

Alternativas de vivienda en la ciudad de Machala

Regarding housing alternatives in the city of Machala

*Romero, E.¹; Carrión, L.¹; Tacuri, M.¹; Oyola, E.¹; Cabrera, J.¹; Aguirre, F.¹

¹Universidad Técnica de Machala - Ecuador

*eromero@utmachala.edu.ec

RESUMEN

Para determinar la funcionalidad de viviendas para personas adultas o con algún tipo de discapacidad, en la ciudad de Machala, Provincia de El Oro; se investigó a una población de 411 usuarios de tres urbanizaciones, en las cuales se determinó que las casas construidas de dos plantas, ubican los dormitorios en la planta alta, dando como resultado una inconformidad entre los habitantes. Como resultado se obtuvo que en la urbanización Ciudad Verde, San Patricio y Santa Inés; el 81,16%, 86,36% y 80,27% respectivamente; manifestaron que es necesario un dormitorio en la planta baja con baño completo para adultos mayores, discapacitados o con alguna incapacidad física; la misma que para un buen funcionamiento debe tener dimensiones mínimas de 2.70mts x 2.80mts. Estos clientes hacen un llamado a las constructoras inmobiliarias, para que promocionen viviendas que sean confortables y funcionales tanto para personas jóvenes como de edad avanzada. Las empresas constructoras deben pensar en buscar la satisfacción de los clientes, implementando soluciones inmediatas en lo relacionado a la planificación de los diseños arquitectónicos de las viviendas, que les permitan la construcción de un producto con calidad, que contribuya al bienestar y confort de las personas.

Palabras clave: Insatisfacción; discapacidad; urbanizaciones; vivienda; funcionales.

ABSTRACT

To determine the functionality of the houses for adults with any type of disabilities in Machala city, El Oro province. A population of 411 inhabitants were researched and was shown that the two-floor houses placed their two bedrooms in the first floor resulting in disconformity among 411 inhabitants. Also, the survey revealed that residential areas such as Ciudad Verde residential, San Patricio and Santa Ines the 81,16%, 86,36% and 80,27% respectively claimed that a fully equipped bathroom must be installed in the ground floor for elderly, and disabled people. This bathroom requires minimum dimensions of 2.70 x 2.80 mts. These house owners demanded construction companies to provide comfortable and functional houses both for young and elderly people. These construction companies must bear in mind their clients' comfort by implementing immediate solutions in terms of planning of architectural designs which facilitates the construction of quality products to contribute to people's welfare and comfort.

Keywords: Dissatisfaction, disability, housing estates, housing, functional.

INTRODUCCIÓN

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS, 2002), la calidad de vida es la percepción individual de la propia posición en la vida dentro del contexto del sistema cultural y de valores en que se vive y en relación con sus objetivos, esperanzas, normas y preocupaciones. Es así como uno de los principales anhelos de las personas y las familias es tener una vivienda que les proporcione un lugar donde vivir de manera digna, y a su vez le permita afianzar su patrimonio (Audeves-Pérez, Solís-Carcaño, & Álvarez-Romero, 2013).

Durante los últimos años en Latinoamérica se ha observado un incremento importante en la construcción de viviendas de interés social (VIS), localizadas en todo tipo de climas (William, 2015). La vivienda constituye una necesidad primordial del hombre: proporciona seguridad, funcionalidad y habitabilidad. Para cumplir con las exigencias de los clientes y consumidores a un costo razonable, la calidad resulta un factor determinante. Al elegir una vivienda, la expectativa de los clientes es obtener una vivienda que ofrezca la mejor calidad y el mejor producto (Ramírez & Serpella, 2012). Es así que la calidad de una vivienda debe construirse de proceso en proceso;

y no solo en los acabados de una vivienda (Rodríguez, Pablo, & Flores, 2008).

La vivienda es la principal decisión de inversión del ciclo vital de un hogar, puesto que es un bien necesario para toda persona, siendo reconocido como un derecho básico en la legislación de los principales países. Las perspectivas de precios futuros de las propiedades inmobiliarias se trasladan al ahorro y al consumo, a través del efecto riqueza y a su capacidad de endeudamiento, por el mayor o menor patrimonio (Muñoz-Fernández, Santos, & Rodríguez-Gutiérrez, n.d.).

La Constitución de la República del Ecuador del año 2008, en el artículo 66 numeral 2 establece que "el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios". Por ello, mejorar la calidad de vida de la población es un proceso multidimensional y complejo, como lo describe el objetivo 3 del Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017.

De acuerdo a los datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2010), realizado en Ecuador, se detectó que, en la provincia de El Oro cantón Machala, existe un déficit habitacio-

nal del 10,8%, cuya población es 245 972 00 habitantes; este déficit despertó el interés de muchas empresas inmobiliarias tanto locales como nacionales en ofertar planes habitacionales destinadas a cubrir la demanda de las familias de clases sociales baja, media baja y media alta (Zapata, 2016).

La vivienda es un ambiente donde subyacen aspectos funcionales que a su vez tienen una influencia determinante en el comportamiento social y afectivo de los individuos. (Marquina et al, 2005).

Según datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el sector con mayor crecimiento sostenido en relación al Producto Interno Bruto (PIB) en los últimos 16 años es la construcción, por ende, desde el año 2000, las empresas inmobiliarias empezaron a promocionar diferentes alternativas de vivienda para personas de clases sociales ya mencionadas (Córdova, 2015).

Las viviendas ofertadas por las constructoras eran modelos mínimos que aparentemente satisfacían las exigencias de los clientes, la mayoría de ellas ofrecían viviendas de dos plantas; la planta baja está conformada por sala, comedor, cocina y baño social y en la planta alta por los dormitorios, donde sólo el dormitorio principal está provisto de baño privado; debido a esto los clientes no tenían más alternativas que escoger, sin prever que en un futuro no muy lejano, por causa de edad avanzada o por alguna dolencia o malestar leve no podrían desplazarse de una planta a otra; es decir la vivienda con el transcurso de los años no va prestar la misma funcionalidad y comodidad (Barragán & Ochoa, 2014). El estudio de la disposición de los espacios interiores de la vivienda social es muy importante, ya que las zonas edificadas son generalmente pequeñas y la calidad de la vivienda influye directamente en la calidad de vida de sus ocupantes (Teles & González, 2013). Es necesario mencionar que una persona joven también podría tener problemas de accesibilidad a cada uno de los ambientes de la vivienda debido a alguna lesión temporal o a algún incidente leve o grave.

Por ello surge la inquietud de investigar sobre la necesidad de tener un dormitorio en la planta

baja con su baño completo para personas adultas mayores o con alguna discapacidad, limitando el estudio en Ecuador, provincia de El Oro, ciudad de Machala, pues se considera una zona muy poblada y que más se ha desarrollado en los últimos años. El objetivo de este trabajo es evaluar el grado de insatisfacción que tienen los usuarios con las viviendas que ofrecen las inmobiliarias, utilizando la aplicación de una encuesta a una determinada población de tres urbanizaciones, para recomendar a estas que diseñen nuevos modelos arquitectónicos de vivienda que ofrezcan funcionalidad, confort y comodidad a personas adultas o con algún tipo de discapacidad.

La presencia de una deficiencia puede, o no, generar una discapacidad. Antiguamente el modelo médico de la discapacidad veía las personas como incapaces apenas por la presencia de una deficiencia, no en tanto, este concepto ha cambiado y ahora el modelo social de comprensión de la discapacidad percibe que el ambiente tiene un papel importante en este proceso. La relación que una persona que posee una deficiencia establece con el entorno social puede decir sobre su discapacidad (Neves-Silva & Álvarez-Martín, 2014).

La discapacidad es una situación heterogénea que envuelve la interacción de una persona en sus dimensiones física o psíquica y los componentes de la sociedad en la que se desarrolla y vive. Incluye un sinnúmero de dificultades, desde problemas en la función o estructura del cuerpo —por ejemplo, parálisis, sordera, ceguera o sordoceguera—, pasando por limitaciones en la actividad o en la realización de acciones o tareas —por ejemplo, dificultades suscitadas con problemas en la audición o la visión—, hasta la restricción de un individuo con alguna limitación en la anticipación en situaciones de su vida cotidiana (Padilla-Muñoz, 2010).

Se planteó la siguiente hipótesis: Los clientes de las urbanizaciones de la ciudad de Machala están satisfechos con las alternativas de viviendas ofrecidas por las empresas inmobiliarias.

MATERIALES Y MÉTODOS

La población de la ciudad de Machala se dedica en su mayoría a la actividad económica de la agricultura, acuicultura, exportación y comercio, por ello es reconocida internacionalmente como “Capital Bananera del Mundo”, con un clima cálido-tropical.

Para evaluar la insatisfacción de los clientes cuando adquieren una vivienda, se debe investigar los diferentes aspectos relacionados a la seguridad, ubicación y principalmente su funcionalidad a largo plazo (Alvarado, 2016). La metodología utilizada es de tipo cualitativa ya que permite hacer la descripción de hechos reales y un análisis de los mismos; para ello se consideró realizar una encuesta tomando en cuenta el tamaño de la población, la desviación estándar de la misma, el valor obtenido mediante niveles de confianza y el límite aceptable de error muestral; con esta información se aplicó una fórmula matemática para obtener la muestra representativa de las familias que habitan en las diferentes inmobiliarias de la ciudad de Machala (Ayala & Ripalda, 2015), obteniendo como resultado que la encuesta se la debe realizar a 154 habitantes de la urbanización de Ciudad Verde, 110 en San Patricio y 147 en Santa Inés.

Las variables de la encuesta estuvieron conformadas por trece preguntas y estas a su vez divididas en tres secciones como son: La primera sección se basó en investigar los datos personales de la familia, en la segunda sección se solicitó información de las características de la vivienda y una tercera sección acerca de las condiciones de satisfacción de la misma.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Como primer paso se partió de la revisión de material bibliográfico, que permitió tener una mirada desde diferentes puntos de vista y enfoques. Seguidamente se centró esta investigación en describir las características de la vivienda, se realizó la encuesta a 411 usuarios de las tres urbanizaciones de la ciudad de Machala; luego de tabular los resultados se obtuvo que en la urbanización Ciudad Verde el 81,16% de sus habitantes (Tabla 1), en San

Patricio el 86,36% (Tabla 2) y en la urbanización Santa Inés un 80,27% (Tabla 3), manifestaron que sí es necesario un dormitorio en la planta baja con baño completo para adultos mayores, discapacitados o con alguna incapacidad física, pudiéndose determinar que existen aspectos que las constructoras pueden mejorar y tomar en cuenta durante la etapa de nuevos diseños arquitectónicos de conjuntos habitacionales.

CONCLUSIONES

La mayoría de los encuestados de las tres urbanizaciones se mostraron inconformes con la distribución de cada uno de los ambientes de sus viviendas, en especial a la falta de un dormitorio con baño completo en la planta baja, el mismo que estará destinado para el descanso de los adultos mayores o discapacitados. El dormitorio debe tener una excelente orientación, iluminación y ventilación, para un buen funcionamiento con dimensiones mínimas de 2,70mts x 2,80mts, según Rengifo Espinosa (2011).

Estos clientes hacen un llamado a las empresas constructoras para que promuevan viviendas que sean confortables y funcionales tanto para personas jóvenes como de edad avanzada en la que se les dificulte o les resulte muy complicado tener que subir o bajar escaleras para llegar a sus habitaciones de descanso.

Las empresas constructoras deberían pensar en buscar la satisfacción de los clientes, implementando soluciones inmediatas en lo relacionada a la planificación de los diseños arquitectónicos de las viviendas, que incluya un dormitorio en la planta baja con su respectivo baño, la utilización eficiente de los recursos y la aplicación de nuevas tecnologías constructivas, que les permitan la construcción de viviendas con funcionalidad, confort y comodidad, que contribuya al bienestar y cuidado de la salud de las personas adultas o con algún tipo de discapacidad.

Tabla 1. Encuesta a los habitantes de la Urbanización Ciudad Verde

URBANIZACION CIUDAD VERDE		RESPUESTAS				
#	PREGUNTAS	1	2	3	4	TOTAL
PRIMERA SECCION						
		MENOS DE 30	DE 30 A 50	DE 51 A 64	65 A MAS AÑOS	
1	EDAD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA	9	127	15	3	154
		MENORES DE EDAD	DE 18 A 64	65 A MAS AÑOS		
2	CUANTAS PERSONAS HABITAN EN LA VIVIENDA	238	302	71		611
		INDEPENDIENTE	DEPENDIENTE			
3	CUAL ES LA OCUPACION LABORAL DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA	109	45			154
SEGUNDA SECCION						
		2000-2005	2006-2010	2011-2015	2016 EN ADELANTE	
4	AÑO DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	43	99	12		154
		60 a 80 m2	81 a 120 m2	MAS DE 120 m2		
5	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	8	113	33		154
		INDEPENDIENTE	ADOSADA			
6	CUAL ES EL TIPO DE VIVIENDA	92	62			154
TERCERA SECCION						
		EXCELENTE	BUENO	MALO	PESIMO	
7	LAS CARACTERISTICAS DE FUNCIONALIDAD DE LOS DORMITORIOS, PUERTAS Y VENTANAS SON	13	84	57		154
		MUCHA	POCA	NINGUNA		
8	CALIFIQUE EL GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITAR SU VIVIENDA	58	59	37		154
		SI	NO			
9	TIENE LA VIVIENDA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA	29	125			154
		SI	NO			
10	LE GUSTARIA QUE SU VIVIENDA TENGA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA CON BAÑO COMPLETO PARA ADULTOS MAYORES, DISCAPACITADOS O CON ALGUNA INCAPACIDAD FISICA	125	29			154
		SI	NO			
11	BRINDA SU VIVIENDA LA COMODIDAD ADECUADA PARA ADULTOS MAYORES, DISCAPACITADOS O CON ALGUNA INCAPACIDAD FISICA	20	134			154
		EXCELENTE	BUENO	MALO	PESIMO	
12	CUAL ES EL GRADO DE SATISFACCION DE SU VIVIENDA	19	105	30		154
		MENOS DE 60.000	61.000 A 100.000	101.000 A 140.000	MAS DE 140.000	
13	CUAL ES EL COSTO DE SU VIVIENDA EN DOLARES	4	123	26	1	154

Tabla 2. Encuesta a los habitantes de la Urbanización San Patricio

URBANIZACION SAN PATRICIO		RESPUESTAS				
#	PREGUNTAS	1	2	3	4	TOTAL
PRIMERA SECCION						
		MENOS DE 30	DE 30 A 50	DE 51 A 64	65 A MAS AÑOS	
1	EDAD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA	8	75	22	5	110
		MENORES DE EDAD	DE 18 A 64	65 A MAS AÑOS		
2	CUANTAS PERSONAS HABITAN EN LA VIVIENDA	211	279	55		545
		INDEPENDIENTE	DEPENDIENTE			
3	CUAL ES LA OCUPACION LABORAL DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA	66	44			110
SEGUNDA SECCION						
		2000-2005	2006-2010	2011-2015	2016 EN ADELANTE	
4	AÑO DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	19	75	16		110
		60 a 80 m2	81 a 120 m2	MAS DE 120 m2		
5	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	10	84	16		110
		INDEPENDIENTE	ADOSADA			
6	CUAL ES EL TIPO DE VIVIENDA	68	42			110
TERCERA SECCION						
		EXCELENTE	BUENO	MALO	PESIMO	
7	LAS CARACTERISTICAS DE FUNCIONALIDAD DE LOS DORMITORIOS, PUERTAS Y VENTANAS SON	9	71	30		110
		MUCHA	POCA	NINGUNA		
8	CALIFIQUE EL GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITAR SU VIVIENDA	60	33	17		110
		SI	NO			
9	TIENE LA VIVIENDA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA		110			110

9	TIENE LA VIVIENDA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA		110			110
		SI	NO			
10	LE GUSTARIA QUE SU VIVIENDA TENGA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA CON BAÑO COMPLETO PARA ADULTOS MAYORES, DISCAPACITADOS O CON ALGUNA INCAPACIDAD FISICA	95	15			110
		SI	NO			
11	BRINDA SU VIVIENDA LA COMODIDAD ADECUADA PARA ADULTOS MAYORES, DISCAPACITADOS O CON ALGUNA INCAPACIDAD FISICA	77	33			110
		EXCELENTE	BUENO	MALO	PESIMO	
12	CUAL ES EL GRADO DE SATISFACCION DE SU VIVIENDA	12	71	27		110
		MENOS DE 60.000	61.000 A 100.000	101.000 A 140.000	MAS DE 140.000	
13	CUAL ES EL COSTO DE SU VIVIENDA EN DOLARES	8	97	5		110

Tabla 3. Encuesta a los habitantes de la Urbanización Santa Inés

URBANIZACION SANTA INES		RESPUESTAS				
#	PREGUNTAS	1	2	3	4	TOTAL
PRIMERA SECCION						
		MENOS DE 30	DE 30 A 50	DE 51 A 64	65 A MAS AÑOS	
1	EDAD DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA	17	84	41	5	147
		MENORES DE EDAD	DE 18 A 64	65 A MAS AÑOS		
2	CUANTAS PERSONAS HABITAN EN LA VIVIENDA	138	305	19		462
		INDEPENDIENTE	DEPENDIENTE			
3	CUAL ES LA OCUPACION LABORAL DEL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA	91	56			147
SEGUNDA SECCION						
		2000-2005	2006-2010	2011-2015	2016 EN ADELANTE	
4	AÑO DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	23	66	58		147
		60 a 80 m2	81 a 120 m2	MAS DE 120 m2		
5	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE LA VIVIENDA	80	53	14		147
		INDEPENDIENTE	ADOSADA			
6	CUAL ES EL TIPO DE VIVIENDA	42	105			147
TERCERA SECCION						
		EXCELENTE	BUENO	MALO	PESIMO	
7	LAS CARACTERISTICAS DE FUNCIONALIDAD DE LOS DORMITORIOS, PUERTAS Y VENTANAS SON	97	34	15	1	147
		MUCHA	POCA	NINGUNA		
8	CALIFIQUE EL GRADO DE NECESIDAD DE REHABILITAR SU VIVIENDA	33	72	42		147
		SI	NO			
9	TIENE LA VIVIENDA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA	32	115			147
		SI	NO			
10	LE GUSTARIA QUE SU VIVIENDA TENGA UN DORMITORIO EN LA PLANTA BAJA CON BAÑO COMPLETO PARA ADULTOS MAYORES, DISCAPACITADOS O CON ALGUNA INCAPACIDAD FISICA	118	29			147
		SI	NO			
11	BRINDA SU VIVIENDA LA COMODIDAD ADECUADA PARA ADULTOS MAYORES, DISCAPACITADOS O CON ALGUNA INCAPACIDAD FISICA	27	120			147
		EXCELENTE	BUENO	MALO	PESIMO	
12	CUAL ES EL GRADO DE SATISFACCION DE SU VIVIENDA	97	38	12		147
		MENOS DE 60.000	61.000 A 100.000	101.000 A 140.000	MAS DE 140.000	
13	CUAL ES EL COSTO DE SU VIVIENDA EN DOLARES	56	70	17	4	147

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Audeves-Pérez, S., Solís-Carcaño, R. & Álvarez-Romero, S. (2013). Satisfacción y respuestas conductuales de los clientes que compran una vivienda y gestión de las empresas constructoras de la voz del cliente. *Revista de La Construcción*, 12(1), 100-108.

Barragán, A. E. & Ochoa, P. E. (2014). Estudio

de caso : Diseño de viviendas ambientales de bajo costo, *Cuenca*, 5(1), 81-98.

Muñoz-Fernández, G. A., Santos-, L. & Rodríguez-Gutiérrez, R. P. (n.d.). *El mercado español de la vivienda: aspectos demográficos*, 237-262.

Neves-Silva, P. & Álvarez-Martín, E. (2014). Estudio descriptivo de las características sociodemográficas de la discapacidad en América Latina. *Ciência & Saúde Coletiva*, 19, 4889-4898.

Padilla-Muñoz, A. (2010). Discapacidad : contex-

- to, concepto y modelos. *Revista Colombiana de Derecho Internacional*, (16), 381-414.
- Ramírez, V. & Serpella, A. (2012). Certificación de la calidad de viviendas en Chile: Análisis comparativo con sistemas internacionales. *Revista de La Construcción*, 11(1), 134-144.
- Rengifo Espinosa, C. A. (2011). Análisis y caracterización de la vivienda de interés social mínima sustentable para la ciudad de Barranquilla-Colombia. *Arte & Diseño*, 9(2), 38-48.
- Teles, R. & González, M. S. (2013). Ampliaciones en viviendas sociales - Estudio de caso en Ivoti - BRAZIL. *Revista Ingeniería de Construcción*, 28(3), 237-250.
- Córdova, M. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Íconos*, 19(53), 127-149.
- Zapata, M. (2016). ¿Producción llave en mano o autogestionaria? Efectos sociourbanos de las políticas públicas de vivienda popular. *Íconos*, 0(56), 63-82.
- Alvarado Ullauri, E.D.(2016). *Análisis de viviendas informales, considerando el período de vida útil para su funcionalidad. Caso Barrio Nuevo Pilo, Cantón Machala*. Machala: Repositorio Utmach.
- Ayala Serrano, I. A. & Ripalda Parra, V. S. (2015). *Determinar los factores e impacto económico y social en la población que no ha accedido a crédito hipotecario para vivienda de interés social en la provincia de Pichincha en el período 2009-2013*. Quito: EPN.
- Barragán, A. E. & Ochoa, P. E. (2014). Estudio de caso : Diseño de viviendas ambientales de bajo costo, *Cuenca*, 5(1), 81-98.
- William, A. (2015). Evaluación de los costos de construcción de sistemas estructurales para viviendas de baja altura y de interés social Construction Costs Assessment of Structural Systems for. *Ingeniería, Investigación y Tecnología*, 16(4), 479-490.
- Rodríguez, S. G., Pablo, J. & Flores, S. (2008). 3Cv + 2: *Quality model for dwelling construction*, 23, 102-111.

