitacional, por lo que el Estado se ha visto en la necesidad de generar planes de desarrollo urbano – arquitectónicos, que brinden acceso a viviendas de interés social (VIS) a través de subsidios. El presente artículo, tiene como objetivo desarrollar el estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono del conjunto habitacional “La Nueva Villa de Oro”, a residencias de interés social, en la ciudad de Jipijapa. Para alcanzarlo, se empleó una metodología cuali-cuantitativa, exploratoria, inductiva y deductiva, mediante el análisis de las bases teóricas, normativas, evaluación de la situación del entorno y la definición de factores. Contando con la intervención de los habitantes de dos sectores periféricos de la ciudad, mediante encuestas para la obtención de los aspectos sociales y visitas de campo para los aspectos técnicos. De acuerdo a los resultados obtenidos en la investigación, mediante el estudio de los factores sociales, técnicos, legales y económicos, es factible rehabilitar el proyecto. Concluyendo que la valoración de la factibilidad mediante la restauración busca recuperar recursos en deterioro y beneficiar a la población, mejorando las condiciones de vida y la cohesión con su entorno, evitando la segregación residencial espacial, que ocasiona la fragmentación urbana y la exclusión social.

Palabras clave: factibilidad, vivienda social, déficit habitacional, planificación, Ecuador.

Abstract: The feasibility study is undoubtedly a tool that helps to make a diagnosis by identifying factors, to find the viability or not of a project, specifically in terms of social housing, it started from the analysis of the problem such as It is the housing deficit, for which the State has seen the need to generate urban-architectural development plans that provide access to affordable housing (VIS) through subsidies. The objective of this article is to develop the feasibility study for the rehabilitation of abandoned residences of the residential complex "La Nueva Villa de Oro", to residences of social interest, in the city of Jipijapa. To achieve this, a qualitative-quantitative, exploratory, inductive and deductive methodology was used, through

the analysis of the theoretical and normative bases, evaluation of the surrounding situation and the definition of factors. Counting on the intervention of the inhabitants of two peripheral sectors of the city, through surveys to obtain the social aspects and field visits for the technical aspects. According to the results obtained in the research, through the study of social, technical, legal and economic factors, it is feasible to rehabilitate the project. Concluding that the feasibility assessment through restoration seeks to recover deteriorating resources and benefit the population, improving living conditions and cohesion with their environment, avoiding spatial residential segregation, which causes urban fragmentation and social exclusion.

Keywords: feasibility, social housing, housing deficit, planning, Ecuador.

INTRODUCCIÓN.

El déficit habitacional constituye una problemática vigente a nivel global, considerando no solo la falta de vivienda sino también la precariedad de las mismas, en donde influyen los aspectos económicos, sociales y políticos. Como resultado del incremento de la población y el déficit de viviendas, el estado ha optado por crear programas de viviendas de interés social o de “hábitat popular”. Connolly (2013), expresó que el término “hábitat popular” puede referirse a cualquier tipo de construcción donde vive “el pueblo” o las clases más pobres de la sociedad.

Según Rioboo (2019), el déficit habitacional es entendido como la carencia en el acceso a los servicios habitacionales relacionados con el derecho a la vivienda. El desarrollo urbano desmedido provoca la degradación del medio y afecta la calidad de vida de los habitantes por ello es importante considerar todos los factores directos e indirectos, que incidan al momento de generar un proyecto habitacional.

De acuerdo a los referentes bibliográficos, la vivienda proporciona un espacio seguro y confortable para resguardarse, ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndoles de las inclemencias climáticas y de otras amenazas (Chong et al., 2016). Buscando establecer un vínculo entre la vivienda y sus ocupantes, mediante el sentido de pertenencia ya que es el lugar donde se desarrolla gran parte de su vida.

Alrededor del mundo existen diversas normativas que regularizan la concepción de las viviendas de interés social, las mismas que muestran una evolución constante, un claro ejemplo de ello son las políticas habitacionales de mixtura social, conocidas también como de vivienda inclusiva en Estado Unidos y Europa, que se han extendido durante los últimos años por varios países latinoamericanos, buscando frenar la segregación urbana y fomentar la producción de cohesión social (Vergara, 2019).

En México la evolución va, desde el discurso revolucionario hasta el neoliberal, que proponen “satisfacer necesidades básicas”, “mejorar las condiciones de vida de las capas más pobres” (Peralta, 2010), demostrando un avance en las políticas y estrategias de la vivienda social. En Colombia se entiende la vivienda como un proceso complejo y diverso, que incluye las dimensiones sociales, financieras, técnicas, culturales y ambientales (Escallón, 2011).

De la misma forma en Ecuador existen políticas públicas que rigen la construcción de viviendas dignas, entre las leyes que amparan este tipo de modalidad se encuentran: la Constitución de

Montecristi, El Plan Nacional del Buen Vivir y políticas gubernamentales enfocadas hacia las viviendas (Alcívar et al., 2018). Sin embargo, las políticas de vivienda no logran causar un impacto apreciable y la realidad es que la demanda aumenta constantemente, mientras que la calidad habitacional de las soluciones producidas decae en forma permanente de acuerdo a Velasteguí, et al. (2016). Considerando que el papel del Estado es imprescindible para hacer posible este proceso autogestionario, al asegurar el marco jurídico y al subsidiar a los hogares de menores recursos (Arnold, 2019).

Cabe considerar, que los diversos estudios sobre la producción de vivienda social en América Latina coinciden en que la elevación de los precios en el mercado del suelo representa un duro escollo para la aplicación de las políticas habitacionales (Calderón, 2015). Por lo tanto, es importante determinar la factibilidad de los proyectos de viviendas de interés social desde los diferentes enfoques.

Los estudios de factibilidad ayudan a determinar las prioridades, identificar los indicadores y a partir de la ponderación de los mismos, establecer un orden de prioridades para determinar la estrategia de ejecución (Burneo et al., 2016). A fin de viabilizar los proyectos y darles mayor funcionalidad.

El objetivo de esta investigación es desarrollar un estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono del conjunto habitacional “La nueva Villa de Oro”, a residencias de interés social, en la ciudad de Jipijapa. Por ello el estudio de factibilidad es una alternativa para la recuperación e integración de la zona, determinando si es o no factible intervenir en el espacio objeto de estudio para adaptarlo a viviendas de interés social, mejorando sus condiciones de habitabilidad.

Se identificó que en la ciudad de Jipijapa, en el sitio Pepito Colorado existe un conjunto habitacional en total abandono, desde hace siete años, el mismo que pudiera considerarse como una posible alternativa para mitigar el déficit habitacional que existe en la zona.

Área de estudio.

El déficit habitacional y la precariedad de las viviendas asentadas en las zonas periféricas de la urbe, como consecuencia del crecimiento poblacional desmedido, genera la segregación espacial en la ciudad. El objeto de estudio se encuentra situado en la zona urbana del cantón Jipijapa, provincia de Manabí, país Ecuador. Figura 1.



Figura 1. Enfoque de la zona para el estudio de factibilidad del conjunto habitacional en abandono a vivienda de interés social

Fuente: <https://www.google.com/maps/@-1.3524343,-80.5869157,4412m/data=!3m1!1e3> - Tomada en sitio - Inmobiliaria

METODOLOGÍA.

La metodología empleada en la investigación se basó en un enfoque mixto (cuantitativo y cualitativo), con alcance exploratorio, inductivo y deductivo de los factores sociales, técnicos, legales y económicos de la factibilidad.

Se emplearon los métodos históricos – lógico y análisis – síntesis, mediante los cuales se conocieron los antecedentes, normativas, evolución de las problemáticas de la vivienda social, analizando y sintetizando la información en base a los referentes teóricos desde un contexto global y local.

Por medio del método de observación se identificaron y describieron los factores que intervienen en el desarrollo del estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono, a residencias de interés social, implementando fichas técnicas en la recolección de datos.

Mediante encuestas se realizó el levantamiento de los aspectos socio-económicos y espaciales, la muestra considerada fue aleatoria simple, considerando la población que habita en dos zonas periféricas del cantón Jipijapa, se elaboró un cuestionario con preguntas de respuestas de opción múltiple.

Así como también se usaron los métodos de medición y modelación con los que se determinaron las cantidades y la representación a escalas de las tipologías de viviendas existentes.

Los criterios de expertos mostraron la experiencia de los autores en sus diversos estudios, que permitieron considerarlos como referentes dentro de la presente indagación. La estadística descriptiva e inferencial, fue un aporte en la tabulación y muestra de resultados, estableciendo la valoración de los factores que se consideraron en el estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono a residencias de interés social.

El análisis de la problemática, sirvió para elaborar un diagnóstico y proponer líneas de acción bajo criterios de responsabilidad técnico - social, mediante la aplicación de estudios constructivos y socio-económicos.

Dentro de las metodologías que se utilizaron en la evaluación de los parámetros de reintegración de las viviendas en abandono, se consideró realizar el estudio de factibilidad, determinando los componentes y condiciones que intervienen en la búsqueda de soluciones habitacionales que mejoren la calidad de vida, tanto en el interior de la vivienda como en su entorno urbano.

RESULTADOS.

Como resultados del estudio de factibilidad para la rehabilitación de residencias en abandono a residencias de interés social del caso específico del conjunto habitacional La Nueva Villa de Oro se obtuvieron los siguientes datos:

En cuanto a los referentes teóricos sobre la factibilidad de conjuntos habitacionales de interés social, se partió de la problemática del déficit habitacional, origen, consecuencias y normativas.

En el Ecuador, según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2015), el déficit de vivienda varía también según la localización de los hogares. Mientras que en las áreas urbanas el 37% de los hogares habita en viviendas inadecuadas, este número llega al 60% en las rurales, por lo que es imperativo implementar lineamientos y políticas públicas en cuanto a la vivienda de interés social, a fin de consolidar estrategias que vinculen tanto el sector público con el sector privado, para encontrar una solución sostenible y sustentable a la problemática no solo numérica sino también de calidad y confort.

Según la encuesta nacional de edificaciones (ENED, 2019), que se fundamenta en los permisos de construcción emitidos por los municipios del país, se conocieron las expectativas de construcción y demanda de inversión. En Manabí se proyectaron construir 2265 viviendas en ese año, cifra que en el 2020 presentó un decremento, así como en la actualidad ya que se ha visto afectada por la incidencia de la pandemia del covid-19.

Ahora bien, haciendo un recuento de las normativas vigentes en el territorio ecuatoriano, en el que se reconoce el derecho a un hábitat seguro en la Constitución, así como también en la publicación del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en cuanto a la determinación de competencias y el aporte significativo de las conferencias sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible de las Naciones Unidas, Hábitat III (2020), que buscan establecer el trabajo de manera coordinada y ordenada, donde todos y todas quienes participan en la construcción del hábitat de la ciudad se acuerde un mismo destino y la forma de construirlo.

Por otra parte, el trabajo en campo comprendió la evaluación de la situación del entorno geográfico, social, económico, y natural donde se contempla rehabilitar el proyecto habitacional, realizando la valoración socio-económica, legal y técnica de la infraestructura actual de la urbanización La Nueva Villa de Oro, Tabla 1, y con los datos obtenidos se desarrolló el estudio de factibilidad para adaptarla a vivienda de interés social. En consideración de los siguientes factores:

Tabla 1. Factores considerados

SOCIALES	TÉCNICOS	LEGALES	ECONÓMICOS
Progresividad	Edad de la construcción	Delimitado hacia las políticas públicas sobre la vivienda de interés social	Comparativo
Confort	Tipologías		
Hábitos saludables	Estructura		
Cohesión	Servicio Básicos		

Elaborado por: los autores

Con lo anteriormente expuesto se obtuvieron los siguientes resultados:

Factores sociales.

Luego de tabular la información obtenida en la encuesta, realizada a habitantes de dos zonas periféricas de la ciudad de Jipijapa (Mirador San Antonio–El Paraíso), se pudo conocer la situación socio-económica y la percepción de la vivienda de interés social de la población de estudio.

De las 48 personas encuestadas, en la pregunta 1 *¿Cuál es el número de miembros de su unidad familiar?* El 56% manifestó que habita con 5 o más personas en su vivienda, el 21% con 4 personas, el 19% con 3 personas y el 4% con dos personas, lo que evidencia que la mayoría de las viviendas habitan en condiciones de hacinamiento.

Con respecto a la situación laboral de la persona principal en su núcleo familiar el 48% tiene un trabajo independiente, el 25% se dedica a las labores domésticas, el 21% trabaja en empleo público y el 6% se encuentra desempleado.

En relación a la tenencia de la residencia en la que habitan, el 44% manifestó que la vivienda es propia por posesión, el 35% propia (pagada, heredada o donada), el 21% alquila. En cuanto al material de construcción de la vivienda, el 62% habita en vivienda de caña, 19% de hormigón, 15% construcción mixta y el 4% otro material.

En cuanto a la dotación de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, eliminación de desechos, voz y datos), el 58% recibe los servicios parcialmente, el 38% si recibe los servicios y el 4% no cuenta con servicios básicos.

Con relación a si las personas encuestadas conocen el conjunto habitacional La Nueva Villa de Oro que se encuentra en abandono, el 100% sí lo conoce, así como también se preguntó *¿Cree usted que es conveniente rehabilitar las viviendas abandonadas del conjunto habitacional La Nueva Villa de Oro?* El 90% respondió que sí y el 10% no.

Y por último se consultó *¿Estima usted que la rehabilitación de estas viviendas ayudaría a personas de escasos recursos que no cuentan con una vivienda?* El 90% dijo que sí y el 10% que no.

Por otra parte, se analizaron ciertos parámetros sociales en las viviendas abandonadas como la:

- **Progresividad:** Los lotes sí consideran la progresividad de la vivienda, esto es un factor positivo que ayudaría a mitigar el hacinamiento, que es uno de los problemas que se evidencian en las viviendas asentadas en las periferias y asentamientos irregulares de la ciudad.
- **Confort:** La vivienda por su distribución de espacios brinda la sensación de satisfacción y confort.
- **Hábitos saludables:** El conjunto habitacional brindará seguridad, porque se trata de un conjunto habitacional con cerramiento perimetral, en esta variable influirán las políticas que se establezcan para mantener el orden y limpieza en la vivienda y su entorno.
- **Cohesión:** El contar con zonas sociales establecidas, ayudará a tener una mejor relación entre sus habitantes, logrando la integración social.

Es por ello que se tomó en consideración los resultados de la encuesta y los parámetros estudiados, en razón de lo cual es factible la rehabilitación desde los factores sociales.

Factores técnicos.

Para la identificación de los factores técnicos considerados en el estudio de factibilidad se realizó la inspección en sitio, obteniendo los siguientes resultados:

El conjunto habitacional en estudio tiene una extensión de 7.5 hectáreas, con proyección de lotificación para viviendas unifamiliares en 283 lotes con factibilidad de agua potable, drenaje y energía eléctrica. De las cuales se encuentran construidas 73 viviendas.

- **Edad de la construcción:** El proyecto empezó a ejecutarse en su fase de movimiento de tierra y construcción en el año 2012 y quedó abandonado en el año 2014.
- **Tipologías:** Dentro del conjunto habitacional construido se encuentran 73 viviendas en tres tipologías, distribuidas en 5 manzanas, 15 viviendas Tipo I (Villa Sophia) de 106.49m², 4 viviendas Tipo II (Villa Letizia) de 80.62m² y 54 viviendas Tipo III (Villa Catalina) de 66.48m².

Tabla 2. Distribución por tipología de la vivienda construida.

LA NUEVA VILLA DE ORO	VILLA SOPHIA	VILLA LETIZIA	VILLA CATALINA
TIPO	Independiente de dos plantas	Independiente de una planta	Independiente de una planta
ÁREA DE TERRENO	150m ²	150m ²	150m ²
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	106.49m ²	80.62m ²	66.48m ²
DISTRIBUCIÓN DE ESPACIOS DE LA VIVIENDA	Sala - Comedor	Sala - Comedor	Sala - Comedor
	Cocina	Cocina	Cocina
	Baño social	Dormitorio máster con baño	Dormitorio máster con baño
	Lavandería exterior	2 Dormitorios	Dormitorio
	Patio - Garaje	Baño general	Baño general
	Dormitorio máster con baño y clóset	Lavandería	Lavandería
	2 Dormitorios independientes	Patio	Patio
	Baño general	Garaje	Garaje

Elaborado por: los autores

- **Estructura**

Las unidades habitacionales están conformadas por:

Tabla 3. Indicadores estructurales y arquitectónicos de las viviendas construidas.

INDICADORES	CARACTERÍSTICAS	VILLA SOPHIA		VILLA LETIZIA		VILLA CATALINA	
		Existente	No existente	Existente	No existente	Existente	No existente
Estructura	Hormigón armado, configuración estructural vigas-columnas	X		X		X	
Mampostería	Interiores y exteriores enlucidas y pintadas, (bloque)	X		X		X	
Pisos	Cerámica en piso y en paredes de cocina y baños	X		X		X	
Cubierta	Estructura metálica	X		X		X	
Tumbado	Cielo raso en aluminio y yeso		X		X		X
Puertas	Puerta principal de madera, posterior metálica e interiores tamboradas		X		X		X
Ventanas	Ventanas corredizas de aluminio natural y vidrio claro		X	X			X
Cisterna	Hormigón armado, con capacidad de 7 m ³	X		X		X	

INDICADORES	CARACTERÍSTICAS	VILLA SOPHIA		VILLA LETIZIA		VILLA CATALINA	
		Existente	No existente	Existente	No existente	Existente	No existente
Instalaciones eléctricas	110 V. en todos los espacios y de 220 V. en sala comedor y dormitorio máster. Instalación interior para línea telefónica en la sala	X		X		X	
Instalaciones sanitarias	De agua fría en general y de agua caliente en duchas		X		X		X
Clósets y anaqueles	Puertas en clósets y anaqueles bajos de cocina en MDF		X		X		X

Modificada por los autores

Cabe recalcar que al transcurrir el tiempo y con la falta de mantenimiento al que han estado expuestas las viviendas, presentan ciertas afectaciones, deterioro y falta de elementos que han sido sustraídos, factores que se deben considerar en la factibilidad para el funcionamiento del conjunto residencial.



Figura 2. Estado actual de las viviendas

Fuente: Tomadas en sitio

- **Servicios básicos**

En cuanto a los servicios básicos, las acometidas eléctricas, sanitarias, voz y datos se encuentran instaladas, pero no están conectadas a red pública, así como también se realizaron obras complementarias como alcantarillas de encauzamiento de aguas lluvias y puente tipo cajón.

Por otra parte, la dotación del agua potable presenta inconvenientes, debido que la ciudad de Jipijapa sufre déficit en la distribución del líquido vital, por lo que se construyó una cisterna a cada unidad habitacional.

Por ende, una vez considerados los factores técnicos es factible rehabilitar la infraestructura existente.

Factores legales.

Dentro de estos aspectos, el conjunto habitacional se encuentra en litigio legal entre el fideicomiso constructor y el BIESS, pero dentro de esta investigación se delimitaron los factores legales solo en las políticas públicas de las viviendas de interés social.

Evaluada la normativa vigente, que atiende el déficit habitacional existente en el Ecuador, se encontró en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016), que en su artículo 90 prescribe que *“La facultad para la definición y emisión de las políticas públicas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector del hábitat y vivienda...”*, donde además se incluyen el desarrollo urbano y la gestión de suelo.

Así mismo en la Constitución del Ecuador en su Reglamento para el acceso a viviendas de interés social, se encontró *“el reconocimiento al derecho del hábitat seguro y saludable”* en su artículo 30, así como también en su artículo 154, número 1 *“dispone como atribución de los ministros de estados, el ejercicio de rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y la expedición de los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera”* (MIDUVI, 2019).

En cuanto al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2012), en sus artículos 74, 89 y 104, donde se faculta a los organismos del sector público a realizar donaciones para la ejecución de proyectos prioritarios de inversión en beneficio directo de la población, basado en los lineamientos de política fiscal inherente a los ingresos, gastos y financiamientos.

De igual modo se consideraron los diferentes preceptos inmersos, entre los que se pueden destacar el Acuerdo Ministerial 021-21 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que expide el Reglamento para la calificación de Desarrollos inmobiliarios de Viviendas de Interés Social (MIDUVI, 2021), el cual fue un indicador de orientación en el proceso del estudio de factibilidad del conjunto habitacional en estudio, de acuerdo a los parámetros generales y especificaciones técnicas descritas.

Así como también se verificaron las referencias locales, enmarcadas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización y específicamente en la Ordenanza que Regula el Fraccionamiento del Suelo, la Urbanización y la Reestructuración o Replanteo de Lotes del Cantón Jipijapa (2017), donde se establecen los procedimientos para la elaboración de proyectos de desarrollo urbanístico, desde su planificación, construcción, recepción y control de las obras de urbanización.

La factibilidad en la ejecución de proyectos de viviendas de interés social, es de gran importancia para el estado, así como también para la comunidad, ya que este tipo de planificación se maneja mediante incentivos legales y tributarios por parte del Gobierno a través de sus representantes como es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), Empresa Pública Casa para Todos, Ecuador Estratégico EP, Ministerio de Inclusión Económica y Social, en la búsqueda del “Buen Vivir” de la población.

Por lo que la consideración de los factores legales, desde el punto de vista de las políticas públicas es factible de acuerdo al objeto de estudio.

Factores económicos.

Establecidos los factores legales, enfocados en los incentivos que brinda el estado para viviendas de interés social, se generaron las bases del análisis económico sobre la oferta y demanda, fundamentada en el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. La rehabilitación de viviendas busca brindar soluciones habitacionales integrales y funcionales.

En la actualidad el MIDUVI oferta proyectos habitacionales como las viviendas 100% subsidiadas por el estado, viviendas con subsidio parcial del estado y viviendas con modalidad de crédito hipotecario con tasa de interés preferencial.

Sin embargo, el déficit o la demanda insatisfecha de viviendas de interés social es mayor al ofertado por el estado y el mercado inmobiliario, ya que esta fracción de la población corresponde a familias que se encuentran en extrema pobreza, pobreza moderada y de ingresos económicos medios, que no poseen una residencia propia, empleo estable o que sean sujetos a créditos hipotecarios.

Por lo que se analizaron los diferentes parámetros, de la evaluación comparativa de la vivienda unifamiliar del primer y segundo segmento en terreno de propiedad del estado o propiedad del promotor constructor del MIDUVI y el conjunto residencial “La Nueva Villa de Oro” del caso de estudio, en el que se contemplaron lotes con servicio y viviendas independientes, basadas en unidades habitacionales de semejantes características.

Considerando, que las viviendas del MIDUVI tienen un costo referencial \$ 403.93 USD por metro cuadrado y las del conjunto residencial la “La Nueva Villa de Oro”, específicamente la “Villa Catalina” se ofertó por \$ 451.26 USD.

Con los datos obtenidos de los diferentes factores estudiados, se elaboró el presupuesto referencial para la rehabilitación de las viviendas del conjunto habitacional en estudio, obteniendo un costo de \$ 717.340,58 USD para su rehabilitación integral, más el costo de la liquidación del fideicomiso.

En consecuencia, el estudio en sus factores económicos es factible, de manera que la rehabilitación es una alternativa practicable para mitigar en parte el déficit habitacional, así como también una disminución significativa y favorable en los tiempos de construcción y operatividad de las viviendas, mediante la rehabilitación y reutilización de recursos que se encuentran en deterioro, contribuyendo a la integración y mejora en la calidad de vida de la población beneficiaria.

Obteniendo como resultado general de la investigación, que luego de contemplar los diversos factores es factible rehabilitar el plan habitacional de interés social, tanto en sus dimensiones sociales, técnicas, legales y económicas, para satisfacer en parte la demanda habitacional, ya que es necesario atender a sectores vulnerables, propiciando igualdad, cohesión, inclusión y equidad social y territorial.

DISCUSIÓN.

Sin duda alguna el déficit habitacional es una problemática a nivel mundial, que busca ser disminuida mediante los programas habitacionales de interés social, impulsados por los gobiernos. Mediante la implementación de las políticas públicas se busca establecer parámetros que aporten a mitigar el problema, es por ello que la opción de rehabilitar el conjunto habitacional es una alternativa viable, promoviendo el acceso a una vivienda digna. En este contexto, concordando con Báez (2017), quien expone la capacidad del hombre de crear espacios en base a sus necesidades, se busca

establecer diversas variables que pueden generar futuras líneas de investigación en base a estudios y planificaciones desde los puntos de vista de habitabilidad, sostenibilidad y sustentabilidad del objeto de estudio.

CONCLUSIONES.

La investigación teórica contribuyó a la identificación de factores que intervienen en la factibilidad para la incorporación de residencias privadas en abandono a residencias de interés social, analizando la evolución de las políticas habitacionales desde un contexto macro, meso y micro. Sin embargo, se mantiene una constante que aún no ha sido resuelta y es que resulta imposible abstraer las necesidades de cada familia para que la ejecución de los programas y proyectos tengan una mayor funcionabilidad.

Una vez evaluada la situación del entorno geográfico y social, del lugar donde se contempló integrar el proyecto habitacional de interés social, mediante la identificación de factores. Se buscó referenciar un cambio del paradigma en cuanto a la vivienda de interés social, que parte de comprender que la solución habitacional no involucra exclusivamente la entrega de una vivienda, sino que más bien se enmarca en una solución integral que contemple las necesidades tanto en el interior de la vivienda como su adaptación en el entorno.

Definidos los factores e impactos se concluyó con el estudio de factibilidad, tomando como guía técnica la normativa ecuatoriana vigente, con los datos obtenidos en campo en la ciudad de Jipijapa, existe déficit habitacional que se refleja en las condiciones precarias que presentan los asentamientos irregulares, por lo que el estudio realizado, sería factible para su rehabilitación ya que se mejoraría la calidad de vida de las personas beneficiarias y a su vez ayudaría a mitigar la fragmentación y segregación residencial socioeconómica existente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Acuerdo Ministerial 021-21 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2021). Reglamento para la calificación de Desarrollos inmobiliarios de Viviendas de Interés Social.
- Alcívar Macías, S., Morales Cobos, S., & Forero Fuentes, B. (2018). Análisis funcional de la Vivienda de Interés Social: El Recreo, Cantón Durán 2017. *Conrado*, 14(61), 99-104.
- Arnold, P. I. E. R. R. E. (2019). Políticas de producción y gestión social del hábitat en América Latina: conquistas de derechos e incidencia política frente a la "vivienda de interés social" orientada al mercado. L. Salinas, *Gestión Urbana y política de vivienda*, 225-257.
- Báez Gordillo, A. (2017). Análisis normativo de la vivienda social: habitabilidad en Ecuador (Master's thesis, Universitat Politècnica de Catalunya).
- Burneo Valarezo, S., Delgado Vítore, R., & Vérez, M. A. (2016). Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión. *Ingeniería industrial*, 37(3), 305-312.
- Calderón, J. (2015). Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú. *Eure (Santiago)*, 41(122), 27-47.
- Chong, M. B., Chong, C. A. B., & Guerrero, B. C. (2016). Análisis de las necesidades de vivienda del Cantón Jipijapa Provincia de Manabí y propuesta de mejoramiento del Plan estratégico del Ministerio de desarrollo urbano y vivienda. *Revista Caribeña de Ciencias Sociales*.
- Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (2012). Ministerio de Finanzas del Ecuador.

- Connolly, P. (2013). La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano. Ramírez, Blanca y Pradilla Emilio (coords.), Teorías sobre la ciudad en América Latina, 2, 505-562.
- Escallón, C. (2011). La vivienda de interés social en Colombia, principios y retos. Revista de Ingeniería, (35), 55-60.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2020) - Encuesta Nacional de Edificaciones 2019.
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial (2016), Uso y Gestión de Suelo del Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2015), a través de la Subsecretaría de Vivienda. Programa Nacional de Vivienda Social-PNVS. Quito - Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2019), a través del decreto ejecutivo Nro. 681. Reglamento para el acceso a VIS – Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2020), agenda hábitat sostenible del Ecuador 2036.
- Ordenanza que regula el fraccionamiento del suelo, la urbanización y la reestructuración o replanteo de lotes en el cantón Jipijapa (2017).
- Peralta, B. G. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. Cuadernos de vivienda y urbanismo, 3(5).
- Rioboo, P. J. C. (2019). Los Conjuntos Urbanos y su viabilidad como respuesta estatal sustentable al déficit habitacional. Cuestión Urbana, (5).
- Velasteguí L., Vanga M., & Velasteguí J. (2019). CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL PARA EL BARRIO SAN ANTONIO EN RIOBAMBA. ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD. Revista Chakiñan de Ciencias Sociales y Humanidades, (7), 40-57.
- Vergara Erices, L. (2019). Mixtura y cohesión social de barrio: una aproximación socio-espacial a las nuevas políticas de vivienda de Latinoamérica. Andamios, 16(40), 275-298.