



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES

**PROYECTO DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:
ECONOMISTA**

TÍTULO DEL PROYECTO

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA CREACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN EN EL
KM 3 1/2 VÍA NARANJITO DIRIGIDA A LA POBLACIÓN DEL CANTÓN MILAGRO.**

Autoras:

Mayor González María Magdalena

Vicuña Lema Jesenia Elizabeth

Tutora: Lic. Margyuri Zambrano, Msc.

Milagro, Abril 2013

Ecuador

CERTIFICADO DE ACEPTACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del proyecto de investigación, nombrado por el Consejo Directivo de la Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comerciales de la Universidad Estatal de Milagro.

CERTIFICO:

Que he analizado el proyecto de Tesis de Grado con el Tema de **“Estudio de factibilidad para la creación de una urbanización en el Km 3 1/2 vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro.”** presentado como requisito previo a la aprobación y desarrollo de la investigación para optar por el título de: **ECONOMÍA.**

El problema de investigación se refiere a: **¿Cómo influye el incremento de la población en el déficit habitacional en la ciudad de Milagro?**

El mismo que considero debe ser aceptado por reunir los requisitos legales y por la importancia del tema.

Presentado por los Egresados:

MAYOR GONZALEZ MARÍA MAGDALENA

C.I. 0921233128

VICUÑA LEMA JESENIA ELIZABETH

C.I. 0928423037

TUTOR

Lic. Margyuri Zambrano, Msc.

DECLARACIÓN DE AUTORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

Nosotras: Egresadas de la carrera de Economía, **María Magdalena Mayor González y Jesenia Elizabeth Vicuña Lema**, por medio de este documento, entregamos el proyecto; **“Estudio de factibilidad para la creación de una urbanización en el Km 3 1/2 vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro”**, del cual nos responsabilizamos por ser las autoras del mismo y tener la asesoría personal de la Lic. Margyuri Zambrano Msc.

Milagro, Abril del 2013

María Mayor González

C.I. 0921233128

Jesenia Vicuña Lema

C.I. 0928423037

CERTIFICACIÓN DE LA DEFENSA

EL TRIBUNAL CALIFICADOR previo a la obtención del título de ECONOMÍA, otorga al presente proyecto de investigación las siguientes calificaciones:

MEMORIA CIENTÍFICA	[]
DEFENSA ORAL	[]
TOTAL	[]
EQUIVALENTE	[]

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

PROFESOR DELEGADO

PROFESOR SECRETARIO

DEDICATORIA

A DIOS por darme la oportunidad de vivir y estar conmigo en cada paso que doy, darme sabiduría, la seguridad de seguir en el camino correcto, salud para lograr mis objetivos.

A mis padres por su apoyo incondicional a lo largo de mi vida en la decisión de seguir con esta carrera, estar pendiente de mis proyectos, metas y que a la vez se realicen, por sus consejos y buen ejemplo pero sobre todo por su amor incondicional.

María Mayor González

DEDICATORIA

Dedico este esfuerzo principalmente a Dios por guiarme e iluminar mi camino, por el conocimiento que me ha brindado para lograr todas las metas que me he propuesto como lo es en mi vida estudiantil como personal.

A mis padres, Carlos Vicuña y Elsy Lema por brindarme su cariño, amor, comprensión y su apoyo incondicional en cada paso que doy, por ser unas personas perseverantes y luchadoras en mi formación, a su vez por el apoyo incondicional en ayudarme en toda mi preparación estudiantil y culminar con éxito esta etapa como lo es la universidad.

A mi pareja, Carlos Orna amigo y compañero por estar a mi lado en todos los momentos de mi vida, a su vez por transmitirme sueños y esperanzas.

A mi bebe, Ainara por ser una bendición de Dios y ser el gran amor de mi vida.

Por último, a todos mis amigos y compañera de tesis con los cuales viví muchas alegrías, travesías y experiencias.

A todas estas personitas las llevare en mi corazón por siempre.

Jesenia Vicuña Lema

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a la Lic. Margyuri Zambrano, Msc. por su asesoramiento y ayuda en el proyecto de tesis.

De manera muy especial a mis padres por brindarme la oportunidad de culminar mis estudios.

A todos mis más sinceros agradecimientos.

María Mayor González

AGRADECIMIENTOS

Mediante este proyecto quiero exteriorizar mis agradecimientos a mis padres forjadores en mis estudios ya que sin su apoyo económico, moral y espiritual no hubiera podido dar un paso más en mi vida estudiantil además quiero agradecer a todos los docentes por brindarme su apoyo intelectual mediante su sabiduría, y por qué no agradecer al creador de todo lo existente Dios que me ha dado la inteligencia para poder triunfar en la vida.

Jesenia Vicuña Lema

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Lic. Jaime Orozco Hernández, Msc.

Rector de la Universidad Estatal de Milagro

Presente.

Mediante el presente documento, libre y voluntariamente procedemos a hacer la entrega de la Cesión de Derecho del Autor del trabajo realizado como requisito previo para la obtención de nuestro Título de Tercer Nivel, cuyo tema fue “**Estudio de factibilidad para la creación de una urbanización en el Km 3 1/2 vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro**”y que corresponde a la Unidad Académica de Ciencias de Ciencias Administrativas y Comerciales.

Milagro, abril del 2013

María Mayor González.

C.I. 0921233128

Jesenia Vicuña Lema.

C.I. 0928423037

ÍNDICE GENERAL

Página de carátula o portada	
Página de constancia de aceptación por el tutor.....	i
Página de declaración de autoría de la investigación	ii
Página de certificación de la defensa (calificación)	iii
Página de dedicatorias.....	iv-v
Página de agradecimientos.....	vi
Página de cesión de derechos del autor a la UNEMI	vii
Índice general.....	viii
Índice de cuadros	xiii
Índice de gráficos	xvii
Índice de figuras.....	xix
Resumen.....	xxi
Abstract.....	xxii
Introducción.....	xxiii

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1.1 Problematización.....	1
1.1.2 Delimitación del problema.....	3
1.1.3 Formulación del problema.....	3

1.1.4	Sistematización del problema	3
1.1.5	Determinación del tema	4
1.2	OBJETIVOS	4
1.2.1	Objetivo General	4
1.2.1	Objetivos Específicos	4
1.3	JUSTIFICACION.....	5
1.3.1	Justificación de la investigación	5

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1	MARCO TEÓRICO	6
2.1.1	Antecedentes históricos	6
2.1.2	Antecedentes referenciales	16
2.1.3	Fundamentación teórica	17
2.1.4	Marco legal.....	20
2.2	MARCO CONCEPTUAL.....	35
2.3	HIPÓTESIS Y VARIABLES	37
2.3.1	Hipótesis General	37
2.3.2	Hipótesis Particulares	38
2.3.3	Declaración de Variables.....	38
2.3.4	Operacionalización de las Variables.....	39

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1	TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y SU PERSPECTIVA GENERAL	40
3.2	LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA.....	41
3.2.1	Características de la población.....	41

3.2.2	Delimitación de la población.....	41
3.2.3	Tipo de muestra.....	41
3.2.4	Tamaño de la muestra.....	42
3.2.5	Proceso de selección.....	43
3.3	LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS.....	43
3.3.1	Métodos de la investigación.....	43
3.3.2	Técnicas de investigación.....	44
3.4	EL TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INFORMACIÓN.....	45

CAPITULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	46
4.1.1	Análisis comparativo, evolución, tendencia y perspectivas.....	47
4.2	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	56
4.2.1	Conclusiones.....	56
4.2.2	Recomendaciones.....	57
4.3	VERIFICACIÓN DE HIPOTESIS.....	58
4.3.1	Hipótesis general.....	58
4.3.2	Hipótesis particulares.....	58

CAPITULO V

PROPUESTA

5.1	TEMA.....	59
5.2	FUNDAMENTACIÓN.....	59
5.3	JUSTIFICACIÓN.....	61
5.4	OBJETIVOS.....	62
5.4.1	Objetivo General de la Propuesta.....	62

5.4.2	Objetivos Específicos de la Propuesta.....	62
5.5	UBICACIÓN	62
5.6	FACTIBILIDAD	63
5.6.1	Estudio administrativo	63
5.6.2	Estudio legal	73
5.6.3	Estudio técnico.....	76
5.6.4	Análisis de mercado.....	79
5.7.1	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	90
5.8.1	Actividades.....	92
5.7.2	Recursos, Análisis Financiero.....	98
5.7.3	Impacto.....	110
5.7.4	Cronograma.....	110
5.7.5	Lineamiento para evaluar la propuesta.....	111
	CONCLUSIONES.....	112
	RECOMENDACIONES.....	113
	BIBLIOGRAFIA	114
	ANEXOS.....	120

ÍNDICE DE CUADROS

	PAG
Cuadro 1	
Declaración de variables hipótesis.....	38
Cuadro 2	
Operacionalización de las variables hipótesis	39
Cuadro 3	
Opinión con respecto al incremento de la población.....	47
Cuadro 4	
Opinión con respecto a si la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población.....	48
Cuadro 5	
Nivel de conocimiento con respecto al déficit de vivienda.....	49
Cuadro 6	
Nivel de conocimientos acerca del problema que aflige a la ciudadanía con respecto al déficit de vivienda.....	50
Cuadro 7	
Nivel de conocimiento sobre los factores que influyen en el déficit de vivienda.....	51

Cuadro 8

Recopilación de información acerca de las viviendas donde habita la ciudadanía
Milagreña. 52

Cuadro 9

Nivel de conocimientos acerca de la dificultad al momento de adquirir una vivienda 53

Cuadro 10

Apreciación acerca de las urbanizaciones 54

Cuadro 11

Aceptación de la ciudadanía con respecto a la urbanización 55

Cuadro 12

Presupuesto recursos humanos 64

Cuadro 13

Requerimientos legales 76

Cuadro 14

Presupuesto de activos 77

Cuadro 15

Personal requerido honorarios profesionales77

Cuadro 16

Costos por permisos y licencias.....78

Cuadro 17

Costos Edificación Urbanización78

Cuadro 18

Análisis FODA79

Cuadro 19

Financiamiento de la entrada de la vivienda88

Cuadro 20

Financiamiento con bancos.....88

Cuadro 21

Resumen de Áreas Urbanización Cielo.....93

Cuadro 22

Resumen de Áreas por manzanas Urbanización Cielo93

Cuadro 23

Inversión del proyecto 98

Cuadro 24

Financiamiento del proyecto 99

Cuadro 25

Estimación de las ventas anual..... 100

Cuadro 26

Estimación de costos anual..... 100

Cuadro 27

Presupuesto de costos y gastos 101

Cuadro 28

Estado de pérdidas y ganancias..... 102

Cuadro 29

Balance general proyectado..... 103

Cuadro 30

Flujo de caja proyectado 104

Cuadro 31

Punto de equilibrio..... 105

Cuadro 32

VAN-TIR 106

Cuadro 33

Índices financieros..... 108

Cuadro 33

Cronograma..... 110

ÍNDICES DE GRÁFICOS

Gráfico 1

Opinión con respecto al incremento de la población47

Gráfico 2

Opinión con respecto a si la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población48

Gráfico 3

Nivel de conocimiento con respecto al déficit de vivienda.....49

Gráfico 4

Nivel de conocimientos acerca del problema que aflige a la ciudadanía con respecto al déficit de vivienda.....50

Gráfico 5

Nivel de conocimiento sobre los factores que influyen en el déficit de vivienda.....51

Gráfico 6

Recopilación de información acerca de las viviendas donde habita la ciudadanía Milagreña.....52

Gráfico 7

Nivel de conocimientos acerca de la dificultad al momento de adquirir una vivienda. ...53

Gráfico 8

Apreciación acerca de las urbanizaciones54

Gráfico 9

Aceptación de la ciudadanía con respecto a la urbanización55

Gráfico 10

Organigrama Estructural Urbanización Cielo65

Gráfico 11

Punto de Equilibrio 105

Gráfico 12

Análisis de los Costos 106

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1

Ubicación urbanización Cielo 63

Figura 2

Modelo de 5 Fuerzas Competitivas de Porter 80

Figura 3

Modelo Fachada de las Viviendas..... 84

Figura 4

Plano de Viviendas Corte A-A..... 84

Figura 5

Plano de Viviendas 3 dormitorios 85

Figura 6

Proceso de Distribución Producto 88

Figura 7

Modelo Valla Publicitaria Urbanización Cielo 89

Figura 8

Modelo Tarjeta de Presentación Urbanización Cielo.....90

Figura 9

Logotipo Urbanización Cielo.....91

RESUMEN

El proyecto se ha realizado en base a la problemática por la que atraviesa la población del Cantón Milagro como es el déficit de vivienda esto se debe a ciertas causas de la problemática como es migración interna, razones culturales, poca aplicación sobre los métodos anticonceptivos y preservativos, a su vez se desplazan varios efectos que perjudican a la población, deterioro de la calidad de vida, asentamientos habitacionales, incremento de la pobreza, falta de empleo. Es por ello que se requiere la implementación de planes habitacionales dedicados a mejorar la calidad de vida de las familias, en la actualidad existen programas destinados a disminuir el déficit de vivienda por parte del gobierno central pero esto no es suficiente, por esta razón creemos necesario realizar un estudio de factibilidad para la creación de una urbanización ubicada en el Km 3 $\frac{1}{2}$ vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro con la finalidad de dar solución a un grupo de familias que desean adquirir una vivienda, que serán de la mejor calidad con los mejores materiales garantizados por la constructora, dotado de los servicios básicos necesarios e indispensables además con la propuesta se busca obtener rentabilidad económica.

Palabras Claves: Déficit, Vivienda, planes habitacionales

ABSTRACT

The project has been carried out based on the problems being experienced by the people of Canton Milagro as the housing shortage this is due to certain causes of the problem such as internal migration, cultural reasons, little application on contraception and condoms in turn move several effects that harm the population, impaired quality of life, housing settlements, increased poverty, lack of employment. That is why it requires the implementation of housing plans dedicated to improving the quality of life for families, there are now programs to reduce the housing deficit by the central government but this is not enough, therefore we need conduct a feasibility study for the creation of a located at Km 3 ¹/₂ pathway Naranjito addressed to the people of Canton Milagro in order to solve a group of families who want to buy a home, to be in the best quality guaranteed by the construction materials, equipped with the necessary basic services and essential addition to the proposal seeks profitability.

Keywords: Deficit, Housing, housing plans

INTRODUCCIÓN

El desarrollo y evolución de la humanidad ha traído consigo el incremento de la población, a partir de 1950 los habitantes de todo el mundo se han duplicado, siendo el incremento poblacional motivo de preocupación a nivel mundial. En la actualidad la tasa de crecimiento demográfico sigue creciendo, el mayor crecimiento se produce en los países en vías de desarrollo.

En América Latina el crecimiento demográfico se ha dado de una manera acelerada, aunque no de manera uniforme ni predecible.

En nuestro país la Población Ecuatoriana ha aumentado, según los datos arrojados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), indicando que desde 1950 hasta el 2010 hemos pasado de ser 3 millones de personas a algo más de 14 millones, dando un incremento promedio poblacional de un poco más de 1'600.000 ecuatorianos.

El Cantón Milagro es considerado el tercer cantón en importancia para la provincia del Guayas, ha experimentado un crecimiento demográfico prácticamente lineal, Siendo la población urbana mayor que la población rural.

La ciudad de Milagro es el centro urbano más importante del cantón y de la parroquia de su mismo nombre donde se asienta el 80.12% de la población cantonal, la evolución y desarrollo de la ciudad también trae consigo necesidades que hay que satisfacer.

La presente investigación se refiere al déficit habitacional debido al incremento de la población en el Cantón Milagro.

Es por ello que creemos importante que nuestra investigación radica en realizar un estudio socioeconómico analizando las causas por las que se origina el incremento de la población en el Cantón Milagro, analizando como incide la migración interna, los efectos negativos de los asentamientos habitacionales sin control, la poca aplicación de métodos anticonceptivos y preservativos, la situación económica, y su influencia en el déficit habitacional o de soluciones habitacionales.

Un problema significativo de Milagro es la falta de vivienda o de soluciones habitacionales que se agudiza al crecimiento sostenido de la ciudad como polo de desarrollo del cantón que se enfatiza por poca disponibilidad de los recursos necesarios para la adquisición de casas, ausencia de programas habitacionales, además las dificultades para los créditos y la lentitud en sus trámites para la compra de una vivienda propia.

Para realizar un análisis comprobatorio utilizaremos una metodología adecuada e instrumentos para determinar la factibilidad de la implementación de una urbanización dirigida a la población.

Evidenciándose que el análisis de nuestra investigación da como resultado que crecimiento de la población Milagreña influye en el déficit habitacional que tiene el cantón Milagro hemos creído necesario realizar un estudio para la creación de una urbanización con el fin de determinar su viabilidad.

El proyecto lo ofreceremos a los habitantes del Cantón Milagro, con el propósito de dar solución a un grupo de familias que desean adquirir una vivienda propia para que puedan vivir en un ambiente de tranquilidad y seguridad, a su vez tengan un nivel de vida completa, segura y al alcance de los mismos.

Consideramos que el lugar idóneo para ubicarlo sería en el Km 3 ¹/₂ vía Naranjito a unos 10 minutos del centro de la ciudad aportando así a que la ciudad se expanda de una manera ordenada.

En nuestro proyecto se edificarán las viviendas en conjunto con una constructora La Cúspide que ejecutará el total de la obra, con esta finalidad proponemos construir un conjunto habitacional entregadas directamente para habitarlas.

Es así que brindaremos un bien inmueble cómodo y agradable cumpliendo con las exigencias de los adquirientes de las viviendas y así satisfacer una necesidad de primer orden de las familias Milagreñas.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1 Problematización

Un problema que palpamos en la actualidad y que aqueja a la sociedad es el déficit de vivienda o de soluciones habitacionales, que se da por el incremento de la población.

Este crecimiento se dio a partir de 1950 donde la población se duplico, siendo este un motivo de preocupación a nivel mundial, esto trae consigo necesidades que hay que satisfacer sin embargo este incremento no es uniforme ya que en algunos países está disminuyendo mientras que en otros va en aumento.

Las causas que dan origen al problema es la disminución de la tasa de mortalidad que se ha producido como consecuencia de los avances sanitarios, científicos, económicos y tecnológicos que han permitido que las expectativas de vida aumentara, ocasionando que aumente la población joven, y que el número total de nacimientos es mayor, una de las situaciones que conllevan a esto es la escasa aplicación de los métodos anticonceptivos y preservativos debido a la poca responsabilidad y descuido en planificación familiar.

Otro motivo es la migración interna, los habitantes de los medios rurales se desplazan a los grandes centros urbanos por lo que sobrepasan el número de empleos y viviendas disponibles consecuentemente muchas personas viven en

barrios marginados, alojamientos inadecuados que a menudo carecen de servicios básicos, pobreza generalizada, alto índice de desempleo, que imposibilitan obtener una vivienda propia.

La población menos favorecida económicamente, al tener la necesidad de un lugar donde adecuar sus viviendas resuelve esta carencia mediante la toma de tierras e invasiones de terrenos, dando como consecuencia tierras sin legalizar y sin clarificar su tenencia.

Uno de los problemas que tiene el Cantón Milagro como una de sus necesidades básicas insatisfechas es el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo que bordea el 35% según datos estimados por la Municipalidad de Milagro. Esta carencia es evidente y se intensifica debido al progreso constante de la urbe como polo de desarrollo del Cantón, se necesitarían alrededor de 11 mil soluciones para cubrir el déficit de vivienda que existe, motivo por el cual si no se aplican los correctivos necesarios conllevaría a que la población tenga como opción alquilar viviendas.

Por lo consiguiente es necesario implementar planes habitacionales públicos y privados orientados a satisfacer la demanda cuantitativa de vivienda existente, contribuyendo a un derecho fundamental para que la ciudadanía cuente con una infraestructura adecuada que permita un nivel de vida aceptable a precios accesibles y que contribuyan al crecimiento ordenado de la ciudad.

Por esta razón se realizara un estudio minucioso obteniendo la información de los habitantes del Cantón Milagro mediante métodos y técnicas para poder aportar a la disminución del déficit de vivienda cuantitativo mediante la implementación de una urbanización.

1.1.2 Delimitación del problema

Campo: Socioeconómico.

Área: Rural

País: Ecuador

Provincia: Guayas

Cantón: Milagro

Aspecto: Estudio de factibilidad para la Creación de una urbanización en el Km 3 ¹/₂ vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro.

1.1.3 Formulación del problema

¿Cómo influye el incremento de la población en el déficit habitacional en la ciudad de Milagro?

1.1.4 Sistematización del problema

¿De qué manera incide la migración interna al déficit habitacional en el Cantón Milagro?

¿Cómo repercute los asentamientos habitacionales sin control en el déficit habitacional en el Cantón Milagro?

¿De qué manera afecta la situación económica de las familias en el Déficit habitacional?

¿Cómo afecta la poca planificación familiar en el incremento de la población?

¿En qué medida perjudica el desempleo en la carencia de vivienda de las familias?

1.1.5 Determinación del tema

Estudio de factibilidad para la Creación de una urbanización en el Km 3 ¹/₂ vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Realizar un estudio socioeconómico a la población Milagreña, mediante la utilización de una metodología adecuada, para determinar la influencia en el incremento de la población con respecto al déficit habitacional en el Cantón Milagro.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Reconocer como influye la migración interna y de qué manera influye al déficit habitacional en el Cantón.
- Identificar los efectos negativos de los asentamientos habitacionales sin control y su influencia en el déficit habitacional.
- Analizar la situación económica de la Población Milagreña y de qué manera podría afectar este en el déficit habitacional.
- Comprobar el proceder de la poca planificación familiar en el incremento de la población.
- Determinar en qué medida afecta el desempleo a que exista una carencia de vivienda de las familias.

1.3 JUSTIFICACIÓN

1.3.1 Justificación de la investigación.

Este proyecto ha sido realizado para analizar la forma en que se ha dado el incremento poblacional en el Cantón San Francisco de Milagro en los últimos años y su influencia en la falta de vivienda.

El déficit habitacional se refiere a saber, la cantidad de viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de los habitantes, a su vez está relacionada con el crecimiento de la población que se puede definir como promedio porcentual anual del cambio en el número de habitantes, como resultado de un superávit (o déficit) de nacimientos y muertes, y el balance de los migrantes que entran y salen de un país.

Esta problemática trae consigo que la ciudadanía requiera una mayor implementación de planes habitacionales tanto públicos como privados. Por ello proponemos realizar un estudio de factibilidad para la creación de una urbanización en el Cantón Milagro.

Al desarrollar esta idea esperamos beneficiar a la población en general del Cantón Milagro, ya que está dirigido para las familias que desean adquirir una vivienda propia, cubriendo las expectativas de los clientes ofreciéndoles un servicio integral donde puedan encontrar la ventaja de reducción de tiempos y costos ofreciendo un producto que satisfaga a un grupo de familias, en un ambiente confortable y acogedor contribuyendo a aumentar el porcentaje de hogares con viviendas, la expansión de la ciudad, generando nuevas plazas de trabajo en este sector al absorber una importante fuerza laboral con el fin de incrementar nuestra cartera de clientes que al mismo tiempo nos ayudaría a obtener mayor volumen de ventas ganando participación en el mercado con una viabilidad económica estable.

Para lograr el cumplimiento de los objetivos de estudio, se tomara en consideración una metodología adecuada e instrumentos como las encuestas, entrevistas que nos ayudaran con resultados útiles para poder determinar un buen desarrollo del proyecto.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 MARCO TEÓRICO

2.1.1 Antecedentes históricos

La población se ha incrementado en todo el mundo y ha existido un aumento del doble de habitantes desde 1950 hasta el tiempo de hoy, en la actualidad bordea a los siete mil millones de personas en todo el mundo es así que ese hace preocupante para la humanidad.

La población no se ha ido incrementando de la misma forma sino de una forma dispareja, es decir en algunas partes del mundo existe disminución y en otras se incrementa.

La demografía ha ido evolucionando es por este motivo que se divide en dos fases:

Los inicios del hombre hasta el año 1750: El incremento demográfico ha ido creciendo de una manera lenta.

Desde 1750 hasta hoy en día: Demográficamente ha crecido de una manera expansiva a gran velocidad, motivo de la revolución agraria, industrial y tecnológica. Que permitió la obtención de nuevos recursos y disminución del hambre.

El incremento acelerado de la población es un problema social que ha afectado de múltiples maneras una de las causas principales es la reducción de la mortalidad por

los diferentes avances en la medicina como económicos erradicando las epidemias generando con esto que cada vez exista más población.

Otra causa muy importante es el aumento de la población joven, razón por la cual se va incrementando el número de parejas y se van dando lugar a nuevos nacimientos muchas veces sin control es por ello que existe hoy en día un incremento acelerado del mismo.

En el siglo XX, el número de habitantes fue mayor que en todos los tiempos como señala Folch, (1998) “pronto habrá tanta gente viva como muertos a lo largo de toda la historia: la mitad de todos los seres humanos que habrán llegado a existir estarán vivos”.

Hoy en día, el porcentaje anual del incremento de la población es de un 1,2%; esto se da mayoritariamente en los países en vía de desarrollo.

En los países latinoamericanos el incrementado demográfico se ha dado de una manera rápida las razones se las ameritan a la disminución de mortalidad y al aumento de fecundidad.

Los países desarrollados son completamente diferentes estos en vez de aumentar la población, ha disminuido vertiginosamente ya que ciertos datos arrojan estos porcentajes, del 33,1% del total de la población en 1950 al 22,8% en 1990 y al 15,9% (estimativo) en el año 2025.¹

Ecuador

Según los censos realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) de población y vivienda, la totalidad de la población Ecuatoriana ha aumentado de manera constante a medida que el tiempo ha transcurrido e inclusive aumenta su tamaño cada 25 años, datos nos arrojan que en 1950 habían 3 millones de habitantes, en 1974 se incrementó y hubo una totalidad de 6 millones con algo más de habitantes y en el 2001 se registró 12 millones de habitantes en el país, en el último censo hubo algo más de 14 millones de habitantes, según datos obtenidos del INEC la proyección de la población nacional en el 2012 es de 15'520.973.

¹(ARANGURI, Gustavo; AlgoQver, 2012)

Según informes del INEC Ecuador desde 1950 – 2010, este ha ido creciendo en once millones de personas y un poco más, si analizamos los resultados de los censos nos damos cuenta que el incremento poblacional ha crecido en un promedio de 1'600.000 ecuatorianos, según estas cifras vemos que el Ecuador ha aumentado de habitantes un poco más de 3 veces desde el primero hasta el último censo, lo cual evidencia que la tasa de crecimiento ha crecido considerablemente, lo que indica que a mayor población la demanda de vivienda aumenta.

Según los datos de población se está viviendo un momento de transición demográfica debido a que existe una disminución en los grados de fecundidad y a su vez acompañada por la disminución de mortalidad estos son cambios sociales que se ha dado a lo largo del tiempo.

La disminución en el nivel de fecundidad está directamente relacionada con los cambios que se han dado, relacionado con la estructura de la edad de las mujeres por otro lado la disminución de la mortalidad, incremento e innovación de la medicina ya que esto mejora y aumenta la vida de los adultos mayores.

Actualmente la tasa de crecimiento poblacional ha ido decreciendo con los años en excepción de los años (1962 – 1974) por cuanto la tasa era de 2,83% en (1950 – 1962) disminuye a 1.83% en el último periodo (2001 – 2010) según datos del INEC la tasa de crecimiento poblacional promedio se ubica 2.53%, es decir un poco más de dos hijos por hogar.

La población Ecuatoriana en los últimos años ha presentado un menor número de hijos por hogar. Según los datos del INEC en los `90 tuvieron 2.3 hijos, una década más tarde fueron 1.8 y finalizaron a inicios de la presente década en 1.6 hijos; también hay que considerar que existe una disparidad ya que en el área rural existe mayor número de hijos que en la urbana.

Se puede decir que en un hogar promedio existe (papá, mamá, hijo 1, hijo 2) dando a entender que estos últimos estarían reemplazando a sus progenitores.

Personas por hogar

Según datos de los últimos dos censos en Ecuador recopilados por el instituto nacional de estadísticas y censos (INEC) arroja que existe una notable disminución en el promedio de habitantes por hogar esto es debido a que existe una concientización en las personas en lo que respecta planificación familiar, razón por la cual se ha reducido los hijos por hogar. Las cifras son las siguientes en el 2001 existieron un promedio de 4,2 personas por hogar y se redujo a 3,8 en el 2010.²

Nivel de Vida

El nivel de vida se refiere al bienestar que un individuo, como integrante de un grupo, aspira o puede llegar a aspirar. Para que se dé esto nos centramos en los bienes materiales que un individuo puede obtener a lo largo de su vida, sino también en los bienes y servicios que suministra el estado, como gestor de la circunscripción administrativa dónde este resida.

El Programa de las Naciones Unidas para el desarrollo (PNUD), establece medidas para evaluar el nivel de vida de los habitantes de un país o región, el Índice de desarrollo humano, el cual se mide mediante tres parámetros: disfrutar de una vida larga y saludable, acceso a educación y nivel de vida digno.³

El índice de desarrollo Humano (IDH) en Ecuador ha ido incrementando su valor desde el 2007 en el 2011 se ubica en 0,72 ubicando al país en el puesto 83 de 187 países analizados.

El IDH es un indicador ponderado en donde 1 es el valor más alto que combina Esperanza de Vida (dictada por la ONU), Educación (Unesco) y nivel de ingresos per cápita (FMI).

Según la ONU, la esperanza de vida en el Ecuador es de aproximadamente 75,6 años y los ingresos internos brutos, per cápita, según el Fondo Monetario

²(MENDIETA, 21/11/2011)

³(Lucerito, 2010)

Internacional, es USD 7.589 por año. La salud recibió una calificación de 0.87 puntos, la educación, 0.68 y el nivel de ingresos, 0.62 puntos⁴

El Desempleo

En nuestro país el desempleo según el INEC es considerado como bajo, esto se debe a que hogares de escasos recursos económicos no se pueden dar el privilegio de quedarse sin trabajo.

En la actualidad en Ecuador ha disminuyendo el desempleo según los datos del (INEC), durante el tercer trimestre del 2012 disminuyó en un punto porcentual siendo esta la cifra más baja en las series estadísticas nacionales de la historia, ubicándose en 4,6% frente al 5,5% del mismo periodo del año pasado.

Estos resultados se dan a partir de la encuesta urbana efectuada a 6.876 viviendas en 127 poblados urbanos del país. Según esto la población económicamente activa crece en el país en unas 84.000 personas.⁵

Salarios

En la Constitución del Ecuador se dispone la revisión anual del salario básico unificado (SBU) con carácter progresivo hasta alcanzar el salario digno. El SBU para el año 2011 fue de USD 264. Un trabajador que laboró durante todo el año 2011, que recibió como pago el SBU, incluyendo las compensaciones de ley, alcanzó una cobertura del 94% del salario digno.

El salario digno mensual para el año 2011 fue de USD 350,70. Un trabajador que percibió el salario digno y que prestó sus servicios durante todo el año ganó, en total, USD 4 208,40. Se debe mencionar que, dentro de las ramas de actividad consideradas el 50% ganaron más que el salario mínimo digno en el 2011.

A su vez, el SBU para el año 2012 se fijó en USD 292; es decir, se incrementó en 10,6% (USD 28 más) respecto al del año 2011. Hasta abril 2012, el salario digno preliminar se ubicó en USD 365,68. Por tanto, el SBU 2012, más compensaciones de ley, tiene una cobertura de 99,8% del salario digno hasta abril 2012.

⁴ (AGENCIA PUBLICA DE NOTICIAS DEL ECUADOR Y SURAMÉRICA ;PADILLA CH, Luis;, 2011)

⁵(AGENCIA PÚBLICA DE NOTICIAS DEL ECUADOR Y SURAMÉRICA ANDES; PADILLA, Luis;, 2012)

Sin embargo, se debe tomar en cuenta que dicha cobertura disminuyó un poco para finales del año 2012 debido al incremento previsto del costo de la canasta básica familiar.⁶

El nuevo salario básico unificado (SBU) que regirá en el año 2013 en el Ecuador es de US\$ 318.00, lo que representa un incremento del 8.81% equivalente a US\$ 26.00 al salario del 2012.

Crecimiento Histórico de la Población del Cantón Milagro

El Cantón Milagro a lo que se refiere crecimiento demográfico ha sido prácticamente lineal, en lo que respecta al sector rural ha ido creciendo de una manera levemente, entre 1950 – 1962 los habitantes del sector rural del Cantón Milagro era mucho mayor que los habitantes del sector urbano. Pero a partir del año 1974 la población urbana comenzó a incrementarse.

En el último intercensal del 2001 al 2010 la tasa de crecimiento de la población fue de un 1.9% superando a un 0.1% a la del periodo anterior. La tasa de crecimiento de la población del Cantón Milagro sigue siendo de un 1.8%, por lo que la sorpresa es el crecimiento acelerado de la población del área rural, pues su tasa fue del 2.4% superior al 1.5% que registro en el periodo intercensal 1990 – 2001.

La Urbanización.

Las personas empezaron a habitar en ciudades y urbanizarlos desde hace unos 5500 años atrás, es así que las personas comenzaron a tener sus viviendas para poder tener protección de los peligros que acechan en el exterior y además de tener convivencia con las demás personas que viven dentro de la ciudad.

Este mundo se ha venido convirtiendo desde los últimos 100 años en un lugar más urbano.

La población tendrá un trance crítico a finales de esta década debido a que las personas quieren habitar en las ciudades, más no en la zona rural.

⁶ (MINISTERIO DE COORDINACIÓN DE LA POLÍTICA ECONÓMICA, 2012)

Según un informe que presento el banco mundial, Latinoamérica tiene la mayor concentración en el mundo de personas que habitan en la zona urbana.

Es por esta razón que la humanidad está pasando miserias y un sin número de dificultades por vivir en un mundo urbanizado.

La vivienda se ha convertido en un elemento básico para la sociedad y es un medio para que exista un desarrollo económico y social.

El derecho a la vivienda.

En 1984 se consagro el derecho a la vivienda según declaración universal de los derechos humanos. Debido a que este sería un privilegio para que exista una sociedad en modernismo.

La comunidad internacional establece en 1987 el “Año internacional de la vivienda de las personas sin hogar” ya que este conlleva una preocupación constante, por ello estable este derecho para sensibilizar a los gobiernos e instituciones no gubernamentales para ayudar a disminuir el déficit de vivienda.⁷

Antecedentes de la vivienda en Ecuador.

En Ecuador la constitución política (2008) en el art. 30 estableció como un derecho tener una vivienda, aunque el déficit habitacional que viene arrastrando es de 850 mil en el año 2000, 1´430.000 en el 2006, de un aproximado de 3´000.000 de hogares.

Lamentablemente en nuestro país no existe una ley de vivienda como lo existe en otros países, es por eso que existen planes sociales de vivienda que son impulsadas por instituciones públicas como lo son el (IESS) Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, (JNV) Junta Nacional de Vivienda, (BEV) Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el (MIDUVI) Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda. El bono de titulación de vivienda se creó desde abril del 2008, ese trata de un subsidio que estableció el gobierno por intermedio del MIDUVI a personas de escasos recursos.

El bono de titulación de vivienda asciende a \$200 en la actualidad.

⁷(HERRERA COELLO, Alex Paúl; REPOSITORIO DIGITAL ESCUELA POLITÉCNICA NACIONAL, 2006)

Sin embargo no solamente el gobierno o las instituciones públicas aportan a la disminución del déficit de vivienda también el sector privado y semiprivado oferta viviendas para los niveles de clase media y alta ya que es ahí donde se focaliza la inversión de estas entidades privadas.

A finales del 2006 se destinó 830 millones de dólares para financiar las viviendas, que equivalía aproximadamente a un 2,7% del PIB, aportando así a 30 mil soluciones de vivienda.⁸

El sector construcción y el déficit habitacional en el Ecuador.

Según el gobierno actual de nuestro país el déficit de vivienda es de 1,2 millones, pero sin embargo la situación tiene mejorías debido al mercado inmobiliario de viviendas que se ha transformado. Hace unos años atrás se ofertaban departamentos y casas de lujo que todas las personas no podían adquirirlo ni siquiera con un préstamo, pero ahora ha cambiado ya que la oferta es del 70% es para el sector popular. Uno de los problemas mundiales que afectan a la humanidad y que se enfrentaran en el próximo siglo según las Naciones Unidas es el déficit de vivienda. En el año 1996 unos 500 millones de personas carecían de viviendas o vivían en condiciones deteriorables.

A su vez en nuestro país se divide en 2 partes la situación habitacional que es en: el déficit cualitativo y cuantitativo de las viviendas.

En el país existe un déficit de vivienda debido a la oferta y demanda, Según datos oficiales en el 2009, los que en la actualidad cuentan con una vivienda propia son 6 de 10 familias del Ecuador.⁹

Hoy en día los precios de las viviendas construidas por las grandes compañías oscilan entre los \$25000 y \$35000, pero otras constructoras ofrecen precios desde los \$12000 hasta \$20000.

⁸(CADENA, Félix; RAMOS CHALÉB, Mónica; PAZMIÑO, Marcela; MENDOZA, Oscar; ESCUELA SUPERION POLITÉCNICA DEL LITORAL, 2010)

⁹(CLAVIJO ACOSTA)

El IESS y el Banco del afiliado (BIESS) entregó desde el 2008 a marzo del 2011 \$1.159 millones en préstamos hipotecarios ayudando así a que se les facilite a las personas adquirir una vivienda propia.

Sin embargo el MIDUVI desde el 2007 hasta abril del 2011, dio bonos para vivienda con un monto de \$811 millones beneficiando así a 207.000 familias.

Por otro lado el BEV aprobó 80 créditos para planes habitacionales de \$115 millones desde el periodo de enero a diciembre del 2010.

El déficit de vivienda es un problema palpante, pero el Ecuador se esfuerza en superar estas dificultades ya que todavía hay mucho que hacer en nuestro país.¹⁰

Políticas públicas y asignación de recursos al sector vivienda en Ecuador.

Nuestro país tiene 14 millones de habitantes, en el cual un 61.3% de los habitantes es pobre y una de sus necesidades básicas insatisfechas es la vivienda.

En Ecuador existe un déficit cuantitativo de viviendas que asciende a una cantidad de un millón doscientas mil. También existe un déficit cualitativo según datos que se recopilaron hasta octubre del 2006 y se especificaron los siguientes porcentajes: 29,8% de déficit por hacinamiento, 40,3% déficit por servicios básicos y un 71,6% por déficit de materiales de construcción.

En la década de los 90 aproximadamente en 1992 se creó el Ministerio de Vivienda, en la actualidad es denominada Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, esto se hizo para que se destine un presupuesto para este problema que se palpaba.

En la actualidad el presupuesto general del estado en Ecuador (PGE) está distribuido para 21 sectores uno de los cuales es el de desarrollo urbano y vivienda.

La gestión de vivienda en Ecuador está netamente basada en la oferta, es así que es considerada como una mercancía, es por eso que se ha implementado por lo gobierno de turno programas de vivienda social, siendo muchas veces programas pobres, dirigido a gente de bajos recursos económicos.

¹⁰(TORRES GUTIÉRREZ, MSc. Tania; UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA, 2011)

Es así que se ha hecho difícil que el país tenga una solución sostenible, para plantear una relación entre la vivienda y hábitat.

Por otro lado las acciones del gobierno para superar el problema acerca del déficit de vivienda en Ecuador y otras problemáticas, esto no depende únicamente de la implementación de programas sino de la equidad en los diferentes aspectos tanto como económicos, sociales y políticos.

Para el gobierno es un trabajo duro pero es un reto que debe tomar para minimizar las consecuencias que trae consigo este déficit de vivienda y más no tratar de solucionar las causas.¹¹

Acceso de la población a la vivienda Milagro.

Una problemática que se evidencia en nuestra Ciudad es el déficit de vivienda o de soluciones habitacionales según cifras estimadas por el Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Milagro este bordean un 35%, el problema es visible para toda la ciudadanía ya que se ve la carencia de viviendas que existe hoy en día en el Cantón San Francisco de Milagro debido a que el 80% de la población se asienta dentro de la ciudad.

Este déficit de vivienda trae consigo varios factores que han incidido a lo largo del tiempo como lo son:

- Dificultad al momento de adquirir un terreno para las personas de escasos recursos.
- Carencia de programas habitacionales para personas de un bajo nivel económico.
- Posesión de más de un solar en el área urbana causando esto un sin número de lugares sin construir.
- Dificultad para poder acceder un crédito para la compra de una vivienda.

Pero en la actualidad se han desplegado varios planes habitacionales dentro de nuestro Cantón ya sea para la clase media y alta, esto se debe a que las instituciones financieras públicas y privadas están otorgando créditos a los

¹¹(ACOSTA M, María Elena; BLOG DE WORDPRESS, 2011)

proyectos de viviendas. A continuación se mencionaran algunos de los proyectos que están en marcha en nuestra ciudad: Bosque Real, Portón de Casa Grande, Tierra Dulce y Campo Abierto.

Gran parte de estos proyectos se encuentran ubicados vía Naranjito y Las Pilas. Aunque no existe solamente programas de viviendas para clase media y alta, sino también para el sector de bajos ingresos y uno de estos programas es “Centenario Milagro” ubicado en la carretera a Mariscal Sucre según la información que existe sobre este proyecto se cree que es un convenio entre el Municipio de Milagro, el MIDUVI y el Banco Ecuatoriano de la vivienda y este a su vez constara aproximadamente con cuatrocientas soluciones habitacionales.

Esta problemática acerca de la carencia de viviendas históricamente se viene resolviendo por la indebida posesión de tierras denominada invasiones que no es más que otra cosa que apoderarse de propiedades privadas que están sin uso las tan denominadas “áreas no consolidadas”.

Una de las consecuencias de estas acciones, es el alto porcentaje de tierras sin legalizar y clarificar su tenencia en estas aéreas no consolidadas. Es evidente que este tipo de “expansión” o crecimiento de la urbe, conlleva que se agudicen los principales problemas de dotación de la infraestructura básica de agua y manejo de aguas residuales en el territorio urbano.¹²

2.1.2 Antecedentes Referenciales.

Debido a diversas causas, la clase media del Cantón San Francisco de Milagro, no ha podido adquirir vivienda propia que le satisfaga sus necesidades. Por las siguientes causas.

- Urbanización para población de clase media
- Programas de vivienda
- Crédito directo
- Cuotas bajas

¹²(GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MILAGRO, 2012)

- Grupos beneficiarios de nivel medio
- Tramite largo
- Exceso de requisitos

Si no se aplican correctivos necesarios en los planes de vivienda para la clase media a corto y mediano plazo. Conllevaría al incremento de la vivienda y alquiler en lugares céntricos de la ciudad.

Se hace necesario incrementar planes de viviendas por parte del gobierno y empresa privada. Simplificar los trámites para acceder a préstamos para vivienda.

La falta de vivienda que cuente con una estructura urbanística y debidamente planificada, es la causa de asentamientos en los sectores periféricos del cantón Milagro, esto se debe a diferentes factores como, la falta de políticas urbanísticas de parte de las autoridades locales, que permitan un desarrollo habitacional bajo normas y condiciones de vivienda digna, y crecimiento ordenado de la ciudad.

Información obtenida de la tesis previo a la obtención del título de ingeniería comercial realizado por la licenciada Patricia Guevara Córdova elaborado en octubre del 2009 en la Universidad Estatal de Milagro en el cual el problema de la investigación se refiere a ¿cómo crear una urbanización para clase media en el cantón Milagro? La cual también toma en consideración la falta y la dificultad de adquirir una vivienda en el Cantón.¹³

2.1.3 Fundamentación Teórica

Desde muchos años atrás el crecimiento de población ha sido un problema que muchos Autores han tratado de explicar poniendo a consideración Teorías Económicas que tratan de alguna manera de explicar, como lo es el caso de Thomas R. Malthus (1766 – 1834), Clérigo y economista inglés, fue un científico Social extremadamente influente. En su libro Ensayo sobre el principio de la población (Essayon the Principle of Population), publicado en 1798, Malthus predijo que el crecimiento de la población superaría a la producción de alimentos, y

¹³(Guevara vordova & Universidad Estatal de Milagro, 2009)

dijo que eran inevitables las guerras, el hambre y las enfermedades, a menos que se mantuviera controlado el crecimiento de la población mediante lo que él denominó “moderación moral”.

En este ensayo Malthus establece que la población crecería en progresión geométrica mientras los recursos lo harían en progresión aritmética, por lo que el desfase sería inmediato y mucha gente quedaría sin posibilidad de ser alimentada.¹⁴

A Marx se lo conoce por muchas propuestas, pero muy poco por su teorización acerca del exceso relativo de efectivos de población. Esta omisión es tan lamentable como comprensible. Por una parte, Marx ha sido silenciado, sus enunciados acerca de la población son utilizados pero sin hacer mención de su nombre. Por la otra, se entiende que se lea *El Capital*, un libro muy complejo, donde han tratado este tema.

De tal manera, parece que nada hubiera sido propuesto y concreto. Sus aciertos no sólo se refieren a los planteamientos teóricos que aquí se comentarán, sino también incumben relaciones entre variables demográficas. Su falta de proyección en este terreno frente a su brillante trayectoria política, contribuye a su desconocimiento.

Malthus Y Marx

Malthus y Marx forman un extraño binomio. No resulta corriente que se establezca paralelos entre ambos en el tema de la población. Su transcendencia fue distinta, de acuerdo a los temas que trataron. Sin embargo, los dos se dedicaron con ahínco a lo mismo: La economía Política y los principios de la Teoría Económica. A Malthus se lo conoce, sobre todo, por el principio de la Población. A Marx por su crítica al sistema capitalista.

Ambos tuvieron proyección en el panorama político, ya que sus teorías constituyen un marco de referencia obligado para la definición de medidas concretas en materia demográfica, sobre todo en relación con el exceso de número de efectivos.

Consideraron un exceso de población, absoluto uno. Relativo otro. Eso hace que constituyan alternativas de población. La transcendencia de Marx no se debe en modo alguno a la cuestión de la población. El gran rechazo que Marx y todos los

¹⁴(CANALES CERÓN, Alejandro I, 2010)

Marxistas posteriores experimentaron por Malthus, reside en el carácter de defensor del sistema de este último y en su afán de legitimación de la situación existente.

Este rechazo puede provenir no sólo de un desacuerdo profundo de la tesis expuesta, sino también del discurso ideológico subyacente en los escritos. Malthus es un defensor acérrimo de los ociosos, a quienes les garantiza por “ley natural” su derecho a la propiedad, a la desigual distribución de la riqueza, a que nada le reclamen y nada cambie. Es lógico que Marx reaccione contra el intentado deslindar el sistema teórico propuesto para que esa pretendida y garantizando inmovilidad de la desigualdad, enarbolada por Malthus, perdiera validez.

A continuación, se esquematizan en varios puntos, las coincidencias y las diferencias más importantes de cada uno de estos autores.

Los puntos que tienen en común son:

- Ambos consideran que existe superpoblación. Este exceso se produce en el sistema analizado en el caso de Marx, aunque los “culpables” sean diferentes.
- Ambos proponen leyes de población que intentan explicar el incremento de la población. En Marx, ello ocurre en este contexto histórico preciso.
- Las leyes de población de ambos tienen carácter universal.
- Políticamente, y a posteriori, ambas corrientes han sido partidarias de los controles de natalidad (programas de planificación familiar). Estos controles no habían sido previstos por los autores ni se manifestaron a favor.
- Ambos reconocen que no se crean suficientes empleos para la cantidad de trabajadores que existen.
- Marx dice estar de acuerdo con Malthus en el reconocimiento de la necesidad del exceso de población obrera (aunque matiza el primero que para él es relativo, pág. 537 de El Capital).

Las diferencias más notables entre ambos son:

- Mientras que Malthus consideraba que la superpoblación era absoluta, Marx la consideraba relativa.
- Si Malthus habla de leyes naturales, Marx considera que las leyes de población están históricamente determinadas. Ello significa que para el

primero basta una ley; Mientras que para el segundo cada modo de producción tendrá su propia ley.

- Si los pobres son culpables de su situación en Malthus, el sistema de Acumulación capitalista lo es en Marx. Una mala interpretación de los obreros crean la condición de su propio exceso relativo llevó a algunos a plantearse acabar con el sistema, en una autoinmolación, no reproduciéndose a sí mismos, como clase.
- Mientras que Malthus no es partidario de los cambios y legitima la situación a partir de una pretendida ley natural; Marx predice cambios violentos por la injusticia de la situación.
- Para Marx el exceso se da de una clase social, la obrera en el texto como ejercicio industrial.
- Malthus, en cambio, se refiere a la población total en sus enunciados generales, aunque en términos morales aparentemente los excesos apuntan a la misma clase a la que se refiere Marx.¹⁵

2.1.4 Marco legal

CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR

Título II

Derechos

Capítulo segundo

Derechos del buen vivir

Sección sexta

Hábitat y vivienda

Art. 30.- 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.

¹⁵(SARRIBLE PEDRONI, Graciela, 1998)

Art. 31.- 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. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Capítulo cuarto

Derechos de las comunidades, pueblos y nacionalidades

Capítulo sexto

Derechos de participación

Art. 66.- Se reconoce y garantizará a las personas:

2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

15. El derecho a desarrollar actividades económicas, en forma individual o colectiva, conforme a los principios de solidaridad, responsabilidad social y ambiental

Capítulo noveno

Responsabilidades

Art. 83.- Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.

Título V

Organización Territorial Del Estado

Capítulo cuarto

Régimen de competencias

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Título VI

Régimen De Desarrollo

Capítulo cuarto

Soberanía económica

Sección octava

Sistema financiero

Art. 308.- Las actividades financieras son un servicio de orden público, y podrán ejercerse, previa autorización del Estado, de acuerdo con la ley; tendrán la finalidad fundamental de preservar los depósitos y atender los requerimientos de financiamiento para la consecución de los objetivos de desarrollo del país. Las actividades financieras intermediarán de forma eficiente los recursos captados para fortalecer la inversión productiva nacional, y el consumo social y ambientalmente responsable.

El Estado fomentará el acceso a los servicios financieros y a la democratización del crédito. Se prohíben las prácticas colusorias, el anatocismo y la usura.

La regulación y el control del sector financiero privado no trasladarán la responsabilidad de la solvencia bancaria ni supondrán garantía alguna del Estado. Las administradoras y administradores de las instituciones financieras y quienes controlen su capital serán responsables de su solvencia.

Se prohíbe el congelamiento o la retención arbitraria o generalizada de los fondos o depósitos en las instituciones financieras públicas o privadas.

Título VI

Régimen De Desarrollo

Capítulo sexto

Trabajo y producción

Sección primera

Formas de organización de la producción y su gestión

Art. 319.- Se reconocen diversas formas de organización de la producción en la economía, entre otras las comunitarias, cooperativas, empresariales públicas o privadas, asociativas, familiares, domésticas, autónomas y mixtas.

El Estado promoverá las formas de producción que aseguren el buen vivir de la población y desincentivará aquellas que atenten contra sus derechos o los de la naturaleza; alentará la producción que satisfaga la demanda interna y garantice una activa participación del Ecuador en el contexto internacional.

Sección tercera

Formas de trabajo y su retribución

Art. 325.- El Estado garantizará el derecho al trabajo. Se reconocen todas las modalidades de trabajo, en relación de dependencia o autónomas, con inclusión de labores de auto sustento y cuidado humano; y como actores sociales productivos, a todas las trabajadoras y trabajadores.

Título VII

Régimen Del Buen Vivir

Sección cuarta

Hábitat y vivienda

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

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

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Art. 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.¹⁶

¹⁶(ASAMBLEA CONSTITUYENTE, 2008)

LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS

Artículo 1.- **Ámbito.-** Esta ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes. Las normas previstas en la presente Ley son de orden público.

Artículo 2.- **Objeto.-** La presente ley tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad, por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.

Artículo 3.- **Condiciones.-** Se beneficiarán de lo prescrito en la presente ley los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

Créditos hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido

Artículo 4.- Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.

Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

La garantía constituida para caucionar los préstamos regulados por la presente Ley, podrán extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones del bien financiado. Estos

nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

Cualquier disposición en violación a esta norma se entenderá como no escrita.

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que se constituyan en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria o cualquier otro ente de regulación, en el ámbito de sus competencias, deberán regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

Artículo 5.- Las obligaciones contraídas por los créditos señalados en esta Ley y que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en donación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni iniciar concurso de acreedores contra estos, ni aun alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.¹⁷

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

Capítulo III

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

Sección Primera

Naturaleza Jurídica, Sede y Funciones

¹⁷(ASAMBLEA NACIONAL, 2012)

Artículo 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;
- i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
- o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.¹⁸

EL CONSEJO MUNICIPAL DE MILAGRO–ORDENANZA MUNICIPAL N°57-08

Considerando:

Expide

“Ordenanza Que Regula Y Norma Las Urbanizaciones En El Cantón Milagro”

Título I

Ámbito De Aplicación

Art. 1.- Se someterán a esta Ordenanza las urbanizaciones, que dentro de este proceso de regulación requieran de su legalización y tenga una área mínima de 10.000.00 m², ubicados dentro del límite urbano de la Cabecera Cantonal; y de

¹⁸(ASAMBLEA NACIONAL, 2010)

sus Parroquias Rurales.

Art. 2.- Son Zonas Urbanas las determinadas en la respectiva Ordenanza de Construcción y Ornato y que además estén dentro del perímetro urbano

Título II

De Las Urbanizaciones

Art. 3.- Se considera urbanización el dominio de un inmueble ubicado en la Zona Urbana, esto es dentro del límite urbano de la ciudad y Parroquias Rurales.

Capítulo I

Del Proyecto

Art. 4.- El propietario persona natural y/o jurídica presentará en la Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) el proyecto adjuntando los siguientes requisitos:

Requisitos:

- a) Consulta de normas técnicas de urbanizaciones.
- b) Memoria descriptiva del proyecto.
- c) Planos que contenga información referida a: ubicación, del terreno con relación a la ciudad, estudios, topográficos, diseño, urbanísticos y demás documentos técnicos necesarios para la comprensión y construcción del proyecto.

A nivel urbanístico, el proyecto considerara su articulación al sector urbano inmediato, sujetándose al trazado vial y afectaciones que puedan establecerse por estudio o proyectos de desarrollo urbano, equipamiento, etc.

- d) Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas.

- e) Certificado del registrador de la propiedad actualizado.
- f) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del o/los propietarios.
- g) Certificado de línea de fábrica y de no Afectación.
- h) Certificado de no adeudar al Municipio.
- i) Pago al colegio profesional respectivo.
- j) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- k) Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos de infraestructura otorgado por la Empresa Municipal de Agua Potable Alcantarillado Empresa Eléctrica, etc.

Art. 5.- El informe de línea de fábrica, de las urbanizaciones, será expedido por la Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) ha pedido del propietario, previo el pago de las tasas correspondientes.

Art. 6.-La Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.), analizará el proyecto y formulará las observaciones y recomendaciones de acuerdo a lineamientos y normas técnicas de concepción de diseño de urbanizaciones, para la realización del proyecto.

Art. 7.- El proyecto definitivo deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo anterior, adjuntando los documentos señalados en el Artículo 4 de esta ordenanza y además se complementará con los siguientes requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde en que conste su Adhesión a todas las disposiciones de esta Ordenanza.
- b) Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá: Área total del terreno que va a urbanizarse; Área total de lotes; Área útil; Área verde (10%); Áreas cedidas al Municipio; Número de lotes; Densidad de población considerada; Área total de calles o pasajes incluidas las aceras (25 a 30%); Espacios para servicios comunales (entre 3 y 5%); Áreas de franjas de protección de esteros y ríos si los hubiere, Cortes transversales del terreno; Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones; Amanzanamiento,

Zonificación; Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiere;

- c) Carpeta (4) conteniendo copia de los Estudios Urbanísticos y Técnicos debidamente firmados por el propietario y responsable técnico.
- d) Estudios que deberán incluir además la firma de los técnicos, profesional responsable de los mismos.
- e) Diseños de alcantarillado, luz eléctrica, agua potable; aprobados por las empresas correspondientes en los que conste la firma del profesional responsable de los estudios.
- f) Cronograma valorado de la ejecución de las obras de infraestructura básica;
- g) Reglamento interno.
- h) Estudio de Impacto Ambiental.

Título III

Capítulo II

De Las Obras De Infraestructura Básica Y Garantías

Art. 8.- El propietario de la urbanización persona natural y/o jurídica se compromete a ejecutar y terminar todas las obras de infraestructura básica, de acuerdo a los estudios debidamente aprobados y sujeto a cronograma de avance de obras en un plazo de tres años (3) a partir de la fecha de notificación con la aprobación, del permiso de construcción prorrogable por una sola vez por un año (1) siempre que se pruebe fuerza mayor, caso fortuito; o se encuentre ejecutado al menos el sesenta por ciento (60%), de las obras programadas de las obras, situaciones que serán comprobadas por la Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) y Dirección de Obras Públicas Municipales

Art. 9.- La Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.), y Obras Públicas Municipales realizarán la Fiscalización de las Obras para que estas

se realicen cumplimiento dentro del plazo previsto y de acuerdo al cronograma presentado. El promotor persona natural y/o jurídica podrá realizar entregas provisionales parciales de sectores y/o manzanas debidamente habilitadas con todos los servicios básicos indicados en la documentación técnica aprobada.

Art. 10.- El acta definitiva será suscrita cuando haya transcurrido un año (1) a partir de la entrega de la suscripción del acta provisional.

Art. 11.-El Urbanizador entregará a favor de la Municipalidad, una garantía por el fiel cumplimiento de los trabajos a realizar por el 10% del monto estimado de las obras a realizarse, de darse entregas parciales de etapas o manzanas concluidas / habilitadas, su valor será descontado del monto total de la garantía a ser presentada.

Art. 12.- En caso de no realizarse las obras dentro del plazo previsto o no renovarse las garantías, estas se harán efectivas y con estos recursos, el Municipio podrá ejecutarlas. Si el costo de éstas fuere superior al valor de la garantía, se emitirá un título de crédito para su cobro inmediato, vía coactiva.

Art. 13. De la inspección a Urbanizaciones:

a) En el caso de urbanizaciones, las Direcciones de: Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) y Obras Públicas Municipales realizarán inspecciones antes de cubrir las redes subterráneas de cualquier tipo, antes de colocar la capa de rodadura de las vías, una vez que se hayan construido los bordillos de las aceras y de las redes eléctricas y telefónicas, una inspección definitiva, una vez que las obras de urbanización se hayan concluido;

b) Las Direcciones de: Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) y Obras Públicas Municipales procederán a la recepción de urbanizaciones, en el momento en que estén concluidos los siguientes trabajos:

b.1 Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes.

b.2 Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos.

b.3 Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.

b.4 Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se hubiere previsto en el proyecto; y, señalización de lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible, de cada predio;

c) Las Direcciones de: Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) y Obras Públicas Municipales realizarán la inspección previa para la entrega recepción de las urbanizaciones. Presentada la solicitud de inspección en la Dirección de Obras Públicas, ésta enviará el pedido a las empresas de servicios, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan, sobre la obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, las Direcciones de: Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) y Obras Públicas Municipales oficiarán al Concejo para su aprobación, y luego se levantará un acta de entrega-recepción de las obras que deben suscribir el Alcalde y el Procurador Síndico, en representación del Municipio y el propietario de la urbanización o su representante legal;

c1 Suscrita en él acta de entrega-recepción de obras, Asesoría Jurídica procederá, de oficio, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca y dispondrá a Tesorería la devolución de las garantías de la obra; y,

Art. 14.- En caso de urbanizaciones de interés social regirán las disposiciones de la Ordenanza “Que regula la planificación y ejecución de programas y proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y viviendas progresivas” aprobadas por el Ilustre Municipio de Milagro.

Título IV

Capítulo III

De Las Cooperativas De Vivienda Y Proyectos Urbanísticos De Iniciativa Privada

Art. 15.- Cuando la urbanización constituya proyecto de una cooperativa de vivienda, o de iniciativa privada los lotes podrán tener una superficie mínima de ciento cincuenta metros cuadrados (150 mts²) con un frente de ocho metros (8

metros.). Sin embargo, para su aprobación y autorización, se deberán cumplir todos los requisitos previstos en esta Ordenanza.

Art. 16.- La responsabilidad de ejecutar las obras de infraestructura básica será de los promotores, persona natural y/o jurídica.

Art. 17.- En el caso de lotes menores a 10.000 metros cuadrados, no se los considera para proyectos urbanísticos, sin embargo, estos son susceptibles de división y el uso de suelo irá de acorde a la zonificación regulada por el Plan de Desarrollo Urbano.

Título V

Capítulo IV

Procedimientos

De La Aprobación Y Autorización

Art. 18.- Previo a la aprobación del permiso de construcción de las urbanizaciones, las Direcciones de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) Obras Publicas y Sindicatura Municipal, emitirán los informes correspondiente. Luego se remitirá toda la documentación a la Comisión de Planeamiento Urbano, a fin de que emita su criterio y lo sometan a la aprobación del Ilustre Concejo Municipal.

Art. 19.- Solamente cuando se hayan concluido total o parcialmente las obras de infraestructura básica, el Ilustre Concejo autorizará la venta de los lotes de terrenos.

Requisitos Generales Adicionales

Art. 20.- En todos los casos de urbanizaciones, los inmuebles no deben estar comprendidos en zonas de preservación natural, franjas de protección ecológica o preservación arqueológica cultural o histórica u otras especiales, declaradas como tales por organismos competentes u otras ordenanzas.

Art. 21.- Igualmente deben estar separados de predios destinados a industrias

peligrosas o depósitos de materiales nocivos a la salud humana, calificadas por la Municipalidad de Milagro.

Art. 22.- Además, dichos inmuebles, no deberán formar parte de zonas destinadas a la producción agropecuaria intensiva calificada como tal por el organismo competente.

De Las Contribuciones

Art. 23.- En las urbanizaciones se transferirá y entregará al Municipio como contribución gratuita una superficie de terreno no menor al diez por ciento (10%) que corresponden a las áreas verdes.

Art. 24.- Los inmuebles que la Municipalidad reciba por concepto de contribución formarán parte de su activo, y deberán ser destinados obligatoriamente a áreas recreativas, deportivas o culturales de beneficio comunitario. Aun cuando no se lleguen a suscribir las escrituras de transferencia de estos bienes, se considerarán de uso público conforme lo determina el Art. 252 inciso final de la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 25.- Las calles, avenidas, pasajes, aceras, parques, áreas verdes o recreativas, áreas sociales y demás obras de infraestructura básica pasarán a ser bienes municipales o de uso público, sin costo alguno.

Art. 26- Si el Urbanizador, persona natural y/o jurídica una vez aprobado el proyecto de urbanización quisiera hacer cambio o rediseño a los planos por cualquier circunstancia, solicitará a la Dirección de Urbanismo, Arquitectura y Construcción justificando el cambio a realizar, para que luego de su análisis y aceptación, la Dirección de Urbanismo, Arquitectura y Construcción D.U.A.C ponga a consideración del Ilustre Concejo Municipal para su aprobación del cambio o rediseño del mismo. Para el efecto la DUAC solicitará al urbanizador la documentación y requisitos correspondientes.

De Las Sanciones

Art. 27.- Cumplido el plazo previsto para la ejecución del cien por ciento (100%) de las obras de infraestructura básica, si no han sido concluidas, sin perjuicio de la

multa, se concederá un plazo adicional de un año (1). Si persistiere el incumplimiento, la Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción (D.U.A.C.) ejecutará la garantía para cubrirlas y, de no ser suficiente, pedirá a la Dirección Financiera la emisión del correspondiente título de crédito.¹⁹

2.2 MARCO CONCEPTUAL

Asentamiento: Instalación Provisional, por la autoridad gubernativa de colonos o cultivadores, en tierras destinadas a expropiarse.²⁰

Censo: Verificación numérica periódica en todo un país con respecto a la cantidad de habitantes, sexo, edades, estado civil, educación, etc., como de un sector productivo o una región.²¹

Conjunto habitacional: Se denomina conjunto habitacional a la división de un terreno en manzanas y lotes con uso predominante habitacional, con una o más vías públicas y con obras de dotación de infraestructura, equipamiento, comercio y servicios.²²

Déficit cualitativo de vivienda: Tiene que ver con la situación de hogares y personas en viviendas con problemas de habitabilidad solucionables mediante mejora o ampliación.²³

Déficit cuantitativo de vivienda: Se refiere a la situación de los hogares y personas que habitan viviendas de tipo netamente precario en su construcción o con problemas de habitabilidad, que exigen el reemplazo de la actual vivienda por una nueva. Aquí se encuentran incluidos los hogares que no disponen de vivienda.²⁴

Déficit habitacional: Se define como la cantidad de viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de una determinada población.

¹⁹(EL CONCEJO MUNICIPAL DE MILAGRO, 2008)

²⁰(GRECO, Orlando, 2003)

²¹(GRECO, Orlando, 2003)

²²(MINVU, Departamento de Estudio- División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional, 2007)

²³(MINISTERIO COORDINADOR DE POLÍTICA ECONÓMICA, 2012)

²⁴(MINISTERIO COORDINADOR DE POLÍTICA ECONÓMICA, 2012)

Puede ser cuantitativo y cualitativo.²⁵

D.U.A.C: El departamento de Dirección de Urbanismo Arquitectura y Construcción Municipio del Cantón Milagro.

Demografía: Estudio estadístico sobre un grupo de población humana que analiza su volumen, crecimiento y características en un momento o ciclo.²⁶

Hacinamiento: El hacinamiento se mide como el excesivo número de personas por cada dormitorio en una casa. Así las personas que habitan en casas donde hay más de 3 personas por dormitorio se consideran que viven en hacinamiento. La provincia de Santa Elena el 37.7% de las personas vive hacinadas.²⁷

Índice de Desarrollo Humano: (IDH) mide el progreso medio conseguido por un país en tres dimensiones básicas del desarrollo humano: disfrutar de una vida larga y saludable, acceso a educación y nivel de vida digno. La cantidad de países cubierta por el IDH es determinada por la disponibilidad de datos. Con el fin de permitir comparaciones entre países, el IDH se calcula, en la medida de lo posible, sobre la base de datos de los principales organismos internacionales de estadísticas y de otras fuentes confiables disponibles cuando se redacta el Informe.²⁸

Migración Interna: La migración interna es un componente decisivo de los procesos de redistribución espacial de la población y tiene implicaciones para comunidades, hogares y personas. Para las comunidades, en particular las de origen y las de destino, tiene efectos demográficos tanto en materia de crecimiento como de estructurad de la población, sociales, culturales y económicos. Para los hogares y las personas, la migración, en particular si se enmarca en una estrategia elaborada, es un recurso para el logro de determinados objetivos, los que pueden ser tan variados como enfrentar una crisis económica o mejorar la calidad de vida.²⁹

Necesidad: Carencia o insuficiencia provocada en el individuo por un desequilibrio psico-fisiológico. Las necesidades de los individuos se van jerarquizando de acuerdo

²⁵(MINISTERIO COORDINADOR DE POLÍTICA ECONÓMICA, 2012)

²⁶(WORDREFERENCE)

²⁷(ECUADOR ECONOMICA; SALCEDO CRUZ, Juan José, 2011)

²⁸(UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAMME, 2011)

²⁹(CELADE - División de Población)

con su apreciación subjetiva. Primero tratará de satisfacer sus necesidades básicas elementales y después buscará la satisfacción de otras de nivel más elevado.³⁰

Población: Conjunto de personas que habitan la tierra o cualquier división geográfica de ella.³¹

Tasa de crecimiento (poblacional): Promedio porcentual anual del cambio en el número de habitantes, como resultado de un superávit (o déficit) de nacimientos y muertes, y el balance de los migrantes que entran y salen de un país. El porcentaje puede ser positivo o negativo. La tasa de crecimiento es un factor que determina la magnitud de las demandas que un país debe satisfacer por la evolución de las necesidades de su pueblo en cuestión de infraestructura (por ejemplo, escuelas, hospitales, vivienda, carreteras), recursos (por ejemplo, alimentos, agua, electricidad), y empleo.³²

Urbanización: Transformación de una tierra rural para el uso urbano, sobre la influencia de presiones económicas, demográficas y espaciales de un centro urbano.³³

Vivienda: Lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.³⁴

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis general

El crecimiento de la población Milagreña influye en el déficit habitacional que tiene el Cantón Milagro.

³⁰(HERNÁNDEZ MANGONES, 2006)

³¹(WORDREFERENCE)

³²(INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSO)

³³(GLOSARIO.NET)

³⁴(REAL ACADEMIA ESPAÑOLA)

2.3.2 Hipótesis particulares

- El incremento de la Migración Interna genera un déficit habitacional en el Cantón Milagro.
- El incremento de los asentamientos habitacionales sin control contribuye de manera negativa a que se incremente el déficit habitacional.
- La situación económica de la Población Milagreña influye significativamente en la adquisición de viviendas.
- La poca planificación familiar desarrolla un incremento de la población.
- El desempleo contribuye a la carencia de viviendas de las familias.

2.3.3 Declaración de variables

CUADRO 1. Declaración de las variables

HIPÓTESIS	VARIABLES	
El crecimiento de la población Milagreña influye en el déficit habitacional que tiene el Cantón Milagro.	Dependiente	Déficit habitacional
	Independiente	Crecimiento Poblacional
El incremento de la Migración Interna genera un déficit habitacional en el Cantón Milagro.	Dependiente	Déficit de vivienda
	Independiente	Migración Interna
El incremento de los asentamientos habitacionales sin control contribuye de manera negativa a que se incremente el déficit habitacional.	Dependiente	Déficit habitacional
	Independiente	Situación Económica
La situación económica de la Población Milagreña influye significativamente en la Adquisición de viviendas.	Dependiente	Construcción de Viviendas
	Independiente	Nivel de Vida
La planificación familiar desarrolla un incremento de la población.	Dependiente	Incremento Poblacional
	Independiente	Planificación Familiar
El desempleo contribuye a la carencia de viviendas de las familias.	Dependiente	Carencia de vivienda
	Independiente	Desempleo

2.3.4 Operacionalización de las variables

CUADRO 2. Operacionalización de las variables Hipótesis

VARIABLES	DEFINICIÓN	INDICADOR
VD: Déficit habitacional	Se define como la cantidad de viviendas que faltan para dar satisfacción a las necesidades de una determinada población.	Cantidad de viviendas para satisfacer el déficit.
VI: Crecimiento Poblacional	Promedio porcentual anual del cambio en el número de habitantes, como resultado de un superávit (o déficit) de nacimientos y muertes, y el balance de los migrantes que entran y salen de un país.	Tasa de crecimiento poblacional.
VI: Migración Interna	Es un cambio de residencia de la población a efecto de un móvil que tiene su explicación dentro de aspectos diversos, tales como económicos, sociológicos, antropológicos, laborales, por citar los principales.	Tasa de crecimiento poblacional
VI: Situación Económica	La posición socioeconómica, a su vez, es un concepto combinado que incluye medidas basadas tanto en los recursos como en el prestigio, vinculadas con la posición de clase social en la niñez y en la adultez	Ingresos familiares
VD: Adquisición de Viviendas	Adquisición: Compra de algo Vivienda: Lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas	Préstamos Hipotecarios y Bonos de vivienda
VI: Nivel de vida	Es el bienestar que un individuo, como integrante de un grupo, aspira o puede llegar a aspirar.	Índice de desarrollo Humano
VI: Planificación familiar	La planificación familiar (elección de un método anticonceptivo) depende de una serie de factores, entre ellos el estado de salud, la frecuencia de las relaciones sexuales y si se desea tener hijos.	Promedio de personas por hogar
VI: Desempleo	Es la suma del desempleo abierto más el desempleo oculto.	Tasa de Desempleo

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y SU PERSPECTIVA GENERAL

Documental: Se basa fundamentalmente en la información acumulada en documentos.³⁵

Para poder definir nuestra investigación se tomó como referencia datos estadísticos del Instituto nacional de Estadísticas y Censos, bibliografía y linkografía que permitió analizar los diversos temas en el proyecto.

De campo: Se caracteriza porque el mismo objeto de estudio sirve de fuente de información para el investigador. Estriba en la observación directa y en vivo de las cosas y la conducta de personas, fenómenos, etcétera.³⁶

En este estudio tomamos técnicas de investigación como: encuesta, entrevista, observación e investigación de datos estadísticos de fuentes fidedignas además tomamos datos de grupos de relevancia, permitieron realizar un análisis comprobatorio en cuanto se pretende verificar la incidencia de las variables.

Histórico: Es aplicable en investigaciones de carácter histórico o en aquellas donde el fenómeno o problema va a ser estudiado desde mucho antes hasta la época actual y determinar su desarrollo o evolución.³⁷

³⁵ (MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo, 2010)

³⁶ (MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo, 2010)

La información que logramos recopilar es a través de registros de investigaciones similares al nuestro y el análisis de la evolución progresiva de hechos pasados hasta hoy en día.

3.2 LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA

3.2.1 Características de la población

La población a la que está orientada la presente investigación es la población económicamente Activa (PEA) del Cantón Milagro, la cual posee 65.526 individuos que representa el 39.32% de la población total. De los cuales se recolectara información para la realización de nuestro proyecto.

3.2.2 Delimitación de la población

Para nuestra investigación tomaremos a consideración la Población Económicamente Activa (PEA) de la Ciudad de Milagro la cual la hemos obtenido de los resultados del Sistema Nacional De Información (SIN). La PEA está comprendida entre personas de 12 a 65 años de edad que tienen la capacidad de laborar o se encuentran realizando una actividad productiva.

Población de la ciudad de Milagro: 166.634

Población Económicamente Activa: 65.526

La PEA del Cantón corresponde al: 39.32

3.2.3 Tipo de muestra

Para esta muestra aplicamos el tipo no probabilístico debido a que seleccionaremos individuos no por probabilidad sino por causas relacionadas con nuestras

³⁷ (TORO JARAMILLO, Iván Darío; PARRA RAMÍREZ, Rubén Rarío, 2006)

características, porque según los datos que nos arroje se va a desarrollar en base a criterios.

3.2.4 Tamaño de muestra

Para calcular el tamaño de la muestra tomamos como referencia la población económicamente activa del Cantón Milagro, para lo cual procedemos a aplicar la siguiente fórmula.

$$n = \frac{N p q}{\frac{(N-1) E^2}{Z^2} + p q}$$

Dónde:

n: tamaño de la muestra.

N: tamaño de la población

p: posibilidad de que ocurra un evento, $p = 0,5$

q: posibilidad de no ocurrencia de un evento, $q = 0,5$

E: error, se considera el 5%; $E = 0,05$

Z: nivel de confianza, que para el 95%, $Z = 1,96$

Aplicación de la fórmula:

$$n = \frac{65526 * 0.5 * 0.5}{\frac{(65526 - 1) 0.05^2}{1.96^2} + 0.05 * 0.05}$$

$$n = \frac{16381,50}{42,6417 + 0.05 * 0.05}$$

$$n = \frac{16381,50}{42,8917}$$

$$n = 381,9267 \text{ individuos} = 382 \text{ individuos}$$

El tamaño de la muestra es de 382 individuos, a las que encuestaremos.

3.2.5 Proceso de selección.

La obtención de estos datos fue a través de una selección al azar es decir todos los miembros de la PEA tienen la misma posibilidad de ser elegidos por lo que no se considera métodos específicos.

3.3 LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS

3.3.1 Métodos de la Investigación

Esta investigación se desarrolló a través de métodos y herramientas para poder emplearlo en nuestro proyecto y son los siguientes:

Métodos Teóricos.

Método Inductivo: Se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares, aunque es deductivo en un sentido e inductivo en un sentido contrario.³⁸

Porque empezamos obteniendo datos referenciales del incremento de la población hasta el tiempo de hoy para analizar sobre el comportamiento que ha tenido este al déficit habitacional.

Método Deductivo: Es un método de razonamiento que consiste en tomar conclusiones generales para obtener explicaciones particulares.³⁹

Su aplicación nos brindó la posibilidad de conocer información referente a la creación de conjuntos habitacionales y analizar los estudios, estrategias metodológicas para cubrir las expectativas de los clientes, además para determinar resultados de estudio anteriores para así llegar a las variables de nuestras hipótesis y así trabajar para el aporte positivo de nuestro proyecto.

Método Comparativo: Existe cuando confrontamos los datos fragmentados de la fuentes primarias, al establecer diálogos con las fuentes secundarias, cuando contextualizamos un objeto de estudio en distintos niveles de análisis u observación

³⁸ (MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo, 2010)

³⁹ (MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo, 2010)

local, regional, nacional o internacional-, cuando desarrollamos una perspectiva diacrónica o sincrónica del objeto de estudio en un marco temporal amplio limitado, si confrontamos estudios de caso en perspectivas o dimensiones amplias: por eso existe el género de historia comparada.⁴⁰

Analizamos información de datos pasados y presentes para poder identificar el progreso por ende comparar nuestro proyecto con los demás para saber qué futuro nos depara y si nos dé resultados positivos.

Método Estadístico: Este método particular, que también se maneja como técnica de investigación, se utiliza para recopilar, elaborar e interpretar datos numéricos por medio de la búsqueda de los mismos y de su posterior organización, análisis e interpretación. La utilidad de este método se concentra en el cálculo del muestreo y en la interpretación de los datos recopilados.⁴¹

Se consideró para poder recolectar y tabular con la información que se obtuvo a través de las encuestas y así llegar a un análisis para saber la factibilidad de nuestro proyecto.

3.3.2 Técnicas de Investigación:

Para este tipo de investigación realizaremos lo que es la encuesta y la entrevista que será dirigida a la población económicamente activa del Cantón San Francisco de Milagro para probar las diferentes hipótesis.

La primera técnica que utilizaremos es la encuesta la cual estará conformada de ocho preguntas de tipo cerradas.

Encuesta: Consiste en la interrogación sistemática de individuos a fin de generalizar: Se usa para conocer la opinión de un determinado grupo de personas respecto de un tema que define el investigador.⁴²

⁴⁰ (RAMÍREZ BACCA, Renzo; Universidad Nacional De Colombia; Grupo De Investigación Histórica, Trabajo, Sociedad Y Cultura., 2010)

⁴¹ (EYSSAUTIER DE LA MORA, Maurice, 2006)

⁴² (MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo, 2010)

La entrevista será estructurada, la aplicaremos directivos, personeros municipales, docentes y profesionales del Cantón.

Entrevista: Palabra de origen francés por entrevue, que significa verse mutuamente, reunirse. La entrevista es un encuentro cara a cara entre personas que conversan con la finalidad, al menos de una de las partes, de obtener información respecto de la otra⁴³.

3.4 EL TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INFORMACIÓN

Para realizar las estadísticas utilizamos el programa de Excel debido a que esta herramienta ayuda a obtener los datos de una mejor forma para así poder analizar y tabular los datos.

Los procesos que utilizamos son los siguientes:

- Elaboración de la encuesta y entrevista.
- Formulación de la encuesta y la entrevista.
- Recolección y tabulación de la información (Excel)
- Análisis e interpretación de los resultados de la encuesta y entrevista.

⁴³ (MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo, 2010)

CAPITULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACION ACTUAL

Actualmente en nuestro cantón existen pocos planes habitacionales, por la cual se tiene que realizar un estudio minucioso en la población para saber la situación actual de la ciudadanía y así poder brindar más soluciones habitacionales, por ende ayudar en cierta parte a disminuir la carencia de viviendas del cantón.

Nuestro cantón en la actualidad se encuentra en una etapa de desarrollo, razón por la cual mediante la creación de la urbanización queremos aportar a la ciudadanía en su desarrollo, por medio de esto brindar bienestar y tranquilidad a las personas de nuestra ciudad con una vivienda digna para ellos.

A continuación se presentan los resultados obtenidos a partir de las encuestas y entrevistas realizadas a la población económicamente activa (PEA) del cantón Milagro los cuales nos darán la oportunidad de conocer a fondo la opinión de acerca del incremento de la población y si esto influye en el déficit de vivienda en el mismo.

4.2 ANÁLISIS COMPARATIVO, EVOLUCIÓN, TENDENCIA Y PERSPECTIVAS

Pregunta 1.

¿Considera usted que existe un incremento de la población en el Cantón Milagro?

CUADRO 3. Opinión con respecto al incremento de la población

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Totalmente De Acuerdo	268	70%
De acuerdo	114	30%
En Desacuerdo	0	0
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

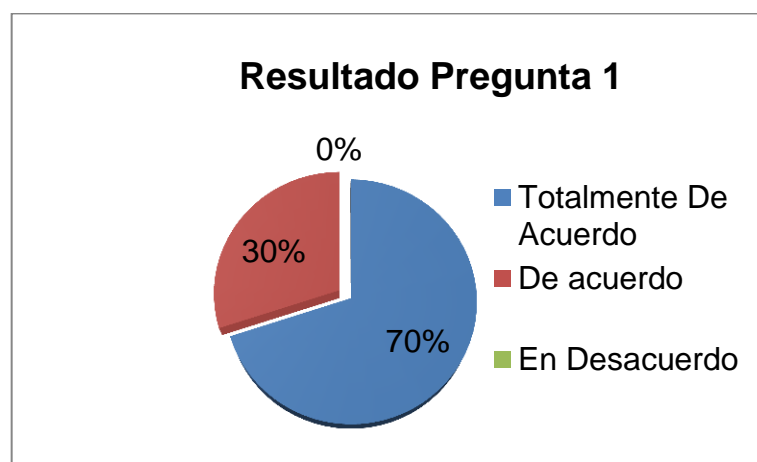


GRAFICO 1. Opinión con respecto al incremento de la población

Análisis: Observamos que 7 de cada 10 encuestados están totalmente de acuerdo que existe un incremento de la población en el Cantón Milagro, 3 de cada 10 dicen que están de acuerdo, la otra opción es nula para nuestro estudio.

Interpretación: De la información antes obtenida se puede indicar que 7 de cada 10 encuestados están conscientes de que existe un incremento de la población en el Cantón Milagro.

Pregunta 2.

¿Considera usted que la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población?

CUADRO 4. Opinión con respecto a si la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Totalmente De Acuerdo	280	73%
De acuerdo	102	27%
En Desacuerdo	0	0
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

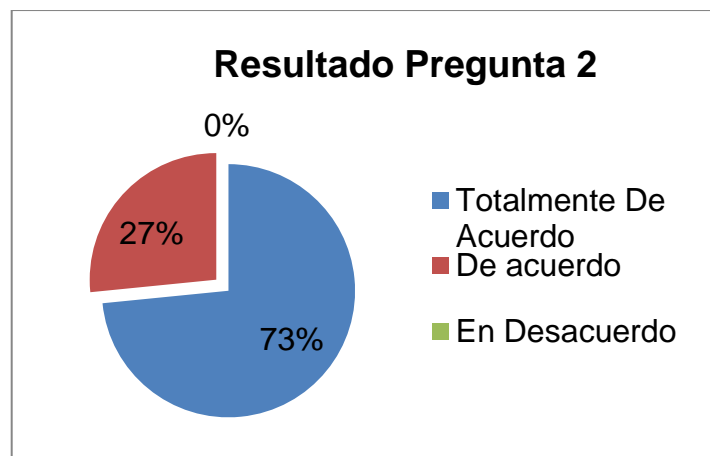


GRAFICO 2. Opinión con respecto a si la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población

Análisis: Observamos que del total de encuestados 7 de cada 10 están totalmente de acuerdo que la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población, 3 de cada 10 dicen estar de acuerdo, y la otra opción es nula para nuestro estudio.

Interpretación: De la información recabada se puede interpretar que 7 de cada 10 están conscientes que la poca planificación familiar incide en el incremento de la población. Ninguno de los encuestados está en desacuerdo con esta pregunta.

Pregunta 3.

¿Considera usted que el incremento de la población es un factor que influye en el déficit de vivienda?

CUADRO 5. Nivel de conocimiento con respecto al déficit de vivienda

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Totalmente De Acuerdo	284	74%
De acuerdo	98	26%
En Desacuerdo	0	0
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

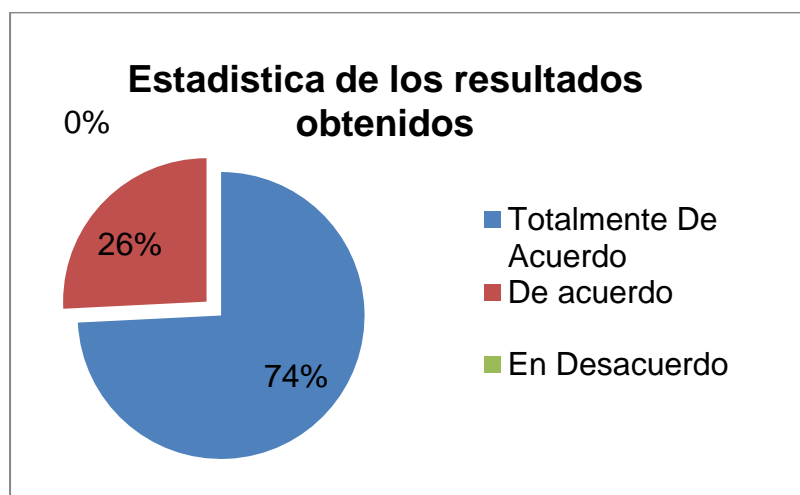


GRAFICO 3. Nivel de conocimiento con respecto al déficit de vivienda

Análisis: Observamos que 7 de cada 10 encuestados están totalmente de acuerdo que el incremento de la población es un factor que influye en el déficit de vivienda, mientras 3 de cada 10 están de acuerdo, la otra opción no fue escogida debido a que es nula para nuestro estudio.

Interpretación: De la información recabada se puede interpretar que 7 de cada 10 encuestados están conscientes acerca del déficit de vivienda que existe actualmente en nuestro Cantón.

Pregunta 4.

¿En la Actualidad considera que existe un problema de vivienda en el Cantón Milagro?

CUADRO 6. Nivel de conocimientos acerca del problema que aflige a la ciudadanía con respecto al déficit de vivienda.

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Totalmente De Acuerdo	291	76%
De acuerdo	91	24%
En Desacuerdo	0	0
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

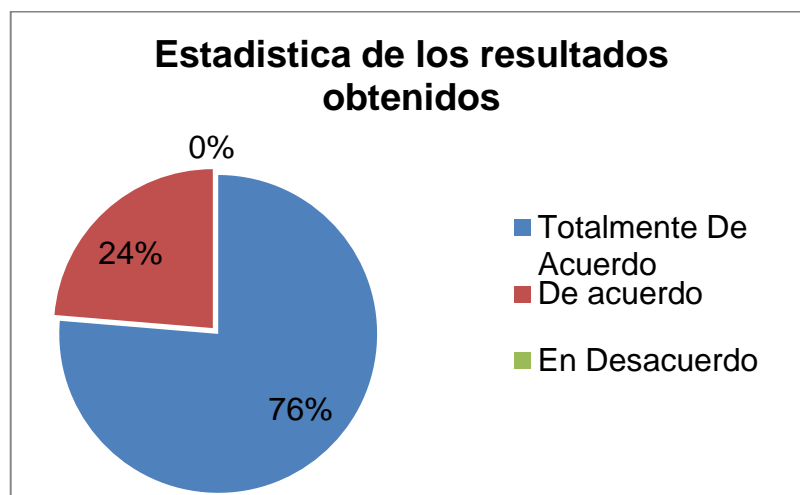


GRAFICO 4. Nivel de conocimientos acerca del problema que aflige a la ciudadanía con respecto al déficit de vivienda.

Análisis: Observamos que 8 de cada 10 encuestados están totalmente de acuerdo que existe un problema de vivienda en el Cantón Milagro, mientras que 2 de cada 10 encuestados están de acuerdo, la otra opción es nula para nuestro estudio.

Interpretación: De la información antes obtenida se puede indicar que 8 de cada 10 encuestados se muestran con conocimientos claros acerca del problema que aflige a la ciudadanía con respecto al déficit de vivienda.

Pregunta 5.

¿De las sig. Alternativas, cuál de ellas considera que es un factor que influye para el déficit de vivienda?

CUADRO 7. Nivel de conocimiento sobre los factores que influyen en el déficit de vivienda

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Migración Interna	23	6%
La Situación Económica	76	20%
El Desempleo	35	9%
Descontrol Habitacional	35	9%
Todas las anteriores	213	56%
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

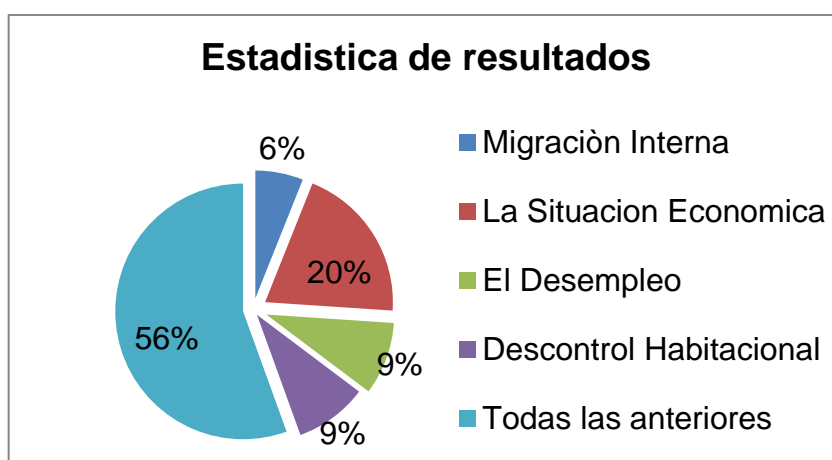


GRAFICO 5. Nivel de conocimiento acerca de los factores que influyen en el déficit de vivienda

Análisis: Observamos que del total de encuestas 6 de cada 10 creen que son todos los factores que mencionamos lo que influye en el déficit de vivienda, 2 consideran que es debido a la situación económica.

Interpretación: De la información antes obtenida se puede indicar que la mayoría de encuestados piensan que todos los factores mencionados inciden en el déficit de vivienda.

Pregunta 6.

¿Actualmente la vivienda donde usted habita es?

CUADRO 8. Recopilación de información acerca de las viviendas donde habita la ciudadanía Milagreña.

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Propia	96	25%
Familia	102	27%
Alquilada	181	47%
Otros	3	1%
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

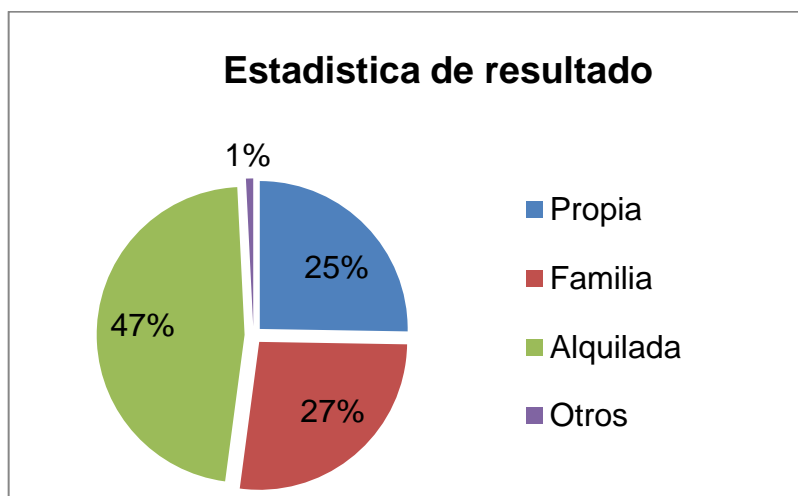


GRAFICO 6. Recopilación de información acerca de las viviendas donde habita la ciudadanía Milagreña.

Análisis: Observamos que 5 de cada 10 encuestados actualmente viven en viviendas alquiladas, mientras que 3 de cada 10 viven en una casa familiar, 2 de cada 10 viven en casa propia, la otra opción no fue escogida para nuestro estudio.

Interpretación: De la información recabada se puede interpretar que 5 de cada 10 encuestados actualmente habitan en viviendas alquiladas.

Pregunta 7

¿Considera usted que en la actualidad es difícil para una familia adquirir una vivienda propia?

CUADRO 9. Nivel de conocimientos acerca de la dificultad al momento de adquirir una vivienda.

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Siempre	340	89%
Casi Siempre	42	11%
Nunca	0	0%
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

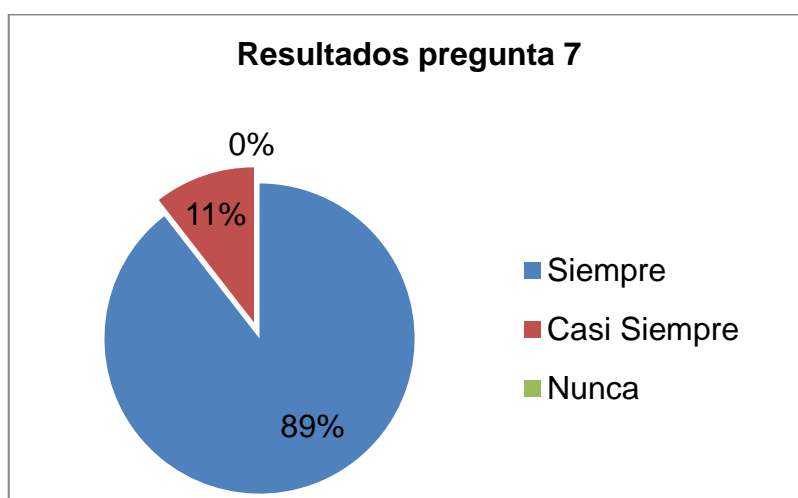


GRAFICO 7. Nivel de conocimientos acerca de la dificultad al momento de adquirir una vivienda.

Análisis: Observamos que 9 de cada 10 encuestados se inclinan hacia la opción siempre, 1 cree que es casi siempre, y la alternativa nunca es nula para nuestro análisis.

Interpretación: De la información antes obtenida se puede indicar que 9 de cada 10 encuestados se muestran con conocimientos claros acerca de la dificultad al momento de adquirir una vivienda.

Pregunta 8

¿Considera que crear una urbanización contribuiría al desarrollo de la ciudad?

CUADRO 10. Apreciación acerca de las urbanizaciones

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Totalmente De Acuerdo	240	63%
De acuerdo	142	37%
En Desacuerdo	0	0
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

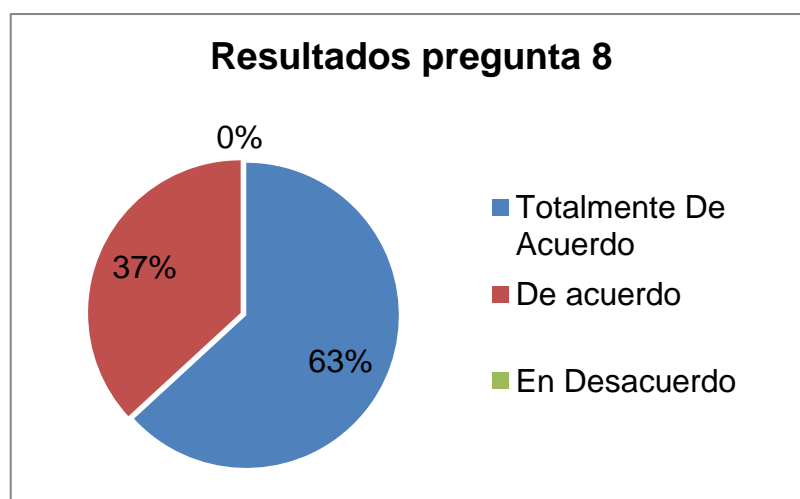


GRAFICO 8. Apreciación acerca de las urbanizaciones

Análisis: Observamos que 6 de cada 10 encuestados están totalmente de acuerdo que crear una urbanización contribuirían desarrollo de la ciudad, mientras que 4 de cada 10 están de acuerdo, la otra opción no fue escogida para nuestro estudio ya que es nula.

Interpretación: De la información recabada los encuestados concuerdan que al fomentar la creación de urbanizaciones estas ayudarían a que la ciudad se expandiera sobre todo de una manera ordenada.

Pregunta 9

¿Usted estaría dispuesto a adquirir una vivienda en una urbanización?

CUADRO 11. Aceptación de la ciudadanía con respecto a la urbanización

Alternativa	Resultado	Porcentaje
Siempre	269	77%
Casi Siempre	113	30%
Nunca	0	0
Total Encuesta	382	100%

Fuente: Encuesta aplicada a la Población Económicamente Activa del Cantón Milagro

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

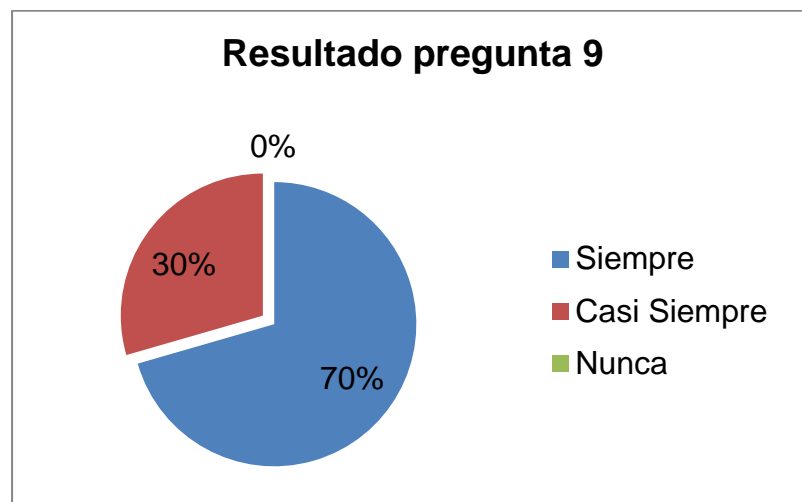


GRAFICO 9. Aceptación de la ciudadanía con respecto a la urbanización

Análisis: Observamos que 7 de cada 10 encuestados escogieron la opción siempre ósea que estarían dispuestos a adquirir una vivienda en una urbanización, 3 de cada 10 creen que casi siempre, y la opción nunca es nula para nuestro estudio.

Interpretación: De la información recabada se puede interpretar que casi la totalidad de los encuestados estarían dispuestos a adquirir una vivienda en una urbanización.

4.3 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.3.1 Conclusiones

- Se observa que la ciudadanía está consciente del incremento de la población y que existe un déficit de vivienda.
- Las personas concuerdan que los factores que influyen en el déficit de vivienda son, la migración interna, la situación económica, el desempleo, invasiones habitacionales sin control.
- En base a los resultados podemos decir que en la actualidad es difícil para una familia adquirir una vivienda.
- Se puede afirmar que la ciudadanía estaría dispuesta a adquirir vivienda en una urbanización.
- La mayoría de las personas concuerdan que el problema que aflige a la ciudadanía es el déficit de vivienda.
- Las personas están conscientes de que la poca planificación familiar es un factor que influye mucho en el incremento de la población.

4.3.2 Recomendaciones

- Nuestra recomendación principal es las autoridades correspondientes como el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Ciudad de Milagro, presidencia, concejos Provinciales deberían tomar medidas correctivas para disminuir el déficit de vivienda en la Ciudad; esto se podría hacer mediante planes habitacionales sociales.
- Recomendaríamos que el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Ciudad de Milagro tome las medidas necesarias para que Milagro crezca de una forma planificada.
- El sector privado en la ciudad de Milagro deberían entrar en este mercado muy amplio como son la creación de urbanizaciones ya que en la actualidad hay pocos proyectos de este tipo.
- Por medio de los resultados obtenidos nos ayudó a determinar que la creación de una urbanización desea ofrecer viviendas accesibles promoviendo diferentes formas de pago, estamos conscientes de las dificultades de las familias para adquirir una vivienda.

4.4 VERIFICACIÓN DE HIPÓTESIS

4.4.1 Hipótesis General

Se ha identificado con los resultados obtenidos de la encuesta pregunta 1; 3; 5 que el crecimiento poblacional del Cantón Milagro ha contribuido al déficit habitacional.

4.4.2 Hipótesis Particulares

- Se ha determinado en la pregunta 5 de la encuesta que la migración interna contribuye al déficit habitacional en el cantón Milagro.
- Se ha establecido en la pregunta 5 de la encuesta que el incremento de los asentamientos habitacionales sin control influye de una manera negativa a que se incremente el déficit habitacional.
- Se ha comprobado en la pregunta 5 de la encuesta que la situación económica de las familias Milagreñas es un factor que determina la capacidad de adquirir una vivienda.
- Se ha verificado en la pregunta 2 de la Encuesta realizada a la Población Económicamente Activa que la poca planificación familiar es uno de los motivos por el cual incrementa la población.
- Se ha identificado en la pregunta 5 que al existir personas desempleadas, no están en la capacidad de adquirir una vivienda.

CAPITULO V

PROPUESTA

5.1 TEMA

Estudio de factibilidad para la creación de una urbanización en el Km 3 ¹/₂ vía Naranjito dirigida a la población del Cantón Milagro.

5.2 FUNDAMENTACIÓN

En nuestro país se viene evidenciando varios planes habitacionales sociales dedicados a disminuir el déficit de vivienda que existe hoy en día motivo por el cual queremos aportar realizando una urbanización dedicada a la población del Cantón Milagro.

Nuestra propuesta se fundamenta en base a los resultados obtenidos de la investigación, por lo cual nuestros encuestados coincidieron que nuestra propuesta tendría aceptación debido a que estarían dispuestos a adquirir viviendas en una urbanización.

Para tener un mejor conocimiento hay que hacer mención a algunos términos claves para la ejecución de nuestro proyecto:

Áreas Verdes: Se consideran áreas verdes los espacios ocupados principalmente por árboles, arbustos o plantas y esos espacios pueden tener distintos uso,

esparcimiento, recreación, ecología, protección, rehabilitación del entorno, paisajismo, etc.⁴⁴

Bienes inmuebles: Son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión, etc.

Se conoce principalmente a los bienes inmuebles de carácter inmobiliario, es decir pisos, casas, garajes, etc. Los bienes inmuebles tienen tal consideración frente a los bienes muebles los cuales se pueden desplazar o ser trasladados.⁴⁵

Construcción: Del latín *constructio*, construcción es la acción y efecto de construir. Este verbo hace mención a edificar, fabricar o desarrollar una obra de ingeniería o de arquitectura.

Constructora: Al hablar de una constructora nos referimos a un término proveniente de la construcción que se entiende que es la fabricación de cosas que tienen muchos elementos.

En el ámbito empresarial existen dos tipos de construcciones: las construcciones de obras como casas y puentes y las construcciones mecánicas como barcos y aviones. Cuando se habla de una constructora se hace referencia a una empresa que se dedica a una de esas dos ramas (aunque en también podría referirse a una persona que trabaje en una de esas ramas). Las personas ser refieren a constructoras cuando hablan de las que se dedican a las obras, públicas o privadas.⁴⁶

Mercado Inmobiliario: Conjunto de compradores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.⁴⁷

Urbanización: En un sentido amplio, urbanización refiere a la acción y resultado de urbanizar. La palabra urbanizar hace referencia a la construcción de viviendas que

⁴⁴(PLANDET)

⁴⁵(DERECHO.COM)

⁴⁶(MINISRESPUESTA)

⁴⁷(HERBRUN)

se lleva a cabo en un terreno que ha sido previamente delimitado para tal fin y proveer al mismo de todos aquellos servicios necesarios, luz, gas, teléfono, entre otros, para poder luego ser habitado por familias, parejas, entre otros.⁴⁸

Vivienda: Es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Estas edificaciones ofrecen refugio a los seres humanos y les protegen de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas.

5.3 JUSTIFICACIÓN

En la Ciudad de Milagro al concluir que existe un déficit de vivienda nació la idea de la implementación de una Urbanización Cielo, orientada a satisfacer los requerimientos de las familias Milagreñas que desean adquirir una vivienda propia de esta manera satisfacer está necesidad básica e indispensable.

Por medio de este proyecto contribuiremos a que la Ciudad se expanda de una manera ordenada, debido al colapso de la zona céntrica es por eso que ofrecemos viviendas en un lugar armonioso y libres de ruido, con una ubicación estratégica, de alta plusvalía cerca del sector comercial, escuelas, colegios además de todos los servicios básicos que se requieren.

En la creación de esta Urbanización nos damos cuenta la oportunidad de negocio al ingresar en el sector inmobiliario ya que consideramos que en la actualidad las familias necesitan adquirir un bien inmueble como la vivienda con facilidades de financiamiento, con garantía de calidad y cumplimiento.

Con respecto a urbanizaciones en la Ciudad podemos expresar que actualmente se encuentran en ejecución proyectos similares que brindan planes habitacionales parecidos al nuestro.

El presente proyecto beneficiará, obviamente a la población del Cantón Milagro.

⁴⁸(DEFINICION ABC)

5.4 OBJETIVOS

5.4.1 Objetivo General

Obtener una amplia acogida y ser líderes, con una urbanización completa, contando con todas las comodidades que nuestros clientes requieren, alcanzando su satisfacción total, mediante esta forma también aportar al desarrollo de la ciudad.

5.4.2 Objetivo Especifico

- Mejorar la calidad de vida de nuestros clientes.
- Ofrecer un ambiente armonioso y confortable.
- Ofrecer una urbanización moderna y con todas las comodidades.
- Detallar las características de la urbanización.
- Detallar la Factibilidad de la creación de la urbanización.

5.5 UBICACIÓN

El Complejo Habitacional “Cielo” estará ubicado en el Km 3 $\frac{1}{2}$ vía Naranjito del Cantón Milagro a unos 10 minutos del centro de la ciudad aportando así a que la ciudad se expanda y al desarrollo urbanístico. Es una ubicación estratégica ya que es una zona de alta plusvalía, cerca del sector comercial, escuelas, colegios además de todos los servicios básicos que se requieren, siendo así un lugar armonioso para las familias que habitaran en nuestra urbanización.

País: Ecuador

Provincia: Guayas

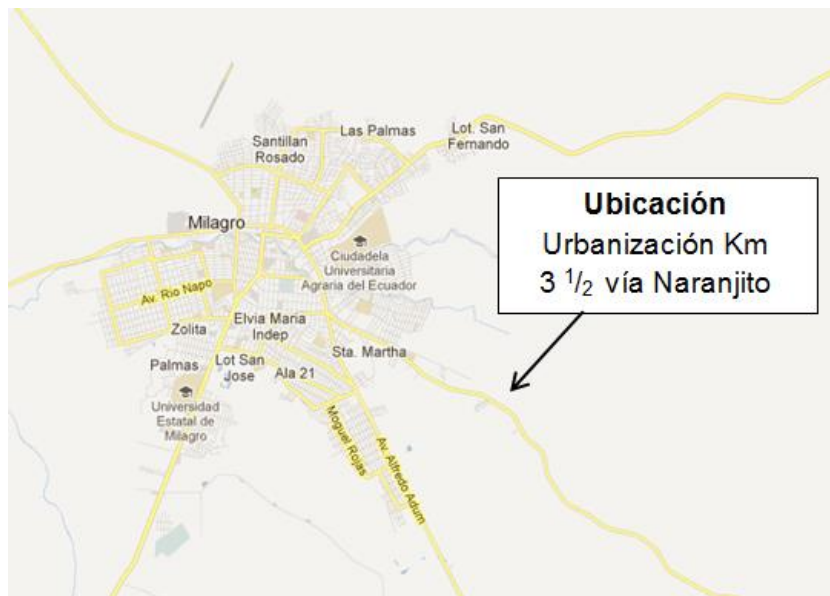
Cantón: Milagro

Dirección: Km 3 1/2 vía Naranjito

Campo: Social

Área: Desarrollo Urbanístico

FIGURA1. Ubicación Urbanización Cielo



Fuente: Google Maps

5.6 FACTIBILIDAD

5.6.1 Estudio Administrativo

La urbanización “Cielo” los conforman 10 empleados que estarán estructurados de la siguientes formas en las diferentes áreas como lo son gerencia general, Departamento administrativa y financiera, Departamento de marketing y ventas, Departamento técnico y de construcción.

Los cargos que van a desempeñar el personal estarán enumerados de la siguiente forma:

- Un Gerente General.
- Un Director Administrativo y Financiero.
- Un Director de Construcción.
- Un Director de Marketing y Ventas.
- Contador.
- Supervisor de Obra.
- Secretaria.
- Vendedores (2).
- Guardianía.

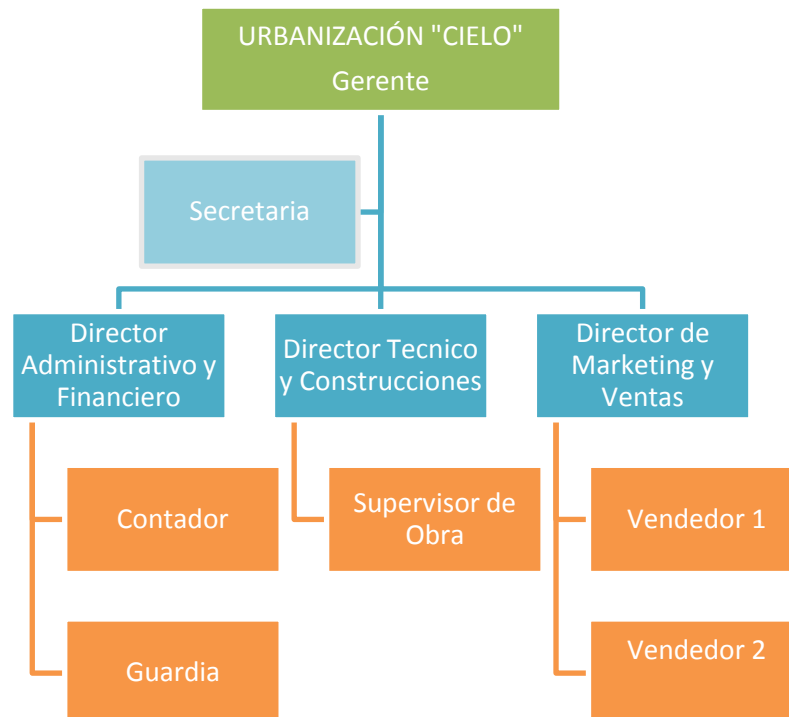
CUADRO 12. Presupuesto Recursos Humanos

Cargo	Salario	Costo Anual
Gerente General	\$ 400,00	\$ 4.800,00
Director Administrativo	\$ 350,00	\$ 4.200,00
Director de Construcciones	\$ 350,00	\$ 4.200,00
Director de Marketing y Ventas	\$ 350,00	\$ 4.200,00
Contador	\$ 325,00	\$ 3.900,00
Supervisor de Obra	\$ 318,00	\$ 3.816,00
Secretaria	\$ 318,00	\$ 3.816,00
Guardia	\$ 318,00	\$ 3.816,00
Vendedor 1	\$ 318,00	\$ 3.816,00
Vendedor 2	\$ 318,00	\$ 3.816,00
Totales	\$ 3.365,00	\$ 40.527,77

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

Estructura Organizativa

GRAFICO 10. Organigrama Estructural Urbanización Cielo



Elaborado por: María Mayor G- Jesenia Vicuña L

DESCRIPCIÓN DE FUNCIONES

GERENTE

Función principal

La urbanización Cielo contará con el Gerente que se encargará de los contratos y relaciones, como lo es la parte legal, las políticas que se llevarán a cabo en la misma y por último de la puesta en marcha de las viviendas.

El Gerente es responsable de que todo marche bien dentro de la urbanización en compañía de los demás gerentes funcionales, para que dirijan y controlen de la mejor manera.

Función específica

- Representar legalmente a la compañía tanto judicial como extrajudicialmente.
- Elaborar y controlar plan estratégico.

- Aprobar los estados financieros.
- Definir políticas salariales.
- Mantener un buen clima laboral.
- Controlar las labores de todas las áreas de la organización.
- Dirigir reuniones con todo el personal.
- Elaborar informes de la gestión que realiza.
- Cumplir y hacer cumplir el reglamento.

Requisitos

- Edad 30 años en adelante.
- Sexo indistinto.
- Alta capacidad de organización.
- Liderazgo.
- Iniciativa y espíritu innovador.
- Título profesional de tercer nivel de administración de empresas, CPA, Economía o afines.
- Experiencia.
- Cursos de capacitación.
- Cursos de especialización.
- Entrenamiento en el puesto.
- Conocimiento de idiomas.

SECRETARIA

Función principal

Su responsabilidad es organizar la agenda e itinerario del gerente general a su vez llevar la administración documentaria de los clientes.

Función específica

- Receptar y distribuir correspondencias.
- Entregar oportunamente los informes de los departamentos de la gerencia.

- Verificar y tener actualizada las operaciones contables.
- Redactar el orden del día.
- Convocar las reuniones.
- Efectuarlas actas de cada reunión.
- Llevar un libro de administración.

Requisitos

- Edad 25 a 35 años.
- Sexo indistinto.
- Nivel de conocimiento tercer nivel.
- Conocimiento de idiomas.
- Facilidad de expresión verbal y escrita.
- Facilidad para interactuar en grupos.
- Dominio en informática.
- Desempeñarse eficientemente en cualquier área administrativa.

DIRECTOR FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO

Función principal

El Director financiero y administrativo se encarga de todos los aspectos financieros como son el manejo del presupuesto de construcción, los gastos en los permisos legales, el balance general para saber la posición financiera de la empresa y por último el encargado de solicitar los préstamos bancarios para el financiamiento de la urbanización, optimización del proceso administrativo e interactuar con los diferentes directores para que todo marche con control y de manera eficiente.

Función específica

- Revisar y aprobar las declaraciones de impuestos de la organización.
- Generar y procesar diarios contables manuales y automáticos.
- Prepara y emitir los estados financieros de la organización.
- Elaborar informes de gestión realizadas.

- Elaborar y controlar el presupuesto.
- Declarar impuestos.
- Controlar activos fijos.
- Controlar gastos del pre inicio de las obras.
- Solicitud de préstamos bancarios.
- Monitoreo de la constructora.
- Llevar los trámites legales y municipales de la urbanización.
- Evaluar de manera constante los costos e ingresos.
- Actuar con integridad, honestidad y absoluta reserva de la información de la urbanización.
- Estar atento a las entradas y salidas de dinero de la empresa.
- Mantener en aviso al gerente sobre el presupuesto que gasta o que necesita periódicamente la urbanización.
- Analiza mercado, tendencias y precios.

Requisitos

- Edad 25 años en adelante.
- Sexo indistinto.
- Capacidad para administrar personal.
- Título profesional de tercer nivel en administración de empresas, Gestión Empresarial, Economía, CPA o afines.
- Capacidad para negociación precisa de diagnosticar situaciones complejas.
- Capacitación cursos de especialización.
- Conocimiento de idiomas.
- Autoridad para tomar decisiones.
- Haber realizado cursos de manejo gerencial.
- Disposición de tiempo completo.
- Aptitudes para planificar y dirigir.
- Experiencia mínima 2 años.

DIRECTOR TECNICO Y CONSTRUCCIONES

Función principal

El Director de construcción es el encargado del control del personal de construcción de las viviendas, la supervisión técnica, obtener los permisos legales, informar a la gerencia general del avance de las obras, coordinación y control total de las obras que se realiza en la urbanización.

Función específica

- Realiza presupuestos de construcción.
- Controla las obras que se están realizando y la calidad del bien.
- Supervisar el personal a su cargo.
- Realizar los trámites legales como los permisos de construcción.
- Realizar informes para entregar al gerente general el avance de las obras.
- Realizar planos y diseño de las viviendas.

Requisitos

- Edad 30 años en adelante.
- Sexo masculino.
- Experiencia.
- Educación en tercer nivel en arquitectura o ingeniero civil.
- Aptitud para manejar al personal.

DIRECTOR DE MARKETING Y VENTAS

Función principal

Encargado de analizar todo lo referente a la competencia y establecer un buen plan de marketing para poder promocionar nuestra urbanización, también se encarga del manejo de los clientes y entidades bancarias y públicas, establecer objetivos comerciales, diseñar funciones del personal de ventas, organizar el departamento de ventas y por ultimo formar equipos de ventas y promociones.

Función específica

- Realizar convenios con instituciones para promover la venta del producto.
- Ofrecer a nuestros potenciales clientes lo que se está ofertando.
- Establecer políticas de ventas.
- Solicita presupuesto para promociones.
- Coordinar las ventas.
- Emitir reportes de eficiencia y calidad para la gerencia.

Requisitos

- Edad entre 30 – 40 años.
- Sexo indistinto.
- Capacidad para administrar personal, negociación precisa.
- Educación de tercer nivel en Ingeniería en marketing y ventas.
- Experiencia en empresas afines.
- Cursos de capacitación.

CONTADOR

Función principal

Es el encargado de los registros y movimientos contables de la urbanización como el libro caja, el balance general, del registro de compras, tramites, recopilar la documentación para el registro contable, es el asistente contable de la gerencia financiera.

Función específica

- Registro de operaciones contables.
- Digitalización en el sistema de todas las operaciones contables.
- Mantener al día todos los libros contables de ley.
- Preparar informes técnicos sobre el movimiento contable y efectuar conciliaciones bancarias.

Requisitos

- Edad de 20 – 35 años.
- Sexo indistinto.
- Estudios de tercer nivel en adelante en carreras administrativas y económicas
- Experiencia.
- Disponibilidad a tiempo completo.

SUPERVISOR DE OBRA

Función principal

Es el encargado de los cronogramas establecidos por el departamento de construcciones, como lo son la supervisión de las obras, control de la bodega de materiales y herramientas.

Función específica

- Detectar defectos de calidad de las viviendas.
- Reportar novedades al gerente de construcción.
- Cumplir y hacer cumplir los procedimientos de seguridad en el trabajo.

Requisitos

- Edad entre 25 – 35 años.
- Sexo masculino.
- Experiencia.
- Capacitación.

VENEDORES

Función principal

Serán 2 vendedores que se encargaran de maximizar nuestras ventas al difundir toda la información acerca de lo que ofrece la urbanización a su vez llevaran una

cartera de clientes para que puedan darles seguimiento y sean parte de nuestros clientes.

Función específica

- Reportar ventas a su departamento.
- Incrementar ventas.
- Dar a conocer las ventajas que tiene la urbanización.
- Incentivar a los potenciales clientes a que adquieran una vivienda en nuestra urbanización.

Requisitos

- Sexo indistinto.
- Edad entre 25 – 35 años.
- Experiencia en ventas mínimo 2 años.
- Cursos de capacitación en ventas.

GUARDIANÍA

Función principal

La urbanización contara con un guardia el cual se encargara de la seguridad del lugar y así nuestros clientes se sientan con protección y seguros.

Funciones específicas

- Velar por la seguridad de las personas y los bienes de la urbanización.
- Informar de anomalías que se presenten.
- Cumplir con un buen comportamiento dentro de las horas de trabajo.
- Tener siempre presente los valores.
- Llegar en buenas condiciones a las horas laborables.

Requisitos del cargo:

- Ser bachiller.
- Edad: Entre 25 – 40.
- Tener experiencia.
- Carta de recomendación.
- Sexo masculino.
- Responsabilidad en el horario.

5.6.2 Estudio Legal

Los aspectos legales necesarios para la ejecución de este proyecto son:

- Constituirse legalmente la empresa en la Superintendencia de Compañías como una sociedad anónima. En esta especie de compañías puede consistir en una razón social, una denominación objetiva o de fantasía. Las denominaciones sociales se rigen por los principios de “propiedad” y de “inconfundibilidad” o “peculiaridad”. (Art. 16 LC).⁴⁹
- Registrarla en la Superintendencia de compañías.
- Una vez registrada en la superintendencia de compañías esta debe ser registrada en el registro mercantil.
- Se debe solicitar el RUC.
- Solicitar el permiso de funcionamiento al cuerpo de bomberos.
- Pago de tasa de Municipio de Milagro (patente, permiso de construcción).
- Legalizar el terreno adquirido.
- Catastrar las escrituras y certificado de posesión.
- Estudio de avalúos y linderos.
- Estudio de aprobación de planos de la urbanización.
- Pago del 2% por mil del evaluó catastral del terreno.

⁴⁹ (SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS)

Requisitos para obtener RUC

Documentación Necesaria:

1. Formulario 01A con sello de recepción de la Superintendencia de Compañías.
2. Formulario 01B con sello de recepción de la Superintendencia de Compañías.
3. Original y copia de los nombramientos Gerente y Presidente inscritos en el Registro Mercantil.
4. Original y copia de la escritura de constitución debidamente inscrita en el Registro Mercantil.
5. Original y copia de la cédula de identidad y papeleta de votación del Representante Legal.
6. Una copia de la planilla de luz, agua, teléfono, pago del impuesto predial del lugar donde estará domiciliada la Compañía a nombre de la misma o, contrato de arrendamiento. Cualquiera de estos documentos a nombre de la Compañía o del Representante Legal.
7. Si no es posible la entrega de estos documentos, una carta por el propietario del lugar donde ejercerá su actividad la Compañía, indicando que les cede el uso gratuito.
8. Original y copia de las 4 hojas de datos que entrega la Superintendencia de Compañías.
9. Si el trámite lo realiza un tercero deberá adjuntar una carta firmada por el Representante Legal autorizando.

Descarga de Documentos

- Modelo de Autorización para obtener el RUC por una tercera persona.
- Modelo carta SRI para uso gratuito de oficina.⁵⁰

Permiso cuerpo de bomberos

- Inspección realizada por un inspector del cuerpo de bomberos.
- Copia o RUC del representante legal o propietario.
- Copia RUC.

⁵⁰ (Vue)

- Copia patente municipal

Permisos municipales

Normas de construcción y línea de fábrica

- Tasa administrativa.
- Copia de cédula.
- Copia de escritura catastrada y registrada.
- Copia de pago de predios del año en curso.
- Copia del certificado de no adeudar al Municipio.
- Levantamiento planimétricos.
- Croquis de ubicación del predio.

Uso de suelo

- Tasa administrativa.
- Copia de cédula.
- Copia del certificado de no adeudar al Municipio.

Permisos de construcción - obra mayor

- Carpeta para permiso de construcción.
- Tasa administrativa para solicitud.
- Copia de cédula.
- Copia de escritura catastrada y registrada.
- Copia de predio urbano del año en curso.
- 3 Juegos de plano a escala conveniente según formato INEN, con espacios para sellos municipales, firmados por los respectivos profesionales y del representante.
- Detalle de cisterna y cámara séptica, de ser el caso.
- En el caso de aumento y/o remodelación, se inclinara en los planos la edificación existente y lo que será incrementada y/o remodelada.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Para construcciones de más de 4 plantas, se presentara el estudio de suelo del respectivo terreno.

Previo a solicitud el permiso de construcción, se deberá tener las normas de construcción y línea de fábrica a la D.U.A.C.⁵¹

Patente

- Certificado de cancelación de impuestos.
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Solicitud (formulario) relleno por el solicitante.⁵²

CUADRO 13. Requerimientos Legales

Requerimientos legales	
Concepto	Costo
Creación de la compañía	\$ 300,00
Inscripción RUC	\$ 100,00
Permiso cuerpo bomberos	\$ 25,00
Tramites municipio	\$ 150,00
pago 2% avalúo catastral terreno	\$ 2.415,10
Total Costo legales	\$ 2.990,10

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

5.6.3 Estudio Técnico

Terreno

El terreno que ocuparemos para la realización de la urbanización cuenta con una extensión de 13417 m² de la cual se utilizara para los lotes 6.937,65 m². El terreno tendrá un costo de \$ 120.753,00 cuenta con cerramiento.

Activos Necesarios

Para iniciar nuestra urbanización es necesario implementar una oficina en la cual se puedan llevar a cabo la administración así como hacer los respectivos preparativos, y comercializar nuestro proyecto, a continuación detallamos los suministros de oficina, equipos de oficina, muebles y enseres.

⁵¹ (DIRECCIÓN DE URBANISMO ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN)

⁵²(GOBIERNO NACIONAL DE LA REPUBLICA EL ECUADOR, 2011)

CUADRO 14. Presupuesto de Activos

Presupuesto de Activos			
Descripción	Cantidad	Valor Unit	Valor Total
Escritorio Gerencial	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Silla gerencial	1	\$ 95,00	\$ 95,00
Escritorio Simple	2	\$ 120,00	\$ 240,00
Silla simple	2	\$ 55,00	\$ 110,00
Mueble de espera	1	\$ 65,00	\$ 65,00
Archivadores	3	\$ 90,00	\$ 270,00
Total Muebles y Enseres			\$ 980,00
Computador	3	\$ 600,00	\$ 1.800,00
Total Equipo de computación			\$ 1.800,00
Equipo de Oficina	1	\$ 200,00	\$ 200,00
Total Equipo de oficina			\$ 200,00
Total			\$ 2.980,00

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

Honorarios Profesionales

Es necesaria la contratación de personal capacitado para poner en marcha la propuesta.

CUADRO 15. Personal Requerido Honorarios Profesionales

Personal Requerido	
Concepto	Honorarios
Arquitecto	\$ 2.000,00
Ingeniero Civil	\$ 2.000,00
Diseñador	\$ 1.500,00
Abogado	\$ 1.300,00
Total Honorarios	\$ 6.800,00

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

Permisos y Licencias

Entre los trámites que se consideran con el fin de obtener los permisos y licencias de construcción se detallan a continuación los siguientes:

- Aprobación de la Urbanización.
- Alineamiento y número General.
- Uso del suelo e impacto ambiental.

- Licencias y terminación de la Obra.

CUADRO 16. Costos por Permisos y Licencias

Costos Por Permisos y Licencias	
Concepto	Precios
Estudio del suelo	\$ 1.500,00
Estudio de alcantarillado	\$ 3.000,00
Estudio de impacto ambiental	\$ 1.500,00
Estudio pluvial	\$ 3.000,00
Estudio de agua potable	\$ 3.000,00
Estudio de instalaciones telefónicas	\$ 3.000,00
Levantamiento topográfico	\$ 500,00
Total de permisos y licencias	\$ 15.500,00

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

Edificación de la Urbanización

A continuación se detallara los costos que implicaran el inicio de la construcción de la lotización siendo estas primordiales para su ejecución:

- Sistema de Drenaje.
- Sistema de Agua Potable.
- Sistema Eléctrico y Alumbrado.
- Pavimento y Construcción de las Calles.

CUADRO 17. Costos Edificación Urbanización.

Costos de Edificación Urbanización	
Descripción	Precio
Alcantarillado y sanitario	\$ 6.000,00
Agua potable	\$ 5.000,00
Sistema eléctrico y telefónico	\$ 8.610,00
Pavimento	\$ 7.000,00
Total	\$ 26.610,00

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

5.6.4 Análisis del Mercado

Análisis FODA

CUADRO 18. Análisis FODA

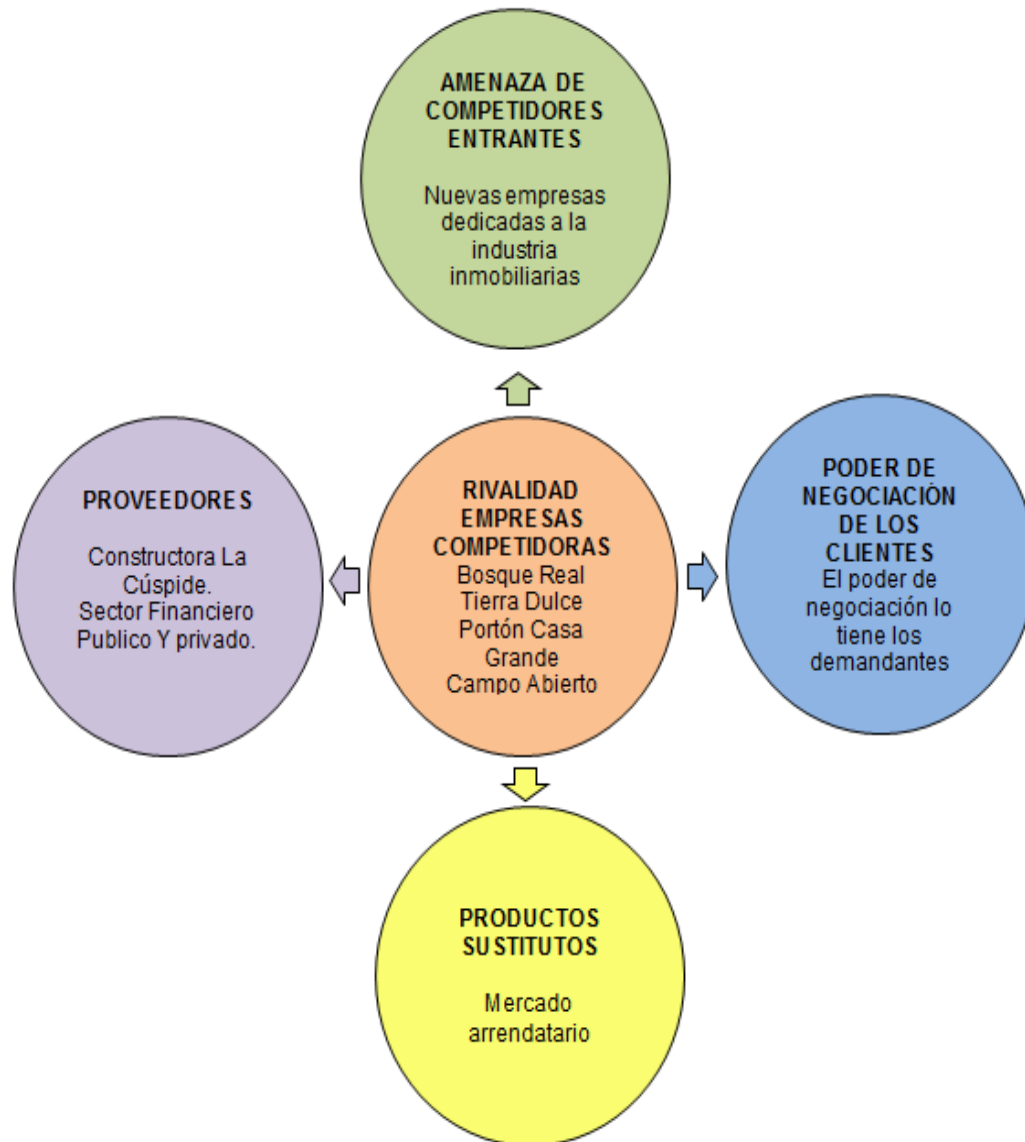
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> • Urbanización cerrada • Amplias áreas verdes • Seguridad • Garita de Control • Lotización a bajo costo • Fácil acceso a las viviendas • Calidad en infraestructura de las viviendas • Precios acorde al mercado • Satisfacción completa por parte de la demanda • Valores Corporativos 	<ul style="list-style-type: none"> • Precio accesible al público • Agresiva publicidad • Ubicación Estratégica • Aceptación del producto por parte del mercado • Sector en vías de crecimiento • Estabilidad del sector de la construcción como del sector financiero. • Crecimiento del nivel socioeconómico de los posibles consumidores
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> • Falta de recursos financieros • Inexperiencia • Personal no calificado • Limitado presupuesto • Falta de inversionistas para nuestro proyecto • Incumplimiento de la Constructora 	<ul style="list-style-type: none"> • Fuerte publicidad de la competencia • Competidores entrantes • Economía a escala • Dificil acceso para los créditos en las instituciones financieras • Inestabilidad en los precios por los cambios futuros que se realicen en el país.

Fuente: Investigación de Mercado

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Cinco Fuerzas de Porter

FIGURA 2. Modelo de 5 Fuerzas Competitivas de Porter



Fuente: Investigación de Mercado

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

- **Amenaza de Nuevos Competidores**

La posibilidades que podríamos enfrentar es la aparición de nuevas empresas dedicadas a la industria inmobiliaria, que igual que nosotros se tendrían que enfrentar a las barreras de entrada, como la falta de experiencia, la lealtad por parte del cliente, falta de capital, saturación del mercado, etc. Sin embargo también podrían diferenciarse de la nuestra haciendo que el producto que ellos brinden, sea con una mejor presentación al que estamos promocionando, por lo que tendrían esta ventaja de mejorar las falencias de las demás urbanizaciones y podrían incluir mejores reformas para que sea más atractivo para el mercado abaratando sus precios para que sean totalmente accesible para los adquirentes.

- **Rivalidad de la Competencia**

En los últimos años el mercado inmobiliario ha tenido un repunte positivo en la Ciudad de Milagro aprovechando la apertura de los créditos del sector financiero tanto Públicos como Privados por lo que se han creado proyectos habitacionales ya concluidos y otros en etapa de construcción destinados a sectores de medianos y altos ingresos.

En el Momento existen 4 urbanizaciones que hacen que nuestra empresa entre a competir en este mercado creciente. Estos Planes habitacionales ya existentes son:

- Bosque Real.
- Tierra Dulce.
- Portón Casa Grande
- Campo Abierto

La demanda que han tenido estas los planes habitacionales existentes hacen que nuestra urbanización entre a competir especialmente por los precios bajos que es lo que más nos caracteriza.

- **Poder de Negociación entre Clientes**

Con respecto al cliente este es el que tiene la posibilidad de mandar en el mercado inmobiliario, ya que en este sector se ha venido incrementando con el paso de los años haciendo que la oferta de viviendas sea cada vez más alta y que la competencia crezca sin parar.

Desde este punto de vista los demandantes son los que fijan el monto disponible para comprar el bien inmueble, como es este caso su vivienda propia, otros de los puntos que hay que tomar en consideración es el monto de entrada como las facilidades de financiamiento de acuerdo a los recursos disponibles. De acuerdo al tipo de mercado en el que vamos a ingresar podemos decir que el poder de negociación lo tienen los demandantes con respecto a quienes ofrecen el bien.

- **Poder de Negociación entre Proveedores**

Al comenzar el conjunto habitacional nosotros como empresa debemos tener un proveedor principal el cual se encargara de la construcción de cada una de las viviendas, con sus respectivos acabados siendo este esencial para que la obra termine con éxito. Al comenzar la negociación tenemos que estipular el tiempo que este tendrá que terminar la obra marcando la fecha máxima, el precio estipulado por la construcción de cada vivienda.

Nuestro proyecto también contara con la ayuda del sector financiero el cual es de vital importancia ya que para adquirir las viviendas muchas veces las personas acuden a este para su financiamiento. No tenemos que dejar de lado el IESS que a través de las facilidades que está brindando a sus afiliados, facilitando la compra de sus viviendas, también brinda facilidades a nuevos proyectos urbanísticos como es nuestro caso, creando convenios destinados a que sus afiliados sean nuestros potenciales clientes. Así contaremos con un grupo de entidades financieras que agilizaran las formas de financiamiento de acuerdo a las necesidades requeridas.

El poder de negociación de los proveedores es alto ya que manejaremos una cantidad muy pequeña de proveedores.

- **Amenaza de ingreso de productos sustitutos**

Los productos sustitutos que se pueden considerar es el mercado arrendatario debido a que esta es la opción por lo que las personas optan por la falta de recursos para la entrada o financiamiento de una vivienda propia.

Marketing Mix

Mediante estudios de mercado queremos lograr tener un alto rendimiento en lo referente a las ventas del producto (viviendas) realizando el marketing Mix sabremos nuestro mercado meta al que nos vamos a dirigir.

En el marketing mix analizaremos las 5P: producto, precio, plaza, publicidad y promoción, que permitirá planificar la actividad comercial es así que lograremos tener éxito con nuestra empresa y llegar a satisfacer a todos nuestros clientes.

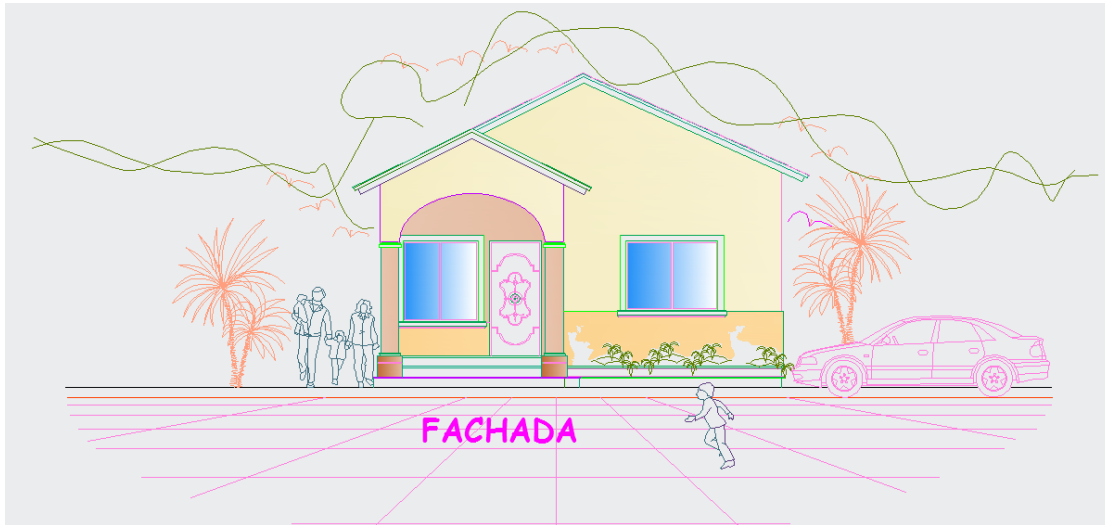
- **Producto**

Urbanización “Cielo” ofrece a los clientes el servicio de un conjunto residencial de 40 viviendas en la Ciudad de Milagro que contara con seguridad las 24 horas, amplias áreas verdes, área comunitaria, todos los servicios básicos. Todo lo necesario para que una familia se sienta cómoda en su nuevo hogar.

El conjunto residencial que implementaremos en la Ciudad de Milagro contara con el modelo de villa Regocijo que será: Villa de una sola planta el cual contara con:

- Dormitorio Master con baño.
- Dos dormitorios secundarios con baño compartido.
- Sala y Comedor.
- Cocina con lavandería.
- Parqueadero.

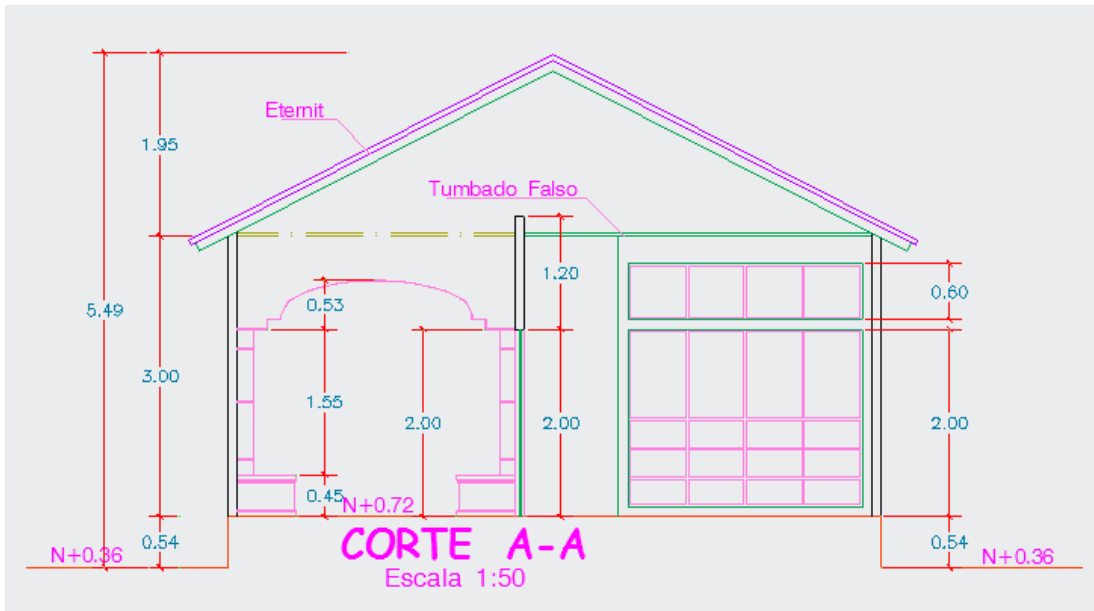
FIGURA 3. Modelo Fachada de las Viviendas



Fuente: Investigación de Mercado

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

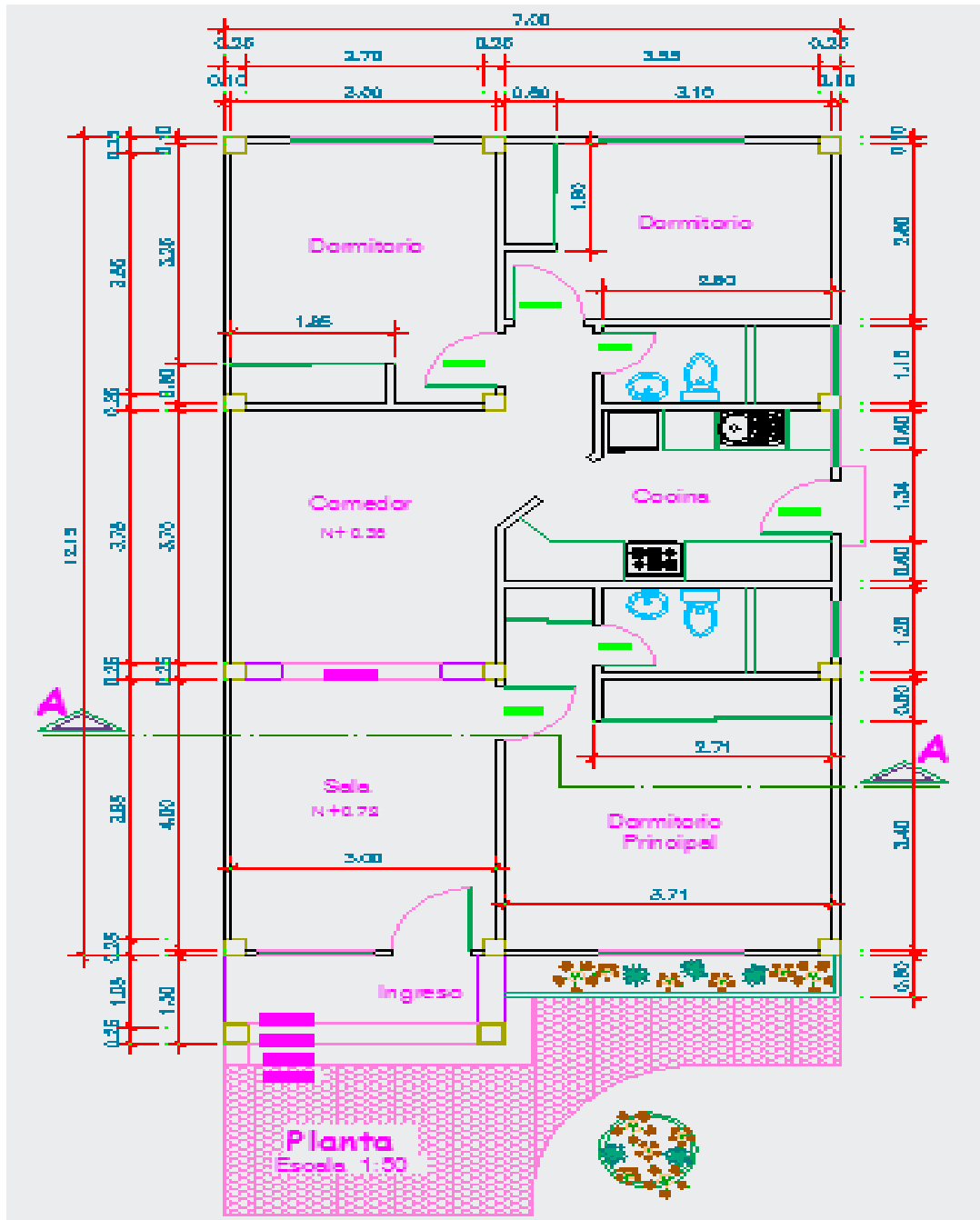
FIGURA 4. Plano de Viviendas Corte A-A



Fuente: Investigación de Mercado

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

FIGURA 5. Plano de Viviendas 3 dormitorios



Fuente: Investigación de Mercado

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Estará ubicada en el Km 3 $\frac{1}{2}$ vía Naranjito, a continuación definiremos las características que tienen las villas en venta.

Especificaciones técnicas

Área: Área de construcción 85,05 m².

Estructura: Hormigón armado sismo resistente.

Paredes: Ladrillo enlucidas ambas caras.

Pintura: Exterior tipo elastomérica, interior pintura de caucho.

Pintura Fachada: Criterio del consumidor.

Pisos: Cerámica en todos los ambientes.

Tumbado: Perfilaría metálica y planchas de yeso.

Puertas: Principal e interiores de laurel, cocina metálica.

Ventanas: De aluminio y vidrio con malla anti mosquito.

Cubierta: Eternit.

Baños: Paredes revestidas de cerámica.

Cocina: Con anaquel, porcelanito sobre mesón.

Patio: Pavimento de hormigón.

Comunicación Interna: Se instalará una central telefónica para comunicación entre la garita de ingreso vehicular y las viviendas.

- **Precio**

El análisis de precios es el aspecto más importante que tenemos que tomar en consideración, ya que de este depende el éxito en la venta del producto y por ende del éxito de nuestra urbanización.

Normalmente la construcción de las viviendas representa un costo elevado aunque el valor de cada vivienda será estimado por la constructora La Cúspide.

Las materias de construcción como insumos son de suma importancia en este mercado ya que depende de estos el costo de producción de cada bien inmueble.

Al momento de fijar el precio de nuestro producto tenemos que tener muy en cuenta el número de viviendas que vamos a construir, además del margen de utilidad por cada una de ellas. La Urbanización "Cielo" que vamos a construir estará ubicada en un lugar estratégico que con el pasar del tiempo crecerá su plusvalía, siendo una buena oportunidad para que nuestros potenciales clientes se beneficien de los precios cómodos que brindaremos.

Para posicionar la empresa en el mercado y generar más utilidades consideraremos nuestra principal estrategia entrar a este mercado con precios similares a la de nuestros competidores. Siendo el precio del modelo de villa Regocijo de US\$36.000.

También contaremos con una estrategia de pagos la cual consistirá en separar las villas con US\$500.

La cuota de entrada representara el 30% del valor total de la villa, este se puede cancelar a 24 meses a 30 meses sin intereses.

Una vez cancelado el 30% de la entrada, el 70% restante se lo podrá cancelar de las siguientes formas:

- a) De contado.
- b) Con Instituciones Financieras.
- c) Créditos que brinda BIESS.

La entrega de las viviendas se realizara una vez cancelado el total del bien inmueble.

Forma de Pago:

Precio de Villa:	USD 36000
Reserva:	USD 500
30% Cuota de Entrada:	USD 10300

70% Crédito Hipotecario: USD 25200

Financiamiento Directo del 30% (SIN INTERESES)

CUADRO 19. Financiamiento de la Entrada de la Vivienda

Plazo	24 Meses	30 Meses
Cuota en USD	\$ 429,17	\$ 343,33

Autoras: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

70% a financiar con el Banco

CUADRO 20. Financiamiento con Bancos

Año	Tasa Interés	Cuota en USD
15 (BIESS)	9%	255,60
25 (BIESS)	9%	211,48
15(Banco)	10%	270,80

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

- **(Plaza) Distribución**

El canal de distribución representa una interacción entre los proveedores, Empresa, y clientes que aún no cuentan con una vivienda propia y requieran mejorar su estilo de vida.

FIGURA 6. Proceso de Distribución Producto



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Proveedores: Entidades financieras públicas y privadas dedicadas a facilitar el financiamiento del proyecto como también la compra de las viviendas.

La empresa: Nuestra Urbanización.

Clientes: Los habitantes del Cantón Milagro que están dispuestos a adquirir una vivienda.

- **Publicidad.**

Nuestra urbanización se dará a conocer dentro del Cantón Milagro mediante volantes, tarjetas de presentación, vallas publicitarias, prensa escrita y oral, redes sociales y una página web que será exclusiva de nuestra urbanización.

Además realizaremos campañas publicitarias destinadas a dar conocer las ventajas competitivas que tiene la urbanización que son la calidad de las viviendas, precios, ubicación, seguridad, servicios básicos y áreas verdes.

Valla Publicitaria

FIGURA 7. Modelo Valla Publicitaria Urbanización Cielo



Fuente: Investigación de Mercado

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Tarjeta de presentación

FIGURA 8. Modelo Tarjeta de Presentación Urbanización Cielo



Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

- **Promoción**

Se requiere que la ciudadanía Milagreña conozca que existe una nueva urbanización dentro del mercado, por lo cual mantendremos programas publicitarios como lo son por medio de nuestra página web, redes sociales para lograr así tener reconocimiento y aceptación dentro del Cantón Milagro.

También es necesario desarrollar un plan agresivo de ventas para provocar un acercamiento del consumidor hacia nuestro producto con el fin de lograr ventas consecutivas y así disminuya las existencias de viviendas en la urbanización.

5.7 DESCRIPCION DE LA PROPUESTA

Presentación

“Cielo” es un conjunto residencial el cual se ubicara en el Km 3 1/2 vía Naranjito a solo 10 minutos del Centro principal cerca de escuelas, colegios, capilla, farmacia. Dotada de redes eléctricas, telefónicas, agua potable, áreas verdes además de todos los servicios necesarios para una vida cómoda.

Nombre De La Empresa

Urbanización "Cielo"

Misión

Ser una empresa promotora de la construcción de vivienda priorizando la necesidad de una vivienda digna y confortable, brindándoles las mayores comodidades para la adquisición de la vivienda con los mejores acabados, para que las familias tengan un nivel de vida completo.

Visión

Ser los líderes en el Cantón con una urbanización de punta brindando así a nuestros consumidores todas las comodidades en un ambiente confortable y placentero alcanzando su satisfacción total, aportando al mejoramiento del Cantón.

Logotipo

FIGURA 9. Logotipo Urbanización Cielo



Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Slogan

Un verdadero regocijo en Casa.

Valores que sustentan nuestra gestión:

Responsabilidad: Cumplimiento de nuestras propuestas tanto a nuestros clientes como al personal de la compañía.

Honestidad: Ser claros y objetivos en nuestro negocio.

Puntualidad: Nos preocuparemos por ser precisos en el tiempo y ejecución de la obra.

Satisfacción al cliente: Brindar a nuestros consumidores un producto de calidad con los mejores acabados.

5.7.1 Actividades

Criterio De Diseño

Las viviendas serán construidas con cimientos fuertes para que las viviendas tengan la posibilidad de futuras ampliaciones.

Con normas y estándares de calidad, diseños actuales además de atención en los detalles, seriedad y cumplimiento, haciendo que la satisfacción de nuestros clientes sea nuestra mayor carta de presentación.

Localización y Tamaño

El terreno que ocuparemos para el desarrollo de nuestro proyecto estará ubicado en el Km 3 ½ Vía Naranjito el cual cuenta con 13.417,00 m², con una superficie totalmente plana, cuenta con cerramiento. El terreno está valorado en \$ 120.753,00 a continuación se detallan las áreas de la Urbanización.

CUADRO 21. Resumen de Áreas Urbanización Cielo

Resumen de Áreas		%
Área de Lotes	6.937,65 m ²	51.7%
Área de vías y aceras	4.051,49 m ²	30.20%
Área verdes y comunal	2.427,86 m ²	18.10%
Área total del terreno	13.417,00 m ²	100.00%

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

Capacidad

La Urbanización Cielo tendrá una capacidad para producir un total de 40 viviendas de una sola planta, además de amplias áreas verdes, parqueadero, área comunal. (Véase Anexo 4.) Se detallan las áreas por manzana.

CUADRO 22. Resumen de áreas por manzanas Urbanización Cielo

Áreas por manzanas		
Manzana	Cant. De Lotes	Área Total
A	8	1.321,55m ²
B	9	1.530,00m ²
C	10	1.600,00m ²
D	3	586,10m ²
E	10	1.900,00 m ²
TOTAL	40	6.937,65m²

Elaborado por: María Mayor – Jesenia Vicuña

Atractivos de la urbanización “Cielo”:

- Urbanización Cerrada.
- Estará ubicado a tan solo 10 minutos del centro de la Ciudad.
- Contamos con villas modernas.
- Seguridad.
- Garita de control.
- Calles pavimentadas.
- Áreas Verdes.
- Área Comunitaria
- Agua Potable.

- Luz Eléctrica.

Todos estos atributos para satisfacer de la mejor manera a nuestros clientes brindándoles bienestar y confort.

Contratación de Constructora

Para la construcción de las viviendas será necesario la contratación de la constructora La Cúspide es una empresa con 25 años de experiencia en el mercado inmobiliario, la construcción de las viviendas se las realizara de acuerdo a nuestras especificaciones, la cual estará controlada por los gerentes respectivos para garantizar el cumplimiento de las mismas garantizando la calidad y además de los tiempos estipulados. La constructora también se encargara de conseguir los materiales y mano de obra requerida

Construcción de Viviendas

La construcción de las viviendas como ya lo mencionamos anteriormente lo realizara la constructora La Cúspide las cuales deben contener tuberías de agua potable y aguas servidas, instalaciones eléctricas, teléfono, etc., empotradas, pintado interior, exterior y demás acabados de acuerdo al contrato adquirido por la constructora.

A continuación se detallan el proceso que se lleva a cabo para la construcción de las viviendas.

Movimiento de Tierras

Campamento

Limpieza manual del terreno

Trazado, Replanteo y nivelación

Excavación a mano de plintos y cimientos

Relleno suelo natural y compactado

Desalojo de material

Estructura

Replanteo HS 140 Kg/cm²

Plintos HS 210 Kg/cm²

Hormigón en cadenas

Hormigón en columnas

Bordillo tina de baño

Dintel 0.10 x 0.20 x 1.10 m

Bloque Aliv 0.10 x 0.20 x 0.40 TIMB+ESTB

Acero de refuerzo

Malla electro soldada de 5mm a 10mm

Mampostería

Mesa de cocina hormigón armado

Mampostería de bloques de 10 cm

Lavandería

Caja de revisión

Tapa sanitaria

Enlucidos

Enlucido de fajas

Enlucido liso exterior

Enlucido horizontal

Medias cañas

Cerámica de pared 20 X 20 cm

Pisos

Contra-piso H.S. 180 Kg/cm²

Alisado de pisos

Adoquín de cemento

Cerámica para pisos

Carpintería metal/madera

Cerradura llave-llave

Cerradura llave seguro

Puerta de madera dormitorio 0.80 cm

Puerta de Madera principal 0.90 cm

Puerta de baño 0.70 cm

Ventana corrediza de aluminio

Tumbado Falso y etermit en el techo

Recubrimientos

Pintura de caucho interior dos manos

Pintura Elastomérica en exterior dos manos

Agua potable

Salida agua fría

Salida medidores

Tubería de agua fría PVC ½ pulgadas

Distribuidoras y columnas

Válvulas chek ½

Llave de control de ½ pulgadas

Llave de pico de lavandería

Aparatos sanitarios

Lavamanos completo

Inodoro tanque bajo

Lavaplatos completo

Aguas servidas

Canalización PVC 110 mm

Canalización PVC 50 mm

Bajantes aguas servidas

Bajantes aguas lluvias 110 mm

Rejilla interior de piso 50 mm

Rejilla exterior de piso 100 mm

Instalaciones eléctricas

Tablero de medidor

Panel

Puntos de alumbrado

Punto de Tomacorriente 110 v

Acomedida a panel más tubería Física

Obras exteriores

Jornales de limpieza

Desalojo de desperdicios

5.7.2 Recursos, Análisis Financiero

En el presente capítulo se analiza la inversión a realizar para la ejecución del proyecto en su etapa inicial, así como los ingresos, y gastos para al final analizar la factibilidad del proyecto utilizando las diferentes herramientas como lo son la Tasa interna de Retorno (TIR), el Valor Actual Neto (VAN) Estados Financieros y Razones financieras que nos permitirán analizar la rentabilidad de la Urbanización.

CUADRO 23. Inversión del Proyecto

Costo Inversión Proyecto (Miles \$USD)	
Concepto	Valor
Terreno (13417 m2)	\$ 120.753,00
Muebles y Enseres	\$ 980,00
Equipo de Computo	\$ 1.800,00
Equipo de Oficina	\$ 200,00
Total Activos Fijos	\$ 123.733,00
Requerimientos Legales	\$ 2.990,10
Honorarios Profesionales	\$ 6.800,00
Permisos y Licencias	\$ 15.500,00
Edificación Urbanización	\$ 26.610,00
Activos a Largo Plazo	\$ 51.900,10
Total Inversión	\$ 175.633,10

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

Financiamiento

Por las características del proyecto, se estima que la inversión del mismo debe darse a través de recursos propios 30% y de crédito externo a través del banco ecuatoriano de la vivienda que financia proyectos habitacionales.

CUADRO 24. Financiamiento del proyecto

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO		
INVERSION TOTAL		\$ 175.633,10
Financiado	70%	\$ 122.943,17
Aporte Propio	30%	\$ 52.689,93
		\$ 175.633,10

Capital Propio	Total
Accionista 1	\$ 26.344,97
Accionista 2	\$ 26.344,97

TASA		
Tasa Anual Interés Préstamo	9,00%	0,09

PRÉSTAMO BANCARIO		
Préstamo Bancario	122.943,17	11.064,89

FINANCIAMIENTO TABLA DE AMORTIZACIÓN				
PERIODO	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
-				122.943,17
1	30.735,79	11.064,89	41.800,68	92.207,38
2	30.735,79	8.298,66	39.034,46	61.471,59
3	30.735,79	5.532,44	36.268,24	30.735,79
4	30.735,79	2.766,22	33.502,01	-
	122.943,17	27.662,21	150.605,38	

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

CUADRO 25. Estimación de las Ventas Anual

INGRESOS OPERATIVOS					
Ingresos por venta		Año 1	Año 2	Año 3	año 4
Precio vivienda	\$ 36.000,00				
Clientes por año		9	10	10	11
Ingreso Anual		\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

CUADRO 26. Estimación de costos Anual

EGRESOS OPERATIVOS					
Egresos por venta		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Costo Constructora por vivienda	\$ 17.500,00				
Viviendas vendidas por año		9	10	10	11
Egresos Anual		\$ 157.500,00	\$ 175.000,00	\$ 175.000,00	\$ 192.500,00

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

CUADRO 27. Presupuesto de Costos y Gastos

Urbanización Cielo S.A				
Gastos Administrativos y de ventas (Miles \$USD)				
Sueldos Y salarios	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4
Gerente General	\$ 4.800,00	\$ 5.040,00	\$ 5.292,00	\$ 5.556,60
Director Administrativo	\$ 4.200,00	\$ 4.410,00	\$ 4.630,50	\$ 4.862,03
Director de Construcciones	\$ 4.200,00	\$ 4.410,00	\$ 4.630,50	\$ 4.862,03
Director de Marketing y Ventas	\$ 4.200,00	\$ 4.410,00	\$ 4.630,50	\$ 4.862,03
Contador	\$ 3.900,00	\$ 4.095,00	\$ 4.299,75	\$ 4.514,74
Supervisor de Obra	\$ 3.816,00	\$ 4.006,80	\$ 4.207,14	\$ 4.417,50
Secretaria	\$ 3.816,00	\$ 4.006,80	\$ 4.207,14	\$ 4.417,50
Guardia	\$ 3.816,00	\$ 4.006,80	\$ 4.207,14	\$ 4.417,50
Vendedor 1	\$ 3.816,00	\$ 4.006,80	\$ 4.207,14	\$ 4.417,50
Vendedor 2	\$ 3.816,00	\$ 4.006,80	\$ 4.207,14	\$ 4.417,50
Aporte patronal	\$ 4.497,32	\$ 4.722,19	\$ 4.958,30	\$ 5.206,21
Décimo Cuarto	\$ 3.180,00	\$ 3.339,00	\$ 3.505,95	\$ 3.681,25
Décimo Tercero	\$ 3.365,00	\$ 3.533,25	\$ 3.709,91	\$ 3.895,41
Total Sueldos y Salarios	\$ 51.422,32	\$ 53.993,44	\$ 56.693,11	\$ 59.527,77
Consumo de agua	\$ 240,00	\$ 252,00	\$ 264,60	\$ 277,83
Consumo de electricidad	\$ 480,00	\$ 504,00	\$ 529,20	\$ 555,66
Servicio de teléfono	\$ 240,00	\$ 252,00	\$ 264,60	\$ 277,83
Servicio de internet	\$ 300,00	\$ 315,00	\$ 330,75	\$ 347,29
Alquiler	\$ 2.400,00	\$ 2.520,00	\$ 2.646,00	\$ 2.778,30
Deprec. Muebles y Enseres	\$ 98,00	\$ 98,00	\$ 98,00	\$ 98,00
Deprec. Equipo de Computo	\$ 594,00	\$ 594,00	\$ 594,00	
Deprec. Equipo de Oficina	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00	\$ 20,00
Deprec. Activos a Largo Plazo	\$ 12.975,03	\$ 12.975,03	\$ 12.975,03	\$ 12.975,02
Total Gastos Generales	\$ 17.347,03	\$ 17.530,03	\$ 17.722,18	\$ 17.329,93
Publicidad	\$ 800,00	\$ 840,00	\$ 882,00	\$ 926,10
Total Gastos en Ventas	\$ 800,00	\$ 840,00	\$ 882,00	\$ 926,10
Total Costos Indirectos	\$ 69.569,35	\$ 72.363,46	\$ 75.297,29	\$ 77.783,79

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

Estado de Pérdidas y Ganancias

El estado de Resultado es muy importante analizarlo ya que nos muestra el desempeño operativo de urbanización en el término del periodo contable, siendo esta pérdida o ganancia.

En este estado financiero podemos observar que pese al endeudamiento financiero que existe debido al préstamo necesario para la inversión, la Urbanización no presenta perdida alguna, en su primer año tenemos una utilidad neta de \$56.929,00 y de igual manera en los años siguientes.

CUADRO 28. Estado de Pérdidas y Ganancias

Urbanización Cielo S.A					
Estado de Perdidas Y Ganancias					
	2014	2015	2016	2017	Total
Ventas	\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00	\$ 1.440.000,00
Costo de vivienda	\$ 157.500,00	\$ 175.000,00	\$ 175.000,00	\$ 192.500,00	\$ 700.000,00
Utilidad Bruta	\$ 166.500,00	\$ 185.000,00	\$ 185.000,00	\$ 203.500,00	\$ 740.000,00
Costos Indirectos	\$ 69.569,35	\$ 72.363,46	\$ 75.297,29	\$ 77.783,79	\$ 295.013,89
Utilidad Operacional	\$ 96.930,65	\$ 112.636,54	\$ 109.702,71	\$ 125.716,21	\$ 444.986,11
Gatos Financieros	\$ 11.064,89	\$ 8.298,66	\$ 5.532,44	\$ 2.766,22	\$ 27.662,21
Utilidad Antes part. Empleados	\$ 85.865,77	\$ 104.337,87	\$ 104.170,27	\$ 122.949,99	\$ 417.323,90
Participación Empleados	\$ 12.879,87	\$ 15.650,68	\$ 15.625,54	\$ 18.442,50	\$ 62.598,58
Utilidad Antes de Impuesto	\$ 72.985,90	\$ 88.687,19	\$ 88.544,73	\$ 104.507,49	\$ 354.725,31
Impuesto a la Renta	\$ 16.056,90	\$ 19.511,18	\$ 19.479,84	\$ 22.991,65	\$ 78.039,57
Utilidad Neta	\$ 56.929,00	\$ 69.176,01	\$ 69.064,89	\$ 81.515,84	\$ 276.685,74
Rentabilidad Sobre Ventas	17,57%	19,22%	19,18%	20,58%	

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

CUADRO 29. Balance General Proyectado

Urbanización Cielo					
BALANCE GENERAL					
	2013	2014	2015	2016	2017
Cuentas					
Activo Corriente					
Caja - Banco	-	\$ 68.817,00	\$ 127.169,34	\$ 179.128,98	\$ 249.330,81
Total de Activo Corriente	-	\$ 68.817,00	\$ 127.169,34	\$ 179.128,98	\$ 249.330,81
Activos Fijos					
Terreno	\$ 120.753,00	\$ 120.753,00	\$ 120.753,00	\$ 120.753,00	\$ 120.753,00
Equipo de Computo	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00	\$ 1.800,00
(-)Deprec. Acum. Eq. Computo	-	\$ 594,00	\$ 1.188,00	\$ 1.782,00	\$ 2.376,00
	\$ 1.800,00	\$ 1.206,00	\$ 612,00	\$ 18,00	-\$ 576,00
Equipos de Oficina	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00	\$ 200,00
(-)Deprec. Acum. Eq. Oficina	-	\$ 20,00	\$ 40,00	\$ 60,00	\$ 80,00
	\$ 200,00	\$ 180,00	\$ 160,00	\$ 140,00	\$ 120,00
Muebles y Enceres	\$ 980,00	\$ 980,00	\$ 980,00	\$ 980,00	\$ 980,00
(-)Deprec. Acum. Mueb. Y Enseres	-	\$ 98,00	\$ 196,00	\$ 294,00	\$ 392,00
	\$ 980,00	\$ 882,00	\$ 784,00	\$ 686,00	\$ 588,00
Activos Diferidos	\$ 51.900,10	\$ 51.900,10	\$ 51.900,10	\$ 51.900,10	\$ 51.900,10
(-) Amortización Activos Diferidos	-	\$ 12.975,03	\$ 25.950,05	\$ 38.925,08	\$ 51.900,10
	\$ 51.900,10	\$ 38.925,08	\$ 25.950,05	\$ 12.975,03	\$ 0,00
Total de Activo Fijo	\$ 175.633,10	\$ 161.946,08	\$ 148.259,05	\$ 134.572,03	\$ 121.479,00
Total de Activo	\$ 175.633,10	\$ 230.763,07	\$ 275.428,39	\$ 313.701,01	\$ 370.809,81
Pasivo					
Pasivo Corriente					
Préstamo	\$ 122.943,17	\$ 92.207,38	\$ 61.471,59	\$ 30.735,79	-
Participación Empleados por Pagar	-	\$ 12.879,87	\$ 15.650,68	\$ 15.625,54	\$ 18.442,50
Impuesto a la Renta por Pagar	-	\$ 16.056,90	\$ 19.511,18	\$ 19.479,84	\$ 22.991,65
Total Pasivo	\$ 122.943,17	\$ 121.144,14	\$ 96.633,45	\$ 65.841,17	\$ 41.434,14
Patrimonio					
Aporte Capital	\$ 52.689,93	\$ 52.689,93	\$ 52.689,93	\$ 52.689,93	\$ 52.689,93
Utilidad del Ejercicio	-	\$ 56.929,00	\$ 69.176,01	\$ 69.064,89	\$ 81.515,84
Utilidad Años Anteriores	-	\$ 0,00	\$ 56.929,00	\$ 126.105,01	\$ 195.169,90
Total Patrimonio	\$ 52.689,93	\$ 109.618,93	\$ 178.794,94	\$ 247.859,83	\$ 329.375,67
Total Pasivo y Patrimonio	\$ 175.633,10	\$ 230.763,07	\$ 275.428,39	\$ 313.701,01	\$ 370.809,81

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

Flujo de Caja

El flujo de caja demuestra el movimiento de efectivo de la empresa y nos proporciona cuantos valores posee la empresa para reaccionar a imprevistos, además se encuentran escritos los ingresos y egresos de la Urbanización, es muy importante cumplir con las ventas proyectadas (ingresos) ya que de este depende la rentabilidad del proyecto.

CUADRO 30. Flujo de Caja Proyectado

Urbanización Cielo S.A						
Flujo de Caja Proyectado (Miles \$USD)						
	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Ingresos Operativos						
Ventas		\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00	\$ 1.440.000,00
Total Ingresos Operativos		\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00	\$ 1.440.000,00
Egresos Operativos						
Inversión Inicial	\$ 175.633,10	-	-	-	-	-
Costo de Vivienda		\$ 157.500,00	\$ 175.000,00	\$ 175.000,00	\$ 192.500,00	\$ 700.000,00
Gastos en Ventas		\$ 800,00	\$ 840,00	\$ 882,00	\$ 926,10	\$ 3.448,10
Gastos Administrativos (Excepto Deprec.)		\$ 55.082,32	\$ 57.836,44	\$ 60.728,26	\$ 63.764,67	\$ 237.411,70
Pago participación de empleados		-	\$ 12.879,87	\$ 15.650,68	\$ 15.625,54	\$ 44.156,09
Pago del Impuesto Renta		-	\$ 16.056,90	\$ 19.511,18	\$ 19.479,84	\$ 55.047,92
Total de Egresos Operativos	\$ 175.633,10	\$ 213.382,32	\$ 262.613,20	\$ 271.772,12	\$ 292.296,16	\$ 1.215.696,90
Flujo Operativo	-\$ 175.633,10	\$ 110.617,68	\$ 97.386,80	\$ 88.227,88	\$ 103.703,84	\$ 224.303,10
Ingresos No Operativos						
Préstamo Bancario	\$ 122.943,17	-	-	-	-	\$ 122.943,17
Total Ingresos No Operativos	\$ 122.943,17	-	-	-	-	\$ 122.943,17
Egresos No Operativos						
Inversiones						
Pago Capital	-	\$ 30.735,79	\$ 30.735,79	\$ 30.735,79	\$ 30.735,79	\$ 122.943,17
Pago Interés	-	\$ 11.064,89	\$ 8.298,66	\$ 5.532,44	\$ 2.766,22	\$ 27.662,21
Total Egresos No Operativos		\$ 41.800,68	\$ 39.034,46	\$ 36.268,24	\$ 33.502,01	\$ 150.605,38
Flujo Neto No Operativo	\$ 122.943,17	-\$ 41.800,68	-\$ 39.034,46	-\$ 36.268,24	-\$ 33.502,01	-\$ 27.662,21
Flujo Neto	-\$ 52.689,93	\$ 68.817,00	\$ 58.352,34	\$ 51.959,64	\$ 70.201,83	\$ 196.640,88
Saldo Inicial	-	\$ 0,00	\$ 68.817,00	\$ 127.169,34	\$ 179.128,98	\$ 375.115,32
Flujo Acumulado	-	\$ 68.817,00	\$ 127.169,34	\$ 179.128,98	\$ 249.330,81	

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiera

Punto de Equilibrio

Para el proyecto se ha desarrollado el punto de equilibrio, es decir donde las ventas o ingresos cubren los costos fijos y variables. Se calcula que para el primer año el PE es de \$157.889,85; la diferencia con respecto a las ventas corresponde a la utilidad sobre los ingresos.

CUADRO 31. Punto de Equilibrio

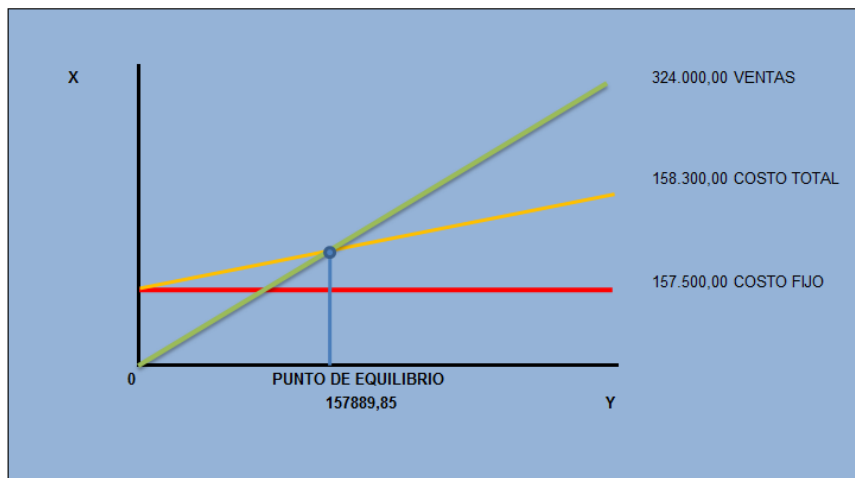
DATOS	X	Y
ventas	324.000,00	324.000,00
costo fijos	157.500,00	158.300,00
Costos variables	800,00	800,00

$$PE = \frac{CF}{1 - CV} = \frac{157500,00}{0,99753}$$
$$PE = 157889,85$$

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiero

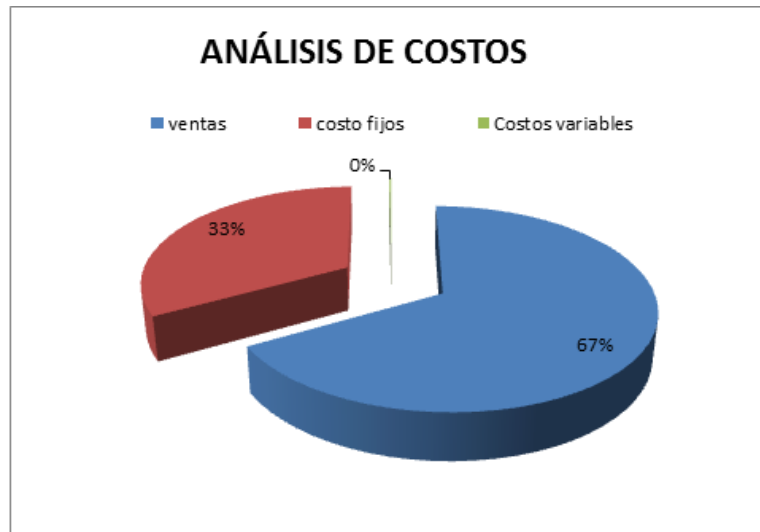
GRAFICO 11. Punto de Equilibrio



Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiero

GRAFICO 12. Análisis de los Costos



Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiero

VAN – TIR

Analizaremos el VAN y el TIR a partir de los resultados obtenidos. Si el VAN es mayor a cero el proyecto es rentable, si el VAN es menor a cero el proyecto no es rentable.

La Inversión inicial del proyecto es de 175.633,10; los flujos de efectivo representados en el flujo de caja, se aprecian de forma positiva, por lo que el VAN presenta un valor favorable de 135.888,17.

El TIR del inversionista para efectos del proyecto es de 15,75% lo cual indica que el proyecto es rentable para el inversionista.

El proyecto tiene una tasa asociada mayor que la tasa de mercado por lo tanto se justifica su inversión.

CUADRO 32. VAN - TIR

ÍNDICES FINANCIEROS					
DESCRIPCIÓN	INV. INICIAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4
Flujos operativos	-175.633,10	110.617,68	97.386,80	88.227,88	103.703,84

ÍNDICES FINANCIEROS					
DESCRIPCIÓN	INV. INICIAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4
Flujos netos	-175.633,10	68.817,00	58.352,34	51.959,64	70.201,83

TASA DE DESCUENTO	
TASA DE DESCUENTO	11,00%

TASA DE RENDIMIENTO PROMEDIO	MAYOR AL 12%
SUMATORIA DE FLUJOS	399.936,20
AÑOS	4
INVERSIÓN INICIAL	175.633,10
TASA DE RENDIMIENTO PROMEDIO	56,93%

SUMA DE FLUJOS DESCONTADOS		311.521,27
VAN	POSITIVO	135.888,17
ÍNDICE DE RENTABILIDAD I.R.	MAYOR A 1	2,29
RENDIMIENTO REAL	MAYOR A 12	129,25
TASA INTERNA DE RETORNO		44,74%
TASA INTERNA DE RETORNO DEL INVERSIONISTA		15,75%

CUADRO 33. Índices Financieros

Urbanización Cielo S.A							
Índices Financieros							
Detalle	Formula		2013	2014	2015	2016	2017
<u>Índice de liquidez</u>							
Activo Corriente			-	\$ 68.817,00	\$ 127.169,34	\$ 179.128,98	\$ 249.330,81
Pasivo Corriente			\$ 122.943,17	\$ 121.144,14	\$ 96.633,45	\$ 65.841,17	\$ 41.434,14
Razón Circulante	AC/PC	Veces	-	0,57	1,32	2,72	6,02
<u>Índice de Deuda</u>							
Pasivos Totales			\$ 122.943,17	\$ 121.144,14	\$ 96.633,45	\$ 65.841,17	\$ 41.434,14
Activos Totales			\$ 175.633,10	\$ 230.763,07	\$ 275.428,39	\$ 313.701,01	\$ 370.809,81
Ratio de Endeudamiento	PT/AT	%	70,00%	52,50%	35,08%	20,99%	11,17%
<u>Índice de Actividad</u>							
Ventas Netas			-	\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00
Activos Fijo			\$ 175.633,10	\$ 161.946,08	\$ 148.259,05	\$ 134.572,03	\$ 121.479,00
Rendimiento sobre activo fijo	VN/AF	Veces	-	2,00	2,43	2,68	3,26
Ventas Netas			-	\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00
Activos Totales			\$ 175.633,10	\$ 230.763,07	\$ 275.428,39	\$ 313.701,01	\$ 370.809,81
Rotación de Activo Totales	VN/AT	Veces		1,40	1,31	1,15	1,07
<u>Índice de Rentabilidad</u>							
Utilidad Neta			-	\$ 56.929,00	\$ 69.176,01	\$ 69.064,89	\$ 81.515,84
Activos Totales			\$ 175.633,10	\$ 230.763,07	\$ 275.428,39	\$ 313.701,01	\$ 370.809,81
Rentabilidad Sobre Inversión	UN/AT	%		24,67%	25,12%	22,02%	21,98%
Utilidad Neta			-	\$ 56.929,00	\$ 69.176,01	\$ 69.064,89	\$ 81.515,84
Patrimonio			\$ 52.689,93	\$ 109.618,93	\$ 178.794,94	\$ 247.859,83	\$ 329.375,67
Utilidad sobre Patrimonio	UN/PAT.	%		51,93%	38,69%	27,86%	24,75%
Utilidad Neta				\$ 56.929,00	\$ 69.176,01	\$ 69.064,89	\$ 81.515,84
Ventas Netas				\$ 324.000,00	\$ 360.000,00	\$ 360.000,00	\$ 396.000,00
Rentabilidad Sobre Ventas	UN/VN	%		17,57%	19,22%	19,18%	20,58%

Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación Financiero

Análisis de las razones financieras

Para evaluar la situación y desempeño financiero de una empresa es necesario analizar las razones o índices financieros entre los más conocidos están: las razones de liquidez, las razones de deuda, las razones de actividad estas tres miden el riesgo además de las razones de rentabilidad que mide el rendimiento del negocio.

A continuación se analizan los resultados obtenidos luego de la aplicación de los diferentes índices para nuestro negocio.

- **Razón Circulante:** La razón Circulante del proyecto para el primer año es de 0,57 lo que quiere decir que por cada dólar de deuda que tenemos contamos con \$0,57 para responder en los años siguientes este va en aumento por la disminución del crédito.
- **Razón de Endeudamiento:** El resultado de este ratio para el primer año es de 52,50% es decir que en esta proporción los activos son financiados por acreedores, este valor es elevado pero conforme pasa el tiempo este porcentaje disminuye.
- **Rotación de Activos Fijos:** Mientras mayor sea el valor de este ratio mejor será la productividad. Podemos decir que por cada dólar en activo fijo nuestra empresa genera \$ 2,00 en ventas.
- **Rotación de Activos Totales:** Este ratio indica la eficiencia en la utilización de sus activos para generar las ventas. En nuestro caso esta razón es de 1,40 que significa que por cada dólar invertido en activos, el negocio genera \$1,40 en venta.
- **Rentabilidad Sobre Inversión:** Este ratio muestra la eficiencia que tiene la empresa para obtener utilidades de sus activos. El proyecto genera un rendimiento aceptable debido a que esta razón equivale al 24,67%.
- **Rendimiento Sobre Patrimonio:** Por cada unidad monetaria que genera la empresa se produce un rendimiento del 51,93% sobre el patrimonio a favor de los propietarios.
- **Rentabilidad Sobre Ventas:** Indica la eficiencia en la operación del proyecto mientras más alto el margen de utilidad neta de la empresa mejor. En nuestro proyecto quiere decir que por cada dólar que vendió nuestro negocio se obtuvo una utilidad del 17,57%.

5.7.3 Impacto

Este proyecto tendrá un impacto social relevante porque al implementar la urbanización los adquirientes de las viviendas contarán con todos los servicios necesarios para un nivel de vida agradable.

Por el lugar donde se encuentra ubicada la Urbanización Cielo, estará alejada del ruido excesivo característico de la zona céntrica, pero a la vez cerca de colegios, capillas, supermercados, farmacias etc., pensando en satisfacer las necesidades del cliente.

Tranquilidad de las familias al contar con un lugar donde habitar, en un lugar tranquilo y seguro.

No afectaremos al medio ambiente ya que la flora existente nos servirá para los espacios requeridos para las áreas verdes.

5.7.4 Cronograma

Cuadro 34. Cronograma

	Actividad	TiempoMes											
		E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Primera etapa	Investigación de Mercado	x											
	Financiamiento			x									
	Localización del Terreno				x								
	Acreditación y Permisos						x						
	Localización y negociación Proveedores								x				
Segunda Etapa	Compra de Activos Fijos									x			
	Reclutamiento de Personal										x		
	Lanzamiento Publicitario											x	
	Creación de Plan de Ventas												x

5.7.5 Lineamiento para evaluar la propuesta

- Se tomó en consideración los resultados de la encuesta dando como resultado que un gran segmento del mercado habitan bajo el sistema de alquiler, y que a la vez estarían dispuestos a adquirir viviendas en una urbanización, dotada de los servicios básicos.
- Se realizó los estudios necesarios para demostrar la factibilidad de poner en marcha una urbanización en la Ciudad de Milagro.
- Se tomó en consideración las ventajas y desventajas interna y externa del sector al que incursionaremos.
- Se observó a los competidores, además de las necesidades y exigencias por parte del consumidor para poder crear la propuesta.

CONCLUSIONES

Se concluye que todos los aspectos tomados en cuenta, las valoraciones y proyecciones de la investigación han sido orientados específicamente a la elaboración de la propuesta que ha servido como base para su completo desarrollo.

- La creación de la Urbanización en el Km 3 ¹/₂ vía a Naranjito es una propuesta factible en los ámbitos evaluados.
- No existe riesgo de recuperación ya que el trámite de la compra de las viviendas se realiza de una forma directa entre la entidad financiera y el cliente.
- Al contar con un solo proveedor para la construcción de las viviendas es necesario poner cláusulas en caso de incumplimiento.
- Se deben cumplir con los parámetros en la evaluación financiera, para cubrir los costos y generar utilidades.
- Debemos tener muy en cuenta los impactos que va a tener nuestra propuesta.
- Los trámites legales deben estar en regla para un perfecto funcionamiento de la urbanización.

RECOMENDACIONES

- Emplear una campaña publicitaria para dar a conocer en poco tiempo la existencia de la urbanización, además de las ventajas que posee esta.
- Cumplir con los parámetros establecidos en la parte financiera, es decir; con los presupuestos de gastos y ventas, para cubrir los costos de la urbanización.
- Analizar la posibilidad de conceder créditos directos, y que estos a la vez garanticen el retorno de la inversión.
- Llevar a cabo todas las medidas de control, evolución y diferentes estudios para este tipo de proyecto.
- Establecer parámetros de negociación con la constructora en cuanto a los materiales y diseños que se van a empezar, en la construcción de las viviendas.
- Dar a conocer a nuestros potenciales clientes acerca de la confiabilidad de nuestra urbanización.

Bibliografía

- ASAMBLEA CONSTITUYENTE: *Constitucion De La Republica Del Ecuador 2008*. Quito.
- CANALES CERÓN, Alejandro I.: *Discurso Demográfico Y Postmodernidad: Una Revisión Crítica Del Pensamiento Malthusiano*, El colegio de México, A.C., 2010.”
- EYSSAUTIER DE LA MORA, Maurice: *Desarrollo de la inteligencia quinta edición. En M. E. Mor, Metodología de la Investigación (pág. 95)*, Internacional Thomson Editores, Mexico, 2006.
- GRECO, Orlando: *Diccionario de Economía* (págs. 54 -118), Valleta Ediciones Segunda edición, Argentina, 2003.
- HERNÁNDEZ MANGONES, Gustavo: *Diccionario de Economía* (pág. 244), Universidad Cooperativa de Colombia, Primera Edición, 2006.
- MORÁN DELGADO, Gabriela; ALVARADO CERVANTES, Darío Gerardo: *Métodos de investigación* (págs. 24-28), Pearson Custom Publishing, Mexico, 2010.
- RAMÍREZ BACCA, Renzo; Universidad Nacional De Colombia; Grupo De Investigación Histórica, Trabajo, Sociedad Y Cultura: *Introducción teórica y practica a la investigación histórica* (pág. 45), Universidad Nacional de Colombia, 2010.
- SARRIBLE PEDRONI, Graciela: *Teoria de Poblaciòn* (págs. 31-35), Universidad de Barcelona, 1998.

- TORO JARAMILLO, Iván Darío; PARRA RAMÍREZ, Rubén Rarío: *Método y conocimiento - Metodología de la Investigación* (pág. 118). Universidad EAFIT.

Artículo de Revista

- MINISTERIO COORDINADOR DE POLÍTICA ECONÓMICA: *Ecuador Económico*, El mercado del crédito en Ecuador, 2012.

Tesis de Grado

- GUEVARA CORDOVA, Patricia: *Creación de una urbanización a la población de clase media en el Cantón Milagro*, (págs. 1- 2), 2009.

Informé

- MENDIETA, Marlon: *Dinámica Poblacional del País*, Universidad Técnica Particular de Loja, 21/11/2011.
- MINVU: *Medición del Deficit Habitacional, Guía Práctica para calcular requerimientos cuantitativos de vivienda mediante información Censal*, División técnica de Estudio y Fomento Habitacional - Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Santiago - Chile, 2007.
- TORRES GUTIÉRREZ, Tania; UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA: *Informe de Coyuntura Económica No.6 - El sector de la construcción: motor de la economía*, Universidad Técnica Particular de Loja, 2011.

Linkografía

- ACOSTA M, María Elena: *Habitad para la humanidad*, de <http://habitatlac.wordpress.com/2011/01/08/politicas-publicas-y-asignacion-de-recursos-al-sector-vivienda-en-ecuador/>, Extraído el 25 de noviembre de 2012

- PADILLA CH, Luis: *Agencia Publica De Noticias Del Ecuador Y Suramérica*, de <http://andes.info.ec/2009-2011.php/?p=118576>, Extraído el 25 de diciembre de 2012
- PADILLA, Luis: *Agencia pública de noticias del Ecuador y Suramérica*, de <http://andes.info.ec/econom%C3%ADa/7704.html>, Extraído el 25 de septiembre de 2012
- ARANGURI, Gustavo: de <http://www.algoqver.com/2011/01/este-2011-llegaremos-a-los-siete-mil-millones-de-habitantes-en-el-mundo/>
- ASAMBLEA NACIONAL: de <http://documentacion.asambleanacional.gov.ec/alfresco/d/d/workspace/SpacesStore/23232210-5de3-43ec-946f-3d6f2d84bd81/C%C3%B3digo%20Org%C3%A1nico%20de%20organizaci%C3%B3n%20Territorial,%20Autonom%C3%ADa%20y%20Descentralizaci%C3%B3n>, Extraído el 17 de enero de 2013.
- ASAMBLEA NACIONAL.: *Fundacion Ecuador libre*, de http://www.ecuadorlibre.com/index.php?option=com_content&view=article&id=40:cap-no-142-qsobre-la-situacion-habitacional-en-ecuador&catid=3:capsula-de-entorno-economico&Itemid=12, Extraído el 15 de enero de 2013.
- CADENA, Félix; RAMOS CHALÉB, Mónica; PAZMIÑO, Marcela; MENDOZA, Oscar: *Escuela Superior Politécnica del Litoral(ESPOL)*, de <http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/10169/1/Los%20determinantes%20de%20la%20Demanda%20de%20Vivienda%20en%20las%20ciudades%20de%20Guayaquil.pdf>, Extraído el 6 de Diciembre de 2012.

- CELADE - División de Población., de <http://www.eclac.cl/cgi-bin/getprod.asp?xml=/celade/noticias/paginas/6/26696/P26696.xml&xsl=/celade/tpl/p18f.xsl&base=/celade/tpl/top-bottom.xsl>.
- CLAVIJO ACOSTA, Julio: de http://www.ecuadorlibre.com/index.php?option=com_content&view=article&id=40:cap-no-142-qsobre-la-situacion-habitacional-en-ecuadorq&catid=3:capsula-de-entorno-economico&Itemid=12, Extraído el 1 de diciembre de 2012.
- DEFINICION ABC: de <http://www.definicionabc.com/general/urbanizacion.php>, Extraído El 6 de febrero de 2013.
- DERECHO.COM:de <http://www.derecho.com/c/Bienes+inmueble> , Extraído el 5 de febrero de 2013 .
- DIRECCIÓN DE URBANISMO ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN: *Milagro.*, de <http://milagro.gob.ec/archivos/pdf/lotaip/literalf/duac.pdf>, Extraído el 23 de junio de 2012.
- SALCEDO CRUZ, Juan José: Ecuador Economica, de <http://www.ecuadoreconomica.com/2011/07/la-pobreza-en-ecuador-mas-alla-de-un.html>
- EL CONCEJO MUNICIPAL DE MILAGRO: de http://milagro.gob.ec/wp-content/uploads/2008/2008_5.doc, Extraído el 24 de junio de 2012.
- GLOSARIO.NET: de <http://arte-y-arquitectura.glosario.net/construccion-y-arquitectura/urbanizaci%F3n-7715.html>, Extraído el 03 de agosto de 2012.

- GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE MILARO: de <http://milagro.gob.ec/archivos/pdf/lotaip/literals/4.-DIAGNOSTICO%20PDOT.pdf>, Extraído el 2 de junio de 2012.
- GOBIERNO NACIONAL DE LA REPUBLICA EL ECUADOR: de <http://www.tramitesciudadanos.gob.ec/tramite.php?cd=1107>, Extraído el 5 de septiembre de 2012.
- HERBRUN: de <http://hebrun.wordpress.com/category/02-mercado-inmobiliario/>, Extraído el 6 de febrero de 2013.
- HERRERA COELLO, Alex Paúl: Repositorio digital escuela politécnica nacional, de <http://bibdigital.epn.edu.ec/bitstream/15000/448/1/CD-0396.pdf>, Extraído el 6 de diciembre de 2012.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSO: de http://www.inec.gob.ec/estadisticas/index.php?option=com_content&view=article&id=278&Itemid=57&lang=es, Extraído el 01 de agosto de 2012.
- Lucerito: de <http://www.elblogsalmon.com/conceptos-de-economia/que-es-el-nivel-de-vida-y-como-se-mide>
- MINIS RESPUESTA: de <http://plandet.wordpress.com/2011/02/09/la-importancia-de-areas-verdes-destinadas-para-parques/>, Extraído el 5 de febrero de 2013.
- MINISTERIO DE COORDINACIÓN DE LA POLÍTICA ECONÓMICA: de <http://issuu.com/economiaecuador/docs/ec-mensual-3-web>, Extraído el 2 de octubre de 2012
- PLANDET: de <http://plandet.wordpress.com/2011/02/09/la-importancia-de-areas-verdes-destinadas-para-parques/>, Extraído el 5 de febrero de 2013.

- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA: de <http://lema.rae.es/drae/srv/search?id=5sP9F2ixPDXX2XhwawPm>, Extraído el 2 de septiembre de 2012.
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS: de http://www.supercias.gov.ec/Documentacion/Sector%20Societario/Marco%20Legal/instructivo_soc.pdf, Extraído el 23 de junio de 2012.
- UNITED NATIONS DEVELOPMENT PROGRAMME: de <http://hdr.undp.org/es/estadisticas/indices/>, Extraído el 15 de diciembre de 2012.
- Vue: de <http://www.otavaloempresarial.com/servicios-de-la-vue/requisitos-para-constituir-una-compania>, Extraído el 23 de junio de 2012.
- WORD REFERENCE: de <http://www.wordreference.com/definicion/demograf%C3%ADa>, Extraído el 6 de noviembre de 2012.
- WORD REFERENCE: de <http://www.wordreference.com/definicion/poblaci%C3%B3n>, Extraído el 7 de noviembre de 2012.

ANEXO

ANEXO 1.Encuesta



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO
UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES
CARRERA DE ECONOMÍA



Encuesta dirigida a la Población Económicamente Activa del Cantón San Francisco De Milagro, su opinión es de Gran importancia para recabar información destinada para la elaboración de nuestro proyecto

ES IMPORTANTE QUE LA INFORMACION SUMINISTRADA SEA CIERTA Y VERDADERA

ENCUESTA

INFORMACIÓN BÁSICA:

Sexo Encuestado:

Masculino

Femenino

Edad

Marque con (✓) las siguientes respuestas:

1.- ¿Considera usted que existe un incremento de la población en el Cantón Milagro?

Totalmente De Acuerdo

De Acuerdo

En Desacuerdo

2.- ¿Considera usted que la poca planificación familiar desarrolla un incremento en la población?

Totalmente De Acuerdo

De Acuerdo

En Desacuerdo

3.- ¿Considera usted que el incremento de la población es un factor que influye en el déficit de vivienda?

Totalmente De Acuerdo

De Acuerdo

En Desacuerdo

4.- ¿En la Actualidad considera que existe un problema de vivienda en el Cantón Milagro?

Totalmente De Acuerdo

De Acuerdo

En Desacuerdo

5.- ¿De las sig. Alternativas, cual de ellas considera que es un factor que influye para el déficit de vivienda?

Migración Intema

La situación Económica

El desempleo

Descontrol habitacional

Todas las anteriores

6.- ¿Actualmente la vivienda donde usted habita es?

Propia

Familia

Alquilada

Otros

7.- ¿Considera usted que en la actualidad es difícil para una familia adquirir una vivienda propia?

Siempre

Casi siempre

Nunca

8.- ¿Considera que crear una urbanización contribuiría al desarrollo de la ciudad?

Totalmente De Acuerdo

De Acuerdo

En Desacuerdo

9.- ¿Usted estaría dispuesto a adquirir una vivienda en una urbanización?

Siempre

Casi siempre

Nunca

Gracias por su colaboración

ANEXO 2. Entrevista



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO
UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES
CARRERA DE ECONOMÍA

**ENTREVISTA DIRIGIDA DIRECTIVOS, PERSONEROS MUNICIPALES,
DOCENTES Y PROFESIONALES DEL CANTÓN MILAGRO**

OBJETIVO.- Realizar un estudio socioeconómico a la población Milagreña, para determinar el déficit habitacional en el Cantón Milagro.

COOPERACIÓN.- De antemano le agradecemos su colaboración en la información que nos proporcionará, le garantizamos que la información se mantiene en forma confidencial.

INSTRUCCIONES.- Por favor llenar este formulario tan preciso como sea posible, no deje espacios en blanco.

PREGUNTAS

1.- ¿Nos podría mencionar algunos de los factores negativos del incremento de la Población?

2.- ¿Considera usted que el incremento poblacional genera mayor demanda de infraestructura habitacional y atención de servicios básicos?

3.- ¿Usted cree que es importante disminuir el déficit de vivienda en el Cantón Milagro, Porque?

4.- ¿Considera usted que es importante implementar en el Cantón Milagro un proyecto de urbanización de viviendas con accesibilidad de financiamiento?

5.- ¿Considera usted que los habitantes del Cantón milagro estarán dispuestos a adquirir viviendas en una urbanización, porque?

Resultados Entrevistas

Para la realización de nuestro proyecto hemos procedido a entrevistar a personas que consideramos su opinión es de suma importancia para el estudio del mismo.

A continuación damos a conocer las respuestas de las personalidades encuestadas:

1. Arq. Tomas Casal Alvarez (Director de obras universitarias UNEMI) realizada el 23 de Enero del 2013

PREGUNTAS:

¿Nos podría mencionar algunos de los factores negativos del incremento de la Población?

El incremento o aumento desmedido de la población y su concentración en las principales ciudades hace crecer en forma desordenada y desmedida la demanda de alimentos ropa, vivienda, educación, salud.

¿Considera usted que el incremento poblacional genera mayor demanda de infraestructura habitacional y atención de servicios básicos?

Indudablemente que es así, por esta razón las ciudades que no puedan satisfacer esa demanda crecen con cordones de invasiones que no tienen infraestructura urbana ni sanitaria.

¿Usted cree que es importante disminuir el déficit de vivienda en el Cantón Milagro, Porque?

Siempre reducir el déficit habitacional es importante. La aspiración de toda familia es obtener su casa propia.

¿Considera usted que es importante implementar en el Cantón Milagro un proyecto de urbanización de viviendas con accesibilidad de financiamiento?

Desde hace muchos años los gobiernos no han implementado planes de vivienda en el Cantón, el ser dueño de su vivienda trae muchos beneficios a las familias de manera muy importante el sentido de seguridad.

¿Considera usted que los habitantes del Cantón milagro estarán dispuestos a adquirir viviendas en una urbanización, porque?

De muchas formas muchas familias pobres tendrán dificultades para llegar a ser propietarios de su vivienda pero las familias que tengan recursos económicos si.

2. Ing. Dagoberto Rodríguez (Profesional en la docencia Universitaria en la Universidad Estatal de Milagro)

PREGUNTAS:

¿Nos podría mencionar algunos de los factores negativos del incremento de la Población?

A consideración pienso que existen varios factores negativos como son las invasiones, falta de empleo, incremento de la pobreza y una mala calidad de vida, es por ello que se deben plantar soluciones de inmediato.

¿Considera usted que el incremento poblacional genera mayor demanda de infraestructura habitacional y atención de servicios básicos?

Si por supuesto se ve que la ciudad está creciendo de una manera no planificada y se nota que hacen falta viviendas por asentamientos no planificados, para cumplir las expectativas de crecimiento de la ciudadanía.

¿Usted cree que es importante disminuir el déficit de vivienda en el Cantón Milagro, Porque?

Si es fundamental siempre disminuir el déficit de vivienda además existe una política de gobierno para poder disminuir el déficit de vivienda para así mejorar la calidad de vida.

¿Considera usted que es importante implementar en el Cantón Milagro un proyecto de urbanización de viviendas con accesibilidad de financiamiento?

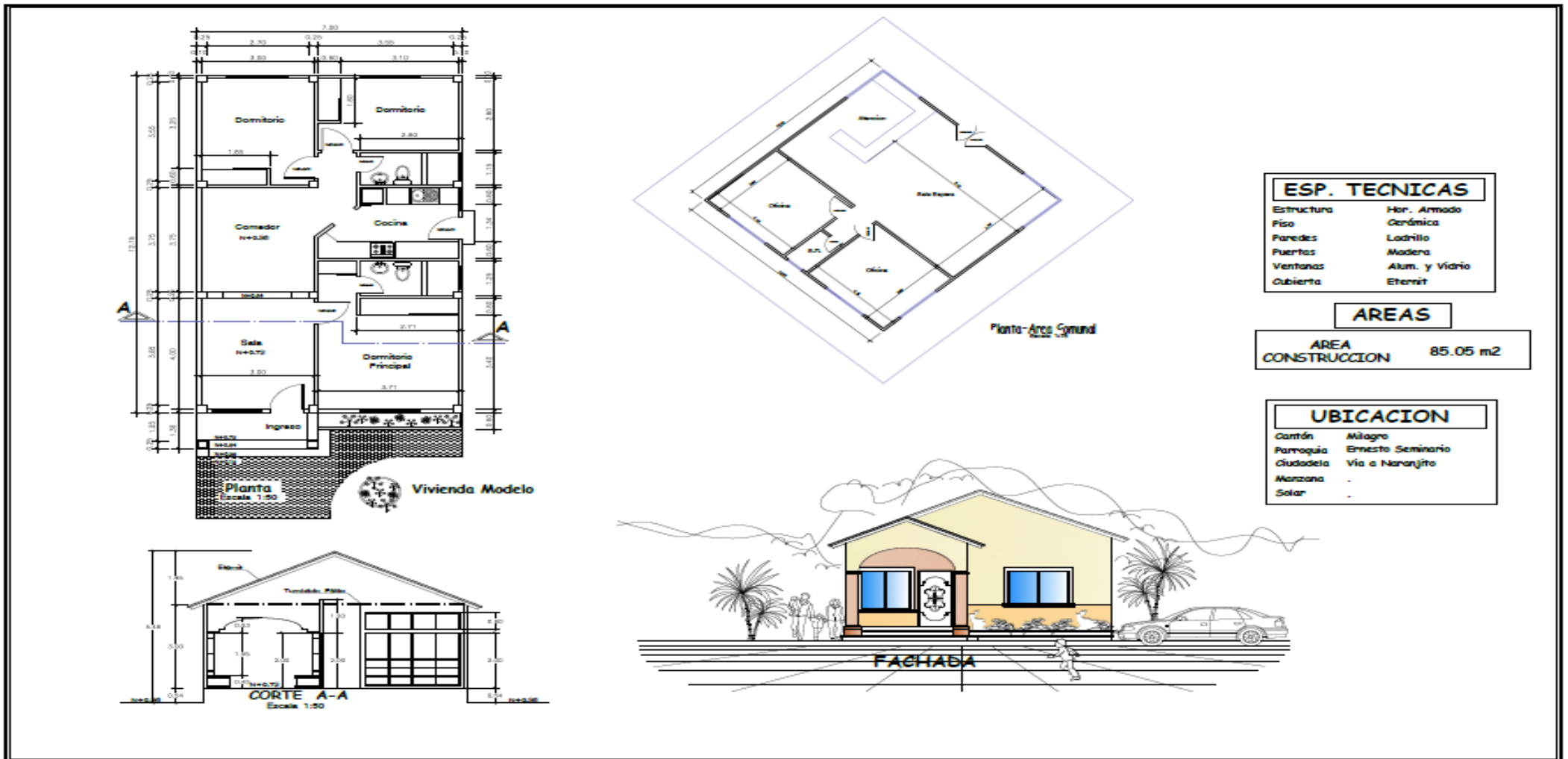
A consideración tengo el conocimiento de que existen varios proyectos que se están ejecutando existen las políticas gubernamentales para ayudar a adquirir una

vivienda vía MIDUVI, Banco del Pacifico son diferentes segmentos de crédito que se manejan en este momento.

¿Considera usted que los habitantes del Cantón milagro estarán dispuestos a adquirir viviendas en una urbanización, porque?

Siempre y cuando los precios de las viviendas sean accesibles para las familias Milagreñas.

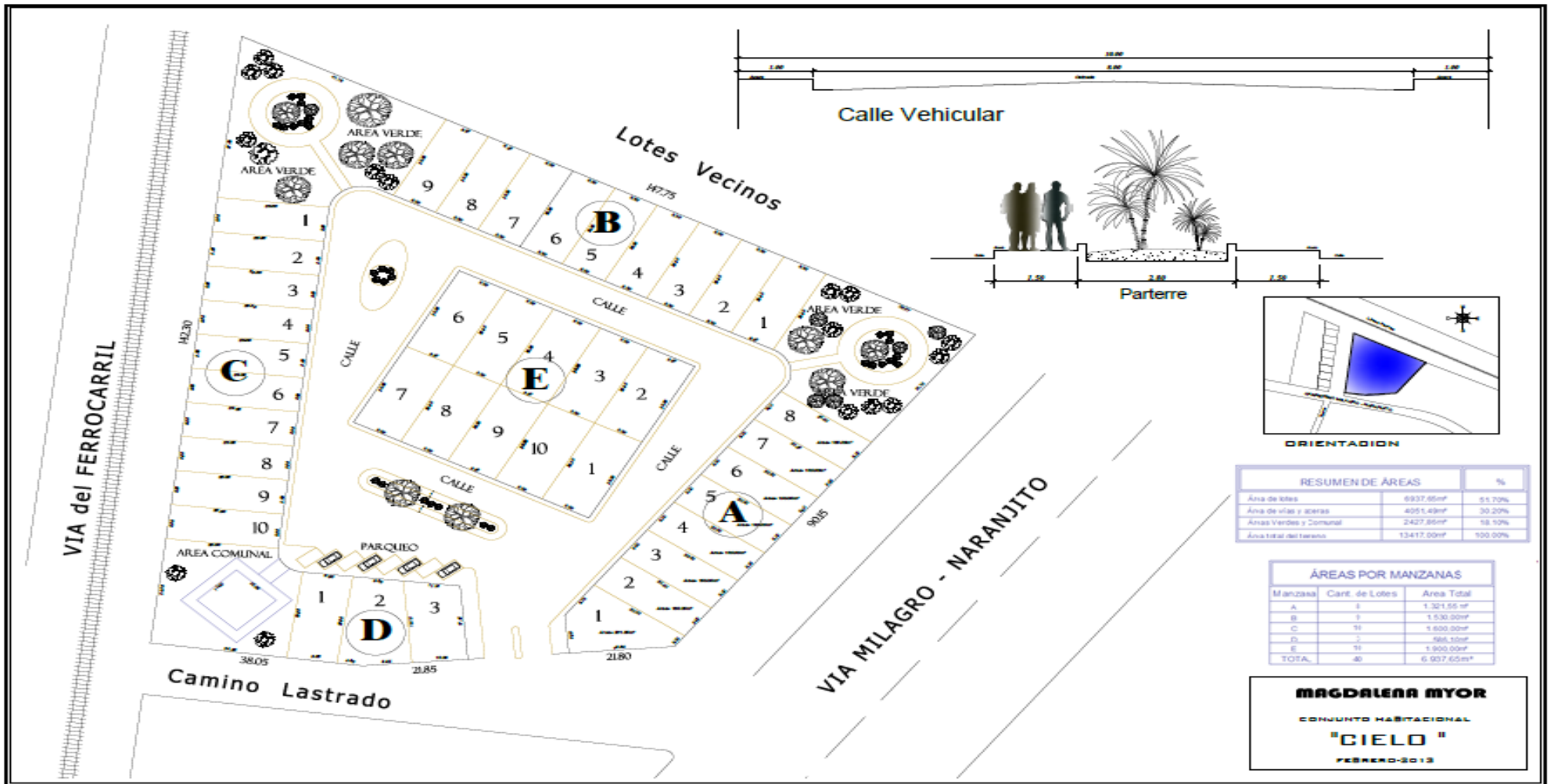
ANEXO 3. Plano de las viviendas



Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación de Mercado

ANEXO 4. Plano de la Urbanización



Elaborado por: María Mayor G – Jesenia Vicuña L

Fuente: Investigación de Mercado

ANEXO 5. Depreciación de activos

Urbanización Cielo S.A.																	
DETALLE DE GASTOS																	
GASTOS ADMINISTRATIVOS		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
1	Gerente General	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	400,00	4.800,00	5.040,00	5.292,00	5.556,60
1	Director Administrativo	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50	4.862,03
1	Director de Construcciones	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50	4.862,03
1	Director de Marketin y Ventas	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	350,00	4.200,00	4.410,00	4.630,50	4.862,03
1	Contador	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	325,00	3.900,00	4.095,00	4.299,75	4.514,74
1	Supervisor de Obra	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	3.816,00	4.006,80	4.207,14	4.417,50
1	Secretaria	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	3.816,00	4.006,80	4.207,14	4.417,50
1	Guardia	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	3.816,00	4.006,80	4.207,14	4.417,50
1	Vendedor 1	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	3.816,00	4.006,80	4.207,14	4.417,50
1	Vendedor 2	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	318,00	3.816,00	4.006,80	4.207,14	4.417,50
	APORTE PATRONAL		408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	408,85	4.497,32	4.722,19	4.958,30	5.206,21
	DÉCIMO CUARTO				3.180,00									3.180,00	3.339,00	3.505,95	3.681,25
	DÉCIMO TERCERO												3.365,00	3.365,00	3.533,25	3.709,91	3.895,41
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.365,00	3.773,85	3.773,85	6.953,85	3.773,85	3.773,85	3.773,85	3.773,85	3.773,85	3.773,85	3.773,85	7.138,85	61.422,32	63.993,44	66.693,11	69.527,77
GASTOS DE GENERALES		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
	AGUA	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	240,00	252,00	264,60	277,83
	ENERGÍA ELECTRICA	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	40,00	480,00	504,00	529,20	555,66
	TELÉFONO	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	240,00	252,00	264,60	277,83
	SERVICIOS DE INTERNET	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	300,00	315,00	330,75	347,29
	ALQUILER	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.400,00	2.520,00	2.646,00	2.778,30
	DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	8,17	98,00	98,00	98,00	98,00
	DEPRECIACIÓN DE EQUIPO DE COMPUTACION	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	594,00	594,00	594,00	-
	DEPRECIACIÓN DE EQUIPO DE OFICINA	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	1,67	20,00	20,00	20,00	20,00
	DEPRECIACIÓN DE ACTIVOS DIFERIDOS	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	1.081,25	12.975,03	12.975,03	12.975,03	12.975,03
	TOTAL GASTOS GENERALES	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	1.445,59	17.347,03	17.530,03	17.722,18	17.329,93
GASTO DE VENTAS		ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
	PUBLICIDAD	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,66	66,66	66,66	66,66	800,00	840,00	882,00	926,10
	TOTAL GASTOS DE VENTAS	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,67	66,66	66,66	66,66	66,66	800,00	840,00	882,00	926,10
	TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS	4.877,26	5.286,10	5.286,10	8.466,10	5.286,10	5.286,10	5.286,10	5.286,10	5.286,09	5.286,09	5.286,09	8.651,09	69.569,35	72.363,46	75.297,29	77.783,80
	GASTOS PARA EL FLUJO CAJA	3.736,67	4.145,52	4.145,52	7.325,52	4.145,52	4.145,52	4.145,52	4.145,52	4.145,51	4.145,51	4.145,51	7.510,51	55.882,32	58.676,44	61.610,26	64.690,77
	GASTOS GENERALES	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	105,00	1.260,00	1.323,00	1.389,15	1.458,61
	DEPRECIACIÓN	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	1.140,59	13.687,03	13.687,03	13.687,03	13.093,03
														13.687,03	27.374,05	41.061,08	54.154,10

ANEXO 6.Tabla de amortización

FINANCIAMIENTO				
TABLA DE AMORTIZACIÓN PRIMER PERIODO				
PERIÓDO	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
-				122.943,17
ENERO	2.561,32	922,07	3.483,39	120.381,85
FEBRERO	2.561,32	922,07	3.483,39	117.820,54
MARZO	2.561,32	922,07	3.483,39	115.259,22
ABRIL	2.561,32	922,07	3.483,39	112.697,91
MAYO	2.561,32	922,07	3.483,39	110.136,59
JUNIO	2.561,32	922,07	3.483,39	107.575,27
JULIO	2.561,32	922,07	3.483,39	105.013,96
AGOSTO	2.561,32	922,07	3.483,39	102.452,64
SEPTIEMBRE	2.561,32	922,07	3.483,39	99.891,33
OCTUBRE	2.561,32	922,07	3.483,39	97.330,01
NOVIEMBRE	2.561,32	922,07	3.483,39	94.768,69
DICIEMBRE	2.561,32	922,07	3.483,39	92.207,38
	30.735,79	11.064,89	41.800,68	

