

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA
INDOAMÉRICA**

CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO

**MAESTRIA EN GESTIÓN DE PROYECTOS SOCIO
PRODUCTIVOS**

TEMA:

“ESTUDIO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN EL BIENESTAR FAMILIAR DE LOS AFILIADOS AL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS (ISSFA) EN LA CIUDAD DE LOJA, DURANTE EL AÑO 2016”

Informe de Investigación previo a la obtención del Grado de Magister en Gestión de Proyectos Socio Productivos.

Autor:

Mata Larreátegui Leonardo Patricio

Tutor:

Ing. Jaime Flores Ojeda, M.Sc.

Quito - Ecuador

2017

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor, designado por la Dirección de Posgrados de la Universidad Tecnológica Indoamérica:

CERTIFICO:

Que el Trabajo de Investigación **“ESTUDIO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN EL BIENESTAR FAMILIAR DE LOS AFILIADOS AL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS (ISSFA) EN LA CIUDAD DE LOJA, DURANTE EL AÑO 2016”**, presentado por el maestrante Mata Larreátegui Leonardo Patricio, estudiante del Programa de Maestría en Gestión de Proyectos Socio Productivos, reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación del Jurado Examinador que la Dirección de Posgrado designe.

Quito D.M., octubre de 2017

TUTOR

Ing. Jaime Flores Ojeda, M.Sc.

C.C. 170526409-9

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Leonardo Patricio Mata Larreátegui, declaro ser autor del Trabajo de Investigación, titulado “ESTUDIO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN EL BIENESTAR FAMILIAR DE LOS AFILIADOS AL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS (ISSFA) EN LA CIUDAD DE LOJA, DURANTE EL AÑO 2016”, como requisito para optar por el Grado de Magister en Gestión de Proyectos Socio Productivos, autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Quito, octubre del dos mil diecisiete, firmo conforme:

Autor: Leonardo Patricio Mata Larreátegui

Firma _____

Número de Cédula: 1103058325

Dirección: Capt. Alfonso Yépez y Av. Galo Plaza Lazo

Correo Electrónico: leomata_007@hotmail.com

Teléfono: 2810366

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

APROBACIÓN TRIBUNAL DE GRADO

El Trabajo de Investigación Científica, ha sido revisado, aprobado y autorizado su impresión y empastado, previa la obtención del Grado de Magister en Gestión de Proyectos Socio Productivos, por lo tanto, autorizamos al postulante la presentación de su sustentación pública.

Quito D.M,

EL JURADO

PRESIDENTE DEL JURADO

EXAMINADOR

DIRECTOR

DEDICATORIA

A mi amada esposa, hijas, padres y hermanos,
pilar fundamental de mi vida, ya que sin su
apoyo esta meta no se hubiera podido
alcanzar.

Leonardo

AGRADECIMIENTO

En primer lugar agradezco a Dios por guiar cada uno de mis pasos; en segundo lugar a mi amada familia por ser el motor que me impulsa a ser mejor cada día; y, al Ing. Jaime Flores Ojeda, M.Sc. quien me brindó su apoyo y asesoría en cada momento.

Leonardo

ÍNDICE GENERAL

PRELIMINARES

	Pág.
Carátula	i
Aprobación del tutor	ii
Autoría tesis	iii
Aprobación tribunal de grado	iv
Dedicatoria	v
Agradecimiento	vi
Índice general	vii
Índice de tablas	x
Índice de gráficos	xii
Índice de anexos	xiv
Resumen ejecutivo	xv
Executive summary	xvi

CONTENIDO

Introducción	1
--------------------	---

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Tema	3
Línea de Investigación	3
Planteamiento del Problema	4
Formulación del Problema	22
Justificación	23
Objetivos	25

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos	26
Fundamentaciones	34
Organizador lógico de variables independiente y dependiente	45
Constelación de Ideas de la Variable Independiente	46
Constelación de Ideas de la Variable Dependiente	47
Fundamentación Teórica	48
Hipótesis	51
Señalamiento de Variables	51

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

Enfoque de la Investigación	53
Modalidad de la Investigación	54
Tipos o Niveles de la investigación	54
Población y Muestra.....	55
Operacionalización de Variables.....	58
Técnicas e Instrumentos.....	64
Plan para la Recolección de la Información.....	65
Procesamiento de la Información.....	68

CAPÍTULO IV ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Encuesta dirigida a los militares en servicio activo y pasivo afiliados el ISSFA en la ciudad de Loja	71
Verificación de hipótesis.....	93

CAPÍTULO V CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones	99
Recomendaciones.....	99

CAPÍTULO VI PROPUESTA

Título de la propuesta.....	100
Datos Informativos.....	100
Antecedentes	101
Justificación.....	103
Objetivos	104
Análisis de factibilidad.....	105
Fundamentación científico-técnica	111
Metodología	113
Desarrollo del Plan Estratégico.....	114
Administración de la propuesta.....	133
Monitoreo y Evaluación.....	134
Plan de monitoreo y evaluación	137
Impacto de la propuesta	140
Riesgos de la propuesta.....	141
Conclusiones y Recomendaciones	143

MATERIALES DE REFERENCIA

BIBLIOGRAFÍA	145
ANEXOS	149

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla N° 1: Comparativo créditos otorgados IESS – ISSFA año 2016.....	8
Tabla N° 2: Análisis comparativos de condiciones de los créditos hipotecarios otorgados por el IESS y el ISSFA en el año 2016	9
Tabla N° 3: Déficit habitacional en la provincia de Loja.....	11
Tabla N° 4: Grupos demográficos de la seguridad social militar	13
Tabla N° 5: Demanda de vivienda de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja	16
Tabla N° 6: Permisos de construcción en la provincia de Loja 2012 – 2016	16
Tabla N° 7: Oferta de vivienda en la provincia de Loja 2012-2019	17
Tabla N° 8: Demanda insatisfecha de vivienda de los afiliados al ISSFA	17
Tabla N° 9: Flujos y tipos de demanda de vivienda.....	27
Tabla N° 10: Dimensiones sustantivas vinculadas al desarrollo humano según varios autores	33
Tabla N° 11: Población	55
Tabla N° 12: Muestra	57
Tabla N° 13: Operacionalización de la Variable Independiente	58
Tabla N° 14: Operacionalización de la Variable Dependiente	61
Tabla N° 15: Análisis de preguntas del cuestionario	65
Tabla N° 16: Procedimiento para la recolección de información	68
Tabla N° 17: Cuenta con vivienda	72
Tabla N° 18: Importancia de la vivienda propia	73
Tabla N° 19: Área de vivienda actual satisface sus necesidades	74
Tabla N° 20: Ubicación y barrio de la vivienda actual satisface sus necesidades	75
Tabla N° 21: Planea efectuar inversión en compra de vivienda	76
Tabla N° 22: Sector en Loja de preferencia para comprar vivienda	77
Tabla N° 23: Número de dormitorios que preferiría	78
Tabla N° 24: Metros cuadrados de construcción que preferiría.....	79
Tabla N° 25: Materiales de construcción de preferencia	80
Tabla N° 26: Inversión estimada para la compra de vivienda	81
Tabla N° 27: Mejor forma de financiamiento para vivienda	82
Tabla N° 28: Nivel de satisfacción con la calidad de vida.....	84

Tabla N° 29: Sentido general de bienestar	86
Tabla N° 30: Conoce programas de vivienda en Loja, desarrollados por el ISSFA	87
Tabla N° 31: Efectividad de las prestaciones y servicios sociales del ISSFA	88
Tabla N° 32: Edad de los encuestados	89
Tabla N° 33: Estado civil de los encuestados	90
Tabla N° 34: Sexo de los encuestados	90
Tabla N° 35: Número de personas que viven en el hogar	91
Tabla N° 36: Preguntas referentes a la variable bienestar familiar	95
Tabla N° 37: Preguntas referentes a la variable demanda de vivienda	96
Tabla N° 38: Frecuencias observadas, cálculo chi cuadrado	97
Tabla N° 39: Frecuencias esperadas, cálculo chi cuadrado	97
Tabla N° 40: Cálculo X^2	97
Tabla N° 41: Cálculo de dividendo mensual	108
Tabla N° 42: Cálculo del período de recuperación de la inversión	109
Tabla N° 43: Flujo de caja	110
Tabla N° 44: Matriz FODA	128
Tabla N° 45: Flujo de proceso de adquisición de vivienda	133
Tabla N° 46: Indicadores de control	135
Tabla N° 47: Matriz de riesgos	142

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Pág.
Gráfico N° 1: Principales criterios e indicadores para definir una vivienda adecuada.....	5
Gráfico N° 2: Principales problemas de las viviendas en América Latina	6
Gráfico N° 3: Déficit cualitativo de vivienda en Ecuador	8
Gráfico N° 4: Estructura del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2016.....	14
Gráfico N° 5: Evolución del monto de millones de dólares de préstamos hipotecarios concedidos durante el quinquenio 2011 – 2015	14
Gráfico N° 6: Afiliados al ISSFA en las diferentes provincias.....	15
Gráfico N° 7: Relación Causa Efecto	18
Gráfico N° 8: Preferencias de bienestar para los usuarios del mundo según la OCDE.....	28
Gráfico N° 9: Evolución del PIB del sector de la construcción y estimación 2017-2018 de acuerdo al ajuste fiscal	38
Gráfico N° 10: Evolución del PIB (miles de dólares) y tasa de variación anual	38
Gráfico N° 11: Comparativo mercado inmobiliario residencial en el Ecuador años 2016-2017	39
Gráfico N° 12: Categorías fundamentales de las variables demanda de vivienda y bienestar familiar.....	45
Gráfico N° 13: Constelación de Ideas V.I.....	46
Gráfico N° 14: Constelación de Ideas V.D.	47
Gráfico N° 15: Brechas de calidad habitacional	49
Gráfico N° 16: Cuenta con vivienda	72
Gráfico N° 17: Importancia de la vivienda propia	73
Gráfico N° 18: Área de vivienda actual satisface sus necesidades	74
Gráfico N° 19: Ubicación y barrio de la vivienda actual satisface sus necesidades.....	75
Gráfico N° 20: Planea efectuar inversión en compra de vivienda	76
Gráfico N° 21: Sector en Loja de preferencia para comprar vivienda	77
Gráfico N° 22: Número de dormitorios que preferiría.....	78
Gráfico N° 23: Metros cuadrados de construcción que preferiría.....	79
Gráfico N° 24: Materiales de construcción que preferiría	80
Gráfico N° 25: Inversión estimada para la compra de vivienda	81

Gráfico N° 26: Mejor forma de financiamiento para vivienda	82
Gráfico N° 27: Nivel de satisfacción con la calidad de vida.....	85
Gráfico N° 28: Sentido general de bienestar.....	86
Gráfico N° 29: Conoce programas de vivienda en Loja, desarrollados por el ISSFA.....	87
Gráfico N° 30: Efectividad de las prestaciones y servicios sociales del ISSFA	88
Gráfico N° 31: Edad de los encuestados	89
Gráfico N° 32: Estado civil de los encuestados	90
Gráfico N° 33: Sexo de los encuestados	91
Gráfico N° 34: Número de personas que viven en el hogar.....	92
Gráfico N° 35: Tabla H distribución chi cuadrado	94
Gráfico N° 36: Decisión estadística	98
Gráfico N° 37: Modelo de la Planificación Estratégica	114
Gráfico N° 38: Tasa de desempleo a nivel nacional, urbano y rural 2007-2016	116
Gráfico N° 39: Préstamos hipotecarios del IESS y sistema financiero.....	117
Gráfico N° 40: Inflación mensual noviembre 2015-2016.....	117
Gráfico N° 41: Tasa de crecimiento población provincia de Loja.....	118
Gráfico N° 42: Tenencia de la vivienda en Loja.....	119
Gráfico N° 43: Uso de las TIC en la provincia de Loja	121
Gráfico N° 44: Mapa de procesos ISSFA	125
Gráfico N° 45: Cadena de Valor ISSFA	125

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo N° 1: Matriz de Análisis de Situaciones.....	150
Anexo N° 2: Cuestionario aplicado a los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja	151
Anexo N° 3: Prueba piloto del cuestionario.....	155
Anexo N° 4: Estructura organizacional ISSFA.....	161
Anexo N° 5: Propuesta referencial de planos	162

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO

MAESTRÍA GESTIÓN DE PROYECTOS SOCIO PRODUCTIVOS

TEMA:

“Estudio de la demanda de vivienda y su incidencia en el bienestar familiar de los afiliados al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) en la ciudad de Loja, durante el año 2016”

AUTOR:

Leonardo Patricio Mata Larreátegui

TUTOR:

Ing. Jaime Flores Ojeda, M.Sc.

RESUMEN EJECUTIVO

El presente proyecto de investigación, “Estudio de la demanda de vivienda y su incidencia en el bienestar familiar de los afiliados al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) en la ciudad de Loja, durante el año 2016”, está enfocado a analizar la demanda de vivienda, identificar las condiciones que pudieran determinar el bienestar familiar y plantear en consecuencia una propuesta. La problemática se estudia desde la contextualización del entorno, el árbol de problemas, las bases teóricas, las fundamentaciones y el análisis de las dimensiones inherentes a cada una de las variables. La investigación cuantitativa realizada mediante la revisión de datos secundarios y encuestas dirigidas a una muestra de afiliados que residen en la ciudad de Loja, posibilita demostrar la relación de las variables demanda de vivienda y bienestar familiar, además de identificar la existencia de una demanda insatisfecha, la percepción sobre bienestar de los afiliados, la baja valoración de aspectos como tiempo libre, gobierno y vivienda que forman parte de las dimensiones de calidad de vida; y, la preferencia del mercado objetivo en relación a ubicación, características y rango de inversión para una nueva vivienda. La metodología utilizada fundamenta la formulación de la propuesta de un plan estratégico orientado a aplicar estrategias, que identifiquen las necesidades de los afiliados, promuevan el bienestar e imagen institucional, impulsando principalmente el desarrollo de un proyecto de vivienda innovador en la ciudad de Loja.

DESCRIPTORES: Bienestar familiar, calidad de vida, vivienda, instrumentos y métodos investigativos, plan estratégico, demanda insatisfecha, dimensiones del bienestar.

TECHNOLOGY INDOAMERICA UNIVERSITY

CENTRE OF POSGRADUATE

MAESTRÍA GESTIÓN DE PROYECTOS SOCIO PRODUCTIVOS

TOPIC:

"Survey of the Housing Demand and its Incidence in the Family Well-being of the Members of Institute of Social Security of the Ecuadorian Armed Forces (ISSFA) in the City of Loja, throughout the year 2016"

AUTHOR:

Leonardo Patricio Mata Larreátegui

TUTOR:

Ing. Jaime Flores Ojeda, M.Sc.

EXECUTIVE SUMMARY

The research project presented here, "Survey of the Housing Demand and its Incidence in the Family Well-being of the Members of the Institute of Social Security of the Ecuadorian Armed Forces (ISSFA) in the City of Loja, throughout the year 2016", focuses to analyze the housing demand, to identify the decisive conditions of the family well-being, and consequently to outline a proposal. The problem is studied on basis of the environment context, a problem tree, theoretical bases, foundations and analysis of the dimensions of the variables. The quantitative research, carried out by means of a revision of secondary data and surveys applied to a sample of affiliated members in Loja, enables to demonstrate the relationship between the variables of housing demand and family well-being; in addition to identifying the existence of an unsatisfied demand, the perception of well-being by the affiliated members, the low valuation of such aspects as free time, government and housing which are part of the dimensions of life quality; and, the preference of the objective market in relation to location, characteristics and investment range for a new housing. The methodology used here bases the proposal of a strategic plan directed to apply strategies that identify the necessities of the members, promote the well-being and institutional image, impelling mainly the development of an innovative housing project in the city of Loja.

DESCRIPTORS: Family well-being, life quality, housing, research instruments and methods, strategic plan, unsatisfied demand, dimensions of well-being.

INTRODUCCIÓN

La problemática de la vivienda adquiere matices diferentes según la región de análisis, tal es así que en América Latina el déficit habitacional constituye una preocupación constante de los gobiernos, que buscan desarrollar programas para dotar a la población de una vivienda digna que mejore su calidad de vida. En este contexto se analiza las diferencias entre la oferta y la demanda, así como las condiciones básicas que debe tener una vivienda y el sector de ubicación, para garantizar la satisfacción de las necesidades.

El déficit cuantitativo en la región afecta a 30 millones de hogares mientras que el déficit cualitativo a 40 millones. En el Ecuador la situación no es muy diferente, de acuerdo a datos del censo de población y vivienda (2010) 2,8 millones de ciudadanos viven en asentamiento precarios e irregulares.

El presente trabajo de investigación se refiere al problema de la elevada demanda de vivienda que se vincula con la deficiente cobertura habitacional, situación que impacta en la disminución del bienestar familiar de los afiliados al ISSFA, en la ciudad de Loja durante el año 2016. Para su abordaje se plantea en el CAPÍTULO I la identificación de la línea de investigación, una contextualización macro, meso y micro, un árbol de problemas con el análisis de sus causas y efectos más relevantes, para finalmente definir el problema, sus variables, delimitar la investigación y justificarla.

El marco teórico se analiza en el CAPÍTULO II, como la base para profundizar en los antecedentes investigativos, la fundamentación y los paradigmas que se asocian al estudio; y, el análisis más pormenorizado de la variable independiente “demanda de vivienda” y de la variable dependiente “bienestar familiar”.

El CAPÍTULO III hace referencia a la metodología de investigación a ser utilizada, especificando el enfoque, modalidad, tipo, técnicas e instrumentos de investigación que se utilizarán, así como también determinar los tamaños de

población y muestra para la aplicación de encuestas, con la explicación de plan de recolección de datos y su forma de procesamiento. Los lineamientos para la investigación se relacionan directamente con la matriz de operacionalización de variables.

El CAPÍTULO IV presenta la tabulación de los resultados de la investigación, mediante tablas de frecuencias, gráficos y un análisis de los principales hallazgos de cada pregunta de la encuesta aplicada a los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja. Además, se procede a realizar la comprobación de hipótesis mediante los modelos lógico, matemático y estadístico, con base en las tablas de contingencia del análisis chi cuadrado.

El CAPÍTULO V señala las principales conclusiones y recomendaciones que se obtuvieron como resultado del análisis e investigación.

La propuesta se presenta en el CAPÍTULO VI con la identificación de objetivos generales y específicos, la justificación y el desarrollo de un plan estratégico para contribuir en la solución de la problemática. Este plan señala la misión, visión, análisis situacional, estrategias ofensivas y defensivas, un plan de acción y el análisis de factibilidad. Al final del documento se incluye la bibliografía y anexos más relevantes.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Tema

“Estudio de la demanda de vivienda y su incidencia en el bienestar familiar de los afiliados al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA) en la ciudad de Loja, durante el año 2016”.

Línea de Investigación

El tema planteado se relaciona con la línea de investigación de Bienestar Humano:

El bienestar humano promueve el acceso a la vivienda, a la justicia, a la salud, y a la educación. El acceso a la vivienda se entiende como el estudio de los asentamientos humanos, urbanos y rurales al estructurarse según sus múltiples necesidades espaciales quienes demandan la aplicación de respuestas basadas en normas y reglas propias, la arquitectura y el urbanismo son evidencias de aquellas respuestas... (UTI, s.f.).

El bienestar humano presenta una perspectiva multidimensional que incluye el contexto individual y el social, que deben ser investigados para determinar el impacto que tienen las políticas que adopta una sociedad o institución en particular (Mazaira, Becerra, & Hernández, 2008). En las Fuerzas Armadas del Ecuador se proyecta el trabajo en distintos frentes para construir este estado de bienestar en las familias, principalmente a través de la gestión realizada por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, las Direcciones de Bienestar Social de las Fuerzas Terrestre, Naval y Aérea.

El acceso a una vivienda adecuada es sin duda una condición importante para construir la calidad de vida de la población. La comprensión del comportamiento del mercado en cuanto a oferta y demanda, son determinantes para conocer el acceso que se tiene a soluciones habitacionales, que cubran las necesidades de las familias militares que residen en la ciudad de Loja.

Planteamiento del Problema

Contextualización

Macro:

A nivel mundial el análisis sobre el problema de vivienda urbana contempla por un lado el déficit de unidades habitacionales, y por otro las condiciones generales de éstas, además de la disponibilidad de servicios básicos, espacios públicos, accesibilidad, entre otros aspectos (ONU-Habitat, 2016). La ONU (2011) estima que cerca de 200 millones de personas carecen de vivienda y 1500 millones tienen casas inadecuadas, en donde prima el hacinamiento y la carencia de servicios.

Las falencias cuantitativas y cualitativas de esta problemática se agudizan en naciones de África, Asia y América Latina. En el continente Americano el déficit habitacional más destacado se encuentra en Venezuela, Cuba y Argentina (Civit, 2011). El enfoque que deben plantear las naciones va alineado al desarrollo de políticas que posibiliten el acceso a la cantidad suficiente de viviendas, con precios asequibles y que cuenten con las características necesarias para satisfacer a la población.

Los países de América Latina y el Caribe son los más urbanizados del mundo, sin embargo

De los 130 millones de familias que viven en las ciudades, 5 millones están obligados a compartir vivienda con otra familia, 3 millones residente en viviendas irreparables y otros 34 millones habitan en inmuebles que carecen de título de propiedad, agua potable, saneamiento, pisos adecuados o espacio suficiente. Muchas de estas viviendas, e incluso de aquellas cuyas condiciones son satisfactorias, están situadas en barrios que carecen de facilidades

urbanas básicas como transporte público, parques y hospitales. Paradójicamente, la mayoría de familias que habitan en viviendas inadecuadas no son pobres, provienen del sector de ingresos medios bajos (Bouillon, 2012).

ONU-HABITAT (2016) señala que la región de América Latina y el Caribe a pesar de ser una de las más urbanizadas del mundo, constituye una de las regiones menos pobladas en comparación con su territorio. “Casi el 80% de su población vive actualmente en ciudades. Desde inicios del siglo pasado, su población se ha multiplicado por ocho, pasando de 60 millones de habitantes a cerca de 588 millones en el 2010”.

Los países utilizan varios criterios e indicadores para definir un concepto clave “la vivienda adecuada”, ya que no es suficiente hablar de que tan urbanizada es una ciudad o cuántas personas poseen una vivienda, lo relevante es considerar los aspectos que ayudan a construir la calidad de vida de la población.

Gráfico N° 1: Principales criterios e indicadores para definir una vivienda adecuada



Fuente: ONU-Hábitat

Elaborado por: Juan Cristóbal Moreno, CEPAL

El crecimiento de las zonas urbanas ha ocasionado que muchas familias no cuenten con los servicios básicos y las condiciones de bienestar que una vivienda, en general debería proporcionar.

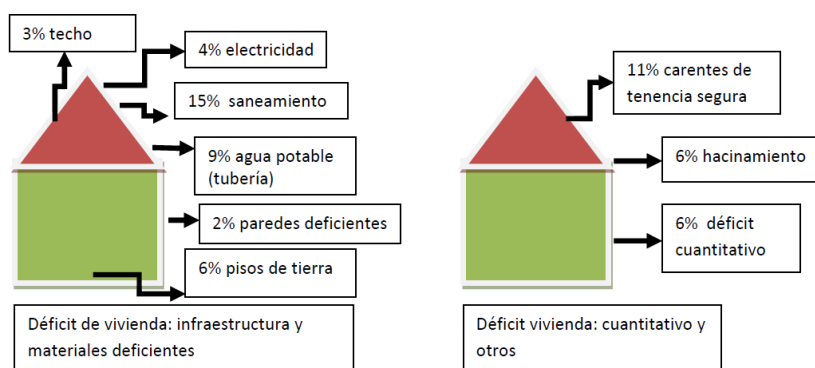
Por otra parte, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) señala que a partir del año 2000 se observa un incremento en el número de familias que ha

accedido a vivienda, sin embargo el déficit habitacional sigue en aumento en América Latina y el Caribe.

El panorama de déficit habitacional está compuesto, según ONU-HABITAT (2012), por tres aspectos: “la cantidad de viviendas existentes (stock habitacional), la cantidad que hace falta en función del número de hogares (déficit cuantitativo) y cuántas incumplen estándares mínimos de habitabilidad que permitan una calidad de vida digna y adecuada (déficit cualitativo)”.

La revisión de las cifras desde el enfoque del déficit de stock, cualitativo y cuantitativo permite un entendimiento más completo de la problemática que enfrenta América Latina, y que tiene más fuerza en ciertos países al estar acompañado de crisis y contracción económica. La vivienda es sin lugar a dudas una necesidad primaria del ser humano y constituye una base fundamental del bienestar.

Gráfico N° 2: Principales problemas de las viviendas en América Latina



Fuente: BID

En este panorama se observa también el rol importante que cumplen las instituciones que ofrecen créditos para facilitar el acceso a vivienda, como son cajas de pensiones e instituciones financieras. El común denominador es la preferencia de la población por las condiciones favorables que ofrecen las instituciones de seguridad social.

En el caso de la seguridad social del personal militar se observa la existencia de instituciones como el Instituto de Seguridad Social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM), la Caja de Previsión de la Defensa Nacional (CAPREDENA) en Chile, los Regímenes Propios de Previsión Social para servidores públicos (RPPS) que en Brasil abarcan el segmento de militares y servidores públicos civiles, entre otros; que buscan establecer condiciones diferentes para los miembros de las fuerzas armadas, en reconocimiento al rol que desempeñan en las naciones y las difíciles e incluso riesgosas condiciones de su trabajo.

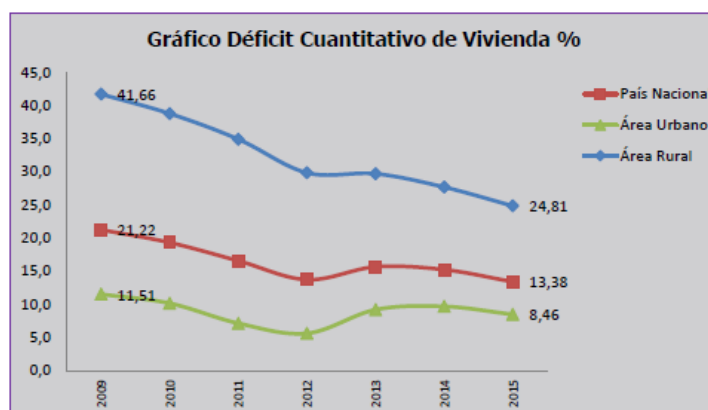
Meso:

En 1970 la población urbana del Ecuador era del 39,5%, cifra que se incrementó en el 2010 al 62,7%, lo que evidencia la transformación a un país eminentemente urbano. La estructura territorial denota la importancia que en este ámbito tienen las ciudades de Quito y Guayaquil, precisamente por ofrecer una mayor cobertura de servicios, calidad de hábitat y mejores condiciones de vida (MIDUVI, 2016).

Los impactos que surgen de convertirse en un país urbano se observarán “en los patrones de producción y consumo, movilidad social, migración interna, formación de valores y apertura de perspectivas de desarrollo que motivan al ser humano como individuo y cohesionan la sociedad en la que vive” (MIDUVI, 2016).

De acuerdo a las cifras del censo de población y vivienda (2010) 2,8 millones de ciudadanos viven en asentamiento precarios e irregulares y 37.064 hogares están localizados en zonas donde existen amenazas no mitigables, protegidas y/o declaradas no habitables. El crecimiento en el 80% de las ciudades del país se da fuera de las zonas urbanas, situación que se agrava por el crecimiento desordenado, uso ineficiente del suelo, segregación social y proceso migratorio (MIDUVI, 2016).

Gráfico N° 3: Déficit cualitativo de vivienda en Ecuador



Fuente: INEC

Elaborado por: MIDUVI

El INEC señala que las tasas de déficit cuantitativo y hacinamiento han decrecido en los últimos años, sin embargo éste sigue siendo un problema que polariza el desarrollo en detrimento de los habitantes de escasos recursos económicos y la clase media. Las ciudades tienden a urbanizarse con bastante rapidez, pero no logran hacerlo de forma ordenada y garantizando el acceso a los servicios indispensables para el desarrollo social.

Actores importantes en la problemática de la vivienda son los institutos de seguridad social, que contemplan dentro de sus servicios el otorgamiento de préstamos hipotecarios, siendo sin duda el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) el de mayor cobertura, al constituirse como un seguro obligatorio para todos los trabajadores en relación de dependencia, salvo el caso de Fuerzas Armadas y Policía Nacional, que cuentan con sus propias organizaciones para la seguridad social.

Tabla N° 1: Comparativo créditos otorgados IESS – ISSFA año 2016

Año 2016	Monto total (miles USD)	Número créditos
IESS	\$ 1.022.102.200,0	22140
ISSFA	\$ 41.433.290,0	729

Fuente: Informes de rendición de cuentas del IESS y del ISSFA, año 2016

Elaborado por: Autor

Tabla N° 2: Análisis comparativos de condiciones de los créditos hipotecarios otorgados por el IESS y el ISSFA en el año 2016

CONDICIONES	IESS	ISSFA
Descripción del producto	Préstamo para adquisición de bienes inmuebles como unidades de vivienda, terrenos, locales comerciales y oficinas. Además incluye construcción de vivienda, remodelación y ampliación, sustitución de hipoteca, adquisición de terreno y construcción.	Crédito para: adquisición de primera vivienda o reemplazo de vivienda, construcción en terreno propio, compra de terreno y construcción
A quién se otorga	Afiliados dependientes, afiliados voluntarios, jubilados. Límite de edad 75 años.	Afiliado y cónyuge que no sean propietarios de vivienda
Nivel de endeudamiento	Hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez reducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos.	Hasta el 40% del haber militar y hasta el 60% si demuestra otros ingresos formales
Tasa	Fluctúa de acuerdo al plazo tomando como referencia la tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda publicada por BCE; y, se reajusta cada 180 días	7% anual reajutable
Financiamiento	100% si el avalúo del inmueble es hasta \$100.000, si el valor oscila entre \$100.000 y \$125.000 se financia \$100.00. Si el valor es superior a \$125.000 se financia hasta el 80% del avalúo	Hasta 85% del avalúo comercial
Cuantía	Máximo \$200.000	Hasta 100 haberes militares promedio general (\$142.200)
Plazo	Hasta 25 años	Hasta 20 años

Fuente: Sitio web del IESS y del ISSFA

Elaborado por: Autor

El IESS registra más de 8.4 millones de afiliados y un volumen de 1.022 millones de dólares colocados en créditos hipotecarios en el año 2016, mientras que la población militar se ha beneficiado con 41 millones de dólares en créditos otorgados por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA), que tiene un total de 231.318 personas afiliadas. Las condiciones en el otorgamiento de los créditos difieren en varios aspectos dentro de las dos instituciones como se muestra en la tabla No. 2.

Es importante mencionar que el ISSFA permite un mayor nivel de endeudamiento y mantiene una tasa más baja que la tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador (BCE), que es reajutable de forma anual, lo que es más ventajoso si se lo compara con el IESS.

Por otro lado, al analizar la situación de vivienda en la provincia de Loja, se debe notar que los datos del último censo muestran que los cantones con mayor déficit habitacional cualitativo son Catamayo, Puyango y Pindal, mientras que las más altas cifras de déficit cuantitativo se registran en Sozoranga, Espíndola y Gonzanamá. En el cantón Loja el déficit cualitativo y cuantitativo alcanza los valores de 27,45 y 14,95 respectivamente, siendo la zona rural la que presenta los valores más altos.

El Municipio a través de los proyectos VIVEM-LOJA procura un ordenamiento territorial integral, generando soluciones habitacionales a nivel de lotes con servicios. Los últimos proyectos impulsados desde el GAD son: “La Cascarilla” al occidente de la ciudad, “Lotes con servicios para vivienda de interés social” en el sector Menfis; y, “Ciudad Alegría” al sur de la ciudad.

La situación que se genera como consecuencia del crecimiento desordenado en las zonas urbanas de varias ciudades del país, perjudica los niveles de bienestar social entendidos como “los sentimientos de satisfacción material e inmaterial que producen en los individuos y colectividades una serie de condiciones materiales, como el nivel de ingresos, equipamiento de la vivienda, acceso a la educación, salud, etc.” (Mazaira, Becerra, & Hernández, 2008).

Tabla N° 3: Déficit habitacional en la provincia de Loja

Año 2010				
Cantón	Indicador	Total	Urbano	Rural
PUYANGO	Déficit habitacional cualitativo	38,19	41,23	36,79
	Déficit habitacional cuantitativo	33,71	13,67	42,94
GONZANAMÁ	Déficit habitacional cualitativo	28,01	30,43	27,71
	Déficit habitacional cuantitativo	54,58	14,07	59,50
QUILANGA	Déficit habitacional cualitativo	25,92	34,58	23,61
	Déficit habitacional cuantitativo	53,42	20,00	62,31
OLMEDO	Déficit habitacional cualitativo	35,54	41,95	34,61
	Déficit habitacional cuantitativo	48,87	27,01	52,04
CELICA	Déficit habitacional cualitativo	28,51	24,75	30,03
	Déficit habitacional cuantitativo	42,89	10,78	55,86
LOJA	Déficit habitacional cualitativo	27,45	24,93	36,90
	Déficit habitacional cuantitativo	14,95	8,38	39,53
ESPÍNDOLA	Déficit habitacional cualitativo	19,52	17,69	19,76
	Déficit habitacional cuantitativo	58,00	22,36	62,78
ZAPOTILLO	Déficit habitacional cualitativo	29,44	43,06	25,68
	Déficit habitacional cuantitativo	51,22	19,36	60,02
MACARÁ	Déficit habitacional cualitativo	34,92	39,61	25,71
	Déficit habitacional cuantitativo	37,76	25,86	61,15

SARAGURO	Déficit habitacional cualitativo	32,06	43,92	30,29
	Déficit habitacional cuantitativo	50,63	21,21	55,03
PINDAL	Déficit habitacional cualitativo	36,65	51,42	32,30
	Déficit habitacional cuantitativo	47,91	17,72	56,80
SOZORANGA	Déficit habitacional cualitativo	26,61	35,29	25,31
	Déficit habitacional cuantitativo	61,10	27,73	66,06
CATAMAYO	Déficit habitacional cualitativo	38,24	40,00	33,62
	Déficit habitacional cuantitativo	28,48	21,25	47,40
CHAGUARPAMBA	Déficit habitacional cualitativo	34,80	39,26	34,09
	Déficit habitacional cuantitativo	43,97	19,63	47,81
CALVAS	Déficit habitacional cualitativo	22,83	20,74	24,62
	Déficit habitacional cuantitativo	39,51	10,21	64,64
PALTAS	Déficit habitacional cualitativo	33,34	37,71	31,73
	Déficit habitacional cuantitativo	45,38	13,66	57,15

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: Autor

Micro:

El Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas es el organismo encargado de proporcionar prestaciones económicas y sanitarias, así como servicios sociales dentro de un régimen especial contemplado en la Constitución de la República del Ecuador. La seguridad social militar se define como

El servicio público obligatorio, promovido por el Estado, que comprende las medidas preventivas, reparadoras y de recuperación, legalmente establecidas en un régimen especial,

solidario, dispensadas en las instituciones de previsión, servicios y asistencia social a favor del profesional militar y el pensionado militar y su familia, los miembros de las Fuerzas Armadas y los pensionistas militares, para su bienestar y aseguramiento del nivel de vida (ISSFA, s.f.).

El campo de aplicación de la seguridad social militar comprende los siguientes subgrupos demográficos:

Tabla N° 4: Grupos demográficos de la seguridad social militar

Asegurados ISSFA	A Dic 2015	A Dic 2016
Activos	41,403	41,168
Pasivos	30,267	32,146
Montepíos	7,854	10,377
Dependientes Activos	84,218	82,817
Dependientes Pasivos	51,967	53,118
Aspirantes y Conscriptos	11,692	11,692
Total Colectivo Asegurado	227,401	231,318

Fuente: Anuario ISSFA 2016

Los servicios y beneficios a disposición de los afiliados son: pensión militar de retiro, pensión de invalidez, pensión de montepío militar, seguro de cesantía, seguro de mortuoria, seguro de vida, seguro de accidentes profesionales, fondo de reserva, indemnización global, seguro de enfermedad y maternidad, servicios sociales, bienestar social y desarrollo humano, asistencia social, servicio social de crédito, préstamos quirografarios, préstamos hipotecarios, servicios funerarios y otros servicios con convenio (ISSFA, s.f.).

En lo referente a servicios sociales del instituto para sus afiliados, se incluyen programas de mejoramiento de las condiciones de vida enfocados a vivienda, asistencia, crédito, servicios de salud, recreación y orientación social. Por otra parte, el bienestar social entendido como la forma de aportar a la búsqueda de soluciones a los problemas que dificultan el desarrollo de los individuos y grupos, constituye otro ámbito de interés para el trabajo de la seguridad social militar.

El otorgamiento de préstamos hipotecarios y quirografarios constituyen un servicio social y a la vez una forma de inversión de los fondos del Instituto, representando el 66.5% de total de inversiones.

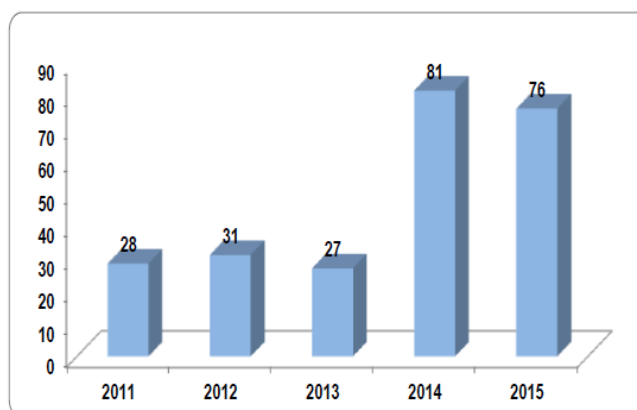
Gráfico N° 4: Estructura del portafolio de inversiones al 31 de diciembre de 2016



Fuente: Anuario ISSFA 2015

Los préstamos hipotecarios se dividen en los otorgados para vivienda propia inicial y los denominados de “otros fines de vivienda”. Los primeros han mostrado un crecimiento anual permanente siendo el 2014 y 2015 los años con mayores cifras.

Gráfico N° 5: Evolución del monto de millones de dólares de préstamos hipotecarios concedidos durante el quinquenio 2011 – 2015

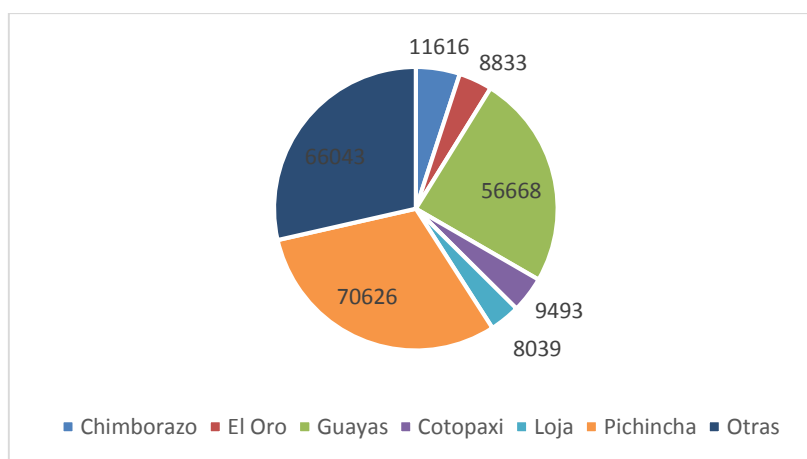


Fuente: Anuario ISSFA 2015

En los préstamos de otros fines el comportamiento es diferente y se observa un decrecimiento desde el 2011 en el que se otorgaron 46 millones y en el 2015 que se concedió un monto de 30 millones.

Los afiliados acceden a formas de financiamiento dentro y fuera de institución para destinar estos recursos a la adquisición de vivienda propia en las distintas provincias del país. En el caso de la ciudad de Loja se registran 8.039 afiliados de los cuales 56% cuentan con vivienda, existiendo 3.537 que no han satisfecho su necesidad de vivienda según datos registrados en el año 2016.

Gráfico N° 6: Afiliados al ISSFA en las diferentes provincias



Fuente: Anuario ISSFA 2015
Elaboración: Autor

Los registros de la institución muestran un constante crecimiento anual de la población de afiliados que residen en la provincia de Loja, determinándose el segmento de la población militar que es propietaria de una vivienda. La comparación de estas dos cifras permite evidenciar la demanda potencial de mercado, como se muestra en la tabla. Para el caso de los años 2017, 2018 y 2019 se emplea una interpolación lineal que permite proyectar los datos, alcanzándose en el último año un valor de 3905 persona.

Tabla N° 5: Demanda de vivienda de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja

Año	Número de afiliados	Afiliados que poseen vivienda	Demanda potencial
2012	7519	4383	3136
2013	7629	4418	3211
2014	7769	4456	3313
2015	7889	4492	3397
2016	8039	4502	3537
2017	8170	4539	3631
2018	8331	4531	3800
2019	8474	4569	3905

Fuente: Agencias ISSFA Loja

Elaboración: Autor

En referencia a la oferta de mercado se pueden analizar los datos de la Encuesta de Edificaciones realizada anualmente por el INEC, que se construye con la información de los permisos de construcción otorgados por las municipalidades. En el caso de Loja, se observa un crecimiento continuo con excepción del año 2016, debido a las condiciones desfavorables que atravesó el sector de la construcción a nivel nacional.

Tabla N° 6: Permisos de construcción en la provincia de Loja 2012 – 2016

Año	Permisos de construcción			TOTAL
	Una familia	Dos familias	Tres o más familias	
2012	809	173	104	1702
2013	976	246	126	1846
2014	1173	192	145	1992
2015	1287	220	171	2240
2016	883	195	138	1687

Fuente: Encuesta de edificaciones, INEC

Elaboración: Autor

Las cifras de la oferta se proyectan mediante interpolación para obtener la información necesaria hasta el año 2019, como consta en la tabla.

Tabla N° 7: Oferta de vivienda en la provincia de Loja 2012-2019

Año	Número de viviendas proyectadas
2012	1702
2013	1846
2014	1992
2015	2240
2016	1687
2017	1826
2018	2007
2019	2260

Fuente: Encuesta de edificaciones, INEC

Elaboración: Autor

La demanda insatisfecha se determina a través de la comparación de los datos obtenidos sobre la demanda y la oferta. Es importante destacar que la información disponible sobre la oferta de vivienda es global, orientándose a cubrir las necesidades de toda la población de la provincia de Loja y no sólo las de los afiliados, a pesar de ello no es suficiente para cubrir los requerimientos de este segmento.

Tabla N° 8: Demanda insatisfecha de vivienda de los afiliados al ISSFA

Año	Demanda potencial	Oferta	Demanda insatisfecha
2012	3136	1702	1434
2013	3211	1846	1365
2014	3313	1992	1321
2015	3397	2240	1157
2016	3537	1687	1850
2017	3631	1826	1805
2018	3800	2007	1793
2019	3905	2260	1645

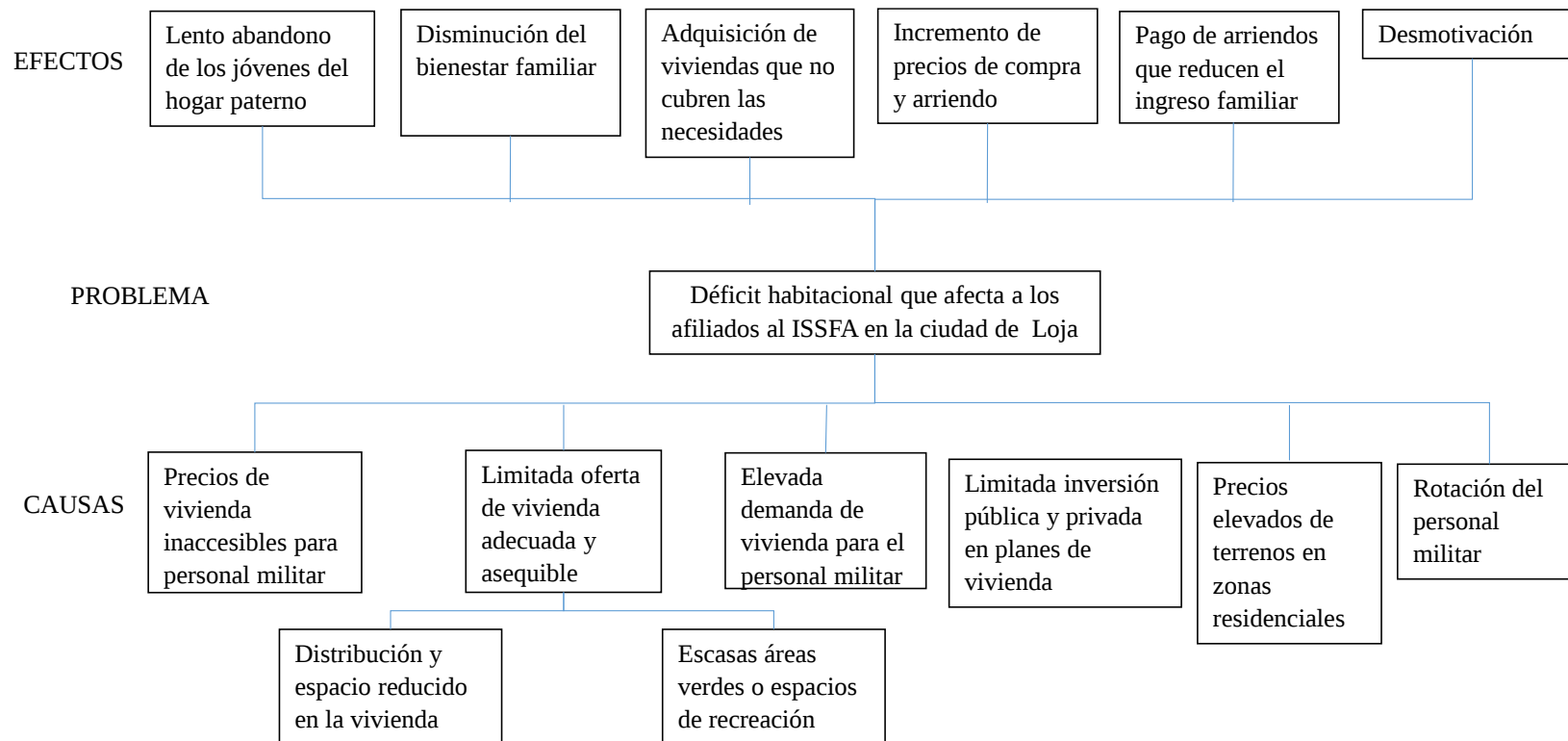
Fuente: INEC, ISSFA

Elaboración: Autor

Los resultados obtenidos señalan claramente que existe una necesidad insatisfecha de vivienda en los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja, lo que genera una oportunidad para implementar alguna propuesta que contribuya al mejoramiento del bienestar familiar.

Árbol de Problemas

Gráfico N° 7: Relación Causa Efecto



Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Análisis Crítico

Las grandes ciudades son consideradas el motor de crecimiento y desarrollo de los países, al constituirse en el espacio donde se genera empleo y se promueve la inversión que fortalece los sectores productivos; sin embargo, la cantidad de población que se concentra en las zonas urbanas acarrea también un incremento en la necesidad de cobertura de servicios básicos, vivienda y educación.

La situación del déficit habitacional es latente en los países de la región agravada por la falta de planificación, el crecimiento urbano desordenado y en muchos casos con pocas políticas públicas para solucionarlo. Las cifras dan cuenta de la situación que se presenta también en las principales ciudades del Ecuador, a pesar que desde el 2011 el déficit cualitativo y cuantitativo ha disminuido.

En la provincia de Loja existen varios cantones con proyectos inmobiliarios que presenta déficit cualitativo, principalmente por la distribución y espacio interno reducido, además de escasas áreas verdes o de recreación; sin embargo la mayor concentración de la población se encuentra en la cabecera provincial y por ende satisfacer las necesidades de vivienda es más apremiante. En esta provincia se registra además un número importante de militares en servicios activo y pasivo afiliados al ISSFA, que constituyen los principales beneficiarios de los planes de vivienda y canales de financiamiento que promueve la institución.

Por otra parte, en la ciudad de Loja el precio de las propiedades es bastante alto si se lo compara incluso con las grandes ciudades del país, debido principalmente a una oferta limitada de proyectos habitacionales, además de otros aspectos relacionados al crecimiento geográfico de la ciudad hacia espacios que aún no están totalmente urbanizados, generando un mayor gasto a los constructores que tienen proyectos.

El déficit habitacional que afecta a los afiliados al ISSFA, se ha generado también por la elevada demanda, al existir 8.039 afiliados que residen en Loja, de los cuales un 44% no cuentan con vivienda propia.

Desde otro punto de vista, se debe considerar la problemática de la limitada inversión pública y privada, que por una parte genera que existan proyectos de vivienda que no logran cubrir la demanda local, y por otra parte que no se impulsen las iniciativas de vivienda, turismo, vialidad, comunicación, transporte, saneamiento ambiental, urbanismo, cultura y producción desde el cabildo, según lo señala la Asociación de Municipalidades del Ecuador.

El crecimiento poblacional y la consiguiente expansión de la ciudad hacia zonas no urbanizadas o que cuenten con los servicios básicos, genera que los terrenos en zonas residenciales se reevalúen.

La rotación del personal militar es otra causa de que los afiliados al ISSFA no cuenten con una vivienda propia, lo que perjudica directamente el bienestar y estabilidad familiar.

En lo referente a los efectos, el problema del déficit de vivienda, genera problemas sociales como el lento abandono de los jóvenes del hogar paterno, al no poder acceder a una oferta adecuada en cuanto a precio, calidad y suficiente cantidad.

La disminución del bienestar es otra variable que se ve afectada, al considerarse que la vivienda constituye uno de los aspectos fundamentales que construyen la calidad de vida de las personas y en este caso de los afiliados.

Cuando existen cifras que dan cuenta de un déficit cualitativo y cuantitativo es evidente que muchas familias se verán abocadas a adquirir viviendas que no satisfacen plenamente sus necesidades, con la consiguiente insatisfacción en este aspecto clave de la vida.

La relación dispar entre oferta y demanda que da como resultado una demanda insatisfecha, genera un comportamiento en el mercado hacia el incremento de los precios encareciendo los bienes, situación que se evidencia en el mercado inmobiliario de Loja, tanto en los precios de venta como en el valor de los arriendos.

Las familias que se ven obligadas o deciden incurrir en el pago de un arriendo de vivienda, definitivamente verán mermados sus ingresos y su capacidad de ahorro, limitando sus gastos en otros aspectos básicos de la calidad de vida como la salud, la educación, la alimentación, la recreación, entre otros.

Finalmente, la desmotivación en las familias es una consecuencia de no poder acceder a una vivienda propia que permita el desarrollo pleno de los hijos, garantice seguridad y estabilidad.

El análisis de la situación ha evidenciado varias causas y efectos, así como la posibilidad de contar con algunas alternativas de solución que puedan ser implementadas en esta coyuntura, como se detalla en la Matriz de Análisis de Situaciones (Anexo 1)

Prognosis

Los datos muestran que la realidad en el mercado de vivienda es variada, con especiales matices en zonas rurales versus las urbanas, sin embargo la satisfacción de las necesidades de la población va más allá de la posibilidad de contar con una vivienda propia con determinadas características, ampliando el enfoque a otras condiciones como el acceso a servicios públicos, zonas de recreación, cercanía al trabajo y centros educativos, entre otras; por ello se habla de que constituye un factor importante en la medición de la calidad de vida y el bienestar de la población.

Las familias que no tiene la posibilidad de contar con una vivienda propia deben optar por el arriendo de un inmueble o en el peor de los casos podrían vivir con

familiares, lo que normalmente genera conflictos propios de la convivencia y el hacinamiento.

En la ciudad de Loja, donde se desarrolla este estudio, existe una elevada demanda de vivienda frente a la oferta disponible, lo que ha dado como resultado un valor de la propiedad más elevado que en otras ciudades; en consecuencia la población debe buscar más recursos producto del ahorro y el endeudamiento, lo que no guarda relación con el nivel de ingresos promedio.

Por otra parte, los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad, al no contar con opciones inmobiliarias que satisfagan sus necesidades y a precios convenientes, se ven obligados a optar por alternativas menos convenientes y en zonas más alejadas de la ciudad, muchas de las cuales aún no han sido urbanizadas totalmente; perjudicando el bienestar de la familia militar.

Formulación del Problema

¿Es la elevada demanda de vivienda la principal causa de la deficiente cobertura habitacional, que genera una disminución del bienestar familiar de los afiliados al ISSFA, en la ciudad de Loja durante el año 2016?

Interrogantes de la Investigación

Son tres preguntas claramente definidas en torno a:

- ¿Cuáles son las necesidades reales de la población militar en la ciudad de Loja en el año 2016, en lo referente a vivienda?
- ¿Cuáles son las categorías que construyen el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja en el año 2016?

- ¿Qué aspectos en relación a los servicios y prestaciones de vivienda, debería incluir una propuesta para contribuir al bienestar familiar de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja?

Delimitación de la Investigación

CAMPO: Gestión de Proyectos Socio Productivos

ÁREA: Gestión de Proyectos I y II, Diseño de Proyectos Productivos

ASPECTO: Cobertura habitacional para el personal militar en la ciudad de Loja.

Delimitación Espacial

La investigación se realizará en el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, agencia Loja, ubicada en las instalaciones de la Brigada de Infantería No. 7 “Loja”, en la Av. Cuxibamba y Francisco Monteros.

Delimitación temporal

El problema planteado se investigará en el año 2016 y el levantamiento de información con encuestas se efectuará del 1 al 21 de junio del 2017.

Unidades de Observación

La información necesaria y cabal para el proceso de investigación se obtendrá del personal militar orgánicamente asignado a la provincia de Loja e incluirá al personal activo o pasivo cuyas familias residan en la ciudad de Loja.

Justificación

La investigación sobre la necesidad de vivienda y los aspectos que ayudan a construir la percepción de bienestar familiar, busca establecer la existencia de algún nivel de relación entre estos dos conceptos, para la generación de una propuesta que

mitigue la problemática de vivienda que tienen los afiliados al ISSFA y sus familias en la ciudad de Loja.

El caracterizar los aspectos relacionados con el problema de investigación, garantizará un análisis más profundo y será el fundamento para el desarrollo de la investigación de campo. La identificación de las necesidades específicas en cuanto a vivienda, de los afiliados y sus familiares, contribuirá a configurar una propuesta de valor que tendrá factibilidad desde el ámbito social, al buscar una contribución directa al bienestar familiar

Por otra parte, se busca profundizar en el análisis de información clave que será de ayuda para que el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, pueda impulsar mejoras en sus procesos internos y futuras iniciativas en cuanto a préstamos hipotecarios en varias ciudades del país.

La factibilidad está determinada principalmente por el apoyo del ISSFA para la realización de este trabajo de titulación y la investigación que se propone realizar a los militares en servicio activo y pasivo, lo que facilitará el acceso a información, recursos tecnológicos, humanos y económicos, extendiendo además la coyuntura para acceder a información útil sobre el mercado inmobiliario y de construcción en la ciudad y provincia de Loja.

Los principales beneficiarios de esta investigación serán los afiliados al ISSFA y sus familias que residen en la ciudad de Loja, gracias a la posibilidad de acceso a una propuesta inmobiliaria acorde a sus necesidades y expectativas.

En relación al impacto se puede citar que CEPAL (2009) lo define como los efectos de mediano y largo plazo que generará el proyecto, para la población objetivo y para el entorno, los que pueden ser deseados o no deseados. El desarrollo de un propuesta estructurada de forma adecuada considerará los aspectos relevantes del impacto y también el monitoreo para alcanzar los resultados esperados.

Objetivos

Objetivo General

Estudiar la demanda insatisfecha de vivienda y su incidencia en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja, durante el año 2016

Objetivos Específicos

Los objetivos específicos planteados son:

- Analizar la demanda de vivienda para la identificación de las necesidades reales de la población militar en la ciudad de Loja, en el año 2016
- Identificar en el año 2016, las condiciones de bienestar familiar del personal militar de las FF.AA. relacionadas con la cobertura habitacional en la ciudad de Loja, para su categorización.
- Proponer un plan estratégico para la generación de programas de vivienda y el mejoramiento de servicios del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas en la ciudad de Loja, durante los años 2017-2019.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes Investigativos

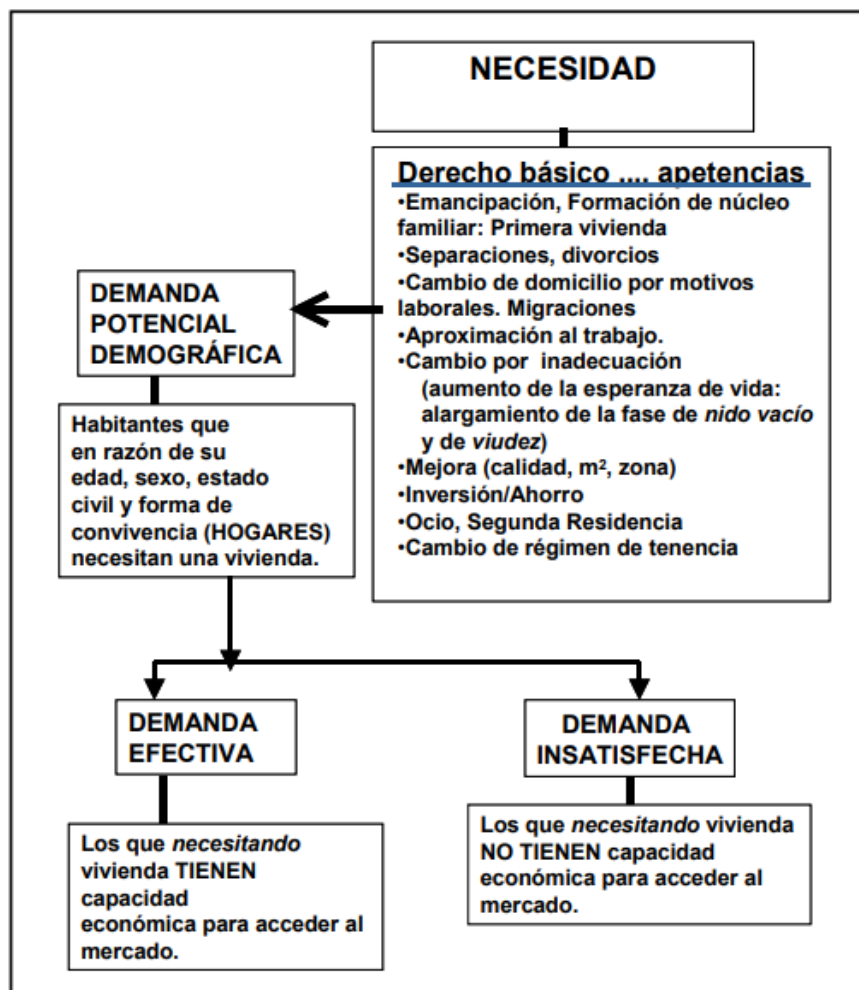
El estudio denominado “Población y demanda de vivienda: una relación a reconsiderar” presentado en el VIII Congreso de la Población Española, Santiago de Compostela 2003, señala que “el punto de partida es la aceptación de la interacción población-vivienda. La población, agrupada en unidades de convivencia u hogares, demanda viviendas para satisfacer sus necesidades básicas de alojamiento”. Sin embargo esta demanda no surge sólo como consecuencia de las necesidades primarias, sino también sobre el interés de inversión, al ser la vivienda un activo económico.

Sin lugar a dudas el complejo causal de esta dinámica obedece a un entramado de diversas variables demográficas (Tabla No. 9) como por ejemplo el interés de emancipación o deseo de formar un hogar, las separaciones o divorcios, los procesos migratorios, la necesidad de cambio de vivienda para adecuarse al tamaño del hogar, entre los principales (Vinuesa, 2003).

El proyecto del gobierno ecuatoriano denominado “Programa Nacional de Vivienda Social – PNS”, hace referencia a que el déficit de vivienda afecta a 1,7 millones de hogares que no tienen la capacidad económica para acceder a una vivienda adecuada o a un crédito hipotecario, por lo que plantea una propuesta de financiamiento basada en un ahorro inicial de los hogares y la entrega de un único aporte fijo no reembolsable destinado a la construcción. Para determinar el impacto que generará el

proyecto se realizar una proyección de los gastos en arriendo y de los ingresos mensuales, para identificar el ahorro que representará para las familias, que podrán destinar esos fondos para la cobertura de otras necesidades básicas.

Tabla N° 9: Flujos y tipos de demanda de vivienda



Fuente: Población y demanda de vivienda: una relación a reconsiderar (2003)

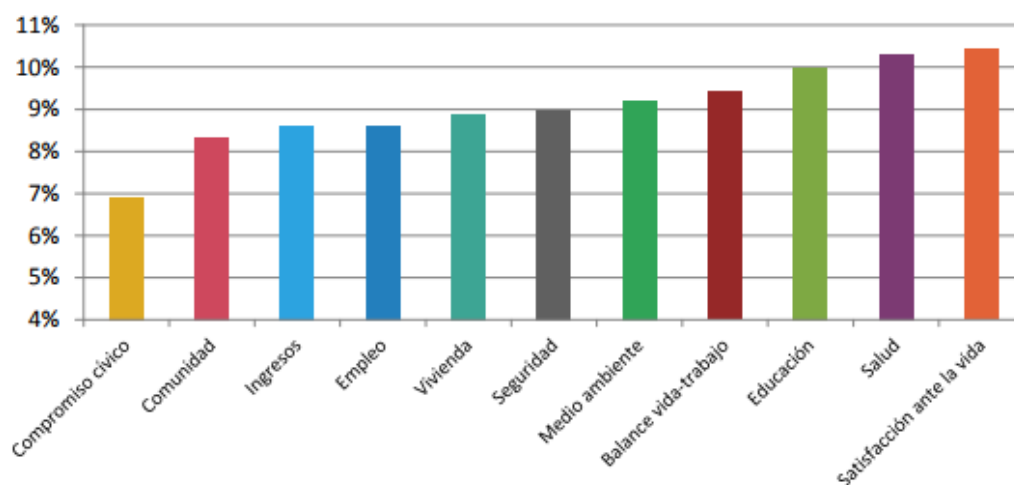
Elaborado por: Julio Vinuesa Angulo

Desde la perspectiva del bienestar existe una contribución interesante del estudio “Índice para una vida Mejor: enfoque en los países de habla hispana de la OCDE Chile, España, Estados Unidos y México”, que busca promover mejores

políticas para una vida mejor; que ha logrado reunir indicadores internacionales comparables en torno al bienestar, incluyendo 11 aspectos específicos:

“la vivienda, los ingresos, el empleo, la comunidad, la educación, el medio ambiente, el compromiso cívico, la salud, la satisfacción con la vida, la seguridad y el balance entre la vida y el trabajo, así como dos dimensiones transversales, la sostenibilidad y las desigualdades”.

Gráfico N° 8: Preferencias de bienestar para los usuarios del mundo según la OCDE



Fuente: Índice para una vida mejor (2013)
Elaborado por: Lorena Sánchez, OCDE

Las principales conclusiones del estudio muestran que la satisfacción con la vida, la educación y la salud son los temas más importantes para la población en materia de bienestar, repitiéndose un comportamiento similar en los países investigados.

El problema de la vivienda

Los mercados de vivienda en el mundo constituyen una preocupación permanente de los organismos internacionales, que observan una relación directa entre el acceso a una vivienda adecuada y la satisfacción con la vida que tienen los individuos. Satisfacción que se podría definir “como el nivel de felicidad de una

persona con todos los aspectos de la vida” y por ello las características de la vivienda y del barrio, las facilidades urbanas como parques, sitios de recreación y centros educativos cercanos, determinan en cierta medida el bienestar de las familias (Bouillon, 2012). Aun así las concepciones sobre nivel de felicidad considerado como un estado psicológico individual son difíciles de relacionar con variables sociales.

El análisis de los determinantes del problema de la vivienda permite comprender la influencia que tienen variables como el ingreso familiar, factores demográficos, crecimiento de la población, composición del hogar, precio de la vivienda, forma de financiamiento, ahorro en el hogar, subsidios y en general el ámbito económico, político y social del país.

El BID (2012) señala en América Latina más de una tercera parte de las familias que habitan en las ciudades tienen problemas de vivienda,

Lo que tiene importantes repercusiones en su bienestar y en su calidad de vida, en su vulnerabilidad ante los desastres naturales y ante los problemas sociales, en la probabilidad de que sus hijos tengan éxito más tarde en la vida, en su capacidad de adaptarse a cambios en sus circunstancias y en el acceso que tengan a oportunidades económicas (pág. 24).

En la actualidad el déficit habitacional es entendido como un concepto descriptivo,

que da cuenta de una situación de saldo negativo entre: (1) el conjunto de viviendas adecuadas (stock o parque habitacional) del que dispone un país, una ciudad, una región o un territorio dato; y, (2) las necesidades de habitación de su población “. En este sentido, la noción de déficit habitacional refleja un diagnóstico económico (ONU-HABITAT, 2015, pág. 10).

El crecimiento económico de los países constituye un factor que influye en la disminución del déficit habitacional, lo que, sumado a la formulación de políticas

públicas a nivel local, regional y nacional, contribuye a la disminución de la brecha aunque el problema reviste a pesar de ello una magnitud significativa.

El déficit se analiza desde un enfoque cuantitativo y cualitativo, considerando algunos aspectos mínimos que deben cumplir las viviendas, ya que ésta problemática no se reducen a un tema meramente numérico. La carencia absoluta de vivienda, las diferentes modalidades inadecuadas o deficitarias de acceso a vivienda como la disponibilidad insegura o no exclusiva de vivienda; y, el acceso a viviendas que no cumplen estándares mínimos o socialmente deseados de calidad (ONU-HABITAT, 2015), son formas de medir y caracterizar el problema.

La calidad de la vivienda

De acuerdo al informe sobre el derecho a una vivienda digna del Alto Comisionado de Naciones Unidas para los Derechos Humanos (2015), se pueden considerar siete características que debe tener la vivienda:

- Seguridad en la tenencia: se analiza las diversas formas de tenencia: alquiler, vivienda propia, en cooperativa, de emergencia y asentamientos informales.
- Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura: como condiciones indispensables para la salud, seguridad, comodidad y nutrición.
- Gastos soportables: en el sentido de que los gastos que ocasione la vivienda no deben comprometer la satisfacción de necesidades básicas.
- Habitabilidad: que constituya un espacio adecuado para proteger a sus habitantes del frío, la humedad, el calor, la lluvia, amenazas para la salud y riesgos estructurales.
- Asequibilidad: el derecho de la población a contar con una vivienda adecuada, en especial las acciones que emprendan los Estados para asegurar el acceso a las personas en situación de desventaja.

- Ubicación: vivienda que se encuentre en lugar que faciliten el acceso a servicios de atención de salud, opciones de empleo, centros de atención para niños y otros servicios sociales.
- Adecuación cultural: materiales de construcción y políticas que permitan la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

En consecuencia, la satisfacción de las necesidades habitacionales debe relacionarse con las dimensiones de calidad, que además de los estándares constructivos, consideran un cierto nivel de confort, el acceso a oportunidades y la inserción en un entorno urbano o rural. Por ello las brechas de calidad pueden ser de tipo endógeno (calidad y conservación de materiales, espacio y superficie habitable, confort térmico, acústico y lumínico), de adaptación al medio físico (acondicionamiento climático, eficiencia en uso de energía, manejo de residuos, resiliencia frente a riesgos) e incluso exógenas (acceso a servicios sociales, espacios públicos, áreas verdes, empleo, nivel de aislamiento de las comunidades) (ONU-HABITAT, 2015).

El bienestar y sus enfoques

En el siglo XX Max Weber analizó algunas relaciones entre los valores del calvinismo basados en objetivos racionales de logro económico, un estilo de vida más centrado en el trabajo, el ahorro, el sacrificio y la consecución de resultados deseados, marcando una diferencia con lo promulgado por los valores más sobrios del catolicismo. Estas ideas adoptadas por varios colectivos han dado origen al enfoque del bienestar emocional positivo permanente sin experimentar emociones negativas, basados en el supuesto de que la persona debe sentirse plenamente satisfecha con todo lo que haga y experimente, como requisito indispensable para sentirse bien (Dongil & Cano, 2014).

Esta ideología social y cultural que plantea que todo es posible si la persona se propone alcanzarlo, presenta también aspectos negativos como la insatisfacción con la vida o la falta de claridad en lo que realmente desea el individuo.

Desde otro enfoque se puede considerar la definición del bienestar subjetivo, que se entiende como una preponderancia del afecto positivo sobre el afecto negativo, poniendo énfasis, por consiguiente, en la experiencia emocional placentera. El área del bienestar subjetivo se caracteriza por basarse en la experiencia del individuo, incluir medidas positivas y finalmente una evaluación global de todos los aspectos de la vida (Diener, 1994).

El bienestar de la persona estaría representado entonces, por la valoración positiva de su vida considerando la congruencia que exista entre aspiraciones y logros alcanzados, como también la necesidad de tener un estado emocional y afectivo óptimo. Bajo este enfoque el bienestar parece estar relacionado con la inteligencia emocional y no con la inteligencia general, como se ha demostrado a través de varios estudios (Ferragut & Fierro, 2012).

Bienestar y desarrollo humano

En la literatura existe un consenso sobre la relación que existe entre el crecimiento económico de un país y el incremento del nivel de ingresos, constituyendo uno de los componentes que permite promover el desarrollo humano. A nivel individual el incremento de los ingresos permitirá a la persona mayores grados de libertad para satisfacer sus necesidades (Spence, 2009). Precisamente con base en esta teoría varias sociedades utilizan el indicador de desarrollo humano (IDH), que es un indicador sintético de bienestar que utiliza tres dimensiones básicas: disfrutar de una vida larga y saludable, acceso a educación y nivel de vida digno (PNUD, 2010).

Por otro lado, el enfoque de las capacidades define al bienestar en forma multidimensional (Alkire, 2015), al considerar que el crecimiento económico se relaciona con el aumento de bienes materiales y el incremento de bienestar.

Tabla N° 10: Dimensiones sustantivas vinculadas al desarrollo humano según varios autores

Nussbaum	Max-Neef	Nayaran et al	Schwartz
Capacidades humanas básicas	Categorías axiológicas	Dimensiones del bienestar	Valores humanos universales
Vida Salud física Integridad física Sentidos, imaginación y pensamiento Emociones Razón práctica Afilación Cuidado de otras especies Juego Control del ambiente externo: político y material	Subsistencia Protección Afecto Comprensión Participación Ocio Creación Identidad Libertad	Bienestar material: alimentación, bienes y trabajo. Bienestar corporal: salud, apariencia y ambiente físico. Bienestar social: ser capaz de formar una familia, auto-respeto, dignidad, paz, armonía y buenas relaciones. Seguridad: paz civil, ambiente externo seguro, seguridad personal en la edad madura y confianza en el futuro Libertad de decisión y acción Bienestar psicológico: Tranquilidad mental, felicidad y armonía.	Poder Éxito personal Hedonismo Estimulación Libertad Universalismo Benevolencia Tradición Conformidad Seguridad

Ramsay	Cummins	Doyal & Gough
Necesidades universales psicológicas	Dominios de calidad de vida	Necesidades humanas básicas
Supervivencia Necesidades sexuales Seguridad Amor y relaciones primarias Estima e identidad Auto-realización	Bienestar material Salud Productividad Intimidad/amistad Seguridad Comunidad Bienestar emocional	Alimentación Acceso a la vivienda Trabajo Ambiente físico Acceso a servicios de salud Seguridad en la infancia Relacionamiento primario significativo Seguridad física Seguridad económica Seguridad reproductiva

Fuente: Trabajo final de investigación “Decrecimiento y bienestar: una revisión a la perspectiva del desarrollo humano”

Elaborado por: Lic. Christopher Kiessling basado en Alkire (2002)

La revisión teórica permite identificar varios aspectos de coincidencia entre los enfoques desarrollo humano, tales como la multidimensionalidad y el incremento de la cantidad de bienes y servicios que puede mejorar el bienestar de una persona; por ello la relación directa del sentido de bienestar con la satisfacción de una necesidad básica como es la vivienda.

Fundamentaciones

Las fundamentaciones constituyen un conjunto de orientaciones teóricas que ubican al investigador en una determinada posición de pensamiento. La presente investigación se desarrolla bajo la fundamentación filosófica y legal.

Fundamentación Filosófica

La determinación de los paradigmas de investigación permite entender mejor el modelo o modelos metodológicos en los que se encuadra el estudio empírico. Se considera que

La investigación de la realidad social ha de ser una actividad sistemática y planificada, cuyo propósito consiste en proporcionar

información para la toma de decisiones con vistas a mejorar o transformar la realidad, facilitando los medios para llevarla a cabo (Pérez, 1994).

El paradigma positivista será el predominante en el proceso de investigación, el mismo que se califica como cuantitativo, empírico-analítico, racionalista, sistemático gerencial y científico-tecnológico. Según Koetting (1984, p. 296) este paradigma tiene interés en explicar, controlar y predecir; su propósito es:

- Generalizaciones
- No sometidas al tiempo
- Afirmadores nomotéticas, leyes, explicaciones: deductiva, cuantitativa, centrada sobre semejanzas.

Fundamentación Legal

La Constitución Política de la República del Ecuador 2008 señala en el artículo 23, literal 20 que los ciudadanos tienen “el derecho a una calidad de vida que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, saneamiento ambiental; educación, trabajo, empleo, recreación, vivienda, vestido y otros servicios necesarios”. La importancia de la vivienda es asociada a otras necesidades de tipo básico que tienen los individuos, por ello generar soluciones habitacionales que cubran las necesidad de la población constituye una prioridad a nivel nacional.

Por otra parte, en su artículo 367 se establece que el sistema de seguridad social atenderá necesidades contingentes de la población a través del seguro universal obligatorio y de sus regímenes especiales; mientras que la Ley de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas establece que el Instituto de Seguridad de las Fuerzas Armadas ISSFA cubrirá las contingencias particulares de la población militar por enfermedad, accidentes profesionales, maternidad, cesantía, retiro, invalidez, discapacidad y muerte.

La Ley de Seguridad Social señala además en su artículo 17 que “El ISSFA administra los Fondos de Reserva y podrá otorgar préstamos quirografarios, ordinarios y de emergencia, préstamos hipotecarios y préstamos prendarios de conformidad con esta Ley”, para de esta manera contribuir a la construcción del bienestar de la familia militar.

El reglamento para el otorgamiento de préstamos del ISSFA establece que el préstamo hipotecario será “destinado a financiar por una sola vez la adquisición de otra vivienda, compra de terreno, construcción, mejoramiento y/o ampliación y cancelación de gravamen hipotecario”; siendo un servicio que se brinda al personal militar en servicio activo, pensionistas de retiro, invalidez y montepío cónyuge.

Análisis PESTAL

Factores Políticos:

El sector de la construcción ha atravesado un auge y una caída en la última década, con visiones políticas que han variado desde un apoyo para el otorgamiento de cerca de USD 6200 millones entre el 2006 y 2010, hasta la generación de proyectos de ley que prácticamente han frenado su crecimiento. Estas variaciones sobre todo más notorias en las ciudades de Quito y Guayaquil, contrastan con la situación del déficit de vivienda a nivel nacional, que se estima era de 700.000 viviendas a finales del 2016 (El Comercio, 2017).

La situación actual en el sector está marcada por un serio declive propio de la crisis económica que atraviesa el país, pero también generado por decisiones políticas y propuestas que han marcado la tónica durante el último gobierno y la campaña electoral del pasado abril.

El gobierno de Rafael Correa generó en el 2015 un proyecto para elevar los impuestos de herencias y plusvalía, que generó violentas protestas y gran incertidumbre

en el mercado inmobiliario. La propuesta debió ser revisada y reformulada hasta que en diciembre de 2016 se fijó un 75% a la denominada “ganancia extraordinaria”, representando un duro golpe al mercado y haciendo poco atractiva la opción del endeudamiento de largo plazo.

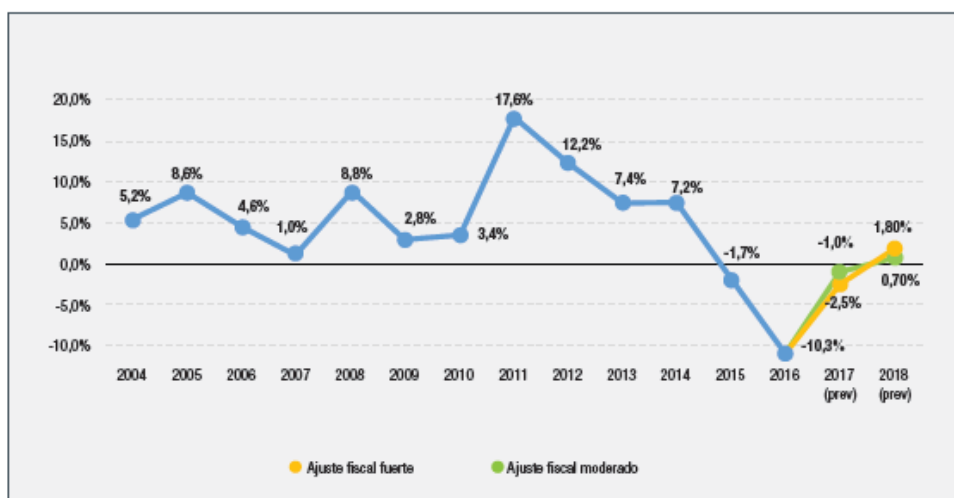
Lenin Moreno, propone en estos próximos cuatro años trabajar en el denominado plan “toda una vida” que fundamentalmente propone la construcción de 325.000 viviendas a las que se podría acceder a través de diferentes tipos de subsidios, incluyendo casas sin costo para las 191.000 familias más pobres que están en el Quintil 1 y 2; sin embargo, su gobierno deberá enfrentar el alto nivel de endeudamiento y un profundo déficit fiscal, que dejan muy pocas alternativas para el cumplimiento de estas ofertas de campaña.

El panorama para el sector aún no es claro y se podría decir que la situación está congelada a la espera de conocer cuál será la visión política del gobierno, siendo un factor determinante el tipo de ajuste fiscal; que en caso de ser moderado implicaría un crecimiento del -1% en el PIB de este sector y con un ajuste fuerte del -2,5% (Mundo Constructor, 2017).

Factores económicos:

La economía del país atraviesa un ciclo de recesión desde el 2015, producto de la caída en los precios de los *commodities*, lo que ha tenido un fuerte impacto en todos los sectores especialmente en el de la construcción, que mostró un retroceso de -10,3% en su PIB hasta finalizar el 2016, según los datos del Banco Central del Ecuador; lo que muestra la forma como ha reaccionado el mercado ante la incertidumbre, el cambio a nivel normativo y sobre todo la drástica reducción de las inversiones que el sector público había estado realizando, con importantes obras de infraestructura resultado de los beneficios del mercado petrolero.

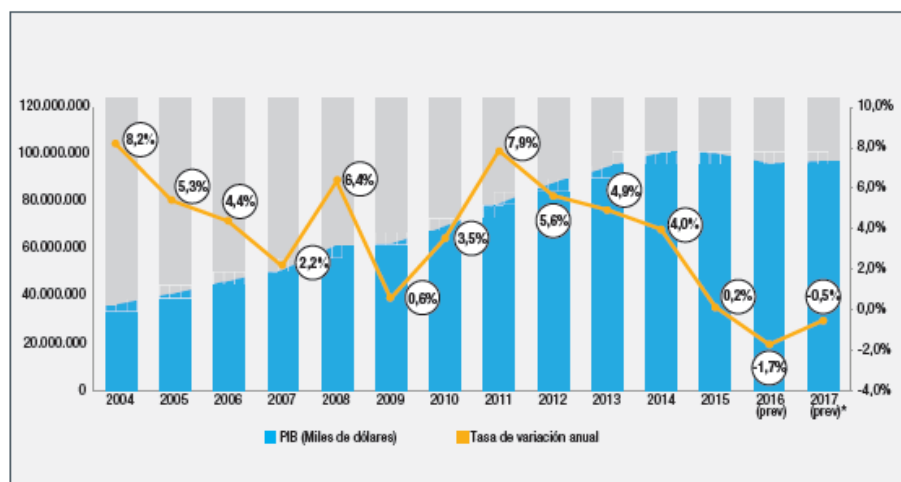
Gráfico N° 9: Evolución del PIB del sector de la construcción y estimación 2017-2018 de acuerdo al ajuste fiscal



Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaborado por: Ekos

En este período el déficit fiscal y un creciente endeudamiento han marcado la tónica, agravada por el terremoto de 2016, lo que finalmente repercute en un PIB que decreció en un 1,7% en el 2016.

Gráfico N° 10: Evolución del PIB (miles de dólares) y tasa de variación anual



Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaborado por: Ekos

Para el Fondo Monetario Internacional en el 2017 se estima un crecimiento en la tasa de desempleo al 6,9% y una reducción de la inflación en un 1,1%, lo que refleja el deterioro en la actividad económica que indiscutiblemente afectará la situación financiera de las empresas.

El mercado de la construcción se dinamiza principalmente gracias a los proyectos impulsados por el Gobierno en cuanto a obra pública y la inversión de los hogares, por lo que una reducción del gasto público y un creciente desempleo, plantarán importantes retos para el sector, que según varios expertos, no logrará mejorar su situación sino hasta el 2018.

En la actualidad la oferta del sector inmobiliario está concentrado en ciudades como Guayaquil, Quito, Cuenca y Ambato, que concentran el 80% del total de la oferta de vivienda (Market Watch, 2017).

Gráfico N° 11: Comparativo mercado inmobiliario residencial en el Ecuador años 2016-2017



Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaborado por: Ekos

Factores sociales y culturales:

América Latina y el Caribe son según CEPAL (2015), los países más urbanizados del mundo, en donde 4 de cada 5 personas viven en las ciudades, lo que resulta positivo si se considera la posibilidad de acceso a mayores oportunidades para superar la pobreza, mejores servicios y otras facilidades; sin embargo, la pobreza urbana disminuye más lentamente y presenta problemas como el crimen, las enfermedades y la congestión, repercutiendo en la calidad de vida de los habitantes.

La precariedad de la vivienda y de los barrios son claves en este fenómeno social, en donde se deben considerar aspectos como la propiedad legal de la tierra, el acceso a infraestructura troncal (agua, saneamiento, drenaje, vías de acceso y transporte público), las áreas sociales, cercanía a escuelas y centros de salud, acceso a servicios culturales, empleo y otras oportunidades económicas, instalaciones deportivas y participación pública.

La vivienda influye en condiciones como la salud, la educación, los problemas sociales relacionados a la victimización, inseguridad y delincuencia, en términos generales se podría señalar que guarda una estrecha relación con la satisfacción con la vida.

Los estudios efectuados por el BID (2012, pág. 19) muestran que “las características de la vivienda y del barrio, así como las facilidades urbanas como parques y sitios culturales tienen a la vez efectos directos e indirectos en la satisfacción con la vida (por la vía de la salud, por ejemplo)”.

Factores tecnológicos:

El sector de la construcción se ha caracterizado por mantener esquemas tradicionales en cuanto a sus procesos, uso de materiales y tecnología en general, sin

embargo la crisis inmobiliaria, que ha sido la tónica durante los últimos años en varios países, determinó que se genere una mayor apertura hacia la innovación.

De acuerdo al análisis realizado por la revista Emprendedores.es se pueden identificar 6 tecnologías que revolucionan el sector:

- El Big Data: el uso más eficiente de la información para conocer por ejemplo la elasticidad de la demanda, anticipar la reacción de los consumidores o analizar datos históricos de cómo se utiliza determinado espacio.
- Impresiones 3D: constituye la tecnología más disruptiva para el sector de la construcción, no sólo por su uso para la generación de maquetas, sino para imprimir muros, ladrillos y materiales aislantes.
- Economía digital: la utilización de canales electrónicos diseñados para mejorar la experiencia del usuario, permitir la comparación y estimación de presupuestos, incluyendo el desarrollo de apps con geolocalización para ayudar en la búsqueda de propiedades.
- La firma electrónica: la oferta de empresas para la utilización de firmas electrónicas reduce ostensiblemente los tiempos de trámites para la compra de inmuebles.
- El Internet de las cosas: la posibilidad de acceder a las denominadas casas inteligentes en donde la conectividad permite contar con sensores y utilizar el teléfono móvil para operar distintos aparatos eléctricos y electrónicos.
- Realidad virtual: la incorporación de especialistas informáticos en empresas constructoras para la reproducción de propiedades existentes que pueden visitarse desde cualquier lugar del mundo y también para el diseño de nuevas arquitecturas que dan al clientes una visión más clara de las propuestas, contribuyendo a mejorar el proceso de compra (www.emprendedores.es, 2016).

La perspectiva tecnológica es sin duda prometedora para el sector de la construcción, plantea importantes retos y exige una mayor orientación hacia la

innovación. Algunas tendencias han sido de más fácil adopción para las empresas y en el caso de otras como la impresión 3D todavía existe mucho camino por andar, que según varios expertos tomará por lo menos 10 años más.

Por otra parte, existen nuevas tecnologías que contemplan mejoras en los sistemas constructivos a través de nuevos procesos, a un menor costo e incluyendo mejoras en la calidad. La industrialización que se basa en la prefabricación es otra alternativa para alcanzar velocidad en el trabajo, mejores acabados y eficiencia en la obra.

Factores ambientales:

ONU HABITAT (2015) establece que las ciudades producen entre el 40% al 70% de las emisiones de efecto invernadero, principalmente provenientes de dos fuentes: la vivienda y el transporte. La Agencia Internacional de la Energía logró determinar que en América Latina las viviendas generan el 7% del total de emisiones y el transporte el 35%.

La eficiencia energética y sostenibilidad en edificaciones, se identificaría entonces como la principal tendencia términos medio ambientales, tal es así que la Unión Europea (UE) considera a esta una prioridad estratégica con miras a “conseguir un abastecimiento de energía sostenible, reducir las emisiones de gases de efecto invernadero, mejorar la seguridad del suministro y rebajar los gastos de importación” (www.europarl.europa.eu, s.f.)

La UE ha establecido para su cumplimiento varias disposiciones:

- **El marco común general de una metodología de cálculo de la eficiencia energética integrada de los edificios o de unidades del edificio;**
- **La aplicación de requisitos mínimos de eficiencia energética en edificios nuevos o de nuevas unidades de edificios existentes;**

- **La aplicación de requisitos mínimos de eficiencia energética en edificios o elementos de edificios existentes que sean objeto de reformas importantes, e instalaciones técnicas de los edificios cuando se instalen, sustituyan o mejoren;**
- **La certificación energética de edificios o unidades del edificio; la inspección periódica de las instalaciones de calefacción y aire acondicionado de edificios, y los sistemas de control independiente de los certificados de eficiencia energética y de los informes de inspección (www.europarl.europa.eu, s.f.).**

En el Ecuador no han existido mayores avances en cuanto a la creación de normativa con un enfoque medio ambiental para el sector de la construcción, en el que aún se trabaja en normas mínimas de seguridad. En las grandes ciudades cada día se hace más necesario trabajar en la generación de espacios que posibiliten mantener un equilibrio medio ambiental, social y económico, que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida en el trabajo, en las instituciones y en los hogares.

Por ejemplo, las fachadas y techos verdes, que además de generar un ambiente más armonioso contribuyen al mejoramiento de la calidad del aire, el aislamiento de sonido externo y la regulación térmica, que incluso permite el ahorro de energía (www.cicconstruccion.com, 2017). Otra interesante alternativa es la utilización de nuevas tecnologías para un correcto aislamiento de las construcciones lo que ayuda a mantener una temperatura confortable y disminuir emisiones de gases con efecto invernadero generadas por la energía eléctrica y calderas de gas.

Factores legales:

En el año 2013, se oficializó en el país la Norma Ecuatoriana de la Construcción, la que fue revisada y actualizada en el 2015 con un contenido que se relaciona a la seguridad estructural, el cálculo y el dimensionamiento para el diseño sismo resistente de las edificaciones, constantes en los siguientes capítulos:

- NEC-SE-CG CARGAS (NO SÍSMICAS),
- NEC-SE-DS CARGAS SÍSMICAS Y DISEÑO SISMO RESITENTE

- NEC-SE-RE REHABILITACIÓN SÍSMICA DE ESTRUCTURAS
- NEC-SE-HM ESTRUCTURAS DE HORMIGÓN ARMADO
- NEC-SE-MP ESTRUCTURAS DE MAMPUESTERÍA ESTRUCTURAL
- NEC-SE-GC GEOTECNIA Y CIMENTACIONES
- NEC-SSE-AC ESTRUCTURAS DE ACERO
- NEC-SE-MD ESTRUCTURAS DE MADERA
- NEC-HS-VI VIDRIO
- NEC-SE-VIVIENDA: VIVIENDAS DE HASTA 2 PISOS CON LUCES DE HASTA 5M

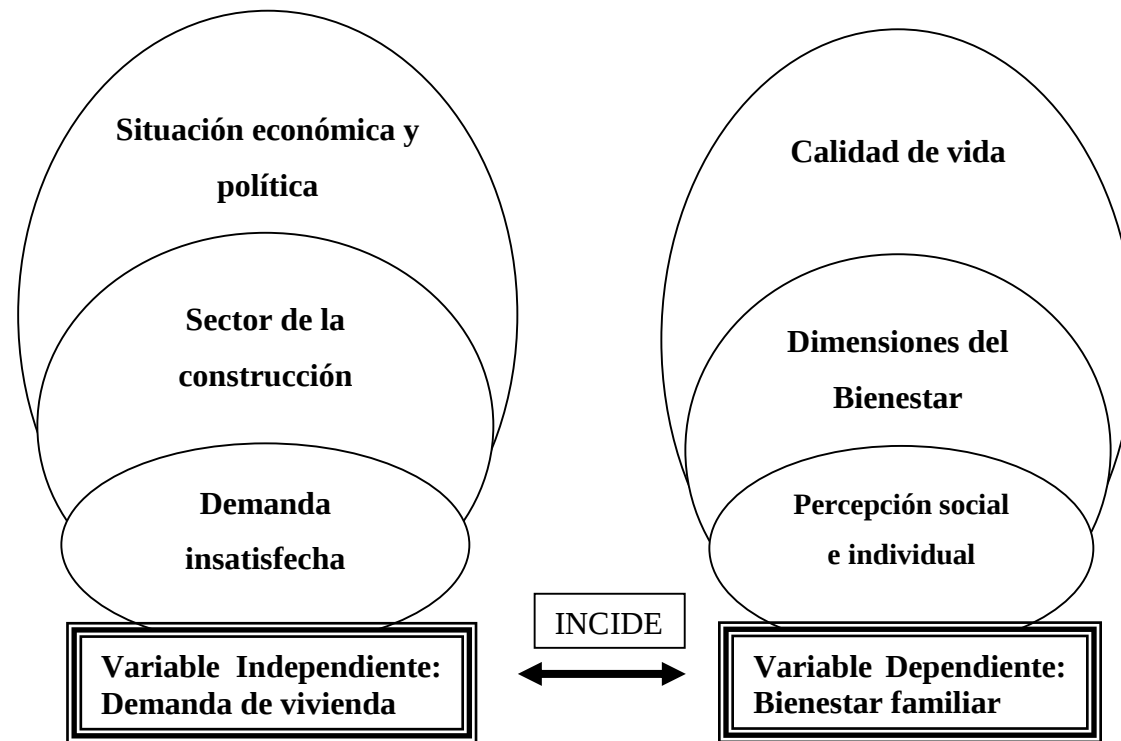
En el artículo 5 del Registro Oficial No. 413 se establece que

Las autoridades competentes, tienen la obligación de hacer cumplir esta Norma en todas las etapas integrantes del proceso constructivo, y especialmente, ordenar la realización de los ensayos y pruebas que determinen las excelentes propiedades físicas y mecánicas de los materiales utilizados y verificar que éstos cumplan con las especificaciones y normativa correspondientes.

Por otra parte, en el artículo 6 de la misma norma se ratifica que “los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, tienen la obligación de emitir la normativa local de construcción, mediante ordenanza, observando las disposiciones de las normas establecidas como parte de la Norma Ecuatoriana de Construcción”. Los GAD en consecuencia emiten ordenanzas para dar cumplimiento a la norma y a sus planes de ordenamiento territorial.

Organizador lógico de variables independiente y dependiente

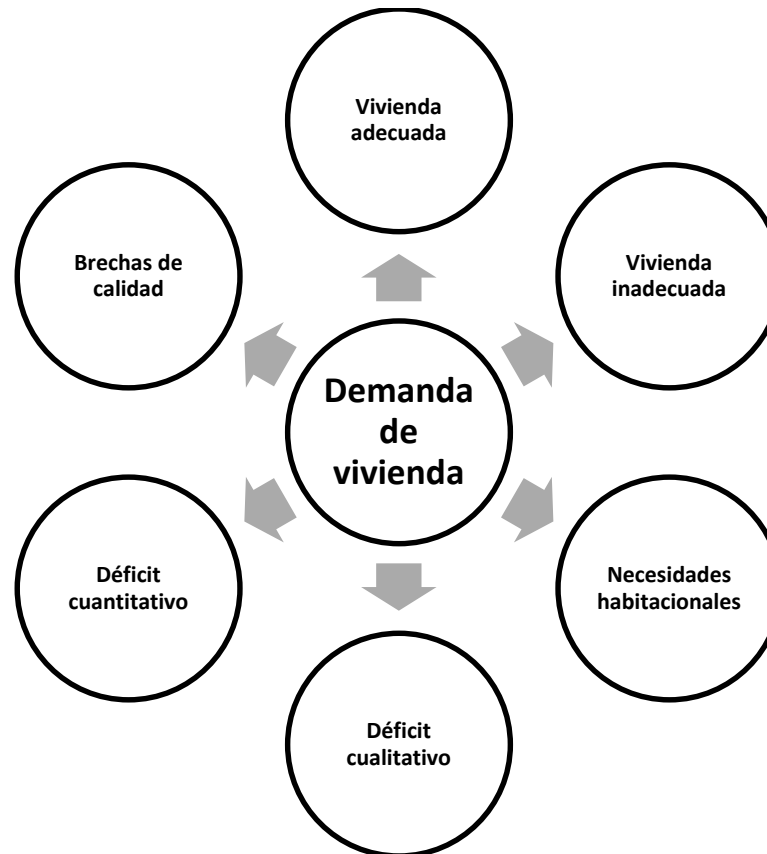
Gráfico N° 12: Categorías fundamentales de las variables demanda de vivienda y bienestar familiar



Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Constelación de Ideas de la Variable Independiente

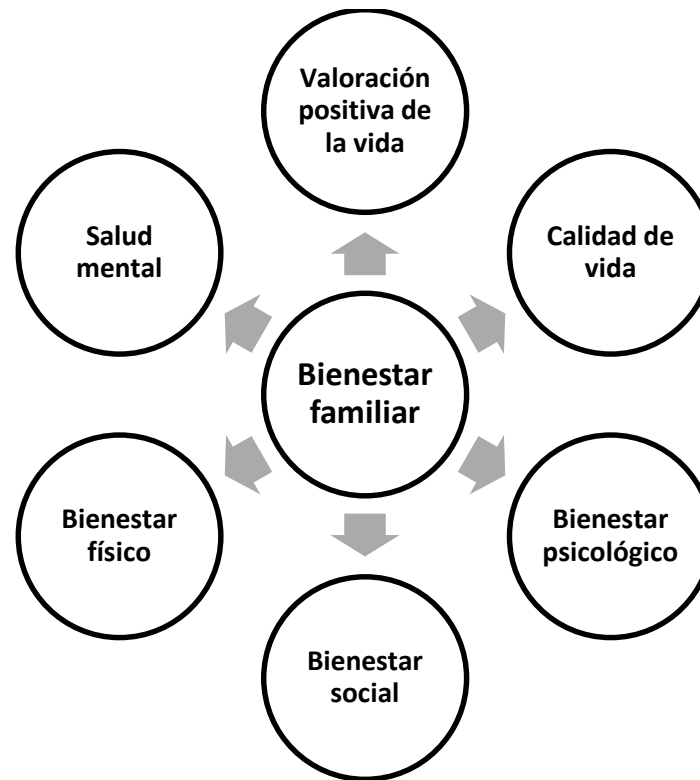
Gráfico N° 13: Constelación de Ideas V.I.



Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Constelación de Ideas de la Variable Dependiente

Gráfico N° 14: Constelación de Ideas V.D.



Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Fundamentación Teórica

El análisis a profundidad realizado en varias fuentes secundarias contribuye al entendimiento de varios conceptos que giran en torno a la variable independiente, siendo los más relevantes:

Vivienda adecuada: El Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas define a la vivienda digna no sólo como un lugar de cobijo sino como “el espacio donde los individuos o las familias puedan vivir en seguridad, paz y dignidad”. Para la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda el concepto incluye la construcción en un espacio adecuado que tengan condiciones de seguridad, iluminación, ventilación, áreas verdes y equipamiento adecuado.

Vivienda inadecuada: Hace referencia a la alta vulnerabilidad social y económica frente a desastres naturales y enfermedades, que pueden producirse al contar con una vivienda que presente baja calidad de la construcción, carencia de servicios básicos, inseguridad en la tenencia y atributos del barrio precarios (ONU-HABITAT, 2015).

Necesidades habitacionales: Contempla la necesidad actual y futura de vivienda, la primera se enfoca en la diferencia entre el número de demandantes potenciales de vivienda y el número disponible, es decir las unidades domésticas que desean vivir separadamente pero que no pueden hacerlo y deben vivir en otra unidad. La necesidad futura en cambio debe contemplar el crecimiento poblacional y la formación de nuevas unidades domésticas, además de la pérdida de vivienda por efectos de antigüedad, demolición, destrucción por desastres y transformación para fines no residenciales (Neupert, 2005).

Brechas de calidad: Para la ONU es factible identificar múltiples brechas de calidad habitacional que se pueden agrupar en las de tipo endógeno (calidad y conservación de materiales, superficie habitable, confort térmico, lumínico y de sonido), las de adaptación al medio físico (acondicionamiento climático, eficiencia en la energía

utilizada, manejo de desechos, resiliencia frente a riesgos naturales y antrópicos); y, las de tipo exógeno (calidad del medio urbano, social, medioambiental incluyendo servicios sociales, espacios públicos, áreas verdes, acceso a empleo, la posibilidad de vivir en comunidad).

Gráfico N° 15: Brechas de calidad habitacional



Fuente: ONU HABITAT 2015

Elaborado por: Juan Cristóbal Moreno Crossley

Déficit cualitativo: El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) especifica que este déficit no incluya las viviendas consideradas dentro del déficit cuantitativo. El déficit cualitativo se define con base en tres dimensiones:

- Condiciones deficientes de vivienda: techo, paredes y estructura de materiales no permanentes, suelos de tierra y hacinamiento.
- Condiciones deficientes de vecindario: ausencia de agua potable por tuberías, cloacas o sistemas para aguas servidas y electricidad.
- Carencia en la tenencia adecuada de la tierra (BID, 2016).

Déficit cuantitativo: Se lo determina a partir de dos condiciones: 1) cuando existen más de una familia que comparte el mismo techo y las facilidades de preparación de

comida; y, 2) si la familia habita en una vivienda que no puede ser mejorada por la baja calidad de sus materiales constructivos (BID, 2016).

Valoración positiva de la vida: Es la forma como algunos autores definen el bienestar personal, basándose por un lado en la congruencia que debe existir entre aspiraciones y logros alcanzados, así como también el presentar un estado emocional y afectivo óptimo (Ferragut & Fierro, 2012).

Calidad de vida: CEPAL (2002) define a la calidad de vida como un concepto multidimensional “de las políticas sociales que significa tener buenas condiciones de vida “objetivas” y un alto grado de bienestar “subjetivo”, ya también incluye la satisfacción colectiva de necesidades a través de políticas sociales en adición a la satisfacción individual de necesidades”.

Para la OMS (1994), la calidad de vida es la “percepción que tiene un individuo de su situación en la vida, dentro del contexto cultural y de valores en que vive, y en relación con sus objetivos, expectativas, valores e intereses”.

Bienestar psicológico: El estudio de Bermúdez, Teva y Sánchez (2003) concluye que “cuanto mayor es la inteligencia emocional mayor es la estabilidad emocional y que las personas estables emocionalmente presentan mayor bienestar psicológico”. Por otra parte, la inteligencia emocional según el modelo desarrollado por Mayer y Salovey (1997) se puede definir mediante tres componentes: 1) adecuada percepción de los estados emocionales, 2) comprensión de su naturaleza; y, 3) regulación de los mismos.

Bienestar social: Para Tonón (2005) se orienta a la medición de aspectos materiales y no materiales de la naturaleza económica y social de manera objetiva. Para su medición se utilizan indicadores sociales. El logro del bienestar incluye las realizaciones personales y la libertad para lograrlas.

Bienestar físico: se asocia con el funcionamiento adecuado del cuerpo y la capacidad física que le permite a la persona responder ante diversos desafíos de las actividades diarias (CUMBRIA Bienestar).

Salud mental: Para la OMS (2013) es “el estado de bienestar en el cual el individuo es consciente de sus propias capacidades, puede afrontar tensiones normales de la vida, puede trabajar de forma productiva y fructífera y es capaz de hacer una contribución a la comunidad”.

Hipótesis

La hipótesis de investigación se puede definir como un enunciado que señala la relación entre dos o más variables que constituyen el punto de partida para el proceso de recogida de datos, que se realiza con el fin de comprobar o analizar lo que se postula (Castillo, 2009, pág. 1). La hipótesis que se plantea es:

La elevada demanda de vivienda genera una disminución del bienestar familiar de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja durante el año 2016.

Para el análisis de las variables se desarrolla un proceso de investigación, que constituye la base fundamental de una propuesta generada en beneficio del grupo objetivo, que son los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja.

Señalamiento de Variables

Variable Independiente

Demanda de vivienda: entendida como la necesidad de vivienda que responda a las necesidades de los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja.

Variable Dependiente

Bienestar familiar: definido como la percepción que tienen los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja, sobre el disfrute de los recursos disponibles y no solo de su mera posesión.

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA

Enfoque de la Investigación

La investigación científica tiene dos enfoques el cuantitativo y el cualitativo, ambos emplean procesos sistemáticos, cuidadosos y empíricos para generar conocimiento. El enfoque cuantitativo se basa en la recolección de datos para probar hipótesis, empleando métodos y técnicas que permiten obtener información numérica y efectuar un análisis estadístico con miras al establecimiento de patrones de comportamiento y la prueba de teorías (Hernández, Fernández, & Baptista, 2006).

Hernández et al. (2006) señala que el enfoque cualitativo utiliza la recolección de datos para obtener información o afinar lo referente a las preguntas de investigación, sin una medición numérica o un análisis estadístico. En estos estudios se busca obtener las perspectivas y puntos de vista de participantes que conocen algún aspecto de la problemática.

En la presente investigación se utilizará un enfoque predominantemente cuantitativo que parte del planteamiento de un problema, la construcción de un marco teórico, la formulación de una hipótesis, la utilización de diseños de investigación apropiados para poner a prueba dicha hipótesis; y, finalmente posibilita la recolección de datos numéricos y análisis estadístico (Hernández, Fernández, & Baptista, 2006). El estudio de mercado facilitará la obtención y análisis de datos relevantes para la formulación de una propuesta.

Modalidad de la Investigación

Investigación bibliográfica – Documental

La investigación bibliográfica y documental según Latorre, Rincón y Arnal (2003, pág. 58) es un proceso dinámico mediante el cual se recopila, clasifica, recupera y distribuye información. El marco teórico de toda investigación parte de un análisis de literatura que permite al investigador establecer la importancia del estudio para posteriormente compararlo con los resultados de otros similares.

La exploración de diferentes enfoques, teorías y conceptualización en libros, revistas y publicaciones digitales permitirán entender las características de la demanda de vivienda en el país, así como la visión que tienen diferentes autores sobre su influencia en la construcción del bienestar.

Investigación de campo

La investigación de campo consiste en “el estudio sistemático de los hechos en el lugar en que se producen” (Herrera, Medina, & Naranjo, 2014), permitiendo al investigador obtener información primaria que responderá a los objetivos planteados en cada proyecto.

Este tipo de investigación servirá para profundizar sobre las preferencias de la población de la ciudad de Loja, en lo relacionado al sector inmobiliario, identificando la demanda y formulando una propuesta.

Tipos o Niveles de la investigación

Exploratorio

La investigación exploratoria busca examinar una problemática o situación en particular con la intención de tener un mayor conocimiento y comprensión (Malhotra, 2008).

La versatilidad de la investigación exploratoria ayudará a entender mejor la problemática, sus causas y efectos, así como los posibles caminos de acción que se podrían considerar para una propuesta. En el desarrollo de la investigación se emplearán entrevistas con expertos, encuesta piloto y datos secundarios con información cualitativa.

Descriptivo

Mide de manera independiente los conceptos o variables de la investigación, facilita la predicción básica de modelos de comportamiento (Malhotra, 2008), por lo que se la utilizará en el análisis cuantitativo de datos secundarios y las encuestas al segmento objetivo, todo esto como parte de una investigación que ayudará a conocer los gustos y preferencias, la demanda potencial, los factores asociaciones a la toma de decisiones, entre lo principal.

Población y Muestra

Población

Según Malhotra (2008), la población meta es “el conjunto de elementos u objetos que poseen la información buscada por el investigador, y acerca del cual se harán inferencias” (p.336). Para esta propuesta la población serán los militares en servicio activo y pasivo que residen en la provincia de Loja y tiene un ingreso individual superior a \$1.500 mensuales.

Tabla N° 11: Población

Informantes	Frecuencia
Personal militar en servicio activo y pasivo que reside en la provincia de Loja con un ingreso mensual superior a \$1.500	905
Total	905

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Muestra

La muestra constituye un subconjunto representativo del universo de la población, el que será sometido a análisis para obtener resultados que aporten a la investigación. El marco muestral, que constituye una representación de los elementos de la población meta (Malhotra, 2008), se obtendrá de los registros de la Agencia ISSFA Loja, en base a la población definida.

Para garantizar la validez estadística de los datos que se obtengan mediante encuestas, se utilizará un muestreo de tipo probabilístico. La técnica a emplearse será la de muestreo aleatorio simple sin reemplazo, en la que “cada elemento de la población tiene una probabilidad de selección igual y conocida” (Malhotra, 2008). El levantamiento de información se realizará con la ayuda de los funcionarios de la agencia ISSFA Loja, quienes seleccionarán de forma aleatoria a los afiliados y aplicarán la encuesta.

En virtud de no contarse con datos previos de estudios similares, se opta por un procedimiento basado en la inferencia estadística tradicional y el método de construcción de intervalos de confianza con base en proporciones, para el cálculo del tamaño de la muestra. Al tratarse de una población finita (menor a 100.000), se utilizará la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 \cdot p \cdot q \cdot N}{Z^2 \cdot p \cdot q + Ne^2}$$

n= Tamaño de la muestra

Z= Nivel de confiabilidad = 95% 0.95/2=0.4750, entonces Z= 1.96

p= probabilidad de ocurrencia = 0.5

q= Probabilidad de no concurrencia= 1 -0.5 =0.5

N= Población, es decir los 905 militares en servicio activo y pasivo que residen en Loja y tienen un ingreso superior a \$1.500

e= Error de muestreo = 0.05 (5%)

$$N = \frac{1,96^2 \times 0,25 \times 905}{1,96^2 \times 0,25 + 905 \times 0,05^2}$$

$$N = 137,59$$

La aplicación de la formula considerando los valores conocidos y estimados, permite determinar que la encuesta deberá ser aplicada a una muestra de 138 personas.

Tabla N° 12: Muestra

Informantes	Frecuencia
Personal militar en servicio activo y pasivo que residen en la provincia de Loja y tiene un ingreso mensual superior a \$1.500	138
Total	138

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Operacionalización de Variables

Tabla N° 13: Operacionalización de la Variable Independiente

VARIABLE INDEPENDIENTE: demanda de vivienda				
Conceptualización	Dimensiones	Indicador	Ítems Básicos	Técnica e Instrumentos
La elevada demanda de vivienda está concebida como el conjunto de situaciones que afectan a individuos, grupos y familias de la ciudad de Loja, que desean acceder a una vivienda digna que satisfaga sus necesidades, generando un desequilibrio entre oferta y demanda. Este estudio va dirigido a satisfacer las necesidades habitacionales de los afiliados al ISSFA que residen en la provincia de Loja.	Factores demográficos	El Departamento de Asuntos Económicos y Sociales de las Nacionales Unidas indica que la tasa de crecimiento poblacional ha tenido una disminución, en el año 2000 fue de 1,89, en el 2010 fue 1,67 y en el 2017 de 1,56. # de afiliados que tienen vivienda / # de afiliados en Loja que tienen derecho al crédito hipotecario	¿Cómo influye el crecimiento poblacional en el desarrollo del sector de vivienda en el país? Datos demográficos de los encuestados: edad, estado civil, sexo, número de personas que viven en el hogar, ciudad donde vive, sector donde vive. ¿Los afiliados disponen de vivienda propia?	Técnica: Observación indirecta Instrumento: Nota periodística Técnica: Encuesta a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA en Loja. Instrumento: cuestionario

Conceptualización	Dimensiones	Indicador	Ítems Básicos	Técnica e Instrumentos
	Factores demográficos	INEC: Familias con 3,8 miembros. Déficit cualitativo promedio en ciudad de Loja de 27,45% y cuantitativo 14,95%. # de afiliados que planean comprar vivienda / # total de afiliados en Loja	¿Planean comprar una vivienda en los próximos 3 años? ¿En el caso de estar interesado en comprar una vivienda en Loja, qué lugar preferiría? ¿Cuáles son sus preferencias en relación a dimensiones, número de dormitorios, materiales y precio?	Técnica: Encuesta a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA en Loja. Instrumento: cuestionario
	Factores económicos - financieros	Empleo adecuado (INEC) entre marzo 2015 y marzo 2016 decreció en 3,7% a nivel nacional. El subempleo fue de 17.1%, en 2016 (Inversión en construcción año 2016 – inversión año 2015) / inversión año 2015	¿En los últimos años como ha afectado al sector de la construcción la situación del empleo y subempleo?	Técnica: Observación indirecta Instrumento: Nota periodística

Conceptualización	Dimensiones	Indicador	Ítems Básicos	Técnica e Instrumentos
	Factores económicos financieros	Un hogar típico en Ecuador tiene un ingreso promedio mensual de \$700 # de afiliados con ingreso de \$1500 mensuales / # total de afiliados	¿Cuál es el ingreso familiar promedio de los afiliados al ISSFA? ¿Cuál sería la mejor forma de financiamiento para la compra de vivienda?	Técnica: Encuesta a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA Instrumento: cuestionario
	Factores políticos y legales	El segundo trimestre de 2016 presentó un decrecimiento de - 10.7% con respecto al mismo período del año anterior. Revista Gestión. (# de créditos hipotecarios otorgados 2016 - # otorgado en 2015)/ # de créditos otorgados en 2015	¿Cuáles son las consecuencias que ha generado la contracción del sector de la construcción? ¿Qué efectos en los préstamos hipotecarios han tenido las leyes de plusvalía y herencia?	Técnica: Observación indirecta Instrumento: Nota periodística

Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Tabla N° 14: Operacionalización de la Variable Dependiente

VARIABLE INDEPENDIENTE: Bienestar familiar				
Conceptualización	Dimensiones	Indicador	Ítems Básicos	Técnica e Instrumentos
La disminución del bienestar familiar está concebido como el conjunto de situaciones que perjudican la calidad de vida de las personas, generando un estado de insatisfacción. Al tratarse de un concepto subjetivo y multidimensional, ya que el bienestar para un persona puede ser diferente al de otra, sus determinantes pueden varias, sin embargo guardan una estrecha relación con factores económicos objetivos.	Bienestar físico	Según el BID existen impactos negativos como resultado de las malas condiciones de vivienda y de los barrios circundantes.	¿Conoce si el ISSFA desarrolla programas de vivienda en Loja para el bienestar de los afiliados?	Técnica: Encuesta a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA Instrumento: cuestionario
		# de afiliados que consideran efectivas las prestaciones y servicios / # total de afiliados encuestados Sumatoria de las calificaciones promedio otorgadas por los afiliados a las dimensiones de la calidad de vida / # de afiliados encuestados	¿Qué tan efectivas consideran las prestaciones y servicios del ISSFA? ¿Cuál es el nivel de satisfacción de los afiliados en cuanto a trabajo, situación financiera, salud, vivienda, tiempo libre, educación, medio ambiente, relaciones sociales y gobierno?	

Conceptualización	Dimensiones	Indicador	Ítems Básicos	Técnica e Instrumentos
	Bienestar mental	Para Organización Mundial de Salud (OMS) es la capacidad requerida para mantener relaciones armoniosas con los demás. # de afiliados que perciben bienestar familiar / # de afiliados encuestados	¿Cuál es la percepción general de bienestar familiar en los afiliados?	Técnica: Encuesta a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA Instrumento: cuestionario
	Bienestar social	Corey Keyes (1998) considera dimensiones como: integración, aceptación, contribución, actualización y coherencia en lo social. # de afiliados satisfechos con su vivienda actual / # de afiliados encuestados	¿Cuál es la importancia que tiene contar con vivienda propia? ¿Se encuentran satisfechos con la ubicación y barrio de su vivienda actual? ¿La vivienda donde residen los afiliados tiene un área de construcción adecuada?	Técnica: Encuesta a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA. Instrumento: Cuestionario

Conceptualización	Dimensiones	Indicador	Ítems Básicos	Técnica e Instrumentos
	Bienestar emocional	Según la OMS es “un estado de ánimo en el cual la persona se da cuenta de sus propias aptitudes, puede afrontar las presiones normales de la vida, puede trabajar productiva y fructíferamente y es capaz de hacer una contribución a la comunidad”. # de personas que asociación la tenencia de vivienda con seguridad y confianza / # de personas que disponen de vivienda	¿De qué forma influye la necesidad de vivienda digna con los sentimientos de inseguridad y desconfianza?	Técnica: Investigación documental. Instrumento: Resumen

Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Técnicas e Instrumentos

Encuesta-cuestionario

La encuesta a la población objetivo se realizará a través de un cuestionario que “consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir” (Hernández, Fernández, & Baptista, 2006, pág. 310), que pueden ser de tipo abierto o cerrado, utilizando además una serie de escalas como selección múltiple, escalas de actitudes o dicotómicas, entre las principales.

Investigación documental – Ficha de información electrónica

Este tipo de investigación se utiliza generalmente para la revisión de libros, artículos de revistas, reportes de entrevistas e información de documentos digitales, que proporcionarán información relevante a ser analizada (Rojas Crotte, 2011). Para este proyecto se utilizará lectura crítica y resúmenes que ayuden a identificar aspectos de la fundamentación teórica y desarrollar la propuesta.

Validez y Confiabilidad

Para Sampieri (2006) “la confiabilidad de un instrumento de medición se refiere el grado en que su aplicación repetida al mismo sujeto u objeto, produce iguales resultados” (p286.). En el caso de la investigación por encuestas, se realizará dos pre test del cuestionario para poder comprobar su confiabilidad.

La validez “se refiere al grado en que un instrumento realmente mide la variables que pretende medir” (Hernández, Fernández, & Baptista, 2006, pág. 277), para ello se profundizará en el marco teórico con miras a establecer las relaciones de los diferentes conceptos asociados a cada variable.

Plan para la Recolección de la Información

El plan de recolección de la información contempla estrategias metodológicas alineadas a los objetivos e hipótesis de esta investigación, de acuerdo al enfoque predominantemente descriptivo, considerando los siguientes elementos:

- **Definición de los sujetos a ser investigados:** militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA, que residen en la provincia de Loja y tienen un ingreso superior a \$1.500 mensuales.
- **Selección de técnicas para recolectar información:** se realizará investigación documental y encuestas.
- **Instrumentos seleccionados:** Los resúmenes de la investigación documental se incluirán en varios apartados del proyecto incluyendo la propuesta. Finalmente, el cuestionario aplicado a los militares en servicio activo y pasivo afiliados al ISSFA y con ingresos superiores a \$1500, se elaborará con las siguientes preguntas:

Tabla N° 15: Análisis de preguntas del cuestionario

Preguntas	Explicación
1. ¿Cuenta actualmente con vivienda propia?	Identificar demanda insatisfecha de las familias
2. Califique la importancia que tiene para usted contar con una vivienda propia, en donde 0 representa ninguna importancia y 10 la máxima importancia	Determinar la importancia que tiene para el afiliado contar con vivienda propia
3. ¿La casa o departamento donde usted vive actualmente tiene el área de construcción que satisface sus necesidades?	Establecer la percepción sobre las condiciones actuales de vivienda, para determinar el déficit cualitativo

Preguntas	Explicación
4. ¿Se encuentra satisfecho con la ubicación y el barrio en el que se encuentra la casa o departamento donde vive actualmente?	Establecer la percepción sobre las condiciones actuales de vivienda, para determinar el déficit cualitativo
5. Dentro de los próximos 3 años, ¿planea efectuar alguna inversión para la compra de su primera vivienda o para cambiar la que posee actualmente?	Determinar la intención de compra de una nueva vivienda o primera vivienda.
6. ¿En el caso de estar interesado en comprar una vivienda en Loja, qué lugar preferiría?	Establecer las condiciones que debería tener la vivienda para considerarlas en la propuesta
7. Coloque una “X” en la opción que mejor represente su preferencia sobre las características que debería tener una vivienda para que usted la adquiera	Establecer las condiciones que debería tener la vivienda para considerarlas en la propuesta
8. ¿Cuál sería para usted la mejor forma de financiamiento en la compra de una vivienda?	Comprobar la preferencia que tiene el afiliado por los créditos del ISSFA frente a la competencia
9. Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos referentes a la calidad de vida, en donde 0 representa ninguna satisfacción y 10 la total satisfacción	Determinar la calificación que dan los afiliados a las 9 dimensiones de la calidad de vida y cuán satisfechos están con el aspecto vivienda.

Preguntas	Explicación
10. Seleccione la calificación que mejor represente su sentido general de bienestar familiar, en donde 0 representa ningún bienestar y 10 el máximo bienestar	Establecer la calificación que dan al bienestar familiar actual
11. ¿Conoce si el ISSFA desarrolla programas de vivienda en la ciudad de Loja, para el bienestar de los afiliados?	Comprobar el nivel de información que tienen los afiliados sobre las prestaciones
12. ¿Qué tan efectivas son las prestaciones y servicios sociales que ofrece el ISSFA para contribuir al bienestar de su familia?	Identificar áreas de mejoramiento en cuanto al servicio
13. Datos demográficos: edad, estado civil, sexo, número de personas que viven en el hogar, ciudad donde vive, sector donde vive, ingreso familiar mensual.	Realizar una caracterización de los afiliados para diseñar estrategias de servicio

- **Selección de recursos de apoyo:** Los funcionarios de la Agencia ISSFA Loja brindarán su ayuda para la aplicación de las encuestas.
- **Procedimientos para la recolección:** se seguirá un procedimiento en apego a lo que establece la metodología de investigación, con base en lo señalado en la tabla.

Tabla N° 16: Procedimiento para la recolección de información

TÉCNICAS	PROCEDIMIENTO
Encuesta	Método descriptivo a través de encuestas personales. Se realizará una encuesta piloto para probar el instrumento a ser aplicado a la muestra.
	Lugar: Agencia ISSFA Loja
	Fecha: junio de 2017
Documental	Método exploratorio con revisión de información de libros, revistas y medios digitales para la obtención de resúmenes.
	Lugar: domicilio del investigador
	Fecha: mayo a julio 2017

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Procesamiento de la Información

Plan de procesamiento de información

- **Revisión crítica de la información recogida:** Las preguntas del cuestionario serán probadas con la aplicación de un pre test para establecer el formato final, y durante su aplicación se seleccionará las que tengan completas todas las preguntas.
- **Repetición de la recolección:** En caso de que se deba eliminar encuestas por estar incompletas, se procederá a levantar nuevamente la información utilizando técnicas de muestreo probabilístico en un centro de alto tráfico, que para este estudio será la Agencia ISSFA Loja.

- **Tabulación o cuadros según variables de cada hipótesis:** de la información obtenida por medio de observación indirecta de fuentes documentales, se podrán elaborar resúmenes que incluyan los principales hallazgos. En lo referente a los resultados de la encuesta se diseñarán cuadros de conteo y frecuencia.

Tabla X: Título que haga referencia a la pregunta

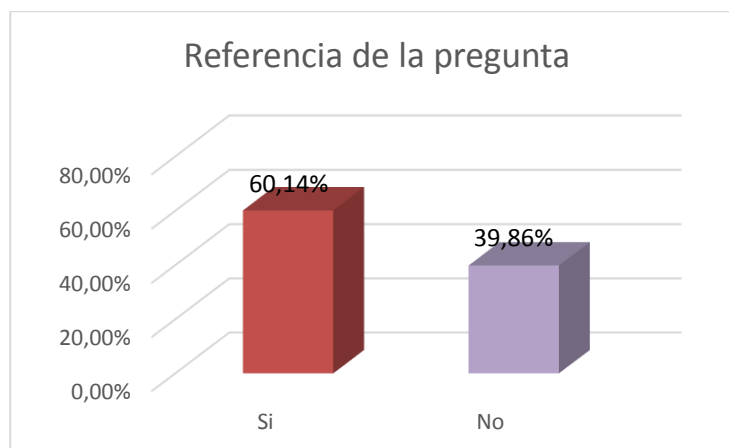
OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Si	83	60,14
No	55	39,86%
Total	138	100

Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Autor

- **Representaciones gráficas:** los resultados serán representados a través de gráficos de barras elaborados con base en las frecuencias determinadas en cada pregunta.

Gráfico X: Título que haga referencia a la pregunta



Fuente: Investigación de campo

Elaborado por: Autor

Plan de análisis e interpretación de resultados

- **Análisis de los resultados estadísticos:** Los resultados tabulados de las encuestas serán analizados mediante frecuencias.
- **Interpretación de los resultados:** los resultados de cada pregunta serán interpretados en contraste con el marco teórico.
- **Comprobación de hipótesis:** Los resultados de las encuestas serán codificados e ingresados al programa Excel para su tabulación, a fin de obtener tablas y gráficos sobre las medidas de estadística descriptiva seleccionadas. La comprobación de hipótesis se basará en la prueba Chi cuadrado.
- **Establecimiento de conclusiones y recomendaciones:** Las conclusiones se construirán con los resultados de la investigación y la descripción de cómo se han cumplido los objetivos planteados. Las recomendaciones se elaborarán en base a las conclusiones formuladas.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Encuesta dirigida al personal militar en servicio activo y pasivo afiliado el ISSFA en la ciudad de Loja

La investigación a través de encuestas se realizó mediante la aplicación de un cuestionario (Anexo 2) con doce preguntas que consideraron datos relevantes sobre las variables dependiente e independiente, así como también datos de identificación de tipo demográfico. Además, algunas de estas preguntas se formularon con el fin de determinar si existe una demanda insatisfecha en los afiliados, si se manifiesta la intención de compra y que características indispensables en cuanto a dimensiones, distribución de espacios, materiales constructivos y rango de inversión son parte de las preferencias.

El cuestionario fue validado mediante una prueba piloto (Anexo 3) aplicada a 14 personas, lo que permitió mejorar la redacción de algunas preguntas y la inclusión de otras relacionadas a los programas, servicios y prestaciones del ISSFA, que se considera tienen relación con la percepción de bienestar de los afiliados. En esta prueba se incluyó el cálculo estadístico de Chi-cuadrado para realizar una verificación previa de la hipótesis de investigación.

El trabajo de campo para el levantamiento de la información se realizó con la utilización de cuestionarios impresos a través de entrevistas personales, con la colaboración de los funcionarios de las Agencia ISSFA Loja.

1. ¿Cuenta actualmente con una vivienda propia?

Tabla N° 17: Cuenta con vivienda

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
si	79	57,2%
no	59	42,8%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

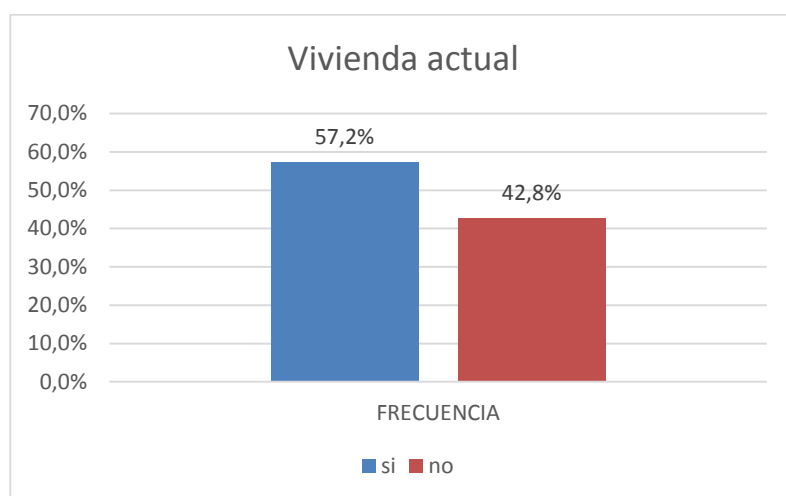


Gráfico N° 16: Cuenta con vivienda

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

Los encuestados disponen de vivienda propia en un 57%, existiendo una demanda insatisfecha de 43%, lo que significa que existe una satisfacción parcial de la demanda; sin embargo, aún no se podría determinar si la necesidad de vivienda adecuada ha sido cubierta, entendiendo que ésta considera aspectos como área de construcción, ubicación, acceso a servicios, entorno social, seguridad, entre los principales.

2. Califique la importancia que tiene para usted contar con una vivienda propia, en donde 0 representa ninguna importancia y 10 la máxima importancia.

Tabla N° 18: Importancia de la vivienda propia

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Opción 3	1	0,7%
Opción 4	1	0,7%
Opción 5	1	0,7%
Opción 6	3	2,2%
Opción 7	1	0,7%
Opción 8	7	5,1%
Opción 9	16	11,6%
Opción 10	108	78,3%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

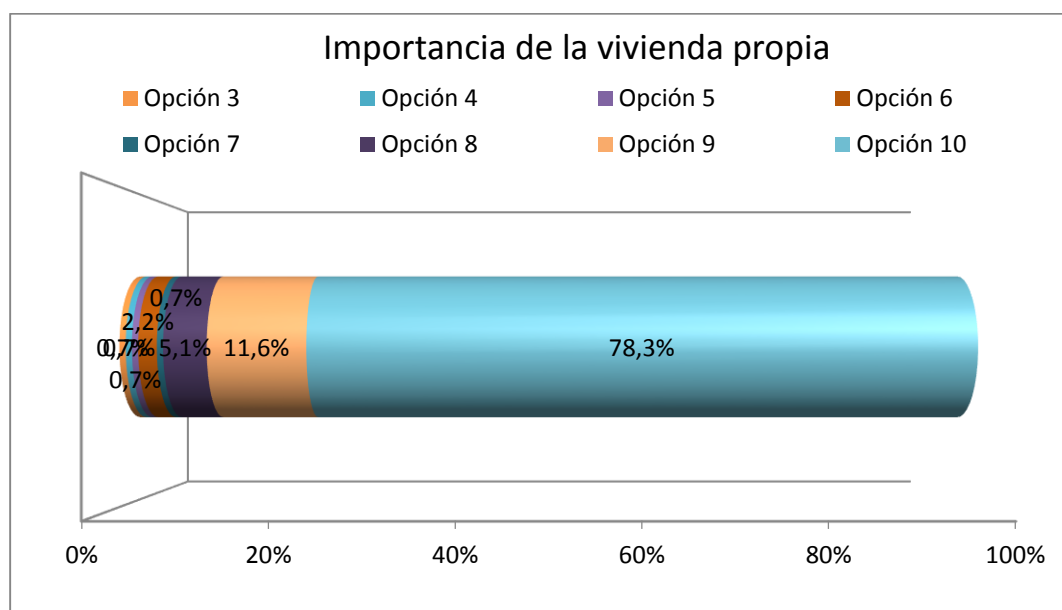


Gráfico N° 17: Importancia de la vivienda propia

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

El 78% de los afiliados considera muy importante el contar con una vivienda propia, seguido por un 12% que otorga una calificación de 9 y registrándose porcentajes bajos para los numerales del 3 al 8.

La importancia que tiene el contar con una vivienda propia para el segmento objeto de este estudio, mantiene coherencia con las evidencias de otros estudios que señalan a la vivienda como un factor clave en la percepción de calidad de vida.

3. ¿La casa o departamento donde usted vive actualmente tiene el área de construcción que satisface sus necesidades?

Tabla N° 19: Área de vivienda actual satisface sus necesidades

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
si	73	52,9%
no	65	47,1%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

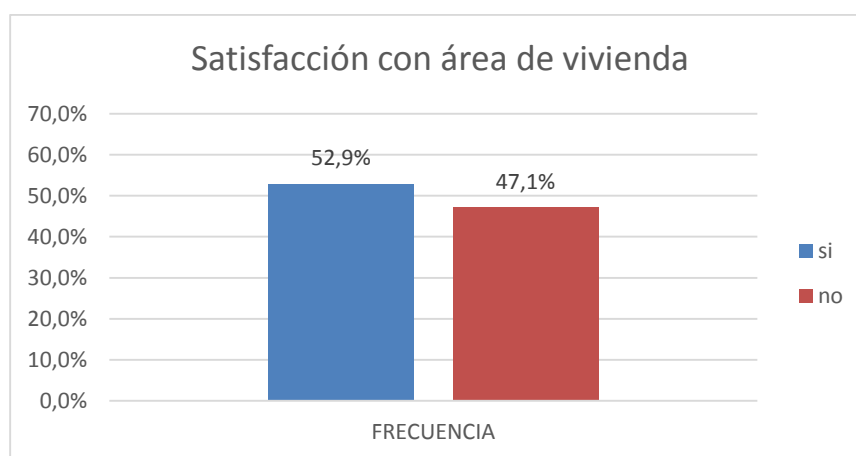


Gráfico N° 18: Área de vivienda actual satisface sus necesidades

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

La indagación sobre la satisfacción de los encuestados con el área de construcción de la residencia donde viven, sea esta propia o arrendada, reflejó una diferencia de sólo 6 puntos del “sí” frente al “no”; cifra relativamente pequeña que podría representar una oportunidad para que los afiliados consideren la inversión en una nueva vivienda.

4. ¿Se encuentra satisfecho con la ubicación y el barrio en el que se encuentra la casa o departamento donde vive actualmente?

Tabla N° 20: Ubicación y barrio de la vivienda actual satisface sus necesidades

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Si	87	63,0%
No	51	37,0%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

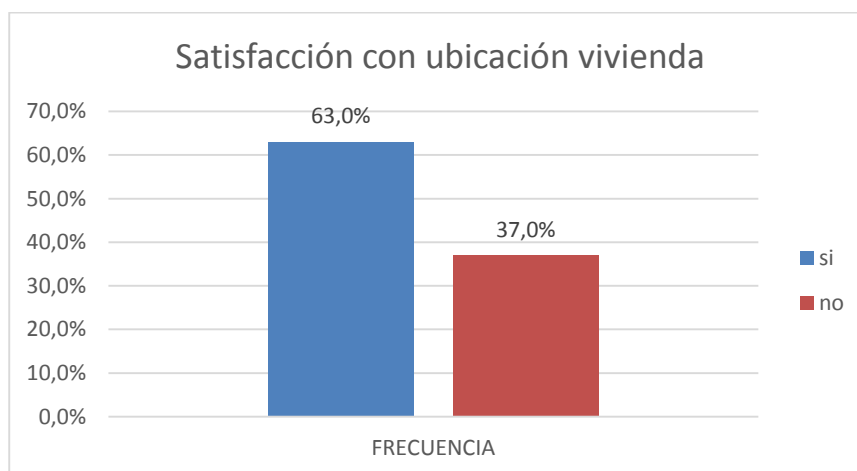


Gráfico N° 19: Ubicación y barrio de la vivienda actual satisface sus necesidades

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

La satisfacción se hace evidente en lo referente al barrio o sector en el que su ubica la vivienda actual de los afiliados, registrándose que el 63% está satisfecho frente a un 37% que no lo está.

5. Dentro de los próximos 3 años, ¿planea efectuar alguna inversión para la compra de su primera vivienda o para cambiar la que posee actualmente?

Tabla N° 21: Planea efectuar inversión en compra de vivienda

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
si, seguro	62	44,9%
si, probablemente	45	32,6%
No	31	22,5%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

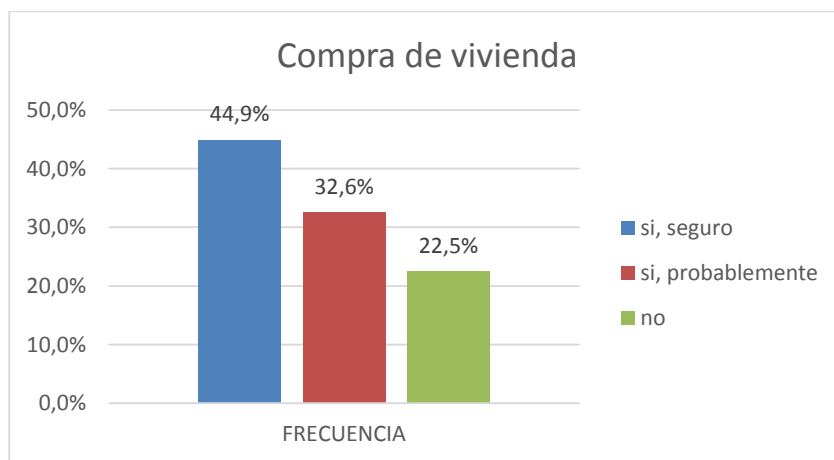


Gráfico N° 20: Planea efectuar inversión en compra de vivienda

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

Un 45% de los entrevistados planean comprar una vivienda en los próximos 3 años, lo que sumado al 37% que están considerando la probabilidad de hacerlo, constituyen un interesante segmento para los programas de vivienda que impulse el ISSFA.

6. ¿En el caso de estar interesado en comprar una vivienda en Loja, qué lugar preferiría?

Tabla N° 22: Sector en Loja de preferencia para comprar vivienda

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Norte de la ciudad	21	19,6%
Centro de la ciudad	12	11,2%
Sur de la ciudad	28	26,2%
Valle de Vilcabamba	10	9,3%
Valle de Malacatos	6	5,6%
Valle de Catamayo	5	4,7%
Ninguno	23	21,5%
Otro	2	1,9%
TOTAL	107	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

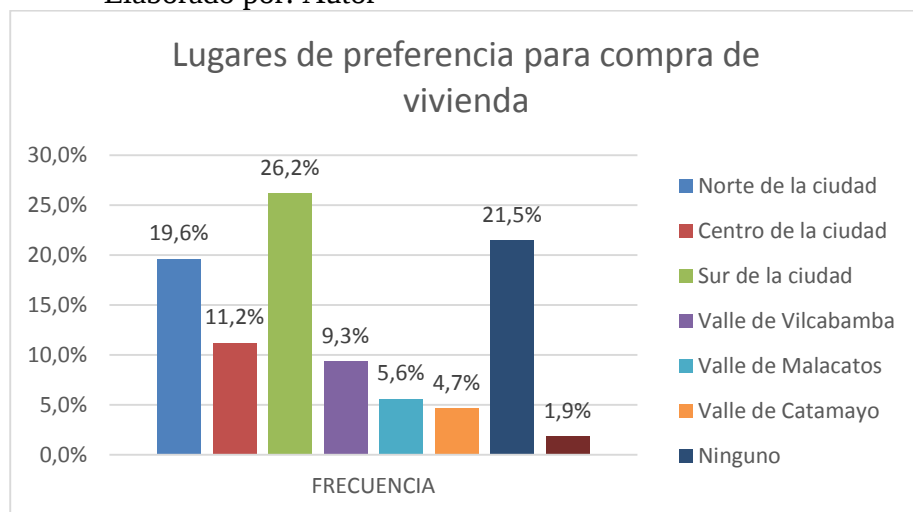


Gráfico N° 21: Sector en Loja de preferencia para comprar vivienda

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

El sur y norte de la ciudad de Loja son los más atractivos para optar por una vivienda, con un total de preferencia del 46%; sin embargo, se registra que un 22% manifestó su interés por adquirir vivienda en otras ciudades del país.

La preferencia en cuanto a ubicación es relevante para el planteamiento de la propuesta, que debe considerar características intrínsecas y extrínsecas de la vivienda.

7. Coloque una “X” en la opción que mejor represente su preferencia sobre las características que debería tener una vivienda para que usted la adquiriera:

Tabla N° 23: Número de dormitorios que preferiría

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
2	4	3,7%
3	38	35,5%
4	47	43,9%
Más de 4	18	16,8%
TOTAL	107	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

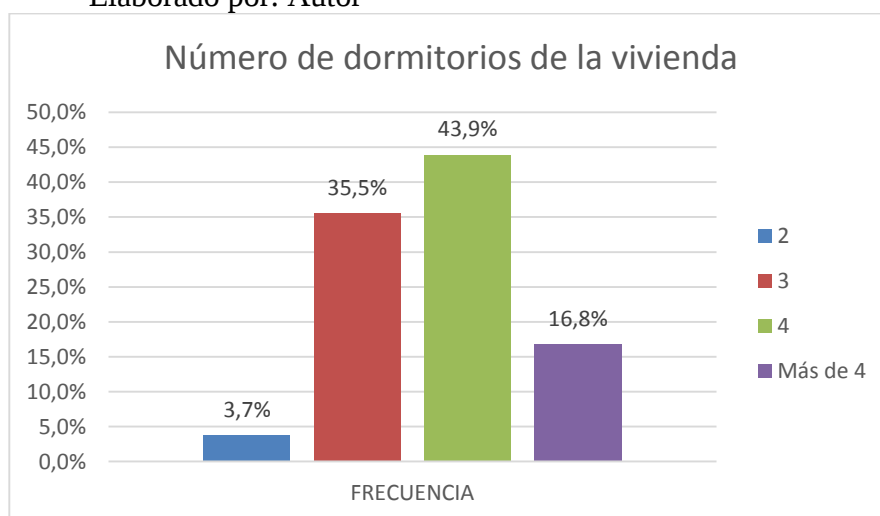


Gráfico N° 22: Número de dormitorios que preferiría

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

El 44% de los 107 encuestados que están interesados en adquirir vivienda, manifestó que su interés estaría dirigido a una vivienda con 4 dormitorios, el segundo lugar en preferencia con un 36% son las viviendas de 3 dormitorios, siendo mucho más bajos los porcentajes referentes a 2 dormitorios y más de 4 dormitorios.

La constitución de las familias de los afiliados, en donde una mayoría son casados y tienen hijos, explica la necesidad de contar con una vivienda que tengan un espacio físico adecuado.

Tabla N° 24: Metros cuadrados de construcción que preferiría

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
de 110 a 150 m2	14	13,1%
de 151 a 180 m2	32	29,9%
de 181 a 200 m2	42	39,3%
Más de 200 m2	19	17,8%
TOTAL	107	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

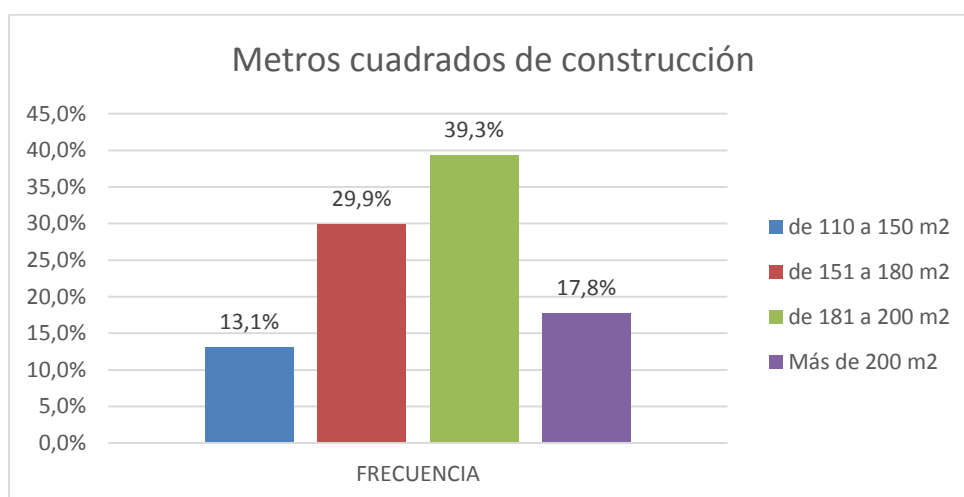


Gráfico N° 23: Metros cuadrados de construcción que preferiría

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

El área de construcción que satisface las necesidades de los encuestados se encuentra entre 151 a 200 metros cuadrados, representando el 70% de las opiniones y siendo consistente con el espacio que sería necesario para contar con 3 a 4 dormitorios y áreas sociales.

Tabla N° 25: Materiales de construcción de preferencia

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Hormigón	68	63,6%
Madera	3	2,8%
Estructura metálica	10	9,3%
Mixta	26	24,3%
TOTAL	107	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

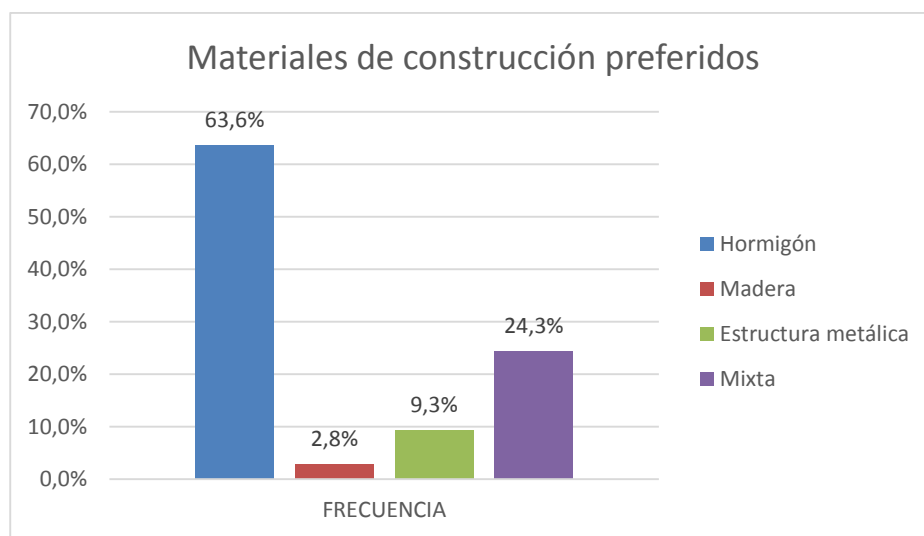


Gráfico N° 24: Materiales de construcción que preferiría

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

El hormigón representa el 64% de la preferencia de los encuestados como material constructivo, seguido por un 24% que optaría por una combinación de hormigón y madera u hormigón y metal.

En el país las tendencias han variado conforme se encuentran nuevas y mejores maneras de construir, sin embargo sigue existiendo una predominancia del uso del hormigón como principal elemento constructivo.

Tabla N° 26: Inversión estimada para la compra de vivienda

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Menos de \$70.000	39	36,4%
De \$70.001 a 90.000	42	39,3%
De \$90.001 a 110.000	17	15,9%
Más de \$110.000	9	8,4%
TOTAL	107	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

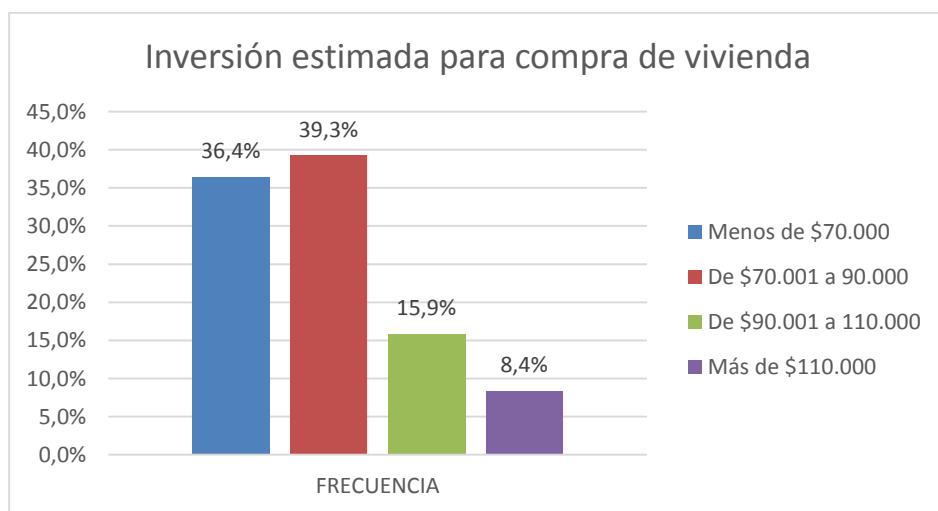


Gráfico N° 25: Inversión estimada para la compra de vivienda

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

La inversión estimada para la compra de vivienda se ubicó en un rango de hasta \$90.000, siendo mucho menos representativas las opciones de \$90.001 a 110.000 y de más de \$110.000. El rango de precio es un determinante para el desarrollo de los proyectos habitacionales, que deben buscar cubrir las necesidades de área constructiva.

8. ¿Cuál sería para usted la mejor forma de financiamiento en la compra de una vivienda?

Tabla N° 27: Mejor forma de financiamiento para vivienda

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
ISSFA	88	82,2%
Banco/Cooperativa	7	6,5%
Propio	5	4,7%
BIESS/ISSPOL	3	2,8%
Combinación	4	3,7%
TOTAL	107	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

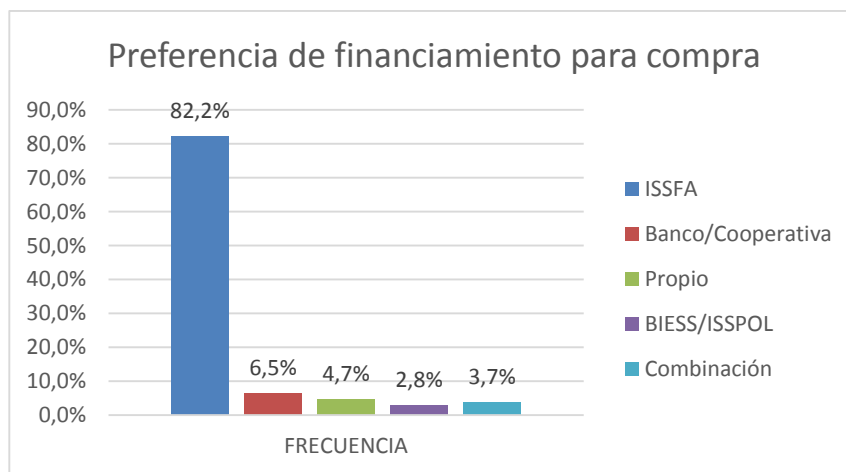


Gráfico N° 26: Mejor forma de financiamiento para vivienda

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

Los datos muestran que los créditos otorgados por el ISSFA con una preferencia de 82%, constituyen la primera opción para financiar la compra de vivienda, por lo que el desarrollo e impulso de proyectos inmobiliarios es altamente atractivo para los afiliados.

9. Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos referentes a la calidad de vida, en donde 0 representa ninguna satisfacción y 10 la total satisfacción.

Análisis e interpretación

El trabajo, las relaciones sociales y la salud fueron los aspectos mejor calificados con porcentajes de 65%, 61% y 52% respectivamente, considerando la valoración de 9 y 10. Por otra parte, el tiempo libre, el gobierno y la vivienda son los que presenta porcentajes bajos de valoración entre 0 y 4, con cifras de 19%, 15% y 12% respectivamente.

En la tabulación de datos se pudo identificar además que el promedio de calificación de todos los aspectos fue de 7,71, cifra que representaría la percepción general sobre la calidad de vida que tienen los afiliados al ISSFA.

Si bien en términos generales se obtuvieron valores bastante alentadores sobre los aspectos considerados en la construcción de la calidad de vida, se pudo identificar la oportunidad de mejora en lo referente a vivienda, que constituye la base para la propuesta de este trabajo de investigación.

Tabla N° 28: Nivel de satisfacción con la calidad de vida

OPCIONES	Frecuencias										
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Trabajo		1,4%		2,2%	1,4%	5,8%	1,4%	5,1%	18,1%	22,5%	42,0%
Situación financiera	1,4%	2,9%	0,7%	0,7%	2,2%	11,6%	6,5%	8,7%	18,1%	31,2%	15,9%
Salud	1,4%	1,4%		3,6%	2,2%	4,3%	4,3%	13,8%	16,7%	29,0%	23,2%
Vivienda	6,5%	1,4%		0,7%	3,6%	8,0%	5,8%	10,9%	15,9%	25,4%	21,7%
Tiempo libre	2,9%	3,6%	4,3%	3,6%	4,3%	8,0%	8,0%	8,0%	18,8%	19,6%	18,8%
Educación	0,7%	1,4%		1,4%	3,6%	8,0%	3,6%	12,3%	20,3%	29,7%	18,8%
Medio ambiente	0,7%	0,7%		1,4%	1,4%	9,4%	5,8%	18,8%	16,7%	23,9%	21,0%
Relaciones sociales	0,7%	0,7%		1,4%	1,4%	7,2%	4,3%	9,4%	13,8%	40,6%	20,3%
Gobierno	2,9%	2,9%	0,7%	3,6%	5,1%	14,5%	6,5%	8,0%	16,7%	20,3%	18,8%

Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

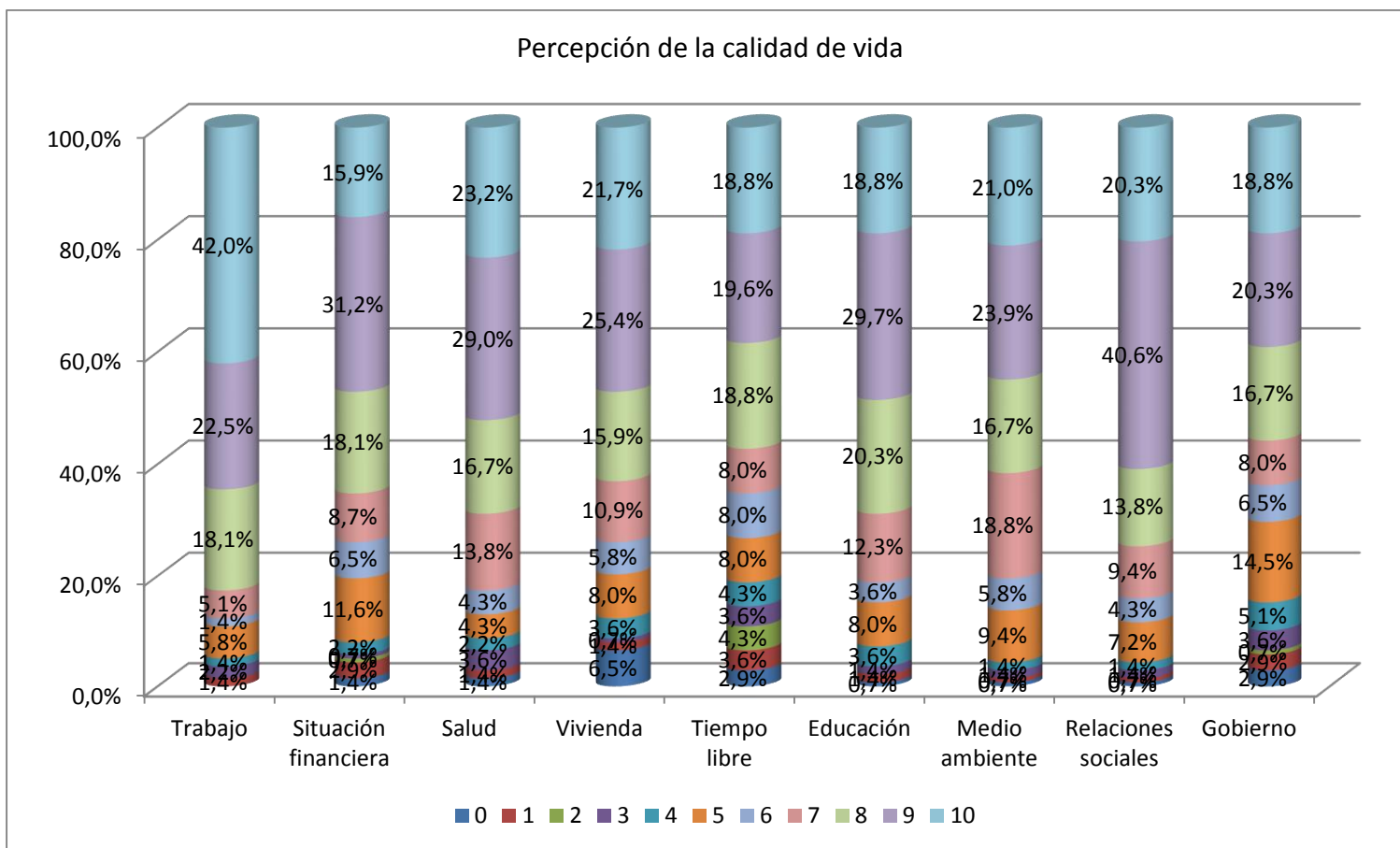


Gráfico N° 27: Nivel de satisfacción con la calidad de vida

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

10. Seleccione la calificación que mejor represente su sentido general de bienestar familiar, en donde 0 representa ningún bienestar y 10 el máximo bienestar

Tabla N° 29: Sentido general de bienestar

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Opción 0	1	0,7%
Opción 1		0,0%
Opción 2	1	0,7%
Opción 3	1	0,7%
Opción 4	2	1,4%
Opción 5	6	4,3%
Opción 6	3	2,2%
Opción 7	8	5,8%
Opción 8	26	18,8%
Opción 9	37	26,8%
Opción 10	53	38,4%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

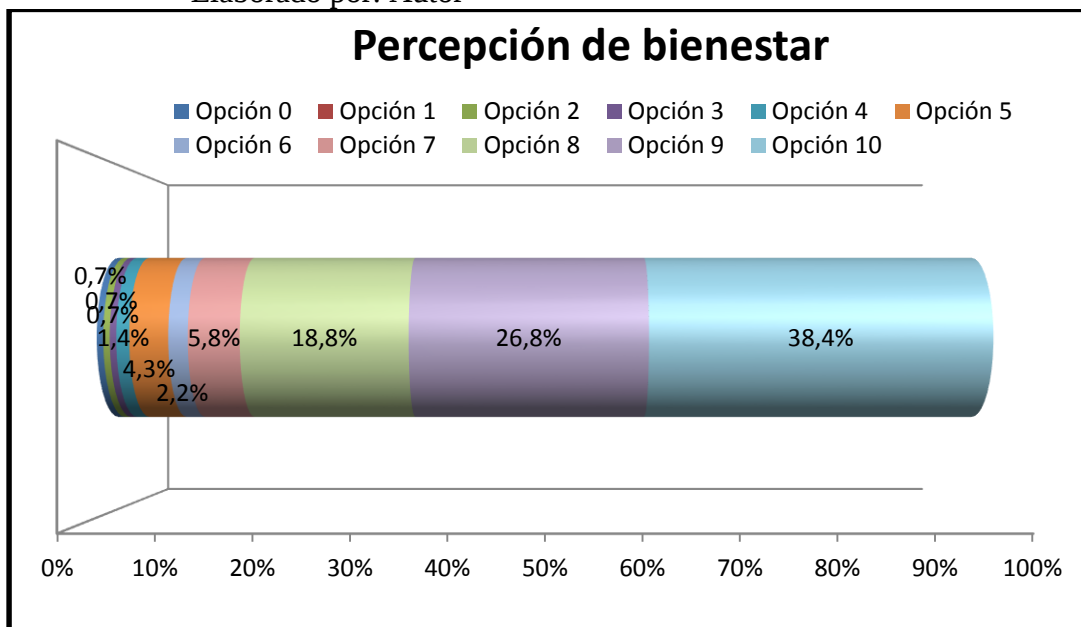


Gráfico N° 28: Sentido general de bienestar

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

Las calificaciones de 8, 9 y 10 fueron seleccionadas por el 84% de los afiliados, lo que demuestra una alta percepción sobre el sentido general de bienestar; existiendo algunas áreas de mejora que deben ser contrastadas con los aspectos referentes a la calidad de vida, para generar acciones dentro de la propuesta final.

11. ¿Conoce si el ISSFA desarrolla programas de vivienda en la ciudad de Loja, para el bienestar de los afiliados?

Tabla N° 30: Conoce programas de vivienda en Loja, desarrollados por el ISSFA

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Si	7	5,1%
No	131	94,9%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

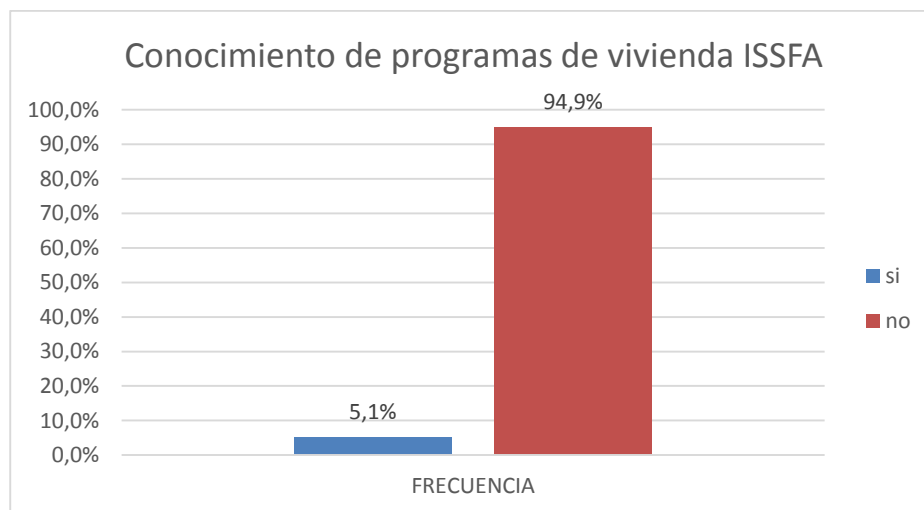


Gráfico N° 29: Conoce programas de vivienda en Loja, desarrollados por el ISSFA

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

Las gestiones del ISSFA para programas de vivienda no son conocidas para el 95% de los afiliados. Prácticamente las acciones en cuanto a programas vivienda en la ciudad de Loja han sido incipientes, reduciéndose a la gestión para el otorgamiento de créditos.

12. ¿Qué tan efectivas son las prestaciones y servicios sociales que ofrece el ISSFA para contribuir al bienestar de su familia?

Tabla N° 31: Efectividad de las prestaciones y servicios sociales del ISSFA

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Muy efectivas	16	11,6%
Efectivas	21	15,2%
Efectivas, pero pueden mejorar	53	38,4%
Necesitan mejorar	29	21,0%
Definitivamente necesitan mejorar	19	13,8%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

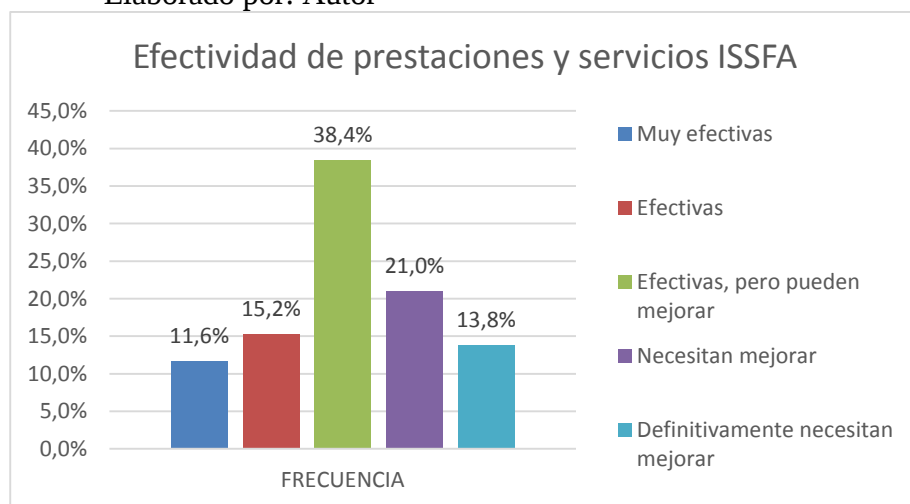


Gráfico N° 30: Efectividad de las prestaciones y servicios sociales del ISSFA

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

El 39% de los encuestados califica las prestaciones y servicios sociales gestionados por el ISSFA como “efectivos, pero pueden mejorar”, lo que sumado a las valoraciones de “necesitan mejorar” y “definitivamente necesitan mejorar” suman un total de 65%.

La oportunidad de mejora en la generación de programas que impulsen el bienestar de los afilados, constituye un resultado que debería ser considerado para futuras propuestas.

Información general de los encuestados

Tabla N° 32: Edad de los encuestados

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
De 25 a 41 años	88	63,8%
De 42 a 58	45	32,6%
De 59 a 75	4	2,9%
Valor perdido	1	0,7%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

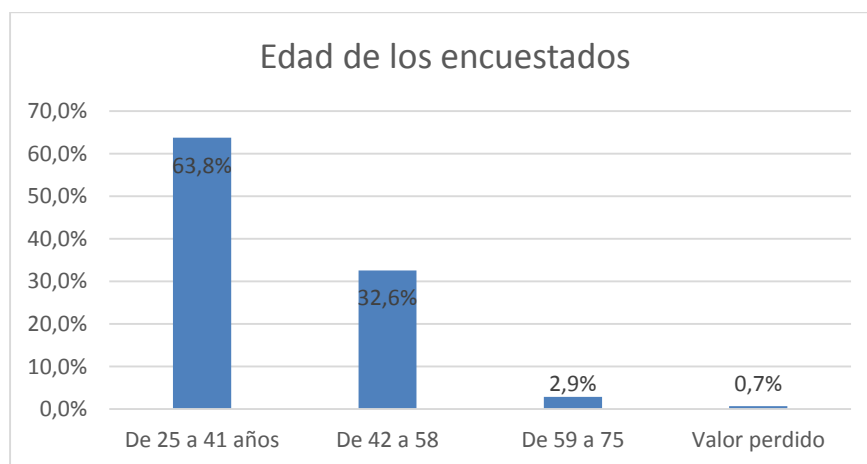


Gráfico N° 31: Edad de los encuestados

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Tabla N° 33: Estado civil de los encuestados

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Casado	105	76,1%
Soltero	27	19,6%
Unión libre	2	1,4%
Divorciado	2	1,4%
Viudo	1	0,7%
Valor perdido	1	0,7%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

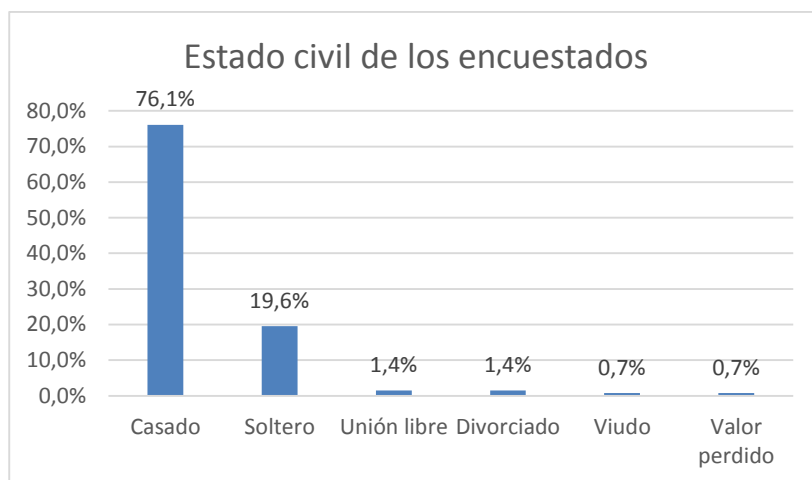


Gráfico N° 32: Estado civil de los encuestados

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Tabla N° 34: Sexo de los encuestados

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
Masculino	137	99,3%
Femenino	1	0,7%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

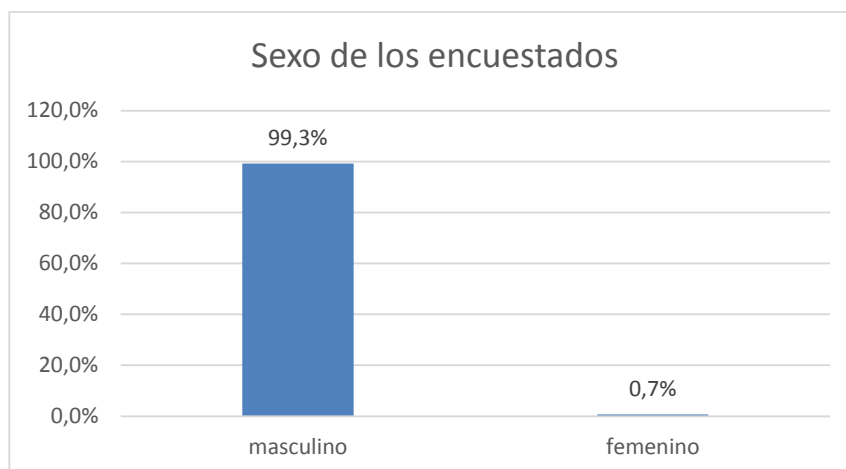


Gráfico N° 33: Sexo de los encuestados

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Tabla N° 35: Número de personas que viven en el hogar

OPCIONES	CANTIDAD	FRECUENCIA
1	2	1,4%
2	17	12,3%
3	40	29,0%
4	38	27,5%
5	14	10,1%
6	3	2,2%
7	2	1,4%
8	3	2,2%
Valores perdidos	19	13,8%
TOTAL	138	100,0%

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

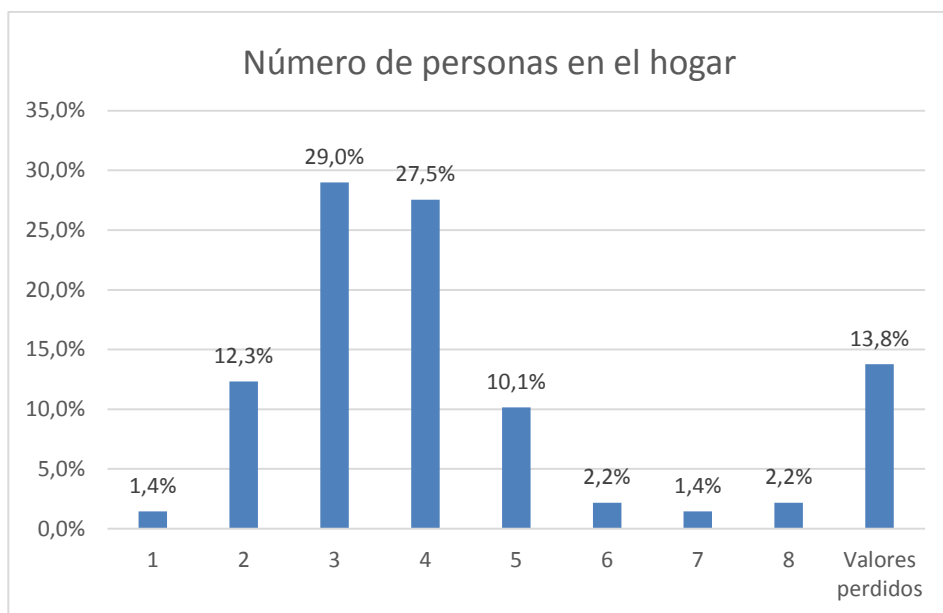


Gráfico N° 34: Número de personas que viven en el hogar

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Análisis e interpretación

Los encuestados en un 64% se encuentran en un rango de edad de 25 a 41 años, seguido por un 34% que tienen una edad entre 42 y 58 años. Un 76% son casados, mayoritariamente hombres y tiene un hogar compuesto por 3 a 4 miembros.

Al considerar las características de la muestra que participó en el estudio se identifica la consistencia con los perfiles de los afiliados que registra el ISSFA. Por otra parte, la constitución de los hogares guarda coherencia con la necesidad de una vivienda que tenga de 3 a 4 dormitorios.

Verificación de hipótesis

Modelo Lógico:

Hipótesis nula: La demanda de vivienda no incide en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA

Hipótesis alternativa: La demanda de vivienda incide en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA

Modelo Matemático:

Ho: $O = E$ $O = \text{Observados}$

H1: $O \neq E$ $E = \text{Esperados}$

Modelo estadístico:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Prueba de hipótesis:

Nivel de significancia: 0,01 considerando un nivel de confianza del 99%

Grados de libertad: si la matriz de contingencia tiene dos columnas y dos filas, se establece:

$$C = 2 \quad F = 2$$

Grados de libertad = (cantidad de filas-1) (cantidad de columnas-1)

Entonces, $gl = 1$

En la tabla H de la distribución chi cuadrado se establece que con un grado de libertad de 1 y un nivel de confianza de 99%, el área bajo la campana de Gauss es 6,635, lo que significa:

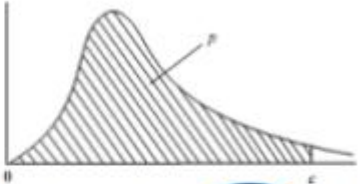
que $X^2_t = 6,635$; y,

la hipótesis nula H_0 se rechaza cuando $X^2_c > 6,635$

Gráfico N° 35: Tabla H distribución chi cuadrado

Valores críticos de la distribución χ^2 (tema 6.9)

$p = P(X \leq c)$



p	0,005	0,01	0,025	0,05	0,1	0,9	0,95	0,975	0,99	0,995
$\nu = 1$	0,00004	0,0002	0,001	0,004	0,016	2,706	3,841	5,024	6,635	7,879
2	0,010	0,020	0,051	0,103	0,211	4,605	5,991	7,378	9,210	10,597
3	0,072	0,115	0,216	0,352	0,584	6,251	7,815	9,348	11,345	12,838
4	0,207	0,297	0,484	0,711	1,064	7,779	9,488	11,143	13,277	14,860
5	0,412	0,554	0,831	1,145	1,610	9,236	11,070	12,833	15,086	16,750
6	0,676	0,872	1,237	1,635	2,204	10,645	12,592	14,449	16,812	18,548
7	0,989	1,239	1,690	2,167	2,833	12,017	14,067	16,013	18,475	20,278
8	1,344	1,646	2,180	2,733	3,490	13,362	15,507	17,535	20,090	21,955
9	1,735	2,088	2,700	3,325	4,168	14,684	16,919	19,023	21,666	23,589
10	2,156	2,558	3,247	3,940	4,865	15,987	18,307	20,483	23,209	25,188
11	2,603	3,053	3,816	4,575	5,578	17,275	19,675	21,920	24,725	26,757
12	3,074	3,571	4,404	5,226	6,304	18,549	21,026	23,337	26,217	28,300
13	3,565	4,107	5,009	5,892	7,042	19,812	22,362	24,736	27,688	29,819
14	4,075	4,660	5,629	6,571	7,790	21,064	23,685	26,119	29,141	31,319
15	4,601	5,229	6,262	7,261	8,547	22,307	24,996	27,488	30,578	32,801
16	5,142	5,812	6,908	7,962	9,312	23,542	26,296	28,845	32,000	34,267
17	5,697	6,409	7,564	8,672	10,084	24,769	27,597	30,191	33,409	35,718

Fuente: <https://simulacionutp2016.wordpress.com/2016/09/17/prueba-%CF%87%2%B2-chi-cuadrado/>

Cálculo del estadístico:

Para la variable dependiente se utilizaron 4 preguntas de la encuesta aplicada a los militares en servicio activo y pasivo afiliados. En el caso de la primera pregunta en donde se solicita calificar 9 aspectos inherentes a la percepción sobre la calidad de vida, se procedió a transformarla en una pregunta de tipo NOMINAL, al calcular un promedio y seleccionar las opciones 8, 9 y 10 para totalizar el puntaje del SI, al considerar que las otras posibles calificaciones eran muy bajas o podrían representar indecisión más que una preferencia. Criterio similar se aplicó para la pregunta dos en la que se valoraba el sentido general de bienestar.

En la pregunta 4 se agruparon las opciones de respuesta para transformarla en nominal, en donde “muy efectivas” y “efectivas” se asumieron como un SI; y, el resto de alternativas como si se tratase de un NO.

Tabla N° 36: Preguntas referentes a la variable bienestar familiar

Variable Dependiente: Bienestar familiar			
No.	Preguntas	Si	No
VD1	Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos referentes a la calidad de vida (se considera valores promedio)	81	57
VD2	Seleccione la calificación que mejor represente su sentido general de bienestar familiar	116	22
VD3	¿Conoce si el ISSFA desarrolla programas de vivienda en la ciudad de Loja, para el bienestar de los afiliados?	7	131
VD4	¿Qué tan efectivas son las prestaciones y servicios sociales que ofrece el ISSFA para contribuir al bienestar de su familia?	37	101
	TOTAL	241	311

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

En el caso de la variable independiente se incluyeron 5 preguntas en el cuestionario, siendo la segunda de este bloque una pregunta de RAZÓN, y para transformarla a nominal se aplicó igualmente el criterio de que las calificaciones de 8, 9 y 10 representaban la opción SI. Por otra parte, en la pregunta cinco se sumaron los resultados obtenidos en la opción de respuesta “si, seguro” y “si, probablemente” para obtener el puntaje de SI. Obteniéndose los siguientes resultados:

Tabla N° 37: Preguntas referentes a la variable demanda de vivienda

Variable Independiente: Demanda de vivienda			
No.	Preguntas	Si	No
VI1	¿Cuenta actualmente con una vivienda propia?	79	59
VI2	Califique la importancia que tiene para usted contar con una vivienda propia	131	7
VI3	¿La casa o departamento donde usted vive actualmente tiene el área de construcción que satisface sus necesidades?	73	65
VI4	¿Se encuentra satisfecho con la ubicación y el barrio en el que se encuentra la casa o departamento donde vive actualmente?	87	51
VI5	Dentro de los próximos 3 años, ¿planea efectuar alguna inversión para la compra de su primera vivienda o para cambiar la que posee actualmente?	107	31
	TOTAL	477	213

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Se procede entonces al cálculo las matrices de contingencia con las dos variables y las frecuencias observadas en las dos opciones de respuesta, para después proceder a generar la matriz con los valores esperados, que servirán de base para aplicar la fórmula chi cuadrado.

Tabla N° 38: Frecuencias observadas, cálculo chi cuadrado

Variables	Alternativas	SI	NO	TOTAL
Bienestar familiar		241	311	552
Demanda de vivienda		477	213	690
TOTAL		718	524	1242

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Tabla N° 39: Frecuencias esperadas, cálculo chi cuadrado

Variables	Alternativas	SI	NO	TOTAL
Bienestar familiar		319,111111	232,888889	552
Demanda de vivienda		398,888889	291,111111	690
TOTAL		718	524	1242

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Tabla N° 40: Cálculo X^2

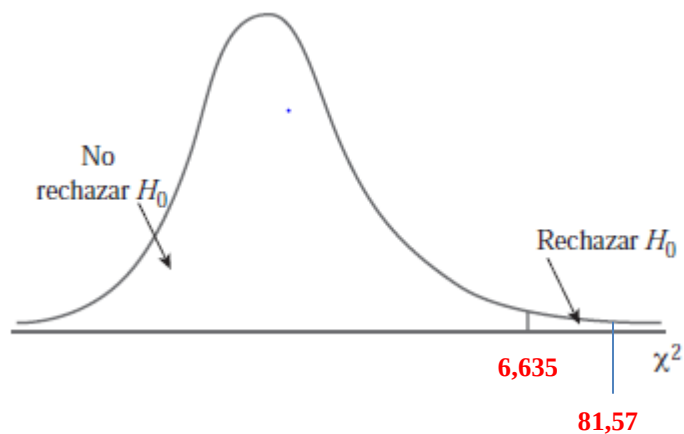
O	E	(O – E)2 / E
241	319,11	19,12
477	398,89	15,30
311	232,89	26,20
213	291,11	20,96
		81,57

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Decisión estadística:

Gráfico N° 36: Decisión estadística



La hipótesis nula se rechaza cuando $X^2_c > 6,635$, por lo que con el valor de 81,57 se concluye: **Se rechaza la hipótesis nula, lo que significa que la demanda de vivienda SI incide en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA.**

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

- La investigación realizada ha permitido identificar que el 43% de afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja, tiene la necesidad de adquirir una vivienda propia con financiamiento del ISSFA.
- La calidad de vida contemplada en nueve dimensiones, fue valorada por un 57% de la población en estudio con un puntaje positivo, así como también la percepción general de bienestar familiar; sin embargo, los criterios gobierno 44%, tiempo libre 43%, y vivienda 37% fueron los de más bajas calificaciones.
- Los programas de vivienda, prestaciones y servicios sociales del ISSFA fueron valorados por el 73% de los afiliados como aspectos que deben ser mejorados.

Recomendaciones

- Impulsar programas de vivienda que contribuyan a disminuir la demanda insatisfecha de los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja, asegurando que la oferta se ajuste a sus necesidades.
- Mejorar las prestaciones y servicios que el ISSFA ofrece a los afiliados en la ciudad de Loja, que contribuyen a una mayor valoración de la calidad de vida y el bienestar familiar.
- Formular una propuesta para mejorar la percepción de bienestar referente a vivienda, que tienen los afiliados al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas en la ciudad de Loja.

CAPÍTULO VI

PROPUESTA

Título: “Plan estratégico para la generación de programas de vivienda del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas en la ciudad de Loja durante los años 2017-2019”.

Datos Informativos

Institución ejecutora: Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas

Elaboración: Leonardo Patricio Mata Larreátegui

Equipo técnico responsable: Dirección de Planificación del ISSFA

Cantón: Loja

Provincia: Loja

Beneficiarios: 905 militares en servicio activo y pasivo que residen en la provincia de Loja, con un ingreso individual superior a \$1500.

Tiempo estimado para la ejecución:

Inicio: septiembre 2017 Fin: septiembre 2019

Costo: \$255.400

Antecedentes

ONU Hábitat (2016) señala que para el 2030 cerca de 3 billones de personas (40% de la población mundial) tendrá necesidad de acceder a vivienda que cuente con infraestructura y servicios, marcando la tendencia a una rápida urbanización que constituirá un reto para los países en especial los denominados en vías de desarrollo. Según este organismo la planificación urbana retrasada ha generado que la población opte por asentamientos precarios que van en desmedro de la calidad de vida.

En el año 2000 Latinoamérica y el Caribe contaban con 110,7 millones de personas ubicadas en asentamientos precarios, mostrando una inadecuada planificación urbana y una ineficiente gestión de los organismos encargados de la vivienda en los diferentes países. Para la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas (sf.) “el derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de toda mujer, hombre, joven y niño de tener y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad”.

En el contexto nacional, aproximadamente 730.000 hogares están ubicados en asentamientos precarios e irregulares, 37.064 en zonas de amenazas no mitigables, protegidas o declaradas no habitables. Los polos de desarrollo se localizan en Quito, Guayaquil y Cuenca, que son las ciudades con marcado crecimiento y en las que se tiene una mayor cobertura de servicios que mejoran las condiciones de vivienda, situación que lamentablemente no se generaliza a las otras ciudades del país (MIDUVI, 2016).

La relación directa que tiene la vivienda adecuada con los derechos humanos fundamentales y sobre todo con la percepción de calidad de vida, que si bien está determinada por una variedad de dimensiones, es evidente en todos los contextos y realidades. Existen varias teorías sobre los aspectos objetivos y subjetivos de la calidad de vida, que indistintamente incluyen la vivienda como un condicionante que además influye en la percepción de bienestar.

Desde otro enfoque, el sector de la construcción en el país ha sido históricamente reconocido como un dinamizador de la economía, por la generación de empleo y el encadenamiento que tiene con otros sectores como el de materiales de construcción, instituciones financieras, sector inmobiliario y actividades comerciales en general.

En la provincia de Loja las necesidades habitacionales son diversas, sobre todo en lo referente a vivienda digna, con acceso además de los servicios básicos a una serie de comodidades propias de las grandes urbes. En esta localidad residen 8.039 afiliados al ISSFA, de los cuales 3.537 no disponen de vivienda propia y pueden beneficiarse del servicio de créditos hipotecarios en condiciones favorables versus lo ofertado por el mercado financiero, pero que a la fecha no cuentan con la opción de programas inmobiliarios impulsados directamente por la institución.

Al investigar varios sitios web con información de propiedades en venta ubicadas en la ciudad de Loja, se ratifica la opinión de varios constructores sobre los precios elevados del metro cuadrado en la ciudad, lo que ratifica la ventaja de generar un programa propio del ISSFA con fines sociales, otorgando precios preferenciales y préstamos en condiciones atractivas para el afiliado.

En la investigación de campo desarrollada se identificó que un 78% de los encuestados está interesado en adquirir una vivienda en los próximos 3 años, demostrando la existencia de una demanda insatisfecha concentrada principalmente en la ciudad de Loja. El ISSFA ha desarrollado proyectos inmobiliarios en Quito y Guayaquil, constituyéndose en una iniciativa que tiene gran aceptación entre los afiliados por las ventajas de financiamiento y los precios.

Justificación

La calidad de vida es un concepto multidimensional que incluye algunos aspectos subjetivos como la percepción de bienestar y otros aspectos materiales como: trabajo, situación financiera, salud, vivienda, tiempo libre, educación, medio ambiente, relaciones sociales, gobierno entre los principales. Este bienestar debe entenderse como “la cualidad de obtener satisfacción a través del disfrute de los recursos disponibles, y no solo de su mera posesión” (Palomba, 2002).

Para muchos autores existe una relación causa efecto entre los recursos (ingresos, salud, vivienda, nivel de educación, etc.) y el bienestar sobre todo el subjetivo, asumiéndose que mientras más y mejores recursos dispongan los individuos existe una mayor probabilidad de lograr una buena calidad vida. A esto se suman los factores ambientales que se refieren a las características del vecindario o comunidad tales como acceso a servicios, seguridad, transporte y nuevas tecnologías.

En la calidad de vida se incluyen también factores de relacionamiento y de política gubernamental, los primeros involucran las relaciones con la familia, los amigos, las redes sociales, la integración en organizaciones sociales y religiosas, el tiempo libre y el rol social después del retiro; mientras que los segundos hacen referencia a la perspectiva social.

En la investigación de mercado realizada con los afiliados el ISSFA en la ciudad de Loja se valoraron las nueve dimensiones básicas para establecer la calidad de vida, encontrándose que la mayor insatisfacción se concentraba en tiempo libre, gobierno y vivienda; de estos tres aspectos sólo el referente a vivienda puede ser un campo de acción para la seguridad social militar. El relacionamiento que tiene la vivienda con el sentido de bienestar se evidenció además con la comprobación de hipótesis mediante la prueba chi cuadrado.

En consecuencia, se identifica que un área de oportunidad de mejora, para contribuir al bienestar familiar de los afiliados, es lograr mayor efectividad en las

prestaciones y servicios referentes a vivienda. Considerando la estructura del ISSFA se puede trabajar en criterios inherentes a calidad del servicio, investigación e inteligencia de información, revisión de aspectos normativos y generar programas de vivienda, como parte de un plan estratégico.

La planificación estratégica presenta varias ventajas al partir de un análisis exhaustivo del entorno y ambiente interno, con el fin de identificar oportunidades, amenazas, fortalezas y debilidades, que con un análisis relativamente sencillo permiten formular las principales estrategias para alcanzar la misión y visión institucional. El desarrollo de estrategias y objetivos operativos que se orienten a solucionar o mitigar la problemática de la vivienda y el bienestar familiar, son la clave para la generación de acciones adecuadas, medibles y alcanzables.

Adicionalmente, para el ISSFA la colocación de crédito hipotecario constituye una parte relevante del portafolio de inversiones, lo que indirectamente estaría beneficiando la percepción de bienestar por las facilidades brindadas, sin embargo los proyectos inmobiliarios hasta la fecha han sido desarrollados en Quito y Guayaquil, limitando la posibilidad de acceso en otros lugares del país.

La generación de un plan estratégico cuyo eje central sea el servicio y los proyectos de vivienda en Loja es viable al responder a objetivos planteados por el ISSFA, tanto en lo referente a fortalecer sus inversiones como a trabajar en mejorar la calidad de vida de sus afiliados.

Objetivos

Objetivo General

Formular un plan estratégico para los años 2017 – 2019 que favorezca el bienestar de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja.

Objetivos Específicos

- Analizar los factores del entorno y el ambiente interno para establecer un diagnóstico situacional al año 2017.
- Definir un plan estratégico para la generación de acciones de comunicación en relación a servicios de vivienda y el desarrollo de productos que respondan a las necesidades y preferencias de los afiliados en la ciudad de Loja en el período 2017 - 2019.
- Establecer los lineamientos necesarios en la ejecución de una propuesta, que tenga un impacto positivo en la percepción del bienestar familiar de los afiliados en la ciudad de Loja para el año 2019.

Análisis de factibilidad

El análisis de factibilidad se fundamenta en la investigación de las bases teóricas y la investigación de campo, que aseguran una implementación de la propuesta de forma eficiente y sobre todo respondiendo a una necesidad insatisfecha de los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja.

Factibilidad de mercado

En la ciudad de Loja las fuentes oficiales ratifican la existencia de una demanda insatisfecha de vivienda adecuada, mientras que el estudio de mercado llegó a determinar un segmento importante de los afiliados al ISSFA que no cuentan con vivienda propia y que estarían programando adquirirla en un plazo no mayor a 3 años.

Factibilidad técnica

El ISSFA cuenta con el servicio de créditos hipotecarios y además ha desarrollado proyectos inmobiliarios en otras ciudades del país, lo que refleja que su

normativa y objetivos institucionales se orientan también a brindar este tipo de facilidades.

Por otra parte, la institución cuenta con una agencia ubicada en la ciudad de Loja que operativamente puede ejecutar algunas actividades contempladas en esta propuesta, apoyándose en las oficinas centrales.

Factibilidad medio ambiental

La propuesta contempla los estudios medio ambientales que se exige en las ordenanzas municipales para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, a fin de garantizar la ubicación en zonas urbanizadas con todos los servicios necesarios. Por otra parte, se ha previsto que el diseño de las viviendas cuente con aspectos innovadores amigables con el medio ambiente, como una propuesta de valor.

Factibilidad económica

La seguridad social militar dispone de fondos permanentes que sustentan una gran liquidez y por ende hacen prioritario contar con un fuerte portafolio de inversiones, siendo la principal línea el otorgamiento de créditos hipotecarios. Por otra parte, los proyectos inmobiliarios en el país reportan altos índices de rentabilidad a pesar de la crisis que atravesó el sector en los últimos años; tal es así que actualmente el ISSFA maneja proyectos de este tipo en Quito, Guayaquil y Cuenca por varios millones de dólares.

El plan propuesto contempla acciones que involucran el uso de recursos financieros, materiales y humanos, algunas de las actividades pueden realizarse con los recursos propios de las áreas del ISSFA que estarían involucradas en la implementación de esta propuesta, mientras que en otras se deberá contemplar los siguientes gastos e inversiones:

Gastos de Marketing:

Las acciones de Marketing deben ejecutarse en forma permanente para alcanzar los resultados esperados, por lo que se realizaría una inversión anual de \$2300, según el siguiente detalle:

- Estudio de mercado a través de un call center externo: \$1000
- Elaboración de piezas publicitarias para fortalecer imagen institucional: \$800
- Elaboración de piezas publicitarias para campaña orientada a beneficios y sentido de bienestar: \$500

Gastos de capacitación:

La capacitación para mejorar el servicio y las competencias del personal, en especial en lo referente a asesoría inmobiliaria asciende a una inversión de \$400.

Programa de vivienda:

El programa de vivienda se realizará en alianza con una empresa constructora, que asumirá el 100% de los costos de construcción y recibirá un porcentaje de utilidad, contemplados en un valor estimado de \$600 por metro cuadrado de construcción; mientras que el ISSFA realizará la inversión en la adquisición de un terreno por un monto de \$250.000; y, gestionará lo referente a gastos de marketing y gastos de capacitación.

El proyecto contempla 9 casas de 140 metros cuadrados (se construirán 6 el primer año y 3 para el segundo año) ubicadas en el norte de la ciudad, en el sector denominado “Amable María”. Las viviendas de tres dormitorios, tres baños, sala, comedor, cocina, área de BBQ, área de máquinas, dos parqueaderos, más áreas sociales y comunales, contemplarán un diseño amigable con el medio ambiente que aprovecha la luz solar y dispone de terrazas verdes.

El precio de venta estimado es de \$154.000 por vivienda, para lo cual se otorgará un préstamo hipotecario a 10 años con una tasa estimada de 7,27%, generando cuotas de \$1645,07 mensual, según las políticas actuales que mantiene el ISSFA para préstamo inicial de vivienda. Además, se contempla un abono inicial de \$14.000, que deberá ser financiado directamente por el afiliado.

El precio de venta del metro cuadrado será entonces de \$1100, lo que constituye un valor preferencial ya que actualmente en el sector el metro cuadrado se cotiza en \$1500.

Tabla N° 41: Cálculo de dividendo mensual

CALCULAR: DIVIDENDO MENSUAL	
Valor a solicitar:	140.000,00
Plazo: (meses)	120,00
Tasa de interés:	7,27%
Pago mensual: \$ 1.645,07 dólares	

Fuente: Calculadora financiera ISSFA

Elaborado por: Autor

El análisis de factibilidad se realiza a través de un flujo de caja proyectado a 10 años en función del tiempo del crédito, sin embargo las acciones del plan estratégico están contempladas para los años 2017, 2018 y 2019. Con esta información se obtienen los indicadores financieros que dan cuenta de la viabilidad del proyecto.

Valor actual neto: \$227.793,74

Tasa interna de Retorno: 17%

Razón costo beneficio: \$1,91

Período de recuperación de la inversión: al séptimo año

Tabla N° 42: Cálculo del período de recuperación de la inversión

Período recuperación	Flujos netos	Flujos descontados	
1	-\$ 304.255	-276595,418	-276595,418
2	-\$ 35.032	-28952,4298	-305547,848
3	\$ 177.668	133484,2675	-172063,58
4	\$ 177.668	121349,3341	-50714,2464
5	\$ 177.668	110317,5764	59603,33002
6	\$ 177.668	100288,7058	159892,0359
7	\$ 177.668	91171,5508	251063,5866
8	\$ 177.668	82883,2280	333946,8146
9	\$ 177.668	75348,3891	409295,2036
10	\$ 177.668	68498,5355	477793,7391

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Tabla N° 43: Flujo de caja

Concepto	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Ingresos		202445	219668	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668
Egresos		504000	252000	0	0	0					
Costo de ventas		2700	2700								
Depreciación											
Utilidad antes de participación e imptos.		-304255	-35032	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668
Participación a trabajadores		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad antes de impuestos		-304255	-35032	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668
Impuesto a la renta		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad neta		-304255	-35032	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668
Utilidad en la venta de activos											
Impuesto a las ganancias extraord.											
Valor en libros											
Depreciación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversión	-250000										
Flujo de Fondos Neto	-250000	-304255	-35032	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668	177668

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Fundamentación científico-técnica

La propuesta se orienta al desarrollo de un plan estratégico específico para el impulso de iniciativas de vivienda en la ciudad de Loja, que beneficien a los afiliados, por lo que es fundamental argumentar que la estrategia:

- **Determina y revela el propio centro de la organización en términos de sus objetivos de largo plazo, de sus programas de acción y/o sus prioridades en la asignación de recursos.**
- **Refleja la decisión acerca del giro del negocio en que está la organización.**
- **Persigue la ventaja competitiva sustentable de largo plazo al responder apropiadamente a las oportunidades y amenazas del entorno de la empresa, mediante el manejo adecuado de las fortalezas y debilidades de la organización.**
- **Identifica las tareas gerenciales con claridad en los niveles directivos**
- **Identifica las tareas gerenciales con claridad en los niveles funcionales.**
- **Es un patrón de decisiones unificador, coherente e integral.**
- **Define la naturaleza de las contribuciones económicas y no económicas que la empresa hace a sus grupos de interés.**
- **Es la expresión de un intento estratégico para mover la empresa hacia un estado de excelencia.**
- **Está orientada a desarrollar y fortalecer las competencias sustantivas, habilidades distintivas y capacidades de la empresa que contribuye a asegurar la ventaja competitiva sustentable (Hax & Majluf, 1996, pág. 132).**

El enfoque estratégico de una organización garantiza que se esté cumpliendo la misión y que se logre alcanzar la visión, con niveles de excelencia y garantizando las mejores prácticas para la gestión. Es sin lugar a dudas la base fundamental para garantizar la competitividad, innovación y sobre todo un enfoque orientado a la satisfacción del segmento objetivo. Generalmente esta planificación requiere de la definición de indicadores y un monitoreo permanentes de los hitos que se van alcanzando, con la utilización de una herramienta denominada tablero de mando integral.

Según Pacheco (2006), la planeación estratégica constituye un proceso por el cual los directivos de una organización prospectan el futuro y desarrollan procedimientos para enfrentarlo, contemplando para ello cinco componentes:

- **Selección de la misión y principales metas corporativas;**
- **El análisis del ambiente competitivo externo de la organización para identificar las oportunidades y amenazas;**
- **El análisis del ambiente operativo interno de la organización para identificar las fortalezas y debilidades de la organización;**
- **La selección de estrategias fundamentadas en las fortalezas de la organización y que corrijan sus debilidades con el fin de tomar ventaja de oportunidades externas y contrarrestar las amenazas externas; y,**
- **La implementación de la estrategia (pág.75).**

La planificación estratégica contiene matices subjetivos y otros objetivos, que en su conjunto configuran un escenario adecuado para conocer la situación del entorno y lo que ocurre al interior de la organización, logrando seleccionar estrategias que se ajusten al mercado y permitan enfrentar la competencia. Las principales estrategias son:

- **Integración directa: Obtener la propiedad o más control sobre los distribuidores o minoristas.**
- **Integración hacia atrás: Buscar la propiedad o más control sobre los proveedores de una empresa.**
- **Integración horizontal: Buscar la propiedad o más control sobre los competidores.**
- **Penetración de mercado: Buscar más participación de mercado para productos o servicios actuales en mercados actuales por medio de mayores esfuerzos de marketing.**
- **Desarrollo de mercado: Introducir productos o servicios en nuevas áreas geográficas.**
- **Desarrollo de productos: Buscar mayores ventas al mejorar los productos o servicios actuales o desarrollar nuevos.**
- **Diversificación relacionada: Añadir productos o servicios nuevos pero relacionados.**
- **Diversificación no relacionada: Añadir productos o servicios nuevos pero no relacionados.**

- **Reducción:** Reagruparse por medio de la reducción de costos y activos para revertir la baja en ventas y utilidades.
- **Desinversión:** Vender una división o parte de una organización.
- **Liquidación:** Vender todos los activos de una empresa, en partes, por un valor tangible (David, 2008, pág. 173).

La adopción de la estrategia depende de los intereses de la organización, su posicionamiento actual en el mercado y su visión de futuro; sin embargo, es factible ir adoptando diversas estrategias y hacer ajustes a la planificación en función del mercado.

Metodología

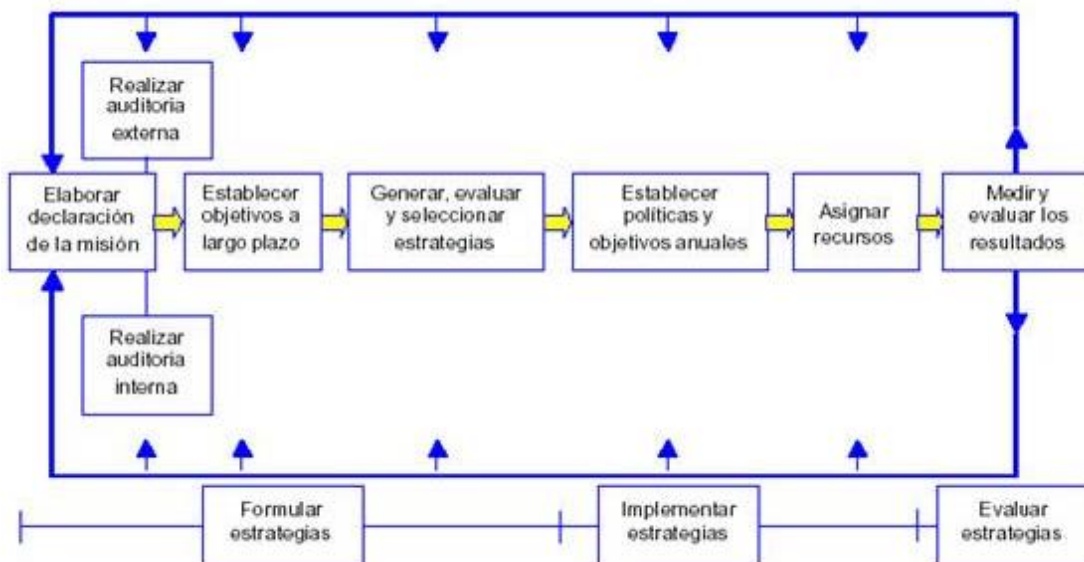
La investigación teórica y de campo desarrollada en varios capítulos de este proyecto será la base para generar una propuesta que se oriente a la solución de la problemática identificada, a través del planteamiento de un direccionamiento estratégico que buscará satisfacer las necesidades de vivienda de los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja.

La administración estratégica consiste precisamente en la formulación, implementación y evaluación de la estrategia, que permitirá a una organización alcanzar sus objetivos, integrando procesos de la administración, marketing, finanzas, producción, inteligencia de información, investigación y desarrollo. La propuesta que consta en este documento plantea para la etapa de formulación, proceder con la revisión y desarrollo de la visión y misión, el análisis de oportunidades, amenazas, fortalezas y debilidades, la valoración de los factores más relevantes del macro entorno, micro entorno y ambiente interno, para la formulación estrategias ofensivas y defensivas y la generación de objetivos estratégicos (David, 2008).

En lo referente a la implementación se propondrá un plan de acción que establezca objetivos anuales, actividades o proyectos, metas y recursos; y, para la etapa de evaluación se incluirá una propuesta de medición de impacto. En el gráfico se

presentan como referencia, los pasos del modelo de planificación estratégica que sirve de base para la generación de esta propuesta.

Gráfico N° 37: Modelo de la Planificación Estratégica



Fuente: (David, 2008)

Los resultados de este proceso de planificación estratégica serán entregados al ISSFA para su consideración en futuras acciones que se orienten al fortalecimiento del bienestar de la familia militar.

Desarrollo del Plan Estratégico

Misión

La misión del ISSFA es:

“Proteger al colectivo militar ecuatoriano, sus dependientes y derechohabientes, a través de la administración técnica legal de los recursos para la entrega eficiente y oportuna de las prestaciones y servicios establecidos en el Régimen Especial de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas”. (ISSFA, s.f.)

El enunciado incluye la razón de ser del ISSFA, su campo de acción, propósito y finalidad, por lo que es un marco de referencia aplicable en la actualidad. Por otra parte, al hacer referencia a proteger al colectivo militar ecuatoriano a través de la entrega eficiente y oportuna de las prestaciones y servicios, se identifica la coherencia con el plan estratégico que se está proponiendo para contar con soluciones habitacionales en la ciudad de Loja que contribuyan al bienestar de los afiliados.

Visión

El ISSFA plantea que su visión de futuro es:

“Ser una institución sólida y confiable, que garantice el aseguramiento social integral de la familia militar” (ISSFA, s.f.).

La visión de futuro muestra la importancia que tiene consolidar aspectos como la solidez y la confiabilidad, refiriéndose además a un aseguramiento social integral de la familia militar, en donde los aspectos inherentes al bienestar están directamente relacionados.

Valores

La filosofía institucional plantea como referentes los siguientes valores:

Disciplina: en todas nuestras actividades observando fielmente las leyes y reglamentos vigentes.

Honestidad: procediendo siempre con rectitud e integridad.

Equidad: a través de un trato justo para todos.

Lealtad: demostrando compromiso con los principios y objetivos institucionales.

Calidez: a través de un trato humano y cordial, con vocación de servicio a los asegurados (ISSFA, s.f.).

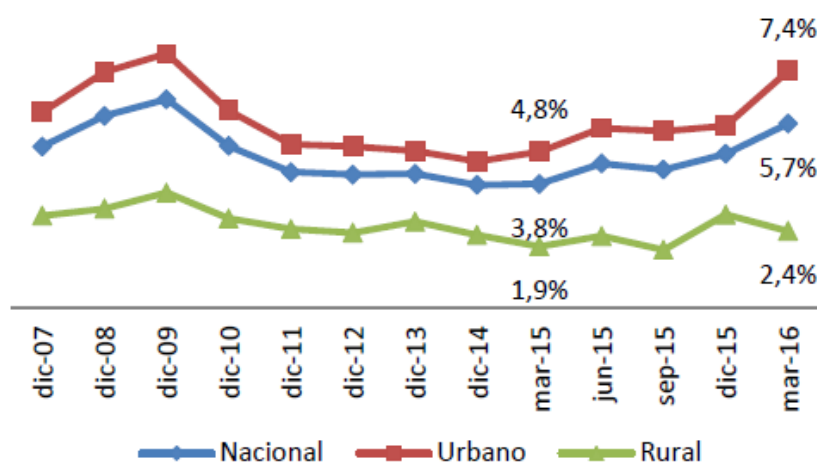
Auditoría externa

Este paso del proceso de planificación se orienta al análisis de diferentes variables claves que podrían construir un panorama de oportunidad o de amenaza para la institución o para la iniciativa que se esté impulsando. El conjunto de fuerzas externas se clasifican en: económicas; sociales, culturales, demográficas y ambientales; políticas, gubernamentales y legales; tecnológicas; y, competitivas (David, 2008).

Fuerzas económicas:

Según la encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo, en el país se ha evidenciado un incremento importante (1,9 puntos) de la tasa de desempleo registrada en el 2016 respecto del mismo período del año anterior, lo que representa un impacto directo en la economía familiar y la posibilidad de inversión en vivienda.

Gráfico N° 38: Tasa de desempleo a nivel nacional, urbano y rural 2007-2016



Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU)

Por otro lado, la colocación de crédito a nivel nacional en el 2014 fue de \$1.652 millones notándose un incremento con lo registrado en el 2015 que fue de \$1.915 millones en créditos hipotecarios, lo que si bien representa una pequeña variación todavía es marginal si se lo compara con la evolución del PIB.

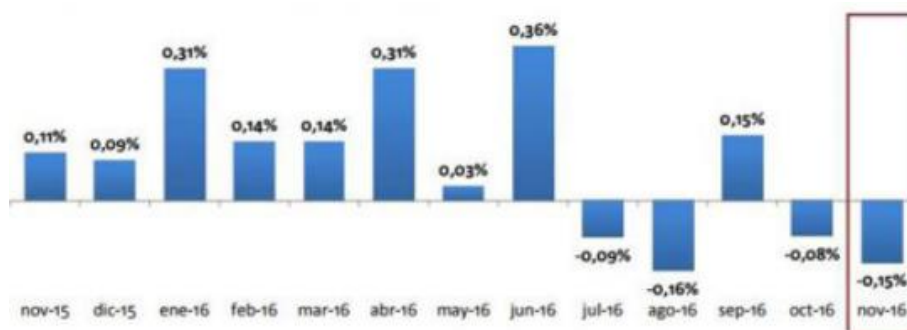
Gráfico N° 39: Préstamos hipotecarios del IESS y sistema financiero



Fuente: Feria de la Vivienda Mi Casa Clave, junio 2016

La desaceleración económica es otro factor que ha caracterizado los últimos meses del año 2016, alcanzando en noviembre una inflación de -0,15% mucho menor al 0,11% registrado en el mismo mes del año anterior.

Gráfico N° 40: Inflación mensual noviembre 2015-2016

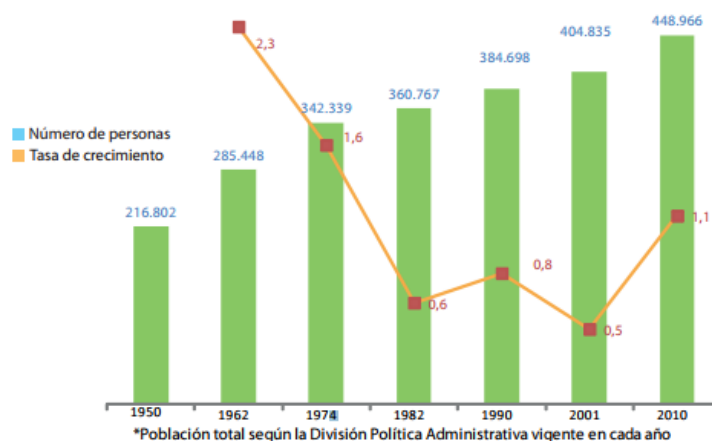


Fuente: eltiempo.com.ec, diciembre 2016

Fuerzas sociales, culturales, demográficas y ambientales:

El crecimiento poblacional en la provincia de Loja registrado en el último censo fue de 1.1 en un contexto donde a nivel nacional esta cifra fue de 1,95, manteniendo la tendencia de una marcada disminución en la tasa de crecimiento intercensal durante las últimas décadas.

Gráfico N° 41: Tasa de crecimiento población provincia de Loja



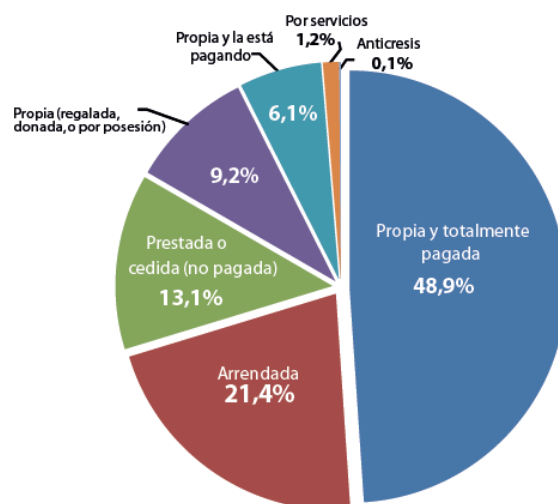
Fuente: Censo de población y vivienda 2010, INEC

La población de la provincia se concentra sobre todo en edades jóvenes por lo que el promedio registrado es de 29 años, la mayoría se auto identifica como mestizo y en cuanto al estado civil los casados representan el 41,7% y los solteros el 41,19%. En relación a las tendencias de consumo en el sector de vivienda, se identifica que la mayoría de los lojanos viven en casas/villas y el mayor porcentaje sobre la tenencia de las viviendas está en la categoría de propias con 49% y en segundo plano las arrendadas con 21%.

Por otro lado, en el estudio realizado como parte de este proyecto de investigación se determinó que un 46% de la población objetivo prefiere adquirir una vivienda ubicada en el norte o sur de la ciudad de Loja, un 79% señala que la propiedad debería tener de 3 a 4 dormitorios, un 69% prefiere un área de construcción de 151 a

200 metros cuadrados; y, el 76% estaría dispuesto a invertir en un rango de hasta \$90.000, con un financiamiento principalmente de parte del ISSFA, parámetros que determinan el comportamiento de compra en el sector de vivienda.

Gráfico N° 42: Tenencia de la vivienda en Loja



Fuente: Censo de población y vivienda 2010, INEC

En lo referente a variables ambientales la provincia y en especial el cantón Loja impulsan a través de políticas, normas y ordenanzas una serie de iniciativas para el manejo adecuado de residuos y cuidado del agua, las que han sido reconocidas a nivel nacional como un referente y han contribuido a que la población aprecie las iniciativas que son amigables con el ambiente.

Fuerzas políticas, gubernamentales y legales:

El sector de la construcción e inmobiliario ha experimentado una tendencia a la baja desde el año 2015, sin que se muestren signos de recuperación, lo que en parte responde a la política implementada por el gobierno del anterior mandatario y que el nuevo presidente, Lenin Moreno, aún no ha mostrado una intención clara de cambiar. Tal es así que la Ley de plusvalía aprobada a finales del 2016 grava hasta en un 75% las ganancias extraordinarias en la venta de propiedades.

La ley orgánica para evitar la elusión del impuesto a la renta sobre ingresos provenientes de herencias, legados y donaciones, se ha convertido en otro factor que desestimula la inversión en bienes inmuebles; este nuevo impuesto se pagará de acuerdo con una tabla que parte de un monto de \$854.660 en adelante, en donde el pago sería de \$145.999 y un impuesto a la fracción excedente del 35% (El Universo, 2017).

Otros factores que han afectado al sector inmobiliario son la crisis económica y el incremento del IVA del 12 al 14%. Las políticas del gobierno actual para financiar la brecha del presupuesto general del Estado no han sido socializadas contribuyendo a la incertidumbre en la que se ven sumidos todos los sectores económicos y sociales, donde se ha observado con gran preocupación que se continua optando por una política de endeudamiento agresivo que a todas miras es insostenible. Si bien el IVA ya ha retornado a su cifra original del 12% aún en el sector no se ha notado un impacto importante.

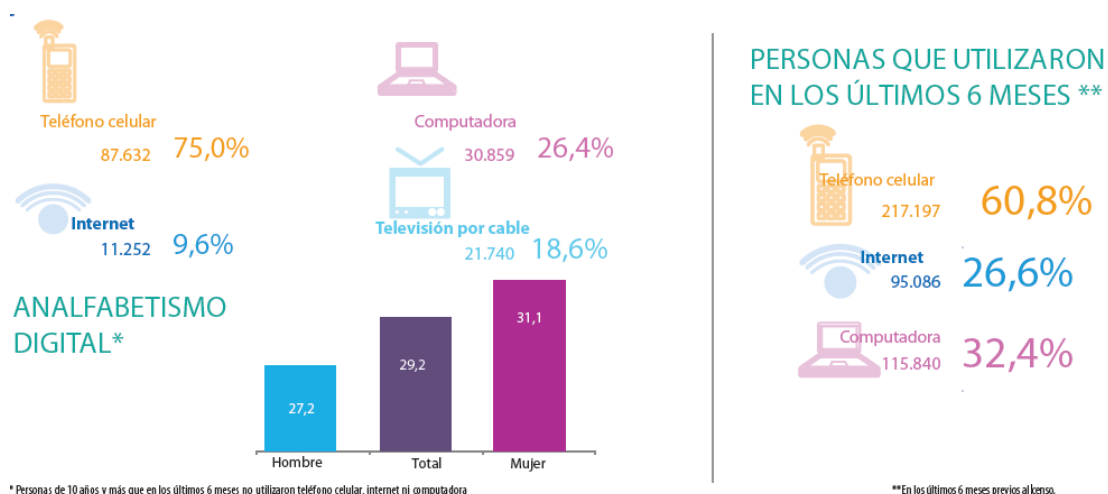
Las Normas Ecuatorianas de Construcción determinan los requerimientos y metodologías para un diseño sismo resistente principalmente en edificios y en otras estructuras complementarias, lo que implica un cambio importante para el sector de la construcción que debe buscar la eficiencia y mantener la competitividad. Esta norma plantea aspectos que deben observarse en cuanto a 1) seguridad estructural de las edificaciones, 2) habitabilidad y salud, basados en la funcionalidad de las edificaciones; y, 3) distribución de servicios básicos (Servicio de Contratación de Obras, 2016).

La Ley de Fortalecimiento a los Regímenes Especiales de Seguridad Social de Fuerzas Armadas y Policía Nacional que entró en vigencia en el 2016, cambia los aportes individuales de 23% a 11,45% del salario y disminuye el aporte del Ministerio de Defensa y Ministerio del Interior de 26% a 9,15%, lo que tendrá un evidente impacto en las prestaciones que se brindan y particularmente en las condiciones de los créditos hipotecarios y de mejoras.

Fuerzas tecnológicas:

Según el censo del 2010, en la provincia de Loja existe un 29% de la población que se la considera en el grupo de analfabetos digitales, además se observa que un 75% utiliza teléfono celular, un 26% dispone de una computadora, 19% tiene televisión por cable y sólo un 9,6% dispone de internet. Las cifras muestran que el acceso a estas tecnologías y sobre todo al mundo de oportunidades que ofrece el internet es bastante limitado.

Gráfico N° 43: Uso de las TIC en la provincia de Loja



Fuente: Censo de población y vivienda 2010, INEC

Para el sector de la construcción se plantea el reto de seis tendencias tecnológicas que están revolucionando el mercado: el Big Data, las impresiones 3D, la economía digital, la firma electrónica, las casas inteligentes y la realidad virtual; que fueron explicadas con mayor detalle en el capítulo II y muestran el reto que implicará mantener una ventaja competitiva. En el Ecuador, la mayoría de estas tecnologías no se han explotado y aún está lejano el momento de innovar, debido al período de recesión que atraviesa el país.

Fuerzas competitivas:

En lo referente a préstamos hipotecarios y programas de vivienda se puede identificar que los competidores son las instituciones financieras, IESS, las constructoras e inmobiliarias que ofrecen sus servicios en la ciudad de Loja; sin embargo, el ISSFA dispone de servicios preferenciales para los militares en servicio activo y pasivo afiliados, constituyéndose en la primera opción para acceder a crédito, tal como se demostró en la investigación desarrollada como parte de este proyecto.

En relación a constructoras e inmobiliarias existen varias bien posicionadas en Loja, que conocen el mercado, disponen de terrenos y ofrecen planes de financiamiento alternativos, mientras que el ISSFA al momento no tiene proyectos en desarrollo.

Auditoría interna

Administración:

La planeación en el ISSFA se desarrolla a nivel estratégico, operativo y táctico, con indicadores, estrategias, políticas e incluso pronósticos mediante estudios actuariales. Para la fase de organización existe un organigrama (Anexo 4) que responde a las necesidades de la gestión, unidades de mando claramente establecidas y manuales de funciones. La Dirección de Inversiones a través del Fondo Inmobiliario de Fuerzas Armadas (FONIFA), “administra recursos financieros provenientes del ahorro de los afiliados, fondo de vivienda y reservas de la seguridad social militar” (ISSFA, s.f.).

La función de dirección que involucra aspectos como el liderazgo, la delegación, el clima organizacional, la satisfacción laboral, la moral de empleados y de la administración (David, 2008), es percibida como un área de mejora.

En cuanto a la integración de personal existe un sistema de talento humano que gestiona los procesos de reclutamiento, selección, contratación, sueldos y salarios, prestaciones de los empleados y capacitación (David, 2008). Al ser una institución

pública varios de estos procesos deben supeditarse a lo expedido por organismos del Estado, restando flexibilidad y limitando la contratación o cambio de personal en áreas donde se lo requiera.

Finalmente, el control en la administración que se efectúa por medio del monitoreo de los procesos, normas ISO para calidad, auditoría interna, control financiero y control permanente de inventarios.

Marketing:

Según David (2008) el Marketing debe involucrar siete funciones:

1. Análisis de clientes: la institución dispone de información sobre el perfil de los afiliados, sin embargo la indagación sobre sus deseos y necesidades es muy limitada.
2. Venta de productos o servicios: al no contar con un departamento de Marketing estas actividades las realiza el departamento de Comunicación Social, con un evidente enfoque hacia la difusión de información y el manejo de relaciones favorables con los afiliados.
3. Planeación de productos y servicios: el contar con un mercado cautivo genera poca innovación en los servicios que se ofrecen.
4. Fijación de precios: no existen variaciones en la estrategia de fijación de precios y las condiciones de las prestaciones responde a políticas institucionales e incluso gubernamentales.
5. Distribución: existe cobertura a nivel nacional a través de 22 agencias que brindan diversos servicios y canalizan otros pedidos directamente a la matriz ubicada en Quito.
6. Investigación de mercados: no existen procesos sistematizados de investigación.

7. Análisis de oportunidades: no existen procesos sistematizados para la evaluación de los costos, beneficios y riesgos asociados a las decisiones de marketing.

Finanzas y contabilidad:

La seguridad social militar está bajo el control de la Superintendencia de Bancos, mantiene indicadores que muestran la salud financiera necesaria para brindar sus servicios y prestaciones e impulsa además proyectos de vivienda en las diferentes ciudades del país para beneficiar a sus afiliados. Por otra parte, la decisión de inversión es clave para una institución que dispone de bastante liquidez y debe buscar la mayor rentabilidad para esos recursos, por ello se desarrolla un plan de inversiones anual que se estructura en cuatro líneas:

- Préstamos a los afiliados
- Inversiones inmobiliarias
- Inversiones en renta fija sector público y privado
- Inversiones en renta variable

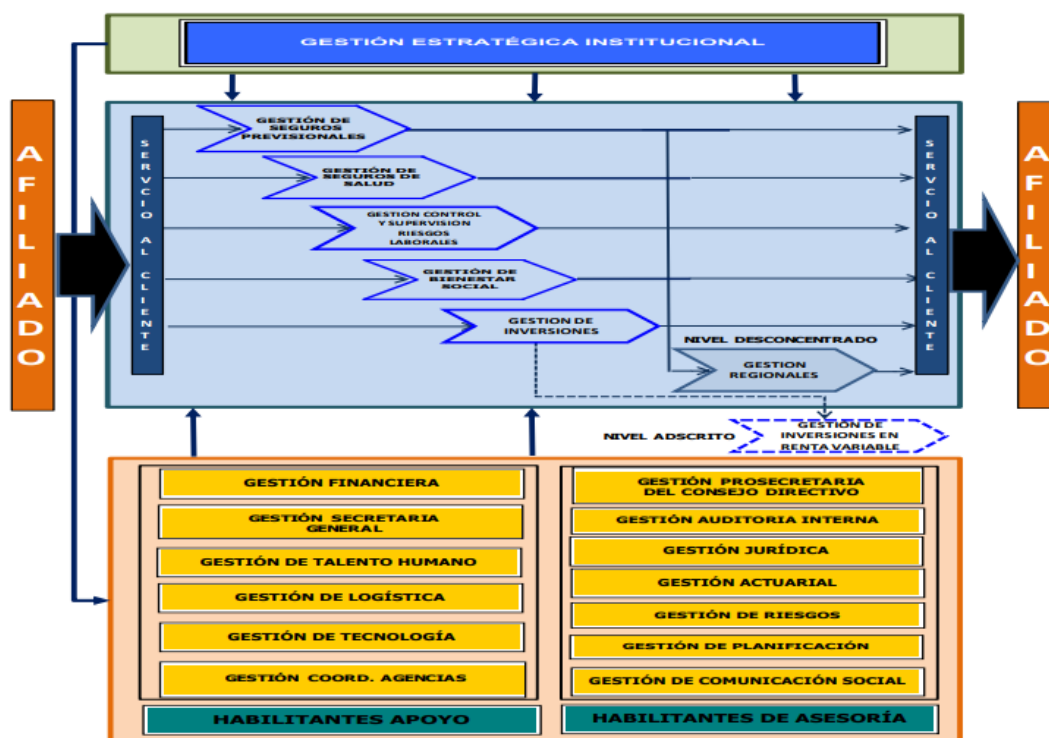
En el 2016, se programó la concesión de préstamos hipotecarios y devolución de aportes del FONIFA por un monto de \$ 172.368.000. La proyección era conceder 2.100 préstamos hipotecarios para vivienda inicial (FONIFA) con un monto promedio de \$70.000; y, 700 préstamos hipotecarios de Otros Fines de Vivienda con un promedio de \$60.000 por cada préstamo (ISSFA, 2016).

Operaciones:

La gestión por procesos se desarrolla en todas las áreas de la organización y se fortalece con un sistema de gestión de calidad que incluye certificación ISO. El estatuto orgánico por procesos muestra los procesos gobernantes, habilitantes, agregadores de valor y desconcentrados, además del funcionamiento de un comité de gestión de calidad del servicio.

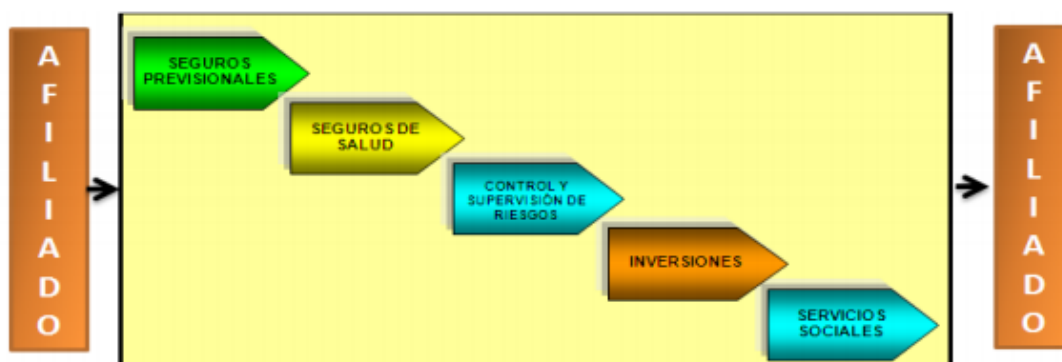
Esta estructura de trabajo facilita contar con comités y áreas encargadas de inversiones, auditoria, riesgos, créditos y calificación de prestaciones que son fundamentales para la administración de la seguridad social.

Gráfico N° 44: Mapa de procesos ISSFA



Fuente: Estatuto Orgánico por Procesos ISSFA

Gráfico N° 45: Cadena de Valor ISSFA



Fuente: Estatuto Orgánico por Procesos ISSFA

Investigación y desarrollo:

El ISSFA no cuenta con un área o función específica de investigación y desarrollo que busque generar productos y servicios superiores que contribuyan al bienestar de los afiliados. Los estudios actuariales son quizá una de las pocas iniciativas en esta área, que permiten determinar la sostenibilidad del sistema de seguridad social en el tiempo.

Sistemas de información:

Para F. David (2008, pág. 152), “un sistema de información eficaz, por consiguiente, recopila, codifica, almacena, sintetiza y presenta la información de manera que responda a preguntas operativas y estratégicas importantes”. En el ISSFA las diferentes áreas manejan información para la gestión, más esta no se encuentra sistematizada para facilitar el desarrollo de modelos de pronóstico o toma de decisiones, con excepción del software para planeación estratégica que tienen implementado.

Objetivos de largo plazo

El ISSFA (2016) identifica en su planificación estratégica cuatro perspectivas: ciudadanía, procesos, financiera y talento humano, sobre las cuales se plantean los siguientes objetivos estratégicos:

- **Incrementar la satisfacción de los beneficiarios de las prestaciones y servicios que proporciona el ISSFA**
- **Incrementar la cobertura de los servicios y la gestión de las prestaciones**
- **Incrementar la sostenibilidad financiera del ISSFA**
- **Incrementar la eficiencia y eficacia de los procesos internos**
- **Incrementar la gestión del talento humano.**

Para la presente propuesta se considera pertinente el alineamiento con los objetivos 1 y 2 que tiene relación directa con aspectos inherentes al bienestar de los afiliados y los proyectos inmobiliarios como parte de los servicios del ISSFA.

Matriz de fortalezas – debilidades – oportunidades – amenazas

La matriz FODA es una herramienta que permite desarrollar cuatro tipos de estrategias:

- Estrategias FO: buscan utilizar las fortalezas para aprovechar las oportunidades que dispone el mercado.
- Estrategias DO: para lograr superar las debilidades de la institución con un correcto aprovechamiento de las oportunidades.
- Estrategias FA: se orientan a aprovechar al máximo las fortalezas de la institución para disminuir el impacto de las amenazas del mercado.
- Estrategias DA: se trata de tácticas defensivas para reducir las debilidades con la intención de evitar la afectación de las amenazas.

El análisis situacional que considera aspectos institucionales y también específicos de esta propuesta lleva a identificar factores internos y externos relevantes para formular estrategias que delimitarán el plan de acción.

La estrategia de integración horizontal se empleará para generar una alianza con una empresa constructora, a fin de desarrollar planes de vivienda con condiciones favorables para los afiliados.

Los servicios de préstamos hipotecarios en la provincia de Loja tendrán mayores ventajas al incluir opciones de suscripción a planes de vivienda en planos, implementándose una estrategia de desarrollo de productos.

Tabla N° 44: Matriz FODA

	FORTALEZAS - F 1. Dispone de áreas de control, procesos, calidad y auditorias 2. Mantiene una adecuada planificación y organización 3. Oficinas con cobertura a nivel nacional, 22 agencias 4. Posee solidez financiera y de inversiones 5. Recursos económicos para 2800 créditos de vivienda a tasas competitivas	DEBILIDADES - D 1. Búsqueda poco activa de la gestión de sistemas de información 2. Rigidez de leyes y normas en la función de integración de personal 3. Pocos esfuerzos de Marketing 4. Funciones de investigación y desarrollo no atendidas 5. La delegación, clima organizacional y satisfacción laboral no son las adecuadas
OPORTUNIDADES - O 1. Aumento de la tasa de crecimiento población en la ciudad de Loja de 0,5 en 2001 a 1,1 en 2010 2. Población en Loja principalmente joven, casados y solteros, con tendencia a buscar casa propia 3. Mayor colocación de crédito hipotecario en el país 4. Gestión ambiental en Loja y buena apertura de la población 5. Mejoras en las normas ecuatorianas de construcción	ESTRATEGIAS FO 1. Ofrecer opciones para financiamiento de vivienda en Loja en alianza con otras instituciones (F3, F5, O2, O3). 2. Impulsar proyectos de vivienda innovadores y de calidad (F4, O4, O5).	ESTRATEGIAS DO 1. Utilizar estrategias de marketing para entender las necesidades de los afiliados y mejorar los servicios (D1, D3, O2, O4). 2. Crear un área de inteligencia de información para desarrollar programas (D1, D4, O1, O3).

	FORTALEZAS - F 1. Dispone de áreas de control, procesos, calidad y auditorias 2. Mantiene una adecuada planificación y organización 3. Oficinas con cobertura a nivel nacional, 22 agencias 4. Posee solidez financiera y de inversiones 5. Recursos económicos para 2800 créditos de vivienda a tasas competitivas	DEBILIDADES - D 1. Búsqueda poco activa de la gestión de sistemas de información 2. Rigidez de leyes y normas en la función de integración de personal 3. Pocos esfuerzos de Marketing 4. Funciones de investigación y desarrollo no atendidas 5. La delegación, clima organizacional y satisfacción laboral no son las adecuadas
AMENAZAS - A 1. Déficit del presupuesto general del Estado que limita la inversión y el pago de deuda con el ISSFA 2. Aumento de la tasa de desempleo y variaciones negativas de la inflación que muestran recesión 3. Ley de plusvalía y herencia que desestimulan la inversión 4. Limitado acceso a tecnología en la provincia de Loja 5. Competencia de constructoras e inmobiliarias que tienen proyectos 6. Ley Orgánica de Seguridad Social de FA que merma aportes	ESTRATEGIAS FA 1. Planificar iniciativas para la innovación en servicios y prestaciones (F1, F2, A3, A6) 2. Plan de comunicación sobre imagen de la institución y diversidad de servicios (F1, F4, A5, A6)	ESTRATEGIAS DA 1. Agregar un programa de desarrollo organizacional para mejorar el talento humano y el servicio (D2, D5, A1, A6)

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Plan de acción

Estrategia	Objetivo operativo	Acciones	Responsable	Recursos	Fecha inicio	Fecha fin	Presup.
Utilizar estrategias de marketing para entender las necesidades de los afiliados y mejorar los servicios	Desarrollar acciones de marketing para llegar al segmento objetivo	Elaborar un plan de marketing	Dirección de Inversiones	Humanos	oct-17	oct-17	
		Desarrollar un estudio de mercado identificando las preferencias y necesidades	Dirección de Inversiones	Humanos, financieros	ene-18	mar-18	\$ 1.000
					ene-19	mar-19	\$ 1.000
		Ejecutar actividades de marketing programadas	Dirección de Inversiones	Humanos, financieros	abr-18	dic-18	\$ 800
					abr-18	dic-18	\$ 800
	Incrementar la satisfacción con el servicio brindado por los funcionarios	Formular un plan para la creación de una escuela de servicios	Unidad de Servicio al Cliente	Humanos	sep-17	nov-17	
		Capacitar al personal para que sean asesores en temas inmobiliarios	Unidad de Servicio al Cliente	Humanos, financieros y materiales	may-18	jul-19	\$ 800

Estrategia	Objetivo operativo	Acciones	Responsable	Recursos	Fecha de inicio	Fecha de fin	Presup.
Plan de comunicación sobre imagen de la institución y diversidad de servicios	Posicionar servicios y su relación con el bienestar	Realizar focus group para identificar factores relevantes del bienestar	Dirección de Bienestar Social	Humanos y materiales	nov-17	feb-18	
		Desarrollar una campaña orientada a beneficios y sentido de bienestar	Dirección de Bienestar Social	Humanos, financieros y materiales	ene-18	jun-18	\$ 500
					ene-19	jun-19	\$ 500
Impulsar proyectos de vivienda innovadores y de calidad	Establecer lineamientos para innovación en proyectos	Identificar y caracterizar los lugares adecuados en Loja para proyectos habitacionales	Dirección de Inversiones, Agencia Loja	Humanos	oct-17	nov-17	
		Adquirir terreno ubicado en el norte o sur de la ciudad de Loja	Dirección de Inversiones	Humanos y financieros	oct-17	dic-17	\$ 250.000
		Establecer lineamientos para el diseño de viviendas que satisfagan las necesidades	Dirección de Inversiones	Humanos	ene-18	feb-18	
		Realizar gestiones para adjudicación de proyectos	Dirección de Inversiones	Humanos	feb-18	mar-18	
		Ejecutar el proyecto constructivo	Constructora	Humanos	mar-18	mar-19	

Estrategia	Objetivo operativo	Acciones	Responsable	Recursos	Fecha de inicio	Fecha de fin	Presup.
Ofrecer opciones para financiamiento de vivienda en Loja en alianza con otras instituciones	Generar convenios y alianzas con constructoras e inmobiliarias	Investigar posibles aliados estratégicos	Dirección de Inversiones, Agencia Loja	Humanos	oct-17	dic-17	
		Desarrollar alianzas con instituciones financieras y la constructora	Dirección de Inversiones, Agencia Loja	Humanos	ene-18	jun-18	
Planificar iniciativas para la innovación en servicios y prestaciones	Contar con una oferta innovadora en relación a vivienda	Actualizar reglamento y política de préstamos	Dirección de Inversiones	Humanos	ene-18	mar-18	
							\$ 255.400

Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Administración de la propuesta

La propuesta será entregada al ISSFA, para que sus autoridades conozcan a profundidad la investigación realizada y las conclusiones que fundamentan el plan de acción, para poder programar con sus direcciones y unidades la ejecución de las actividades.

La Dirección de Inversiones tiene como misión “realizar inversiones financieras, no financieras y privativas, para fortalecer el sistema financiero del ISSFA, apoyando de esta forma la sostenibilidad de la Seguridad Social de las Fuerzas Armadas” (ISSFA, 2013, art. 41), a cargo de la gestión de créditos, gestión de inversiones financieras, gestión inmobiliaria y gestión de inversiones de renta variable, será la encargada de la mayoría de acciones planteadas en esta propuesta. En lo referente al proceso de adquisición se plantea la siguiente propuesta:

Tabla N° 45: Flujo de proceso de adquisición de vivienda

ACTORES	ACTIVIDAD
Agencia Loja	Difunde el proyecto de vivienda a los afiliados
Afiliado	Recopila y presenta los documentos para la adquisición del inmueble
Departamento de Crédito ISSFA	Realiza el análisis financiero para determinar el monto de préstamo a conceder (nivel de endeudamiento y avalúo del inmueble)
Estudio Jurídico	Realiza el estudio legal de los documentos del expediente y elabora minuta de compraventa e hipoteca
Tesorería ISSFA	Recibe el abono inicial de \$14.000
Municipio	Revisa la minuta y determina el pago de impuestos por la transferencia de dominio
Notaria	Elabora la escritura, recolecta firmas de compradores y vendedores (ISSFA), cierre escritura
Registro de la propiedad	Realiza la inscripción
Estudio Jurídico	Entrega el expediente al Departamento de Crédito
Departamento de Crédito ISSFA	Recepta expediente, se procede a liquidar gastos de escrituración y se genera el préstamo
ISSFA Tesorería	Realiza los descuentos al haber militar

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Al plantearse la realización de algunos estudios para conocer las preferencias y necesidades de los afiliados, así como los factores que determinan la percepción de bienestar, será necesario la intervención de la Dirección de Bienestar Social, que tiene como parte de sus productos la investigación y gestión social.

Se proponen además algunas acciones referentes al mejoramiento del servicio a los afiliados, sobre todo en relación a préstamos y proyectos inmobiliarios, siendo para ello necesaria la intervención de la Unidad de Servicio al Cliente que entre sus productos contempla el trámite de documentos, el asesoramiento e información al cliente, la información sobre prestaciones y servicios; y, el trámite para la concesión de prestaciones y servicios.

La gestión de agencias tiene como misión “ejecutar actividades de manera desconcentrada para el otorgamiento de las prestaciones y servicios que entrega el ISSFA a sus afiliados en provincias” (ISSFA, 2013, art. 45), por ello su papel en el asesoramiento para la ejecución de la propuesta y el servicio adecuado para los afiliados, son claves en la ejecución.

Monitoreo y Evaluación

El monitoreo de resultados y la evaluación de impacto guardan relación directa con el planteamiento de indicadores finales e intermedios, donde los primeros se orientan a medir el efecto que tendrá la intervención sobre el bienestar de la población, y los segundos contribuyen al proceso para lograr dichos resultados.

Teniendo en cuentas los objetivos de la propuesta se evaluará el efecto con un diseño basado en la evaluación de las condiciones previas identificadas ya en el estudio de mercado, y la evaluación después de la implementación. Lo que permite plantear los indicadores de control que se muestran en la tabla.

Tabla N° 46: Indicadores de control

Objetivos	Indicador	Unidad de medida	Frecuencia de seguimiento	Meta			Responsable medición
				2017	2018	2019	
General: Formular un plan estratégico para los años 2017 – 2019 que favorezca el bienestar de los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja	# de afiliados que están satisfechos con los servicios y prestaciones renovados / # total de afiliados en Loja	Porcentaje	anual	*27%	40%	60%	Dirección de inversiones y Dirección de Bienestar Social
E1: Analizar los factores del entorno y el ambiente interno para establecer un diagnóstico situacional al año 2017	# de afiliados que adquirieron vivienda con crédito ISSFA / # de afiliados que demandan vivienda	Porcentaje	anual	1%	3%	5%	Dirección de inversiones y Dirección de Bienestar Social

*Datos de línea base obtenidos de la investigación de mercados.

Objetivos	Indicador	Unidad de medida	Frecuencia de seguimiento	Meta			Responsable medición
				2017	2018	2019	
E2: Definir un plan estratégico para la generación de acciones de comunicación en relación a servicios de vivienda y el desarrollo de productos que respondan a las necesidades y preferencias de los afiliados en la ciudad de Loja en el período 2017 - 2019	# de acciones ejecutadas / # total de acciones programadas	Porcentaje	cuatrimestral	20%	50%	30%	Dirección de inversiones y Dirección de Bienestar Social
E3: Establecer los lineamientos necesarios en la ejecución de una propuesta, que tenga un impacto positivo en la percepción del bienestar familiar de los afiliados en la ciudad de Loja para el año 2019	# actividades de monitoreo y mitigación de riesgos ejecutadas / # total de actividades programadas	Porcentaje	semestral	10%	50%	40%	Dirección de inversiones y Dirección de Bienestar Social

Fuente: Investigación
Elaborado por: Autor

Plan de monitoreo y evaluación

Jerarquía	Indicador	Información necesaria	Fuente de datos	Método de recopilación	Quien los recopila	Frec. de la recopilación
Elaborar un plan de marketing	Plan de marketing aprobado	Contenido del plan	Primaria	Documental	Dirección de Inversiones	anual
Desarrollar un estudio de mercado identificando las preferencias y necesidades	Informe del estudio entregado	Resultados de estudio de mercado	Primaria	Encuesta	Dirección de Inversiones	anual
Ejecutar actividades de marketing programadas	Número de actividades ejecutadas	Información cualitativa sobre las actividades	Primaria	Documental	Dirección de Inversiones	mensual
Formular un plan para la creación de una escuela de servicios	Plan aprobado	Información cualitativa del plan	Primaria	Documental	Jefatura de Servicio al Cliente	anual
Capacitar al personal para que sean asesores en temas inmobiliarios	Número de horas de capacitación	Información de contenido, horas, asistentes	Primaria	Documental	Jefatura de Servicio al Cliente	trimestral

Jerarquía	Indicador	Información necesaria	Fuente de datos	Método de recopilación	Quien los recopila	Frec. de la recopilación
Realizar focus group para identificar factores relevantes del bienestar	Número de sesiones realizadas	Planificación de la actividad, número de asistentes y resultados obtenidos	Primaria	Focus group	Dirección de Bienestar Social	semestral
Desarrollar una campaña orientada a beneficios y sentido de bienestar	Número de acciones ejecutadas	Información cualitativa sobre las acciones	Primaria	Documental	Dirección de Bienestar Social	trimestral
Investigar posibles aliados estratégicos para los programas de vivienda	Número de empresas identificadas	Información de empresas, características, mercado objetivo	Primaria	Entrevista	Dirección de Inversiones	trimestral
Desarrollar alianzas con instituciones financieras y constructoras	Número de alianzas realizadas	Bases de las alianzas, datos de negociación	Primaria	Documental	Dirección de Inversiones	trimestral
Identificar y caracterizar los lugares adecuados en Loja para proyectos habitacionales	Número de lugares caracterizados	Información cuantitativa y cualitativa de los lugares	Secundaria	Documental	Dirección de Inversiones	trimestral

Jerarquía	Indicador	Información necesaria	Fuente de datos	Método de recopilación	Quien los recopila	Frec. de la recopilación
Realizar la identificación de posibles asociados privados	Número de asociados identificados	Caracterización de los asociados	Primaria	Entrevista	Dirección de Inversiones	trimestral
Adquirir terrenos ubicados en el norte o sur de la ciudad de Loja	Número de días para adquisición	Información cuantitativa del proceso	Primaria	Documental	Dirección de Inversiones	semestral
Establecer lineamientos para el diseño de viviendas que satisfagan las necesidades de los afiliados	Número de requerimientos para planos ejecutados	Caracterización de los requerimientos y detalles de planos	Primaria	Entrevista	Dirección de Inversiones	semestral
Realizar gestiones para adjudicación de proyectos	Número de requisitos cumplidos	Información cualitativa de gestiones	Primaria	Documental	Dirección de Inversiones	semestral
Actualizar reglamento y política de préstamos	Documentos actualizados	Información cualitativa de cambios planteados	Primaria	Documental	Dirección de Inversiones	anual

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Impacto de la propuesta

Según la CEPAL (2005), la evaluación de impacto se caracteriza por ser sumativa y ejecutada al final de una intervención, con el fin de identificar en qué medida se alcanzaron los resultados esperados. Para el Banco Mundial constituye la medición de cambios en el bienestar de los individuos, que se produjeron como resultado de un programa o política específica.

Este tipo de evaluación se puede realizar mediante un análisis de los efectos que tuvo la intervención en cuanto a la sociedad, la institución y las personas, que evidencia la relación de causalidad entre las variables. Para esta propuesta se plantea el impacto que existiría en cada uno de estos niveles:

Impacto en la sociedad: El desarrollo del plan contribuirá a generar soluciones habitacionales en el corto plazo para un segmento de la población, con características de calidad y atendiendo una necesidad básica. El proyecto de construcción, las acciones de capacitación y las de marketing, permitirán generar empleo.

Para la comunidad de afiliados al ISSFA, que no disponen actualmente de una vivienda propia, implicará una mejora sustancial contar con opciones dentro de su localidad, que tengan condiciones adecuadas y precios preferenciales; siendo importante recalcar que, si bien la propuesta beneficiará a 9 afiliados que adquieran las viviendas, se propone trabajar otros aspectos de comunicación, investigación y servicio que mejorarán la percepción de bienestar de los afiliados y sus familias.

Impacto en la institución: El cambio de la Ley de Seguridad Social abriría la posibilidad de que el personal militar pueda optar por una afiliación al ISSFA o al IESS, lo que implica un reto para la institución que debe buscar un mayor posicionamiento y competitividad; en este contexto, la aplicación del plan propuesto contribuirá a entender las necesidades de los afiliados, generar productos y servicios innovadores, mejorando además las acciones de marketing. Por otra parte, se contribuirá al

mejoramiento de procesos con la revisión de políticas y el fortalecimiento del servicio al cliente.

Impacto en la persona: La principal contribución, una vez que se determinó la relación entre las variables de estudio, es el incremento de la percepción de bienestar, gracias a un mejoramiento del servicio, la innovación de productos y posibilidad de acceso a nuevos programas de vivienda.

Riesgos de la propuesta

La existencia de riesgos es inherente a cualquier actividad humana por la presencia de cierto grado de incertidumbre, frente a aspectos que no siempre pueden ser controlables. En la gestión de proyectos se debe considerar que a pesar de la planificación y ejecución adecuadas, el conocimiento que se tenga del contexto y ámbito de ejecución, e incluso las proyecciones a futuro, también existe un margen de error que no puede pasarse por alto (Delgado, 2016).

En la gestión de riesgos se parte de la identificación para luego efectuar un análisis cualitativo y cuantitativo, que finalmente llevará a planificar la respuesta a riesgos, que debe incluir opciones y acciones para mejorar las oportunidades y reducir el impacto de las amenazas.

En este contexto, la matriz de riesgos busca resumir los principales aspectos a observar, además de establecer una medida con base en la probabilidad, impacto y prioridad de atención, con base en los siguientes parámetros:

Probabilidad	A	4	2	1
	M	7	5	3
	B	9	8	6
		B	M	A
		Impacto		

Tabla N° 47: Matriz de riesgos

No.	Riesgo	Posible resultado	Síntoma	Probabilidad	Impacto	Prioridad	Respuesta	Responsable de la acción respuesta
1	No aprobación de la inversión en terreno	No ejecución del proyecto de vivienda	Retraso en el análisis de la propuesta	media	alto	3	Negociar con la constructora la ejecución del proyecto en un terreno de su propiedad	Dirección de Inversiones
2	Capacidad de gestión reducida en las áreas	Actividades de la propuesta no cumplidas en los plazos	Retraso en las actividades programadas	alta	media	8	Dar prioridad al cumplimiento de las actividades de la propuesta	Direcciones de Inversiones, Bienestar Social, agencia ISSFA Loja y Unidad de Servicio al Cliente
3	Demora en la construcción de las viviendas	Incumplimiento de objetivos de la propuesta	Retraso en las actividades programadas	baja	alto	6	Nombrar un administrador del proyecto constructivo	Dirección de Inversiones
4	Resistencia a los cambios en el servicio	Disminución de impacto en el bienestar	Reportes negativos de las áreas involucradas	baja	media	8	Socializar con las áreas involucradas y los funcionarios.	Unidad de Servicio al Cliente

Fuente: Investigación

Elaborado por: Autor

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

- El análisis situacional identificó la necesidad de desarrollar estrategias para fortalecer las acciones de marketing con una mayor orientación al cliente, un plan de comunicación para afianzar la imagen institucional, ofrecer opciones de financiamiento para vivienda, proyectos de vivienda y trabajar en la innovación de servicios y prestaciones.
- La ejecución del plan estratégico tiene factibilidad de mercado al haberse determinado que existe una demanda insatisfecha; dispone de factibilidad técnica al contar con el servicio de créditos hipotecarios y el antecedente de proyectos inmobiliarios propios del ISSFA en otras ciudades del país; factibilidad medio ambiental por el tipo de construcción propuesta; y, finalmente factibilidad económica gracias a la liquidez de la seguridad social y los valores favorables del análisis del VAN, TIR, RC/B y período de recuperación de la inversión.
- El plan de acción incluye actividades para investigación de mercados, planes de comunicación y publicidad, creación de un esquema de mejora del servicio, generación de alianzas estratégicas con instituciones financieras y una constructora, actualización de reglamentos y políticas, adquisición de terreno y generación de un diseño de viviendas ajustadas a las necesidades del mercado.
- El impacto de la implementación de la propuesta es positivo en los ámbitos analizados y se plantea un plan de monitoreo para alcanzar resultados.

Recomendaciones

- Ejecutar el plan estratégico propuesto empoderando a las áreas de la institución involucradas y orientando los esfuerzos a entender las necesidades reales de la población objetivo.

- Trabajar a nivel institucional en otras áreas que constituyen una oportunidad de mejora, como es el caso de inteligencia de información y la escuela de servicio, según el análisis situacional desarrollado.
- Replicar la presente propuesta en otras ciudades del país en donde existe una demanda insatisfecha e interesantes opciones de inversión.
- Aplicar el plan de monitoreo y evaluación para alcanzar el impacto de la propuesta en la sociedad, la institución y los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja.

BIBLIOGRAFÍA

- Abril, V. (2009). *Mátriz de análisis de situaciones. Primer Congreso Iberoamericano de Gestión y Transformación Educativa* (pág. 16). Ambato: UTA.
- Alkire, S. (2015). *Capability Approach and Well-being Measurement for public policy*. Oxford: Oxford University.
- BID. (25 de Noviembre de 2016). ¿Se entiende el problema de la vivienda? El déficit habitacional en discusión. Washington.
- Bouillon, C. (2012). *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*. New York: Pórtico Bookstore.
- Castillo, R. (2009). La hipótesis de investigación. *Contribuciones a las Ciencias Sociales*, 1.
- Civit, E. (28 de julio de 2011). Importante déficit de vivienda a nivel mundial. *El ojo digital*.
- CUMBRIA Bienestar. (s.f.). www.cumbriabienestar.es. Recuperado el 25 de junio de 2017, de <http://www.cumbriabienestar.es/el-bienestar-social/>
- David, F. R. (2008). *Conceptos de administración estratégica*. México: Pearson.
- Delgado, J. (20 de septiembre de 2016). www.itmplatform.com. Obtenido de <http://www.itmplatform.com/es/blog/cuales-son-los-principales-riesgos-en-gestion-de-proyectos/>
- Diener, E. (1994). *El bienestar subjetivo*. Urbana-Champaign.
- Dongil, E., & Cano, A. (2014). *Desarrollo personal y bienestar*. Madrid.
- El Comercio. (24 de marzo de 2017). www.elcomercio.com. Recuperado el 18 de mayo de 2017, de <http://www.elcomercio.com/actualidad/desplome-inmobiliario-construccion-viviendas-plusvalia.html>
- El Universo. (1 de junio de 2017). www.eluniverso.com. Obtenido de <http://www.eluniverso.com/noticias/2016/06/17/nota/5639568/aprobado-proyecto-sobre-impuesto-herencias>

- Ferragut, M., & Fierro, A. (2012). Inteligencia emocional, bienestar personal y rendimiento académico en preadolescentes. *Revista Latinoamericana de Psicología*, 95-104.
- Hax, A., & Majluf, N. (1996). *The strategy concept and process*. Estados Unidos: Prentice Hall.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw-Hill.
- Herrera, L., Medina, A., & Naranjo, G. (2014). *Tutoría de la Investigación Científica*. Ambato: Maxtudio.
- ISSFA. (2012). *Anuario*. Quito.
- ISSFA. (19 de julio de 2013). Estatuto orgánico por procesos. Quito.
- ISSFA. (2016). *Plan de inversiones 2016*. Quito.
- ISSFA. (s.f.). www.issfa.mil.ec. Recuperado el 18 de marzo de 2017, de http://www.issfa.mil.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=125&Itemid=160
- Keyes, C. (1998). *Bienestar social*.
- Malhotra, N. (2008). *Investigación de Mercados*. México: Pearson.
- Market Watch. (15 de marzo de 2017). www.marketwatch.com.ec. Recuperado el 18 de mayo de 2017, de <http://marketwatch.com.ec/2017/03/analisis-inmobiliario-en-el-ecuador-2017/>
- Mazaira, Z., Becerra, F., & Hernández, I. (2008). Bienestar social y desigualdad del ingreso: diferentes enfoques para su medición. *OIDLES*.
- MIDUVI. (2016). *Plan estratégico 2016-2017*. Quito.
- Mundo Constructor. (30 de marzo de 2017). www.mundoconstructor.com.ec. Recuperado el 18 de mayo de 2017, de <http://www.mundoconstructor.com.ec/noticias/846-panorama-del-sector-de-la-construcci%C3%B3n-en-el-2017.html>
- Municipio de Loja. (1 de noviembre de 2016). www.loja.gob.ec. Obtenido de <http://www.loja.gob.ec/contenido/vivem-loja>

- Neupert, R. (2005). *Proyección de necesidades habitacionales*. Obtenido de [www.dgeec.gov.py:](http://www.dgeec.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/condiciones_de_vida_de_la_probacion_paraguaya/6%20Proyeccion%20de%20las%20Necesidades%20Habitacionales.pdf)
http://www.dgeec.gov.py/Publicaciones/Biblioteca/condiciones_de_vida_de_la_probacion_paraguaya/6%20Proyeccion%20de%20las%20Necesidades%20Habitacionales.pdf
- ONU-HABITAT. (2015). *Déficit habitacional en América Latina y el Caribe*. Buenos Aires.
- ONU-Habitat. (1 de noviembre de 2016). www.rumboahabita3.ec. Recuperado el 18 de marzo de 2017, de <http://www.rumboahabitat3.ec/es/noticias/noticias/147-vivienda-urbana.html>
- Palomba, R. (2002). *Calidad de vida: conceptos y medidas*. Santiago: CELADE.
- Pérez, G. (1994). *Investigación cualitativa: retos e interrogantes*. Madrid: Muralla.
- PNUD. (2010). *Informe sobre desarrollo humano: la verdadera riqueza de las naciones: caminos al desarrollo humano*. Nueva York: PNUD.
- Rojas Crotte, I. (2011). Elementos para el diseño de técnicas de investigación: una propuesta de definiciones y procedimientos en la investigación científica. *Tiempo de educar*, 277-297.
- Servicio de Contratación de Obras. (29 de abril de 2016). www.contratacionobras.gob.ec. Recuperado el 1 de junio de 2017, de <http://www.contratacionobras.gob.ec/norma-ecuatoriana-de-la-construccion-mejora-la-calidad-de-las-edificaciones-en-todo-el-pais/>
- Spence, R. (2009). *An introduction to the human development and capability approach*. Londres: Earthscan.
- UTI. (s.f.). www.uti.edu.ec. Recuperado el 10 de marzo de 2017, de http://www.uti.edu.ec/documents/LINEAS_DE_INVESTIGACION_2011.pdf
- Vinuesa, J. (2003). Población y demanda de vivienda: una relación a reconsiderar. *La dinámica demográfica protagonista del territorio*, (págs. 283-290). Santiago de Compostela.
- www.cicconstruccion.com. (01 de abril de 2017). Recuperado el 30 de mayo de 2017, de <http://www.cicconstruccion.com/es/notices/2017/05/reverdecido-el-bienestar-social-envolventes-vegetales-69358.php#.WVbc8YQ1-00>

www.emprendedores.es. (14 de junio de 2016). Recuperado el 27 de mayo de 2017, de <http://www.emprendedores.es/gestion/nuevas-tecnologias-construccion>

www.europarl.europa.eu. (s.f.). Recuperado el 2 de junio de 2017, de http://www.europarl.europa.eu/atyourservice/es/displayFtu.html?ftuId=FTU_5.7.3.html

ANEXOS

Anexo N° 1: Matriz de Análisis de Situaciones

MATRIZ DE ANÁLISIS DE SITUACIONES			
Situación actual	Identificación del problema a ser investigado	Situación futura deseada positiva	Propuestas de solución al problema planteado
Los afiliados al ISSFA que residen en la ciudad de Loja, no pueden acceder a planes de vivienda con características que cubran sus necesidades. Entre las principales causas están los precios elevados que ha mantenido el mercado inmobiliario en los últimos años, déficit cualitativo se ha observado en los proyectos desarrollados por constructoras, la limitada oferta que ha existido en zonas céntricas. Como efectos están la disminución del bienestar familiar, los gastos de arriendo que impactarán en el ingreso y desmotivarán el ahorro.	Deficiente cobertura habitacional	Incremento del bienestar familiar de los afiliados al ISSFA, sobre todo en cuanto al mejoramiento de sus condiciones generales de vida, como resultado de contar con una vivienda que cubra sus necesidades	Desarrollar proyectos inmobiliarios que respondan a las necesidades de los afiliados y sus familias. Establecer alianzas con inmobiliarias para generar proyectos

Fuente: Víctor Hugo Abril (Abril, 2009)

Elaborado por: Autor

Anexo N° 2: Cuestionario aplicado a los afiliados al ISSFA en la ciudad de Loja

ENCUESTA AGENCIA “ISSFA LOJA”

Objetivo: Identificar la necesidad, gustos y preferencias de los afiliados al ISSFA de la ciudad de Loja en relación a vivienda y su repercusión en el bienestar familiar.

Instrucciones: Lea atentamente las preguntas y seleccione la respuesta que mejor represente su preferencia. La información será manejada con absoluta confidencialidad.

I. SITUACIÓN DE VIVIENDA

1. ¿Cuenta actualmente con una vivienda propia?

Si _____ No _____

2. Califique la importancia que tiene para usted contar con una vivienda propia, en donde 0 representa ninguna importancia y 10 la máxima importancia.

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

3. ¿La casa o departamento donde usted vive actualmente tiene el área de construcción que satisface sus necesidades?

Si _____ No _____

4. ¿Se encuentra satisfecho con la ubicación y el barrio en el que se encuentra la casa o departamento donde vive actualmente?

Si _____ No _____

5. Dentro de los próximos 3 años, ¿planea efectuar alguna inversión para la compra de su primera vivienda o para cambiar la que posee actualmente?

Si, seguro _____ Si, probablemente _____ No _____

Si su respuesta fue NO por favor pase a la pregunta 9

6. ¿En el caso de estar interesado en comprar una vivienda en Loja, qué lugar preferiría?

Norte de la ciudad _____ Centro de la ciudad _____ Sur de la ciudad _____

Valle de Vilcabamba _____ Valle de Malacatos _____ Valle de Catamayo _____

Ninguno _____ Otro, especifique _____

7. Coloque una “X” en la opción que mejor represente su preferencia sobre las características que debería tener una vivienda para que usted la adquiera:

Característica de la vivienda	Opciones de respuesta			
El número de dormitorios	2 dormitorios ☐	3 dormitorios ☐	4 dormitorios ☐	Más de 4 dormitorios ☐
Los metros cuadrados de construcción	De 110 a 150 m ² ☐	De 151 a 180 m ² ☐	De 181 a 200 m ² ☐	Más de 200 m ² ☐
El material de construcción	☐ Hormigón	☐ Madera	☐ Estructura metálica	☐ Mixta (hormigón/madera u hormigón/metal)
La inversión estimada en compra de vivienda	Menos de \$70.000 ☐	De \$70.001 a 90.000 ☐	De \$90.001 a 110.000 ☐	Más de \$110.000 ☐

8. ¿Cuál sería para usted la mejor forma de financiamiento en la compra de una vivienda? Es posible seleccionar varias opciones.

ISSFA _____ Propio _____ BIESS/ISSPOL _____

Banco/Cooperativa _____ Venta de otra vivienda _____ Otro: _____

II. BIENESTAR FAMILIAR

9. Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos referentes a la calidad de vida, en donde 0 representa ninguna satisfacción y 10 la total satisfacción

Nivel de satisfacción	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Trabajo											
Situación financiera											
Salud											
Vivienda											
Tiempo libre											
Educación											
Medio ambiente											
Relaciones sociales											
Gobierno											

10. Seleccione la calificación que mejor represente su sentido general de bienestar familiar, en donde 0 representa ningún bienestar y 10 el máximo bienestar.

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

11. ¿Conoce si el ISSFA desarrolla programas de vivienda en la ciudad de Loja, para el bienestar de los afiliados?

Si _____ No _____

12. ¿Qué tan efectivas son las prestaciones y servicios sociales que ofrece el ISSFA para contribuir al bienestar de su familia?

Muy efectivas _____

Efectivas _____

Efectivas, pero puede mejorar _____

Necesitan mejorar _____

Definitivamente necesitan mejorar _____

INFORMACIÓN GENERAL

Edad: _____ Estado civil: _____

Sexo: _____ Número de personas que viven en el hogar: _____

Ciudad donde vive: _____ Sector donde vive: _____

Ingreso familiar del mes anterior: *(suma de aportes económicos de los miembros de la familia)*

Menos de \$1500 por mes _____

De \$1501 a 2000 por mes _____

De \$2001 a 2500 por mes _____

De \$2501 a 3000 por mes _____

Más de \$3000 _____

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Anexo N° 3: Prueba piloto del cuestionario

Tamaño de la muestra total: 137,59

Número de encuestas de pre test: 14

Tabulación de resultados

1 ¿Cuenta actualmente con una vivienda propia?

Si 78,6% No 21,4%

2. Califique la importancia que tiene para usted contar con una vivienda propia, en donde 0 representa ninguna importancia y 10 la máxima importancia.

92,9% calificación 10

7,1% calificación 9

3. ¿La residencia donde vive actualmente tiene las características para satisfacer las necesidades propias y de su familia?

Si 78,6% No 21,4%

4. ¿Se encuentra satisfecho con la ubicación y el barrio en el que se encuentra la residencia donde vive actualmente?

Si 85,7% No 14,3%

5. Dentro de los próximos 3 años, ¿planea efectuar alguna inversión para la compra de su primera vivienda o para cambiar la que posee actualmente?

Si, seguro 35,7% Si, probablemente 50% No 14,3%

6. ¿En el caso de estar interesado en comprar una vivienda en Loja, qué lugar preferiría?

Norte de la ciudad 16,7 Centro de la ciudad 8,3% Sur de la ciudad 16,7%

Valle de Vilcabamba 25% Valle de Malacatos 8,3% Valle de Catamayo ____

Ninguno ____ Otro, especifique 25%

7. Coloque una “X” en la opción que mejor represente su preferencia sobre las características que debería tener una vivienda para que usted la adquiera:

Número dormitorios: 16,7% prefiere 2 dormitorios

25% prefiere 3 dormitorios

41,7% prefiere 4 dormitorios

16,7% prefiere más de 4 dormitorios

Metros cuadrados: 41,7 prefiere de 110 a 150 m²

16,7% prefiere de 151 a 180 m²

33,3% prefiere de 181 a 200 m²

8,4% prefiere más de 200 m²

Material: 75% prefiere hormigón

25% prefiere mixta

Inversión: 33,3% menos de 70.000

25% de 70.001 a 90.000

16,7% de 90.001 a 110.000

25% más de 110.000

8. ¿Cuál sería para usted la mejor forma de financiamiento en la compra de una vivienda?

ISSFA 100%

9. Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos referentes a la calidad de vida, en donde 0 representa ninguna satisfacción y 10 la total satisfacción

A continuación se presentan los porcentajes en cada categoría

Nivel de satisfacción	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Trabajo			7,1		7,1		7,1	7,1		35,7	35,7
Situación financiera				7,1		14,3		14,3	28,6	28,6	7,1
Salud			7,1			7,1		21,4	7,1	28,6	28,6
Vivienda	14,3				7,1	7,1		7,1		28,6	35,7
Tiempo libre	7,1			7,1		14,3		21,4	7,1	28,6	14,3
Educación	7,1					14,3		14,3	28,6	21,4	14,3
Medio ambiente				7,1			7,1	21,4	14,3	21,4	28,6
Relaciones sociales						7,1		14,3		50	28,6
Estado civil	7,1		7,1			7,1		7,1		28,6	42,3
Gobierno	7,1	7,1		7,1	7,1	21,4		21,4	14,3	7,1	

Nota: en la categoría Gobierno hay un valor perdido por estar en blanco en la encuesta

10. Seleccione la calificación que mejor represente su sentido general de bienestar familiar, en donde 0 representa ningún bienestar y 10 el máximo bienestar.

Calificación 5	7,1%
Calificación 6	7,1%
Calificación 8	14,3%
Calificación 9	21,4%
Calificación 10	50%

11. ¿Conoce sobre los programas de vivienda que desarrolla el ISSFA para el bienestar de los afiliados y sus familias?

Si	42,9%	No	57,1%
----	-------	----	-------

12. ¿Se encuentra satisfecho con estos programas?

Si 50% No 50%

DATOS DE IDENTIFICACIÓN

Edad promedio: 43,7 años

Sexo: masculino 100%

Estado civil:

Divorciado	14,3%
Casado	78,6%
Unión libre	7,1

Promedio de miembros en el hogar: 4 personas

Ciudad de residencia:

Loja	64,3%
Quito	14,3%
Guayaquil	7,1%
Catamayo	7,1%
Valor perdido	7,1%

Ingresos familiares:

Menos de \$1500 por mes	57,1%
De \$1501 a 2000 por mes	14,3%
De \$2001 a 2500 por mes	14,3%
De \$2501 a 3000 por mes	7,1%
Más de \$3000	7,1%

Comprobación preliminar de hipótesis con Chi – cuadrado

Ho: La demanda de vivienda no incide en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA

H1: La demanda de vivienda incide en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA

Nivel de significancia: 0,01 considerando un nivel de confianza del 99%

Grados de libertad: considerando que la matriz de contingencia tiene dos columnas y dos filas al aplicar la fórmula se determina un grado de libertad de 1, lo que significa:

La hipótesis nula se rechaza cuando $X^2_c > 6,635$ según la tabla H Distribución chi-cuadrado

Variable Dependiente: Bienestar familiar		
Preguntas	Si	No
Califique el nivel de satisfacción con los siguientes aspectos referentes a la calidad de vida (se considera valores promedio)	11	3
Seleccione la calificación que mejor represente su sentido general de bienestar familiar, en donde 0 representa ningún bienestar y 10 el máximo bienestar.	12	2
¿Conoce sobre los programas de vivienda que desarrolla el ISSFA para el bienestar de los afiliados y sus familias?	6	8
¿Se encuentra satisfecho con estos programas?	7	7
	36	20

Variable Independiente: Demanda de vivienda		
Preguntas	Si	No
Califique la importancia que tiene para usted contar con una vivienda propia, en donde 0 representa ninguna importancia y 10 la máxima importancia	14	0
¿La residencia donde vive actualmente tiene las características para satisfacer las necesidades propias y de su familia?	11	3
¿Se encuentra satisfecho con la ubicación y el barrio en el que se encuentra la residencia donde vive actualmente?	12	2
Dentro de los próximos 3 años, ¿planea efectuar alguna inversión para la compra de su primera vivienda o para cambiar la que posee actualmente?	12	2
	49	7

Frecuencias observadas

	SI	NO	TOTAL
Bienestar familiar	36	20	56
Demanda de vivienda	49	7	56
TOTAL	85	27	112

Frecuencias esperadas

	SI	NO	TOTAL
Bienestar familiar	42,5	13,5	56
Demanda de vivienda	42,5	13,5	56
TOTAL	85	27	112

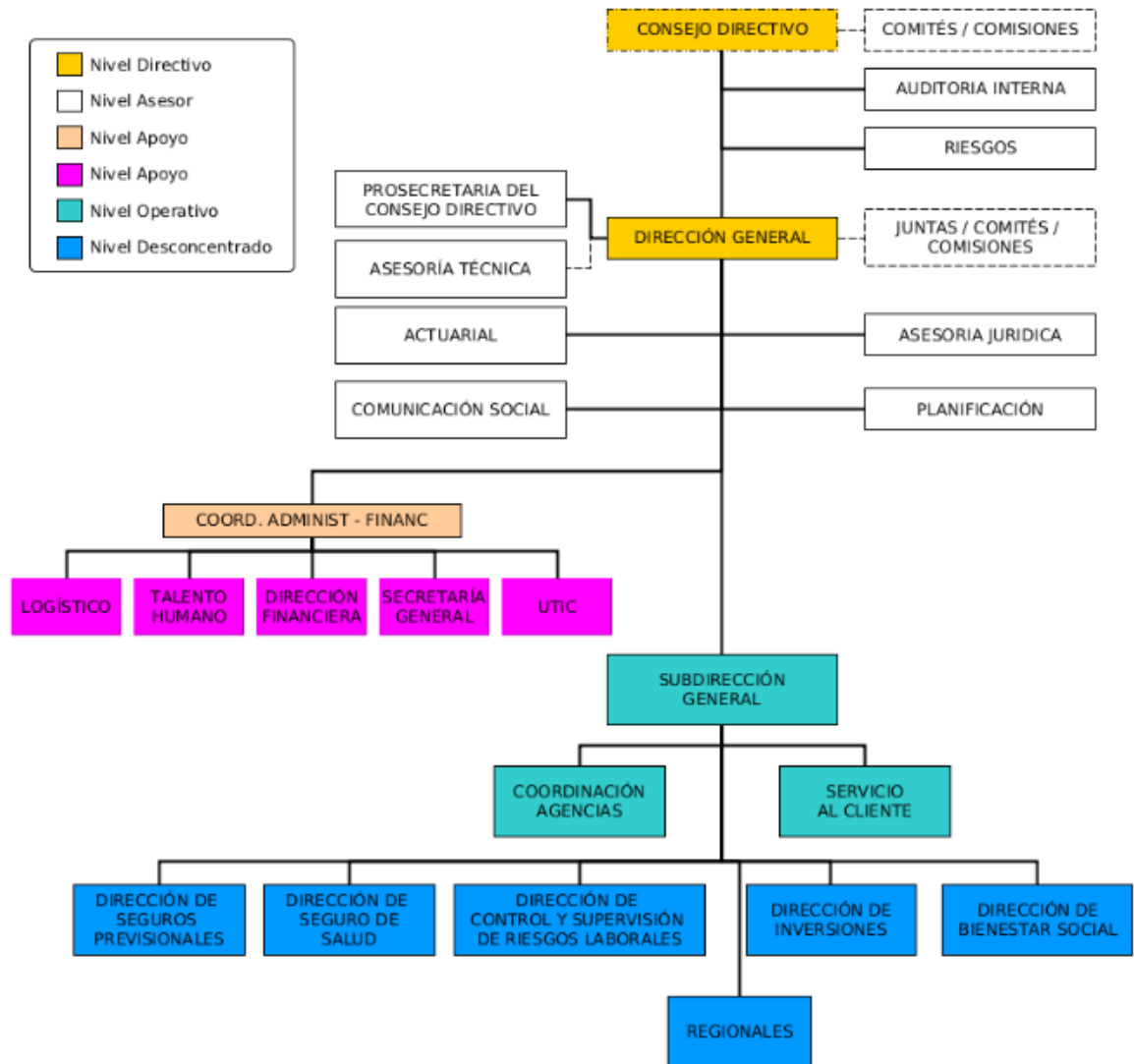
Aplicación de la fórmula Chi cuadrado

O	E	(O – E) ² / E
36	42,5	0,99411
49	42,5	0,99411
20	13,5	3,12962
7	13,5	3,12962
		8,2474

La hipótesis nula se rechaza cuando $X^2_c > 6,635$, por lo que con el valor de 8,24 se puede concluir:

Se rechaza la hipótesis nula lo que significa que la demanda de vivienda SI incide en el bienestar familiar de los afiliados al ISSFA

Anexo N° 4: Estructura organizacional ISSFA



Fuente: (ISSFA, s.f.)

Anexo N° 5: Propuesta referencial de planos

