



*Asesorías y Tutorías para la Investigación Científica en la Educación Puig-Salabarría S.C.
José María Pino Suárez 400-2 esq a Berdo de Tejada. Toluca, Estado de México. 7223898475*

RFC: ATI120618V12

Revista Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores.

<http://www.dilemascontemporaneoseducacionpoliticayvalores.com/>

Año: XII

Número: Edición Especial

Artículo no.:96

Período: Diciembre del 2024

TÍTULO: Correlación entre el tipo de tenencia habitacional y los gastos de alquiler: un estudio estadístico de la demografía ecuatoriana.

AUTORES:

1. Máster. Wilmer Medardo Arias Collaguazo.
2. Máster. Martha Elizabeth Guaigua Vizcaíno.
3. Est. Dolores Paulina Ramírez Flores.

RESUMEN: Este estudio analiza la relación entre los modelos de propiedad habitacional y los costos de arriendo en Ecuador. El objetivo fue identificar cómo varían los costos de arriendo según las formas de tenencia de vivienda y las variables socioeconómicas. Tuvo un enfoque metodológico observacional de corte transeccional y descriptivo, basado en la revisión de registros preexistentes y una muestra representativa de la población ecuatoriana. Los resultados mostraron una correlación significativa entre los modelos de tenencia y los valores de arriendo, influenciada por variables como el ingreso familiar, el nivel educativo y la ubicación geográfica. Como conclusión una comprensión detallada de esas interacciones es crucial para mejorar la eficiencia del mercado de arriendo y desarrollar políticas sobre los desafíos habitacionales en Ecuador.

PALABRAS CLAVES: propiedad habitacional, socioeconómicas, arriendo, ubicación geográfica, desafíos habitacionales.

TITLE: Correlation between housing tenure type and rental expenses: a statistical study of Ecuadorian demographics.

AUTHORS:

1. Master. Wilmer Medardo Arias Collaguazo.
2. Master. Martha Elizabeth Guaigua Vizcaíno.
3. Stud. Dolores Paulina Ramírez Flores.

ABSTRACT: This study analyzes the relationship between housing ownership patterns and rental costs in Ecuador. The objective was to identify how rental costs vary according to housing tenure forms and socioeconomic variables. It had an observational, cross-sectional and descriptive methodological approach, based on the review of pre-existing records and a representative sample of the Ecuadorian population. The results showed a significant correlation between tenure patterns and rental values, influenced by variables such as family income, educational level and geographic location. In conclusion, a detailed understanding of these interactions is crucial to improve the efficiency of the rental market and develop policies on housing challenges in Ecuador.

KEY WORDS: homeownership, socioeconomics, renting, geographic location, housing challenges.

INTRODUCCIÓN.**Importancia del Tema.**

La relación entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo es un tema de gran relevancia en el análisis económico y social, particularmente en el contexto ecuatoriano. Esta relación afecta directamente la economía familiar y tiene implicaciones significativas en el mercado inmobiliario y la planificación urbana del país.

En Ecuador, el 99% de la economía empresarial está conformada por pequeñas y medianas empresas (PYMES), lo que subraya la relevancia de una gestión contable centrada en la optimización de costos. La gestión de costos es fundamental para el proceso de toma de decisiones, ya que ofrece datos cruciales para determinar precios, realizar compras y definir la segmentación de productos.

Tal como indica Casanova et al. (2021) en otro contexto latinoamericano, la gestión y los costos de producción están estrechamente relacionados y se influyen mutuamente, dependiendo de los datos y perspectivas que se obtienen de los estados financieros.

La correcta gestión de costos permite a las PYMES ecuatorianas crear bases de datos sólidas para fundamentar decisiones de compras, ventas y proyecciones, incrementando así las ganancias obtenidas. Casanova-Villalba et al (2023), en un estudio realizado en otro país sudamericano sostienen, que una gestión de costos efectiva genera bases de datos creíbles y precisas, clave para tomar decisiones informadas, y por ende, la rentabilidad de las empresas.

Desde una perspectiva crítica, Arias & Cano (2021), en su investigación sobre otro país andino destacan cómo los sistemas de costos tradicionales son empleados como mecanismos de control en las empresas, revelando los regímenes de poder que subyacen en las prácticas contables. Esta revisión crítica de la literatura permite comprender mejor las dinámicas internas de las empresas y cómo estas prácticas pueden influir en la gestión de costos.

El control y gestión de costos son esenciales en tiempos de incertidumbre y restricciones. Meleán-Romero & Torres (2021), en un estudio aplicado a otro contexto latinoamericano enfatizan, que la gestión de costos y la contabilidad de gestión, desde la óptica de las redes de producción, proporciona una visión integral que permite a las organizaciones analizar y evaluar los costos asociados a la producción y comercialización de bienes y servicios, mejorando la calidad y la efectividad de las decisiones empresariales mediante un enfoque más analítico.

En el contexto ecuatoriano, comprender la relación entre el tipo de propiedad de la vivienda y los costos de arriendo es vital para desarrollar iniciativas estatales que promuevan un mejor nivel de vida para la población y promuevan un desarrollo sostenible y equitativo. Este análisis es crucial para abordar problemas de accesibilidad y asequibilidad en el mercado de viviendas, así como para fomentar una planificación urbana que aborde las necesidades prioritarias de la población.

Revisión de la Literatura.

El examen de la relación entre el tipo de propiedad de la vivienda y los costos de arriendo ha sido abordado desde diversas perspectivas en diferentes contextos latinoamericanos, proporcionando una base sólida para entender las dinámicas del mercado inmobiliario y la planificación urbana.

En primer lugar, Ramos et al. (2020), en un estudio aplicado a las organizaciones pesqueras de la zona de Sechura, Perú, destacan la importancia de un enfoque de costos que se centra en las actividades como una estrategia fundamental para la toma de decisiones empresariales. La investigación revela cómo el desconocimiento de los recursos directos, la mala distribución de los costos indirectos y la aplicación inapropiada de inductores por actividad, pueden afectar significativamente el costo de producción. Este estudio subraya la necesidad de un sistema de costos que relaciona las actividades con los costos reales para una mayor precisión; un concepto que puede extrapolarse al análisis de los costos de arriendo en el contexto ecuatoriano.

Bogolaski et al (2021), en su revisión de la política habitacional chilena, presentan una perspectiva crítica sobre la efectividad de las ayudas financieras para fomentar la adquisición de viviendas. A través de un análisis de los subsidios de arriendo vigentes en Chile, se encuentran complicaciones y desafíos asociados a la mantención de un enfoque incompleto que no aborda eficazmente el incremento en el precio del suelo y la vivienda. Estos hallazgos resaltan la necesidad de considerar políticas de arrendamiento complementarias para asegurar el acceso a la vivienda, un aspecto relevante también para el caso ecuatoriano.

Ávila (2022) explora las barreras que enfrentan las familias inmigrantes en la ciudad de Bogotá, Colombia, para encontrar alojamiento en alquiler en barrios no regulares. El estudio destaca cómo la alta demanda de vivienda en arriendo y la falta de regulación de precios generan un aumento de los alquileres, beneficiando a los propietarios y afectando negativamente a los arrendatarios. Esta situación destaca la necesidad de una

regulación efectiva del mercado de alquiler para salvaguardar a los sectores más desfavorecidos, un tema que también es pertinente para Ecuador.

Además, Rolnik et al (2021) abordan el aumento de la vivienda en alquiler como forma de acceso habitacional en América Latina, destacando el surgimiento de propietarios empresariales transnacionales y nuevos modelos de gestión ligados con la economía de compartir. El estudio examina cómo el arriendo puede ser el puente que une las finanzas y el sector inmobiliario, y su potencial para llegar a un público más amplio e instrumentalizar nuevas ilegalidades. Este enfoque proporciona una visión integral de cómo las dinámicas globales afectan los mercados locales, incluyendo el mercado ecuatoriano de arriendo.

Finalmente, Aguirre et al (2021) revisan la incorporación de la Norma Internacional de Información Financiera 16 (NIIF 16) desde la perspectiva del arrendatario en un contexto marcado por la COVID-19. El reporte describe los cambios generados por la NIIF 16 en la información contable, ratios financieras y declaraciones fiscales, proporcionando lineamientos contables que promueven la evaluación de sus efectos en la información financiera. Esta revisión es relevante para entender cómo las normativas contables pueden influir en la gestión de los costos de arriendo en Ecuador.

Problema de Investigación, Hipótesis y Objetivos del Estudio.

El acceso a una vivienda adecuada es fundamental para la calidad de vida, proporcionando no solo un refugio físico, sino también un entorno donde se desarrollan diversas actividades sociales, económicas y culturales. En Ecuador, la dinámica de la tenencia de vivienda presenta características particulares debido a factores históricos, económicos y sociales. La forma de tenencia de un inmueble residencial ya sea en propiedad o alquiler, tiene implicaciones significativas en la calidad de vida de sus habitantes. En este contexto, surge la necesidad de investigar cómo estas formas de tenencia afectan los costos de arriendo, considerando que él es fundamental para la calidad de vida y el desarrollo humano, la seguridad económica y social de las familias.

El problema central de esta investigación radica en entender la relación entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo en Ecuador.

La pregunta principal que guía este estudio es: ¿Existe una relación significativa entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo en Ecuador? Además, se explora como variables socioeconómicas, cómo el nivel educativo, la ubicación geográfica y el ingreso familiar influyen en los costos de arriendo. Estas preguntas son esenciales para formular políticas públicas efectivas que aborden la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda en el país.

A partir de esta problemática, se plantean dos hipótesis fundamentales:

1. H1: Existe una relación significativa entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo.
2. H2: Las variables socioeconómicas como el ingreso familiar, el nivel educativo y la ubicación geográfica tienen un efecto significativo en los costos de arriendo.

El objetivo principal de este estudio es analizar la relación entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo en la población ecuatoriana. Específicamente, se busca identificar cómo varían los costos de arriendo en función de diferentes formas de tenencia de vivienda y cuáles son las variables socioeconómicas que influyen en esta relación. Este análisis permitirá proporcionar una base empírica para la formulación de estrategias y políticas que promuevan un acceso más equitativo y sostenible a la vivienda en Ecuador.

DESARROLLO.

Descripción del Diseño del estudio.

Este estudio utilizó un diseño de investigación cuantitativo con una modalidad mixta y un alcance descriptivo y correlacional. La investigación no incluyó la participación directa en la recolección de datos, sino que se aprovechó la base de datos disponible para el estudio proporcionada por la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU) de diciembre del 2023, disponible en la plataforma digital del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

El enfoque fue principalmente documental, con los investigadores de la universidad analizando, sintetizando y revisando los datos existentes. El tipo de investigación es no experimental, ya que se realizó una observación pasiva de las variables sin manipularlas de las bases de datos.

Los métodos de nivel teórico del conocimiento incluyeron el análisis documental y la síntesis de información, permitiendo una comprensión detallada de la relación entre la forma de tenencia de los inmuebles y los costos de arriendo en Ecuador.

La técnica utilizada fue el análisis secundario de datos, lo que implicó una revisión exhaustiva de la base de datos de la ENEMDU para extraer y analizar la información relevante.

Participantes o muestra.

La muestra utilizada en este estudio incluyó un total de 8736 casos válidos. La población objetivo fueron personas 5 años o más que reside en hogares particulares en Ecuador, exceptuando a las que viven en viviendas compartidas, viviendas móviles y personas en situación de calle. Los datos fueron seleccionados mediante un muestreo probabilístico, estratificado y bietápico, asegurando una alta representatividad de la población ecuatoriana.

Procedimientos.

La recolección de datos se llevó a cabo a través de cuestionarios estructurados administrados por encuestadores del INEC. Los cuestionarios incluyeron preguntas sobre la tenencia de la vivienda, los costos de arriendo y variables socioeconómicas como ingreso familiar, nivel educativo y ubicación geográfica. Estos datos fueron recopilados y organizados en la base de datos de la ENEMDU, la cual se accedió y utilizó para este estudio.

Instrumentos de Recolección de datos.

Se empleó un cuestionario estandarizado como herramienta principal para la recolección de datos, que comprendió preguntas cerradas y de selección múltiple para recolectar información demográfica (edad,

género, nivel educativo), económica (ingreso familiar, empleo) y sobre la vivienda (forma de tenencia, costo de arriendo, ubicación geográfica).

Métodos de análisis.

Se aplicaron métodos descriptivos y inferenciales para analizar los datos. Se utilizaron gráficos de barras para visualizar la distribución de las formas de tenencia y los costos de arriendo; además, se aplicaron pruebas estadísticas para comprobar las hipótesis planteadas.

Selección y Cálculo de la muestra.

Se consideraron parámetros como la población económicamente activa para calcular el tamaño óptimo de la muestra, el promedio de personas por hogar y la tasa de desempleo, asegurando un nivel de confianza del 95%.

A continuación, se muestra un ejemplo del cálculo del tamaño de la muestra para algunos dominios de diseño, donde:

- P es la tasa de desempleo estimada.
- $Deff$ es el efecto de diseño.
- δ es el margen de error relativo.
- $z\alpha$ es el percentil de la distribución normal estándar asociado al nivel de confianza.
- ND es el tamaño de la población en cada dominio de diseño.
- TNR es la tasa de no respuesta.

Se obtuvo el tamaño de la muestra de viviendas, dividiendo el número de personas en la muestra por la tasa de actividad económica y el número promedio de personas por hogar.

Distribución de la Muestra.

La muestra se distribuyó de manera que reflejara la representatividad geográfica y socioeconómica de la población. En la siguiente tabla se presenta la distribución de la muestra de 8736 casos.

Tabla 1. Distribución de la muestra.

Subpoblación	Estrato Socioeconómico	Total
Quito	Alto	922
Guayaquil	Medio	867
Cuenca	Bajo	624
Machala	Alto	705
Ambato	Medio	569
Resto Sierra Urbano	Bajo	1301
Resto Costa Urbano	Alto	976
Amazonía Urbano	Medio	434
Sierra Rural	Bajo	1112
Costa Rural	Alto	597
Amazonía Rural	Medio	515
Región Insular	Bajo	114
Total		8736

Fuente. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

La representatividad de la muestra y la precisión de los resultados fueron garantizadas por la metodología utilizada, lo que permitió obtener conclusiones confiables y precisas para la formulación de políticas públicas efectivas.

El documento de diseño muestral de la ENEMDU proporciona un detalle exhaustivo de los procedimientos y algoritmos utilizados para calcular y asignar el tamaño de muestra, asegurando la validez y representatividad de los datos recolectados.

Resultados.

En el presente estudio se analizaron los datos recopilados de un grupo representativo consultada de la población del Ecuador para comprender la relación entre la forma de ocupación de la vivienda y los gastos de arriendo.

Los resultados se presentan en dos secciones: resultados descriptivos y resultados inferenciales. Los resultados descriptivos proporcionan una visión general de las características demográficas y

socioeconómicas. La muestra proporcionó información sobre las diferentes formas de ocupación de la vivienda y los gastos de arriendo observados. Estos resultados iniciales son fundamentales para establecer un contexto claro y comprensible de la situación actual en Ecuador.

Posteriormente, se presentan los resultados inferenciales, los cuales incluyen análisis estadísticos que permiten evaluar la relación entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo, controlado por diversas variables socioeconómicas. Los análisis inferenciales se basan en técnicas estadísticas avanzadas, como la regresión y el análisis de varianza, que permiten identificar asociaciones significativas y evaluar las hipótesis planteadas. Estos resultados son cruciales para entender las dinámicas subyacentes y proporcionar evidencia empírica que respalde la formulación de políticas públicas orientadas a mejorar la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda en Ecuador.

Resultados descriptivos.

El análisis de los datos proporciona una visión clara de las formas de ocupación de la vivienda y los costos de arriendo en la muestra consultada de la población del Ecuador. Para presentar estos resultados de manera clara y concisa, se emplearon dos gráficos de barras que ilustran las distribuciones y características clave. El primer gráfico de barras muestra la distribución de las diferentes formas de ocupación de la vivienda, incluyendo la proporción de viviendas en propiedad, arrendadas y otras modalidades. El segundo gráfico de barras detalla los costos de arriendo, destacando las variaciones en los precios según diferentes factores socioeconómicos. Estos análisis visuales permiten una comprensión rápida y efectiva de los patrones y tendencias en los datos, estableciendo una base sólida para los análisis inferenciales que se presentan posteriormente.

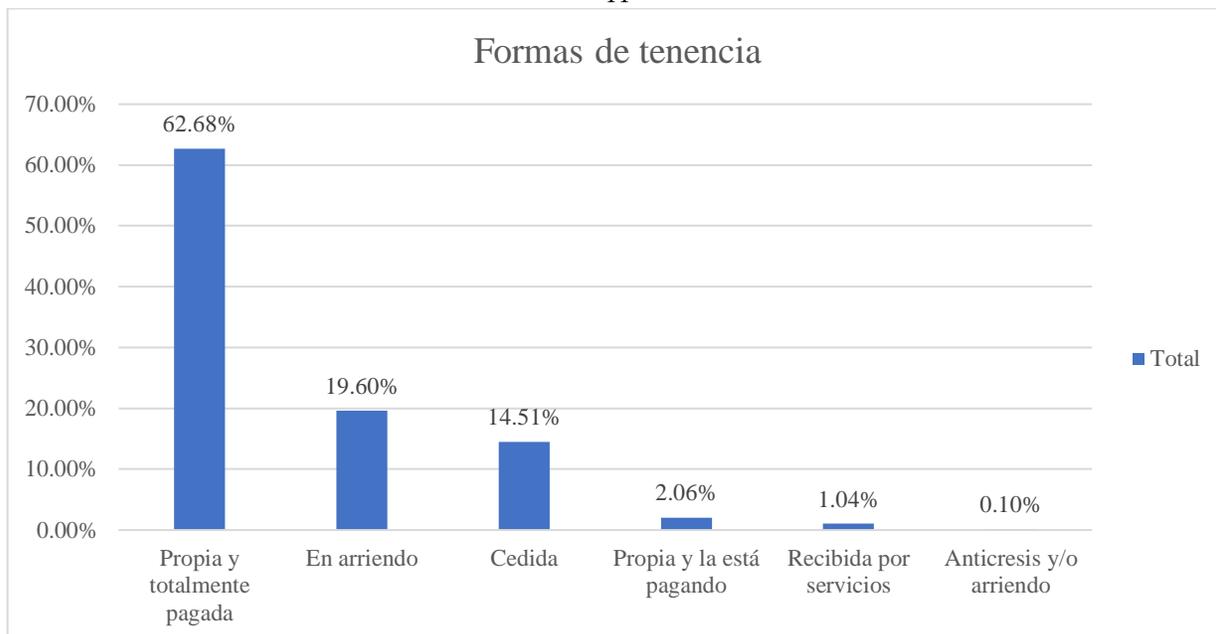


Figura 1. Formas de tenencia.

Fuente. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

La Figura 1 presenta un gráfico de barras que muestra las diferentes formas de tipo de propiedad de la vivienda en la muestra consultada de la población del Ecuador. Los datos explican que la mayoría de las viviendas son “propias y totalmente pagadas”, representando el 62,68% del total. Esta categoría es significativamente mayor que las demás formas de tenencia, lo que sugiere una prevalencia de propiedad completa entre los encuestados.

La segunda forma de tenencia más común es la vivienda “en arriendo”, que representa el 19,60% del total. Esto muestra una relación considerable del segmento poblacional analizado que vive en viviendas arrendadas. La tercera categoría más común es la vivienda "cedida", con un 14,51%, indicando que una parte importante de la población vive en viviendas que les han sido proporcionadas sin un costo directo.

Las formas de tenencia menos comunes incluyen “propia y la está pagando” (2,06%), “recibida por servicios” (1,04%) y “anticresis y/o arriendo” (0,10%). Estas categorías representan una minoría de la población, reflejando modalidades de tenencia menos frecuentes.

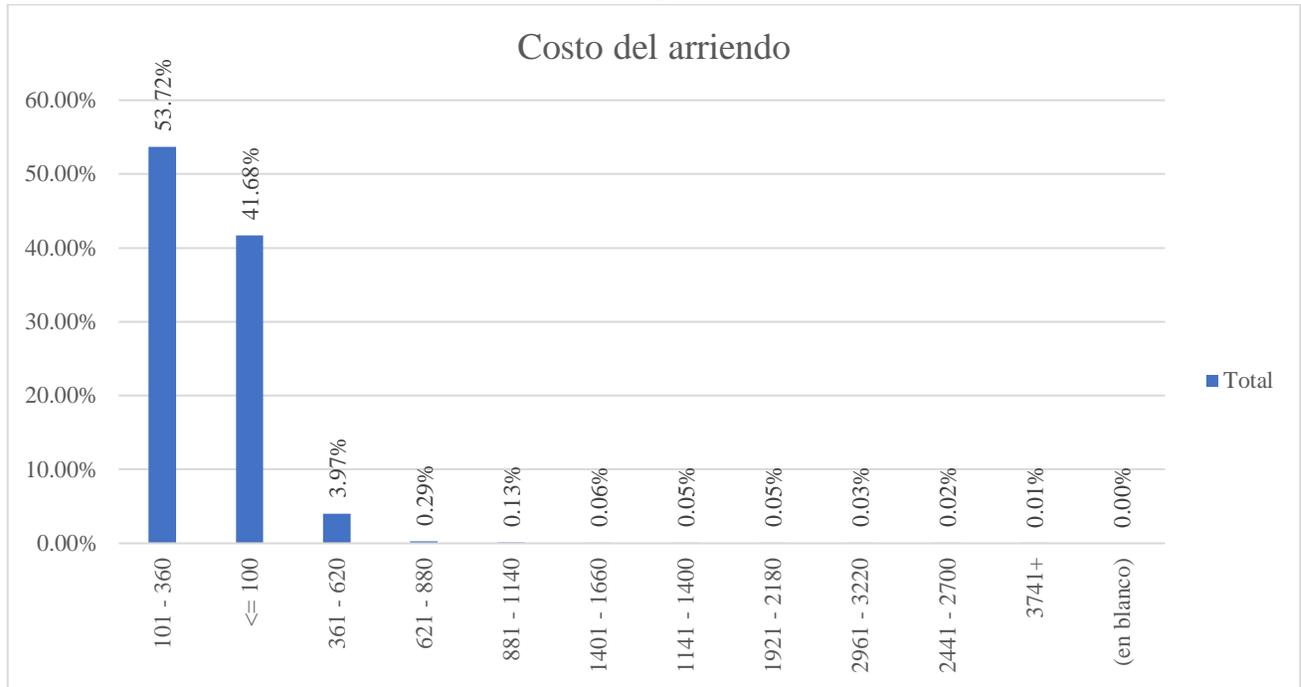


Figura 2. Costo del arriendo.

Fuente. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

La Figura 2 muestra un gráfico de barras que representa los diferentes rangos de costos de arriendo en la muestra consultada de la población del Ecuador. Los datos señalan que la mayoría de los arriendos se encuentran en los rangos de menor costo. Específicamente, el 53,72% de los arriendos se sitúan en el rango de \$101 a \$360, mientras que el 41,68% se encuentran en el rango de \$100 o menos. Estos dos rangos juntos representan el 95,40% de la muestra, lo que sugiere que la gran mayoría de la población paga un costo de arriendo relativamente bajo.

Un porcentaje mucho menor de la población paga arriendos en los rangos más altos; por ejemplo, solo el 3,97% de los arriendos se encuentran en el rango de \$361 a \$620. Los demás rangos de costos, que van desde \$621 hasta más de \$3741, representan porcentajes insignificantes de la muestra, con cada uno de ellos abarcando menos del 1% del total. Los datos más elevados, como los costos de arriendo entre \$2961 y \$3220 y superiores a \$3741, prácticamente no tienen representación en la muestra.

Resultados inferenciales.

En la segunda parte del análisis, se lleva a cabo una evaluación estadística inferencial para responder a la pregunta central de la investigación: ¿Existe una relación significativa entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo en Ecuador? Para ello, se utilizará un método de comprobación de hipótesis que permitirá evaluar las relaciones y efectos significativos entre las variables de interés.

Las hipótesis planteadas para este análisis son:

1. **H1:** Existe una relación significativa entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo.
2. **H2:** Las variables socioeconómicas como el ingreso familiar, el nivel educativo y la ubicación geográfica tienen un efecto significativo en los costos de arriendo.

El análisis inferencial permitirá identificar si existen asociaciones significativas entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo, así como evaluar el impacto de diversas variables socioeconómicas en estos costos. Este enfoque ofrece una comprensión más detallada de las dinámicas subyacentes, lo que permite formular políticas públicas basadas en datos concretos. A continuación, se presentan los resultados del análisis inferencial y su interpretación en el contexto del estudio.

Tabla 2. Resumen de procesamiento de casos.

	Casos					
	Válido		Perdido		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
Forma de tenencia de la vivienda * Cuál es el valor que paga/ pagaría mensualmente por el arriendo	8731	99,9%	5	0,1%	8736	100,0%

Fuente. Los autores.

La Tabla 2 presenta un resumen del procesamiento de casos para el análisis de la relación entre la forma de ocupación de la vivienda y el costo mensual de arriendo.

De un total de 8736 casos encuestados, 8731 fueron válidos, representando el 99,9% de la muestra. Solo 5 casos fueron perdidos, lo que constituye un 0,1% del total. Estos datos indican una alta tasa de respuesta válida y aseguran la representatividad y robustez del análisis. La mínima cantidad de datos perdidos no

afecta significativamente la calidad y confiabilidad de los resultados inferenciales que se presentarán a continuación.

Tabla 3. Tabla cruzada de formas de tenencia y valor del arriendo.

Forma de tenencia de la vivienda	<= 100	101 - 360	361 - 620	621 - 880	881 - 1140	1141 - 1400	1401 - 1660	1661 - 1920	1921 - 2440	2441 - 2960	2961 - 3740	3741+	Total
En arriendo													
Recuento	604	1039	59	4	3	1	0	0	0	0	0	0	1710
Recuento esperado	712.7	918.6	68.0	4.9	2.2	0.8	1.0	0.8	0.4	0.6	0.2	0.2	1710
Anticresis y/o arriendo													
Recuento	3	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9
Recuento esperado	3.8	4.8	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9
Propia y la está pagando													
Recuento	22	116	38	3	0	0	0	0	1	0	0	0	180
Recuento esperado	75.0	96.7	7.2	0.5	0.2	0.1	0.1	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	180
Propia y totalmente pagada													
Recuento	2280	2917	234	17	8	3	5	4	1	3	1	1	5473
Recuento esperado	2281.1	2939.9	217.5	15.7	6.9	2.5	3.1	2.5	1.3	1.9	0.6	0.6	5473
Cedida													
Recuento	671	580	16	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1268
Recuento esperado	528.5	681.1	50.4	3.6	1.6	0.6	0.7	0.6	0.3	0.4	0.1	0.1	1268
Recibida por servicios													
Recuento	59	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	91
Recuento esperado	37.9	48.9	3.6	0.3	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	91
Total	3639	4690	347	25	11	4	5	4	2	3	1	1	8731
Recuento esperado	3639.0	4690.0	347.0	25.0	11.0	4.0	5.0	4.0	2.0	3.0	1.0	1.0	

Fuente. Los autores.

La Tabla 3 presenta una tabla cruzada que muestra la distribución de los datos observados y esperados de la forma de uso de la propiedad de la vivienda y el valor mensual del arriendo en la muestra consultada. Estos datos son fundamentales para realizar el análisis estadístico inferencial mediante el método de comprobación de hipótesis, conocido como chi-cuadrado, para analizar si existe una relación importante entre estas variables.

En la categoría de viviendas “en arriendo”, se observa que 604 casos pagan un arriendo de \$100 o menos, mientras que el recuento esperado para esta categoría es de 712,7. En el rango de \$101 a \$360, el número de casos observados es 1039, comparado con un recuento esperado de 918,6. Para arriendos de \$361 a \$620, se observan 59 casos frente a un recuento esperado de 68, lo que indica una leve discrepancia.

Para las viviendas bajo la modalidad de "anticresis y/o arriendo", se observan 3 casos en el rango de \$100 o menos, con un recuento esperado de 3,8. En el rango de \$101 a \$360, se observan 6 casos, en comparación con un recuento esperado de 4,8. No se reportaron casos en los rangos de arriendos más altos para esta categoría.

En la categoría de viviendas “propia y la está pagando”, se observan 22 casos con un arriendo de \$100 o menos, mientras que el recuento esperado es de 75. En el rango de \$101 a \$360, el número de casos observados es 116, frente a un recuento esperado de 96,7.

Para las viviendas “propia y totalmente pagada”, se reportan 2280 casos en el rango de \$100 o menos, muy cercano al recuento esperado de 2281,1. En el rango de \$101 a \$360, se observan 2917 casos con un recuento esperado de 2939,9.

La categoría “cedida” muestra 671 casos en el rango de \$100 o menos, mientras que el recuento esperado es de 528,5. En el rango de \$101 a \$360, se observan 580 casos, comparado con un recuento esperado de 681,1.

Finalmente, en la categoría “recibida por servicios”, se observan 59 casos en el rango de \$100 o menos, con un recuento esperado de 37,9. En el rango de \$101 a \$360, se reportan 32 casos, frente a un recuento esperado de 48,9.

Estos datos observados y esperados ofrecen una base firme para el método de comprobación de hipótesis, permitiendo evaluar la existencia de un vínculo estadísticamente significativo entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo.

Tabla 4. Pruebas del chi-cuadrado.

	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	356,741 ^a	50	,000
Razón de verosimilitud	297,611	50	,000
N de casos válidos	8731		

a. 50 casillas (75,8%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,00.

Fuente. Los autores.

La Tabla 4 contiene los resultados del análisis del chi-cuadrado para evaluar la relación entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo. El análisis estadístico reveló una relación significativa entre las variables, con un valor de 356,741 y 50 grados de libertad, lo que indica una probabilidad extremadamente baja de que la relación sea debida al azar. Se analizaron 8731 casos válidos en total. Es importante notar, que 50 casillas (75,8%) tuvieron un recuento esperado menor que 5, con un recuento mínimo esperado de 0,00.

Con base en los resultados del chi-cuadrado, podemos concluir si se acepta o rechaza la hipótesis nula. Dado que el valor de significación asintótica es 0,000, que es menor que el nivel de significancia comúnmente utilizado de 0,05, se rechaza la hipótesis nula. Esto indica que existe una relación significativa entre la forma de tenencia de la vivienda y los costos de arriendo en la población ecuatoriana; por lo tanto, la hipótesis alternativa H1, propone que hay una relación significativa entre estas variables, es aceptada.

Discusión.

Los resultados del análisis estadístico indican una relación significativa entre la forma de tipo de uso de propiedad de la vivienda y los costos de arriendo en la población ecuatoriana. Este hallazgo es crucial, ya que proporciona evidencia empírica sobre cómo las diferentes modalidades de tenencia de vivienda pueden influir en los costos que enfrentan los arrendatarios en Ecuador.

La alta proporción de viviendas “propia y totalmente pagada” y “en arriendo” refleja las dinámicas del mercado inmobiliario ecuatoriano, donde la propiedad completa sigue siendo predominante, pero una parte considerable de la población depende del arriendo para satisfacer sus necesidades habitacionales.

La significativa concentración de arriendos en los rangos de costos más bajos ($\leq \$100$ y $\$101-\360) resalta la asequibilidad como un factor crucial para los arrendatarios ecuatorianos, subrayando la importancia de políticas que mantengan y mejoren el acceso a viviendas económicas.

La confirmación de las hipótesis planteadas – la existencia de una correlación entre la forma de tenencia y/o uso de la propiedad de la vivienda y los costos de arriendo (H1) y la influencia de variables socioeconómicas como el ingreso familiar, el nivel educativo y la ubicación geográfica en los costos de arriendo (H2) – proporciona una comprensión más profunda de las complejidades que enfrentan los arrendatarios en Ecuador.

Estos hallazgos tienen implicaciones importantes no solo para la comunidad académica, sino también para la creación de políticas públicas efectivas que aborden la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda en el país. Al entender cómo diferentes formas de tenencia y variables socioeconómicas impactan los costos de arriendo, se pueden diseñar estrategias más efectivas para abordar los desafíos del mercado inmobiliario y promover una vivienda adecuada para todos los ecuatorianos.

Este estudio puede ser contrastado con varios trabajos similares en términos de sus hallazgos presentados en contextos similares, aunque estos tomaron caminos investigativos diferentes. Ramos et al (2020), en su investigación sobre la gestión de costos en empresas pesqueras peruanas, resaltaron la importancia de un

enfoque detallado para mejorar la toma de decisiones empresariales. Aunque su enfoque estuvo en la gestión empresarial, su hallazgo sobre la necesidad de información precisa para la toma de decisiones se alineó con los resultados presentes, que subrayaron la relevancia de variables socioeconómicas en los costos de arriendo.

De manera similar, en una microempresa artesanal en Riobamba, Ecuador, encontraron que la implementación de un sistema de costos por procesos fue fundamental para calcular el costo de producción y mejorar la eficiencia en la gestión de recursos y fijar precios de venta. Esta necesidad de un sistema de costos detallado para la toma de decisiones financieras también fue evidente en el presente estudio, donde las diferentes formas de tenencia de vivienda impactaron los costos de arriendo, subrayando la importancia de contar con datos precisos para políticas habitacionales efectivas.

Adicionalmente, Arellano et al. (2017) señalaron la necesidad de aplicar métodos de costeo basados en actividades en micro y pequeñas empresas de Ecuador para optimizar la eficiencia operativa y la toma de decisiones. Este énfasis en sistemas de costos detallados para mejorar la gestión empresarial también se observó en el presente estudio, donde las variables socioeconómicas influyeron significativamente en los costos de arriendo, requiriendo un análisis detallado y preciso. Por otra parte, Pérez et al. (2016) subrayaron la necesidad de sistemas de costos adecuados para la toma de decisiones en empresas productoras de muebles modulares en Ecuador, destacando las deficiencias en el tratamiento de los costos y proponiendo un sistema de costos por órdenes de trabajo, lo cual refleja una preocupación compartida en la correcta gestión de costos.

Por otro lado, investigaciones enfocadas en el mercado de vivienda y arrendamiento también proporcionan puntos de comparación relevantes. Bogolaski et al (2021) presentaron un análisis de la política habitacional en Chile, resaltando la implementación de subsidios de arriendo como una herramienta para mejorar el acceso a la vivienda. Aunque su estudio se enfocó en la efectividad de las políticas de subsidio, los resultados reflejaron problemas similares en términos de asequibilidad y acceso a la vivienda, observados

también en el mercado ecuatoriano de arriendo. Ávila (2022), en sus observaciones de la situación habitacional de inmigrantes venezolanos en Bogotá, Colombia, encontró que la alta demanda y la falta de regulación de precios incrementaron los costos de arriendo. Este estudio resaltó cómo factores externos podían influir en los costos de vivienda, lo cual complementó los hallazgos sobre la influencia de variables socioeconómicas en el contexto ecuatoriano.

Además, Paredes & Aroca (2008) propusieron una metodología para construir un índice regional de costo de vivienda, subrayando cómo la heterogeneidad espacial pudo afectar la estimación de precios de arriendo. Su enfoque en la importancia de considerar diferencias regionales en el análisis de costos de vivienda fue relevante para este estudio, ya que las variaciones geográficas también impactaron los costos de arriendo en Ecuador, destacando la necesidad de políticas públicas que tomaran en cuenta estas diferencias regionales para ser más efectivas; asimismo, Zambrano-Monserrate (2016) analizó el mercado inmobiliario en Machala, Ecuador, utilizando métodos de precios hedónicos, encontrando que factores ambientales y demográficos influían significativamente en los precios de arriendo, complementando así los hallazgos sobre la influencia de variables socioeconómicas en el presente estudio.

Otro punto importante es el de Toapanta et al (2022), que explican cómo los comerciantes en plazas y mercados de Tungurahua gestionan sus ingresos para cancelar los costos municipales, encontrando que el manejo de efectivo y recursos es crucial para su sostenibilidad. Este hallazgo se alinea con la necesidad de políticas habitacionales que consideren la capacidad de pago de los arrendatarios, reflejada en la presente investigación.

Santos & Castro (2020) realizaron un estudio sobre el arrendamiento financiero y su impacto en la rentabilidad de una empresa en Lima, Perú, llegando a la conclusión de que la estabilidad de endeudamiento permite generar inversión y obtener ganancias. Aunque su estudio se centró en el financiamiento empresarial, la relación entre costos y rentabilidad es relevante para comprender cómo los costos de arriendo pueden impactar la estabilidad financiera de los hogares ecuatorianos.

CONCLUSIONES.

El presente estudio ha demostrado que existe una asociación estadística importante entre la forma de uso de propiedad de la vivienda y los costos de arriendo en la población ecuatoriana. Los hallazgos señalan que la mayoría de las viviendas son “propias y totalmente pagadas”, mientras que un gran porcentaje considerable de la población vive en viviendas arrendadas. Estos hallazgos explican la importancia de comprender las dinámicas de costos de arriendo en función de la forma del uso de la propiedad de la vivienda.

La influencia de variables sociales y económicas como el ingreso de las familias, y su nivel educativo, así como geográfico, influyen en los costos de arriendo de forma significativa. El estudio reveló que estas variables afectan directamente la capacidad de los individuos para pagar el arriendo, lo que destaca la necesidad de analizar detalladamente estos factores para entender mejor el mercado de arriendo en Ecuador. El análisis comparativo con estudios previos de otros contextos latinoamericanos reveló, que aunque las dinámicas de vivienda y arriendo pueden variar según el país y la región, existen patrones comunes relacionados con la asequibilidad y el acceso a la vivienda. La puesta en marcha de sistemas de costos detallados y la consideración de factores ambientales y demográficos son cruciales para entender y abordar los desafíos del mercado de vivienda. Estos enfoques pueden ser adaptados y aplicados en Ecuador para mejorar la eficiencia del mercado de arriendo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

1. Aguirre, F., Ayabaca, F., Bermeo, J., & Rodríguez, B. (2021). Estudio de la Adopción de NIIF 16, implicación contable, tributaria y financiera considerando efecto COVID-19 en Ecuador. Boletín de Coyuntura, 30, Article 30. <https://doi.org/10.31243/bcoyu.30.2021.1411>
2. Arellano, O., Quispe, G., Ayaviri, D., & Escobar, F. (2017). Estudio de la Aplicación del Método de Costos ABC en las Mypes del Ecuador. Revista de Investigaciones Altoandinas, 19(1), 33-46. <https://doi.org/10.18271/ria.2016.253>

3. Arias, J., & Cano, V. (2021). Contabilidad de gestión y regímenes de poder: revisión de la literatura y reflexión crítica sobre los eufemismos de los sistemas de costos en las organizaciones. *Innovar*, 31(82), 45-64. <http://www.scielo.org.co/pdf/inno/v31n82/0121-5051-inno-31-82-45.pdf>
4. Ávila, J. (2022). El mercado de vivienda informal en arriendo para la población venezolana asentada en Bogotá. *Revista de geografía Norte Grande*, 82, 71-87. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022022000200071>
5. Bogolaski, F., López, R., & Mora, M. (2021). Crisis de acceso a la vivienda y mecanismos de promoción del arriendo en Chile: Tendencias y desafíos para la consolidación de una Política de Arriendo. *Revista de Trabajo Social*, 95, Article 95. <https://doi.org/10.7764/rts.95.129-137>
6. Casanova, C., Núñez, R., Navarrete, C., & Proaño, E. (2021). Gestión y costos de producción: Balances y perspectivas. *Revista de ciencias sociales*, 27(1), 302-314. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7817700.pdf>
7. Casanova-Villalba, C., Proaño-González, E., Macías-Loor, J., & Ruiz-López, S. (2023). La contabilidad de costos y su incidencia en la rentabilidad de las PYMES. *Journal of Economic and Social Science Research*, 3(1), Article 1. <https://doi.org/10.55813/gaea/jessr/v3/n1/59>
8. Meleán-Romero, R., & Torres, F. (2021). Gestión de costos en las cadenas productivas: Reflexiones sobre su génesis. *RETOS. Revista de Ciencias de la Administración y Economía*, 11(21), 131-146. <http://scielo.senescyt.gob.ec/pdf/retos/v11n21/1390-6291-Retos-11-21-00131.pdf>
9. Paredes, D., & Aroca, P. (2008). Metodología para Estimar un Índice Regional de Costo de Vivienda en Chile. *Cuadernos de economía*, 45(131), 129-143. <https://doi.org/10.4067/S0717-68212008000100005>
10. Pérez, G., Tulcán, A. L., & Solís, A. (2016). Los sistemas de costos en Ecuador: Propuesta para empresas de fabricación de muebles. *Revista Científica UISRAEL*, 3(1), Article 1. <https://doi.org/10.35290/rcui.v3n1.2016.16>

11. Ramos, E., Huacchillo, L., & Portocarrero, Y. (2020). El sistema de costos ABC como estrategia para la toma de decisiones empresarial. *Revista Universidad y Sociedad*, 12(2), 178-183. <http://scielo.sld.cu/pdf/rus/v12n2/2218-3620-rus-12-02-178.pdf>
12. Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo -formal e informal- como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), 19-53. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019>
13. Santos, C., & Castro, Z. (2020). Arrendamiento financiero y rentabilidad en la empresa OR Maquinarias S.A.C. *Revista de Investigación Valor Contable*, 7(1), Article 1.
14. Toapanta, D. G., Estévez, A., Ortiz, W., & Espinosa, M. (2022). Los costos municipales en el canon de arrendamiento de plazas y mercados: Un contraste pragmático en los comerciantes de la provincia del Tungurahua. *Aula Virtual*, 3(8), Article 8. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7506623>
15. Zambrano-Monserrate, M. A. (2016). Formación de los precios de alquiler de viviendas en Machala (Ecuador): Análisis mediante el método de precios hedónicos. *Cuadernos de Economía*, 39(109), 12-22. <https://doi.org/10.1016/j.cesjef.2015.10.002>

DATOS DE LOS AUTORES.

1. **Wilmer Medardo Arias Collaguazo.** Magister en Gestión Empresarial. Docente de la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Matriz Ambato, Ecuador. E-mail: ui.wilmerarias@uniandes.edu.ec
2. **Martha Elizabeth Guaigua Vizcaíno.** Magister en Gestión Empresarial. Docente de la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Matriz Ambato, Ecuador. E-mail: ua.marthaguaigua@uniandes.edu.ec
3. **Dolores Paulina Ramírez Flores.** Estudiante de la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, Matriz Ambato, Ecuador. E-mail: doloresrf69@uniandes.edu.ec

RECIBIDO: 30 de septiembre del 2024.

APROBADO: 22 de octubre del 2024.