



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**TEMA:**

**Estudio de oferta y demanda de vivienda en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma, provincia de Los Ríos, propuesta del desarrollo de un programa habitacional para el año 2017.**

**AUTORA:**

**Murillo Bermeo, Sue América**

**Previa a la obtención del grado académico de  
MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**TUTORA:**

**Mgs. Vélez Barros, Cecilia**

**Guayaquil, Ecuador  
2017**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la **Zootecnista Sue América Murillo Bermeo**, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de **Magíster en Administración de Empresas**.

**DIRECTORA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN**

---

**Mgs. Cecilia, Vélez Barros**

**REVISORAS**

---

**Ing. Elsie, Zerda Barreno, Mgs.**

---

**CPA. Laura Vera Salas, Mgs.**

**DIRECTORA DEL PROGRAMA**

---

**Eco. María del Carmen, Lapo Maza, Mgs.**

**Guayaquil, a los 25 días del mes de mayo del año 2017**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**Yo, Sue América Murillo Bermeo**

### **DECLARO QUE:**

El Proyecto de Investigación: **Estudio de oferta y demanda de vivienda en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma, provincia de Los Ríos, propuesta del desarrollo de un programa habitacional para el año 2017**, previa a la obtención del Grado Académico de **Magíster en Administración de Empresas**, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del Proyecto de Investigación, del Grado Académico en mención.

**Guayaquil, a los 25 días del mes de mayo del año 2017.**

**LA AUTORA**

---

**Sue América Murillo Bermeo**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
SISTEMA DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

## **AUTORIZACIÓN**

**Yo, Sue América Murillo Bermeo**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Proyecto de Investigación de **Magíster en Administración de Empresas**, titulada: **Estudio de oferta y demanda de vivienda en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma, provincia de Los Ríos, propuesta del desarrollo de un programa habitacional para el año 2017**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, a los 25 días del mes de mayo del año 2017**

**LA AUTORA**

---

**Sue América Murillo Bermeo**

## **AGRADECIMIENTO**

**A Dios, mi eterno protector, a todas las personas que me apoyaron en este reto, familiares y amigos; a mi grupo de estudio que me acompañó en estos años de maestría.**

**Sue Murillo Bermeo**

## **DEDICATORIA**

**A mis maravillosos hijos: Joselito, Nicolás, Juan José y María Leonor, como muestra de mi amor por ellos y en señal de que la constancia y el esfuerzo nos permite llegar a donde queremos.**

**Sue Murillo Bermeo**

**INDICE**

<b>Introducción</b> .....	<b>1</b>
<b>Antecedentes</b> .....	<b>3</b>
<b>Planteamiento del problema</b> .....	<b>4</b>
<b>Formulación del problema</b> .....	<b>5</b>
<b>Preguntas de Investigación</b> .....	<b>5</b>
<b>Justificación</b> .....	<b>5</b>
<b>Objetivo General</b> .....	<b>8</b>
<b>Objetivos específicos</b> .....	<b>8</b>
<b>CAPITULO 1</b> .....	<b>10</b>
<b>Fundamentación Teórica</b> .....	<b>10</b>
1.1 Desarrollo habitacional.....	10
1.1.1 Población y Sociedad: Actores del proceso de desarrollo habitacional .....	11
1.1.2 El desarrollo poblacional y la situación de la vivienda .....	13
1.1.3 Los factores que inciden en la oferta y demanda de viviendas. ....	15
1.1.4 Enfoques del desarrollo habitacional.....	16
1.2 Marco conceptual .....	17
1.3 Marco Legal.....	19
1.3.1 Políticas públicas generales .....	19
1.3.2 Políticas del sector.....	22
1.4 Marco Referencial .....	27

1.4.1 Problemas generales que afectan el desarrollo habitacional .....	27
1.4.2 Programas estatales y/o municipales de vivienda.....	29
1.4.3 Aspectos sociales y económicos.....	30
1.4.4 Los Precios de las viviendas.....	30
1.5 Marco metodo lógico.....	30
1.5.1 Método de investigación:.....	30
1.5.2 Fuentes de información: .....	31
1.5.3 Técnicas de recolección de información: .....	33
<b>CAPITULO 2.....</b>	<b>35</b>
<b>Desarrollo habitacional de la provincia de Los Ríos.....</b>	<b>35</b>
2.1 Aspectos Demográficos.....	35
2.2 Aspectos socioeconómicos.....	37
2.3 Actividad económica y Turismo .....	42
2.4 Actores y factores que intervienen .....	42
2.5 Programas de vivienda desarrollado en la Provincia de los Ríos.....	44
2.6 Oferta y demanda de viviendas en la Provincia de los Ríos.....	48
2.7 Descripción del sector de Nueva Palma .....	52
<b>CAPITULO 3.....</b>	<b>54</b>
<b>Datos Generales del Proyecto.....</b>	<b>54</b>
3.1 Generalidades del Planteamiento.....	54
3.2 Descripción del Programa Habitacional.....	55



3.2.1 Estrategias para el desarrollo del Programa .....	55
3.3 ANALISIS PEST.....	57
3.4 ANALISIS FODA .....	58
3.5 Tipo de investigación .....	58
3.5.1 Tamaño de la población.....	58
3.5.2 Tamaño de la muestra, tiempo, espacio.....	59
3.5.3 Términos de recolección de datos, encuestas, entrevistas, observación.....	59
3.6 Análisis de los resultados .....	60
<b>CAPITULO 4.....</b>	<b>69</b>
<b>Propuesta.....</b>	<b>69</b>
4.1 Objetivos.....	69
4.2 Plan habitacional en el sector Nueva Palma.....	70
4.2.1 Especificaciones Técnicas .....	72
4.3 Aspectos Económicos.....	73
4.4 Impacto Social .....	77
4.5 Impacto Ambiental .....	80
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>81</b>
<b>RECOMENDACIONES .....</b>	<b>82</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>84</b>
<b>APÉNDICE A .....</b>	<b>88</b>
<b>INDICE DE ACRÓNIMOS.....</b>	<b>88</b>

<b>APENDICE B.....</b>	<b>90</b>
<b>Ubicación geo-referenciada del terreno disponible para el proyecto habitacional</b>	<b>90</b>
<b>APENDICE C .....</b>	<b>91</b>
<b>Ubicación geo-referenciada del área de análisis en relación a la Población del cantón Alfredo Baquerizo Moreno .....</b>	<b>91</b>
<b>APÉNDICE D .....</b>	<b>92</b>
<b>Tabla de amortización a 360 meses (proyección a 30 años).....</b>	<b>92</b>
<b>APÉNDICE E.....</b>	<b>105</b>
<b>ENCUESTA REALIZADA A LA POBLACIÓN DEL SECTOR .....</b>	<b>105</b>

**INDICE DE TABLAS Y ANEXOS**

Tabla 1: Datos generales del proyecto .....	56
Tabla 2: Encuesta-Pregunta 1 .....	61
Tabla 3: Encuesta-Pregunta 2.....	61
Tabla 4: Encuesta-Pregunta 3.....	62
Tabla 5: Encuesta-Pregunta 4.....	63
Tabla 6: Encuesta-Pregunta 5.....	64
Tabla 7: Encuesta-Pregunta 6.....	64
Tabla 8: Encuesta-Pregunta 7.....	65
Tabla 9: Encuesta-Pregunta 8.....	66
Tabla 10: Encuesta-Pregunta 9.....	66
Tabla 11: Encuesta-Pregunta 10.....	67
Tabla 12: Datos Préstamo de Vivienda en Sector Nueva Palma.....	74
Tabla 13: Presupuesto de Obra.....	74

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1 División política de la Provincia de Los Ríos .....	6
Figura 2 Demanda de Vivienda.....	14
Figura 3 Préstamos BID por sector/2016 .....	22
Figura 4 Gráficos de población de la provincia de Los Ríos.....	35
Figura 5 Tenencia de viviendas en la provincia de Los Ríos .....	36
Figura 6 Información tomada de ART- SENPLADES .....	37
Figura 7 Desigualdad y Pobreza.....	37
Figura 8 Estructura económicamente activa de la población de la provincia de Los Ríos .....	38
Figura 9 Gráfico de ocupación de los Fluminences .....	39
Figura 10 Tipo de vivienda según área, en la Provincia de Los Ríos.....	40
Figura 11 Centros Poblados Rurales Los Rios .....	41
Figura 12 Gráfico estadístico de la tenencia de vivienda en la Provincia de Los Ríos..	47
Fígura 13 Tipos de viviendas en la provincia de Los Ríos.....	50
Figura 14 Plano de ubicación del sector San José y San Agustín, parroquia Pimocha Documento obtenido en el GAD Los Ríos.....	51
Figura 15 Vista muro de contención del Sector de San José (tomada en sitio).....	52
Figura 16 Vista del sector de San José (Tomada en sitio).....	53
Figura 17 Población de Alfredo Baquerizo Moreno y de los asentamientos en la parroquia Pimocha, sector Nueva Palma. Tomado del sitio web de Google Earth.....	55
Figura 18 Grafico del Análisis PEST al planteamiento de la propuesta de desarrollo habitacional en el sector de Nueva Palma. ....	57

Figura 19 Gráfico del Análisis FODA al planteamiento de la propuesta del desarrollo habitacional en sector de Nueva Palma .....	58
Figura 20 Proceso de encuesta a los pobladores del sector de San José .....	59
Figura 21 Proceso de encuestas en el sector de Nueva Palma.....	60
Figura 22 Residencia actual de habitantes del sector .....	61
Figura 23 Habitantes con Vivienda Propia.....	62
Figura 24 Viviendas con escrituras legalizadas.....	62
Figura 25 Habitantes interesados en vivir en una Ciudadela .....	63
Figura 26 Habitantes interesados en vivir en una Ciudadela .....	64
Figura 27 Necesidad de desarrollo de Ciudadelas en Nueva Palma.....	65
Figura 28 Habitantes dispuestos a adquirir vivienda con ayuda financiera .....	65
Figura 29 Necesidad de financiamiento para adquirir una vivienda .....	66
Figura 30 Área de terreno para vivienda .....	67
Figura 31 Alcance pago mensual de vivienda .....	67
Figura 32 Modelo de Vivienda estándar para Plan Habitacional .....	76
Figura 33 Esquema de Implantación de Vivienda estándar para Plan Habitacional .....	77
Figura 34 Modelo de Vivienda de Plan Habitacional (exterior) .....	78
Figura 35 Modelo de Vivienda de Plan Habitacional (interior) .....	79
Figura 36 Vista satelital del sector de Nueva Palma, La Elva y San Jose, en la parroquia Pimocha, provincia de Los Ríos. ....	90
Figura 37 Vista satelital del sector de Nueva Palma, La Elva y San Jose, en la parroquia Pimocha, provincia de Los Ríos .....	91

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio se deriva de la necesidad histórica de la creación de un programa habitacional en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma en la Provincia de los Ríos que, a través de los años se ha visto desatendido por los Gobiernos de turno. Además de existir un déficit de viviendas en el sector antes mencionado, la población también desea mejorar sus condiciones de vida; por este motivo se planteó el estudio de oferta y demanda en esta zona rural, a fin de disponer de las herramientas necesarias para el diseño de un proyecto inmobiliario que tenga como fin mejorar la calidad de vida de los moradores del sector de Nueva Palma y sus alrededores.

El estudio analiza la demanda de vivienda en esta población, tomando en cuenta los aspectos sociales, económicos y culturales de los pobladores, y la disponibilidad de proyectos urbanísticos que existan ya sean estos de índole privado o estatales. Esto nos permite precisar si la implementación de un programa habitacional es viable en el año 2017.

Una vez obtenido el estudio de oferta y demanda en la Parroquia Pimocha, el proyecto se acogería a la colaboración del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) a través de programas como Socio Vivienda y el Bono de la Vivienda para llevar a cabo los programas de construcción junto a la participación del sector privado para financiamiento de proyectos de agua potable, saneamiento y residuos sólidos, así como también con la ayuda del Municipio para administrar el uso y ocupación del suelo del sector.

Las palabras claves del presente proyecto son Programa habitacional, Vivienda Digna, Desarrollo Habitacional, Mejora de la Calidad de Vida, Dotación de servicios.

## ABSTRACT

The present study is derived from the historical necessity of the creation of a Housing Program in the Pimocha place, Nueva Palma sector, in the Province of Los Ríos that over the years has been neglected by the governments in turn. In addition to a housing shortage in the aforementioned sector, the population also wants to improve their living conditions; for this reason the study of supply and demand in this rural area was proposed, in order to have the necessary tools for the design of a real estate project that aims to improve the quality of life of the residents of the sector of Nueva Palma and its surroundings.

The study analyzes the demand for housing in this population, taking consideration in the social, economic and cultural aspects of the population, and the availability of urban projects that exist either private or state. This allows us to determine if the implementation of a Housing Program is viable in 2017.

Once the study of supply and demand in the Pimocha place was obtained, the project would be supported by the Ministry of Urban Development and Housing (MIDUVI) through programs such as Partner Housing and the Housing Bond to carry out the programs of construction along with the participation of the private sector to finance potable water, sanitation and solid waste projects, as well as with the help of the Municipality to administer the use and occupation of the soil of the sector.

## **Introducción**

Actualmente en la mayoría de las ciudades en el Ecuador, el tema de las viviendas constituyen una de las problemáticas sociales más sensibles con más de un millón de habitantes sumidos en el hacinamiento bajo condiciones precarias y en viviendas que no disponen de servicios básicos, creando así la imposibilidad de gestar una convivencia social digna para dicho segmento de la población, que se ve reflejado en los crecientes índices de pobreza y exclusión.

Más de cuatro millones de habitantes en todo el país que viven en centros poblados, periféricos o en zonas rurales, constituyen el sector social que mayor demanda tiene de vivienda formal pero que tiene menos acceso a la misma por la alta demanda y baja oferta de las mismas, sumado al restringido acceso al crédito, público o privado; los altos costos de las viviendas y el diluido apoyo gubernamental hacia este sector.

La Constitución Ecuatoriana vigente establece un conjunto de principios y objetivos orientados a alcanzar el Buen Vivir de los ciudadanos y ciudadanas que habitan el país, y el Plan Nacional para el Buen Vivir establece estrategias y objetivos nacionales que proyectan una acción sinérgica entre los diversos actores del desarrollo en cada ámbito sectorial y territorial del país. En el Objetivo 3 “Mejorar la calidad de vida de la población”, el Plan define como una política para lograrlo: “Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y digna”,

En el capítulo Uno, se analizan las políticas públicas que se promueven desde las organizaciones internacionales hasta las políticas estatales nacionales vigentes en las leyes ecuatorianas y que estimulan e incentivan la implementación de planes estatales que garantizan la dotación de viviendas a varios sectores de la población, mediante diversos mecanismos de financiamiento o de construcción a través de sus organismos públicos.



El capítulo Dos expone la información actualizada de la población a nivel de la provincia de Los Ríos, de acuerdo a los datos registrados por las entidades involucradas y encargadas de registrar la información de manera oficial. Esta información permite contar con las herramientas necesarias para que el investigador realice el estudio de esta tesis.

Se realiza una exposición de la zona de estudio de esta tesis en el capítulo Tres, donde es posible ver los datos estadísticos de la población de Nueva Palma, sus tendencias, preferencias y su hábitat, como parte de la información que permitirá a la maestrante concluir el estudio.

Una vez que se cuenta con toda la información analizada durante el presente estudio, es posible determinar que es viable la propuesta de implementar un programa habitacional para este sector de la población, considerando las necesidades expuesta.

## **Antecedentes**

Aunque con una trayectoria levemente decreciente, los niveles de pobreza son elevados, especialmente en el área rural. El 35% de la población ecuatoriana se encuentra en situación de pobreza, cifra que se eleva al 59% en el área rural, mientras que en la zona urbana es de 23%. Por su parte, cerca del 46% de los hogares presentan al menos una necesidad básica insatisfecha

Para el presente proyecto, se escogió el sector conocido como San Juan Nueva Palma-La Seiva en la parroquia Pimocha, que cuenta con una extensión de 247 kilómetros cuadrados y una población de aproximadamente 21.026 habitantes siendo la parroquia rural más poblada del cantón Babahoyo en la provincia de Los Ríos, según datos tomados de la Prefectura de los Ríos.

La zona de Nueva Palma y sus alrededores, se constituyen en un centro poblado satélite del cantón Babahoyo, desarrollado a orillas de la carretera Panamericana que une la región costa con la sierra ecuatoriana, a manera de invasiones, sin infraestructura, ni reconocimiento jurídico por parte del gobierno seccional.

En esta zona mayormente se encuentran asentamientos humanos no planificados, que crecieron con la necesidad de Viviendas adecuadas para habitar y que carecen de la infraestructura y equipamiento urbanístico necesario para el Buen Vivir, haciéndose indispensable la dotación de infraestructura básica como alcantarillado, agua potable y vías de acceso, o a su vez la implementación de un proyecto habitacional dotado de infraestructura, y demás prioridades básicas y sanitarias para este sector.

La falta de intervención oportuna de las autoridades seccionales y gubernamentales, en el control del crecimiento desordenado de viviendas sin servicios

básicos, hace imprescindible la implementación de medidas urgentes como una salida a esta ausencia de viviendas dignas para estratos sociales populares y bajos, creando un programa habitacional de viviendas en el sector de Nueva Palma. Aunque éste programa ha sido una propuesta oficial del Estado como una política pública, la ayuda no ha llegado, ni por parte del gobierno central, ni por parte del gobierno seccional correspondiente al Municipio de Babahoyo. Por ser un poblado aislado, rural, periférico y con pocas familias se desconoce el nivel de oferta y demanda de viviendas dignas, en lotes urbanizados en este sector de la población de Los Ríos.

### **Planteamiento del problema**

La población que asciende a unas 250 familias que viven de manera permanente, en el sector de Nueva Palma de la Parroquia Pimocha, dispone de servicios básicos limitados como son energía eléctrica y del servicio de agua proveniente de agua de pozo. No posee alcantarillado, ni sistemas viales internos. Las viviendas en su gran mayoría son de caña guadua y madera, en un 80% aproximadamente, y muchas en estado vetusto.

Se desconoce si existen programas habitacionales de tipo popular a precios asequibles y con líneas de créditos pre aprobadas o con algún tipo de subsidio estatal para pobladores de la zona de Nueva Palma. Los bajos ingresos económicos, los altos costos de una urbanización, sumado al poco acceso a líneas de crédito, la baja capacidad de endeudamiento y la subestimación por parte de las autoridades inciden a que exista aún mayor informalidad en el tema de vivienda.

Su cercanía con la población de Babahoyo y siendo vía de tránsito a una distancia de 55 kilómetros de Guayaquil, principales centros de fuentes de trabajo de los pobladores de estos cantones aledaños, resulta conveniente el desarrollo de centros poblados con una adecuada implementación de servicios para sus habitantes, así como la dotación de

servicios complementarios como centros de salud, centros educativos y dotación de resguardo policial.

### **Formulación del problema**

¿Cómo incide la implementación de mecanismos estatales que faciliten y apoyen el proyecto de desarrollo y ordenamiento de vivienda para este sector, considerando el limitado nivel de ingresos, cultural y educativo de la población del sector de Nueva Palma?

### **Preguntas de Investigación**

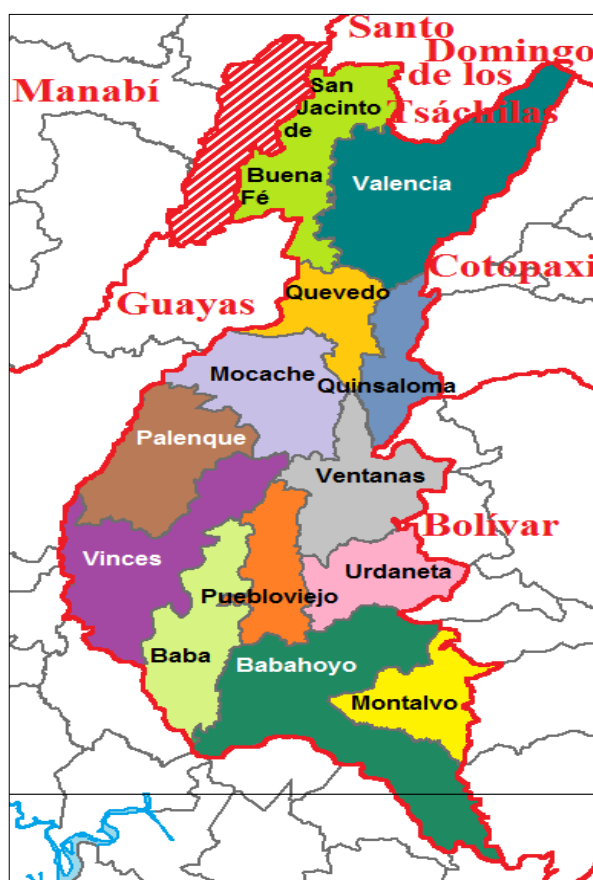
- Cuáles son los aspectos socioeconómicos que determinan la capacidad de adquirir una vivienda con infraestructura adecuada?
- ¿Cuál es el nivel de oferta y demanda de viviendas en el sector de Nueva Palma, parroquia Pimocha, Provincia de Los Ríos?
- ¿Qué tipo de programas o incentivos estatales está disponible para este tipo de programa?

### **Justificación**

El Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, consecuentemente señala que es imperativo “la satisfacción de las necesidades habitacionales de la población, a través de la implementación de programas públicos de vivienda social dignos y apropiados cultural y geográficamente, con acceso a todos los servicios básicos, conectividad, equipamiento barrial y seguridad comunal. Entendiéndose la vivienda y el hábitat como derechos que permiten satisfacer las necesidades de protección de las personas y mejorar su calidad de vida”

Esta necesidad es considerada de vital importancia dado los siguientes puntos:

- Falta de estudios de proyectos habitacionales en este sector, tomando en cuenta la demanda de viviendas necesarias de la población.
- La ausencia de medidas oportunas por parte del GAD como ente regulador de Babahoyo.
- Cercanía de la población de Juján, lo que genera una mayor demanda de viviendas en este sector.
- Nivel bajo en acceso a créditos por escasos ingresos económicos, por subempleo o desempleo de los habitantes de la zona.
- Falta de asignación de recursos económicos por parte del Municipio a esta zona rural e ineficiente acceso de información para los habitantes de la zona.



*Figura 1* División política de la Provincia de Los Ríos  
Fuente: Tomado de Wikiwand

Bajo esta visión del problema que enfrenta el sector y el cantón en el tema de escasez de programas de vivienda dotados de infraestructura adecuada, se convierte en una más de las tareas pendientes por cumplir por parte de los gobiernos seccionales o estatales.

Es por esto que se asume que la dotación de un programa habitacional digno, generaría no solo vivienda digna, sino también que crearía plazas de trabajo, generando un crecimiento económico en el sector, lo que va a incidir directamente en el mejoramiento de la calidad de vida del individuo, posibilitando que las nuevas generaciones puedan optimizar sus condiciones educativas, culturales, económicas y sociales a los habitantes del sector.

Es importante que las entidades públicas, considerando las consignas por las que fueron creadas, ejecuten realmente de manera imperiosa, las acciones pertinentes en estos sectores necesitados y abandonados durante mucho tiempo, tal como lo menciona en su misión, la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos cuando señala que es la responsable de:

Elaborar y difundir políticas, normativas y herramientas técnicas para promover el desarrollo del sistema nacional de asentamientos humanos, en lo concerniente a los procesos de gestión del suelo, producción social del hábitat y promover normativas para la regulación del ordenamiento territorial urbano, en el marco de la garantía a los derechos a un hábitat seguro y saludable, y al derecho a la ciudad y de sus espacios públicos; así como realizar la correspondiente capacitación y acompañamiento técnico a los GAD's. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI, 2015).

Este proyecto de desarrollo habitacional busca proveer a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil un aporte académico y técnico, soportado jurídica y técnicamente,

como parte de una solución a un problema actual, que afecta a este sector de la población. El análisis de esta situación le va a permitir a la universidad, a sus profesores y alumnos, la contribución de un estudio sobre una posible solución a esta problemática, aplicando un criterio técnico, con información jurídica vigente.

Esta tesis representa el inicio de un proyecto, del cual se busca agendar su inicio para el año 2017, pero requiere de una planificación asertiva, buscando los mecanismos idóneos para viabilizar este proyecto en tierras rurales, de las cuales se tiene acceso legítimo y que se encuentran cercanos a este sector.

### **Objetivo General**

Estudiar la oferta y demanda de viviendas para la población que habita en el sector conocido como Nueva Palma perteneciente a la parroquia Pimocha de la provincia de Los Ríos, con la finalidad de determinar la viabilidad de un programa habitacional para este sector de la población.

### **Objetivos específicos**

1. Analizar los aspectos socio-económicos de la población del sector, con el objeto de determinar la capacidad de acceder a una vivienda dotada con la infraestructura básica.
2. Determinar la oferta y demanda de viviendas en el sector y a nivel cantonal, ya sea esta de iniciativa del sector público o privado.
3. Indagar sobre los programas estatales y municipales que estimulen la intervención del sector privado en el desarrollo habitacional.

4. Desarrollar una propuesta de un programa habitacional con infraestructura urbana con datos numéricos reales para la construcción de una vivienda digna para los habitantes del sector.



## CAPITULO 1

### Fundamentación Teórica

El desarrollo del marco teórico es necesario a fin de exponer los conceptos que van a permitir el análisis de la propuesta en base al estudio de oferta y demanda de vivienda para la población este sector de la provincia de Los Ríos.

#### 1.1 Desarrollo habitacional

El crecimiento de áreas pobladas es el resultado de la búsqueda de la población para conseguir vivienda, y es parte del proceso de expansión ordenada de las grandes ciudades, como una necesidad del hombre para complementar su requerimiento de estabilidad, seguridad, cobijo y crecimiento para él y su familia. La responsabilidad de este desarrollo recae en los gobiernos, estatales o seccionales, de manera que se adopten las políticas justas para brindar a sus habitantes los medios necesarios por los derechos que los ampara de acuerdo a las leyes que rigen los estados y sus gobiernos.

“El Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH o Hábitat) es el principal organismo del sistema de las Naciones Unidas encargado de la coordinación de actividades relativas a los asentamientos humanos. Sus actividades operacionales consisten sobre todo en promover el acceso universal a la vivienda, mejorar la gestión pública urbana, mejorar el entorno de vida y gestionar la mitigación de los desastres y la rehabilitación posterior a los conflictos; siendo la encargada en materia de habitación de supervisar que estas condiciones de vivienda se cumpla eficientemente, procurando apoyar la urbanización sostenible en el crecimiento de las ciudades. Organización de Naciones Unidas (ONU, 2015)

Como afirma la **ONU, (2015)**, los gobiernos se comprometieron a cumplir con ciertos requisitos necesarios para hacer efectivo el derecho a la vivienda adecuada, derecho que se encuentra reconocido desde la Declaración Universal de Derechos Humanos, entre ellos:

- Velar por la seguridad jurídica de la tenencia y la igualdad de acceso a la tierra a todas las personas.
- Promover el acceso de todos a agua potable y a saneamiento adecuado.
- Promover un amplio acceso a financiación para vivienda adecuada.
- Implementar medidas de accesibilidad para personas discapacitadas.
- Aumentar la oferta de viviendas asequibles.

#### **1.1.1 Población y Sociedad: Actores del proceso de desarrollo habitacional**

Durante la última cumbre HABITAT en Octubre del 2016, el Director ejecutivo de las ONU, Dr. Joan Clos, expresó que “las Naciones Unidas consideran necesario introducir cambios en las estructuras urbanas para adaptarse a las nuevas realidades sociales”. (**Metro digital, 2015**)

Para analizar este sector es necesario referenciar la información de los grupos o individuos involucrados, tomando en cuenta la responsabilidad de la sociedad en general, los involucrados directos, que vienen a ser la población que habita en estos sitios y los gobiernos estatales o seccionales.

En un análisis denominado *La Gestión de Asentamientos Urbanos*, se señala que: “medir la informalidad en la vivienda es crucial para diseñar y evaluar una política efectiva. Los indicadores de formalidad existentes varían de forma considerable, lo que

dificulta la preparación de diagnósticos fiables o la evaluación del desempeño de la política.” (CONURBA , 2015)

La medición de estos indicadores tiene cierto grado de complejidad ya que puede llevar a errores de diagnósticos, además de efectos externos que se traducen en la valorización del suelo en su acercamiento a la creciente población urbana. Ante ello y valiéndose de la tolerancia política de los gobiernos y de la falta de programas y políticas públicas de vivienda para los sectores de menores ingresos de la población, los fraccionadores, intermediarios y especuladores fraccionan y venden el suelo social, conociendo que con el pasar del tiempo la presión social favorecerá la regularización de los mismos y la introducción de servicios urbanos (energía eléctrica, agua potable, drenaje y vialidades, principalmente).

Lo mencionado anteriormente conlleva a pensar que de existir la oferta oportuna de predios o inmuebles debidamente regularizados y con servicios al alcance de la población con menor capacidad y limitación económica y social, es posible estabilizar el crecimiento desordenado cuando es promovido por informales, especuladores o traficantes de tierras, aprovechándose de la necesidad de vivienda existente en las zonas pobladas populares.

Estas ventas irregulares son el inicio de un proceso de ocupación dispersa sobre el parcelamiento del suelo social y ausente de la revisión de una autoridad municipal que se encargue de vincular con un Programa de Desarrollo Urbano también inexistente, en donde resulta una fisonomía urbana degradada y con pocas posibilidades de proporcionar calidad de vida actual y futura, puesto que estos asentamientos carecen de áreas de donación, áreas

verdes y una estructura urbana y vial que soporte la ocupación progresiva del suelo. **(CONURBA , 2015)**

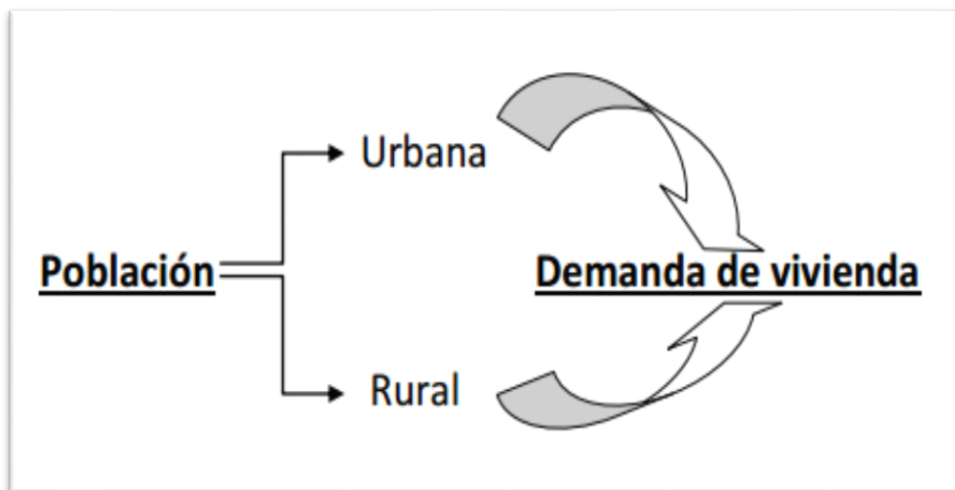
La CEPAL refleja en su informe anual (2009) *Pobreza y Precariedad Urbana en América Latina y el Caribe*, que la pobreza y la precariedad habitacional son dos de los problemas más acuciantes de la situación actual y del financiamiento de políticas y programas de la región. Esta situación, sumada al alto nivel de urbanización, se convierte en un rasgo distintivo de América Latina y el Caribe que, combinada con los altos niveles de pobreza, la convierte “en una de las regiones con mayor proporción de personas que viven en tugurios». Ya en el año 2001, los 128 millones de habitantes que vivían en estas condiciones, representaban el 29,49% del total de la población urbana. **(Gobierno de Santa Fe, 2008, pág. 27).**

Estos estudios confirman que el estado actual de la condición de vivienda de forma precaria es un problema de gran magnitud, convirtiéndose en un producto concreto de condiciones económicas y sociales que están generando exclusión, marginalidad e «informalidad». Añadiendo al caso porcentajes que van desde el 30% hasta el 80% de la gente de nuestros países que obtiene sus ingresos de la llamada economía informal (en actividades, muchas, que antes eran consideradas como «artes y oficios»), y una gran parte viviendo en asentamientos irregulares. **(Gobierno de Santa Fe, 2008).**

### **1.1.2 El desarrollo poblacional y la situación de la vivienda**

El crecimiento poblacional sugiere el número de los individuos que habitan un determinado lugar y el desarrollo poblacional es el proceso evolutivo de factores como lo son la cultura, educación, idiosincrasia, velocidad económica de los asentamientos familiares para la economía nacional.

El crecimiento poblacional está estrechamente vinculado con el incremento de la demanda de la vivienda, a medida que aumenta la población, estos individuos demandarán necesariamente adquirir una vivienda.



*Figura 2* Demanda de Vivienda.  
Elaborado por la autora

Es por esta razón que la demanda de vivienda está relacionada con el incremento de la tasa demográfica o normal, la cual ocasionan asentamientos marginales como: suburbios, barrios populares, invasiones, etc. Adicionalmente existen muchas familias en áreas urbanas y rurales que carecen de servicios básicos.

El problema de la vivienda se desarrolla dentro de los aspectos económico, social y político: en el aspecto económico debido a que la construcción de una vivienda es financiada con la economía del país; en de aspecto social ya que no se puede palear el aumento de la tasa demográfica y la migración existente; y, de aspecto político ya que deben existir políticas y planteamientos sólidos por parte del Gobierno en turno.

### 1.1.3 Los factores que inciden en la oferta y demanda de viviendas.

Entre los factores que inciden en los niveles de oferta y demanda de vivienda, se mencionará algunos de ellos, propios de los mercados (tendencias sociales, especulación), políticas públicas (regulaciones, restricciones, apoyo fiscal, obra pública, control de precios, limitantes crediticios), limitantes económicas de la población, así como también la búsqueda de bienestar familiar y de seguridad, escaso interés en invertir en bienes raíces, bajo nivel de educación y la indisponibilidad de terrenos con acceso a infraestructura a precios convenientes, para construir viviendas.

De acuerdo al análisis realizado por una empresa inmobiliaria colombiana (SION, 2015), los principales factores que influyen en el desarrollo inmobiliario son:

- ***Déficit de viviendas:*** en general existe un importante déficit de viviendas, incapaz de responder a la demanda existente por parte de su población. Aunque resultaría difícil exponer una cifra exacta, de viviendas en déficit y no adecuadas para ser habitadas, precisamente por carencia de los servicios básicos de habitabilidad, entre otros factores determinantes.
- ***Migración:*** Gran parte de habitantes locales y no locales que se ven en necesidades económicas e inestables migran de un país a otro en busca de una vida mejor y mejores salarios. Sin embargo, resulta muy complicado dar cobertura en materia de vivienda a estos ingentes movimientos de población que migran, huyendo desde de la pobreza, a otras causas como la violencia.
- ***Ahorro desigual de las familias:*** pese a que sectores como la construcción están generando una gran cantidad de empleos, y que la capacidad de ahorro tanto de familias, particulares o empresas está aumentando, resulta insuficiente para

muchas familias que se ven abocadas a la pobreza o exclusión social por carencia de recursos económicos.

- ***Baja oferta de suelo:*** con una demanda de suelo para construir viviendas en aumento, resulta preocupante la baja oferta de estos terrenos para construir. Este factor condiciona enormemente todo tipo de actuaciones destinadas a solventar el problema de déficit de vivienda.

En conclusión, estos factores y otros como la disminución de recursos estatales financieros, la dotación de infraestructura, así como el acceso a líneas de crédito son algunos de los más influyentes no solamente en la actualidad, sino también para un futuro.

#### **1.1.4 Enfoques del desarrollo habitacional**

Los estados dentro de un marco general, se encuentran regulados a nivel mundial por organismos como la Organización de las Naciones Unidas, ONU, suscribiendo acuerdos, a fin de precautelar que los estados cumplan con los preceptos de sus organizaciones y que busquen los mecanismos que permitan viabilizar los medios para que se ejecuten las políticas planteadas. Los estados se rigen por leyes soberanas tal como es la constitución y las leyes. De acuerdo a los datos urbanos disponibles en el portal web que registra la ONU, señalan las estadísticas de que en Ecuador el 65% de la población nacional vive en zonas urbanas, y que la población rural la constituyen 4.39 M.

El análisis de este tema implica estudiar los mecanismos y los medios que participan y que permiten la viabilidad que de manera sostenida, permita que el desarrollo habitacional llegue de manera oportuna a la mayor cantidad de habitantes y al estrato social demandante, con la mayor celeridad y al nivel requerido. Para esto es necesario analizar las políticas públicas y las leyes que los rigen, así como todos los actores y el

contexto en el que se desarrolla, sus implicaciones y la manera en que intervienen en el mismo.

## **1.2 Marco conceptual**

Es necesario conocer los conceptos de las palabras claves del presente trabajo de investigación, con la finalidad que sea posible entender claramente lo que se expone.

- ***Vivienda de Interés Social***

Según la Constitución de la República del Ecuador (2008), garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social. Además abarca dos aspectos complementarios de desarrollo urbano y de muy directa relación con este tipo de vivienda social: Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro. En este sentido, se entiende por viviendas de interés social a aquellas que se plantean para garantizar el derecho a la vivienda a sectores con ingresos menores.

- ***Oferta y Demanda***

“La oferta es la cantidad de productos o servicios ofrecidos en el mercado. En la oferta, ante un aumento del precio, aumenta la cantidad ofrecida”. (WS, 2016)

“La demanda es la cantidad de bienes o servicios que los compradores intentan adquirir en el mercado”. (WS, 2016)

- ***Subsidio***

Se denomina a la prestación pública asistencial de carácter económico y de duración determinada. (RAE, 2016).



El subsidio es una ayuda directa que entrega el Estado a aquellas familias que no pueden financiar por sí solas su primera vivienda, que se complementa con el ahorro familiar y en algunos casos con créditos hipotecarios y/o aportes de terceros. También existen subsidios para el mejoramiento de viviendas sociales, de entornos y barrios.

- ***Proyecto Habitacional***

Es el conjunto de antecedentes técnicos, económicos y legales del proyecto a desarrollar que considera, además de las viviendas a construir o adquirir, el equipamiento comunitario y los espacios públicos.

Este puede consistir en un proyecto propio de arquitectura y urbanización, o formar parte de uno mayor, a los que se acompaña la información y los antecedentes relativos a cada uno de los postulantes y sus familias, debiendo incluir un proyecto de asistencia técnica y un Plan de Habilitación Social. **(Ues Comunicaciones S.A., 2017)**

- ***Buen vivir.-***

“EL Buen Vivir es un principio constitucional basado en el ‘SumakKawsay’, que recoge una visión del mundo centrada en el ser humano, como parte de un entorno natural y social”. (Ministerio de Educación, 2016)

- ***Digna.-***

Correspondiente, proporcionado al mérito y condición de alguien o algo. Que tiene dignidad o se comporta con ella.

Dicho de una cosa: Que puede aceptarse o usarse sin desdoro. Salario digno. Vivienda digna. De calidad aceptable. (RAE, 2016).

- ***Bienestar de una población***

En la presentación del Plan Nacional para el buen vivir señala que, “la planificación del Buen Vivir, como su línea rectora, es contraria a la improvisación, que genera enormes costos a una sociedad con escasez de recursos”. (SENPLADES, 2013)

- ***Asentamientos.-***

Instalación provisional de colonos o cultivadores en tierras no habitadas cuyos habitantes son desplazados. Fase final de un movimiento migratorio. Sitio, solar.(RAE, 2016).

- ***Infraestructura.-***

Conjunto de elementos, dotaciones o servicios necesarios para el buen funcionamiento de un país, de una ciudad o de una organización cualquiera.(RAE, 2016)

### **1.3 Marco Legal**

Este “proporciona las bases sobre las cuales las instituciones construyen y determinan el alcance y naturaleza de la participación política. En el marco legal regularmente se encuentran en un buen número de provisiones regulatorias y leyes interrelacionadas entre sí” (Francisco, 2011).

Con este concepto se procede a revisar las leyes que permitirán sustentar jurídicamente la propuesta presentada, en relación a vivienda y mejoramiento de la calidad de vida, con la finalidad de concordar con el objetivo del Buen Vivir.

#### **1.3.1 Políticas públicas generales**

Encontramos en las leyes ecuatorianas, el artículo 30 de la **Constitución de la República del Ecuador (2008)**, donde señala: “que las personas tienen derecho a un

hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica”;

Que el artículo 31 de la misma constitución establece que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural y, el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y el ejercicio pleno de la ciudadanía;

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), “reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales”;

Que, el numeral 25 del mismo artículo, garantiza el “derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características”;

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central tenga competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;

Que, el artículo 315 de la Constitución de la República del Ecuador faculta la constitución de empresas públicas para la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales o de bienes públicos y el desarrollo de otras actividades económicas e indica que las empresas públicas estarán bajo la regulación y el control específico de los organismos pertinentes, de acuerdo a la Ley, que funcionaran como sociedades de derecho público, con personalidad

jurídica, autonomía financiera, económica, administrativa y de gestión, con altos parámetros de calidad y criterios empresariales, económicos, sociales y ambientales. Secretaría Nacional de Comunicación **(SECOM, 2015)**

Amparado en todos los artículos anteriormente nombrados, el 17 de marzo de 2015, se expide el decreto 622 mediante el cual se crea la Empresa Pública Nacional de Habitat y Vivienda EP cuyo objetivo “es el incrementar la oferta de vivienda con el fin de corregir las fallas del mercado en el segmento de vivienda de interés social y prioritario”. **(Secretaría Nacional de Comunicación , 2015)**

Adicionalmente el Plan Nacional del Buen vivir, contempla en el Art. 3.- “Disponer que los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observen los lineamientos y directrices de la Estrategia Territorial Nacional y de las Agendas Zonales respectivas”. **(SENPLADES, 2013).**

El BID, presenta que mantiene préstamos al estado ecuatoriano por 208´840.000,00 USD para el sector de Desarrollo y Vivienda Urbanos:

La estrategia tiene por objetivo contribuir al desarrollo económico inclusivo y sostenible de Ecuador apoyando los esfuerzos que realiza el país por superar las restricciones de largo plazo al crecimiento económico y las barreras estructurales a la salida de la pobreza. Como resultado la estrategia para el período 2012-2017 se concentra en los siguientes sectores: energía; transporte y logística; desarrollo social; acceso a financiamiento; gestión fiscal; sostenibilidad urbana; desarrollo rural; y gestión de riesgos de desastres y recursos naturales. **(Banco Interamericano de Desarrollo, 2016)**

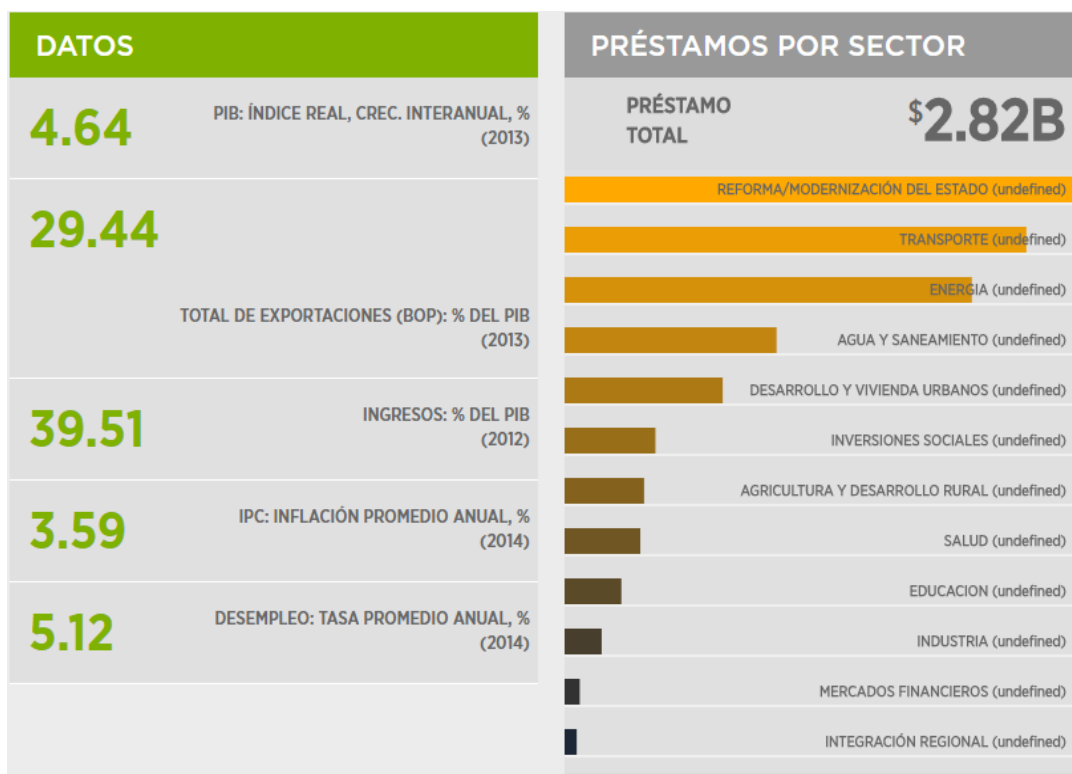


Figura 3 Préstamos BID por sector/2016  
Fuente: Banco Interamericano de Desarrollo

### 1.3.2 Políticas del sector.

El gobierno nacional, a través del Ministerio de Vivienda tiene un Programa de Vivienda Rural; financiamiento fiscal, publicado en el Acuerdo Ministerial No. 216(24 de septiembre 2013) donde señala lo siguiente:

Es la que se localiza en las zonas rurales, entendiéndose como tales: las parroquias rurales, caseríos, recintos, anejos y las comunas, comunidades o cooperativas ubicadas fuera del perímetro urbano, señalado por las respectivas municipalidades.

El estado garantiza el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual promoverá la conformación de unidades territoriales concentradas, con el objeto de facilitar la provisión de servicios básicos como de agua potable, alcantarillado, vías, etc. (MIDUVI, 2015)

Entre las consideraciones a tomar en cuenta para aplicar a este programa encontramos los siguientes puntos:

Para adquisición de vivienda a través de promotores inmobiliarios, los sectores sociales a intervenir serán de medianos y bajos ingresos en el área rural, considerados en el Registro Social con un puntaje de hasta 50.81 o ingreso mensual familiar de hasta 2.9 SBU.

Para construcción en terreno propio o mejoramiento, se requiere un puntaje de hasta 45.65 en el Registro Social o un ingreso familiar de hasta 2 SBU.

Los terrenos de propiedad de aspirantes al incentivo habitacional, dispondrán de una superficie mínima establecida por Municipios en sus ordenanzas municipales expedidas para el efecto.

La vivienda rural, debe tener condiciones de habitabilidad, es decir presentar funcionalidad, seguridad, privacidad, factibilidad de crecimiento de la vivienda; área no menor a 36 m<sup>2</sup>.; diseñada para dos dormitorios, área social, cocina y una unidad sanitaria que cuente con los servicios básicos de infraestructura o un medio de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas servidas; considerándose además las instalaciones eléctricas respectivas. **(MIDUVI, 2015)**

El gobierno nacional, de acuerdo a lo que presenta la cartera del Ministerio de la Vivienda, MIDUVI en su página oficial, dentro de su Agenda Social al 2017, se organiza en 4 ejes que son:

1. El eje Red, acceso y territorio aborda las políticas encaminadas a eliminar las desigualdades sociales posibilitando el acceso a servicios, en razón de las diferencias en la generación de capacidades y oportunidades entre quienes

acceden a salud, educación, información y servicios públicos (como agua potable o alcantarillado), y quienes no lo pueden hacer.

2. El eje de Calidad incentiva a que los servicios de salud, vivienda, educación, cuidado, recreación, deportes, seguridad social, entre otros sean provistos con oportunidad, pertinencia, calidez, profesionalización, bajo estándares y de manera integral.

3. El eje de Prevención y promoción abarca procesos que determinan las capacidades, la salud y la vida de las personas. El Estado promueve estilos de vida saludables y la prevención de problemáticas que afectan a grandes colectivos sociales, como insumos para fortalecer el desarrollo de las capacidades de las personas, de manera que les permita elegir el tipo de vida que quieren vivir. La corresponsabilidad de la ciudadanía es trascendental para lograr las metas planteadas.

4. El eje Ocio, plenitud y disfrute concuerda con la visión de que el ser humano requiere una integración armónica con la sociedad y con la naturaleza, que le permita desarrollar todas sus potencialidades. En este sentido, se entiende que el Buen Vivir tiene que asegurar que las personas gocen de tiempo libre para el resto de dimensiones que componen la vida, como la familia, la participación en redes, el ocio, la cultura, el disfrute. El Buen Vivir implica el aseguramiento de que el Estado y el mercado cumplan sus roles, lo que descarga a la familia – especialmente a la mujer y a las niñas – de varias tareas. **(Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015)**

La página web del Ministerio de Vivienda MIDUVI, presenta al momento el *Sistema de incentivos para vivienda urbana, bono para vivienda nueva y mejoramiento con las siguientes modalidades en las que se puede aplicar al bono* y que pueden servir para sostener parcial o totalmente el proyecto habitacional que se plantea:

- Mi Primera Vivienda
- Bono para Construcción en terreno propio
- Mejoramiento de Vivienda

- **MI PRIMERA VIVIENDA**

Es una ayuda económica que el gobierno Nacional entrega a las familias que viven en Ecuador, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para la compra de su primera vivienda. Pueden recibir esta ayuda los siguientes:

- ✓ Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
- ✓ Las familias que no posean vivienda en ninguna parte del país.
- ✓ Quienes vayan a comprar viviendas con un valor máximo de USD. \$30.000 y que esté en programas habitacionales calificados en el MIDUVI.
- ✓ Las familias ecuatorianas cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 salarios básicos unificados.

**FORMULA PARA COMPRAR VIVIENDA = AHORRO+BONO+CREDITO**

El crédito servirá para completar el precio de la vivienda, se puede obtener en entidades financieras nacionales calificadas por la Corporación Nacional de Finanzas



Populares o instituciones financieras que tengan convenio con MIDUVI. (**Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015**).

- **BONO PARA CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO**

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias residentes en Ecuador, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para la construcción de su única vivienda, en el terreno de su propiedad. (**Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2015**). Pueden recibir esta ayuda los siguientes:

- ✓ Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
- ✓ Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país y poseen un terreno en el área urbana, cuya propiedad la demuestren con la presentación de las respectivas escrituras.
- ✓ Quienes vayan a construir la vivienda cuyo valor incluido el avalúo del terreno no supere los \$ 30.000,00 USD.
- ✓ Las familias cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 Salarios Básicos Unificados, SBU.

El *Bienestar Social* se puede entender por la satisfacción de necesidades cualitativas y cuantitativas de un grupo de personas, en una sociedad o bien el acceso y el consumo de bienes y servicios, las relaciones sociales y la calidad del ambiente. Un bienestar social mínimo se alcanza cuando se cubren las necesidades básicas de los individuos, en términos de equidad, entre ellas, alimentación, salud, educación y vivienda.

El nivel de bienestar de una sociedad, se evalúa en función de indicadores socioeconómicos, entre los cuales están: esperanza de vida al nacer, relacionada estrechamente con el nivel de salud y de nutrición, así como el ingreso familiar, la tasa de mortalidad infantil vinculada a las condiciones de vida y acceso a servicios de salud y la tasa de analfabetismo, ligada a la calidad de vida, al empleo, al ingreso y la salud, esto es, que todos tengan acceso a los bienes materiales e inmateriales de la sociedad. (**Mesino Rivero, s.f.**)

#### **1.4 Marco Referencial**

Es necesario conocer el entorno que incide en las políticas públicas de las instituciones responsables de implementar las medidas que se requieren a fin de desarrollar programas de vivienda para la población marginal y de escasos recursos de este sector de la provincia de Los Ríos y la manera en cómo repercute en la oferta y demanda de vivienda de tipo popular.

##### **1.4.1 Problemas generales que afectan el desarrollo habitacional**

Son múltiples las condiciones que enfrenta el desarrollo de viviendas dignas en países subdesarrollados o con economías frágiles, unas de tipo social, otras económicas, agravadas por el nivel cultural de los pobladores y sus gobernantes.

En México, el crecimiento urbano descontrolado y la falta de planificación, generó importantes desequilibrios territoriales. En ese sentido son muchos los desafíos, uno de los más preocupantes es el de la vivienda, la falta de infraestructura y acceso a servicios básicos para los pobres que habitan en los asentamientos urbanos precarios. (Hernández de Treviño, 2010)

El director ejecutivo de la ONU-Hábitat, expuso durante la 25ª reunión del Consejo de Administración de ONU-Hábitat que “la urbanización sostenible era vital para hacer frente a algunas de las principales preocupaciones de nuestro tiempo, como la desigualdad, la escasez de recursos y el cambio climático” además, “animó a participar integralmente al sector privado cuyas expectativas e inversiones están haciendo más para dar forma al espacio urbano que cualquier otro sector”. **(ONU, 2015)**

Por su parte, Fernández señala durante un seminario municipal que los emergentes más visibles de la pobreza urbana en América Latina se reflejan sobre la condición del alojamiento, «los asentamientos precarios, que caracterizaron los procesos de urbanización espontánea para parte de la población más pobre de las ciudades latinoamericanas desde los años 50. Estos fenómenos han adquirido distintas denominaciones... y han caracterizado a los barrios populares conformados en su gran mayoría por pobladores migrantes. Sectores sociales que no logran insertarse adecuadamente en el sistema productivo, resignándose en consecuencia, a vivir precariamente en las periferias de las ciudades. **(Gobierno de Santa Fe, 2008).**

En Perú el programa de Vivienda Nueva se desarrolla en provincias porque el precio del suelo es menor y hay, hasta ahora, terrenos para vivienda social, aunque se perciben dificultades para la rentabilidad de la operación. Siendo así, algunos constructores estiman que hay problemas de rentabilidad y que, en algunos casos, solo se pueden conseguir terrenos muy alejados sobre los que no hay demanda y hacia los cuales es difícil instalar servicios definitivos (vías, electricidad, agua), lo que genera soluciones provisionales. **(Calderón, 2015)**

En la Provincia de Santa Fe, la baja calidad del hábitat rural-urbano y de los asentamientos informales es una de las problemáticas más sentidas y demandadas por los

municipios y comunas, debido a la insuficiente capacidad por parte del Estado para dar respuestas a las necesidades habitacionales, por lo cual requiere de la construcción de una agenda común sobre los principales temas habitacionales: mejoramiento de los mecanismos de producción y gestión del suelo urbano; acceso a la infraestructura y servicios básicos; mejoramiento del espacio público y generación de actividades productivas vinculadas al hábitat. **(Gobierno de Santa Fe, 2008)**

#### **1.4.2 Programas estatales y/o municipales de vivienda**

En Perú, el crecimiento económico se ha articulado, desde el año 2002, con una política de vivienda que ha aplicado subsidios, generando menores tasas de interés (aunque también por la mayor competencia en el mercado) e iniciativas de fomento implementados por el Estado, como el Programa Techo Propio y el Fondo Mi Vivienda. (Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO], 2011, p. 8). A partir de 2006 se asiste al llamado *boom* inmobiliario, siendo que al 2010 la construcción ha retornado a las tasas de crecimiento que venía mostrando en los años pre-crisis financiera (2008-2009): un 17,4%, nivel que no se observaba desde 1995. **(Calderón, 2015)**

En casos como el de la empresa pública municipal de vivienda de Loja VIVEM-EP, entre los objetivos que tiene es “construir vivienda confortable a bajo costo, para dignificar las condiciones de vida de las familias lojanas siendo líder en la ejecución de proyectos habitacionales de interés social en el sur del Ecuador”. (Empresa pública municipal de Loja, 2013). De acuerdo a la información de su sitio web. Implementa programas habitacionales de interés social que se ejecutó el plan operativo anual 2013, con un total de 2.890 entre viviendas unifamiliares de un piso, viviendas unifamiliares de dos pisos y departamentos.

### **1.4.3 Aspectos sociales y económicos**

Son muchos los factores que inciden en los niveles de oferta y demanda de vivienda, algunos de ellos propios de los mercados, o productos de las políticas públicas, otros simplemente son meramente especulativos.

### **1.4.4 Los Precios de las viviendas**

En referencia a esto, Fernando Cordero, presidente del Banco del IESS (BIESS) la empresa pública comentó:

“... las viviendas, cuyo precio sea igual o inferior a \$ 30.000, se verán beneficiadas con el “bono de vivienda”, También habló de ofertar casas de \$ 21.000 (con subsidio del Gobierno de \$ 6.000). Esto significaría una cuota mensual de menos de \$ 120. También dijo que el crédito hipotecario se lo ampliará hasta 30 años. **(El Universo, 2013)**

## **1.5 Marco metodológico**

### **1.5.1 Método de investigación:**

*Método Inductivo.-*

Estudia los fenómenos o problemas desde las partes hacia el todo, es decir analiza los elementos del todo para llegar a un concepto o ley. También se puede decir que sigue un proceso analítico-sintético. Para llevar a cabo este método se precisa seguir los siguientes pasos:

- ✓ Observación
- ✓ Experimentación
- ✓ Comparación
- ✓ Abstracción

- ✓ Generalización” (Encontexto, 2016)

#### *Método Deductivo.-*

Es lo contrario del exterior. Estudia un fenómeno o problema desde el todo hacia las partes, es decir analiza el concepto para llegar a los elementos de las partes del todo. Entonces diríamos que su proceso es sintético analítico.

Para una mejor estructuración del proceso del método deductivo seguimos varios pasos los cuales son:

- ✓ Aplicación
- ✓ Comprensión
- ✓ Demostración
- ✓ Estos dos métodos dan Origen al método mixto.

#### *Método Mixto*

“Este método es la combinación del método deductivo e inductivo por tanto, se aplicará de acuerdo a las necesidades y circunstancias que se necesitan en una investigación.” (Encontexto, 2016)

### **1.5.2 Fuentes de información:**

#### *Fuentes Primarias.-*

**Bounocore (1980)** define a las fuentes primarias de información como “las que contienen información original no abreviada ni traducida: tesis, libros, monografías, artículos de revista, manuscritos.

Una fuente primaria no es, por defecto, más precisa o fiable que una fuente secundaria. Proveen un testimonio o evidencia directa sobre el tema de investigación.

Son escritas durante el tiempo que se está estudiando o por la persona directamente envuelta en el evento. Ofrecen un punto de vista desde adentro del evento en particular o periodo de tiempo que se está estudiando. (**Wigodski, 2010**)

*Fuentes Secundarios.-*

Fuentes derivadas. **Bounocore (1980)** las define como aquellas que “contienen datos o informaciones reelaborados o sintetizados...”(229p). Ejemplo de ella lo serían los resúmenes, obras de referencia (diccionarios o enciclopedias), un cuadro estadístico elaborado con múltiple fuentes entre otros (...) Interpreta y analizan fuentes primarias. Las fuentes secundarias son textos basados en fuentes primarias, e implican generalización, análisis, síntesis, interpretación o evaluación.

Algunos tipos de fuentes secundarias son:

- ✓ Índices
- ✓ Revistas de resúmenes.
- ✓ Crítica literaria y comentarios
- ✓ Enciclopedias
- ✓ Bibliografías
- ✓ Fuentes de información citadas en el texto

El registro de las fuentes de información en los trabajos académicos: permite sustentar la actividad de la investigación y sirve de base para establecer premisas que argumentan los cuestionamientos de la crítica científica o profesional. (**Wigodski, 2010**).

### 1.5.3 Técnicas de recolección de información:

#### *Encuestas.-*

Para el presente proyecto, se usó la técnica de encuestas, con preguntas previamente escogidas para la recolección de información relevante de los actores directos que son la población del sector Nueva Palma.

La encuesta es una técnica de investigación realizada sobre una muestra de sujetos representativa de un grupo más amplio, utilizando procedimientos estandarizados de interrogación con intención de obtener mediciones cuantitativas de una gran variedad de características objetivas y subjetivas de una población. Mediante la encuesta se obtienen datos de interés sociológico interrogando a los miembros de un grupo o de una población.

Como características fundamentales de una encuesta, Sierra Bravo destaca:

- ✓ La encuesta es una observación no directa de los hechos sino por medio de lo que manifiestan los interesados.
- ✓ Es un método preparado para la investigación.
- ✓ Permite una aplicación masiva que mediante un sistema de muestreo pueda extenderse a una nación entera.
- ✓ Hace posible que la investigación social llegue a los aspectos subjetivos de los miembros de la sociedad. (Desconocido, s/f)

#### *Población.-*

De acuerdo a lo que indica la **RAE ( 2016)**, se refiere “conjunto de personas que habitan en un determinado lugar, conjunto de individuos de la misma especie que ocupan determinada área geográfica; Conjunto de los elementos sometidos a una evaluación estadística mediante muestreo”.



De acuerdo a información suministrada por funcionarios del GAD de Babahoyo, la población de la zona de Nueva Palma, se estima asciende a las 250 familias que permanecen de manera permanente en este sector.

***Muestra.-***

El mejor resultado para un proceso estadístico es estudiar a toda la población, pero esto resultaría en un coste económico alto o requeriría demasiado tiempo. Es por esta razón, que se examina una muestra estadística. Una muestra es una representación significativa de las características de una población. La muestra elegida debe ser representativa de la población, teniendo un nivel de confianza generalmente del 95% o superior y bajo la asunción de un error (generalmente no superior al 5%) estudiando las características de un conjunto poblacional mucho menor que la población global.

Se escogió el muestreo por conveniencia, debido a factores sociales y culturales de los pobladores, quienes mostraron resistencia a las encuestas, por tanto no hubo disposición de parte de los dirigentes barriales de este sector a facilitar información ni colaboración.

## CAPITULO 2

### Desarrollo habitacional de la provincia de Los Ríos

#### 2.1 Aspectos Demográficos

De acuerdo a las cifras oficiales avaladas por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censo (INEC), en el censo del 2010 la población de la provincia de Los Ríos registró a 778.115 habitantes, de los cuales 153.776 representan a la población del cantón Babahoyo, donde 90.191 vive en la zona urbana y 63.585 en la zona rural. Se registra además 47.361 viviendas en el cantón.

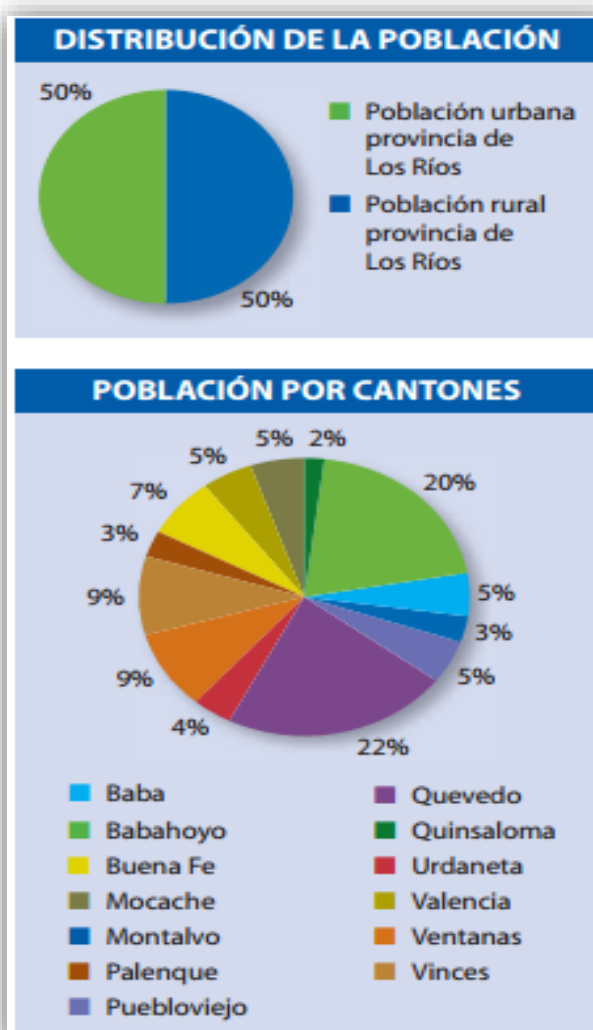


Figura 4 Gráficos de población de la provincia de Los Ríos  
Fuente: ART-SENPLADES

Según datos registrados en la página oficial de Prefectura de la provincia de Los Ríos, esta población, representa el 5,4% de la población nacional, con una zona rural extensa donde están contabilizados 936 asentamientos. Se obtienen datos de 53 de cada 100 fluminenses habitan en el área urbana de Los Ríos y 47 de cada 100 personas viven en el área rural.

Pimocha es una parroquia extensa con una población de 21.026 habitantes, dentro de la Parroquia encontramos el sector Nueva Palma, cuya población asciende aproximadamente a 250 familias que habitan en hectáreas de terreno privadas de manera informal y precaria.

La provincia es significativamente rural. A pesar de que en la división político administrativa se estima que aproximadamente 50% de la población vive en las parroquias urbanas, la mayoría de sus pobladores están relacionados con la agricultura, ya sea a través de la producción o de la comercialización. La pobreza está concentrada preferentemente en la zona rural (93%), lo que repercute en las posibilidades de acceso a servicios como salud y educación. DESIGUALDAD Y POBREZA. (SENPLADES-PNUD (art), 2011)

De acuerdo a cifras oficiales del INEC, la tenencia de vivienda se refleja de la siguiente manera en la provincia de los Ríos:

Propia y totalmente pagada	104.678	51,8%
Prestada o cedida (no pagada)	33.946	16,8%
Arrendada	25.447	12,6%
Propia(regalada, donada, heredada o por posesión)	24.491	12,1%
Propia y la está pagando	9.067	4,5%
Por servicios	3.983	2,0%
Anticresis	321	0,2%
<b>Total</b>	<b>201.933</b>	<b>100%</b>

*Figura 5* Tenencia de viviendas en la provincia de Los Ríos  
Fuente: Ecuador en Cifras

## 2.2 Aspectos socioeconómicos

La seguridad social entre los habitantes de la provincia, registra que existen 452.261 personas que no aportan, 47.324 afiliados al seguro general, 47.980 que se ignora, 17.933 al IESS Seguro campesino y 3.060 afiliados al IESS Seguro voluntario, 2.856 es jubilado del IESS/ISSFA/ISSPOL; otro porcentaje menor está afiliado al ISSFA, 1.793 y al ISSPOL con 1.588, datos del último censo del 2010 (INEC, 2015). Estas cifras, son preocupantes porque nos indica que existe un porcentaje muy bajo de la población que tendrá capacidad para acceder a un crédito en estas instituciones o a nivel de banca

ALGUNAS CIFRAS SOCIOECONÓMICAS DEL CANTÓN BABAHOYO	
Extensión territorial	1.076,1 km <sup>2</sup>
Población total	132.824 (67.740 hombres y 65.084 mujeres)
Población Económicamente Activa	47.141 (36.768 hombres y 10.393 mujeres)
Extrema pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas	36,3%
Analfabetismo (mayores de 15 años)	8,74% (7,88 mujeres y 9,57% hombres)
Viviendas con servicios inadecuados	34.733
Hogares con hacinamiento crítico	5.925
Necesidades Básicas Insatisfechas	71,59%
Tasa de crecimiento poblacional	2,10%

Fuente: INEC. VI Censo de población y V de vivienda 2001.

Figura 6 Información tomada de ART- SENPLADES  
Fuente ART-SENPLADES

DESIGUALDAD Y POBREZA	
Viviendas con servicios inadecuados	168.539
Hogares con hacinamiento crítico	29.482
Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)	77,30%
Tasa de crecimiento poblacional	1,90%

Figura 7 Desigualdad y Pobreza.  
Tomado de Plan de ART-SENPLADES

De acuerdo al censo del 2010 el INEC registra las siguientes actividades laborales de la población de Los Ríos.

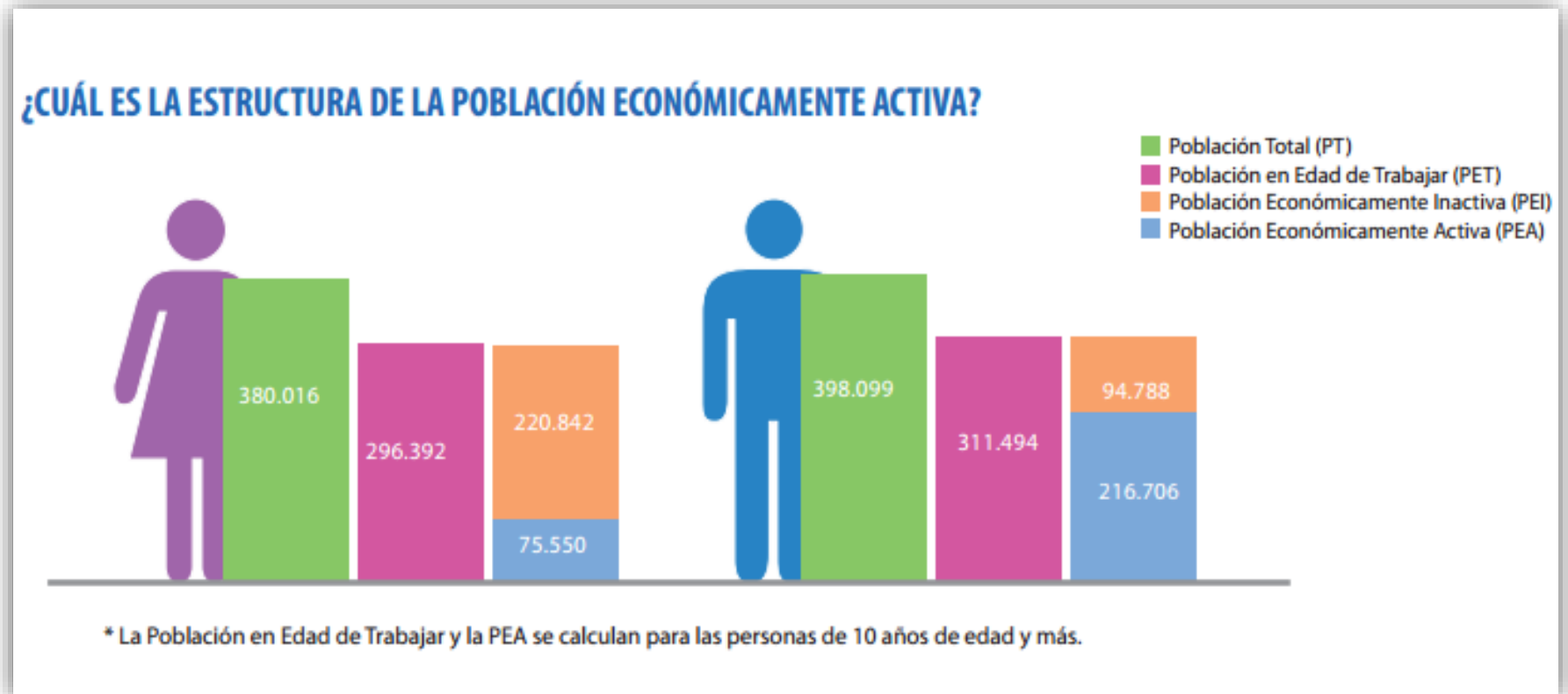


Figura 8 Estructura económicamente activa de la población de la provincia de Los Ríos

Fuente INEC 2010

Según la misma fuente los fluminenses trabajan como empleado privado un 32,6%, por cuenta propia un 25,5%, un 22,2% como jornalero o peón, el 10,5% es empleado público, el 6,6% no es declarado, el 6,1% trabaja como empleado doméstico, el 1,9% como patrono y porcentajes nores al 1% son trabajos no remunerados o están reportados como socios.

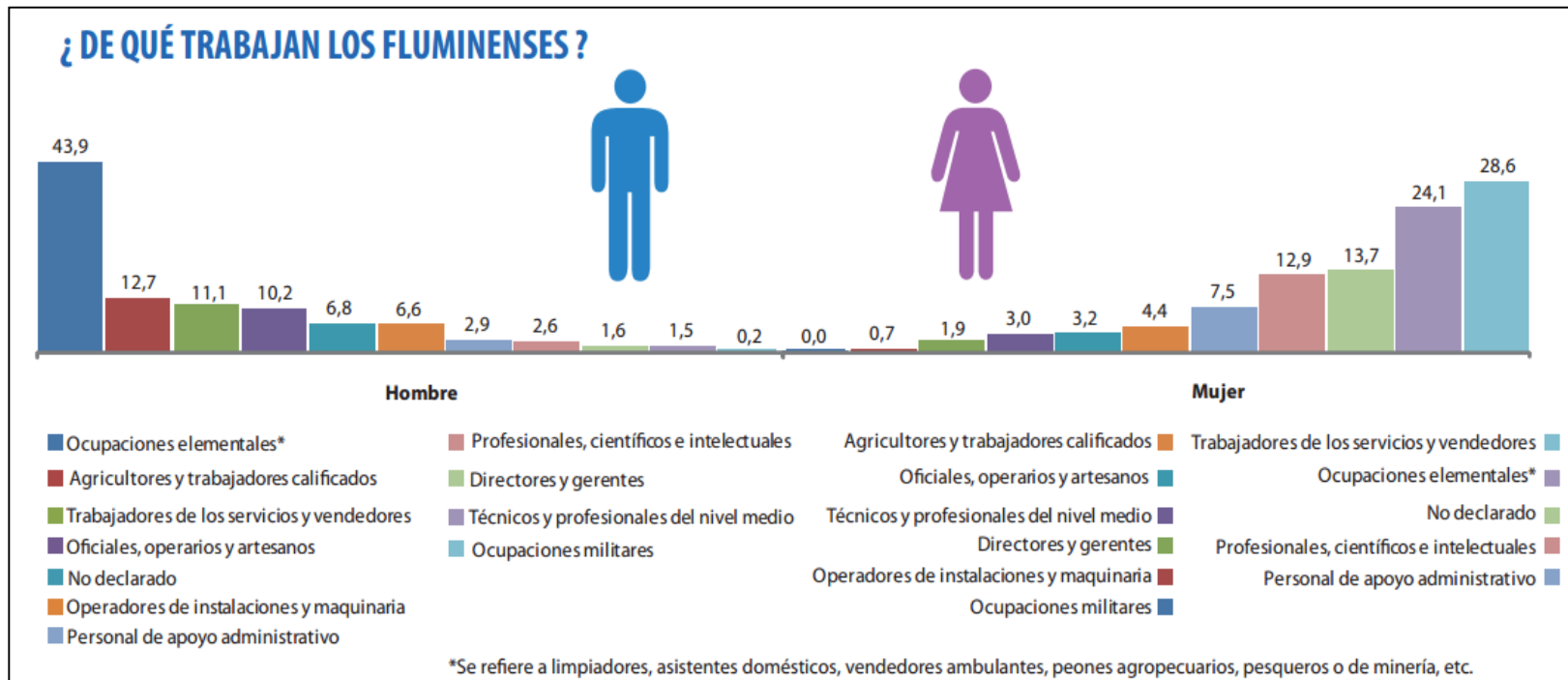


Figura 9 Gráfico de ocupación de los Fluminenses  
Fuente: INEC 2010

Tomando en cuenta estos aspectos socio-económicos que afectan directamente sus ingresos económicos y por ende su nivel de educación podemos señalar que estos inciden en la población fluminense, al observar el tipo de vivienda en el que habitan. (Prefectura de Los Ríos, 2015).

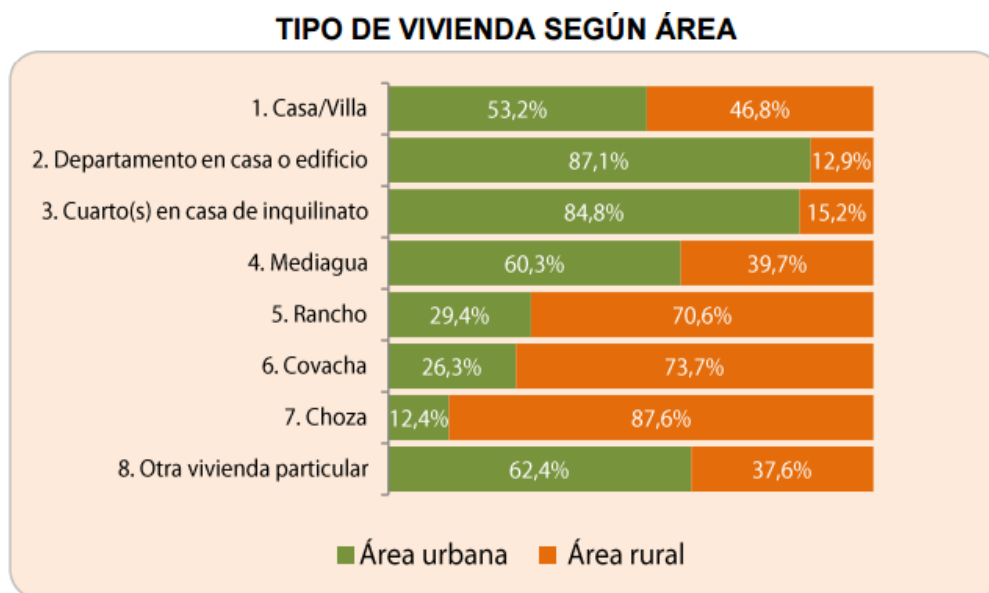
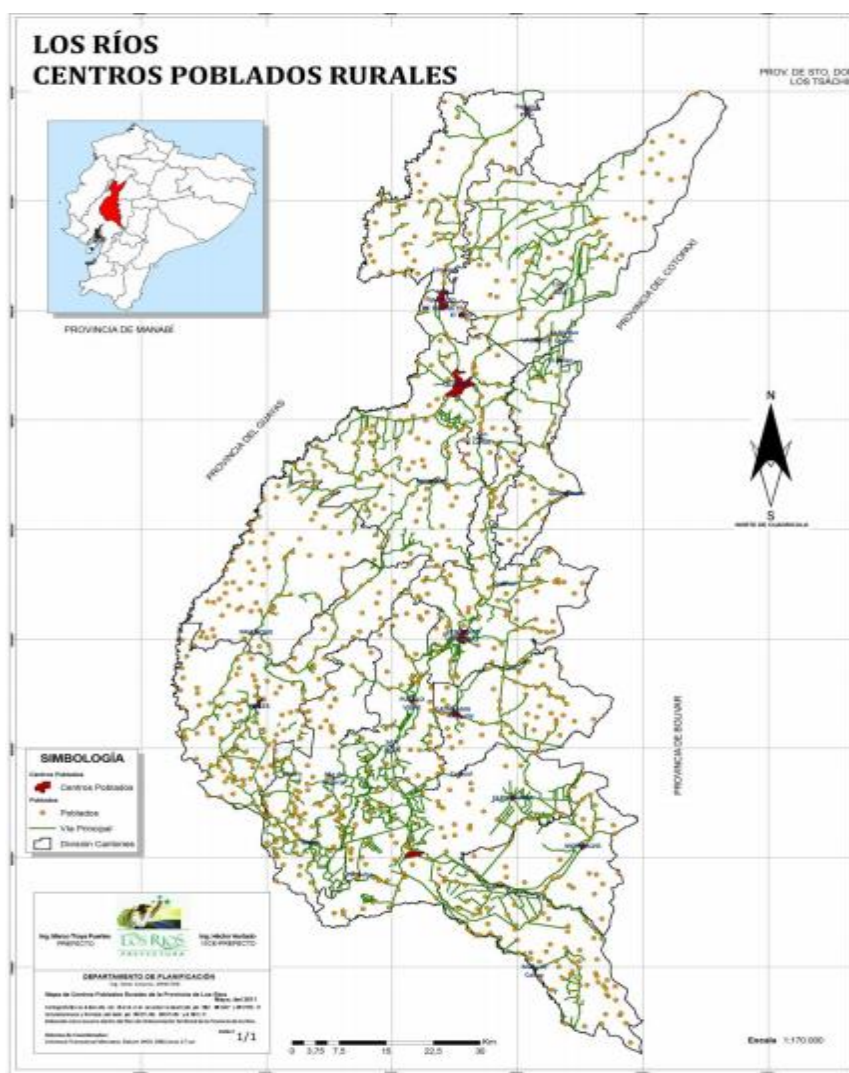


Figura 10 Tipo de vivienda según área, en la Provincia de Los Ríos  
Fuente Prefectura de Los Ríos

De los datos que se registran en la provincia de Los Ríos con respecto al tema de vivienda, de manera general se conoce que el 51,2% está conectada a la red pública de agua potable, el 41,25 consume agua de pozo y el 5,99% a ríos o vertientes o acequias de agua dulce, según consta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Prefectura de Los Ríos; el sistema de alcantarillado que posee la población en la zona rural, el 50,57% tiene pozo séptico, el 17,35% está conectada a la red pública de alcantarillado sanitario (la mayoría en zona urbana) y el 15,23% a un pozo ciego. De este porcentaje, el 11,69% no tiene servicio higiénico, el 4,35% posee letrina y el 0,80% descarga directamente al río. (Prefectura de Los Ríos, 2015).

La mayoría de los asentamientos y en especial los más pequeños, cuentan con algunos de los servicios básicos como la energía eléctrica y se encuentran comunicados por vías terrestres permanentes sea de tercero y cuarto orden, otra manera de llegar hacia algunos de ellos es mediante la navegación marítima una alternativa de transporte. Sus habitantes se dedican mayoritariamente a las actividades agrícolas y en menor proporción otras actividades. (Prefectura de Los Ríos, 2015).



*Figura 11* Centros Poblados Rurales Los Ríos  
Tomado del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Prefectura de Los Ríos, 2010.



### **2.3 Actividad económica y Turismo**

Los Ríos goza de una extensa red fluvial conformada por el río Juján, Caluma, Playón, Las Juntas y el río San Jacinto. Debido a su altura, ésta cuenta con extensas zonas de humedales que favorecen sus cultivos y la convierten en uno de los territorios más fértiles del país.

La actividad económica dominante en Pimocha es la agricultura, así como los principales cultivos son de arroz ocupando un 70% de los suelos de esta parroquia. Así como también cacao, caña de azúcar, café, caucho, maderas finas, especialmente roble, cedro, Guachapelí y Guayacán.

Otra actividad propia de los habitantes de la Parroquia es la Pesca, aunque según afirmaciones de viejos pobladores ésta ha disminuido muy significativamente, sin embargo sigue siendo una de las mayores fuentes de abastecimiento del cantón.

La principal actividad turística de Pimocha es el Tradicional Rodeo Montubio, uno de los más grandes y famosos del país.

La zona rural Nueva Palma se ha desarrollado rápidamente por su proximidad a la población de Alfredo Baquerizo Moreno, Juján, cantón fronterizo perteneciente a la provincia del Guayas, cuyos habitantes son mayoritariamente dedicados a la producción agrícola de productos como arroz, soya, banano, maíz y otros, así como también a la ganadería. El comercio que se genera es para atender el consumo local.

### **2.4 Actores y factores que intervienen**

#### **○ Actores que intervienen**

Involucrados en este análisis:

- Pobladores del asentamiento en estudio

- Vecinos del poblado cercano
- Autoridades con capacidad de intervención
- **Factores que intervienen**

### **Educación**

De acuerdo a la información registrada en la página web según consta en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Prefectura de Los Ríos, el nivel de educación de la población de estos asentamientos en un buen porcentaje no supera el nivel de educación general básica EGB, lo que conlleva a limitar y reducir sus oportunidades laborales y de crecimiento. Se conoce que al 2010, el analfabetismo entre personas de 15 años o más llegó a un porcentaje en la población de la provincia al 9,3%. La demanda de mano de obra con bajos salarios, sumado a la informalidad con se manejan los trabajos agrícolas de manera general en nuestro agro ecuatoriano, restan las posibilidades que estos habitantes tengan acceso a créditos en entidades públicas o privadas e impiden que puedan acceder a la tenencia formal de terrenos o viviendas dignas, en proyectos o programas de viviendas privadas o estatales, esto sumado a la gran demanda de este sector de la población, restringe el número de habitantes que puedan acceder a los mismos.

### **Salud**

Se conoce que para el año 2010 en la provincia de Los Ríos, existe una tasa de médico (público y privado) por cada 10.000 habitantes de 17 médicos, cuando para el año 2000 apenas alcanzaba 8, de acuerdo a información contenida en la página web del ministerio de Salud del Ecuador.

## 2.5 Programas de vivienda desarrollado en la Provincia de los Ríos

El GAD de Babahoyo no tiene contemplado entre sus planes de trabajo ningún proyecto o programa habitacional. Los únicos planes que se ejecutan son a nivel de inversión privada y son vivienda para clase media y media alta, con accesos a créditos hipotecarios en la banca privada o pública. Sin embargo y de acuerdo lo dispuesto por la autoridad competente, en este caso el municipio del cantón Babahoyo, se registra que para la aprobación de urbanizaciones es necesario gestionar una serie de permiso y trámites en el la Dirección de Ordenamiento Territorial y Control presentando el requerimiento en una especie valorada junto con el pago de una tasa municipal, solicitando “Revisión y Aprobación de Planos” con los siguientes documentos requeridos (Municipalidad de Babahoyo, 2015):

- Copia de cédula
- Copia de certificado de votación
- Copia de la escritura del solar inscrita y catastrada
- Medición del lote
- Plano de levantamiento planimétrico del terreno con coordenadas y cuadro de coordenadas en escala 1:500 o 1:1000
- Línea de fábrica y plan regulador actualizada
- Plano de diseño urbanístico a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de amansamiento a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de ploteo a escala 1:500 o 1:1000

- Plano de diseño vial a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de diseño eléctrico a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de diseño agua potable a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de diseño de aguas servidas a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de diseño de aguas lluvias a escala 1:500 o 1:1000
- Plano de diseño de servicio contra incendios
- Memorias técnicas de los diseños eléctricos, agua potable, aguas servidas, aguas lluvias, servicio contra incendios
- Hoja del INEC llenada y firmada por el propietario ó profesional responsable
- Hoja de responsabilidad técnica llenada y firmada por el profesional responsable
- Copia de certificación patronal del IESS del mes en curso
- Aprobación por parte de EMSABA de los diseños de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias
- Aprobación por parte del CNEL de los diseños eléctricos
- Aprobación por parte del Cuerpo de Bomberos del diseño contra incendio

El gobierno acaba de anunciar la entrega de un programa habitacional para albergar a cerca de 200 familias por temas de reubicación, conforme aparece en las páginas oficiales estatales (**Presidencia del Ecuador, 2016**)

“En la provincia de Los Ríos más de 143 millones de dólares se han invertido en vivienda y solo en el cantón Babahoyo casi 32 millones (desde 2007 hasta la actualidad)...”, afirmó el presidente de la República, Rafael Correa, durante su discurso en la entrega de las 204 viviendas en el proyecto urbanístico, en Babahoyo, ubicado en la vía Babahoyo – Montalvo, en la provincia de Los Ríos, que beneficia a más de 1.200 ciudadanos y que fue ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (**MIDUVI, 2015**)

...se inauguró el plan de vivienda que fue construido con la finalidad de reubicar a las familias de los sectores Puerta Negra, Las Balsas, Barreiro, El Salto, La Puntilla, Las Cabras y otros sectores periféricos de Babahoyo, quienes debido a las fuertes inundaciones (desde el año 2008 hasta el 2012) eran desplazados a albergues para garantizar su integridad personal. (**MIDUVI, 2015**)

El jefe de estado expone las condiciones que tuvieron que implementarse para el apalancamiento financiero del proyecto e indica sobre esta inversión lo siguiente:

“... cuando llegamos al Gobierno había barrios en zonas de riesgo, eminentes quebradas y por esta razón se creó el bono de reubicación con la finalidad de dar un aporte inicial a las familias (...). El Gobierno Nacional invirtió más de tres millones de dólares en este proyecto y parte de esta inversión se ejecuta en el programa de reasentamiento de vivienda con la entrega de un bono por familia de 13.500 dólares”.

El proyecto urbanístico Brisas del Río contempla la construcción de viviendas multifamiliares en 51 bloques, de cuatro departamentos cada uno; dos en la planta baja y dos en la planta alta. (MIDUVI, 2015)

Actualmente la Prefectura de Los Ríos realiza el relleno del terreno donde se construirá el reasentamiento Babahoyo, obra a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi), en la Ciudadela Brisas del Río, ubicada en el kilómetro 1.5 de la vía a Montalvo. El proyecto beneficia a más de 200 familias babahoyenses que estaban viviendo en zonas de alto riesgo, por lo cual serán reubicadas a un sitio seguro y en mejores condiciones de vida, mediante el programa de reasentamiento que ejecuta el Gobierno Nacional. (Municipalidad de Babahoyo, 2015)

Según cifras de INEC 2010, la tenencia de la vivienda en los Ríos, se encuentra dividida gráficamente de la siguiente manera:

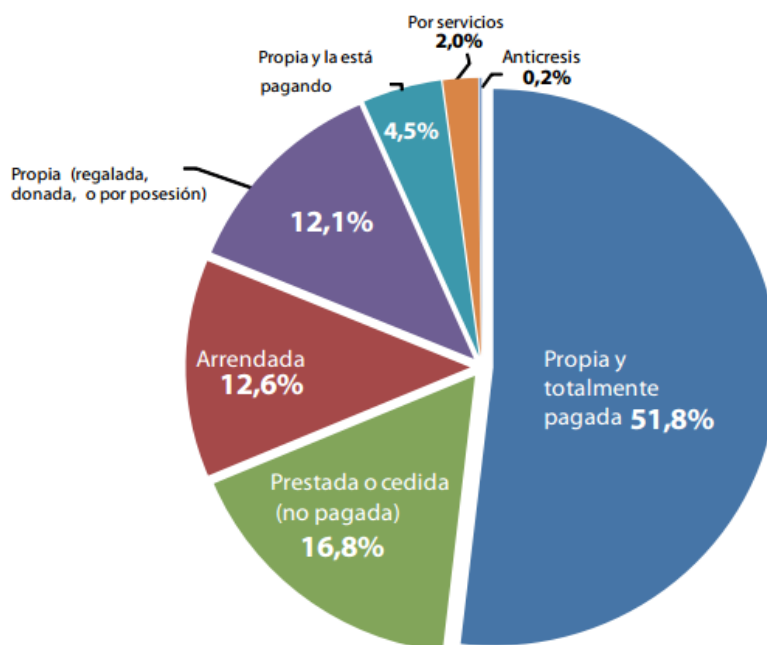


Figura 12 Gráfico estadístico de la tenencia de vivienda en la Provincia de Los Ríos  
Fuente: INEC, 2010

## 2.6 Oferta y demanda de viviendas en la Provincia de los Ríos

De acuerdo al gráfico presentado por el INEC en el 2015, se puede observar el tipo de vivienda que poseen los fluminenses comparando los años 2001 y 2010. Esto nos permite analizar la tendencia de construcción y /o adquisición de viviendas en la población, encontrando que para el año 2010 el 74,3% de la población habita y posee una villa o casa, mientras que un menor porcentaje le sigue con rancho un 11,7%. Porcentajes menos representativos mencionan departamento, mediagua, cuarto, covacha, otros.

La oferta de viviendas de interés social o para el estrato medio solo se da a nivel privado con créditos del sistema financiero nacional disponible para este sector. De acuerdo a las regulaciones expedidas mediante ordenanza municipal, el municipio del cantón Babahoyo, contempla disposiciones transitorias dentro de la reforma al artículo 1 autorizado el ejecútese y su publicación el 26 de abril del 2011, donde señala lo siguiente (**GAD de Babahoyo, 2011**):

**Primera.-** Toda la zona que está por fuera del límite urbano establecido en esta ordenanza, se considera como suelo rural, por lo tanto no se permitirán procesos de urbanización o regularización de asentamientos humanos a partir de sanción de esta ordenanza.

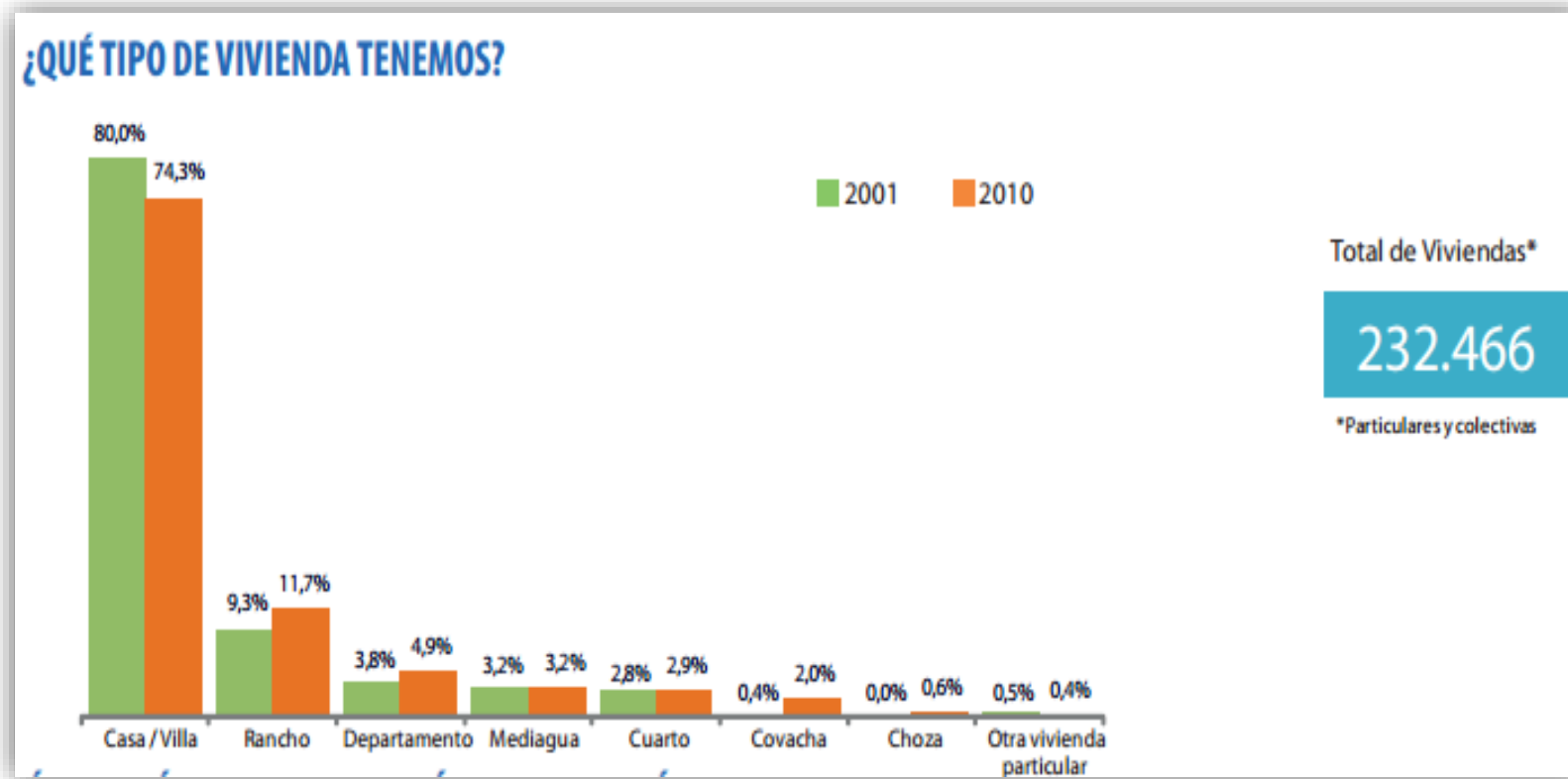
**Segunda.-** Para el cambio de uso de suelo rural se requerirá un estudio contemplado en el plan de ordenamiento territorial cantonal o en su defecto en un plan parcial urbano que respalde técnica y ambientalmente el cambio del uso del suelo, para esta aprobación se requerirá la votación de la mayoría simple del Consejo cantonal.

Considerando las atribuciones que tiene el Concejo Municipal y disponiendo de bienes de propiedad municipal, aprueba la Reforma a la ordenanza para la adjudicación y venta de terrenos municipales ubicados en la zona rural, urbana y de expansión urbana del cantón Babahoyo el 12 de Noviembre del 2014 se dispone su publicación, y *establece lo siguiente:*

El valor de la tierra de los bienes de propiedad Municipal, considerando la situación económica y los años de posesión en el terreno. Señala también que los moradores de los sectores beneficiados con la legalización, contarán con los servicios básicos correspondientes, ya que uno de los fines de las municipales es el interés social, en procura de planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón en sus áreas urbanas y rurales **(GAD de Babahoyo, 2011)**.



Las cifras con respecto a la población de la provincia, reflejan la siguiente información estadísticas:



*Figura 13* Tipos de viviendas en la provincia de Los Ríos

Fuente: INEC, 2015

## ❖ PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LA PARROQUIA PIMOCHA, SECTOR DE NUEVA PALMA, PROVINCIA DE LOS RÍOS

El análisis de este tema implica estudiar los mecanismos y los medios que participan y que permiten de manera sostenida, la viabilidad para la implementación de un programa de desarrollo habitacional para el sector de Nueva Palma.

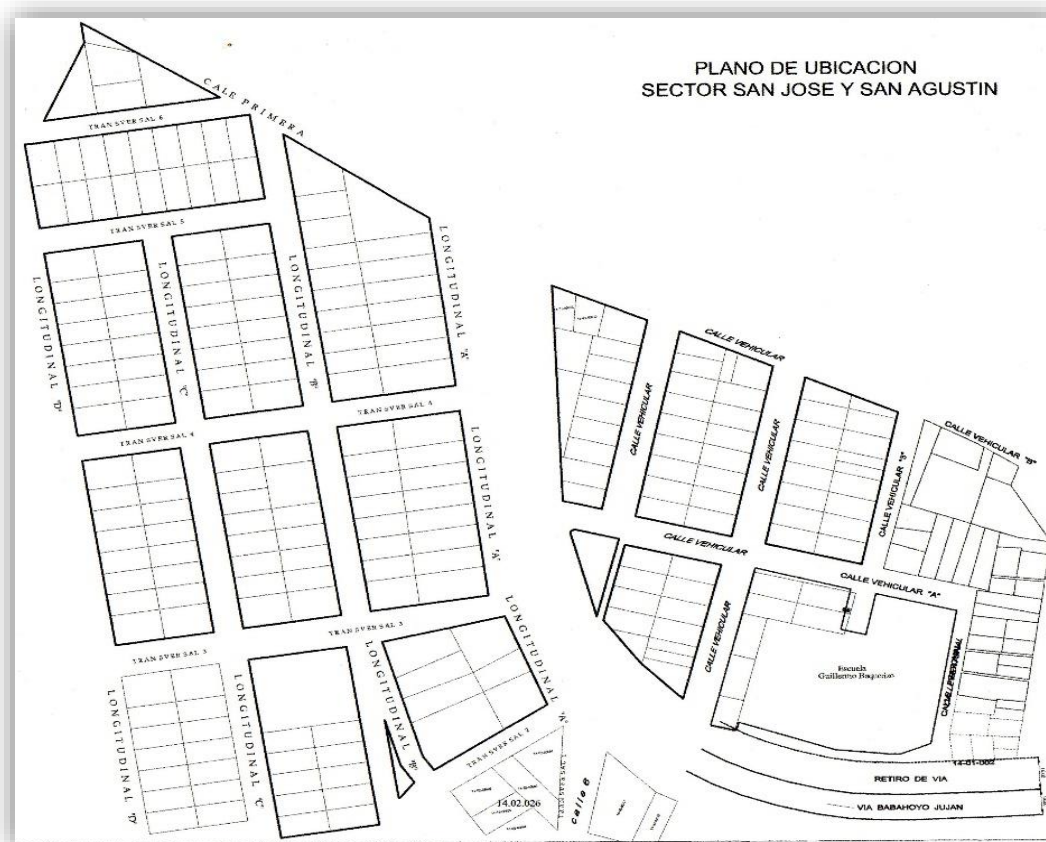


Figura 14 Plano de ubicación del sector San José y San Agustín, parroquia Pimocha Documento obtenido en el GAD Los Ríos.

Uno de los mayores problemas que atañen a nuestra sociedad es no poder tener una vivienda propia en buen estado o en estado aceptable, esta situación se da por la falta de sectores no consolidados para urbanizaciones sociales para la población de escasos recursos. La falta de oferta en la obtención de terrenos urbanizados ha obligado

a que las familias del sector de Nueva Palma se ubiquen en los sectores urbanos marginales, aumentando los corredores de miseria, sin servicios básicos, sin accesos adecuados, muchos de estos pobladores se ubican en sectores de riesgo y con viviendas en mal estado e incluso viviendas en estados irrecuperables. Estas familias se han esforzado por recibir el apoyo de instituciones del Estado y para no depender de una ayuda total de éstas, varias comunidades, municipios o personas han aportado con terrenos.

### **2.7 Descripción del sector de Nueva Palma**

El sector que se analiza en el presente proyecto, se encuentra en una zona rural, ubicada al pie de la carretera que comunica al cantón Babahoyo con Alfredo Baquerizo Moreno (Juján). Actualmente estos predios se encuentran catastrados como suelos agrícolas, por lo tanto se requiere de un cambio de uso de suelo en primera instancia previo a iniciar una lotización.



*Figura 15* Vista muro de contención del Sector de San José (tomada en sitio)

Un terreno es de topografía plana, de forma irregular, liderando con el estero Lagarto y el Río Juján. Hace pocos años atrás se construyó un muro de contención para evitar las inundaciones. Adicionalmente la prefectura realizó el relleno hidráulico, mejorando las condiciones en las que permanecían las viviendas que se encuentran instaladas ahí, ya que las mismas permanecían con agua durante el periodo invernal.

La mayor parte de las viviendas asentadas en este sector son de caña, seguidas de viviendas mixtas y un pequeño porcentaje posee viviendas de cemento. El sector no cuenta con agua potable, ni servicio de alcantarillado, ni servicio telefónico, como tampoco el acceso a centros de salud cercanos o centros educativos.



*Figura 16* Vista del sector de San José (Tomada en sitio)

## CAPITULO 3

### Datos Generales del Proyecto

#### 3.1 Generalidades del Planteamiento

Para el desarrollo del presente trabajo de investigación fue necesario analizar la oferta y demanda de viviendas de bajo costo para esta parte de la población, a fin de poder disponer de las herramientas necesarias para determinar la viabilidad de la propuesta para desarrollar un programa habitacional que permita a estos pobladores acceso financiero al proyecto, de manera que se beneficie directamente de la creación de nuevas fuentes de trabajo, tenga acceso a servicios complementarios dotados por parte de los organismos públicos de proveerlos, lo que conlleva a mejorar su calidad de vida, para cumplir con el Buen vivir.

A inicios de este año, el gobierno, a través de la Prefectura de la provincia de Los Ríos, junto con el MIDUVI, hicieron entrega de un programa habitacional a 208 familias y tiene planificado desarrollar otras unidades de viviendas más en este año. Esto genera confianza entre los urbanizadores, tomando en cuenta la creación de nuevos subsidios para estos planes.

Estas viviendas entregadas en el Proyectos Brisas presentaron las siguientes características constructivas:

...“estructura es de hormigón armado, con losa entrepiso, cubierta metálica pre-pintada y cielo raso, ventanas de aluminio y vidrio. Cada departamento tiene un área de 40 metros cuadrados distribuidos de la siguiente manera: sala, comedor, cocina, 2 dormitorios, baño, lavandería y patio”. **(Presidencia del Ecuador, 2016)**.

Para este proyecto, el gobierno decretó un subsidio de reubicación con un bono de vivienda de \$13. 500,00 por familia.



Figura 17 Población de Alfredo Baquerizo Moreno y de los asentamientos en la parroquia Pimocha, sector Nueva Palma. Tomado del sitio web de Google Earth.

### 3.2 Descripción del Programa Habitacional

El proyecto fue diseñado exclusivamente para personas de escasos recursos económicos, cuyos jefes de familia no son sujetos de crédito debido a su situación económica. Para aquellos asentados en condiciones de marginalidad total, que no tengan terreno, ni casa propia. Como un estímulo al ahorro constante, sin necesidad de garante, podrán acceder a un lote propio, con una vivienda o departamento de al menos 38,35 m<sup>2</sup> a un costo de USD. 14.000,00 (incluye obras urbanísticas y equipamiento).

#### 3.2.1 Estrategias para el desarrollo del Programa

El proyecto espera ser sustentada de acuerdo a los siguientes objetivos:

- Identificar la demanda, en base al déficit de viviendas y la equidad territorial de la zona en estudio.
- Conformar alianzas estratégicas con el Municipio de Babahoyo para la gestión Local: suelo, servicios básicos, organización comunitaria y espacio urbano.
- Gestionar el alcance económico de los beneficiarios para la adquisición del terreno y construcción de la vivienda.
- Facilitar líneas especiales de crédito hipotecario de vivienda para familias de bajo recursos.

*Tabla 1: Datos generales del proyecto*

AREA TOTAL DEL PROYECTO	40. 000.00 m <sup>2</sup>
AREA DISPONIBLE PARA PROYECTO	15. 000,00 m <sup>2</sup>
NÚMEROS DE LOTES DISPONIBLES	100
AREA PARA TERRENO UNIFAMILIAR	150,00 m <sup>2</sup>
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA	38,35 m <sup>2</sup>
COSTO DE VIVIENDA	\$ 24. 061,73
BONO DE VIVIENDA (SUBSIDIO ESTATAL)	\$ 6.000,00
ENTRADA PARA COMPRA 0%	0,00
SALDO A FINANCIAR	\$ 14. 000,00
CREDITO A 30 AÑOS, CUOTA DE	\$ 77,54

Se elabora una tabla de amortización con la información disponible obteniéndose cuotas de \$ 77,54 pagaderas de manera mensual por un periodo de 360 meses (30 años plazo). Considerando el bajo nivel de ingresos de esta población, no se

prevé que haya cuota de entrada. De esta manera sería factible el desarrollo de este programa habitacional en el sector.

### 3.3 ANALISIS PEST

Para el presente trabajo de investigación, se realizó el análisis PEST, para identificar los factores más relevantes del entorno, que afectan al proyecto como tal.

Entre los cuales se derivan los siguientes:



*Figura 18* Grafico del Análisis PEST al planteamiento de la propuesta de desarrollo habitacional en el sector de Nueva Palma.



### 3.4 ANALISIS FODA

Se realizó un análisis FODA a la propuesta realizada de proyectar un programa habitacional para la población del sector de Nueva Palma y sus alrededores, a fin de establecer los mecanismos alternos que superen o refuercen estas condiciones.



Figura 19 Gráfico del Análisis FODA al planteamiento de la propuesta del desarrollo habitacional en sector de Nueva Palma

### 3.5 Tipo de investigación

#### 3.5.1 Tamaño de la población

Por versiones de los funcionarios del GAD de Babahoyo se estima que existen unas 250 familias habitando de manera permanente el sector de la Elva- San José- Nueva Palma. El número de familias se determinó mediante conteo por vivienda, ya que no existen registros oficiales en el cantón de los habitantes que viven en la zona de manera informal y no era necesaria una valoración más profunda dada la limitación de

habitantes que existen. Cada familia está integrada de 3 a 6 habitantes, dando como resultado un promedio aproximado de 1125 habitantes en este sector de Nueva Palma.



*Figura 20* Proceso de encuesta a los pobladores del sector de San José (Tomada en sitio)

### **3.5.2 Tamaño de la muestra, tiempo, espacio**

Se tomó una población por conveniencia de 150 personas que habitan en este sector para ser encuestados un día corriente, en el mismo sitio del análisis, de manera aleatoria, en todo el sector conocido como La Elva- San José- Nueva Palma. Cabe mencionar que durante el proceso de encuesta se evidenció resistencia a la entrega de información sobre temas de propiedad, salarios, educación.

### **3.5.3 Términos de recolección de datos, encuestas, entrevistas, observación**

Se procedió a elaborar una encuesta a los moradores del sector, con la finalidad de levantar información que permita conocer el nivel educativo, social, económico; las

condiciones jurídicas de permanencia en la vivienda, las tendencias con respecto a temas inmobiliarios.

La respuesta de los pobladores frente a los encuestadores fue de poca colaboración. Hubo resistencia a dar información clara y precisa.



*Figura 21* Proceso de encuestas en el sector de Nueva Palma (Tomado en sitio)

### **3.6 Análisis de los resultados**

Se tabularon los resultados obtenidos de las encuestas y se creó un gráfico circular para cada pregunta respectiva. Se analizan los resultados de las encuestas de acuerdo al número de pregunta y se presenta en número de personas encuestadas y el porcentaje representativo. Esto es lo que se pudo apreciar:

### Pregunta 1. ¿Dónde reside actualmente?

Tabla 2: Encuesta-Pregunta 1

<b>Nueva Palma</b>	79	53%
<b>La Elva</b>	8	5%
<b>San José</b>	63	42%
<b>TOTAL</b>	150	100%

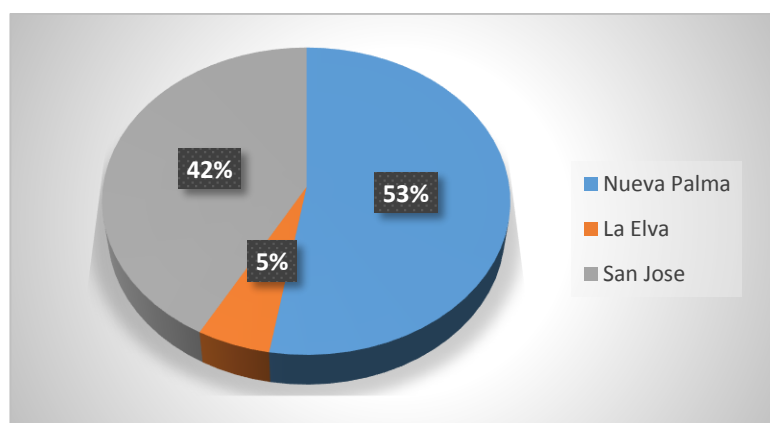


Figura 22 Residencia actual de habitantes del sector

En base a los resultados obtenidos se puede apreciar que el 53% de las personas viven en el Sector Nueva Palma. Los tres sectores se encuentran en el mismo sitio, sin embargo la diferencia entre ellos, radica en el tiempo de ocupación de los moradores Sin embargo, es importante mencionar que los tres sectores viven en condiciones precarias.

### Pregunta 2. ¿Su vivienda es propia?

Tabla 3: Encuesta-Pregunta 2

<b>Si</b>	139	93%
<b>No</b>	11	7%
<b>TOTAL</b>	150	100%

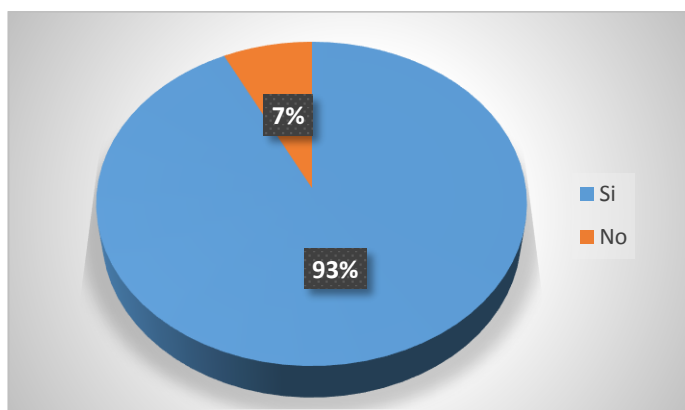


Figura 23 Habitantes con Vivienda Propia

El 93% de las personas tienen vivienda propia en los sectores antes mencionados, ya que la construcción les pertenece. Cabe recalcar que las condiciones de las viviendas se encuentran en mal estado, por lo que es importante un plan habitacional para esta zona que pueda mejorar el nivel de vida de sus familias y tener un mejor futuro.

**Pregunta 3. ¿Su vivienda cuenta con escrituras y se encuentra debidamente legalizada?**

Tabla 4: Encuesta-Pregunta 3

<b>Si</b>	9	6%
<b>No</b>	141	94%
<b>TOTAL</b>	150	100%

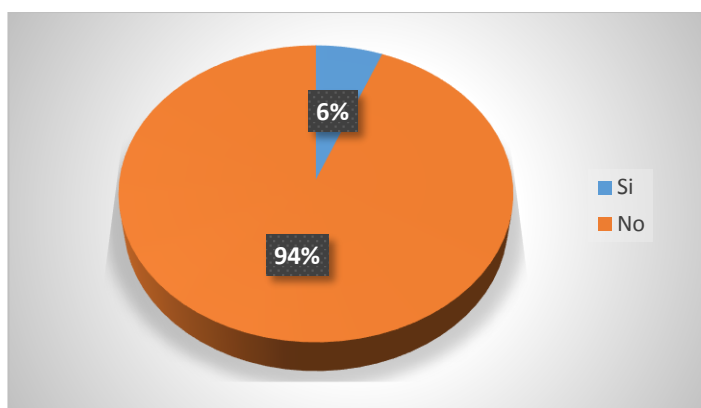


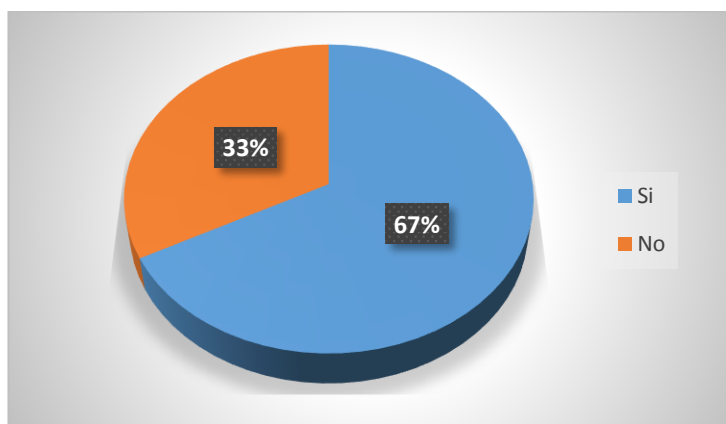
Figura 24 Viviendas con escrituras legalizadas

Tan solo el 6% de sus habitantes cuentan con sus viviendas debidamente legalizadas, mientras que el 94% han construido sus viviendas en estas zonas abandonadas (Invasiones) y no cuentan con escrituras individualizadas, a pesar de que algunos residen en el sitio por más de 15 años; por lo que es de suma importancia que puedan contar con sus casas debidamente legalizadas para que estén más tranquilos y sin temor a ser desalojados en cualquier momento.

**Pregunta 4. ¿Usted desearía adquirir una vivienda dentro de una Ciudadela con infraestructura y servicios básicos?**

*Tabla 5: Encuesta-Pregunta 4*

<b>Si</b>	101	67%
<b>No</b>	49	33%
<b>TOTAL</b>	150	100%



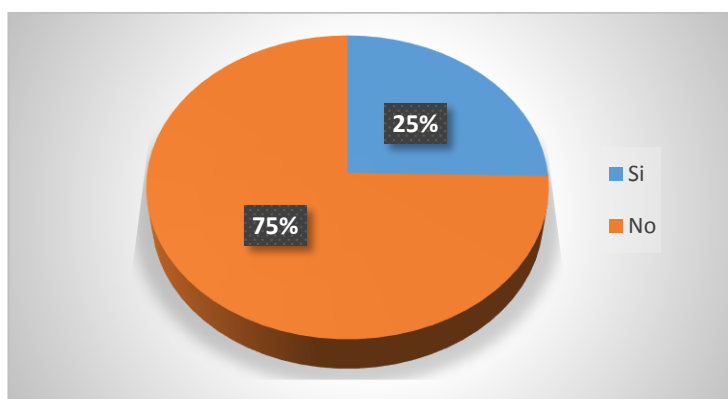
*Figura 25* Habitantes interesados en vivir en una Ciudadela

El 67% de los habitantes de esta zona desearían adquirir una vivienda en una zona residencial con los servicios básicos respectivos y la infraestructura necesaria para un buen vivir, sin embargo, el 33% de ellos no creen que tengan la posibilidad de adquirir una vivienda así, por las condiciones económicas que ellos atraviesan y la falta de acceso a líneas de crédito para la compra de una vivienda.

**Pregunta 5. Si encontrara una vivienda que le gustaría adquirir, ¿Tiene alguna posibilidad de crédito con la Banca privada o de fondos propios para adquirirla?**

*Tabla 6: Encuesta-Pregunta 5*

<b>Si</b>	38	25%
<b>No</b>	112	75%
<b>TOTAL</b>	150	100%



*Figura 26 Habitantes interesados en vivir en una Ciudadela*

El 75% de los habitantes de este sector no cuentan con las posibilidades de adquirir una vivienda, ya sea por fondos propios o por acceder algún crédito con la banca privada, dando a conocer el bajo nivel de ahorro y el alto nivel de informalidad laboral que existe entre estos pobladores por lo que ellos esperan la ayuda del Gobierno central y del Municipio de Babahoyo para poder vivir de una manera digna.

**Pregunta 6. Cree Ud. Que el desarrollo de Ciudadelas con áreas comunales y a precio accesibles, ¿Son necesarias para el sector?**

*Tabla 7: Encuesta-Pregunta 6*

<b>Si</b>	132	88%
<b>No</b>	18	12%
<b>TOTAL</b>	150	100%

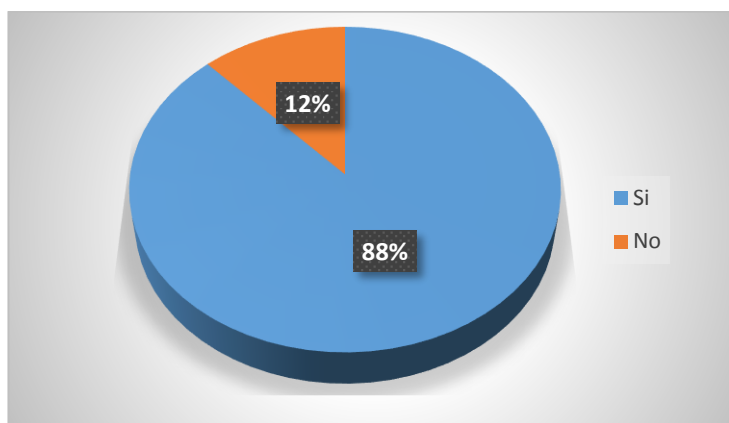


Figura 27 Necesidad de desarrollo de Ciudadelas en Nueva Palma

El 88% de los habitantes de esta zona piensan que es necesario y urgente el desarrollo de Ciudadelas con áreas comunales para el crecimiento de sus familias. Además, consideran que es de suma importancia que estas viviendas tengan un costo accesible para la economía actual que están atravesando en el sector.

**Pregunta 7. ¿Estaría dispuesto a comprar una vivienda en el sector Nueva Palma con la ayuda del MIDUVI y el Municipio de Babahoyo?**

Tabla 8: Encuesta-Pregunta 7

<b>Si</b>	101	67%
<b>No</b>	49	33%
<b>TOTAL</b>	150	100%

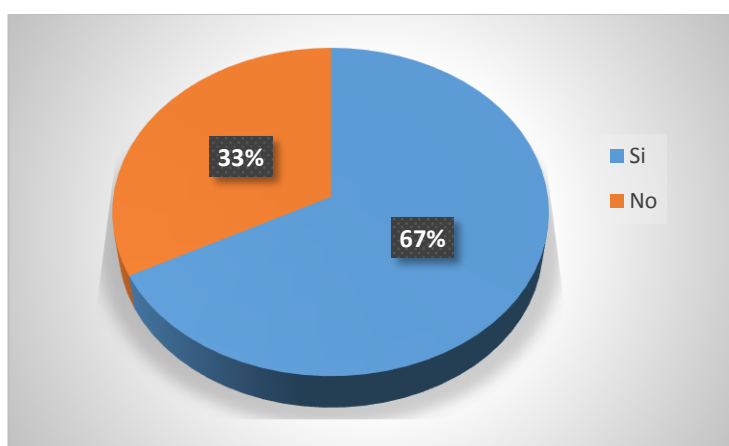


Figura 28 Habitantes dispuestos a adquirir vivienda con ayuda financiera

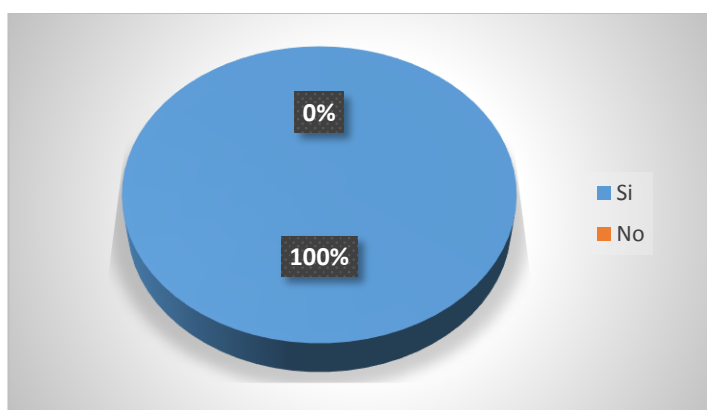


El 67% de los habitantes de esta zona estarían dispuestos adquirir una vivienda en el sector Nueva Palma mediante la ayuda del MIDUVI y del Municipio de Babahoyo, ya que ellos piensan que es la única manera que pueden acceder a una vivienda digna para el beneficio de sus familias y el crecimiento de la zona. Además de que de esta manera podrían llegar a la posibilidad de pagarlas.

**Pregunta 8. ¿Necesitaría financiamiento para la compra de la vivienda?**

*Tabla 9: Encuesta-Pregunta 8*

<b>Si</b>	150	100%
<b>No</b>	0	0%
<b>TOTAL</b>	150	100%



*Figura 29 Necesidad de financiamiento para adquirir una vivienda*

El 100% de los habitantes de esta zona necesitarían de un financiamiento para poder adquirir sus viviendas. Sin embargo, ellos recalcan que tiene que ser un financiamiento a largo plazo y con valores accesibles para la economía de ellos.

**Pregunta 9. ¿Cuál cree Ud. Que debe ser el área del terreno para su vivienda?**

*Tabla 10: Encuesta-Pregunta 9*

<b>De 80 a 100 m2</b>	12	8%
<b>De 100 a 120 m2</b>	27	18%
<b>De 120 a 140 m2</b>	34	23%
<b>Más de 140 m2</b>	77	51%
<b>TOTAL</b>	150	100%

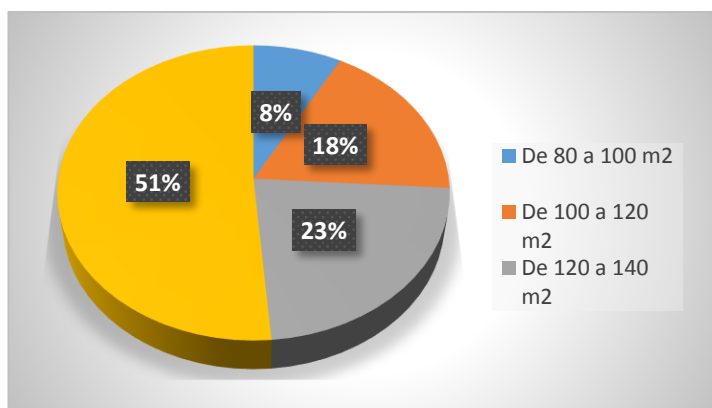


Figura 30 Área de terreno para vivienda

El 51% de los habitantes de esta zona creen que las viviendas que se implementarán en el sector Nueva Palma deberían tener un terreno con un área superior a los 140 m<sup>2</sup> para la comodidad de todos los integrantes de la familia, ya que se pueden ver que hay familias con más de 4 integrantes por vivienda.

**Pregunta 10. ¿Cuánto estaría dispuesto a pagar mensualmente por la compra de su vivienda?**

Tabla 11: Encuesta-Pregunta 10

<b>De \$50 a \$80</b>	94	63%
<b>De \$80 a \$110</b>	43	29%
<b>De \$110 a \$140</b>	11	7%
<b>Más de \$140</b>	2	1%
<b>TOTAL</b>	150	100%

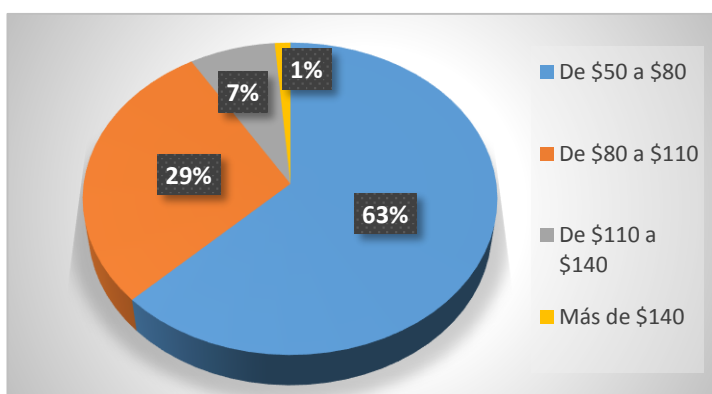


Figura 31 Alcance pago mensual de vivienda

El 63% de los habitantes de esta zona estaría dispuesto a pagar una cuota mensual en un rango de \$50 a \$80 del préstamo de su vivienda, ya que dicho valor es accesible a pagar acorde a su situación económica y sus bajos ingresos.

## CAPITULO 4

### Propuesta

#### 4.1 Objetivos

Para el presente proyecto se ha considerado la disponibilidad de un lote de terreno ubicado junto al sector conocido como Nueva Palma. Se trata de un lote de terreno de 24,86 hectáreas que pertenecen a la expositora de este proyecto.

El terreno es de topografía plana, de forma irregular y que se encuentra ubicado a 200 metros de la carretera principal que comunica Babahoyo con Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan). Actualmente estos predios se encuentran para uso agrícola, con sembríos de arroz. Están catastrados como suelos agrícolas, por lo tanto se requiere de un cambio de uso de suelo en primera instancia previo a iniciar una lotización y desarrollo del proyecto.

*El programa habitacional contempla la siguiente implementación:*

- El 25% del terreno se destinará a uso de infraestructura y vías.
- Terreno de 140 metros cuadrados

*Medidas necesarias que se deben adoptar:*

- Implementar políticas que busquen la regularización de los documentos que registran posesión y dominio de los terrenos.
- Aumentar la disponibilidad de lotes unifamiliares a la venta en el sector
- Mejorar el uso de los recursos estatales por medio del GAD correspondiente destinando mayores recursos a la dotación de viviendas de interés social.
- Necesidad de mejorar la infraestructura existente.

Se realizarán acuerdos con el Municipio de Babahoyo y el MIDUVI para la creación del Plan Habitacional:

*Acuerdos con el Municipio de Babahoyo*

- Se realizará el cambio de uso de suelo para poder iniciar la lotización del mismo.
- Implementarán el relleno sanitario.
- Implementarán los servicios básicos.
- Construirán aceras, parques y pavimentarán las calles.

*Acuerdos con el MIDUVI*

- Financiarán las viviendas por medio del Banco del Estado.
- La tasa de los créditos de la vivienda será del 4%.
- El plazo del financiamiento será a 30 años.
- Se dará facilidades para que los habitantes que residen actualmente en este sector puedan acceder a estos créditos sin mayores restricciones.

#### **4.2 Plan habitacional en el sector Nueva Palma**

La creación de un plan habitacional en el sector Nueva Palma que beneficien en una primera fase a 100 familias, ofreciéndoles una vivienda digna con todos los servicios básicos, a un bajo costo que se ajuste a la situación económica que ellos atraviesan actualmente.

El plan habitacional será construido en 4 Hectáreas, que estarán distribuidos de la siguiente manera:

- 1,5 Ha. para las viviendas (100 casas de 150 m<sup>2</sup> cada uno)
- 1 Ha. en huertos (10 huertos de 1000 m<sup>2</sup> cada uno)

- 1,5 Ha. para aceras, vías de accesos y área de recreación.

En el sector Nueva Palma, las tierras son muy fértiles para la cosecha de alimentos como el arroz, caña de azúcar, entre otras. Por lo que se implementará en el Plan habitacional 10 huertos de 1000 m<sup>2</sup> cada uno. Cada huerto estará a cargo de 10 familias, que servirán para la cosecha de sus propios alimentos y sean intercambiados entre los habitantes del mismo para su consumo interno.

Adicionalmente se plantea el desarrollo de proyectos de infraestructura urbana y urbana marginal, a través de apoyos económicos para la construcción de urbanizaciones integrales de vivienda, y la conformación de alianzas estratégicas con actores sociales para la gestión local (suelo, servicios básicos, organización comunitaria, espacio urbano).

El Municipio de Babahoyo puede asumir la construcción de parques dentro del Plan Habitacional, para que beneficie a las familias, y cuenten con lugares de recreación, principalmente en los niños de las familias y estos puedan crecer en un ambiente más saludable. La construcción de canchas de fútbol y básquets también puede estar a cargo del Municipio de Babahoyo, con el fin de que existan áreas de recreación para todos y pueden vivir en un ambiente digno y tengan la posibilidad de seguir creciendo.

La expositora de este proyecto plantea llegar a un acuerdo con el Gobierno, a través del MIDUVI para la creación del Plan Habitacional, negociando las 4 hectáreas a un precio razonable, a cambio de ser socio estratégico con ellos en la construcción de las viviendas, y otros futuros proyectos agrícolas en la zona, donde se beneficiarán el Gobierno Nacional, los habitantes del mismo, y la propietaria de dichos terrenos.

#### 4.2.1 Especificaciones Técnicas

- *Viabilidad del terreno.*- Se determina si el terreno es apto o no para el desarrollo de la nueva urbanización.
- *Estudio de factibilidad.*- Se ejecutan los estudios de factibilidad del proyecto.
- *Compra del terreno.*- Comprobada la factibilidad se gestiona para realizar las acciones legales que permita la transferencia de dominio del o de los terrenos donde se va a implantar el programa
- *Levantamiento topográfico.*- Se efectúa el levantamiento topográfico para conocer las condiciones altimétricas y planimétricas del terreno, además de los linderos.
- *Estudios de impacto ambiental.*- Se realiza el estudio de impacto ambiental el cual debe contar con la aprobación de la autoridad competente.
- *Diseños arquitectónicos.*- Conociendo las condiciones del terreno se efectúan los diseños urbanísticos, el cual se adecuará a las dimensiones del terreno y tratará de aprovechar la topografía y la estratigrafía.
- *Diseños de vías, redes sanitarias, eléctricas y telefónicas.*- Conociendo el diseño arquitectónicos, topografía y estudios de suelos se realizan los diseños viales, y diseños de redes hidrosanitarias, eléctricas y telefónicas.
- *Permisos municipales.*- Se obtienen los permisos municipales requeridos para la ejecución del proyecto.
- *Permisos de organismos encargados de las diferentes ingenierías.*- se obtienen los permisos de Interagua, Empresa Eléctrica y Consejo nacional de Telecomunicaciones respecto a los diseños del proyecto.

- *Recepción de documentos para beneficiarios.*- se realiza la recepción de documentos para la pre adjudicación de los terrenos a los beneficiarios.
- *Adjudicación de terrenos a los beneficiarios.*- Se adjudican los terrenos y las casas donde van a ser asignados los beneficiarios.
- *Ejecución y Entrega del proyecto.*- Se ejecuta el proyecto de vivienda y se procede a entregarlas a sus respectivos beneficiarios.
- Elaboración del programa de mejoramiento de espacios
- Se construye el Programa habitacional para el sector Nueva Palma

### **4.3 Aspectos Económicos**

El Plan Habitacional constará de 100 viviendas en una primera fase, que serán financiadas por el MIDUVI, mediante el Banco del Estado con una tasa del 4%. Dichas viviendas tendrán un costo de \$14,000 a 30 años plazo.

Finalmente, cabe señalar que el proyecto consiste en otorgar vivienda de tipo social mediante la entrega de incentivos económicos (bonos) a las familias de escasos recursos, previo análisis y aprobación técnica de MIDUVI. Estos incentivos están directamente orientados a promover la construcción de urbanizaciones sociales para la población de escasos recursos en esta área urbana marginal, dando el apoyo a la generación de empleo.

Las cuotas mensuales que tendrán que cancelar los habitantes de esta zona que deseen adquirir estas viviendas serán de \$77.54, ya que es un valor que está dentro de sus posibilidades económicas según un estudio realizado entre ellos.

A continuación se detalla el resumen del préstamo:



Tabla 12: Datos Préstamo de Vivienda en Sector Nueva Palma

<b>Monto Financiado</b>	\$ 14.000,00
<b>Interés</b>	4,00%
<b>Plazo (meses)</b>	360
<b>Seguro de Desgravamen</b>	\$ 7,06
<b>Seguro de Incendio</b>	\$ 3,64
<b>Descuentos de seguros</b>	\$ -
<b>Cuota Mensual</b>	\$ 77,54

La Constructora encargada del proyecto, realizó el presupuesto de obra para que estas viviendas populares cuenten con las comodidades necesarias para el beneficio de estas familias. A continuación se muestra el Presupuesto de Obra:

Tabla 13: Presupuesto de Obra

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	P. UNIT.	P. TOTAL
<b>OBRA PRELIMINAR</b>				
REPLANTEO Y NIVELACIÓN	M2	43,35	\$ 0,65	\$ 28,18
<b>MEJORAS AL TERRENO</b>				
EXCAVACIÓN LOSA DE CIMENTACIÓN	M3	4,16	\$ 7,00	\$ 29,12
COMPACTACIÓN CON MATERIAL DE MEJORAMIENTO	M3	12,50	\$ 17,50	\$ 218,75
<b>ESTRUCTURA DE HORMIGÓN</b>				
HORMIGÓN ESTRUCTURAL (CIMENTOS, MUROS, LOSA)	M3	15,00	\$ 230,00	\$ 3.450,00
HORMIGÓN EN CONTRAPISO	M2	43,35	\$ 10,50	\$ 455,18
ACERO ESTRUCTURAL TIPO ARMEX	qq	30,50	\$ 55,00	\$ 1.677,50
<b>MAMPOSTERÍA</b>				
MUROS LAVARROPA	m2	1,20	\$ 15,90	\$ 19,08
BORDILLO TINA DE BAÑO	ML	1,20	\$ 19,50	\$ 23,40
PAVIMENTO DE PATIOS	M2	23,15	\$ 21,50	\$ 497,73
MESON DE HORMIGÓN EN COCINA	ML	1,20	\$ 35,00	\$ 42,00
CAJA DE REVISIÓN INCLUIDO TAPA	U	4,00	\$ 80,00	\$ 320,00
<b>CUBIERTA</b>				
CUBIERTA DE FIBROCEMENTE	M2	6,10	\$ 20,50	\$ 125,05
<b>INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELEFÓNICAS</b>				
ACOMETIDA PRINCIPAL	ML	10,00	\$ 11,20	\$ 112,00
CAJA MEDIDOR ANTIROBO	U	1,00	\$ 56,00	\$ 56,00
TABLERO CONTROL 4-8 PTOS	U	1,00	\$ 72,80	\$ 72,80
PUNTO DE LUZ	PTO	5,00	\$ 20,20	\$ 101,00
TOMACORRIENTES 110V	U	10,00	\$ 16,80	\$ 168,00
TOMACORRIENTES 220V PARA COCINA INDUCCIÓN	U	1,00	\$ 34,09	\$ 34,09
VARILLA COOPERWELL	U	1,00	\$ 20,20	\$ 20,20
SALIDAS ANTENAS TV	U	1,00	\$ 16,80	\$ 16,80
SALIDAS PARA TELÉFONOS	PTO	1,00	\$ 20,20	\$ 20,20

PULSADOR Y TIMBRE	U	1,00	\$ 20,20	\$ 20,20
<b>INSTALACIONES DE AGUA POTABLE</b>				
SALIDA AGUA FRIA PVC 1/2 "	PTO	6,00	\$ 28,00	\$ 168,00
SALIDA AGUA CALIENTE HIDRO 3	PTO	2,00	\$ 28,00	\$ 56,00
DISTRIBUIDORAS Y COLUMNAS	M	9,00	\$ 45,00	\$ 405,00
TUBERIA PVC 1/2 PLG	ML	5,00	\$ 4,50	\$ 22,50
VALVULA CHECK 1/2	U	1,00	\$ 9,00	\$ 9,00
PUNTO MEDIDOR AGUA POTABLE	PTO	1,00	\$ 9,00	\$ 9,00
LLAVE DE PICO DE LAVANDERIA	U	1,00	\$ 8,50	\$ 8,50
<b>INSTALACIONES DE AGUAS SERVIDAS</b>				
SALIDA A SERVIDA PVC 50 MM	PTO	6,00	\$ 28,00	\$ 168,00
BAJANTES AGUAS SERVIDAS PVC 110MM	ML	9,00	\$ 13,56	\$ 122,04
CANALIZACIÓN PVC 110MM	ML	12,00	\$ 20,20	\$ 242,40
SALIDAS AGUAS SERVIDAS PVC 100MM	PTO	6,00	\$ 20,20	\$ 121,20
SALIDAS AGUAS LLUVIAS PVC 75MM	PTO	1,00	\$ 20,15	\$ 20,15
REJILLA INTERIOR DE PISO 50 MM	U	1,00	\$ 2,15	\$ 2,15
<b>SOBREPISOS</b>				
CERÁMICA EN PISOS	M3	43,35	\$ 18,00	\$ 780,30
<b>RECUBRIMIENTO</b>				
GRANITO EN MESÓN DE COCINA	ML	1,20	\$ 70,00	\$ 84,00
CERÁMICA EN PAREDES DE BAÑO	M2	14,5	\$ 18,00	\$ 261,00
CERÁMICA EN PAREDES DE COCINA	M2	1,50	\$ 18,00	\$ 27,00
<b>TUMBADO</b>				
CIELO FALSO PLACAS YESO	M2	3,85	\$ 10,20	\$ 39,27
<b>EMPASTADO Y PINTURA</b>				
EMPASTADO Y PINTURA INTERIOR	M2	163,56	\$ 5,20	\$ 850,51
EMPASTADO Y PINTURA EXTERIOR	M2	89,73	\$ 6,25	\$ 560,81
<b>PIEZAS SANITARIAS</b>				
LAVAMANOS COMPLETO	U	1,00	\$ 74,00	\$ 74,00
INODORO TANQUE BAJO	U	1,00	\$ 100,00	\$ 100,00
LAVAPLATOS COMPLETO	U	1,00	\$ 50,40	\$ 50,40
MEZCLADORA 1/2 plg INCLUIDO DUCHA	U	1,00	\$ 49,30	\$ 49,30
<b>VENTANAS DE ALUMINIO Y VIDRIO</b>				
VENTANAS DE ALUMINIO Y VIDRIO	M2	6,92	\$ 85,00	\$ 588,20
<b>CARPINTERÍA</b>				
PUERTAS INTERIORES MDF	U	3,00	\$ 175,00	\$ 525,00
ANAQUELES DE COCINA	GBL	1,00	\$ 310,00	\$ 310,00
<b>CERRAJERÍA</b>				
PUERTA PRINCIPAL METÁLICA DE SEGURIDAD	U	1,00	\$ 115,00	\$ 115,00
PUERTA POSTERIOR METÁLICA DE SEGURIDAD	U	1,00	\$ 115,00	\$ 115,00
REJAS EN VENTANAS	M2	6,92	\$ 75,00	\$ 519,00
<b>VARIOS</b>				
LIMPIEZA EN GENERAL	GBL	1,00	\$ 90,00	\$ 90,00
<b>TOTAL</b>			<b>\$</b>	<b>14.000,00</b>

Los diseños de la vivienda serán replicados de un Plan Habitacional Popular que se realizó en la ciudad de Guayaquil, ya que el objetivo de este proyecto es que las personas tengan un hogar digno donde vivir y a un costo accesible para los mismos.

La casa modelo está diseñada en una estructura de hormigón armado, de una sola planta, con sala- comedor- cocina, en un solo ambiente; tiene dos dormitorios y un baño completo. Los acabados de la misma son nacionales, de la línea económica. Estos modelos de viviendas serán estándar para la construcción de las 100 viviendas de este Plan Habitacional:

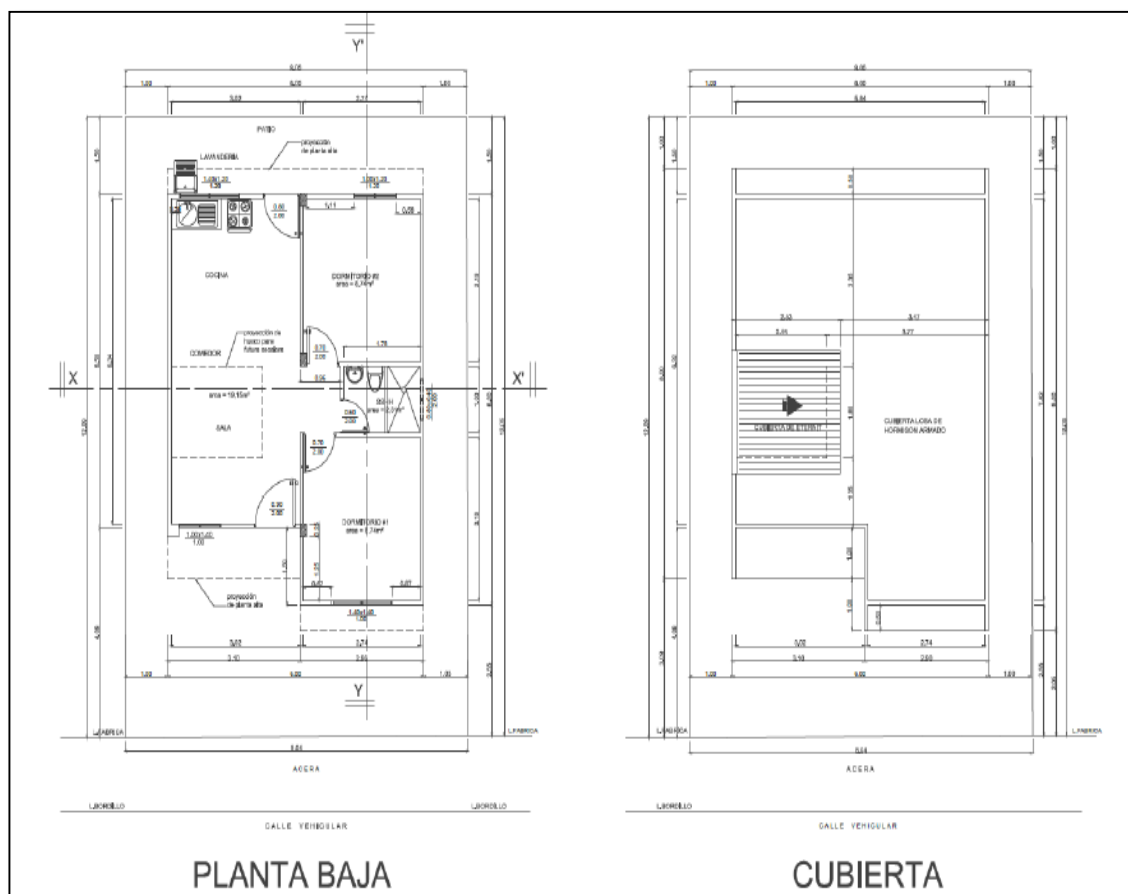


Figura 32 Modelo de Vivienda estándar para Plan Habitacional

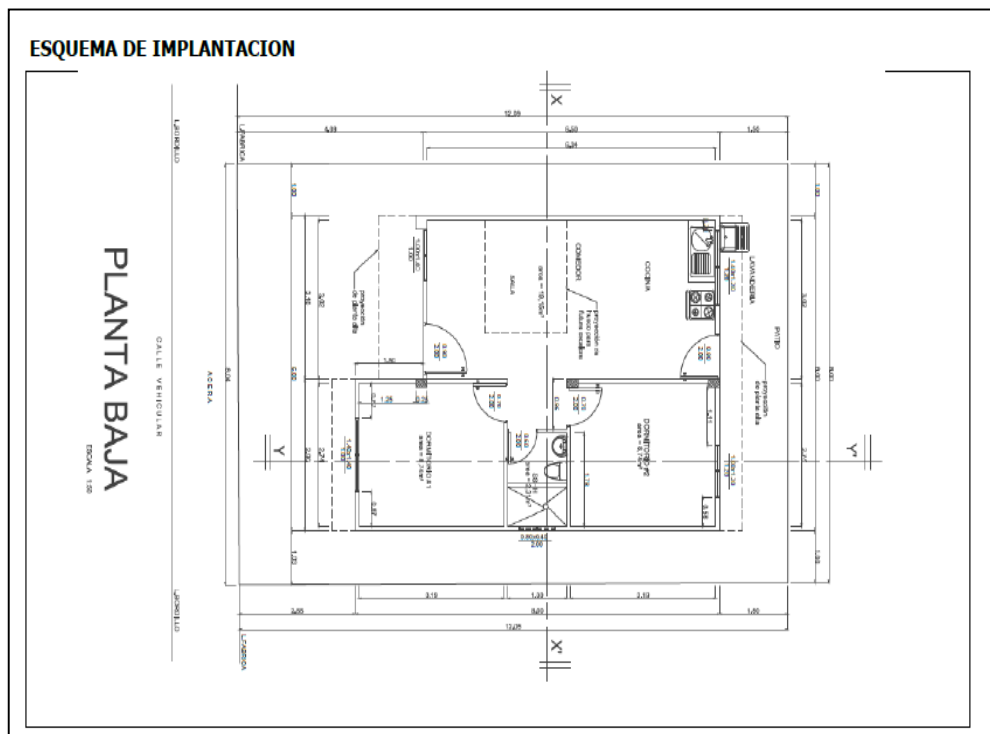


Figura 33 Esquema de Implantación de Vivienda estándar para Plan Habitacional

#### 4.4 Impacto Social

Mediante la creación de este Plan Habitacional se busca concientizar a la sociedad en general, para que estos proyectos se repliquen a nivel nacional, y muchas familias que viven en condiciones precarias, puedan salir adelante y tengan un lugar digno donde vivir.

En la ciudad de Guayaquil se han creado algunos proyectos de viviendas populares, para que las personas de menos recursos puedan acceder a dichas viviendas, ya que todas las familias deben tener una vivienda digna, sin importar la clase social que ellos tengan.

La condición actual en que viven estas familias en el sector Nueva Palma, La Elva, San José, es precaria, insalubre y es muy preocupante para la sociedad, por lo que

la expositora como dueña de este terreno con la intervención de instituciones públicas y privadas, del gobierno central y de los gobiernos locales, harán posible la creación de estas viviendas a un bajo costo y un financiamiento al largo plazo, para que sean valores accesibles a todos. Para ello se ha considerado lo siguiente:

- Planes comunitarios
- Programas de desarrollo social
- Programas de inclusión económica
- Fomentar la participación (instituyente, creativa, alternativa, etc.)
- Igualdad de oportunidades y respeto a las diferencias de usos por el género, la edad, etc., sin discriminación de cualquier tipo.
- Integración de los sectores populares incluyendo a todos los grupos étnicos e inmigrantes.

A continuación se muestra el modelo de vivienda a construir en este Plan Habitacional:



*Figura 34* Modelo de Vivienda de Plan Habitacional, Vista exterior. (Tomada por la autora)



*Figura 35* Modelo de Vivienda de Plan Habitacional. Vista interior de vivienda modelo. (Tomada por la autora).

#### **4.5 Impacto Ambiental**

- Promoción de la activa participación comunitaria para estimular conductas individuales y comunitarias de manejo y vigilancia ambiental, mediante eventos de capacitación relacionados con la temática ambiental
- Adoptar las medidas ambientales preventivas, correctivas y de seguimiento para minimizar los impactos ambientales en la etapa de construcción del proyecto como lo son: Emisiones de malos olores durante el manejo de efluentes domésticos, emisión de material particulado, emisión de ruido, el manejo de residuos sólidos, escombros, retiro de la cobertura vegetal.
- Creación de espacios verdes y cubierta vegetal, pequeños huertos para agricultura y comercio entre pobladores de la zona.
- Desarrollo de programas comunitarios de recolección de basura y uso adecuado de los servicios dados.

## CONCLUSIONES

Al analizar los aspectos socio-económicos de la población del sector, se determinó la capacidad de acceder a una vivienda dotada con la infraestructura básica mediante un estudio de mercado a la población de esta zona, donde se ha generado buenas expectativas en los pobladores, debido a la posibilidad de generarse fuentes de trabajo, de obtener una casa a bajo costo con créditos a 30 años plazo con una tasa del 4%, pagando cuotas de \$77,54 mensualmente según datos aportados por los mismos pobladores en las encuestas realizadas.

Con respecto al determinar la oferta y demanda de viviendas en el sector y a nivel cantonal, se registra 47.361 viviendas en el cantón Babahoyo; y en la parroquia Pimocha, con una población de aproximadamente 21.026 habitantes, es la parroquia rural más poblada del cantón, encontramos que la población de la zona de Nueva Palma asciende a 250 familias que permanecen de manera permanente en este sector de donde el 67% de los habitantes de esta zona estarían dispuestos adquirir una vivienda en el sector Nueva Palma.

Al indagar sobre los programas estatales y municipales que estimulen la intervención del sector privado en el desarrollo habitacional, la expositora de este proyecto como dueña de 24,86 hectáreas en el sector Nueva Palma, plantea formar una alianza con el GAD Babahoyo con el aporte de las 4 hectáreas de terreno necesarias para el desarrollo del proyecto habitacional, así como también se requiere que facilite la gestión oportuna y eficiente de todos los trámites municipales, además de la adecuación y administración de las áreas comunales y públicas; se requiere la colaboración del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) para llevar a cabo los programas de construcción junto a la participación del sector privado, así como también



la participación de la banca pública, para el otorgamiento e implementación de créditos no reembolsables, para el financiamiento de la construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado para el proyecto.

Con respecto al cuarto objetivo propuesto sobre desarrollar una propuesta de un programa habitacional con infraestructura urbana con datos numéricos reales para la construcción de una vivienda digna para los habitantes del sector, se analizaron proyectos reales y se consultó con arquitectos especializados en el tema para la planificación del programa habitacional que contara con todos los servicios básicos, áreas comunales, un centro educativo, sub-centros de salud, retén policial, áreas verdes, cuerpo de bomberos, subestación eléctrica, sistema de recolección de desechos sólidos domésticos, además de la implementación de un programa de huertos familiares para que los pobladores de las viviendas que puedan seguir cosechando sus propios alimentos y generando ingresos adicionales al grupo familiar, que permita mejorar sus ingresos económicos y su nivel de vida.

## **RECOMENDACIONES**

Se constituye una necesidad básica para los habitantes de este sector la ayuda del MIDUVI y del Municipio de Babahoyo, a fin de que puedan tener una vivienda que cuente con todos los servicios básicos. La expositora de este proyecto, como propietaria del terreno que serviría para implementar el proyecto, debe fortalecer las alianzas estratégicas con el GAD de Babahoyo, MIDUVI, Banco del Estado, para que pueda llevarse adelante el Plan habitacional propuesto y redundaría en múltiples beneficios para los habitantes de la zona, vecinos de la población de Jujan, y a los moradores del

proyecto. Este proyecto serviría de plan piloto para otros proyectos similares en la provincia y a nivel nacional, considerando que existen políticas públicas que tienen contemplado el apoyo a este tipo de iniciativa. Además se conoce que organismos internacionales cuentan con fondos no reembolsables para apoyar este tipo de proyectos sociales.

La construcción de los huertos dentro del Plan Habitacional, les permitirá la sostenibilidad de una buena alimentación, la disminución de gastos en alimentación, así como el mejoramiento de su entorno, considerando el buen manejo de los desechos orgánicos. Esto redundará en el hecho de que generará un crecimiento personal y comunitario entre los pobladores. Esto gracias a la posibilidad que puedan cosechar sus propios alimentos y así, con la ayuda de todos los habitantes, vivan en condiciones dignas que les permita seguir creciendo como sociedad.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Banco Interamericano de Desarrollo. (2016). *Banco Interamericano de Desarrollo*. Recuperado el 14 de Agosto de 2016, de <http://www.iadb.org/es/paises/ecuador/ecuador-y-el-bid,1065.html>

Calderón, J. (2015). *Programas de vivienda social nueva y mercados de suelo urbano en el Perú* (Vol. Vol.). Santiago: Eure.

CONURBA 2015. (2015). *Consultoría y Gestión Urbana y Ambiental. La Gestión de asentamientos irregulares*. Recuperado el 14 de agosto de 2016, de <http://conurbamx.com/home/?p=2788>

Desconocido. (s/f). *www.estadistica.mat.uson.mx*. Recuperado el 14 de agosto de 2016, de <http://www.estadistica.mat.uson.mx/Material/queesunaencuesta.pdf>

El Universo. (18 de Octubre de 2013). *eluniversocom*. Recuperado el 14 de agosto de 2016, de <http://www.eluniverso.com/noticias/2013/10/18/nota/1595676/biess-ofertara-casas-menos-30000-2014>

Empresa pública municipal de Loja. (2013). *Municipio de Loja*. Recuperado el 14 de agosto de 2016

Encontexto. (2010 de enero de 2016). *encontexto.com*. Recuperado el 14 de agosto de 2016, de <http://encontexto.com/temas/investigacion/metodologia-de-la-investigacion-2-328.html>

Francisco, R. (17 de 12 de 2011). *Scribd*. Obtenido de <http://es.scribd.com/doc/75951216/Concepto-de-Marco-Legal#scribd>

GAD de Babahoyo. (2011). *Ordenanzas municipales del GAD de babahoyo*. Babahoyo.

García Calle, M. O. (20 de 04 de 2007). *monografias.com*. Obtenido de <http://www.monografias.com/trabajos46/vivienda-peru/vivienda-peru2.shtml#ixzz3ouqhVyTb>

Gobierno de Santa Fe. (2008). *www.santafe.gov.ar*. Obtenido de Habitat para la inclusión: <https://www.santafe.gov.ar/archivos/pep/01HabitatParaLaInclusion.pdf>

Hernández de Treviño, E. M. (05 de 03 de 2010). *DIPOSIT DIGITAL DE LA UB*. Obtenido de <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/41977?mode=full>

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSO INEC. (2015). Obtenido de [www.ecuadorencifras.gob.ec](http://www.ecuadorencifras.gob.ec): <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

Mesino Rivero, L. (s.f.). *eudomet.net*. Obtenido de <http://www.eumed.net/tesis-doctorales/2010/lmr/Bienestar%20Social%20de%20la%20Poblacion%20como%20Politica%20de%20Estado.htm>

Metro digital. (octubre de 2015). *www.metro.ecuador.com.ec*.

MIDUVI. (2015). *Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda*. Obtenido de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/06/1-descripcion-programa-de-vivienda-rural.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda*. Obtenido de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/subsecretaria-de-habitat-y-asentamientos-humanos/>

Ministerio de Educación. (2016). *www.educacion.gob.ec*. Obtenido de <http://educacion.gob.ec/que-es-el-buen-vivir/>

Municipalidad de Babahoyo. (2015). *Municipalidad de Babahoyo*. Obtenido de <http://www.babahoyo.gob.ec/portal/frontend/>

Organización de Naciones Unidas. (2015). *Centro de Información de Naciones Unidas CINU*. Obtenido de <http://www.cinu.mx/temas/asentamientos-humanos/>

Prefectura de Los Ríos. (2015). *www.los-rios.gob.ec*. Obtenido de <http://www.los-rios.gob.ec/documentos/prioridades.pdf>

Presidencia del Ecuador. (06 de 01 de 2016). *www.ecuadorsostenible.com*. Obtenido de <http://www.ecuadorsostenible.com/habitat-y-vivienda-miduvi-entrego-204-soluciones-habitacionales-en-los-rios/>

Real Academia Española. (2016). *www.rae.es*. Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=CTzcOCM>

Santa Fe, M. (2009). *Plan estratégico provincial de Santa Fe*.

Secretaría Nacional de Comunicación . (2015). *El Ciudadano*. Obtenido de <http://www.elciudadano.gob.ec/presidente-correa-decreto-la-creacion-de-la-empresa-publica-de-habitat-y-vivienda/>

SENPLADES. (2013). *Plan Nacional para el buen vivir 2013-2017*. Obtenido de [http://www.ministeriointerior.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/03/PLAN\\_NACIONAL-PARA-EL-BUEN-VIVIR-2009\\_2013.pdf](http://www.ministeriointerior.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2014/03/PLAN_NACIONAL-PARA-EL-BUEN-VIVIR-2009_2013.pdf)

SENPLADES-PNUD (art). (2011). *www.los-rios.gob.ec*. Obtenido de <http://www.los-rios.gob.ec/documentos/prioridades.pdf>

SION. (Julio de 2015). *SION S.A.S*. Recuperado el 14 de Agosto de 2016, de <http://icsionsas.com/factores-que-influyen-en-el-desarrollo-inmobiliario-en-colombia/>

Wigodski, J. (08 de 07 de 2010). *metodologiaeninvestigacion.blogspot*. Obtenido de <http://metodologiaeninvestigacion.blogspot.com/2010/07/fuentes-primarias-y-secundarias.html>

WS, E. (2016). *Economia Web Site*. Recuperado el 14 de agosto de 2016, de <http://www.economia.ws/oferta-y-demanda.php>

## APÉNDICE A

### INDICE DE ACRÓNIMOS.

<b>BEDE</b>	Banco del Estado
<b>BEV</b>	Banco Ecuatoriano de la Vivienda
<b>BIESS</b>	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
<b>CNUAH</b> (ó Hábitat)	Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
<b>COOTAD</b>	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
<b>CNUAH</b>	Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos
<b>CPV</b>	Censo de Población y Vivienda
<b>GAD's</b>	Gobiernos Autónomos Descentralizados
<b>GADPLR</b>	Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Los Ríos
<b>IESS</b>	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
<b>INEC</b>	Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos
<b>INEN</b>	Instituto Ecuatoriano de Normalización
<b>ISSFA</b>	Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas
<b>ISSPOL</b>	Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional
<b>MIDUVI</b>	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
<b>MAE</b>	Ministerio de Ambiente del Ecuador
<b>NEC</b>	Norma Ecuatoriana de la Construcción
<b>ONU</b>	Organización de Naciones Unidas
<b>PNUD</b>	Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

<b>PNVB</b>	Plan Nacional para el Buen Vivir
<b>SECOM</b>	Secretaría Nacional de Comunicación
<b>SENPLADES</b>	Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo
<b>SIV</b>	Sistema de Incentivos para Vivienda
<b>UPC</b>	Unidad de Policía comunitaria
<b>VIS</b>	Vivienda de Interés Social



## APENDICE B

### Ubicación geo-referenciada del terreno disponible para el proyecto habitacional



Figura 36 Vista satelital del sector de Nueva Palma, La Elva y San Jose, en la parroquia Pimocha, provincia de Los Ríos.(descargada del Google Earth)

## APENDICE C

### Ubicación geo-referenciada del área de análisis en relación a la Población del cantón Alfredo Baquerizo Moreno



*Figura 37 Vista satelital del sector de Nueva Palma, La Elva y San Jose, en la parroquia Pimocha, provincia de Los Ríos., junto al terreno que está disponible para la propuesta. (Descargada del Google Earth)*

## APÉNDICE D

**Tabla de amortización a 360 meses (proyección a 30 años)**

TABLA DE AMORTIZACION									
<b>Monto Financiado</b>									\$ 14,000
<b>Interés</b>									4%
<b>Plazo</b>									360 Meses
<b>Seguro de Desgravamen</b>									\$ 7.06
<b>Seguro de Incendio</b>									\$ 3.64
<b>Descuentos de seguros</b>									\$ 0
Cuo ta	Divide ndo	Saldo Capital	Capital Amortizado	Interés	Dividendo	SEGUROS		CUOTA A PAGAR	
						S. Desgravam en	S. Incendio		
	0	\$ 14,000.00							
1	1	\$ 13,979.83	\$ 20.17	\$ 46.67	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
2	2	\$ 13,959.59	\$ 20.24	\$ 46.60	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
3	3	\$ 13,939.28	\$ 20.31	\$ 46.53	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
4	4	\$ 13,918.91	\$ 20.37	\$ 46.46	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
5	5	\$ 13,898.47	\$ 20.44	\$ 46.40	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
6	6	\$ 13,877.96	\$ 20.51	\$ 46.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
7	7	\$ 13,857.38	\$ 20.58	\$ 46.26	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
8	8	\$ 13,836.73	\$ 20.65	\$ 46.19	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
9	9	\$ 13,816.02	\$ 20.72	\$ 46.12	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
10	10	\$ 13,795.23	\$ 20.78	\$ 46.05	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
11	11	\$ 13,774.38	\$ 20.85	\$ 45.98	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
12	12	\$ 13,753.45	\$ 20.92	\$ 45.91	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
13	13	\$ 13,732.46	\$ 20.99	\$ 45.84	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
14	14	\$ 13,711.40	\$ 21.06	\$ 45.77	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
15	15	\$ 13,690.26	\$ 21.13	\$ 45.70	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
16	16	\$ 13,669.06	\$ 21.20	\$ 45.63	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
17	17	\$ 13,647.79	\$ 21.27	\$ 45.56	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
18	18	\$ 13,626.44	\$ 21.35	\$ 45.49	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54	
19	19	\$	\$	\$	\$ 66.84	\$	\$	\$ 77.54	

		13,605.02	21.42	45.42		7.06	3.64	
20	20	\$ 13,583.54	\$ 21.49	\$ 45.35	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
21	21	\$ 13,561.98	\$ 21.56	\$ 45.28	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
22	22	\$ 13,540.34	\$ 21.63	\$ 45.21	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
23	23	\$ 13,518.64	\$ 21.70	\$ 45.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
24	24	\$ 13,496.87	\$ 21.78	\$ 45.06	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
25	25	\$ 13,475.02	\$ 21.85	\$ 44.99	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
26	26	\$ 13,453.10	\$ 21.92	\$ 44.92	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
27	27	\$ 13,431.10	\$ 21.99	\$ 44.84	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
28	28	\$ 13,409.03	\$ 22.07	\$ 44.77	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
29	29	\$ 13,386.89	\$ 22.14	\$ 44.70	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
30	30	\$ 13,364.68	\$ 22.22	\$ 44.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
31	31	\$ 13,342.39	\$ 22.29	\$ 44.55	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
32	32	\$ 13,320.02	\$ 22.36	\$ 44.47	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
33	33	\$ 13,297.59	\$ 22.44	\$ 44.40	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
34	34	\$ 13,275.07	\$ 22.51	\$ 44.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
35	35	\$ 13,252.48	\$ 22.59	\$ 44.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
36	36	\$ 13,229.82	\$ 22.66	\$ 44.17	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
37	37	\$ 13,207.08	\$ 22.74	\$ 44.10	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
38	38	\$ 13,184.27	\$ 22.81	\$ 44.02	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
39	39	\$ 13,161.38	\$ 22.89	\$ 43.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
40	40	\$ 13,138.41	\$ 22.97	\$ 43.87	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
41	41	\$ 13,115.37	\$ 23.04	\$ 43.79	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
42	42	\$ 13,092.25	\$ 23.12	\$ 43.72	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
43	43	\$ 13,069.05	\$ 23.20	\$ 43.64	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
44	44	\$ 13,045.78	\$ 23.27	\$ 43.56	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
45	45	\$ 13,022.42	\$ 23.35	\$ 43.49	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
46	46	\$ 12,998.99	\$ 23.43	\$ 43.41	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
47	47	\$ 12,975.48	\$ 23.51	\$ 43.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
48	48	\$ 12,951.90	\$ 23.59	\$ 43.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

49	49	\$ 12,928.23	\$ 23.67	\$ 43.17	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
50	50	\$ 12,904.49	\$ 23.74	\$ 43.09	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
51	51	\$ 12,880.67	\$ 23.82	\$ 43.01	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
52	52	\$ 12,856.76	\$ 23.90	\$ 42.94	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
53	53	\$ 12,832.78	\$ 23.98	\$ 42.86	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
54	54	\$ 12,808.72	\$ 24.06	\$ 42.78	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
55	55	\$ 12,784.58	\$ 24.14	\$ 42.70	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
56	56	\$ 12,760.35	\$ 24.22	\$ 42.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
57	57	\$ 12,736.05	\$ 24.30	\$ 42.53	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
58	58	\$ 12,711.67	\$ 24.38	\$ 42.45	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
59	59	\$ 12,687.20	\$ 24.47	\$ 42.37	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
60	60	\$ 12,662.65	\$ 24.55	\$ 42.29	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
61	61	\$ 12,638.02	\$ 24.63	\$ 42.21	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
62	62	\$ 12,613.31	\$ 24.71	\$ 42.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
63	63	\$ 12,588.52	\$ 24.79	\$ 42.04	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
64	64	\$ 12,563.64	\$ 24.88	\$ 41.96	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
65	65	\$ 12,538.68	\$ 24.96	\$ 41.88	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
66	66	\$ 12,513.64	\$ 25.04	\$ 41.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
67	67	\$ 12,488.51	\$ 25.13	\$ 41.71	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
68	68	\$ 12,463.30	\$ 25.21	\$ 41.63	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
69	69	\$ 12,438.01	\$ 25.29	\$ 41.54	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
70	70	\$ 12,412.63	\$ 25.38	\$ 41.46	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
71	71	\$ 12,387.17	\$ 25.46	\$ 41.38	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
72	72	\$ 12,361.62	\$ 25.55	\$ 41.29	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
73	73	\$ 12,335.99	\$ 25.63	\$ 41.21	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
74	74	\$ 12,310.27	\$ 25.72	\$ 41.12	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
75	75	\$ 12,284.47	\$ 25.80	\$ 41.03	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
76	76	\$ 12,258.58	\$ 25.89	\$ 40.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
77	77	\$ 12,232.60	\$ 25.98	\$ 40.86	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
78	78	\$ 12,206.54	\$ 26.06	\$ 40.78	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

79	79	\$ 12,180.39	\$ 26.15	\$ 40.69	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
80	80	\$ 12,154.15	\$ 26.24	\$ 40.60	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
81	81	\$ 12,127.83	\$ 26.32	\$ 40.51	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
82	82	\$ 12,101.41	\$ 26.41	\$ 40.43	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
83	83	\$ 12,074.91	\$ 26.50	\$ 40.34	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
84	84	\$ 12,048.33	\$ 26.59	\$ 40.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
85	85	\$ 12,021.65	\$ 26.68	\$ 40.16	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
86	86	\$ 11,994.88	\$ 26.77	\$ 40.07	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
87	87	\$ 11,968.03	\$ 26.86	\$ 39.98	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
88	88	\$ 11,941.08	\$ 26.94	\$ 39.89	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
89	89	\$ 11,914.05	\$ 27.03	\$ 39.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
90	90	\$ 11,886.92	\$ 27.12	\$ 39.71	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
91	91	\$ 11,859.71	\$ 27.22	\$ 39.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
92	92	\$ 11,832.40	\$ 27.31	\$ 39.53	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
93	93	\$ 11,805.01	\$ 27.40	\$ 39.44	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
94	94	\$ 11,777.52	\$ 27.49	\$ 39.35	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
95	95	\$ 11,749.94	\$ 27.58	\$ 39.26	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
96	96	\$ 11,722.27	\$ 27.67	\$ 39.17	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
97	97	\$ 11,694.50	\$ 27.76	\$ 39.07	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
98	98	\$ 11,666.65	\$ 27.86	\$ 38.98	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
99	99	\$ 11,638.70	\$ 27.95	\$ 38.89	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
100	100	\$ 11,610.65	\$ 28.04	\$ 38.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
101	101	\$ 11,582.52	\$ 28.14	\$ 38.70	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
102	102	\$ 11,554.29	\$ 28.23	\$ 38.61	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
103	103	\$ 11,525.96	\$ 28.32	\$ 38.51	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
104	104	\$ 11,497.55	\$ 28.42	\$ 38.42	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
105	105	\$ 11,469.03	\$ 28.51	\$ 38.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
106	106	\$ 11,440.43	\$ 28.61	\$ 38.23	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
107	107	\$ 11,411.72	\$ 28.70	\$ 38.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
108	108	\$ 11,382.92	\$ 28.80	\$ 38.04	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

109	109	\$ 11,354.03	\$ 28.90	\$ 37.94	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
110	110	\$ 11,325.04	\$ 28.99	\$ 37.85	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
111	111	\$ 11,295.95	\$ 29.09	\$ 37.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
112	112	\$ 11,266.76	\$ 29.18	\$ 37.65	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
113	113	\$ 11,237.48	\$ 29.28	\$ 37.56	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
114	114	\$ 11,208.10	\$ 29.38	\$ 37.46	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
115	115	\$ 11,178.62	\$ 29.48	\$ 37.36	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
116	116	\$ 11,149.05	\$ 29.58	\$ 37.26	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
117	117	\$ 11,119.37	\$ 29.67	\$ 37.16	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
118	118	\$ 11,089.60	\$ 29.77	\$ 37.06	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
119	119	\$ 11,059.73	\$ 29.87	\$ 36.97	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
120	120	\$ 11,029.75	\$ 29.97	\$ 36.87	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
121	120	\$ 10,999.68	\$ 30.07	\$ 36.77	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
122	120	\$ 10,969.51	\$ 30.17	\$ 36.67	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
123	120	\$ 10,939.24	\$ 30.27	\$ 36.57	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
124	120	\$ 10,908.86	\$ 30.37	\$ 36.46	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
125	120	\$ 10,878.39	\$ 30.48	\$ 36.36	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
126	120	\$ 10,847.81	\$ 30.58	\$ 36.26	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
127	120	\$ 10,817.13	\$ 30.68	\$ 36.16	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
128	121	\$ 10,786.35	\$ 30.78	\$ 36.06	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
129	122	\$ 10,755.47	\$ 30.88	\$ 35.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
130	123	\$ 10,724.48	\$ 30.99	\$ 35.85	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
131	124	\$ 10,693.39	\$ 31.09	\$ 35.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
132	125	\$ 10,662.20	\$ 31.19	\$ 35.64	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
133	126	\$ 10,630.90	\$ 31.30	\$ 35.54	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
134	127	\$ 10,599.50	\$ 31.40	\$ 35.44	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
135	128	\$ 10,567.99	\$ 31.51	\$ 35.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
136	129	\$ 10,536.38	\$ 31.61	\$ 35.23	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
137	130	\$ 10,504.66	\$ 31.72	\$ 35.12	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
138	131	\$ 10,472.84	\$ 31.82	\$ 35.02	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

139	132	\$ 10,440.91	\$ 31.93	\$ 34.91	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
140	133	\$ 10,408.88	\$ 32.04	\$ 34.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
141	134	\$ 10,376.73	\$ 32.14	\$ 34.70	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
142	135	\$ 10,344.49	\$ 32.25	\$ 34.59	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
143	136	\$ 10,312.13	\$ 32.36	\$ 34.48	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
144	137	\$ 10,279.66	\$ 32.46	\$ 34.37	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
145	138	\$ 10,247.09	\$ 32.57	\$ 34.27	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
146	139	\$ 10,214.41	\$ 32.68	\$ 34.16	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
147	140	\$ 10,181.62	\$ 32.79	\$ 34.05	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
148	141	\$ 10,148.72	\$ 32.90	\$ 33.94	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
149	142	\$ 10,115.71	\$ 33.01	\$ 33.83	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
150	143	\$ 10,082.59	\$ 33.12	\$ 33.72	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
151	144	\$ 10,049.36	\$ 33.23	\$ 33.61	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
152	145	\$ 10,016.02	\$ 33.34	\$ 33.50	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
153	146	\$ 9,982.57	\$ 33.45	\$ 33.39	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
154	147	\$ 9,949.01	\$ 33.56	\$ 33.28	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
155	148	\$ 9,915.33	\$ 33.67	\$ 33.16	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
156	149	\$ 9,881.55	\$ 33.79	\$ 33.05	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
157	150	\$ 9,847.65	\$ 33.90	\$ 32.94	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
158	151	\$ 9,813.63	\$ 34.01	\$ 32.83	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
159	152	\$ 9,779.51	\$ 34.13	\$ 32.71	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
160	153	\$ 9,745.27	\$ 34.24	\$ 32.60	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
161	154	\$ 9,710.92	\$ 34.35	\$ 32.48	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
162	155	\$ 9,676.45	\$ 34.47	\$ 32.37	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
163	156	\$ 9,641.86	\$ 34.58	\$ 32.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
164	157	\$ 9,607.16	\$ 34.70	\$ 32.14	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
165	158	\$ 9,572.35	\$ 34.81	\$ 32.02	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
166	159	\$ 9,537.42	\$ 34.93	\$ 31.91	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
167	160	\$ 9,502.37	\$ 35.05	\$ 31.79	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
168	161	\$ 9,467.21	\$ 35.16	\$ 31.67	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54



169	162	\$ 9,431.93	\$ 35.28	\$ 31.56	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
170	163	\$ 9,396.53	\$ 35.40	\$ 31.44	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
171	164	\$ 9,361.01	\$ 35.52	\$ 31.32	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
172	165	\$ 9,325.38	\$ 35.63	\$ 31.20	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
173	166	\$ 9,289.63	\$ 35.75	\$ 31.08	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
174	167	\$ 9,253.75	\$ 35.87	\$ 30.97	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
175	168	\$ 9,217.76	\$ 35.99	\$ 30.85	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
176	169	\$ 9,181.65	\$ 36.11	\$ 30.73	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
177	170	\$ 9,145.42	\$ 36.23	\$ 30.61	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
178	171	\$ 9,109.06	\$ 36.35	\$ 30.48	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
179	172	\$ 9,072.59	\$ 36.47	\$ 30.36	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
180	173	\$ 9,035.99	\$ 36.60	\$ 30.24	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
181	174	\$ 8,999.27	\$ 36.72	\$ 30.12	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
182	175	\$ 8,962.43	\$ 36.84	\$ 30.00	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
183	176	\$ 8,925.47	\$ 36.96	\$ 29.87	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
184	177	\$ 8,888.38	\$ 37.09	\$ 29.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
185	178	\$ 8,851.17	\$ 37.21	\$ 29.63	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
186	179	\$ 8,813.84	\$ 37.33	\$ 29.50	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
187	180	\$ 8,776.38	\$ 37.46	\$ 29.38	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
188	181	\$ 8,738.80	\$ 37.58	\$ 29.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
189	182	\$ 8,701.09	\$ 37.71	\$ 29.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
190	183	\$ 8,663.25	\$ 37.83	\$ 29.00	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
191	184	\$ 8,625.29	\$ 37.96	\$ 28.88	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
192	185	\$ 8,587.21	\$ 38.09	\$ 28.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
193	186	\$ 8,548.99	\$ 38.21	\$ 28.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
194	187	\$ 8,510.65	\$ 38.34	\$ 28.50	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
195	188	\$ 8,472.18	\$ 38.47	\$ 28.37	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
196	189	\$ 8,433.58	\$ 38.60	\$ 28.24	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
197	190	\$ 8,394.86	\$ 38.73	\$ 28.11	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
198	191	\$ 8,356.00	\$ 38.86	\$ 27.98	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

199	192	\$ 8,317.02	\$ 38.98	\$ 27.85	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
200	193	\$ 8,277.90	\$ 39.11	\$ 27.72	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
201	194	\$ 8,238.66	\$ 39.25	\$ 27.59	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
202	195	\$ 8,199.28	\$ 39.38	\$ 27.46	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
203	196	\$ 8,159.77	\$ 39.51	\$ 27.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
204	197	\$ 8,120.13	\$ 39.64	\$ 27.20	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
205	198	\$ 8,080.36	\$ 39.77	\$ 27.07	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
206	199	\$ 8,040.46	\$ 39.90	\$ 26.93	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
207	200	\$ 8,000.42	\$ 40.04	\$ 26.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
208	201	\$ 7,960.25	\$ 40.17	\$ 26.67	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
209	202	\$ 7,919.95	\$ 40.30	\$ 26.53	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
210	203	\$ 7,879.51	\$ 40.44	\$ 26.40	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
211	204	\$ 7,838.94	\$ 40.57	\$ 26.27	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
212	205	\$ 7,798.23	\$ 40.71	\$ 26.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
213	206	\$ 7,757.39	\$ 40.84	\$ 25.99	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
214	207	\$ 7,716.41	\$ 40.98	\$ 25.86	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
215	208	\$ 7,675.29	\$ 41.12	\$ 25.72	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
216	209	\$ 7,634.03	\$ 41.25	\$ 25.58	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
217	210	\$ 7,592.64	\$ 41.39	\$ 25.45	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
218	211	\$ 7,551.11	\$ 41.53	\$ 25.31	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
219	212	\$ 7,509.45	\$ 41.67	\$ 25.17	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
220	213	\$ 7,467.64	\$ 41.81	\$ 25.03	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
221	214	\$ 7,425.69	\$ 41.95	\$ 24.89	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
222	215	\$ 7,383.61	\$ 42.09	\$ 24.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
223	216	\$ 7,341.38	\$ 42.23	\$ 24.61	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
224	217	\$ 7,299.01	\$ 42.37	\$ 24.47	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
225	218	\$ 7,256.51	\$ 42.51	\$ 24.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
226	219	\$ 7,213.86	\$ 42.65	\$ 24.19	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
227	220	\$ 7,171.07	\$ 42.79	\$ 24.05	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
228	221	\$ 7,128.13	\$ 42.93	\$ 23.90	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

229	222	\$ 7,085.05	\$ 43.08	\$ 23.76	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
230	223	\$ 7,041.83	\$ 43.22	\$ 23.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
231	224	\$ 6,998.47	\$ 43.37	\$ 23.47	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
232	225	\$ 6,954.96	\$ 43.51	\$ 23.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
233	226	\$ 6,911.30	\$ 43.65	\$ 23.18	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
234	227	\$ 6,867.50	\$ 43.80	\$ 23.04	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
235	228	\$ 6,823.55	\$ 43.95	\$ 22.89	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
236	229	\$ 6,779.46	\$ 44.09	\$ 22.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
237	230	\$ 6,735.22	\$ 44.24	\$ 22.60	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
238	231	\$ 6,690.83	\$ 44.39	\$ 22.45	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
239	232	\$ 6,646.30	\$ 44.54	\$ 22.30	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
240	233	\$ 6,601.61	\$ 44.68	\$ 22.15	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
241	234	\$ 6,556.78	\$ 44.83	\$ 22.01	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
242	235	\$ 6,511.80	\$ 44.98	\$ 21.86	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
243	236	\$ 6,466.67	\$ 45.13	\$ 21.71	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
244	237	\$ 6,421.39	\$ 45.28	\$ 21.56	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
245	238	\$ 6,375.95	\$ 45.43	\$ 21.40	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
246	239	\$ 6,330.37	\$ 45.58	\$ 21.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
247	240	\$ 6,284.63	\$ 45.74	\$ 21.10	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
248	241	\$ 6,238.74	\$ 45.89	\$ 20.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
249	242	\$ 6,192.70	\$ 46.04	\$ 20.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
250	243	\$ 6,146.50	\$ 46.20	\$ 20.64	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
251	244	\$ 6,100.15	\$ 46.35	\$ 20.49	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
252	245	\$ 6,053.65	\$ 46.50	\$ 20.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
253	246	\$ 6,006.99	\$ 46.66	\$ 20.18	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
254	247	\$ 5,960.17	\$ 46.81	\$ 20.02	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
255	248	\$ 5,913.20	\$ 46.97	\$ 19.87	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
256	249	\$ 5,866.08	\$ 47.13	\$ 19.71	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
257	250	\$ 5,818.79	\$ 47.28	\$ 19.55	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
258	251	\$ 5,771.35	\$ 47.44	\$ 19.40	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

259	252	\$ 5,723.75	\$ 47.60	\$ 19.24	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
260	253	\$ 5,675.99	\$ 47.76	\$ 19.08	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
261	254	\$ 5,628.07	\$ 47.92	\$ 18.92	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
262	255	\$ 5,579.99	\$ 48.08	\$ 18.76	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
263	256	\$ 5,531.76	\$ 48.24	\$ 18.60	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
264	257	\$ 5,483.36	\$ 48.40	\$ 18.44	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
265	258	\$ 5,434.80	\$ 48.56	\$ 18.28	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
266	259	\$ 5,386.07	\$ 48.72	\$ 18.12	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
267	260	\$ 5,337.19	\$ 48.88	\$ 17.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
268	261	\$ 5,288.14	\$ 49.05	\$ 17.79	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
269	262	\$ 5,238.93	\$ 49.21	\$ 17.63	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
270	263	\$ 5,189.56	\$ 49.38	\$ 17.46	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
271	264	\$ 5,140.02	\$ 49.54	\$ 17.30	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
272	265	\$ 5,090.31	\$ 49.70	\$ 17.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
273	266	\$ 5,040.44	\$ 49.87	\$ 16.97	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
274	267	\$ 4,990.40	\$ 50.04	\$ 16.80	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
275	268	\$ 4,940.20	\$ 50.20	\$ 16.63	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
276	269	\$ 4,889.83	\$ 50.37	\$ 16.47	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
277	270	\$ 4,839.29	\$ 50.54	\$ 16.30	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
278	271	\$ 4,788.58	\$ 50.71	\$ 16.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
279	272	\$ 4,737.71	\$ 50.88	\$ 15.96	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
280	273	\$ 4,686.66	\$ 51.05	\$ 15.79	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
281	274	\$ 4,635.45	\$ 51.22	\$ 15.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
282	275	\$ 4,584.06	\$ 51.39	\$ 15.45	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
283	276	\$ 4,532.50	\$ 51.56	\$ 15.28	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
284	277	\$ 4,480.77	\$ 51.73	\$ 15.11	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
285	278	\$ 4,428.87	\$ 51.90	\$ 14.94	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
286	279	\$ 4,376.79	\$ 52.08	\$ 14.76	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
287	280	\$ 4,324.55	\$ 52.25	\$ 14.59	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
288	281	\$ 4,272.12	\$ 52.42	\$ 14.42	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

289	282	\$ 4,219.52	\$ 52.60	\$ 14.24	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
290	283	\$ 4,166.75	\$ 52.77	\$ 14.07	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
291	284	\$ 4,113.80	\$ 52.95	\$ 13.89	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
292	285	\$ 4,060.68	\$ 53.13	\$ 13.71	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
293	286	\$ 4,007.37	\$ 53.30	\$ 13.54	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
294	287	\$ 3,953.89	\$ 53.48	\$ 13.36	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
295	288	\$ 3,900.24	\$ 53.66	\$ 13.18	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
296	289	\$ 3,846.40	\$ 53.84	\$ 13.00	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
297	290	\$ 3,792.38	\$ 54.02	\$ 12.82	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
298	291	\$ 3,738.19	\$ 54.20	\$ 12.64	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
299	292	\$ 3,683.81	\$ 54.38	\$ 12.46	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
300	293	\$ 3,629.25	\$ 54.56	\$ 12.28	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
301	294	\$ 3,574.51	\$ 54.74	\$ 12.10	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
302	295	\$ 3,519.59	\$ 54.92	\$ 11.92	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
303	296	\$ 3,464.48	\$ 55.11	\$ 11.73	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
304	297	\$ 3,409.19	\$ 55.29	\$ 11.55	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
305	298	\$ 3,353.71	\$ 55.47	\$ 11.36	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
306	299	\$ 3,298.06	\$ 55.66	\$ 11.18	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
307	300	\$ 3,242.21	\$ 55.84	\$ 10.99	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
308	301	\$ 3,186.18	\$ 56.03	\$ 10.81	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
309	302	\$ 3,129.96	\$ 56.22	\$ 10.62	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
310	303	\$ 3,073.56	\$ 56.40	\$ 10.43	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
311	304	\$ 3,016.96	\$ 56.59	\$ 10.25	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
312	305	\$ 2,960.18	\$ 56.78	\$ 10.06	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
313	306	\$ 2,903.21	\$ 56.97	\$ 9.87	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
314	307	\$ 2,846.05	\$ 57.16	\$ 9.68	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
315	308	\$ 2,788.70	\$ 57.35	\$ 9.49	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
316	309	\$ 2,731.16	\$ 57.54	\$ 9.30	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
317	310	\$ 2,673.42	\$ 57.73	\$ 9.10	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
318	311	\$ 2,615.50	\$ 57.93	\$ 8.91	\$ 66.84	7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

319	312	\$ 2,557.38	\$ 58.12	\$ 8.72	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
320	313	\$ 2,499.06	\$ 58.31	\$ 8.52	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
321	314	\$ 2,440.56	\$ 58.51	\$ 8.33	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
322	315	\$ 2,381.85	\$ 58.70	\$ 8.14	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
323	316	\$ 2,322.95	\$ 58.90	\$ 7.94	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
324	317	\$ 2,263.86	\$ 59.09	\$ 7.74	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
325	318	\$ 2,204.57	\$ 59.29	\$ 7.55	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
326	319	\$ 2,145.08	\$ 59.49	\$ 7.35	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
327	320	\$ 2,085.39	\$ 59.69	\$ 7.15	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
328	321	\$ 2,025.50	\$ 59.89	\$ 6.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
329	322	\$ 1,965.42	\$ 60.09	\$ 6.75	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
330	323	\$ 1,905.13	\$ 60.29	\$ 6.55	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
331	324	\$ 1,844.64	\$ 60.49	\$ 6.35	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
332	325	\$ 1,783.95	\$ 60.69	\$ 6.15	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
333	326	\$ 1,723.06	\$ 60.89	\$ 5.95	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
334	327	\$ 1,661.97	\$ 61.09	\$ 5.74	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
335	328	\$ 1,600.67	\$ 61.30	\$ 5.54	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
336	329	\$ 1,539.17	\$ 61.50	\$ 5.34	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
337	330	\$ 1,477.46	\$ 61.71	\$ 5.13	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
338	331	\$ 1,415.54	\$ 61.91	\$ 4.92	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
339	332	\$ 1,353.42	\$ 62.12	\$ 4.72	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
340	333	\$ 1,291.10	\$ 62.33	\$ 4.51	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
341	334	\$ 1,228.56	\$ 62.53	\$ 4.30	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
342	335	\$ 1,165.82	\$ 62.74	\$ 4.10	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
343	336	\$ 1,102.87	\$ 62.95	\$ 3.89	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
344	337	\$ 1,039.71	\$ 63.16	\$ 3.68	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
345	338	\$ 976.33	\$ 63.37	\$ 3.47	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
346	339	\$ 912.75	\$ 63.58	\$ 3.25	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
347	340	\$ 848.96	\$ 63.80	\$ 3.04	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
348	341	\$ 784.95	\$ 64.01	\$ 2.83	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54

349	342	\$ 720.73	\$ 64.22	\$ 2.62	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
350	343	\$ 656.29	\$ 64.44	\$ 2.40	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
351	344	\$ 591.64	\$ 64.65	\$ 2.19	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
352	345	\$ 526.77	\$ 64.87	\$ 1.97	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
353	346	\$ 461.69	\$ 65.08	\$ 1.76	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
354	347	\$ 396.39	\$ 65.30	\$ 1.54	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
355	348	\$ 330.87	\$ 65.52	\$ 1.32	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
356	349	\$ 265.14	\$ 65.74	\$ 1.10	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
357	350	\$ 199.19	\$ 65.95	\$ 0.88	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
358	351	\$ 133.01	\$ 66.17	\$ 0.66	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
359	352	\$ 66.62	\$ 66.39	\$ 0.44	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
360	353	\$ (0.00)	\$ 66.62	\$ 0.22	\$ 66.84	\$ 7.06	\$ 3.64	\$ 77.54
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 14,000.00</b>	<b>\$ 10,061.73</b>	<b>\$ 24,061.73</b>	<b>\$ 2,541.60</b>	<b>\$ 1,310.40</b>	<b>\$ 27,913.73</b>

## APÉNDICE E

### ENCUESTA REALIZADA A LA POBLACIÓN DEL SECTOR

Las preguntas realizadas en la encuesta fueron las siguientes:

1.-¿Dónde reside actualmente?

- Juján
- Nueva Palma
- La Elva
- San José

2.-Le gustaría cambiar de lugar de residencia?

- Si
- No

3.-¿Su vivienda es propia?

- Si
- No
- Otra

4.-¿Ha realizado ampliaciones a su vivienda?

- Si
- No

5.-¿Usted desearía adquirir una vivienda dentro de una zona residencial con infraestructura y servicios?

- Si



- No

6.-¿Tiene planeado adquirir una vivienda más cómoda o en otro sector?

- Si
- No

7.-¿Si encontrara una vivienda a la que pueda acceder, tiene alguna posibilidad de crédito o de fondos propios para adquirirla?

- Si
- No

8.-¿Usted espera que el gobierno o el municipio implemente un programa habitacional al cual pudiera acceder?

- Si
- No

9.-¿Cree usted que el desarrollo de ciudadelas con áreas comunales y a precios accesibles, son necesarias en el sector?

- Si
- No

10.-En caso de que se inicie el desarrollo y venta de terrenos y viviendas en ciudadelas en el sector, Usted estaría interesada en comprar?

- Si
- No

11.- ¿Cuál cree Usted que debe ser el área para su terreno propio?

- de 80 a 100 metros
- de 100 a 120 metros
- más de 120 metros
- Ninguno

12.-¿Necesitaría financiamiento para la compra del terreno?

- Si
- No



## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Murillo Bermeo Sue América, con C.C: # 1202283287 autora del trabajo de titulación: Estudio de oferta y demanda de vivienda en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma, provincia de Los Ríos, propuesta del desarrollo de un programa habitacional para el año 2.017, previo a la obtención del grado de **MAGÍSTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 25 de mayo de 2017

f. \_\_\_\_\_  
Sue América Murillo Bermeo  
C.C: 1202283287



## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Estudio de oferta y demanda de vivienda en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma, provincia de Los Ríos, propuesta del desarrollo de un programa habitacional para el año 2.017.		
<b>AUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Murillo Bermeo, Sue América		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Vera Salas, Laura Zerda Barreno, Elsie		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Administración de Empresas		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magíster en Administración de Empresas		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	25 de mayo de 2017	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	122
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Estudio de Mercado		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Programa habitacional, Vivienda Digna, Desarrollo Habitacional, Mejora de la Calidad de Vida, Dotación de servicios.		
<b>RESUMEN/ABSTRACT</b> (150-250 palabras):	<p>El presente estudio se deriva de la necesidad de vivienda en la Parroquia Pimocha, zona Nueva Palma en la Provincia de los Ríos y se plantea la creación de un programa habitacional para este sector, por el déficit de viviendas, además de un anhelo de la población de mejorar sus condiciones de vida; por este motivo se planteó el estudio de oferta y demanda en esta zona rural, a fin de disponer de las herramientas necesarias para el diseño de un proyecto inmobiliario que tenga como fin mejorar la calidad de vida de los moradores del sector de Nueva Palma y sus alrededores.</p> <p>El estudio se basa en encuestas en sitio y en la información de las instituciones responsables. Se analiza la demanda de vivienda en esta población, tomando en cuenta los aspectos sociales, económicos y culturales de los pobladores, y la disponibilidad de proyectos urbanísticos que existan ya sean estos de índole privado o estatales. Esto nos permite precisar si la implementación de un programa habitacional es viable en el año 2017.</p> <p>Una vez obtenido el estudio de oferta y demanda en la Parroquia Pimocha, el proyecto se acogería a la colaboración del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) a través de programas sociales, para llevar a cabo los programas de construcción junto a la participación del sector privado, y del gobierno seccional y la banca pública, para la dotación de la infraestructura urbana, así como la facilitación de los trámites respectivos.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-4-6040126 / 0997490600	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:seumb@hotmail.com">seumb@hotmail.com</a>	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> María del Carmen Lapo Maza		
	<b>Teléfono:</b> +593-4-3804600 Ext. 2732		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:maria.lapo@cu.ucsg.edu.ec">maria.lapo@cu.ucsg.edu.ec</a>		

#### **SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA**

<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>	
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>	
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>	