



## *Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador*

*"Ingrid Aracely Franco Muentes" \**

*"Martha Cecilia Escobar García"*

### *Resumen*

*El objetivo del presente artículo es analizar las estrategias para el sector inmobiliario en el cantón Manta desde la perspectiva de las resoluciones tomadas en la Nueva Agenda Urbana 2016, Habitat III. Las ciudades son símbolo de modernidad de la sociedad. El concepto de desarrollo sostenible asociado al sector inmobiliario y constructor constituye un área estratégica desde el punto de vista de la activación económica y del bienestar de las personas, permite mejores prácticas en la construcción, equidad, innovación y sostenibilidad y contribuye al desarrollo de ciudades competitivas, integradas y eficientes en el uso de recursos. Para el desarrollo de la investigación, se consultó a propietarios de empresas inmobiliarias y constructoras del cantón Manta y Manta-Montecristi, Manta- Jaramijó, Provincia de Manabí, Ecuador. Se aplicó un cuestionario con categorías de respuesta en escala de Likert. La información se distribuyó en tres secciones: dimensión económica, dimensión social y dimensión ambiental. Los resultados demuestran que los empresarios inmobiliarios identifican debilidad en la aplicación de las estrategias planteadas en la Agenda Urbana. Se plantean propuestas para la administración pública y el sector inmobiliario. Se concluye que no existe un desarrollo sostenible satisfactorio.*

*Palabras clave: Desarrollo sostenible; estrategias; dimensión económicas; sector inmobiliario.*

## *Strategies focused on sustainable real estate development in Manta canton, Ecuador*

### *Abstrac*

*The objective of this article is to analyze the strategies for the real estate sector in the Manta canton from the perspective of the resolutions taken in the New Urban Agenda 2016, Habitat III. Cities are a symbol of the modernity of society. The concept of sustainable development associated with the real estate and construction sector constitutes a strategic area from the point of view of the economic activation and well-being of people, allows for better practices in construction, equity, innovation and sustainability and contributes to the development of competitive cities , integrated and efficient in the use of resources. For the development of the investigation, owners of real estate and construction companies of the Manta and Manta-Montecristi canton, Manta-Jaramijó, Province of Manabí, Ecuador, were consulted. A questionnaire was applied with Likert scale response categories. The information was distributed in three sections: economic dimension, social dimension and environmental dimension. The results show that real estate entrepreneurs identify weakness in the application of the strategies proposed in the Urban Agenda. Proposals are proposed for public administration and the real estate sector. It is concluded that there is no satisfactory sustainable development.*

*Keywords: Sustainable development; strategies; economic dimension; real estate.*

*Dirección para correspondencia: [marthitae65@gmail.com](mailto:marthitae65@gmail.com)*

*Artículo recibido el 22 - 10 - 2018 Artículo aceptado el 06 - 11 - 2018*

*Conflicto de intereses no declarado.*

*Fundada 2016 Unidad de Cooperación Universitaria de la Universidad Técnica de Manabí, Ecuador.*



*"a) Maestría en Administración de Empresas, Universidad Técnica de Manabí, Manabí, Ecuador, inarfm@hotmail.com"*

*"b) Profesor de la Universidad Técnica de Manabí, Doctor Sc., Manabí, Ecuador, mescobar@utm.edu.ec"*

## 1. Introducción

Las ciudades son símbolo de modernidad de la sociedad. Los avances, retrocesos, pasivos y capitales actuales a nivel regional en el campo del desarrollo sostenible de las ciudades están asociados a las dimensiones económica, social y ambiental, y a las políticas, programas y proyectos que afectan la urbe. Según la Agenda 2030 para lograr el desarrollo sostenible las ciudades pueden ser fuente de soluciones a los problemas que enfrenta el mundo. Si está bien planificada y gestionada, la urbanización de las ciudades puede ser un instrumento apropiado para lograr el desarrollo sostenible, tanto en los países en desarrollo como en los países desarrollados (CEPAL, 2016).

Es evidente que no se ha avanzado significativamente en el desarrollo sostenible de las ciudades. Existen factores políticos, culturales, escasez de mecanismos de financiamiento que impiden el fortalecimiento de un modelo de desarrollo sostenible urbano (Winchester, 2006). La cultura de desarrollo sostenible no se ha masificado, ni diversificado en los países en vías de desarrollo, no así en países de gran potencia económica mundial.

En Ecuador, el conocimiento acerca de desarrollo sostenible es exiguo en los empresarios y demás actores del sector inmobiliario. La insostenibilidad de esta actividad económica se evidencia con cifras del Banco Central del Ecuador (BCE). Durante el período 2014-2016 el Producto Interno Bruto (PIB) de la industria de la construcción, promedio anual y de forma global ha descendido en -5,95 %. Lo mismo ocurre con la actividad inmobiliaria en 2014, 9,83 %; 2015, 9,75 %; 2016, 9,39 % (BCE, 2018).

El sector inmobiliario en Ecuador se caracteriza por la comercialización de proyectos habitacionales (terrenos, casas, departamentos) ubicados en urbanizaciones, condominios, conjuntos residenciales, lotizaciones y áreas de terreno particulares. Los empresarios e inversionistas de este sector son grupos corporativos nacionales y extranjeros, compañías tipo holding; inmobiliarias y constructoras independientes. A excepción de los empresarios que arriesgan su propio capital, la mayoría de los empresarios inmobiliarios financian sus proyectos con entidades crediticias. El desarrollo sostenible en este campo representa un reto para los agentes inmobiliarios, también es oportunidad para la inversión extranjera y lograr un cambio vertiginoso y crecimiento sostenido.

Particularmente el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Manta no cuenta con políticas de incentivos para proyectos inmobiliarios sostenibles y carece de un plan de ordenamiento territorial actualizado, a pesar de que la Nueva Agenda Urbana fomenta el aprovechamiento del potencial del desarrollo urbano sostenible; formula compromisos de transformación con un cambio de paradigma urbano basado en las dimensiones integradas e indivisibles del desarrollo sostenible (dimensión social, dimensión económica y dimensión ambiental), y establece normas y principios de planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de zonas urbanas en cinco pilares de aplicación: políticas urbanas nacionales; legislación y normativas urbanas; planificación y diseño urbano; economía local y finanzas municipales (Naciones Unidas, 2016).

La Agenda plantea vínculos entre la buena urbanización y la creación de empleo que propenden a mejorar la calidad de vida de los habitantes y aportar a la solución de problemas de sostenibilidad en materia de vivienda, infraestructura, servicios básicos, seguridad alimentaria, salud, educación, empleos decentes, seguridad y recursos naturales, entre otros. A su vez, propone programas de desarrollo sobre el uso de ingresos e instrumentos de financiación legales basados en la tierra, el funcionamiento del mercado inmobiliario, con atención a las bases jurídicas y económicas de la captura de valor, incluida la cuantificación, captación y distribución del aumento del valor de la tierra.

### 1.1. El desarrollo sostenible

El término desarrollo es comprendido como el desarrollo económico a corto y largo plazo que satisface las necesidades del ser humano sin afectar la carga de los ecosistemas. Las necesidades fundamentales de la sociedad no son solo económicas, está también la educación, necesidades culturales y espirituales. Es un mejoramiento de la calidad de vida y de la habilidad de cada uno para construir su propia visión del futuro. Es el aumento económico con desarrollo social y ambiental (Fernández & Gutiérrez, 2013).

El término sostenible se refiere a la permanencia de la vida actual y futura en un medioambiente sano. Norton (1992) se refiere a la sostenibilidad como la realización de las necesidades humanas hoy y asegurar las del mañana. Por lo tanto, el desarrollo sostenible está asociado al bienestar individual y colectivo en lo social, económico y ambiental. La “sostenibilidad urbana es resolver tanto los problemas que surgen dentro de las ciudades como los problemas causados por éstas” (Comisión Europea, 1996). Considerando que cada ciudad ofrece soluciones potenciales.

El concepto de desarrollo sostenible, asociado al sector inmobiliario y constructor, constituye un área estratégica desde el punto de vista de la activación económica y del bienestar de las personas. Permite mejores prácticas en la construcción, equidad, innovación y sostenibilidad. Contribuye al desarrollo de ciudades competitivas, integradas y eficientes en el uso de recursos (Corporación de Desarrollo Tecnológico y Cámara Chilena de la Construcción, 2015).

Según Foladori y Tommasino (2000), el desarrollo sostenible comprende tres grandes ejes: la sustentabilidad, exclusivamente ecológica; la sustentabilidad social, limitada; y existe coevolución sociedad-naturaleza. Para Foladori (1999), el desarrollo sostenible tiene dos vertientes, una estrictamente ecológica que implica la depredación de recursos, aumento de la contaminación y pérdida de valores ecológicos como la biodiversidad y el medio ambiente; la otra es la sustentabilidad social, relacionada al tema de la pobreza. Gutiérrez (2007), sostiene que para que exista desarrollo orgánico sostenible se requiere de un proyecto de transformación de la organización económica y social actual, en el que intervenga el Estado y las empresas del sector inmobiliario, que permita concretar las regulaciones (políticas) necesarias para establecer una sustentabilidad más fuerte e integrada.

La Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, también conocida como la Comisión Brundtland, considera que el desarrollo sostenible satisface las necesidades del presente, sin comprometer la habilidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades (Naciones Unidas, 1987); tiene un significado diferente en cada país, empresa e individuo. Asume dos ideas principales: 1. El desarrollo tiene una dimensión económica, social y ambiental y solo será sostenible si se logra el equilibrio entre los distintos factores que influyen en la calidad de vida de los ciudadanos. 2. La actual generación tiene la obligación de dejar recursos suficientes para que las generaciones futuras tengan bienestar.

En este contexto, Fernández (2013) asegura que cualquier empresa busca ser competitiva y generar beneficios a sus empleados. Y cualquier cambio que se haga para incrementar la productividad o la calidad, y a su vez mejorar el bienestar de sus trabajadores y de la población, es lo que el autor llama sostenible. Su compromiso es conciliar (Fernández, 2013, p. 23):

- El desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo con márgenes de beneficio adecuados.
- La igualdad de oportunidades y la cohesión social.
- El respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales.

La sostenibilidad se analiza bajo una triple dimensión: económica, social y medioambiental (Fernández, 2013).

La sostenibilidad económica pretende impulsar el crecimiento. Significa que las generaciones futuras sean más ricas, tengan una mayor renta per cápita y calidad de vida. Un comportamiento sostenible implica desde el punto de vista económico crear valor al accionista, al cliente y a la sociedad:

- Al accionista o propietario; garantizar uso adecuado de su capital y el cumplimiento de sus intereses.
- Al cliente, atendiendo a sus demandas ofreciendo precios competitivos y bienes y servicios de calidad (atención de quejas, consultas, sugerencias...).
- A la sociedad en su conjunto preservando y creando empleo, pagando salarios justos y ayudando a lograr la confianza necesaria para el correcto funcionamiento de una economía de mercado.

La sostenibilidad social pretende que las generaciones futuras tengan las mismas o más oportunidades que las generaciones anteriores. Aspira sentar las bases para mejorar la economía a través de la educación, del conocimiento y de la innovación, considerando, por una parte, el concepto de equidad intergeneracional, entendida como el considerar en los costos de desarrollo económico presente la demanda de generaciones futuras. Por la otra, la equidad intrageneracional, que implica incluir a los grupos hasta ahora más desfavorecidos.

La sostenibilidad medioambiental pretende garantizar una gestión responsable y sostenible de los recursos naturales; para mejorar la productividad y competitividad de la empresa, porque en muchos casos la contaminación ambiental es provocada por la ineficiencia de los procesos ambientales; y, legar a las generaciones futuras un entorno natural igual o

mejor que el actual. Implica reducir las emisiones contaminantes, una mayor eficiencia en el uso del agua, el suelo o los recursos naturales. La lucha contra el cambio climático y la protección del medioambiente abren otras oportunidades de empleo en la economía (Fernández, 2013).

### 1.2. La Nueva Agenda Urbana, Habitat III

La Nueva Agenda Urbana Habitat III, firmada en el año 2016, se comprometió a la transformación mediante un cambio de paradigma urbano basado en las dimensiones integradas e indivisibles del desarrollo sostenible: la dimensión social, la dimensión económica y la dimensión ambiental para lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Subraya los vínculos entre la buena urbanización y la creación de empleo, las oportunidades de generar medios de subsistencia y la mejora de la calidad de vida, que deberían incluirse en todas las políticas y estrategias de renovación urbana. El desarrollo urbano y territorial sostenible es un elemento indispensable para alcanzar el desarrollo sostenible y la prosperidad en las personas, crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible con oportunidades para todos, y la protección del medio ambiente.

La Agenda Urbana invita a los órganos y las organizaciones internacionales y regionales, los asociados para el desarrollo, las instituciones financieras internacionales y multilaterales, los bancos regionales de desarrollo, el sector privado y otras partes interesadas, a que mejoren la coordinación de sus estrategias y programas de desarrollo urbano y rural para aplicar un enfoque integrado a la urbanización sostenible y paliar la necesidad de vivienda en la población.

El enfoque de desarrollo sostenible representa un ideal común para lograr un futuro mejor, en el que todas las personas gocen de igualdad de derechos y de acceso a los beneficios y oportunidades que las ciudades pueden ofrecer. Con la intervención de todos los niveles de gobierno local y nacional, las organizaciones de la sociedad civil, el sector privado, agrupaciones del sector inmobiliario y la sociedad en general se podrá lograr este ideal.

Ecuador a través del Ministerio Coordinador de la política económica, de conjunto con la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, se ocupa de la búsqueda de mecanismos de financiamiento para beneficio de promotores inmobiliarios y constructores. Permite vinculación con el mercado de capitales ejerciendo un efecto multiplicador en la economía con la generación de empleo, productividad y valor agregado. Dinamizando los diversos sectores productivos que sirven de apoyo y forman parte de la cadena de valor de la actividad edificadora y por ende del sector inmobiliario.

La aplicación de la Nueva Agenda Urbana se sintetiza en un conjunto de estrategias para llevar a una buena urbanización a través de la generación de empleo, prosperidad y desarrollo. Esta se articula en cinco áreas clave para apoyar a los grupos de interés:

- Desarrollo urbano sostenible para la inclusión social y el fin de la pobreza.
- Prosperidad urbana sostenible e inclusiva y oportunidades para todos.

- Sostenibilidad ambiental y desarrollo urbano resiliente.
- Construcción de la estructura de gobernanza urbana: establecer un marco de apoyo.
- Planificación y gestión del desarrollo territorial urbano.

El desarrollo sostenible debe proteger al planeta y permitir a todos los habitantes que tengan una vida decente, digna y gratificante y lograr su pleno potencial humano. En este entorno el crecimiento económico inclusivo y sostenible es un elemento clave del desarrollo urbano sostenible en el que las personas puedan vivir saludables y sean productivas y prósperas.

La Nueva Agenda Urbana está anclada en políticas urbanas participativas que incorporan el desarrollo urbano y territorial sustentable como parte de estrategias y planes integrados de desarrollo, apoyados por marcos institucionales y regulatorios vinculados a mecanismos financieros responsables y transparentes.

Entre las estrategias de la Nueva Agenda Urbana que se relacionan con la variable de estudio están las planteadas por Naciones Unidas (2016):

#### Dimensión Económica al inversionista

- Inclusión de la cultura de desarrollo sostenible como un componente prioritario de planes y estrategias urbanos, para aprobar instrumentos de planificación, normativas de construcción, políticas de ordenación y de desarrollo estratégico que salvaguarden patrimonios culturales tangibles e intangibles y paisajes.
- Desarrollo de políticas nacionales de tecnología de la información y las comunicaciones; instrumentos de gobernanza digital con innovaciones tecnológicas centradas en los ciudadanos con el fin de poner las tecnologías de la información y las comunicaciones al alcance del público.
- Uso de plataformas e instrumentos digitales, sistemas de información geoespacial para mejorar la planificación y diseño integrado de áreas urbanas y territorios, administración y ordenación de la tierra y acceso a los servicios urbanos y metropolitanos.
- Generación de valores sociales y económicos, el valor de la propiedad, para facilitar la actividad empresarial y las inversiones públicas y privadas.
- Abordaje de los retos que enfrentan las comunidades empresariales locales mediante el apoyo a micro, pequeñas y medianas empresas y cooperativas en toda la cadena de valor, en particular negocios y empresas de la economía social y solidaria.
- Desarrollo de economías urbanas dinámicas, sostenibles e inclusivas, aprovechando las posibilidades endógenas, ventajas competitivas, así como infraestructuras resilientes y uso eficiente de los recursos, promoviendo el desarrollo industrial sostenible e inclusivo y fomentando un entorno propicio para la actividad empresarial e innovación.

#### Dimensión Económica: al cliente

- Uso sostenible de los recursos naturales, materias primas y materiales de construcción como el cemento, los metales, la

madera, los minerales y la tierra; establecer instalaciones de reciclaje y recuperación de materiales, fomentar la creación de edificios sostenibles y resilientes construidos con materiales locales, no tóxicos y reciclados y pinturas y revestimientos libres de aditivos de plomo.

- Derecho a una vivienda adecuada, con políticas de vivienda a todos los niveles en las que se incorpore la planificación participativa y se aplique el principio de subsidiariedad.

#### Dimensión Económica: a la sociedad

- Compromiso a promover viviendas asequibles y sostenibles y su financiación, particularmente en el desarrollo económico; estimular la productividad en otros sectores económicos, reconociendo que la vivienda aumenta la formación de capital, ingresos, generación de empleo y el ahorro y puede contribuir a la transformación económica sostenible e inclusiva en los planos nacional, subnacional y local.
- Creación de espacios públicos seguros, integradores, accesibles, verdes y de calidad que fomenten el desarrollo social y económico.
- Aplicación de estrategias de planificación urbana que faciliten el aspecto social con viviendas asequibles y acceso a espacios públicos y seguros, servicios básicos de calidad para todos; de manera que se favorezca la interacción social e intergeneracional y la diversidad.

#### Dimensión Social

- Implementación de políticas urbanas; establecimiento de asociaciones locales y nacionales; creación de sistemas integrados de ciudades y asentamientos humanos, y la promoción de la cooperación entre todos los niveles de gobierno para poder lograr un desarrollo urbano sostenible e integrado.
- Motivación a las empresas a resolver los problemas que plantea el desarrollo sostenible en zonas urbanas, porque las actividades inversión e innovación de empresas privadas son importantes en la productividad, crecimiento inclusivo y la creación de empleo.
- Creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, incluidas calles, aceras y carriles para ciclistas, plazas, paseos marítimos, jardines y parques; zonas multifuncionales para la interacción social e inclusión, salud y bienestar humano; intercambio económico y expresión cultural; y, diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, que estén diseñados y gestionados de manera tal que garanticen el desarrollo humano, construyan sociedades pacíficas, inclusivas y participativas, y promuevan la convivencia, la conectividad y la inclusión social.

#### Dimensión Medioambiental

- Fortalecimiento de la gobernanza urbana que facilite la previsibilidad y coherencia en los planes de desarrollo urbano para promover la inclusión social, un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, y la protección del medio ambiente.
- Entorno propicio, justo y responsable para la actividad empresarial sobre la base de los principios de sostenibilidad ambiental y

prosperidad inclusiva, fomentando así las inversiones, la innovación y la iniciativa empresarial.

- Ordenación sostenible de recursos naturales en ciudades y asentamientos humanos para proteger y mejorar los ecosistemas urbanos y servicios ambientales, reducir contaminación del aire, promover la reducción y gestión del riesgo de desastres; además, se fomenta el desarrollo económico sostenible y se protege a todas las personas, su bienestar y calidad de vida mediante infraestructuras, servicios básicos, planificaciones urbanas y territoriales racionales desde el punto de vista ambiental.

### 1.3. Comportamiento del mercado inmobiliario

Según Price waterhouse (2014) se prevé que para el año 2020 las ciudades crecerán con fuerza en Asia, África, Oriente Medio y Latinoamérica. Incluso los países occidentales desarrollados continuarán su proceso de urbanización, aunque a un ritmo menor. Algunas se convertirán en auténticos *hubs* creativos, generadores de crecimiento económico. Otras, sin embargo, destruirán riqueza, con unas deficientes infraestructuras.

Los factores con tendencia de crecimiento derivados de la migración expansiva, que modificarán la demanda de productos inmobiliarios serán: envejecimiento y densidad poblacional, aumento de la clase media en los países en desarrollo, déficit de vivienda en espacios físicos limitados. Los planificadores urbanos y agentes inmobiliarios tendrán que hacer frente a factores que influirán en su oferta inmobiliaria, como: incremento progresivo del precio por metro cuadrado de construcción, reestructuración de los períodos en cada fase de un proyecto inmobiliario, y riesgos asociados al cambio climático, político, y económico.

La disminución del área de las viviendas demandará la creación de diseños innovadores de vivienda con uso eficiente del espacio físico, recursos, ambiente y tiempo de construcción. Los empresarios inmobiliarios implementarán estrategias de financiamiento innovadoras para los clientes, influyendo en el sistema financiero, captando mejor cobertura en segmentos no considerados por las instituciones financieras. Los mejores aliados para lograr equilibrio en el desarrollo del sector inmobiliario serán la sostenibilidad y la innovación tecnológica.

En el Cantón Manta la actividad inmobiliaria se incrementa aproximadamente desde el año 2008, ante el aumento del flujo turístico; inversionistas nacionales y extranjeros; crecimiento de unidades empresariales en el sector pesquero, turístico y comercial; incremento de la actividad portuaria y aeroportuaria. Por su ubicación estratégica; potencialidad y uso de obras de desarrollo urbano; vías de interconexión rápida entre los cantones aledaños Montecristi y Jaramijó; crecimiento inmobiliario y hotelero en la zona residencial y turística.

El ámbito residencial (casa, departamentos, terrenos), antes del año 2016 se caracterizó por una disminución y estancamiento de la inversión inmobiliaria. Posterior al terremoto del año 2016 se incrementó la incertidumbre y desconfianza del inversionista y promotor inmobiliario, sobre todo con la aprobación de la Ley de Plusvalía, que regulaba el pago de impuesto a la ganancia de la venta de terreno, exceptuando a proyectos

inmobiliarios con viviendas de un rango de precios de USD 40 000 a USD 70 000. Los empresarios locales ofertan proyectos residenciales y comerciales, construidos con capital propio y crédito. La mayoría de las empresas inmobiliarias provienen de la ciudad de Quito y ofrecen sus productos, viviendas, departamentos y terrenos a turistas.

Existe disponibilidad de proyectos en primera y segunda fase de construcción. Sus precios varían desde USD 32 500 a USD 150 000, de acuerdo con la dimensión, características y tecnologías constructivas. La publicidad de los proyectos se hace a través de redes sociales, ferias inmobiliarias, vallas y material publicitario, entre otros. Se aplican estrategias BTL *below the line* bajo la línea estrategia de marketing no convencional, alternativas o no tradicionales, que pueden incluir canales de relaciones públicas, la promoción de ventas o activaciones, entre otras (Martínez, 2014).

La mayoría de los proyectos inmobiliarios no son sostenibles, debido a la deficiente cultura de los agentes acerca del tema desarrollo sostenible. Desconocen las oportunidades y ventajas de invertir en estrategias de desarrollo sostenible. Sin embargo, tienen predisposición para invertir en proyectos con atributos de sostenibilidad, consideran que el entorno apto para este tipo de inversiones es tener opción a beneficios e incentivos por parte de organismos de desarrollo local y nacional; gobiernos autónomos descentralizados municipales, organismo fiscal, instituciones públicas afines, entidades crediticias públicas y privadas, y acceso a recursos financieros del programa hábitat de la Organización de las Naciones Unidas.

La presente investigación tiene como objetivo analizar las estrategias para el sector inmobiliario en el cantón Manta desde la perspectiva de las resoluciones tomadas en la Nueva Agenda Urbana 2016, Habitat III.

## 2. Materiales y Métodos

La investigación fue de tipo exploratoria descriptiva, no experimental y transeccional. La población fue de 13 propietarios de empresas inmobiliarias del cantón Manta, Manta-Montecristi y Manta- Jaramijó, provincia de Manabí. Por tener acceso a toda la población, no se definió muestra. Se utilizó como técnica de recolección de información un cuestionario de 19 ítems con categorías de respuesta en la escala de Likert (5 completamente de acuerdo, 4 de acuerdo, 3 ni de acuerdo ni en desacuerdo, 2 en desacuerdo, 1 completamente en desacuerdo).

La confiabilidad fue de 0,868, se determinó con el coeficiente alfa de Cronbach, analizado en el programa SPSS versión 21. Con este programa se tabuló la información que se organizó por las dimensiones económica, social y medio ambiental. Los resultados se presentan en tablas con los datos de frecuencia relativa y absoluta, media, moda y desviación estándar.

## 3. Resultados

Los resultados obtenidos a partir de la aplicación de la encuesta se muestran en las tablas que se presentan a continuación. Por cada pregunta

se obtuvo un valor de Media, Moda y Desviación estándar. En la tabla 1 se presentan los resultados que se corresponden con la dimensión económica al accionista.

Tabla 1.  
Dimensión económica al accionista

Ítems	Media	Moda	Desv. Estándar
Se tiene financiamiento de proyectos inversión con GAD Municipales	2,08	2,0	0,277
Se promueven planes y estrategias urbanos, normativas de construcción, políticas de ordenación, normas de parcelación	3,62	4,0	0,506
Se promueven políticas de tecnología de la información y las comunicaciones	3,70	4,0	0,480
Se facilita la actividad empresarial e inversión pública y privada.	3,31	4,0	0,751
Existe apoyo a micro, pequeñas y medianas empresas.	2,08	2,0	0,277
Intervienen en sus proyectos otras empresas: constructoras, promotoras, inmobiliarias, fideicomisos	2,85	2,0	0,899

Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta.

Con respecto al indicador *Se tiene financiamiento de proyectos inversión de proyectos con GAD Municipales* es 2,08 con una desviación estándar de 0,277. Esto sitúa a la mayoría de las respuestas en 2, correspondiente a la categoría de respuesta **En desacuerdo**. La moda con un valor de 2 revela la respuesta que más se repite **En desacuerdo**.

El indicador *Se promueven planes y estrategias urbanos, normativas de construcción, políticas de ordenación, normas de parcelación*, muestra una media de 3,62 (aproximadamente 4), correspondiente a la categoría **De acuerdo**. La desviación estándar 0,50 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 3,10 que corresponde a la categoría **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** y 4,12 que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 4 revela la respuesta que más se repite **De acuerdo**.

El indicador *Se promueven políticas de tecnología de la información y las comunicaciones*, con una media de 3,70 (aproximadamente 4), correspondiente a la categoría **De acuerdo**. La desviación estándar 0,48 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 3,21 que corresponde a **Ni en desacuerdo ni de acuerdo** y 4,17 que corresponde a

**De acuerdo**. La moda con un valor de 4 revela la respuesta que más se repite **De acuerdo**.

El indicador *Se facilita la actividad empresarial e inversión pública y privada*, con media de 3,31, corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,75 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2,56 (aproximadamente 3) que corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo** y 4,06 que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 4 revela la respuesta que más se repite **De acuerdo**.

El indicador *Existe apoyo a las microempresas, pequeñas y medianas empresas* es 2,08 con una desviación estándar de 0,277. Esto sitúa a la mayoría de las respuestas en 2, correspondiente a la categoría de respuesta **En desacuerdo**. La moda con un valor de 2 revela la respuesta que más se repite **En desacuerdo**.

El indicador *Intervienen en sus proyectos otras empresas constructoras, promotoras, inmobiliarias, fideicomisos* con una media de 2,85 (aproximadamente 3), correspondiente a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,89 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2 que corresponde a la categoría **En desacuerdo** y 3,75 (aproximadamente 4) que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 2 revela la respuesta que más se repite **En desacuerdo**.

Esto evidencia que en el municipio la sostenibilidad económica es débil, existen inconvenientes para impulsar el crecimiento sustentable de la ciudad, lo que obstaculizaría que las generaciones futuras sean prósperas y tengan calidad de vida. Tampoco se garantiza una implementación adecuada de las políticas de desarrollo estratégico relacionadas con el justo valor a la propiedad, el fomento de la actividad económica de la micro, pequeñas y grandes empresas, públicas y privadas.

En la tabla 2 se exponen los resultados de la dimensión económica al cliente.

Tabla 2.  
Dimensión económica al cliente

Ítems	Media	Moda	Desv. Estándar
Se ofrecen precios justos en los proyectos ofertados a la comunidad	4,85	5,0	0,376
El sistema constructivo de la oferta es tradicional con atributos sismo resistentes	3,31	4,0	0,751
Existen políticas de vivienda adecuada en las que se incorpora la planificación participativa	3,08	3,00	0,760

Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta.

En el indicador *Se ofrecen precios justos por los proyectos ofertados a la comunidad* la media es 4,85 y la desviación estándar es 0,376. Esto sitúa a la mayoría de las respuestas entre 4,4 correspondiente a la categoría **De acuerdo** y 5,2 correspondiente a la opción **Completamente de acuerdo**. La moda con un valor de 5 revela la respuesta que más se repite **Completamente de acuerdo**.

El indicador *El sistema constructivo de la oferta es tradicional con atributos sismo resistentes*, con media de 3,31, corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,75 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2,55 (aproximadamente 3) que corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo** y 4,05 que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 4 revela la respuesta que más se repite **De acuerdo**.

El indicador *Existen políticas de vivienda adecuada en las que se incorpora la planificación participativa*, tiene una media de 3,08, correspondiente a la categoría **Ni de acuerdo ni en desacuerdo**. La desviación estándar 0,760 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2,32 que corresponde a la categoría **En desacuerdo** y 3,84 (aproximadamente 4) que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 3 revela la respuesta que más se repite **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**.

Se evidencia que la sostenibilidad en los precios de los proyectos es alta y se atiende la demanda ofreciendo precios competitivos y bienes y servicios de calidad. Sin embargo, es débil el sistema constructivo de los proyectos y el uso de los recursos naturales. Tampoco se garantiza la aplicación de políticas de vivienda adecuada en las que se incorpora la planificación participativa, como lo plantea la Nueva Agenda Urbana.

En la tabla 3 se presentan los resultados correspondientes a la dimensión económica a la sociedad.

Tabla 3.

*Dimensión económica a la sociedad*

Ítems	Media	Moda	Desv. Estándar
Se capacita al personal que labora en la empresa.	3,62	4,0	0,506
Se pagan sueldos justos al personal de su empresa, superior al salario mínimo vital.	4,69	5,0	0,480
Se promueve la creación de espacios públicos seguros, integradores, accesibles, verdes que fomenten el desarrollo social y económico.	3,62	4,0	0,506

Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta.

En el indicador *Se capacita al personal que labora en la empresa*, la media es 3,62 (aproximadamente 4), correspondiente a la categoría **De acuerdo**. La desviación estándar 0,506 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 3,10, que corresponde a **Ni de acuerdo ni en**

**desacuerdo** y 4,12 que corresponde a **De acuerdo**. La moda con un valor de 4 revela la respuesta que más se repite **De acuerdo**.

El indicador *Se pagan salarios justos al personal de su empresa* (salario mínimo vital), con una media de 4,69 (aproximadamente 5), se corresponde con la categoría **Completamente de acuerdo**. La desviación estándar, 0,480 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan en 5 que corresponde a **Completamente de acuerdo**. La moda con un valor de 5 revela la respuesta que más se repite **Completamente de acuerdo**.

El indicador *Los entes públicos promueven la creación de espacios públicos seguros, integradores, accesibles, verdes que fomenten el desarrollo social y económico*, con una media de 3,62 (aproximadamente 4), corresponde a la categoría **De acuerdo**. La desviación estándar 0,506 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 3,10 que corresponde a **Ni de acuerdo ni en desacuerdo** y 4,12 que corresponde a **De acuerdo**. La moda con un valor de 4 revela la respuesta que más se repite es **De acuerdo**.

En términos generales los empresarios inmobiliarios contribuyen a la sociedad en su conjunto, preservan y crean empleo, pagan salario justo y ayudan a lograr el grado de confianza necesario para el correcto funcionamiento de una economía de mercado. Se asume el compromiso de promover la función de las viviendas asequibles y su financiación, en particular la producción social del hábitat en el desarrollo económico sostenible.

En la tabla 4 se muestran los datos de la dimensión social que se explican en párrafos siguientes.

Tabla 4.

*Dimensión social*

Ítems	Media	Moda	Desv. Estándar
Se incluyen en sus proyectos a los grupos de atención prioritaria.	3,84	3,0	0,80
Entes públicos exhortan a las empresas a resolver los problemas que plantea el desarrollo sostenible, productividad, crecimiento inclusivo y creación de empleo.	3,23	3,0	0,73
Existen políticas urbanas locales que permiten un desarrollo urbano con zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión.	2,54	3,0	0,51

Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta.

El indicador *Se incluye en sus proyectos a los grupos de atención prioritaria*, muestra una media de 3,84 (aproximadamente 4), correspondiente a la categoría **De acuerdo**. La desviación estándar 0,80 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 3,04 que corresponde a **Ni en desacuerdo ni de acuerdo** y 4,64 (aproximadamente 5) que corresponde a **Completamente de acuerdo**. La moda con un valor

de 3 revela la respuesta que más se repite **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**.

El indicador *Entes públicos exhortan a las empresas a resolver los problemas que plantea el desarrollo sostenible, productividad, crecimiento inclusivo y creación de empleo*, con una media de 3,23, correspondiente a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,73 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2,51 (aproximadamente 3) que corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo** y 3,96 (aproximadamente 4) que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 3 revela la respuesta que más se repite **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**.

El indicador *Existen políticas urbanas locales que permiten un desarrollo urbano con zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión*, con una media de 2,54 (aproximadamente 3), correspondiente a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,52 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2,02 que corresponde a la categoría **En desacuerdo** y 3,05 que corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La moda con un valor de 3 revela la respuesta que más se repite es **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**.

En términos generales, se determina la posición ni en desacuerdo ni de acuerdo, en que las generaciones futuras tengan las mismas o más oportunidades que las generaciones anteriores; en que se sienten las bases para mejorar la economía; se considere el concepto de equidad intergeneracional e intrageneracional; se incluya a los grupos de atención prioritaria, y se exhorte a las empresas a resolver los problemas que plantea el desarrollo sostenible, que implica inversión e innovación de las empresas privadas con un importante papel en la productividad, crecimiento inclusivo y la creación de empleo. Se expresa la necesidad de crear espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad, zonas multifuncionales para la interacción social y la inclusión, que impulsen el diálogo entre una amplia diversidad de personas y culturas, para construir sociedades pacíficas, inclusivas y participativas.

En la tabla 5 se muestran los indicadores evaluados en la dimensión ambiental.

Tabla 5.

*Dimensión ambiental*

Ítems	Media	Moda	Desv. Estándar
Se usan materiales naturales en los proyectos que se ofertan	2,85	2,0	0,899
Se promueve entorno justo y responsable para la actividad empresarial con principios de sostenibilidad ambiental	2,85	2,0	0,899
Existe adecuada planificación ambiental para el crecimiento inmobiliario	2,85	2,0	0,899
Existe concienciación de protección del ambiente	3,23	3,0	0,73

Fuente: Elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta.

Los indicadores *Se usan materiales naturales en los proyectos que se ofertan; Entes públicos promueven entorno justo y responsable para la actividad empresarial con principios de sostenibilidad ambiental; y, Existe adecuada planificación ambiental para el crecimiento inmobiliario*, coinciden con una media de 2,85 (aproximadamente 3), correspondiente a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,89 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2 que corresponde a la categoría **En desacuerdo** y 3,75 (aproximadamente 4) que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 2 revela la respuesta que más se repite **En desacuerdo**.

El indicador *Existe concienciación de protección del ambiente*, con una media de 3,23, correspondiente a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**. La desviación estándar 0,72 revela que la mayoría de las respuestas se sitúan entre 2,51 (aproximadamente 3) que corresponde a la categoría **Ni en desacuerdo ni de acuerdo** y 3,96 (aproximadamente 4) que corresponde a la categoría **De acuerdo**. La moda con un valor de 3 revela la respuesta que más se repite **Ni en desacuerdo ni de acuerdo**.

En términos generales no se evidencia sostenibilidad medioambiental que garantice una gestión responsable y sostenible de los recursos naturales para mejorar la productividad y competitividad en los procesos y planes de desarrollo urbano para promover la inclusión social, un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, y la protección del medio ambiente que plantea la Nueva Agenda Urbana.

### 3.1. Propuesta de estrategias enfocadas al desarrollo sostenible del sector inmobiliario de Manta, Ecuador

#### 1. Estrategias dirigidas a la Administración Pública

- Enlace informativo entre instituciones afines a la actividad inmobiliaria (GAD Municipio de Manta, Registro de la Propiedad, Notarías, Gremio inmobiliario) con el objetivo de simplificar los trámites de compraventa de bienes inmuebles.
- Aplicación de sistemas de incentivos tributarios y fiscales categorizados por tipo de proyecto inmobiliario o segmento de la población, que aporten a la infraestructura urbana y al desarrollo sostenible del sector inmobiliario de Manta.
- Elaboración de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial sobre la base de los objetivos y compromisos de la Nueva Agenda Urbana, Habitat III 2016.
- Impulso a la participación activa de todos los involucrados en la planificación urbana integral de la ciudad de Manta, que contenga políticas enmarcadas en la equidad, resiliencia y sostenibilidad.
- Actualización periódica del catastro urbano de Manta, con disposición en línea de información para el usuario.

*Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador*

*Franco Muentes, Escobar García*



- f. Creación de una ordenanza que regule el uso y avalúo del suelo urbano y rural en concordancia con el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial que se elabore.
- g. Disposición en línea de datos con un mapa geográfico de Manta y de valores de avalúos actualizados del área urbana y rural.
- h. Preservar, remediar y regular el uso de las zonas con alto potencial turístico, económico y ambiental, favoreciendo la disponibilidad de recursos naturales disponibles que proporcione un entorno propicio para el desarrollo sostenible de inversiones en el sector inmobiliario.

### 2. Estrategias dirigidas al sector inmobiliario actual

- a. Asociatividad, cohesión y consolidación de los empresarios inmobiliarios actuales, con miras a tener representatividad ante la administración pública y participar en el diseño de ordenanzas públicas.
- b. Fortalecimiento de estrategias de marketing inmobiliario, de acuerdo con el tipo de producto o servicio inmobiliario.
- c. Evaluación periódica de los efectos generados en la venta de un producto inmobiliario, por la utilización de una determinada estrategia de marketing inmobiliario.
- d. Implementación de proyectos inmobiliarios en zonas urbano-rural y rural del cantón Manta, que tienen poco desarrollo público, pero con evidente y comprobado potencial turístico y económico.
- e. Alianzas estratégicas con proveedores de insumos y productos necesarios para proyectos inmobiliarios de pequeña y mediana escala.
- f. Alianzas estratégicas con productores de materiales sostenibles (caña guadua, madera, entre otros), para incluir atributos de sostenibilidad a los proyectos inmobiliarios.
- g. Inversión en responsabilidad social empresarial a través de programas de vinculación con instituciones de educación superior.
- h. Establecimiento de convenios internacionales con ministerios, las ONG, agencias de cooperación, entre otros, para inversión en proyectos de viviendas de interés social.
- i. Formación especializada del personal de las empresas inmobiliarias, de acuerdo con las tendencias de desarrollo sostenible para el sector inmobiliario.
- j. Organización de ferias inmobiliarias en puntos estratégicos del cantón Manta, en épocas de mayor afluencia turística y movimiento comercial.
- k. Gestión de proyectos inmobiliarios sostenibles a través de la implementación de certificaciones sostenibles y etiquetado de eficiencia energética.

### 3. Estrategias dirigidas al potencial inversionista inmobiliario

- a. Obtención de información actualizada de fuentes oficiales, acerca de los avalúos de bienes inmuebles de interés y trámites de compraventa de bienes inmuebles.

- b. Análisis previo de la idea de inversión, a través de los respectivos estudios de factibilidad comercial, económica, técnica, ambiental, legal y financiera.
- c. Emplazamiento de proyectos inmobiliarios en zonas estratégicas accesibles, con infraestructura urbana disponible.
- d. Promoción de una oferta inmobiliaria innovadora, con nuevas alternativas de construcción sostenibles, que sean aceptables en el mercado meta hacia el que va dirigido, con una o varias características de sostenibilidad.
- e. Acuerdos o alianzas con la administración pública de Manta, para la obtención de beneficios en pago de predios e impuestos por plusvalía ganada, equivalente a la infraestructura aportada al desarrollo urbano de la ciudad, proveniente de la inversión inmobiliaria implementada.

## 4. Discusión

El desarrollo competitivo y sostenible del sector inmobiliario, precisa de la relación entre gremios empresariales, organizaciones públicas, organismos nacionales e internacionales, gobiernos autónomos descentralizados, universidad, que contribuya a la creación de proyectos inmobiliarios innovadores y sostenibles, enmarcados en los principios de la Nueva Agenda Urbana 2016.

La cultura de desarrollo sostenible es fundamental en el desarrollo de proyectos urbanos que garanticen la gestión y uso responsable de los recursos naturales, que aporten a la productividad y competitividad de las empresas inmobiliarias y disminuyan la contaminación ambiental, para dejar a las generaciones futuras un buen entorno natural.

La Nueva Agenda Urbana, insta al sector inmobiliario al aprovechamiento de las oportunidades de la urbanización como motor que impulsa el crecimiento económico sostenible e inclusivo, el desarrollo social y cultural, el cuidado del medio ambiente, así como de potenciales aportes para la consecución de un desarrollo transformador y sostenible; y, que se convierta en ente creador de valor a la tierra y productos y servicios con altos estándares de calidad, en el cantón Manta y en el Ecuador.

El control del valor de la tierra apta para la inversión en proyectos inmobiliarios flexibiliza la inversión en nuevos proyectos habitacionales con accesibilidad a segmentos de la población con menor poder adquisitivo, pues los altos costos de terrenos influyen en el incremento de costos de proyectos inmobiliarios.

La dimensión social es importante en la sostenibilidad de proyectos inmobiliarios; es fundamental la inclusión de los grupos de atención prioritaria, generación de empleo, creación de zonas multifuncionales que permitan la interacción social e inclusión, para mejorar la economía y equidad intergeneracional.

Sueldos justos, precios adecuados en las ofertas y la protección del medio ambiente, son elementos importantes que contribuyen a la sostenibilidad económica y ambiental del sector inmobiliario, garantizan una gestión responsable y sostenible, y mejoran la productividad empresarial.

En términos generales, el sector inmobiliario del cantón Manta considera que la dimensión económica es satisfactoria. Sin embargo, es importante profundizar en la dimensión social y medio ambiental para ofrecer una mejor convivencia social y medio ambiental.

---

## Referencias

- Banco Central del Ecuador [BCE]. (2018). Información Estadísticas Mensual No. 1999-septiembre 2018. Quito. Ecuador.
- Corporación de Desarrollo Tecnológico y Cámara Chilena de la Construcción. (2015). Guía Desarrollo Sustentable de Proyectos Inmobiliarios. Santiago de Chile. Chile.
- CEPAL (2016). Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Una oportunidad para América Latina y el Caribe. Naciones Unidas.
- Comisión Europea. (1996). Informe sobre Ciudades Europeas Sostenibles del Grupo de Expertos sobre Medio Ambiente. Bruselas. Bélgica.
- Fernández, R. (2013) La dimensión económica del desarrollo sostenible. ECU Editorial Club Universitario. España.
- Fernández, L. y Gutiérrez, M. (2013). Bienestar social, económico y ambiental para las presentes y futuras generaciones. Información tecnológica. 24(2), 121-130.
- Foladori, G. (1999). Los límites del desarrollo sustentable. Montevideo: Ediciones de la Banda Oriental trabajo y capital.
- Foladori, G., y Tommasino, H. (2000). El concepto de desarrollo sustentable, 30 años después. Montevideo: Editora da UFPR.
- Gutiérrez, E. (2007). De las teorías del desarrollo al desarrollo sustentable Historia de la construcción de un enfoque multidisciplinario. Trayectorias, 9(25), 45-60.
- Martínez, B. (2014). Diseño de una campaña publicitaria, con medios ATL y BTL para promocionar el zoológico AMARU de la ciudad de Cuenca, como referencia turística. (Tesis de pregrado). Universidad Tecnológica de Israel, Ecuador.
- Naciones Unidas (1987). Informe de la Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente. Ginebra. Suiza.
- Naciones Unidas (2016). Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. Nueva Agenda Urbana Habitat III. Quito. Ecuador.
- Norton, B., (1992). Sustainability, Human Welfare and Ecosystem Health, Ecological Economics. 14 (2), 113-127.
- Price Waterhouse Coopers. (2014). Real Estate 2020: Construyendo el futuro.
- Winchester, L. (2006) Desafíos para el desarrollo sostenible de las ciudades en América Latina y El Caribe Revista eure. XXXII, (96), 7-25.