

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS**

**Carrera: Ingeniería Financiera.**

**TESIS DE GRADO**

**TEMA: COMO EL USO DEL BONO DE VIVIENDA  
COMBINADO CON EL MODELO PROPUESTO DE CRÉDITO  
DE DOBLE INDEXACIÓN, INCORPORAN A LA VIVIENDA A  
UN MAYOR NUMERO DE FAMILIAS DE BAJOS RECURSOS  
ECONÓMICOS.**

**AUTOR: BORIS A. ENRÍQUEZ MEDINA.**

**Quito – Ecuador  
1999 – 2000**

**UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y  
ADMINISTRATIVAS**

**Carrera: Ingeniería Financiera.**

**TESIS DE GRADO**

**TEMA: COMO EL USO DEL BONO DE VIVIENDA  
COMBINADO CON EL MODELO PROPUESTO DE CRÉDITO  
DE DOBLE INDEXACIÓN, INCORPORAN A LA VIVIENDA A  
UN MAYOR NUMERO DE FAMILIAS DE BAJOS RECURSOS  
ECONÓMICOS.**

**AUTOR: BORIS A. ENRÍQUEZ MEDINA.**

**VISTO BUENO  
DIRECTOR DE TESIS**

**EC. EDUARDO SALAZAR**

**CALIFICACIÓN: 10/10**

**Quito – Ecuador  
1999 - 2000**

# **DEDICATORIA**

**A mis queridos padres, y hermanos**

# AGRADECIMIENTO

A Dios, que me ha permitido llegar a una de mis metas tan ansiadas.

A mis queridos padres, quienes forjaron la virtud de la confianza en mí mismo, cauto en mi decisión, perseverante en mis conocimientos y que con la bendición de Dios he alcanzado parte de mi formación profesional para proyectarme al servicio de los demás.

A mis queridos hermanos, mis grandes amigos, que juntos compartimos momentos de dudas e interrogantes para encontrar la verdad del conocimiento.

A la Universidad Internacional SEK, noble institución que me acogió en estos 5 años de constante enseñanza, que han permitido que me realice como profesional.

Al Economista Eduardo Bustamante Decano de la Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas por el apoyo incondicional en la disertación del grado.

Y de manera especial al Eco. Eduardo Salazar, por su decidida dirección y consejos acertados, para alcanzar la culminación de esta disertación fruto de su valioso aporte intelectual y valía personal que han hecho que complete con éxito mi carrera profesional.

# PROLOGO

La presente investigación abarca fundamentalmente el problema de vivienda, desde el punto de vista de financiamiento habitacional, principalmente para los estratos de ingresos medios y bajos, considerando que en el Ecuador el sector financiero privado debe diseñar mecanismos para que las personas de ingresos medios y bajos sean sujetos de crédito para adquirir vivienda, que los constructores diseñen programas de vivienda social acordes con la realidad nacional, y que los gobernantes tengan como misión profundizar y perfeccionar el sistema.

En el Capítulo I, se exponen las características económicas de la inversión en vivienda respecto a la inversión total de la economía nacional, y por otro lado, a establecer el gasto en vivienda en las economías familiares ecuatorianas, para determinar su impacto económico, así como la deficiente distribución de la tierra, la tenencia y legalización de la misma.

En el Capítulo II, se mencionan los objetivos y lineamientos del estado como regulador y facilitador, dejando de ser promotor y ejecutador, con el fin de que se propicié la igualdad de oportunidades para que la población disfrute de la ampliación y mejoramiento de vivienda, con el objetivo fundamental de contrarrestar el déficit de vivienda.

En el Capítulo III se habla de la implantación de un sistema de incentivos de vivienda como un programa de apoyo al sector vivienda, con el objetivo de mejorar el acceso de la población de bajos ingresos a soluciones habitacionales, así como el incentivar la participación y responsabilidad del sector privado en el otorgamiento de crédito hipotecario a mediano y largo plazo a los estratos de menores ingresos, medidos mediante reglas claras, transparentes, preestablecidas y reglamentadas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)

En el Capítulo IV, se plantea concretamente, un modelo de crédito de doble indexación, demostrando con un modelo matemático financiero su aplicación, con el objetivo de proteger tanto al prestamista como al prestatario en épocas de inflación y posibilitando el crédito a los sectores de menores ingresos.

El tema de investigación es de especial interés para el autor, debido a que el acelerado crecimiento de la población urbana ha contribuido a agravar el problema del déficit habitacional, así como el incentivar el ahorro, desarrollar al sector de la construcción y por ende a reactivar la economía, así como despertar en las entidades públicas y privadas el deseo de enfrentar el problema habitacional con criterios acordes a la realidad económica y social que vive el país.

## **PRELIMINARES**

- Portadas
- Dedicatoria
- Agradecimiento
- Prologo

## **INDICE GENERAL**

### **INTRODUCCIÓN**

I

- Antecedentes

II

### **CAPITULO I**

	<b>Pág.</b>
<b>1. GASTOS E INVERSION EN VIVIENDA EN LAS ECONOMIAS FAMILIARES</b>	<b>1</b>
1.1. La vivienda como gasto en las economías familiares	1
1.1.1. Impacto Económico y social del gasto en vivienda	2
1.1.2. Determinación del gasto en vivienda en la economía familiar	4
1.1.3. Análisis microeconómico del gasto de vivienda.	7
1.1.3.1 Dificultad de Acceso al Crédito Hipotecario	17
1.2. La vivienda como inversión en las economías familiares	20
1.2.1. Inversiones para vivienda comparado con el gasto de arrendamiento	21
1.2.2. Adquisición de terrenos y legalización de la tenencia de la tierra	25

### **CAPITULO II**

	<b>Pág.</b>
<b>2. OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS PARA LA SOLUCION HABITACIONAL</b>	<b>37</b>
2.1. Objetivos nacionales para la vivienda.	38
2.2. Rol del Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)	40
2.3. Lineamientos y políticas	43
2.3.1. Creación de Incentivos al Ahorro (SIV)	46
2.3.1.1 Importancia del aporte propio en la adquisición de vivienda: Aspectos económicos y sociológicos en la pertenencia del bien.	48
2.3.1.2 Reestructuración del BEV como Banco de Segundo Piso	49
2.3.2. Homologación de normas y regulaciones habitacionales nacionales; un imperativo para el desarrollo de vivienda social	54

2.3.2.1 La Homologación de los tramites de vivienda estimulara el crecimiento del sector: Experiencias de otros países.	55
2.3.3 Creación de un sistema de información habitacional; la organización de la demanda y oferta de vivienda social es una metodología que dinamiza el sector.	57

### **CAPITULO III**

	<b>Pág.</b>
<b>3. IMPLANTACION DE UN SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA</b>	<b>63</b>
3.1. Definición de Sistema de Incentivos para Vivienda	63
3.1.1 Modelo aplicado en nuestro país.	64
3.2. Rol del Estado en lo social. El nuevo rol del estado facilitador	70
3.2.1 Opción preferente por los de menores ingresos	72
3.2.2 Fomento de una cultura de ahorro	73
3.3. Rol del Sector Financiero Privado.	74
3.4. Fuentes de financiamiento de los subsidios	78
3.5. Efectos esperados de los subsidios	81
3.6. Resultados obtenidos en otros países.	82
3.6.1 La experiencia chilena	83
3.6.2 La experiencia colombiana	91

### **CAPITULO IV**

	<b>Pág.</b>
<b>4. PROPUESTA DE NUEVOS MODELOS DE CREDITO DE DOBLE INDEXACION</b>	<b>94</b>
4.1. Introducción de los diferentes mecanismos de crédito	94
4.1.1 Créditos en sucres	94
4.1.2 Créditos en UVC	97
4.1.3 Créditos en moneda extranjera	100
4.1.3.1 Créditos en moneda extranjera de cuotas fijas	100
4.1.3.2 Créditos en moneda extranjera de cuotas decrecientes	103
4.2. Comparación de los créditos de doble indexación respecto de los créditos hipotecarios tradicionales: Sucres, UVC, US\$ dólares	106
4.2.1 Modelos de cuotas a pagar.	106
4.2.1.1 Modelo de crédito con cuotas crecientes	107
4.2.1.2 Modelo de crédito con cuotas de crecimiento semestral con deflactor del crecimiento geométrico.	110
4.2.1.3 Modelo de crédito con cuotas de crecimiento semestral	112
4.2.1.4 Modelo de crédito con cuotas de crecimiento anual	114

4.2.2	Análisis de los créditos de doble indexación respecto de los créditos hipotecarios tradicionales: Sucres, UVC, US\$ dólares	116
4.3.	Análisis de los diferentes modelos de crédito:	120
4.3.1	Respecto de la capacidad de pago el crédito en el tiempo comparada con la evolución real del ingreso familiar de acuerdo a la inflación	120
4.3.2	Respecto del valor del inmueble comparado con el valor real de la deuda respecto a la inflación	122
4.4	Desarrollo del uso del sistema combinado Bono/crédito propuesto: incorporación del acceso a vivienda digna a un estrato socioeconómico de menores ingresos	125
4.4.1	Supuesto a utilizar	125
4.4.2	Crédito de cuota fija en sucres	126
4.4.3	Crédito de cuota fija en dólares americanos.	126
4.4.4	Crédito de cuota decreciente en dólares americanos	128
4.4.5	Crédito con cuotas crecientes, de doble indexación linealizado al quinto año	131
4.4.6	Crédito con cuotas crecientes, de doble indexación semestral con deflactor del crecimiento geométrico.	133
4.4.7	Crédito con cuotas crecientes, de doble indexación semestral	135
4.4.8	Crédito con cuotas crecientes, de doble indexación anual	137
4.4.9	Crédito con cuotas fijas en UVC – el UVC puro	139

## CAPITULO V

		<b>Pág.</b>
<b>5.</b>	<b>RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	<b>142</b>
5.1	Resultados	142
5.2	Conclusiones	142
5.3	Recomendaciones	145

### **ANEXOS**

### **BIBLIOGRAFÍA**

# INTRODUCCIÓN

Dentro del conjunto de los derechos fundamentales que poseen todos los ecuatorianos y que el Estado garantiza, se halla el derecho a la vivienda y a un hábitat digno, el cual supone la existencia de servicios básicos de infraestructura y equipamiento, de iguales oportunidades para desarrollar las actividades productivas, y llevar la vida en una forma digna.

La vivienda es uno de los indicadores más importantes de las condiciones de vida de una sociedad y como tal, evidencia el grado de bienestar social y los niveles de solidaridad, democracia y justicia social logrados. La vivienda debe ser manejada como un importante sector productivo, cuyas políticas tienen claras repercusiones en los resultados económicos globales.

La vivienda constituye un derecho social, indispensable para la supervivencia y desarrollo de la familia, garantizando su privacidad, patrimonio y heredad, es una de las necesidades básicas de la población, es tal vez el componente más importante de una política de desarrollo social para un país.

Es un bien económico, estructuralmente ligado con el suelo, sujeto al comportamiento del mercado de tierras; relacionado con la industria de materiales y de la construcción, con el financiamiento del terreno y de la vivienda misma.

## **MARCO JURÍDICO**

En la Constitución Política de la República, en la Sección V "De la Seguridad Social y la Promoción Popular", en el Art. 43 inciso segundo, preceptúa que el Estado estimulará los programas de vivienda de interés social.

De la Seguridad Social y la Promoción Popular considera como instrumentos para alcanzar dicho objetivo las políticas de vivienda y financiamiento habitacional, con una participación preeminente del Estado y una amplia participación del sector privado, con el fin de detener el déficit habitacional con soluciones accesibles a la población de menores recursos.

Por eso en el Gobierno del Presidente Interino Fabián Alarcón mediante Decreto Ejecutivo No. 1269 del 30 de Marzo de 1998, promulgado en el suplemento Registro Oficial No. 287 del 31 de Marzo de 1998 se crea el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 1568 del 1 de Julio de 1998, publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 352 del 2 de Julio de 1998, con el fin de crear mecanismos jurídicos y financieros para que los grupos de menores ingresos puedan acceder al sistema financiero y convertirse en propietarios de sus viviendas.

# ANTECEDENTES

El tema de vivienda constituye uno de los problemas centrales de la política social de cualquier gobierno, debido a que ésta es una necesidad básica de toda la sociedad.

Por esta razón el Estado Ecuatoriano debe facilitar y garantizar el acceso de los ciudadanos a una vivienda propia con servicios básicos, ya que es un derecho inalienable de las familias ecuatorianas.

Históricamente, el derecho a la vivienda fue contemplado en el contenido de la Constitución Política de la República en :

El Título II, sección 1 dice:

Art. 19 "Toda persona goza de las siguientes garantías:

No. 13.- El derecho a un nivel de vida que asegure la salud, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios;

Y en el mismo Título II, Sección 4, dice:

Art. 30 "El Estado contribuirá a la organización y promoción de los diversos sectores populares, sobre todo el campesinado, en lo moral, cultural, económico y social, que les permita su efectiva participación en el desarrollo de la comunidad. Estimulará los programas de vivienda higiénica y barata...."

Y lo recalca más cuando en el Título III, Sección 3 dice:

Art. 50 "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo fructo de los centros urbanos, de conformidad con la Ley"

Desde entonces en el Ecuador se han conformado varias entidades como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, la ya desaparecida Junta Nacional de la Vivienda, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Sistema de Mutualistas, Cooperativas de Vivienda, Banca Privada, entre otras, las cuales tienen como fin atender el problema de la vivienda en el Ecuador, mediante la acumulación y canalización de fondos hacia la construcción, adquisición y mejora de viviendas de mediano y bajo costo, con el objetivo de atender a los sectores de menor ingreso.

Pero, por una parte la canalización de estos fondos ha sido dirigida a estratos de mejores posibilidades de ingresos, y por otra el crecimiento de la población a limitado la accesibilidad a vivienda.

En el Ecuador el acceso a vivienda es un problema estructural, que se ha visto agravado en las últimas décadas a causa del rápido proceso de modernización de la sociedad y los consecuentes cambios de la distribución territorial de la población (migraciones del sector rural al urbano).

La respuesta tradicional hacia las necesidades de la vivienda en el país se ha orientado básicamente hacia el financiamiento y la construcción directa de viviendas, pero todavía no se ha logrado beneficiar a toda la población de bajos ingresos

Por esta razón, el Estado ecuatoriano ha definido como eje de su política habitacional el ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda, con especial énfasis hacia los sectores más desprotegidos de la población.

### **SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA EN EL ECUADOR**

A partir de estadísticas disponibles, podemos aproximarnos a una idea del problema. Dichas estadísticas nos muestran información acerca del crecimiento urbano, la demanda insatisfecha, el déficit habitacional, el PIB, y el empleo, entre otras, las cuales se han visto perjudicadas por razones presupuestarias del Estado y por la disminución en el ritmo de la actividad económica del País, por ejemplo:

En los censos realizados en el país desde 1950 hasta 1990 demuestran que hubo un crecimiento demográfico y urbano acelerado; en lo que respecta a la distribución de la población por áreas urbana y rural tenemos el siguiente panorama.  
**(Ver Cuadro 1)**

**C U A D R O 1**  
**DISRIBUCION DE LA POBLACIÓN POR ÁREA**

<b>A Ñ O : 1962</b> <b>P O B L A C I Ó N : 4'476.000</b>	U R B A N A	R U R A L
	36 %	64 %
<b>A Ñ O : 1974</b> <b>P O B L A C I Ó N : 6'521.700</b>	U R B A N A	R U R A L
	41 %	59 %
<b>A Ñ O : 1982</b> <b>P O B L A C I Ó N : 8'945.000</b>	U R B A N A	R U R A L
	46 %	54 %
<b>A Ñ O : 1990</b> <b>P O B L A C I Ó N : 9'648.189</b>	U R B A N A	R U R A L
	55 %	45 %
<b>A Ñ O : 2000 *</b> <b>P O B L A C I Ó N :</b>	U R B A N A	R U R A L
	63 %	37 %

Solo en 1974 la población urbana representaba el 41% de la población total, mientras que en 1990 aumenta al 55% y según proyecciones para el año 2000 será alrededor de 63% , por lo cual el Gobierno del Ecuador asume una visión distinta del problema habitacional y delinea una estrategia de atención masiva a la creciente demanda habitacional urbana, conformada en su mayoría por familias de menores recursos.

Se calcula que cada año, solamente para cubrir la conformación de nuevos hogares se necesitarán construir unas 50.000 viviendas anuales, lo que implica que el déficit urbano acumulado a 1990 más las necesidades proyectadas hasta el año 2000 arrojen un déficit alrededor de 850.000.

Este violento crecimiento urbano ha afectado gravemente la oferta de vivienda, originado por la incapacidad de respuesta del sector habitacional para proveer viviendas y por los municipios en ofrecer servicios públicos.

La razón por la cual se ha dado un alto crecimiento urbano, es por las condiciones de vida precarias en las que se desenvuelven los sectores rurales, debido a la falta de trabajo, los escasos ingresos, la falta de servicios de salud, educación, etc.

Si bien el problema de vivienda se debe al proceso de urbanización creciente, por la limitación en la oferta de vivienda, los escasos ingresos, la dificultad de acceder a una vivienda propia, etc., esto conlleva a que la población busque otra forma de conseguir un techo donde sobrevivir.

Debido al crecimiento poblacional y urbano, la demanda cuantitativa de las dos ciudades más importantes del país como son Quito y Guayaquil, si se las compara entre sí podemos observar cifras mayores en Quito, la explicación estaría dada por la gran cantidad de personas del sector urbano popular de la capital que buscan vivienda, a diferencia de Guayaquil, en que no lo hacen; antes bien, invaden zonas periféricas conformando suburbios. **(Ver Cuadro 2).**

**CUADRO 2**  
**Proyecciones de demanda cuantitativa de vivienda en 32 ciudades**  
**Número de soluciones habitacionales sector urbano**  
**1997-1999\***

	1997	1998	1999*
Total 32 ciudades	175,312	181,434	187,541
Quito	55,352	56,940	58,528
Guayaquil	38,613	39,550	40,487

En lo que respecta a la demanda cualitativa del sector urbano popular el MIDUVI calcula que 301 mil viviendas de las 32 ciudades investigadas requirieron mejoramiento en 1998 y que 309 mil lo harán en 1999. El número de soluciones habitacionales que demandan mejoras en Guayaquil es el triple de lo que hacen en Quito. (Ver Cuadro 3)

**CUADRO 3**  
**Proyecciones de demanda cualitativa de vivienda en 32 ciudades**  
**Número de soluciones habitacionales sector urbano**  
**1997-1999\***

	1997	1998	1999*
Total 32 ciudades	293,359	301,292	309,211
Quito	41,131	42,365	43,599
Guayaquil	128,497	130,639	132,781

Mientras que el déficit de vivienda en el Ecuador según el MIDUVI, ascendió a 973 mil unidades en 1998, es decir, un 6.3% más que en 1997. El déficit cuantitativo fue de 701 mil viviendas y el cualitativo de 272 mil.

Las proyecciones para 1999 indican que habrá un déficit de 1.03 millones de viviendas, incluidas 760 mil unidades de déficit cuantitativo. (Ver Cuadro 4).

**CUADRO 4**  
**Déficit de vivienda en el Ecuador**  
**En número de unidades habitacionales**  
**1997-1999**

	1997	1998	1999
País	915,906	973,153	1,032,485
Cualitativo	272,198	272,198	272,198
Cuantitativo	643,708	700,955	760,287
Pichicha	236,091	251,857	268,186
Guayas	275,302	292,281	309,846

En cambio el déficit cualitativo que se deriva de las condiciones de hacinamiento, del deterioro de vivienda, de la falta de servicios básicos y de las viviendas existentes no aceptables es más notorio en las zonas rurales.

Y al observar la participación del sector constructor en el PIB vemos que ha decrecido en el tiempo, desde el 7.6% en 1971 hasta el 2.94% en 1990 y 2.43% en 1997. Si se toma en cuenta que un 60% del sector depende de la obra pública, este decrecimiento se explica por la participación cada vez menor del sector público en la inversión.

Solo en 1998 la contribución al PIB se incrementó en 2.56%, fundamentalmente como consecuencia de la reconstrucción de obras después del fenómeno de El Niño.

Por esta razón y por el reducido crecimiento del PIB total de la economía ecuatoriana el año pasado (0.4%), la actividad dio cuenta de un crecimiento notable del 6%. (Ver Cuadro 5).

**CUADRO 5**  
**PIB Real del Sector Construcción**

<b>AÑO</b>	<b>PIB Real Construcción (Millones S/. 1975)</b>	<b>PIB Real Total (Millones S/. 1975)</b>	<b>Crecimiento PIB Real de la Construcción</b>	<b>Particip. de la Construcción en el PIB</b>
1990	5,333	181,531	-14.90%	2.94%
1991	5,274	190,638	-1.10%	2.77%
1992	5,256	197,436	-0.30%	2.66%
1993	5,032	201,447	-4.30%	2.50%
1994	5,299	210,150	5.30%	2.52%
1995	5,225	215,074	-1.40%	2.43%
1996	5,356	219,335	2.50%	2.44%
1997	5,505	226,749	2.80%	2.43%
1998	5,837	227,678	6.00%	2.56%

De todas maneras, las perspectivas para 1999 no son alentadoras, debido a que en el sector público la situación es complicada porque el Estado ecuatoriano se encuentra desfinanciado, lo que ha repercutido negativamente en los sectores productivos que contratan con el.

Y en lo referente a el empleo, aunque el sector de la construcción genera gran cantidad de empleos por su elevada absorción de mano de obra no calificada, su

aporte a la ocupación de la PEA ha sido decreciente en el tiempo. Tal es así que, mientras en 1991 el número de personas empleadas en esta rama correspondió al 6,2% de la PEA, en 1998 alcanzó el 5,5%. (Ver Cuadro 6)

**CUADRO 6**  
**Ocupados en el sector de la Construcción**  
**1990-1998**

Año	Ocupados en la Construc. (a)	PEA (b)	Participación (a)/(b)	Crecimiento de # de ocupados en la construc
1990	131,386	2,480,985	5.3%	
1991	173,437	2,799,461	6.2%	32.0%
1992	182,056	2,956,551	6.2%	5.0%
1993	160,531	2,891,644	5.6%	-11.8%
1994	171,664	2,904,662	5.9%	6.9%
1995	177,748	3,104,314	5.7%	3.5%
1996	171,328	3,223,456	5.3%	-3.6%
1997	185,132	3,373,810	5.5%	8.1%
1998	188,654	3,439,685	5.5%	1.9%

Se calcula que alrededor de 180 mil personas trabajan de manera directa en obras de la industria de la construcción; esta cifra se incrementa a más de 250 mil personas si se toma en cuenta a las fábricas conexas, transporte de material, artesanos y trabajadores independientes.

La población ocupada en la construcción como porcentaje del total de ocupados en el Ecuador es relativamente mayor en la Costa que en la Sierra 7% versus 5% en 1997. (Ver Cuadro 7)

**CUADRO 7**  
**Composicion de la población ocupada según rama de actividad**  
**1996-1997**

Rama	1996		1997	
	2da. Ronda		2da. Ronda	
	Sierra	Costa	Sierra	Costa
Agricultura	4%	9%	4.0%	9.0%
Industria	18%	12%	19.0%	14.0%
Construcción	4%	7%	5.0%	7.0%
Comercio	27%	33%	26.0%	30.0%
Servicios	47%	38%	46.0%	41.0%

La crisis económica por la que atraviesa el país hace prever alarmantes cifras de desocupación entre los sectores productivos más sensibles, destacándose la Construcción como el más afectado. (Ver Cuadro 8)

**CUADRO 8**  
**Previsiones de desempleo en 1999 en los sectores más**  
**sensibles a la crisis**

Sector	Numero de desempleados
Empresas de servicios	5,000
Sector bananero	25,000
Pesca artesanal	50,000
Turismo	100,000
Construcción	Desempleo masivo

El sector constructor afirma que luego de la devaluación del sucre, el congelamiento de sus cuentas bancarias y la paralización derivada de la crisis económica del país, se han visto en la necesidad de aplicar medidas conjuntas: recortar su presupuesto y reducir su personal.

Por esta razón la construcción es uno de los sectores más deprimidos de la economía ecuatoriana, a pesar de su gran importancia como fuente generadora de empleo masivo y de dotación de infraestructura de vivienda; además se ha visto afectado por los crecimientos de los precios, debido a la no definición en las políticas de control de precios.

En este contexto, es muy importante analizar el problema de la vivienda, especialmente en lo referente a la Vivienda Popular; sobre todo, porque con este último concepto se hace referencia a una serie de necesidades habitacionales y que es de profunda significación en el conjunto de políticas económicas y sociales del estado ecuatoriano.

# **CAPITULO I**

## **1. GASTOS E INVERSIÓN EN VIVIENDA EN LAS ECONOMÍAS FAMILIARES.**

### **1.1 LA VIVIENDA COMO GASTO EN LAS ECONOMÍAS FAMILIARES.**

La vivienda es uno de los indicadores más importantes de las condiciones de la estructura socioeconómica de una población, pues se halla estrechamente relacionada con el empleo, el ingreso y los servicios públicos. El déficit existente es una muestra del retroceso en el bienestar social y económico de los ecuatorianos.

Los coeficientes de inversión en vivienda indican que el 9% de la inversión total de país se destina a vivienda; es ampliamente reconocido que la inversión en vivienda permite mejorar la calidad de vida de la población así como acelerar los logros compartidos por una sociedad. El “techo” aparece como una condición diferenciada de mayor dignidad mediante la cual las personas pueden desarrollar más su potencialidad y su vida familiar. Por estos motivos básicos no es dable que la inversión en vivienda siga disminuyendo ya que esto derivaría en un conflicto social y económico de magnitudes negativas para el país.

La Cámara de la Construcción de Guayaquil estima que más del 60% de los hogares ecuatorianos no tiene la capacidad de adquirir una vivienda. El 75% de las familias gana menos de \$/4 millones. (Ver Cuadro 1)

**CUADRO 1**  
**Demanda Habitacional por tipo de Viviendas e**  
**Ingreso Mensual por Familia**

<b>Estrato por Ingreso</b>	<b>Ingreso en Suces</b>	<b>% de Hogares</b>	<b>Demanda de Vivienda</b>
Bajo	menos de 1,5 millones	20%	Vivienda popular
Medio	entre 2 y 4 millones	55%	Vivienda tipo medio
Alto	más de 4 millones	25%	Vivienda tipo alto

La demanda de vivienda esta dada en función del número de hogares nuevos y de las viviendas necesarias para reponer las deterioradas. Hasta 1996 se registró alrededor de 2'600.000 hogares con un promedio de 4,58 miembros por hogar.

### **1.1.1 Impacto Económico Y Social Del Gasto En Vivienda.**

La vivienda es considerada como un problema social y material: "el ámbito material donde las familias procesan la reproducción social". Este problema requiere de un profundo estudio que permita analizar el constante déficit habitacional que presenta el país así como la capacidad adquisitiva de la población ecuatoriana.

Esta capacidad de pago que permite el acceso a la vivienda, es un factor que limita la solución del problema habitacional.

El problema se agrava dado a que estos factores son discrepantes: por una parte los recursos son cada vez menores y los costos sufren variaciones provocados por la inflación y la especulación.

En contra del acceso a la vivienda propia, intervienen: el deterioro del salario real, que motiva a que el porcentaje destinado a cubrir cuotas o pagos sea cada vez menor; el incremento de los costos de la construcción provocados por el aumento de los materiales, intereses, etc.; entre otros.

La economía ecuatoriana, desde el fin de los años setenta se ha visto afectada, por una persistente inflación monetaria. El índice de precios al consumidor en el área urbana registra un aumento de casi el 3.000 por ciento entre abril de 1979 y noviembre de 1990. Si bien esta presión inflacionaria ha sido grave para la economía en general, sus efectos han sido especialmente negativos para el sector financiero habitacional. Las diferentes instituciones financieras del sector de la vivienda al verse sin amparo de los efectos de la inflación, han tenido que reaccionar con aumentos en las tasas de interés y una fuerte reducción de plazos en los créditos hipotecarios para la compra de vivienda, especialmente para la población de bajos y medianos recursos.

En tales circunstancias, las familias de ingresos bajos y medios, han perdido paulatinamente alternativas de solución para su problema habitacional, debiendo incluso incrementar sus recursos destinados a vivienda dentro del presupuesto familiar.

Para encontrar las mejores alternativas de solución al problema habitacional y hacerlas efectivas, el Estado es el llamado a intervenir por medio de una política que permita que los factores intervinientes sean de naturaleza convergente.

### **1.1.2 Determinación Del Gasto En Vivienda En La Economía Familiar.**

El gasto en vivienda está determinado por el nivel de ingreso familiar y su distribución, por el precio de la construcción de vivienda y por la disponibilidad y condiciones de financiamiento de la misma. La conjunción de estos tres factores ha determinado una importante caída del gasto que las viviendas destinan a la construcción de vivienda.

Este comportamiento del ingreso y del ahorro familiar ha sido uno de los factores más importantes que permiten explicar la caída de la construcción de vivienda.

Considerando que en el Ecuador, el número promedio de miembros por hogar es de aproximadamente cinco personas, y que en 1999 la población total es de 12'411.232 habitantes, podemos asumir que el número de hogares es de 2'482.246 aproximadamente, con lo cual el ingreso mensual promedio por hogar sería de 1'695.438 sucres en términos corrientes, y 289.503 sucres en términos constantes, de los cuales, 35.290 sucres constantes, se destinarían a "Vivienda, electricidad, gas y agua".

Para analizar la estructura del Gasto en Vivienda dentro del Presupuesto Familiar, por estratos de ingreso, específicamente el caso de las familias de ingresos, específicamente el caso de las familias de ingresos bajos y medios, es necesario establecer una distribución de los ingresos familiares. **(Ver Cuadro 2)**

**CUADRO 2**  
**DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR ÁREA Y QUINTIL**

	TOTAL NACIONAL	TOTAL URBANO	TOTAL RURAL
	INGRESO PROMED CORRIENTE	INGRESO PROMED CORRIENTE	INGRESO PROMED CORRIENTE
QUINTIL 1	180,902	311,714	84,848
QUINTIL 2	497,733	705,219	299,492
QUINTIL 3	864,794	1,154,059	516,664
QUINTIL 4	1,524,675	1,986,739	860,561
QUINTIL 5	5,325,481	6,637,898	2,622,999

De acuerdo al estudio realizado por el INEC, la distribución del gasto de consumo se conforman en quintiles en función del ingreso corriente; al analizar la estructura del gasto podemos observar que a nivel nacional la primera prioridad en el gasto es los alimentos, bebidas y tabaco, cuya porción disminuye a medida que el ingreso se incrementa así, en el primer quintil se destina el 56.29%; mientras que en el quintil de más altos ingresos destinan el 30.34%; y en segunda prioridad esta la vivienda con 17.92%, cuyo comportamiento es diferente en los hogares de más bajos ingresos ósea el primer quintil, los cuales destinan el 9.16%. **(Ver Cuadro 3)**

**CUADRO 3**  
**DISTRIBUCION DEL GASTO EN FUNCION AL INGRESO CORRIENTE**

<b>GRUPOS DE GASTO</b>	<b>QUINTIL 1</b>	<b>QUINTIL 2</b>	<b>QUINTIL 3</b>	<b>QUINTIL 4</b>	<b>QUINTIL 5</b>
<b>TOTAL</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>ALIMENTOS</b>	59.29	53.60	49.47	43.93	30.34
<b>VIVIENDA</b>	9.16	10.69	12.24	13.92	17.92
<b>EDUCACION</b>	4.08	5.54	6.67	8.87	11.60
<b>SALUD</b>	11.22	11.64	9.90	10.77	10.14
<b>TRANSPORTE</b>	7.98	6.98	8.97	9.70	18.41
<b>OTROS</b>	8.27	11.55	12.75	12.81	11.59

De acuerdo a las estadísticas del Banco Central del Ecuador, el Gasto en "Vivienda, electricidad, gas y agua", en términos constantes, ha tenido un paulatino incremento durante la década de los años ochenta, dentro del Consumo Final de los Hogares.

En 1980, de un Consumo Final anual de 99.686 millones de sucres de 1975, el Gasto en "Vivienda, electricidad, gas y agua", es de 9.845 millones de sucres, lo que representa un 9,88% del Consumo Final. Para 1990, este rubro asciende a 14.737 millones de sucres de 1975, representando el 12,07% del Consumo Final de los Hogares de ese año. **(Ver Anexo 1)**

### **1.1.3 Análisis Microeconómico del Gasto en Vivienda**

El Estado que tradicionalmente ha intervenido para tratar de solventar el déficit habitacional con un marco institucional y financiero se ha vuelto inadecuado a la realidad económica y social del país.

La inflación ocasiona una rápida erosión de la capacidad adquisitiva, desalentando el ahorro para vivienda o incentivando el consumo inmediato, o a la colocación especulativa del ahorro en moneda extranjera; agravando así los recursos de inversión en el sistema.

El proceso inflacionario actual, hace erosionar el valor real de los ahorros colocados con fines de producción y adquisición futura de vivienda, lo cual contribuye a agravar los problemas de financiamiento.

La inflación alta determina que los préstamos con tasas fijas, o aquellos ajustables solo en las tasas, deje de ser viables por sus efectos en la accesibilidad del crédito. La inflación alta y variable hace que los sistemas de préstamos que dependen de una fórmula fija para el ajuste de los dividendos también dejen de ser viables. Las únicas alternativas restantes son las que utilizan la indexación para preservar el acceso al crédito en el momento de la contratación del préstamo, y protegen el capital del prestamista a través de algún sistema de ajuste variable en los saldos y en dividendo.

Existen ciertos sistemas de crédito habitacional que pueden o no ser los apropiados de acuerdo a las condiciones que rigen actualmente en el Ecuador, en función de tres criterios fundamentales:

**I.** Accesibilidad a un préstamo al momento de contratación.

**II.** Accesibilidad a un préstamo durante su vida.

**III.** Recuperación real del capital.

Considerando estos supuesto básicos, denominados “Escenario Básico”, se obtienen los resultados que se describen a continuación.

### **1. Sistema de crédito con tasas y dividendos fijos**

Las características principales del tradicional sistema de crédito con tasas y dividendos fijos son:

- El contrato establece un dividendo mensual constante en términos nominales, que se fija en base a una tasa de interés vigente en el momento de la contratación.
- Los dividendos cubren principalmente a los intereses vencidos, más una pequeña amortización del capital.

- A medida que disminuye el saldo del préstamo, el componente de intereses también disminuye y una proporción cada vez mayor del dividendo se aplica a la amortización del capital.
- Debido a que no hay variabilidad ni en la tasa de interés aplicable, ni en el monto del dividendo mensual, para que el prestamista recupere su capital en términos reales, se tiene que aplicar una tasa de interés al inicio del contrato que cubra la inflación anticipada.
- La magnitud del dividendo mensual es altamente sensible a la tasa inflacionaria, vía su impacto en la tasa de interés que se aplica.
- En condiciones de inflación como las que existen en Ecuador, este tipo de préstamo no es accesible en el momento de contratación para las familias que se encuentran entre la población de bajos recursos.

## **2. Sistema de crédito con tasas de interés variables**

- El préstamo con intereses variables tampoco es accesible para la población desde el momento de contratación si se cobra una tasa de interés positiva en términos reales.
- En condiciones inflacionarias como las existentes en 1990, el préstamo con tasas variables tiene que llevar una tasa de interés del 50%, para mantener el valor real

de los dividendos, más un margen que cubra gastos, riesgos y rendimiento para el inversionista.

- En una situación de alta inflación, los dividendos son totalmente inalcanzables para la población.

### **3. Sistema de crédito con dividendos ajustables**

- Su principal característica es la reducción en el nivel de los dividendos en los primeros años del préstamo a cambio de dividendos más altos en el futuro.
- Se busca un dividendo inicial accesible para al prestatario en el momento de contratación, y una fórmula de ajuste de los dividendos que permita la plena recuperación del préstamo a lo largo de su vida.
- Esta fórmula puede estipular que el aumento fijo anual en el dividendo, sea efectivo o porcentual.
- La fórmula de ajuste se incorpora al contrato de préstamo y se establece de acuerdo al mejor criterio de las partes en relación al grado de inflación que se proyecta para el período del préstamo.
- Dependiendo del nivel de crecimiento establecido para los dividendos, estos pueden resultar insuficientes en la práctica para amortizar el préstamo en

términos reales, o pueden resultar impagables para una familia cuyos recursos no hayan recibido la misma tasa que los dividendos.

- El gran defecto de este sistema es su dependencia en proyecciones de la inflación a largo plazo para fijar las tasas de ajuste.
  
- Casi nunca resultan acertadas este tipo de proyecciones, provocando grandes problemas para los usuarios de este sistema, en cuanto a la capacidad de pago del prestatario.

#### **4. Sistema de crédito UPAC**

Un sistema alternativo en uso en Colombia desde hace algún tiempo, es la indexación de los saldos y dividendos al índice de precios al consumidor, o el sistema de préstamos en “Unidades de Poder Adquisitivo Constante” UPAC.

Las principales características de este sistema son:

- El sistema está diseñado para facilitar el acceso a los préstamos al inicio de los contratos, ya que utiliza una tasa de interés nominal baja, establecida bajo el concepto del nivel de rendimiento real que se busca, y, asegurar que la recuperación del préstamo sea total.

- Un sistema de indexación a los precios deja al prestatario vulnerable a la posibilidad de que el repago se vuelva una carga pesada o hasta imposible de cumplir.
  
- Dependiendo del movimiento de los salarios reales, la proporción de los ingresos requerida para la amortización de la deuda puede volverse más alta de lo que es accesible para una familia de recursos bajos.
  
- Si la carga de los dividendos llega a un nivel excesivo, el repago del préstamo deja de ser asegurado.
  
- Las familias corren el riesgo de caer en mora, las instituciones de no poder recuperar sus préstamos, y el sistema de crédito pierde gran parte de su atractivo.
  
- Cuando la inflación es mayor que el aumento en las remuneraciones de los prestatarios, el sistema tipo UPAC no nos puede asegurar que los dividendos no se vuelvan impagables en algún momento, haciendo perder tanto a las instituciones de crédito habitacional como a las familias que durante largos años se han esforzado para obtener sus viviendas.

## 5. Sistema de crédito USPAC

USPAC significa Unidad de Salario Promedio de Actualización Constante, que ha sido utilizado por el Banco de la Vivienda del Perú desde principios de 1988.

Sus características son:

- Representa un estimado del nivel promedio de salarios elaborado mensualmente en base a una encuesta especial.
- Convertida en índice, la USPAC proporciona un indicador de la variación mensual en el nivel promedio de remuneraciones, que generalmente no coincide exactamente con la variación mensual en el índice de precios al consumidor.
- Con el sistema USPAC se emplea el índice del promedio de los salarios para la indexación de saldos y dividendos, en vez del índice de precios al consumidor.
- La ventaja de este sistema es que los prestatarios están protegidos contra movimientos bruscos en los niveles de precios que no son compensados por los aumentos en los salarios.
- Los préstamos en USPAC, igual al UPAC, devengan una tasa de interés nominal baja. Los saldos, y por consiguiente los dividendos, son indexados mensualmente de acuerdo al cambio experimentado el mes anterior en el nivel promedio de salarios.

- Los dividendos tienden a mantenerse relativamente constantes en relación a los ingresos familiares, asegurando que las familias no pierdan su capacidad de pago en consecuencia a las variaciones que se pueden dar entre los precios y los salarios.
  
- En casos en que los salarios reales crecieran constantemente, el sistema USPAC daría un rendimiento mayor al del sistema UPAC, mientras que si los salarios reales cayeran, al menos durante una parte del período de los préstamos, el rendimiento de USPAC sería inferior al del UPAC.
  
- El préstamo USPAC rinde menos en términos reales que el crédito UPAC.
  
- En relación al UPAC, el sistema USPAC tiene la gran ventaja de asegurar que los dividendos se mantendrán dentro del alcance de los prestatarios durante toda la vida del préstamo, y, en la gran mayoría de los casos previsibles, resultaría en una recuperación total del capital prestado, mas algún rendimiento real.
  
- La falta de mantenimiento del valor de los saldos de los préstamos en el sistema USPAC, genera un subsidio indirecto que es difícil de canalizar solo a las familias mas necesitadas y que sería conveniente tratar de reducir.

## **6. Sistema de crédito de doble indexación**

- Este sistema, al igual que el sistema USPAC, indexa a los dividendos de acuerdo a un índice del promedio de los salarios para una población determinada, y al igual que el sistema UPAC, indexa los saldos del préstamo de acuerdo al índice de precios, para preservar el valor real de los mismos.
- Durante la vida del préstamo, los dividendos se mantienen teóricamente constantes en relación a ingreso familiar.
- Con la indexación de los saldos, se contabiliza el valor real adecuado en cada período. En períodos en que los salarios no están creciendo al mismo ritmo que la inflación, existe la posibilidad de capitalización de intereses.
- Cuando los salarios reales están en aumento, el mecanismo de pagos de este sistema de préstamos hace que haya una amortización acelerada.
- Para darle todavía más flexibilidad al sistema, los plazos también pueden extenderse si es necesario en algo así como el 30%, que equivale a seis años adicionales, como actualmente acostumbra el BEV.
- Si el prestatario después de 26 años de ininterrumpido servicio a su deuda hipotecaria, tuviera aún un saldo deudor en su contra, este sería condonado al final.

- Los prestatarios son calificados para recibir préstamos hipotecarios en función de su capacidad de pago en el momento de la contratación del préstamo, estimado en base a sus ingresos de ese momento.

En relación a los otros sistemas de crédito hipotecario que se ha examinado el sistema de doble indexación tiene las siguientes importantes ventajas:

- ✓ Al aplicar una tasa de interés real para calificar a los prestatarios, maximiza el acceso a crédito para las familias de limitados recursos sin abandonar la disciplina de un criterio objetivo y calificación.
- ✓ Asegura, que salvo en situaciones de extrema dificultad financiera personal, los prestatarios no perderán la capacidad de servir su deuda sin interrupción.
- ✓ Maximiza la recuperación real de los préstamos, ofreciendo una alta probabilidad de que ésta sea del 100% en la mayoría de los casos, sin alterar el criterio primordial de mantener siempre la máxima accesibilidad al crédito para las familias de bajos recursos.
- ✓ Permite la posibilidad de subsidios en los caos más extremos de inestabilidad y estancamiento económico.

Es así que el sistema de crédito de doble indexación, es el que mejor se adapta a las circunstancias de una inflación relativamente alta y fluctuante, como la

que están atravesando varias economías latinoamericanas, entre ellas la economía ecuatoriana.

### **1.1.3.1 Dificultad De Acceso Al Crédito Hipotecario**

El financiamiento público del sector vivienda se ha sustentado en recursos del Presupuesto del Estado, los recursos provenientes de la recuperación de créditos del BEV, y por créditos internacionales asumidos por el propio gobierno.

El problema del Estado es que el enfoque se ha orientado más hacia la construcción directa de soluciones habitacionales, sin considerar los problemas financieros del sector. La recuperación de la cartera a largo plazo, con tasas de interés subsidiadas (tasas por debajo de las de mercado), no han cubierto el deterioro del capital, lo que ha provocado la descapitalización de las entidades financieras.

Por otra parte, estos sistemas han llevado consigo subsidios que no se han dirigido en forma focalizada a los sectores menos favorecidos, si no también a sectores de ingresos medios e incluso altos, así como el incremento del aparato técnico y administrativo de las entidades estatales, han provocado que los costos de las soluciones habitacionales aumenten, repercutiendo en el precio final.

Así mismo, la restricción de la oferta de vivienda se ha debido, a que no se ha permitido una participación activa del sector privado, puesto que no se ha fomentado el capital destinado a la construcción de viviendas, en razón de que el esquema

financiero actual no permite una rápida rotación del capital y una recuperación de las inversiones en valores reales; además en una época de inflación sostenida, no se ha posibilitado la concesión de créditos a largo plazo.

Así, se ha reducido la capacidad financiera de los principales entes gubernamentales encargados del sector, disminuyéndose en forma notable las operaciones del BEV; del mismo modo prácticamente ha desaparecido la acción del IEISS.

Por eso los recursos estatales deben ser debidamente estimados y planificados, para que no sean recuperados por imposiciones tributarias que finalmente gravan con mayor impacto a los estratos de menores ingresos.

Por otro lado, se debe estructurar el sistema financiero actual, para que el financiamiento sea el apropiado, con el fin de que las construcciones no sean financiadas con recursos propios agravando así el déficit habitacional existente en el país.

El constructor para ejecutar programas de vivienda debe contar con incentivos claros que faciliten la posibilidad de financiamiento y capacidad de compra del usuario final, quien depende a su vez de los mecanismos de crédito que este a su alcance.

Para el constructor de programas de vivienda existen tres elementos que inciden en la ejecución de nuevos proyectos que son:

1. El crédito de la banca privada es de corto plazo y tiene un costo elevado que no permite al constructor destinar la vivienda a sectores de bajo y medio recursos económicos, porque el costo final lo traslada al producto final.
2. Y que en el flujo de caja del anterior programa de vivienda, no se ha podido recuperar la inversión en su totalidad, o que la utilidad obtenida es tan mínima que no se arriesga a ejecutar un nuevo programa.
3. Y por ultimo la incapacidad de ahorro del usuario final lo que imposibilita el conseguir financiamiento por no ser calificados como sujeto de crédito, y si se lo consigue tiene un alto costo financiero, lo cual dificulta la adquisición de viviendas y en consecuencia aumenta el déficit habitacional.

Es decir, que adquirir una vivienda para una persona resulta inalcanzable por varias razones fundamentales:

1. Que el bajo nivel de ingreso y la poca capacidad de ahorro inciden significativamente en la inversión inicial de la vivienda.

2. Que el bajo nivel de ingresos y el alto interés que se debe pagar por los créditos, hace que las cuotas de amortización se eleven sustancialmente a niveles imposibles de pagar a futuro.
  
3. Que los niveles altos de inflación han determinado que la banca privada eleve sus tasas de interés y reduzca los plazos, para tratar de recuperar su inversión en términos reales, lo que se refleja directamente en el costo de la vivienda, haciendo inalcanzable a la población de bajos recursos económicos, y que por consecuencia de la inflación vean disminuida su capacidad de pago.

Por lo tanto, se puede afirmar que el problema se ha agudizado de tal manera, que un altísimo porcentaje de ecuatorianos no podrá acceder a un crédito que considere su realidad económica.

## **1.2 LA VIVIENDA COMO INVERSIÓN EN LAS ECONOMÍAS FAMILIARES**

La vivienda es un importante activo productivo que protege a las familias contra la pobreza aguda. Cuando las familias carecen de título de propiedad oficial, aumenta la vulnerabilidad de los pobres. Cuando los pobres tienen la seguridad de que su vivienda es propia, a menudo usan este activo con gran imaginación cuando se reducen otras fuentes de ingreso. Los propietarios usan su vivienda para instalar

una empresa o la alquilan para obtener ingresos. Venden parte de su terreno o a su vez toda la propiedad.

La posibilidad de utilizar la vivienda, sobre todo si es propia, para establecer una industria casera es particularmente importante en el caso de las mujeres que se quedan en su casa, pues una industria de ese tipo les permite aportar ingresos al hogar. No obstante, el éxito de dichas empresa depende de activos que complementen a la vivienda propia, como electricidad, agua, conocimientos especializados y crédito.

### **1.2.1 Inversiones Para Vivienda Comparado Con El Gasto De Arrendamiento**

Ante la imposibilidad de acceder a la propiedad de la vivienda, un sector de la población opta por la vivienda alquilada. La opción, se basa en la carencia de recursos de la familia y presenta dos consideraciones: por una parte, el acceso al tipo de vivienda está directamente vinculada a la capacidad de gasto, y por otra, el monto pagado en concepto de alquiler, solo permite a la familia el usufructo de la vivienda y no representa ni ahorro ni acumulación de capital, sino que va en exclusivo beneficio del propietario.

Paralelamente al mercado de la vivienda existe un mercado de alquileres, que se rige con leyes propias y que requiere la participación del Estado como elemento regulador. Esta participación del Estado puede darse a través de una determinada

política, con una Ley de Alquileres y/o la construcción de viviendas de propiedad estatal, que serán entregadas en alquiler a las familias.

El sistema de arrendamiento de vivienda puede ser una alternativa de solución ya que permitiría el acceso a la vivienda básica para algunos hogares de bajo ingreso. Este sistema de mercado de arrendamiento de inmuebles en el Ecuador, tanto para el sector formal e informal, en general, se desenvuelve dentro de un marco jurídico obsoleto e inadecuado, regulado principalmente por la Ley de Inquilinato expedida en 1962, cuyas falencias radican principalmente en el desequilibrio de los derechos del arrendatario o inquilino que son totalmente favorables frente al los del arrendador.

Las Ordenanzas Municipales de Inquilinato que reglamenta la Ley incide negativamente en el mercado por la fijación de la renta muy baja, si se compara con la inversión del propietario del inmueble por lo que tiende a desmotivar al propietario a construir para arrendar.

A lo cual se puede aducir que el mercado de arrendamiento en el Ecuador es restringido, y no se produce mayormente una oferta de inmuebles sobre todo para el sector informal. El precio del canon de arriendo se encuentra librado al precio de la oferta y la demanda de alquiler.

En las viviendas del Estado, destinadas a sectores de bajo ingreso, la forma y tipo de alquiler permite una mejor distribución del subsidio, ya que su función es de

carácter social y no rentable; y, dentro del mercado, permite la regulación y control de los precios de alquiler.

En las viviendas privadas, el alquiler representa el beneficio de la inversión y por lo tanto su monto puede ser objeto de especulación. Los alquileres se vuelven dispares, dado que se fijan en un determinado momento y previendo un desvalorización; la inflación provocaría un abaratamiento en función de la antigüedad del contrato de alquiler.

La Ley de Alquileres, aplica al campo de los arrendamientos los criterios del “libre mercado”, es decir, en el juego de la oferta y la demanda. Los inversionistas, basados en el respeto y libertad acordada a los propietarios, construyen viviendas para renta y fijan arbitrariamente el monto de los alquileres, y que la demanda es superior a la oferta. El supuesto de que la construcción de unidades se produciría hasta que se estuviera satisfecha la demanda, provocando una oferta superior a la demanda y motivando la baja de los alquileres, no se cumple, lo que ocasiona una distorsión en la economía de ellas familias que se ven obligadas a un descenso en la satisfacción del alojamiento.

El monto del alquiler no se fija de acuerdo a parámetros de habitabilidad, sino que se especula con la ubicación, categoría de la urbanización o categoría del edificio. El mercado de alquileres, reafirma las carencias que provoca el sistema en los sectores de bajos recursos.

La libre contratación, permite que al término del mismo el propietario fije el nuevo valor y en caso de que no exista acuerdo se procede al desalojo. El desalojo se convierte en un instrumento del propietario, con el cual puede disponer y presionar al inquilino, sea para disponer libremente de la vivienda o alcanzar mayores montos de alquiler.

Conforme consta en los últimos censos de población y vivienda, y que se detalla en los anexos estadísticos, un gran porcentaje de la población no dispone de vivienda propia, por lo que una parte importante de la población tiene que acudir al alquiler.

En 1974, el número de “viviendas particulares ocupadas por personas presentes” ascendía a 1'064.471, de los cuales 658.624 correspondían a viviendas propias, 274.439 eran arrendadas y en anticresis, y 131.408 corresponden a “viviendas gratuitas, por servicios y otros”, que en términos relativos representan el 61,87%, 25,78% y 12,35% respectivamente.

Para 1982, se observa que el número de viviendas particulares es de 1'568.896, de los cuales las viviendas propias se incrementan a 1'046.770, representando el 66,72% del total; las viviendas arrendadas ascienden a 359.481%, que con respecto al anterior censo, tienen un incremento del 31%, sin embargo, respecto al total de viviendas particulares existentes en 1982, las viviendas arrendadas representan el 22,91%.

En el último censo de 1990, se registran 2'008.655 de “viviendas ocupadas por personas presentes”, de los cuales el 66,72% corresponde a viviendas propias; las viviendas arrendadas representan el 22,91% del total.

Esto nos indica que se ha dado un paulatino incremento de las viviendas propias. La proporción de viviendas arrendadas si bien ha tenido una disminución muy pequeña dentro del total, se puede decir que en términos generales ha mantenido el mismo comportamiento durante estos años; incluso, entre los períodos intercensales, se observa un importante incremento, en términos absolutos.

### **1.2.2 Adquisición De Terrenos Y Legislación De La Tenencia De La Tierra**

En el transcurso de las últimas cuatro décadas, el Ecuador ha dejado de ser un país predominantemente rural. Hasta 1950, los asentamientos urbanos tenían un papel subordinado respecto de su contexto rural inmediato, con la sola excepción de Guayaquil en la región costera y de Quito en la serranía. Por razones históricas, sociales y económicas, estas dos ciudades han tenido crecimientos considerablemente más tempranos y dinámicos que los restantes centros poblados del país.

Quito y Guayaquil acogen algo más del 50% de la población urbana del Ecuador, pero se estima que un 30% de la población de la primera y un 60% de la segunda viven en condiciones de marginalidad. A nivel nacional, el porcentaje de

marginalidad de está calculado en un 47% de los 6'300.000 habitantes urbanos que tiene el país.

La problemática urbana de varias ciudades intermedias, es especial de la Costa, es inclusive más compleja, a la velocidad de su ritmo de crecimiento. Por otra parte, en más de cien de los 198 Municipios del país, los principales centros urbanos tienen una población concentrada de menos de 5.000 habitantes.

Los siguientes indicadores han caracterizado la problemática del Ecuador en materia de los asentamientos humanos:

- Deterioro del medio ambiente e irracionalidad en el uso del suelo urbano, evidencias de contaminación ambiental.
- Carencia de viviendas adecuadas para importantes sectores de la población, se estima que el déficit habitacional existente, alcanzará a un millón doscientas mil viviendas en el año 2000, cuando el 63% de la población nacional residirá en centros urbanos.
- Limitaciones de los procedimientos normativos y de regulación urbana.
- El desfinanciamiento y la dispersión han caracterizado los esfuerzos vinculados con la provisión de los servicios y equipamientos sociales, recursos invertidos en obras no prioritarias, en la actualidad cinco millones de ecuatorianos (43%)

carecen de agua potable y seis millones quinientos mil (57%) no disponen de alcantarillado.

La informalidad ha hecho de las invasiones el mecanismo para solucionar su problema de vivienda, creando lotizaciones ilegales sin ninguna seguridad en la tenencia de la tierra ni dotación de servicios básicos y sin cumplir con las normas de construcción.

El financiamiento para vivienda ha decrecido desde 1984, al igual que la capacidad de ahorro y pago. El número de familias que se asientan en los centros urbanos sin propiedad legal de la tierra es creciente, de manera que cada año se forman 62.000 nuevos hogares urbanos.

Razón por la cual el Ecuador se ha transformado paulatinamente en un país urbano.

Censo 1982: 41% población urbana

Censo 1990: 55% población urbana

Proyección 2000: 63% población urbana

Solo 84.000 hectáreas se han desarrollado fuera del marco regulatorio legal, el 60% de asentamientos marginales son ilegales, con altos grados de pobreza crónica y de deficientes servicios públicos.

Para 1993 solo el 28% de la población urbano marginal nacional había regularizado su tenencia.

Siendo el conjunto de la población el principal protagonista y gestor de la vivienda y del desarrollo urbano, su acción debe ser apoyada y fomentada por el Estado. Las comunidades indígenas, mujeres, niños, jóvenes, ancianos y minusválidos, son grupos específicos de la población que por su condición requieren de una atención particularizada y un tratamiento preferencial respecto de sus específicos requerimientos en cuanto a los asentamientos y vivienda.

Al hablar de la legalización de la tenencia de los terrenos que ocupan los grupos urbanos pobres implica la necesidad de considerar la condición o situación que atraviesan esos mismos grupos y sus relaciones con los centros urbanos que los acogen. Debemos comprender que los grupos urbano marginales, son sujetos pasivos dispuestos solo a recibir y no a portar.

La legalidad de la tenencia ocupa un lugar muy trascendental pues lleva consigo el sentido de pertenencia, de permanencia y de oportunidad. Pertenencia a un espacio urbano poblado de vecinos, de luchas y derechos adquiridos en conjunto, frente a otros grupos urbanos - políticos y económicos- que han buscado su desarraigo. Permanencia, puesto que desde esa base territorial espacial buscan el desarrollo y mejoramiento de sus grupos familiares. Oportunidad, pues la propiedad legal implica confianza en ellos y abre las puertas para que se materialicen los

factores que a otros grupos les permitieron resolver sus problemas y quedar dentro del límite o margen que garantiza el bienestar ciudadano.

La población que conforma estos grupos equivale al 60% del total urbano del país, por lo tanto involucra a no menos de 3,6 millones de personas según datos censales.

El grupo familiar típico de estos asentamientos posee las siguientes características:

Está conformado por cinco miembros, el jefe del hogar más frecuente es la mujer, su ingreso familiar promedio es 240 dólares, los aportantes están entre 1.5 y 2 miembros de la familia, su actividad económica es informal, su rama de actividad es las ventas ambulantes.

Las viviendas que poseen estos grupos familiares son: deficitarias en calidad constructiva, deficitarias en superficie y confort, inseguras e inestables, entre otras.

Las condiciones de vida de estos pobladores se hallan además amenazadas por varios tipos de riesgo: desde el punto de vista físico, por deslaves o inundaciones, por violencia intra y extra domiciliar, por vulnerabilidad ante agentes contaminantes y vectores de contagio.

Para centrarnos más profundamente en el problema que a diario enfrentan estos grupos familiares, analizaremos las causas más relevantes o posibles razones que dio origen a la existencia de estos barrios pobres y marginados:

- La aplicación de una política totalmente errada por parte del Estado en el ámbito de la economía agraria o agroindustrial, en la provisión de servicios de educación, salud e infraestructura; estos niveles de vida han obligado a salir a grandes grupos de estas áreas con destino a las ciudades.
- La falta de preparación de los gobiernos locales y la falta de políticas adecuadas de desarrollo urbano, impiden que estos grupos urbanos que llegan puedan insertarse debidamente dentro del espacio establecido de las ciudades.
- La inadecuada estructura del valor del suelo, impuesta siempre por los grupos de poder por medio del acaparamiento de terrenos con servicios pero sin uso junto a la debilidad crónica de los ingresos de los informales, alejan de las capacidades adquisitivas de estos últimos, el acceso al suelo urbanizado.
- La desesperación por encontrar un espacio y una identidad, dentro de un mundo hostil, provoca un incentivo para aliarse con otros desamparados con iguales expectativas y esperanzas.

Nuestro país no cuenta con una política definida de suelo que le permita al Estado controlar la tenencia de la tierra y el uso del suelo urbano en forma

reglamentada, y establezca su uso racional tanto en áreas municipales como metropolitanas, que posibilite la ejecución de planes masivos de vivienda popular.

La deficiente distribución de la tierra es una de las causas que inciden en la solución del problema del suelo urbano y de la vivienda, y su escasez se origina por falta de una debida planificación como también por la inexistencia de una reserva de tierra por parte de los entes públicos.

Específicamente en Quito, el marco legal existente para la regularización de la tenencia del suelo urbano lo constituye principalmente la Ordenanza 2708 del 7 de agosto de 1989, denominada: Reconocimiento Legal y Regularización de los asentamientos de hecho existentes en áreas urbanas y de expansión urbana el en Cantón Quito.

Especial comentario se hace a la exigencia como requisito para acogerse a este sistema que las organizaciones o grupos involucrados deben estar legalmente constituidos y representados sea como cooperativas, comités barriales, etc.

El Reglamento 128 del 7 de agosto de 1989 a la Ordenanza Legal y Regularización de los asentamiento de hecho existente en áreas urbanas y de expansión urbana en el cantón Quito, es el instrumento que regula el procedimiento y trámite de regularización de los asentamiento informales, establece las normas mínimas de las urbanizaciones informales. Las exigencias de orden físico,

documentación técnico legal, de organización, etc., posiblemente afecta su cumplimiento haciendo que el trámite de aprobación sea difícil de cumplirlo.

A estas normativas se agregan las ordenanzas municipales que se dictan para cada caso que se trate, reconociendo legalmente los asentamientos de hecho para la celebración de las respectivas escrituras públicas. Son instrumentos que a manera de ordenanza se determina el área del asentamiento, superficie de terreno cedida al municipio, el gravamen de prohibición de enajenar que garantiza la construcción de obras de infraestructura, etc.

El marco jurídico de regulación del suelo urbano de Quito se complementa con la Ordenanza de Reglamentación Metropolitana de Quito 3056 en vigencia. Instrumento que se aplica dentro de los límites del Distrito Metropolitano de Quito, y regula la ocupación y utilización del suelo.

El problema de la tenencia de la tierra va ligado con la necesidad de la vivienda. La vivienda es el destino de suelo predominante en todas las ciudades. En tal situación se ha podido comprobar que existe una marcada separación entre las políticas de vivienda y los planes de desarrollo, ya que ellos operan en forma paralela o incluso en términos contradictorios. La coordinación entre las políticas de vivienda e infraestructura con el suelo urbano debe ser muy estrecha, en cuanto que para los más pobres una solución habitacional no va más allá de un lugar para vivir, es decir un sitio urbanizado.

Quito no cuenta con ordenanzas especiales para los desarrollos de vivienda de interés social. La normativa que regula en general la construcción y urbanización es la Ordenanza de Reglamentación Metropolitana de Quito, promulgada en el suplemento del R.O. 342, el cual trata superficialmente los programas de vivienda de este tipo, determinando que solo son permitidos en áreas calificadas como urbanas y las obras de equipamiento e infraestructura deberán ser asumidas por los promotores.

En general la normativa municipal está caracterizada por su precariedad, estado de obsolescencia y caducidad.

El objetivo de la posesión del suelo por la población emigrante, abandonada o manipulada política y económicamente, es lograr la ocupación de un espacio urbano desde el cual comenzar la lucha por el propio desarrollo. Esta posesión es usualmente ilegal pero efectiva, y empieza con ella a correr el plazo para adquirirla por prescripción, compra o traspaso. Para lograrlo, es usual que se conforme una precoperativa de vivienda y se implemente un sistema primitivo de organización social interna.

Para este tipo de acciones, el apoyo mutuo es la herramienta más importante, por medio de la cual se produce el reconocimiento o legalización de la organización barrial como un ente con personería jurídica. Las reglas de la cooperativa son las normas de procedimiento de la comunidad.

A pesar de que no se cumplen aún los requerimientos y exigencias municipales para recibir el título de barrio formal, las acciones comunitarias, solidarias y la interlocución de algún partido político, dan algunos frutos. Se cuenta con energía eléctrica, algunos parques y posiblemente un colegio.

Las nuevas demandas de suelo se generan al interior de los propios asentamientos, la razón de ser de la unión y trabajo mancomunado, desaparece y con ella la fuerza de la organización. No se han alcanzado aún los estándares exigidos en las ordenanzas, pero los municipios dan su visto bueno para legalizar plenamente la tenencia. Este proceso toma al menos quince años en completarse.

El asentamiento de pobladores en condiciones irregulares generan problemas de diversa índole y condición que les afectan a ellos mismos y al resto de actores urbanos, incluidos los gobiernos locales y central. Entre los cuales podemos citar:

- Crecimiento inorgánico de las ciudades, se producen desvinculaciones intraurbanas que materializan la marginalidad.
- Graves dificultades para implantar planes integrales de desarrollo urbano, los asentamientos marginales generan sus propias leyes.
- Afectaciones al sistema de precios del suelo, la mayoría de los casos de invasión está en manos de los traficantes de suelo urbano, incentivando la aparición de lotes vacantes o intermedios entre los centros consolidados y las áreas marginales.

- Impactos en el costo del funcionamiento urbano.
- Dificultades en el proceso de titularización, por el nivel de indeterminación física de lotes y urbanizaciones.
- Graves dificultades para incentivar inversiones del sector productivo y financiero privados, por la imposibilidad de gravar hipotecas y garantías reales.
- Desconfianza entre los sectores formales e informales, que limita y anula la posibilidad de formular planes concertados de desarrollo estratégico.
- Marginación de los mayores grupos de población de los proceso de desarrollo y generación de condiciones difíciles de superar.

En conclusión los factores a favor y en contra de los barrios urbano marginales se pueden resumir así:

<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
Posesión de la Tierra	Apoyos de entidades no gubernamentales
Capacidad de trabajo en grupo	Enfoques clientelares aprovechables
Capacidad de lucha y defensa	Indicios de nuevos enfoques de algunos gobiernos seccionales
Sentido de pertenencia y afinidad cultural	Programas o proyectos con recursos financieros y de asistencia técnica
Conjunción de objetivos	
Capacidad de apoyo mutuo	
Honorabilidad	

<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
Inseguridad e inestabilidad	Desalojos violentos
Limitaciones de accesos a créditos y ayudas financieras	Riesgos físicos inminentes Violencia intra y extra domiciliar
Limitaciones en el beneficio de acciones municipales	Desvío de recursos destinados a estas áreas por la inseguridad de recuperar inversiones
Inaplicabilidad de leyes y normas que permitan un desarrollo sostenido y armónico	Indiferencia de los gobiernos municipales frente a los problemas capitales de estos sectores

## **CAPITULO II**

### **2. OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS PARA LA SOLUCIÓN HABITACIONAL**

En el capítulo anterior se ha detallado a manera de resumen la situación actual por la que atraviesa el sector de la vivienda alrededor del país. En tal virtud en el presente capítulo se destacará los objetivos en materia de vivienda que se conforman a partir de políticas de desarrollo social .

Entre los objetivos fundamentales del Estado, se encuentra el de avanzar a un desarrollo social que propicie y extienda en todo el país la igualdad de oportunidades y de condiciones que aseguren a la población el disfrutar de los derechos individuales y sociales consagrados en la Constitución, considerar la ampliación y mejoramiento de la vivienda pertinentes para llegar a contrarrestar el déficit de la vivienda y por ende a obtener la solución a los problemas que provoca la ausencia de una política de financiamiento a largo plazo adecuada; de manera que permita:

- Financiar la vivienda al comprador permitiéndole al ahorrista mantener su capacidad adquisitiva; lo cual alentará la inversión y permitirá obtener recursos para transferir a la actividad de la construcción.
- Crear un mecanismo de financiamiento tal que le permita al comprador abonar mensualidades que estén de acuerdo con su capacidad de pago.

- Flexibilidad en el plazo para amortizar el valor de la vivienda en términos reales
- Involucrar el sector financiero y constructor privado en la solución, para agilizar y optimizar procedimientos.

## **2.1 OBJETIVOS NACIONALES PARA LA VIVIENDA.**

El rector de las acciones relativas al desarrollo urbano, la vivienda y el saneamiento ambiental es el Estado. Su intervención debe ser transparente, oportuna, equitativa y subsidiaria al desempeño de otras instancias de gobierno y de las iniciativas privadas y comunitarias. Es necesario que el Estado, asuma un rol por medio del cual brinde igualdad de oportunidades para adquirir una solución habitacional.

Los objetivos del estado que guían las políticas de vivienda deben ser los siguientes:

- Disminuir el déficit habitacional en las áreas urbanas y rurales, a través de la ampliación del acceso a la vivienda al mayor número de familiar posibles, tanto en los referente a su componente cuantitativo como cualitativo.
- Propiciar a corto plazo, a través de la construcción de vivienda la reactivación económica del país.

- Establecer bases y políticas, que permitan incrementar en un ritmo sostenido el número de soluciones habitacionales, especialmente para los sectores de menores ingresos, y preferentemente bajo el régimen de propiedad.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores poblaciones menos favorecidos.
- Sentar las bases para la redefinición del sistema de financiamiento habitacional, asegurando el poder adquisitivo de los ahorros, la recuperación de los créditos y la sustentación de los flujos financieros para la construcción habitacional.
- Aportar al desarrollo de la economía nacional mediante la reactivación del sector de la construcción.
- Apoyar la consolidación de un esquema de asentamientos poblacionales jerarquizado, que integre centros urbanos grandes, intermedios y menores, organizados en sistemas y subsistemas de centros poblados, que fomente la organización del desarrollo territorial integrado de los centros urbanos con sus áreas rurales.
- Desarrollar y apoyar la consolidación de un modelo descentralizado de gestión urbana, que incentive la participación de los ciudadanos y fortalezca la capacidad administrativa de los Municipios para fomentar el desarrollo urbano y asegurar la sostenibilidad de la prestación de los servicios.

- Fomentar la organización planificada del territorio, regular el uso del suelo y proteger los recursos naturales y el medio ambiente.
- Propender a la reducción de la marginalidad urbana, promoviendo el aumento de la cobertura de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y recolección de desechos y la legalización de la tenencia del suelo urbano que no estuviese regularizado.
- Constituir una única cabeza rectora que trace las políticas y defina cuales deben ser las condiciones financieras y operativas que permitan la colaboración activa y organizada de todos los sectores de la sociedad para construir, entre todos, un hábitat adecuado para los ecuatorianos.

## **2.2 ROL DEL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA (MIDUVI)**

En el Gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén, se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante decreto No. 3 publicado en el Registro Oficial No. 1 del 11 de Agosto de 1992, el cual tiene por objetivos: enfrentar y detener el déficit de vivienda, cuantitativo y cualitativo, a través de la construcción de vivienda, reactivas a corto plazo la economía del país, generar empleo, involucrar a la empresa privada, mediante reglas claras, y procesos transparentes, en la promoción y ejecución de viviendas; potenciar la demanda de vivienda; se encargará adicionalmente de las funciones asignadas al Banco Ecuatoriano de la Vivienda y a la Junta Nacional de la Vivienda; en tal virtud la Junta desaparece y el Banco limitará su acción a operaciones de importancia secundaria.

El MIDUVI, apoyará a las municipalidades a través de:

- Propuestas para simplificación de procesos de aprobación y legalización de proyectos de urbanización, que pretendan reducir el exceso de regulaciones.
- Normas orientadoras de vivienda y urbanización claras y simples, con estándares adecuados.
- Propuestas para procesos de titulación y registro de propiedad en áreas urbano - marginales.
- Propuestas para reformulación de sistemas tributarios: impuesto predial, traspaso de dominio, plusvalía.
- Asistencia Técnica directa.

El MIDUVI, destaca la necesidad de promover, a nivel nacional, la implantación de políticas, lineamientos generales y procedimientos uniformes para mejorar el mercado habitacional en dos aspectos: provocar en el sector privado una mayor oferta de vivienda de interés social destinada a los sectores de menores recursos económicos; y, atender una realidad social que se ha presentado en las mayores ciudades del Ecuador como es la de los asentamientos humanos informales que requieren la legalización de su situación y convertir a los moradores de estos sectores en sujetos de crédito para el mejoramiento de su vivienda actual.

El MIDUVI debe diseñar y establecer un sistema de información habitacional que permita cuantificar el nivel de producción de vivienda en el país, tanto de los agentes públicos como privados. Este sistema debe contener información proporcionada por las municipalidades correspondientes, las entidades financieras y las organizaciones de la sociedad civil.

El sistema de información debe permitir monitorear la situación del sector lo que permitirá al MIDUVI orientarlo para la focalización de acciones. Se puede establecer programas de ayuda técnica a los pobladores a través de campañas intensivas de divulgación mediante afiches, cartillas, etc.

Es indispensable disponer de información sobre financiamientos de vivienda rural. La transformación del papel del sector público en materia habitacional, es posible en cuanto el sector privado sea más activo en el financiamiento, promoción, producción y comercialización de programas habitacionales. El Estado debe conducir al sector, por medio de incentivos que atraiga a las instituciones financieras habitacionales, a los constructores, a las cooperativas de vivienda y otros relacionados con el sector.

Uno de los objetivos debe ser el de mejorar las condiciones de habitabilidad de los sectores poblacionales menos favorecidos, concertando esfuerzos del sector público con los del sector privado. Aportando así al desarrollo de la economía nacional mediante la reactivación del sector de la construcción.

### **2.3 LINEAMIENTOS Y POLÍTICAS**

Para alcanzar los objetivos que en materia de vivienda establece el MIDUVI, el gobierno y la sociedad deben seguir los lineamientos generales de la política nacional de vivienda que responden a un enfoque integral del proceso habitacional.

Los lineamientos generales de la misma, los cuales comprenden los siguientes rubros son los siguientes:

1. La coordinación y concentración del Estado, el sector social y privado, para la satisfacción de las necesidades habitacionales.
2. La participación del sector privado en el financiamiento a la vivienda, canalizando un mayor volumen de recursos a los trabajadores de bajos ingresos, a marginados de las zonas urbanas, los campesinos y la población de ingresos medios.
3. La participación social, con el fin de apoyar la construcción de infraestructura de servicios básicos, a través de la participación organizada de la comunidad.

Una Política nacional de vivienda esta orientada a ampliar y consolidar el desarrollo social que propicie y extienda en todo el país una cultura participativa que genere las oportunidades de superación individual y comunitaria bajo los principios de equidad y justicia y por ultimo, promover un crecimiento económico vigoroso, sostenido y sustentable.

El acceso a la vivienda depende mayormente del financiamiento y la ampliación de las posibilidades de acceso a la vivienda deben permitir beneficiar a un mayor número de personas, atendiendo preferentemente a la población urbana y rural de bajos ingresos, pero en la actualidad esto no es así.

El financiamiento de vivienda experimenta una crisis; los ingresos de la población no han guardado relación con los incrementos del costo de la vivienda. Los altos índices inflacionarios, acompañados de altas tasas de interés no permiten la comercialización de vivienda debido a cuotas iniciales muy elevadas, y al mismo tiempo las tasas reales negativas desalientan el ahorro con la consecuente pérdida de poder adquisitivo del ahorrista.

Los lineamientos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en la formulación de la política de asentamientos humanos apuntan a fortalecer el desarrollo urbano, habitacional y saneamiento ambiental, procurando una mayor participación de los gobiernos seccionales, la empresa privada y el sector informal, quienes serán los ejecutores principales de los programas de desarrollo urbano, saneamiento ambiental y vivienda, mientras que el Gobierno central será el orientador y facilitador de los mismos.

El MIDUVI será el rector de las actividades y máxima autoridad en materia habitacional y para lo cual formulará las políticas e instrumentos legales y normativos necesarios para crear los incentivos que atraigan la participación de las

entidades financieras, promotores, constructores privados y la conformación de organizaciones asociativas de vivienda.

La instrumentación de un plan nacional de vivienda, que englobe todos los elementos necesarios, que deban intervenir en la solución del problema, es la tarea a mediano y largo plazo. La importancia de formular políticas de vivienda es vital, ya que el sector es parte importante de la riqueza real de una Nación.

Las políticas habitacionales, encierran una red compleja de relaciones humanas y de espacios; presupone un adecuado destino del suelo, instalaciones públicas, centros escolares, de esparcimiento, culturales, comerciales e industriales.

Cualquier sistema de crédito para vivienda debe guardar relación con la capacidad de pago del comprador. El plazo para amortizar el crédito no debe ser mayor a la vida útil de la vivienda.

El método de indexación creado para las familias de escasos recursos, en el otorgamiento de créditos habitacionales, fue desarrollado por el fracaso de los métodos tradicionales, debido al proceso inflacionario.

Al incentivarse el ahorro disminuye el consumo actual, reduciéndose la demanda agregada, la presión sobre los precios y la inflación.

### **2.3.1 Creación De Incentivos Al Ahorro (SIV)**

El Gobierno del Presidente Interino Fabián Alarcón mediante Decreto Ejecutivo No. 1269 del 30 de Marzo de 1998, promulgado en el Registro Oficial No. 287 del 31 de Marzo de 1998 crea el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) con el fin de crear mecanismos jurídicos y financieros para que los grupos de menores ingresos puedan acceder al sistema financiero y convertirse en propietarios de sus viviendas.

La creación del Sistema de Incentivos para Vivienda se crean con el objetivo de contribuir a mejorar las condiciones habitacionales de la población de menores ingresos, incentivar una mayor participación del sector financiero privado y constructor en el financiamiento y construcción de viviendas de interés social o no social, y mejorar la equidad y eficiencia del Estado en el sector vivienda.

La política de desarrollo social establecida en el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) tiene como objetivos proporcionar oportunidades y de contribuir a mejorar las condiciones habitacionales de la población de menores ingresos; mejorar los derechos individuales y sociales consagrados en la Constitución; elevar los niveles de bienestar y la calidad de vida de los ecuatorianos; mejorar la eficiencia y equidad de la participación del Estado en el sector de la vivienda; incentivar la mayor participación del sector privado financiero y constructor en el financiamiento y construcción de viviendas de menor costo; y de manera prioritaria superar la pobreza y la exclusión social.

El objetivo de avanzar hacia un desarrollo social sustentado en la equidad de oportunidades exige la aplicación de una política social que sea nacional e integral, y participativa, incluyente y eficaz.

El Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) enfatiza que la acción pública debe complementarse con el esfuerzo de la sociedad y del sector privado en particular. Subraya el papel rector del Gobierno en la atención de las necesidades básicas de los grupos sociales, entre las que destacan la vivienda, así como la importancia de concentrar los esfuerzos de la sociedad y del propio Gobierno en atender las demás demandas.

El Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) vincula la política de vivienda con las políticas de desarrollo regional, desarrollo urbano y de población, buscando así el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del país a través del crecimiento económico, la planeación para el desarrollo ordenado y la distribución armónica de los asentamientos humanos en el territorio nacional.

A través del Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV), el Gobierno Nacional asume el compromiso fundamental de instrumentar una política de desarrollo social cuyo objetivo primordial es elevar los niveles de bienestar de la población y coadyuvar a la configuración de ciudades y centros de población que proporcionen oportunidades para todos, y que se traduzcan en más vivienda, de mejor calidad y al alcance de las familias ecuatorianas, especialmente las de menores ingresos.

### **2.3.1.1 Importancia Del Aporte Propio En La Adquisición De Vivienda**

Para lograr una vida digna y acceder a un bienestar productivo, la vivienda se concibe como el elemento que aloja a la familia, entendida ésta como unidad social básica con el fin de elevar la calidad de vida. Por lo que uno de los grandes objetivos de la política de desarrollo social en Ecuador es lograr que toda familia disfrute de una vivienda digna y decorosa, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y seguridad jurídica en su tenencia .

La posibilidad de acceder a una vivienda para los estratos más pobres requiere de:

- El esfuerzo directo familiar, es decir, el ahorro que puede ser dinero o un terreno urbanizado
- El aporte del Estado
- El crédito financiero otorgado por una entidad financiera calificada por el MIDUVI.

Toda persona que aspira a una vivienda debe ahorrar y por ello es un requisito para postular a los subsidios habitacionales.

En el mercado de vivienda el ahorro representa una variable estratégica, dado que el mismo constituye la principal fuente para conformar la cuota inicial o entrada. La construcción de vivienda es un factor importante en el desarrollo económico de un país que estimula el ahorro interno, que genera actividad industrial, comercial, financiera y crea fuentes de trabajo.

El ahorro como esfuerzo familiar orientado a financiar la vivienda contribuye a valorizar la solución habitacional como el producto del sacrificio propio y no del paternalismo estatal. El ahorro, permite coadyuvar a la activación económica del conjunto de la sociedad; un mecanismo para estimular el ahorro será el de vincularlo con el acceso a los subsidios.

El ahorro dirigido a la vivienda es aquella cantidad de dinero que una familia destina para cancelar una parte del valor de la solución habitacional a la que accede, sustrayéndola de su consumo habitual u otros destinos.

### **2.3.1.2 Reestructuración del BEV como Banco de Segundo Piso**

El sistema público de financiamiento habitacional ha funcionado siempre por intermedio de dos instituciones: El Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la ex Junta Nacional de la Vivienda.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una institución autónoma, creada en 1961, con la misión de administrar y guiar la provisión de vivienda de interés social

y los recursos provenientes de las asignaciones presupuestarias del Estado, los aportes de organismos de desarrollo, las donaciones de gobiernos extranjeros y organizaciones internacionales y los depósitos de sus ahorradores, interesados en adquirir una vivienda.

Para la rehabilitación del BEV en 1993, el Estado asignó inicialmente 35.000'000.000 de los cuales 25.000 millones serían para programas de vivienda y 10.000 millones para el programa de subsidios. Por su parte, el BEV asignó 50.000'000.000 de sucres para recursos de inversión a programas de vivienda.

Para rehabilitar el Banco Ecuatoriano de la Vivienda se pueden seguir los siguientes pasos:

- Reposición de préstamos internacionales
- Reforma de reglamentos
- Suspensión de préstamos a constructores privados
- Participación de los constructores con sus propios programas de vivienda
- Incentivar el sistema de urbanizaciones privadas
- Mejora de recaudación de cartera mediante concesión de rebajas y exoneraciones.

- Nuevas partidas presupuestarias por parte del Gobierno, para el desarrollo del Banco.
- Otorgamiento de subsidios a personas de escasos recursos

El BEV, tendrá bajo su responsabilidad el manejo del Fondo de Solidaridad para la vivienda. Ejecutará los desembolsos de subsidios cuidando que los recursos cubran el porcentaje del precio de la vivienda.

Velará por la liquidez del sistema reajutable de ahorro y préstamo, para lo cual recibirá el encaje requerido del sistema financiero de ahorro y préstamo y concederá créditos reajutables de apoyo cuando el sistema lo requiera. Todas estas funciones las ejecutará en forma descentralizada.

El Gobierno ha reestructurado el BEV mediante su progresiva transformación en Banco de Segundo piso con recursos de organismos internacionales, mientras que la función del banco de primer piso se extinguirá, mediante la creación de la Unidad de Refinanciamiento Habitacional, dotada de autonomía administrativa y financiera.

El BEV promueve la participación privada por medio de la Unidad de Refinanciamiento habitacional, creada en 1994 que es la entidad que efectúa operaciones financieras de segundo piso; una de las ventajas de este sistema es el traslado de la actividad edificadora de vivienda, del sector público al privado, que por cierto está mejor preparado para asumirlas, otra ventaja es la disminución de los costos administrativos.

Las funciones de la unidad de refinanciamiento habitacional son:

- Refinanciar el crédito para la vivienda otorgado por las entidades del sistema financiero nacional.
- Generar y emitir valores para captar recursos para el refinanciamiento habitacional.
- Contratar recursos externos para satisfacer las necesidades del refinanciamiento habitacional.

La Unidad de Refinanciamiento habitacional, no propone cambios institucionales.

El ente refinanciador tiene el carácter de Banco de segundo piso y como tal, no debe tener relación con los promotores y constructores, ni relaciones directas con los beneficiarios finales. Su relación debe ser con los entes financieros primarios cuyas carteras refinanciará.

El crédito destinado al futuro propietario de vivienda será calificado de acuerdo a la capacidad de pago del demandante. Los criterios de calificación del crédito serán definidos por el ente regulador y publicados en los principales diarios incluido el Registro Oficial. El proceso de concesión será ágil y basado en criterios

de factibilidad de recuperación y beneficio tanto para el demandante, el ahorrista y la entidad financiera.

Esta institución de segundo piso tiene por objeto acelerar la rotación de las inversiones privadas mediante el desarrollo de la función refinanciadora de sus carteras habitacionales.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda por medio de la Unidad de refinanciamiento habitacional:

- Establecerá las condiciones financieras y socioeconómicas, de las operaciones de refinanciamiento en UVC más una tasa de interés que cubra sus costos.
- Se reservará el derecho de revisar el proceso de ejecución, de cualquiera de las etapas que conforman este proceso de refinanciamiento habitacional.
- Mantendrá un proceso informativo público, sobre las condiciones prevalecientes y sobre la marcha del sistema financiero habitacional.

El concepto de banca de segundo piso trata de corregir las ineficiencias y los altos costos de movilización de recursos, que han caracterizado a la banca pública de desarrollo. Actualmente se incorpora al sector financiero privado en el control y manejo de esta banca.

El BEV tiene la obligación de dedicar un alto porcentaje de un fondo llamado: Fondo de Solidaridad para la Vivienda, a subsidiar la vivienda mínima para los sectores de extrema pobreza.

El subsidio habitacional es un mecanismo que tiene por objeto permitir a las familias de menores ingresos, el acceso a un vivienda mínima, pero suficiente para cubrir sus necesidades básicas. El concepto de subsidio tiene vigencia, mientras existan sectores de la población de extrema pobreza. El sector de bajos ingresos requiere subsidios para dinamizarse.

El Ministerio de Vivienda está poniendo en marcha el sistema de subsidio habitacional para permitir el acceso a familiar de bajos recursos a la consecución de su vivienda. Para los estratos de más bajos recursos económicos, que no pueden acceder a un crédito en UVC, es muy importante la creación de recursos para otorgar directamente subsidios, el cual es uno de los roles que debe desempeñar el Estado dentro de su política social.

### **2.3.2 Homologación de normas y regulaciones habitacionales nacionales; un imperativo para el desarrollo de vivienda social**

El problema de la vivienda es evidente también en la infraestructura urbana donde las ordenanzas municipales son exageradas, por lo cual hace falta expedir normas que permitan disminuir los costos y no encarecerlos.

En los programas habitacionales debe atenderse a los grupos de población de escasos recursos, que habitan en zonas urbanas marginadas y en las áreas rurales, disminuyendo el nivel de exigencias, especificaciones y por ende los costos de los programas de interés social.

Se debe elevar la capacidad de gestión del sector municipal, especialmente en lo relacionado a la dotación de servicios básicos. Es indispensable fomentar la infraestructura urbana, porque no puede haber programa de vivienda si no existe agua, luz eléctrica y canalización.

El equipamiento del barrio conduce al mejoramiento de la vivienda e incide en el nivel de vida de la población, cambiando la imagen del barrio. Todos los diseños urbanos y arquitectónicos, deben reunir las condiciones suficientes para que su ejecución no constituya una afectación al medio natural, sino que propenda a su conservación.

#### **2.3.2.1 Homologación de los trámites de vivienda estimulará el crecimiento del sector: Experiencias de otros países**

Si se evalúa la experiencia en América Latina en materia de políticas de vivienda y de financiamiento habitacional, se verifica, resultados satisfactorios. Así podemos mencionar la situación experimentada en Colombia.

En la década de los 50 y 60, Colombia enfrentaba uno de los procesos de urbanización más rápidos del mundo. Las principales ciudades crecían en tasas del 7%. La financiación de la construcción y compra de vivienda era realizada principalmente con ahorros personales y préstamos bancarios de corto plazo.

Según las cifras de los censos de 1973 y 1985, cerca del 40% de las viviendas que se construyeron se hicieron informalmente, es decir sin licencia de construcción.

La falta de licencia implica que no tuvieron crédito de ninguna institución vigilada por la Superintendencia Bancaria, esto combinado con los bajos ingresos familiares implica la ubicación en terrenos de alto riesgo, sin servicios y antitécnicos para su posterior instalación, de difícil acceso, etc.

Todas estas consecuencias llevaron al país a buscar un rediseño del modo de intervención del estado, el cual se tradujo en la Ley 03 de 1990. Esta ley restableció la posibilidad legal de colocar crédito en Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), para la población de bajos ingresos, por medio de un instrumento llamado el subsidio directo a los compradores.

Este instrumento permite rebajar el endeudamiento de las familias de modo que el pago de las cuotas de amortización sea más cómodo. El menor endeudamiento que posibilita este subsidio repercute en una mejor calidad de cartera, ya que la obligación se hace más fácil de pagar y la cobertura de la garantía hipotecaria arroja

un excedente sobre la deuda mayor que el promedio, de forma que el prestamista tiene mayor seguridad de recuperar el crédito ante situaciones de mora crítica.

Esta acción del Estado permite inducir el aumento de la cobertura social del crédito y democratizar la propiedad de las viviendas, sin competir con el sector privado.

### **2.3.3 Creación de un sistema de información habitacional; la organización de la demanda y oferta de vivienda social es una metodología que dinamiza el sector.**

Es conocida la necesidad de conocer con anticipación las necesidades y posibilidades de los aspirantes a vivienda, así como la posibilidad real desarrollar programas de vivienda que respondan a los requerimientos y capacidad de adquisición de quienes requieren de las viviendas.

Por eso, en función del valor de venta de las soluciones habitacionales que promueve y de las que pueda generar el mercado es importante definir el perfil del cliente objetivo, debiendo tomarse en cuenta para ello en forma adicional las características de las fuentes de financiamiento que las instituciones financieras ofrecen al público.

Para encontrar soluciones a los clientes que ya ingresaron en la primera y segunda postulación es necesario determinar el valor de sus ingresos mínimos de acuerdo al crédito que requieren para obtener su vivienda y del ahorro necesario que

complementario al bono de la vivienda hace posible el cumplimiento de este objetivo  
(Ver Cuadro 4).

**CUADRO 4**  
**CLIENTES SIV 1 Y SIV 2 CON BONO NORMAL**

VALOR VIVIENDA	BONO	CREDITO	AHORRO	TOTAL
1,060	365	480	215	1,060
1,200	270	567	363	1,200
1,430	150	715	565	1,430
1,660	75	800	785	1,660

Como se aprecia en el cuadro 4 (valores expresados en UVC) el monto de ahorro depende del tipo de bono que haya obtenido el cliente, así como también de la vivienda que haya elegido. Para un valor de S/. 54.000 por cada UVC el valor mínimo de ahorro en cada caso debe ser el siguiente. (Ver Cuadro 5)

**CUADRO 5**  
**CLIENTES SIV 1 Y SIV 2 CON BONO NORMAL**

VALOR VIVIENDA	BONO	CREDITO	AHORRO	AHORRO S/.
1,060	365	480	215	11,610,000
1,200	270	567	363	19,602,000
1,430	150	715	565	30,510,000
1,660	75	800	785	42,390,000

De lo anteriormente expuesto se desprende que la condición mínima que engloba al cliente de la primera y segunda postulación considerando un valor de la UVC de S/ 54.000 es la que se indica. (Ver Cuadro 6)

**CUADRO 6**

VIVIENDA	VALOR DE LA VIVIENDA	VALOR DEL BONO	VALOR DEL CREDITO	AHORRO
1	1060	19,710,000	25,920,000	11,610,000
2	1200	14,580,000	30,618,000	19,602,000
3	1430	8,100,000	38,610,000	30,510,000
4	1660	4,050,000	43,200,000	42,390,000

Mientras que los criterios para elegir el grupo objetivo de vivienda a partir de la tercera postulación, se debe observar el nuevo reglamento del sistema de incentivos para la vivienda, que incrementa las categorías de vivienda, según las cuales se requiere cumplir condiciones de ahorro y capacidad de crédito como condición previa a la obtención del bono. (Ver Cuadro 7)

**CUADRO 7**

VIVIENDA	VALOR DE LA VIVIENDA	BONO	CREDITO	AHORRO	AHORRO S/.
1	640	384	192	64	3,520,000
2	900	450	360	90	4,950,000
3	1100	440	550	110	6,050,000
4	1300	390	715	195	10,725,000
5	1500	300	975	225	12,375,000
6	1700	170	1,275	255	14,025,000

Del anterior cuadro también se desprende que la condición mínima que engloba al cliente de la tercera postulación considerando un valor de la UVC de S/ 55.000 es la que se indica. (Ver Cuadro 8)

**CUADRO 8**

<b>VIVIENDA</b>	<b>VALOR DE LA VIVIENDA</b>	<b>BONO</b>	<b>CREDITO</b>	<b>AHORRO</b>	<b>AHORRO S/.</b>
1	640	21,120,000	10,560,000	64	3,520,000
2	900	24,750,000	19,800,000	90	4,950,000
3	1100	24,200,000	30,250,000	110	6,050,000
4	1300	21,450,000	39,325,000	195	10,725,000
5	1500	16,500,000	53,625,000	225	12,375,000
6	1700	9,350,000	70,125,000	255	14,025,000

Por eso los elementos fundamentales que se requieren conocerse para una adecuada organización de demanda son:

**1. Desde el lado de la demanda de vivienda:**

- Perfil socioeconómico del cliente
- Capacidad de pago del cliente
- Capacidad de endeudamiento
- Compromiso dentro de un programa de ahorro
- Postulación al bono de vivienda
- Ubicación de la vivienda aplicable al perfil del cliente

## 2. Desde el lado de la oferta de vivienda

- Aprobaciones de del proyecto de vivienda
- Factibilidad técnica y financiera del proyecto
- Promoción y desarrollo de proyectos de vivienda

Mientras que la metodología consiste en incorporar por gestión para inscribir los datos de filiación de los aspirantes a vivienda en la Organizadora de Demanda a los diferentes participantes de las dos fases de gestión; para el lado de la oferta se debe lograr la participación de:

⇒ Promotores sociales

⇒ Líderes de la comunidad

⇒ Cooperativas y precooperativas de vivienda

⇒ Asociaciones

⇒ Organizaciones sociales

⇒ Agrupaciones gremiales

⇒ Empresas

Mientras que para el lado de la demanda, se deben incorporar:

⇒ Cámaras de la Construcción

⇒ Colegios de Ingenieros

⇒ Asociaciones de Constructores

## **CAPITULO III**

### **3. IMPLANTACION DE UN SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA**

El Gobierno del Presidente Interino Fabián Alarcón mediante Decreto Ejecutivo No. 1269 del 30 de Marzo de 1998, promulgado en el suplemento Registro Oficial No. 287 del 31 de Marzo de 1998 se crea el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) reformado mediante Decreto Ejecutivo No. 1568 del 1 de Julio de 1998, publicado en el suplemento del Registro Oficial No. 352 del 2 de Julio de 1998, con el fin de crear mecanismos jurídicos y financieros para que los grupos de menores ingresos puedan acceder al sistema financiero y convertirse en propietarios de sus viviendas.

#### **3.1 DEFINICIÓN DE SISTEMA DE INCENTIVOS PARA VIVIENDA**

El termino "SIV", se entenderá que es el Sistema de Incentivos para Vivienda, mediante el cual el Estado Ecuatoriano entregará, por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, un subsidio único y directo a las familias de menores ingresos, con carácter reembolsable, por una sola vez, bajo criterios y objetivos mediante un sistema transparente de calificación de beneficiarios, destinado únicamente a la adquisición o construcción de viviendas urbanas nuevas, el que constará en un instrumento contentivo del incentivo para vivienda, denominado "Bono para Vivienda".

### **3.1.1 Modelo Aplicado En Nuestro País**

El Bono para Vivienda, es una ayuda económica que entrega el Estado directamente a las familias de menores ingresos como premio a su esfuerzo por ahorrar y obtener un crédito para comprar o mejorar su casa

Las personas que pueden recibir el Bono para Vivienda, son los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, y que ni él cónyuge o conviviente posean vivienda, ni más de un terreno urbano, y que los ingresos familiares no superen los S/.6'000.000 mensuales, y que ahorren para su vivienda.

Para acceder a el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV), las personas deben aplicar al Bono para Vivienda, abriendo antes una cuenta denominada Cuenta para Vivienda en cualquiera de las entidades financieras participantes, llenar el formulario de inscripción, presentar la copia de la cédula de ciudadanía, así como declarar que la información proporcionada en el formulario es verídica y completar el ahorro obligatorio.

El valor del Bono para Vivienda, el Ahorro mínimo exigido y el Crédito se mencionan a continuación:

El Bono para Vivienda es expresado en UVC, el mismo que puede ser variable, dependiendo del precio de la vivienda. (**Ver Cuadro 9**).

**CUADRO 9**  
**TABLA DE INCENTIVOS MÍNIMOS DE ACUERDO AL PRECIO DE VIVIENDA**  
**EXPRESADOS EN UVC Y EN SUCRES**

VIVIENDA NUEVA	RANGOS DE PRECIO MÁXIMO EN (UVC)		MONTO DEL INCENTIVO UVC	MONTO DEL INCENTIVO S/.
	DESDE	HASTA		
VN-1		640	384	S/. 21,120,000
VN-2	641	900	450	S/. 24,750,000
VN-3	901	1,100	440	S/. 24,200,000
VN-4	1,101	1,300	390	S/. 21,450,000
VN-5	1,301	1,500	300	S/. 16,500,000
VN-6	1,501	1,700	170	S/. 9,350,000

De acuerdo al cuadro en el precio máximo de la vivienda se incluye el lote urbanizado y la edificación mínima habitable. Dado el supuesto de que el beneficiario decidiera adquirir una vivienda que excediere del precio máximo para la que postuló, el subsidio se anulará y se emitirá otro por el valor correspondiente a la vivienda nueva escogida, pero en el caso de que el precio de la vivienda construida sea mayor al límite establecido como precio máximo en la vivienda No. 6, el subsidio se anulará definitivamente; y si el beneficiario decide construir una vivienda de menor precio el subsidio se mantendrá al precio de vivienda que postuló.

Por otro lado, el ahorro se constituye por depósitos monetarios, bajo cualquier modalidad, en una Cuenta para Vivienda abierta en una Institución Financiera participante en el SIV como: Banco del Pichincha, Banco La Previsora, Banco Unión, Mutualista Benalcázar, Mutualista Pichincha, Produbanco, entre otros.

El ahorro mínimo para postular al Incentivo para la Vivienda se establece de acuerdo al precio de la vivienda y para de realizar la conversión de estos ahorros a UVC, se utilizará el valor de la UVC al último día del llamado a postular.(Ver Cuadro 10).

**CUADRO 10**  
**TABLA DE AHORROS MÍNIMOS DE ACUERDO AL PRECIO DE VIVIENDA**  
**EXPRESADOS EN UVC**

VIVIENDA NUEVA	RANGOS DE PRECIO MÁXIMO EN (UVC)		AHORRO MÍNIMO EXIGIDO	AHORRO MÍNIMO EXIGIDO
	DESDE	HASTA		
VN-1		640	64	S/. 3,520,000
VN-2	641	900	90	S/. 4,950,000
VN-3	901	1,100	110	S/. 6,050,000
VN-4	1,101	1,300	195	S/. 10,725,000
VN-5	1,301	1,500	225	S/. 12,375,000
VN-6	1,501	1,700	255	S/. 14,025,000

El ahorro también puede constituirse por una combinación entre dinero y terreno, siempre que se trate de un terreno urbanizado o urbano con factibilidad de servicios básicos.

Las personas inscritas que son seleccionadas reciben el Bono para Vivienda, que es el premio otorgado por el gobierno en dinero y cuyo monto depende del precio de la casa que el beneficiario haya decidido comprar. El dinero que falta para comprar la vivienda es cubierto con un préstamo de una institución financiera participante.(Ver Cuadro 11).

**CUADRO 11**  
**TABLA DE CRÉDITOS MÍNIMOS DE ACUERDO AL PRECIO DE VIVIENDA**  
**EXPRESADOS EN UVC Y EN SUCRES**

VIVIENDA NUEVA	RANGOS DE PRECIO MÁXIMO EN (UVC)		CRÉDITO AL BANCO UVC	CRÉDITO AL BANCO S/.
	DESDE	HASTA		
VN-1		640	192	S/. 10,560,000
VN-2	641	900	360	S/. 19,800,000
VN-3	901	1,100	550	S/. 30,250,000
VN-4	1,101	1,300	715	S/. 39,325,000
VN-5	1,301	1,500	975	S/. 53,625,000
VN-6	1,501	1,700	1,275	S/. 70,125,000

Entonces, el aporte propio de la familia está constituido por el ahorro y por la capacidad de crédito otorgado por una Institución Financiera participante en el SIV, que sumado al monto del bono entregado por el Estado cubrirá el precio de la vivienda que se aspira adquirir o construir.

Es decir, la formula del sistema es la siguiente:

Ahorro +

Crédito +

Bono para Vivienda =

✓ **Casa Propia**

Esta deriva de la fórmula inicial  $A + B + C = \text{Casa Propia}$ , en la cual se establece que a un monto de ahorro determinado le corresponde un Bono como contraparte, y a mayor capacidad de ahorro, el Bono es de menor valor. El crédito aparece como una fórmula de ahorro sostenido en el tiempo.

La intencionalidad, desde el punto de vista macroeconómico es incentivar el ahorro y hacerlo productivo.

El problema que surgió de la aplicación de esta fórmula fue que un alto porcentaje de familias alcanzó un monto de ahorro mínimo con el cual calificaron y obtuvieron el Bono pero no lograron completar el valor necesario para adquirir vivienda. Esto se debió a la crisis económica de nuestro país y la consecuente alza del valor de las viviendas cuyo valor, por reglamento, está en UVC.

La nueva fórmula pone al incentivo al final del proceso, con lo cual, la familia, entre ahorro inicial y ahorro futuro (crédito) debe completar el valor de la vivienda menos el Bono. Esta resulta una fórmula más exigente para el comprador pero más realista en términos de llegar al objetivo final de cada familia: vivienda propia.

Como hemos visto, la intencionalidad es incentivar el ahorro y llevarlo hacia el sector productivo que mayor concentración de mano de obra absorbe (calificada y no calificada); además es un sector altamente concentrador de diversas actividades económicas.

Mientras que las formas en que interviene el SIV son:

1. Bono para Vivienda Urbana Nueva:

- Compra de vivienda nueva en el mercado

- Construcción en terreno propio

### 3. Bono para Mejoramiento de Vivienda Urbana:

- Mejoramiento
- Ampliación
- Terminación
- Reparación

Mientras que los objetivos principales que persigue el sistema son:

- Contribuir a mejorar el acceso y las condiciones habitacionales de la población de bajos ingresos.
- Mejorar la eficiencia y equidad de las inversiones publicas en el Ecuador
- Incentivar una mayor participación del sector privado financiero y constructor en la oferta de viviendas.

En conclusión, el SIV, entonces es un nuevo mecanismo de la política del estado con principios básicos de libertad, equidad, transparencia, así como sencillez,

participación y corresponsabilidad, mediante el cual el gobierno nacional facilita el acceso de las familias de menores ingresos a una vivienda adquirida en el mercado, o a mejorar su vivienda actual.

### **3.2 ROL DEL ESTADO EN LO SOCIAL: EL NUEVO ROL DEL ESTADO FACILITADOR**

El Estado por sí solo es incapaz de resolver el problema del déficit habitacional, en tal virtud se hace necesario su intervención total de manera que genere condiciones propicias para estimular la inversión de recursos por parte de la iniciativa privada y de aquellos interesados en el desarrollo del sector vivienda.

El nuevo rol del Estado, es aquel de ser un Estado facilitador, que cree los incentivos de rentabilidad y estabilidad, permitiendo al sector vivienda competir con los demás sectores de la economía, propiciando la inversión privada en la construcción y financiamiento de viviendas.

A más de poseer un rol facilitador, el Estado debe asumir un rol subsidiario con el fin de brindar una igualdad de oportunidades para adquirir una solución habitacional, dirigida a aquellas familias que carecen de tales oportunidades.

Es decir el rol debe ser el de motivador, canalizador, facilitador, regulador y normador, creando condiciones atractivas y transparentes que permitan, por vía de los incentivos, la participación del sector privado en el financiamiento habitacional, asegurando así el acceso a vivienda, bienes y servicios.

El Estado al asumir un rol facilitador, debe procurar una mayor participación de los Gobiernos seccionales, la empresa privada y el sector informal. De esta manera, serán los Municipios y el sector privado quienes ejecuten los programas de desarrollo urbano y vivienda; mientras que el Gobierno Central será el orientador y facilitador de los mismos.

- Resumiendo lo anterior, podemos mencionar lo siguiente:

1. El Estado antes:

- Diseñaba, promovía, construía, fiscalizaba, vendía, y cobraba.

2. Hoy el estado:

- Facilita, regula, asigna recursos y define reglas del juego.

3. Mientras que el Sector Privado, en cambio:

- Promueve, organiza demanda, diseña, construye, financia y redescuenta.

4. Y los Municipios:

- Reglamentan, aprueban y controlan

Entonces el Estado tiene la obligación de encontrar las mejores soluciones para atender el problema social de la vivienda que mayormente afecta a las clases populares.

### **3.2.1 Opción Preferente Por Los Menores Ingresos**

El Estado entre una de sus funciones tiene el deber de proteger y ayudar a los más débiles, para lo cual establece políticas que promueven alcanzar ese objetivo.

Una familia de extrema pobreza es aquella cuyos ingresos no cubren sus necesidades básicas de alimentación, vestuario, vivienda y salud; es un estrato de la población que carece de una capacidad de ahorro.

Una forma de estimular el ahorro en las familias, sería ofrecer certificados de subsidio habitacional directo, canalizando así nuevas inversiones para la vivienda e infraestructura.

La posibilidad de acceder a una vivienda para los estratos pobres requiere de los siguiente factores:

- El esfuerzo directo familiar (ahorro)
- El aporte del Estado (subsidio)
- El crédito financiero

El sistema de subsidio habitacional es un medio por el que el Estado otorga un complemento económico directo a las familias de menores ingresos por medio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Este sistema de subsidio habitacional directo, sigue los siguientes parámetros:

1. El MIDUVI se encarga de la organización, programación, administración y control del sistema general del subsidio habitacional.
2. La subsecretaría de vivienda del MIDUVI, establece políticas generales para el uso del sistema del subsidio habitacional. A principio de cada año, establecerá el número de subsidios que se otorgarán y distribuirán en las diferentes provincias del país.
3. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, selecciona a las personas que cada año tendrán derecho al subsidio habitacional.

### **3.2.2 Fomento De Una Cultura De Ahorro**

El ahorro es un medio irremplazable por medio del cual se logra el desarrollo, y además es un medio por el cual se produce la inversión.

El sector tanto privado como público deben tener como objetivo común el ahorro, si hablamos del sector público, el ahorro se hace posible si no se continua

eludiendo las funciones del Estado a la vez que las mismas deberán ser realizadas eficientemente, es decir, producir mayores resultados con menores recursos económicos.

Específicamente hablando del ahorro para la vivienda, ésta es una cantidad de dinero que una familia destina para cancelar una parte de la vivienda a la que desea acceder, disminuyéndola de su consumo diario, a la vez que es un esfuerzo.

Dicho esfuerzo que la familia esta dispuesta a hacer debe obtener los beneficios del subsidio habitacional y del crédito hipotecario; por eso toda persona que ahorra lo hace con un objetivo específico, que es la adquisición definitiva de una vivienda.

Por eso cualquier tipo de ahorro que se efectúe para alcanzar dicho objetivo, debe disponer de rentabilidad, seguridad y liquidez, si se desea obtener una ahorro masivo para la vivienda.

### **3.3 ROL DEL SECTOR FINANCIERO PRIVADO**

La participación del sector financiero privado, es piedra angular de la políticas habitacionales del sector público ya que constituye la promoción, producción y comercialización de programas habitacionales así como las transferencias de responsabilidades, pero esto es posible si existen consolidaciones y condiciones económicas financieras y legales.

El Rol del sector financiero en el desarrollo de vivienda consiste en lograr que la mayor cantidad de crédito posible esté disponible para todos los beneficiarios del bono calificados, que presten alternativas y opciones adecuadas a los sectores de escasos recursos, y continuar impulsando el sistema SIV en las próximas postulaciones.

La participación del sector financiero privado en el SIV implica una relación entre:

1. El Estado que define las reglas del juego y asigna recursos de incentivo.
2. Las familias de bajos ingresos, los cuales depositan su ahorro, para luego gestionar un crédito.
3. Y los constructores y promotores privados que recibe de las instituciones financieras los recursos del ahorro, el crédito y el incentivo contra el contrato o venta de la casa del beneficiario.

El proceso de estas relaciones se concreta cuando el aspirante al Incentivo para Vivienda llena una solicitud de inscripción y abre una cuenta de ahorros en la institución financiera, el cual debe cumplir con el ahorro mínimo para el tipo de vivienda que el aspirante seleccionó al momento de llenar la solicitud de inscripción; el cual al haber cumplido con este ahorro mínimo exigido, el aspirante se convierte en postulante y participa en el concurso para el incentivo.

Dicho concurso se realiza mediante un sistema automático y transparente donde se calificará al postulante, y de ser seleccionado como beneficiario, el Estado le entregará un Título de Incentivo para Vivienda.

Una vez obtenido el Título de Incentivo para Vivienda, las instituciones financieras podrán negociar el crédito por un monto suficiente para completar el precio de la vivienda que el beneficiario desee comprar o construir. (Ver Cuadro 12)

**CUADRO 12**  
**TABLA DE CRÉDITOS MÍNIMOS DE ACUERDO AL PRECIO DE VIVIENDA**  
**EXPRESADOS EN UVC**

VIVIENDA NUEVA	PRECIO MAXIMO DE LA VIVENDA	MONTO DEL INCENTIVO	AHORRO MÍNIMO EXIGIDO	CRÉDITO AL BANCO
VN-1	640	384 (60%)	64 (10%)	192 (30%)
VN-2	900	450 (50%)	90 (10%)	360 (40%)
VN-3	1,100	440 (40%)	110 (10%)	550 (50%)
VN-4	1,300	390 (30%)	195 (10%)	715 (55%)
VN-5	1,500	300 (20%)	225 (10%)	975 (65%)
VN-6	1,700	170 (10%)	255 (10%)	1275 (75%)

Como podemos observar en la estructuración financiera del programa, está previsto que las instituciones financieras aporte entre el 30% y el 75% de los recursos destinados a la vivienda, ya que el resto de los recursos provendrán del ahorro individual y del subsidio del Estado.

El crédito que den las instituciones financieras quedaran sujetas a discreción de la propia institución tanto en términos de montos, moneda, plazos y garantías;

pero en todo caso deberán considerar los siguientes elementos para diseñar su producto crédito.

- **Grupo Meta:** acreedores del certificado de subsidio para vivienda, sujetos de crédito de la entidad financiera y cuyas características principales son que no tienen vivienda propia y sus ingresos mensuales no superan los 85 UVC.
- **Destino del Crédito:** adquisición de vivienda nueva o construcción de vivienda en propio terreno.
- **Monto:** de 285 UVC a 1.140 UVC, según el valor de la vivienda y la capacidad de pago del grupo familiar.
- **Aporte propio:** aparte del subsidio, el ahorro mínimo que determinen los reglamentos del SIV para cada tipo de vivienda.
- **Moneda:** la que determine la entidad financiera y se adapte mejor al grupo meta.
- **Plazo:** se recomienda hasta 10 años con amortización mensual.
- **Tasa de interés:** de libre contratación.
- **Garantía:** hipotecaria o fiduciaria de la casa a financiarse.

El sistema financiero debe ofrecer entonces diversos sistemas de amortización, que permitan al deudor cancelar su obligación, utilizando el que más se ajuste a su realidad económica actual y futura.

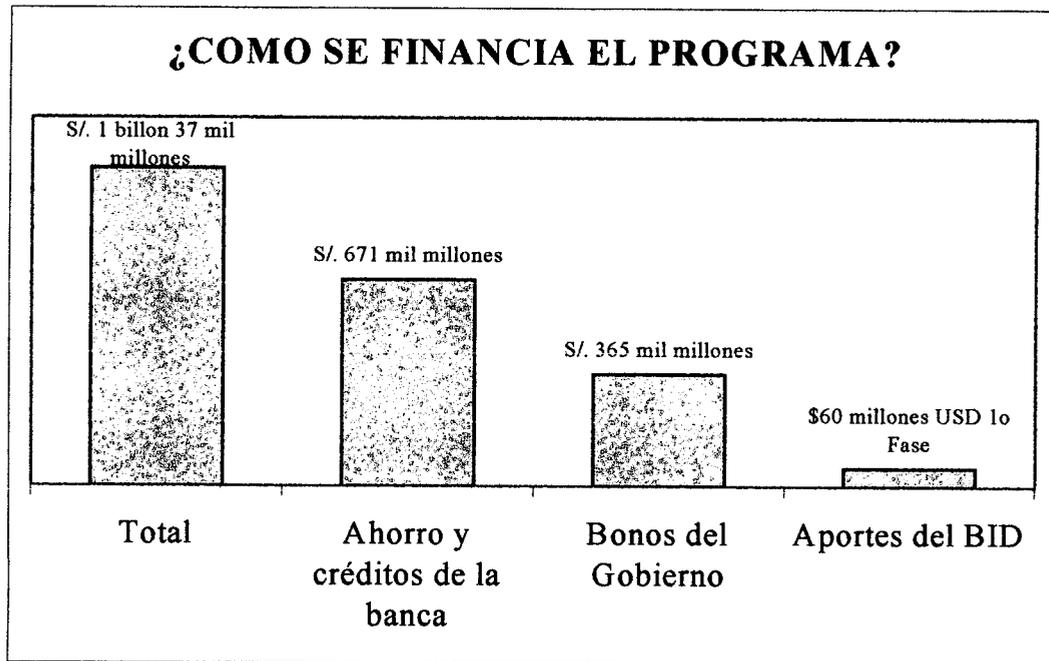
### **3.4 FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LOS SUBSIDIOS**

El subsidio habitacional se otorgará con cargo a los fondos presupuestarios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, y de aquellos recursos que el Estado programa en el presupuesto general, así también del capital del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, y los recursos de Organismos Internacionales, los cuales serán con el aval del Gobierno Nacional y que a su vez serán autorizados por el Ministerio de Finanzas, así como el ahorro del público que demanda vivienda.

Estas asignaciones presupuestarias y extraordinarias del Gobierno Nacional, serán destinadas a subvenciones a los sectores de extrema pobreza, para permitir de este modo acceder a una vivienda básica.

El programa de subsidio según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda desde su aplicación ha generado un flujo de recursos equivalente a 1 billón 37 mil millones de sucres. Esta cantidad la distribuye el MIDUVI con 365 mil millones de sucres de inversión directa, a través del Bono del Gobierno; más de 671 mil millones de sucres entre el ahorro de las familias y los créditos de la banca privada.

El bono de subsidio del Gobierno cuenta además con 60 millones de dólares del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), en una primera fase y 140 millones, en una segunda. (Ver Gráfico 1)



Un subsidio es aquella cantidad de dinero que sirve como una ayuda extra de carácter económico; es aquella prestación económica concedida por el Estado.

La subsidiariedad es un principio que se lo debe ejecutar con el fin de reconocer la desigualdad de nuestros semejantes estimulando así su desarrollo.

El propósito de una sociedad, debe ser el de dar facilidades de acceso a aquellos grupos integrantes de una familia a la participación de una vivienda con todos los servicios básicos.

Actualmente adquirir una vivienda es un privilegio, en especial para la clase alta, al hablar de un subsidio habitacional se habla de un mecanismo que permita el acceso a las familias de menores ingresos a una vivienda mínima, pero suficiente para cubrir necesidades básicas.

El subsidio habitacional es una ayuda económica del Estado Ecuatoriano, que se otorga a cada familia beneficiaria, por una vez, para que puede acceder a una vivienda, otorgado por medio del Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda. Es una parte del financiamiento de la solución habitacional, siempre debe estar acompañado del ahorro previo de la familia y de créditos hipotecarios, es decir, el subsidio cubre el pago de aquella parte que la familia no puede cubrir con sus propios recursos.

Como principales características que posee este subsidio están:

- El subsidio es gratuito
- El subsidio se otorga únicamente a quienes no son propietarios
- Es solicitado individualmente o por grupos debidamente organizados
- Los subsidios directos permiten el acceso a una vivienda, para aquellas familias cuya capacidad de pago no les permita adquirir una.

- Los subsidios se entregan directamente a las personas naturales demandantes para que accedan a una vivienda y no al vendedor de la misma.
- Los subsidios son orientados a la atención de áreas geográficas y grupos sociales específicos, debiendo cubrir a todo el país, sin discriminación entre sectores urbanos y rurales.

### **3.5 EFECTOS ESPERADOS DE LOS SUBSIDIOS**

El objetivo principal del subsidio habitacional, es contribuir a solucionar un grave problema social como es el acceso a la vivienda.

Por eso la política del Estado debe estar orientada a facilitar el acceso a la vivienda a personas de menores ingresos que no cuenten con vivienda propia o tienen una vivienda en condiciones precarias.

El subsidio, entonces debe satisfacer las necesidades humanas, aumentando el bienestar relativo, disminuyendo las tensiones sociales e incorporando a la comunidad al trabajo comunitario.

Al incorporar a las familias a resultados positivos como es el subsidio, estas en su condición de personas aumentan su capacidad productiva ya que gozan de mejor estabilidad psicológica y mantienen su vivienda.

Este subsidio tiene un gran aporte al ahorro, ya que la condición para obtener dicho subsidio es precisamente mantener un ahorro, lo cual genera un hábito de no consumir sino de ahorrar para invertir, sin descuidar el aspecto social.

Además el subsidio da lugar a que la demanda habitacional aumente, pasando de una posibilidad a una realidad, reduciendo así el déficit actual de 1'200.000 o al menos manteniendo en niveles manejables, lo que estimula la producción de productos y bienes de carácter nacional que reactivarán las industrias e incentivarán la inversión, reactivando la economía ya que la construcción de viviendas tiene un efecto multiplicador por su alta captación de mano de obra no calificada, disminuyendo el desempleo y mejorando la calidad de vida de los más necesitados.

En consecuencia, se debe buscar políticas que vayan íntimamente ligadas a un ordenamiento social, provocando efectos en la población, no solo desde el punto de vista de la focalización de los subsidios sino como detonantes de una actitud protagónica dentro del sector.

### **3.6 RESULTADOS OBTENIDOS EN OTROS PAISES**

En Latinoamérica son varios países que cuentan con subsidios directos a la demanda habitacional otorgados por el Estado como mecanismos que facilitan el acceso a la vivienda para la población de menores ingresos; por eso a continuación se citan los siguientes países: Chile y Colombia.

### **3.6.1 La Experiencia Chilena**

El plan de vivienda chileno es el más exitoso que hay en este momento en América Latina y se ha convertido en un referente para las políticas de vivienda de otros países.

Durante los últimos años la construcción en Chile ha tenido una actividad brillante, entre 1990 y 1995, el número de viviendas aumentó un 57,36 por ciento, y según cifras del Banco Central de Chile el sector de la construcción en 1995 fue de 7,4%, mientras que en 1996 se ratificó con un 10,1%; pero después de los buenos resultados en estos años, en 1997 se produce un descenso en el nivel de actividad del sector y en 1998 se mantiene la tónica descendente, cayendo el total de superficie edificada en un 13,8%, con descensos generalizados en vivienda con un 20,1%; industria con un 10,2%; con la excepción de la destinada a servicios que tuvo un fuerte incremento de 55,6%.(Ver Cuadro 13).

**CUADRO 13**  
**EDIFICACION APROBADA E INICIADA, POR DESTINO**  
**EN METROS CUADRADOS**

AÑO	TOTAL	OBRAS NUEVAS		
		VIVIENDA	INDUSTRIA	SERVICIO
1990	6,247,437	4,502,236	1,368,532	376,669
1991	7,637,163	5,197,897	2,032,855	406,411
1992	9,735,561	7,023,195	2,254,211	458,155
1993	10,481,472	7,278,877	2,683,053	519,542
1994	10,507,514	7,401,805	2,488,276	617,433
1995	12,771,934	8,501,737	3,699,701	570,496
1996	12,978,772	9,351,932	3,299,649	327,191
1997	12,956,380	9,340,838	2,929,691	685,851
1998	11,163,315	7,464,939	2,630,749	1,067,627

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Chile mediante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en el año de 1978 inicia la aplicación de un sistema de subsidios directos a la demanda por vivienda, convirtiéndose en el país pionero en América Latina en la utilización de este sistema.

Desde entonces, el Ministerio de vivienda y urbanismo desempeña una función normativa y de supervisión del sistema habitacional, que debe implantar la política de financiamiento habitacional la misma que consiste en proporcionar el mayor acceso posible a la vivienda a todos los sectores de la población, en especial a los estratos de bajos recursos económicos.

Por eso, entre los principales elementos de la política de subsidios directos, el Estado da una partida presupuestaria bastante significativa, dando lugar a que el gobierno chileno anualmente construyan y adjudique 120.000 viviendas, que corresponden al 75% de la oferta total de viviendas en el país, de las cuales el Estado financia aproximadamente el 80%, en proporciones que van desde un 6% del precio para sectores de ingresos medios hasta un 94% para sectores de extrema pobreza.

Esta estructura de financiamiento habitacional se compone de un sistema de subsidios para grupos de ingresos muy bajos, bajos y medianos quienes carecen de vivienda. Además consta de un sistema bancario que atiende a los sectores medios y altos.

Los recursos para el financiamiento de la vivienda se captan mediante cuentas o libretas de ahorro. Igualmente para la colocación de recursos, existen los créditos hipotecarios a mediano y largo plazo.

Es decir, el programa para adquirir vivienda se inscribe en un sistema compartido entre el ahorro de las personas, siendo el más importante ya que garantiza la capacidad de pago en el futuro; el subsidio del Estado y el crédito hipotecario de largo plazo en el mercado financiero compatible con el ingreso familiar, dentro del cual las personas deben comprobar el monto de ingresos familiares, la ocupación y el número de miembros, así como su nivel de instrucción, su capacidad y esfuerzo de ahorro, la antigüedad de la inscripción, entre otros aspectos, mediante el cual a cada participante se le otorga un puntaje, y esto determina el plazo en el que será beneficiario.

La vivienda en Chile es financiada entonces en una combinación de recursos privados y públicos. Al igual que para el correcto funcionamiento de este sistema interviene tanto el sector público como privado, así tenemos:

***Sector Público:***

1. El Ministerio de vivienda y urbanismo, administra el sistema de subsidios
2. Las municipalidades, califican la demanda en sectores marginales urbanos

3. El Banco del Estado, capta ahorros del público, otorga créditos hipotecarios

***Sector Privado:***

1. Los bancos comerciales e hipotecarios, financian la construcción de vivienda, capta ahorros del público
2. Las cooperativas de vivienda, afiliadas a la Corporación de vivienda popular, captan ahorros del público
3. Las sociedades inmobiliarias
4. Las organizaciones no gubernamentales, realizan programas de vivienda social para grupos de ingresos bajos

Este sistema de subsidio e inscripciones se maneja a través de los municipios, quienes cuentan con mapas de focalización de la pobreza para cada una de las regiones, a través de los cuadros se realizan valoraciones de los participantes; por lo tanto este manejo descentralizado garantiza que el subsidio llegue directamente a quienes más necesitan.

Para los sectores marginales, existe el subsidio urbano-marginal para vivienda progresiva, el cual supone beneficiar a aproximadamente 27.000 familias mediante la construcción de un ambiente habitacional básico.

Para los sectores urbanos, existe el programa especial de trabajadores y el subsidio habitacional unificado, en el que el Estado subsidia parcialmente el valor de la vivienda mediante un bono de subsidio.

Cuando el interesado dispone de una cierta cantidad de ahorro acumulada, puede postular al subsidio en forma individual o colectiva, por medio de una entidad organizadora de la demanda, la cual puede ser una cooperativa de vivienda.

Existen dos clases de subsidios, que son: el subsidio directo y el subsidio diferido

La entrega de los subsidios directos puede ser de dos modalidades:

- 1. La Modalidad Privada:** consiste en un certificado endosable que entrega el MINVU al beneficiario y que sirve como parte de pago de la vivienda elegida por él en el mercado inmobiliario y es cobrado posteriormente en el MINVU por el vendedor.
- 2. La Modalidad Estatal:** consiste en que el MINVU licita la construcción de estas viviendas y aplica directamente el subsidio a programas de vivienda de menor valor, el cual es informado a sus beneficiarios.

Mientras que el subsidio diferido o Leasing Habitacional, es un nuevo sistema para adquirir vivienda, nueva o usada, mediante el pago mensual de un aporte a largo

plazo. Una fracción de ese aporte se destinará al pago del arriendo y la otra será depositada en su cuenta de ahorro administrada por la Caja de Compensación de Los Andes, con el objeto de acumular fondos destinados a cancelar el precio de la vivienda; dicho subsidio diferido tiene las siguientes características:

1. Al abrir una cuenta de ahorro se debe firmar un contrato de arriendo con promesa de compraventa con una Sociedad Inmobiliaria, dicha cuenta se transforma en obligación de ahorro metódico.
2. Los recursos depositados en esta cuenta son invertidos por la Administradora de Fondos para la Vivienda Cámara Chilena de la Construcción.
3. Si una persona desea acceder al subsidio habitacional para este nuevo sistema debe inscribirse en el registro de postulantes, en cualquier oficina del SERVIU.
4. Los subsidios que otorgue el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo MINVU serán enterados en cuotas trimestrales, en la cuenta de ahorro del beneficiado, con el objeto de aumentar el aporte y contribuir a financiar el valor de la vivienda y seleccionar así la vivienda que se desea adquirir, llegando al correspondiente acuerdo en el precio con el propietario que puede ser un particular o una inmobiliaria; dicho inmueble elegido podrá ser nuevo o usado.
5. Luego se deberá concurrir a la Sociedad Inmobiliaria de Leasing Habitacional para solicitar el financiamiento y posteriormente suscribir mediante escritura

pública el contrato de "Arrendamiento de Vivienda con Promesa de Compraventa". En dicho contrato se establecerá:

- El precio de la vivienda.
  - El plazo del contrato.
  - La renta de arrendamiento mensual.
  - El ahorro obligado que Ud. debe efectuar todos los meses en su cuenta de ahorros para Leasing Habitacional que mantiene en la Caja de Compensación de Los Andes.
  - El ahorro previo puede ser cero, si las partes así lo acuerdan (La persona y la Sociedad Inmobiliaria)
6. Una vez firmado el contrato, mensualmente se paga el aporte en la Caja de Compensación de Los Andes, entidad que a su vez paga el arriendo y abona en su cuenta individual los respectivos valores.
7. La propiedad del bien se transfiere cuando se completa el precio de la vivienda o se cumple el plazo que fue pactado en el contrato de arrendamiento con promesa de compraventa.

Dicho sistema es manejado de manera transparente, al punto que se publica una lista de los beneficiarios en la prensa de circulación nacional; es decir la claridad del sistema marca su credibilidad, lo cual explica que Chile haya podido mantener hasta hoy una política de vivienda sostenida por más de 15 años.

Otro punto que hay que mencionar, es que la oferta de vivienda es altamente diversificada ya que se cuenta con 13 alternativas diferentes que van desde lotes, lotes con servicios, viviendas terminadas, arrendamientos, leasing habitacional etc., este ultimo de gran importancia ya que las personas quienes carecen de ahorro previo, tienen la posibilidad de comprar la vivienda a futuro.

En tercer lugar, existe un sistema compartido de responsabilidades, donde el Estado a través del Ministerio otorga el crédito solamente a los programas que van dirigidos hacia el más pobre.

Una cuarta característica es que la sociedad ha podido desarrollar una amplia experiencia y capacidad constructiva a lo largo de la última década, lo cual permite que la edificación de nuevas casas se desarrolle con la agilidad requerida.

Y finalmente, el Estado ha pasado de un rol de productor al de promotor de viviendas y la acción del gobierno se orienta a mejorar la calidad, así como el focalizar a los grupos más necesitados y también a estimular la participación del sector privado en el financiamiento y construcción de viviendas para esos grupos, de manera que los fondos estatales se destinen a nuevos subsidios.

### **3.6.2 La Experiencia Colombiana**

Una de las prioridades del gobierno de Colombia en su política de vivienda, fue crear un mecanismo de financiamiento real que permitiese a los colombianos tener acceso a vivienda.

En el gobierno colombiano la principal medida tomada, fue la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) y el sistema de Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), iniciado en 1972.

Mientras que el programa denominado Subsidio Familiar de Vivienda fue establecido en el año 1991, a cargo del INURBE el cual ha tenido algunos problemas debido a que no cuenta con un financiamiento suficiente para las necesidades, lo cual implica el reto de buscar nuevas fuentes de financiamiento.

El INURBE, desde 1991 hasta 1996 ha aprobado un total de 270.932 subsidios, de los cuales han sido desembolsado solamente el 49%, destinados principalmente a la adquisición de lotes con servicios con un 32% y para el mejoramiento de viviendas existentes con un 26%.

El problema es que este sistema no se ha desarrollado intensamente debido a la falta de capacidad de planificación y adecuación de los municipios en los terrenos que todavía no cuentan con infraestructura necesaria, así como la gran cantidad de instituciones involucradas en el otorgamiento de subsidios, los numerosos rangos de

valores de vivienda y subsidios, que se hayan en constantes cambios desde su implantación.

Este subsidio resulta del aporte estatal en dinero o especies, como tierra, materiales de construcción, etc., y esta dirigido a hogares cuyos ingresos sean iguales o inferiores a 4 salarios mínimos legales.

Al aplicar a los subsidios las personas, escogerán la solución habitacional, la cual esta valorizada en Salarios Mínimos Legales (SML), y están determinados en función del tamaño de la población y del ingreso mensual del hogar.

Para ser beneficiados con este subsidio las personas que han aplicado deben hacer un aporte mínimo relacionado con el valor de la vivienda, mientras que el crédito hipotecario es utilizado únicamente por los hogares con ingresos entre dos y cuatro SML y que significan el 70% del valor de la vivienda, y el 30% restante lo cubren con aporte propio y el incentivo.

Por lo antes mencionado, la construcción de vivienda en Colombia, después de experimentar un gran auge entre los años 1991 y 1994, en la actualidad se ve muy deprimido, exceptuando las obras públicas.

Esta desaceleración del nivel de actividad se ha dado por el alto nivel de las tasas de interés desde finales de 1994, por una menor demanda y por el poco atractivo inversor provocado por la incertidumbre política, siendo los principales

factores que agudizaron el retroceso de la actividad de edificación. Por eso en el año 1995 la tasa de crecimiento apenas superó el 5% y en 1996 el sector sufrió un nuevo retroceso, experimentando sólo un crecimiento del 0,34%, en cambio las cifras de 1997 señalan cierta recuperación, al fijar en un 5,2% la tasa de crecimiento global.(Ver Cuadro 14).

<b>CUADRO 14</b>				
<b>TASA DE CRECIMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION</b>				
<b>EN PORCENTAJES</b>				
<b>1990</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>
-13.10%	19,2%	5,5%	0,34%	5,2%

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas

## **CAPITULO IV**

### **4. PROPUESTA DE NUEVOS MODELOS DE CRÉDITO DE DOBLE INDEXACIÓN.**

#### **4.1 INTRODUCCIÓN A LOS DIFERENTES MECANISMOS DE CRÉDITO.**

##### **4.1.1 Créditos En Sucres**

El Crédito en sucres, es un crédito de cuotas fijas, pactado a tasa de intereses variable, reajutable de conformidad con la normativa de las tasas de interés según las Resoluciones del directorio del Banco Central del Ecuador, otorgado en sucres, instrumentado sobre la base de un contrato de mutuo con garantía hipotecaria.

Su estructura es de un plazo de 10 años y su mecanismo esta dado por:

- **FORMA DE PAGO:** cuotas mensuales
- **PERIODICIDAD:** cuotas fijas durante la vigencia del crédito
- **FIJACION DE CUOTAS:** Según el método financiero de anualidades
- **REAJUSTE:** cada 180 días, dependiendo de la fluctuación de la tasa de interés

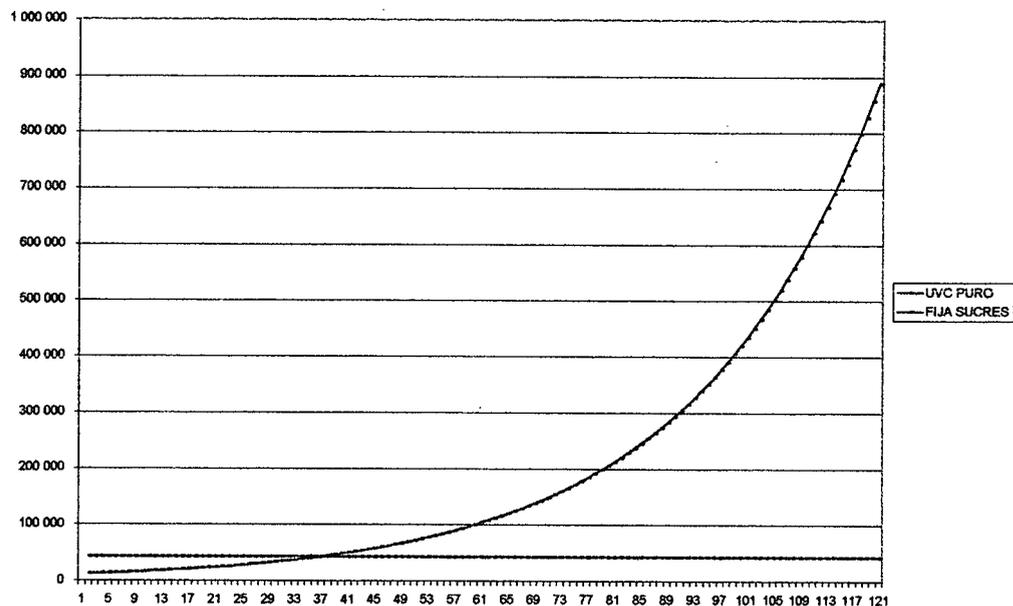
La operatividad de este modelo de crédito es utilizado por las mutualistas y por las cooperativas de vivienda.

Mientras que en sus limitaciones, no contempla la posibilidad de crecimiento de la cuota según la inflación, y además, las cuotas iniciales de pago representan, en términos de la capacidad adquisitivo real del dinero, una cifra muy alta en comparación con las últimas cuotas.

### TABLA DE AMORTIZACION

PERIODO	CUOTA	TASA DE INTERES	INTERES	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO
0					1 000 000
1	43 602	52%	43 333.33	268	999 732
2	43 602	52%	43 321.70	280	999 452
3	43 602	52%	43 309.57	292	999 159
4	43 602	52%	43 296.91	305	998 855
5	43 602	52%	43 283.70	318	998 537
6	43 602	52%	43 269.92	332	998 205
7	43 602	52%	43 255.55	346	997 859
8	43 602	52%	43 240.55	361	997 498
9	43 602	52%	43 224.90	377	997 121
10	43 602	52%	43 208.57	393	996 728
11	43 602	52%	43 191.53	410	996 318
12	43 602	52%	43 173.76	428	995 890
13	43 602	52%	43 155.21	446	995 443
14	43 602	52%	43 135.87	466	994 977
...	...	...	...	...	...
113	43 602	52%	12 547.61	31 054	258 506
114	43 602	52%	11 201.94	32 400	226 106
115	43 602	52%	9 797.95	33 804	192 303
116	43 602	52%	8 333.12	35 269	157 034
117	43 602	52%	6 804.81	36 797	120 237
118	43 602	52%	5 210.28	38 391	81 846
119	43 602	52%	3 546.65	40 055	41 791
120	43 602	52%	1 810.93	41 791	0

COMPARATIVO DE CREDITOS  
 CREDITO EN SUCRES DE CUOTA FIJA COMPARADO CON EL CREDITO EN UVC PURO  
 VALORES EQUIVALENTES EN SUCRES



### **4.1.2 Créditos En UVC**

El crédito en UVC, es un crédito de cuotas fijas, pactado a tasa de intereses, fija o variable, por encima del valor de la inflación mensual de mes inmediato anterior según las estadísticas del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC. La normativa de las tasas de interés para estas operaciones debe someterse a las Regulaciones del Banco Central en los relativo al Capítulo de las tasas de interés

Su estructura es de un plazo de 10 años y su mecanismo esta dado por:

- **FORMA DE PAGO:** cuotas mensuales
- **PERIODICIDAD:** cuotas fijas durante la vigencia del crédito
- **FIJACION DE CUOTAS:** Según el método financiero de anualidades
- **REAJUSTE:** cada 90 o 180 días, dependiendo de la fluctuación de la tasa de interés

La operatividad de este modelo de crédito es utilizado de manera aislada por instituciones privadas para apoyar financieramente a sus afiliados o colaboradores.

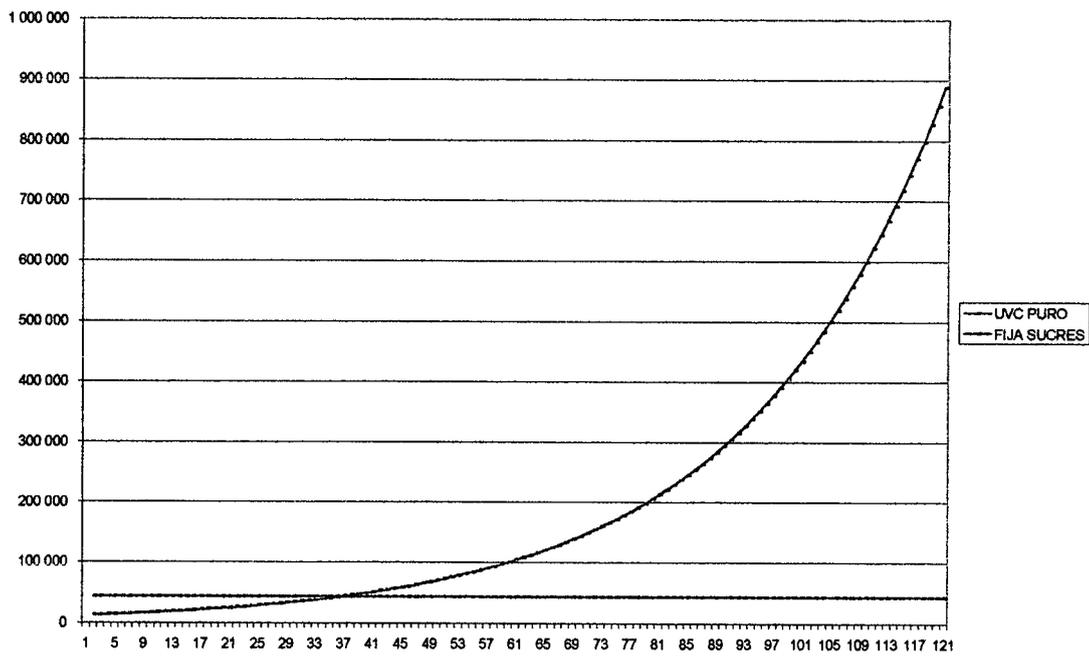
Mientras que en sus limitaciones, el crédito en UVC puro, o crédito de una sola indexación, no contempla la posibilidad de variación de las cuotas para ajustar el

perfil de pagos de acuerdo al presupuesto de evolución de los ingresos reales del prestatario, y además, las cuotas iniciales de pago representan, en términos de la capacidad adquisitiva real del dinero, una cifra muy baja en comparación con las últimas cuotas.

### TABLA DE AMORTIZACION

PERIODO	CUOTA	TASA DE INTERES	INTERES	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO
0					1 000
1	12	8%	6.67	5	995
2	12	8%	6.63	6	989
3	12	8%	6.59	6	983
4	12	8%	6.56	6	978
5	12	8%	6.52	6	972
6	12	8%	6.48	6	967
7	12	8%	6.44	6	961
8	12	8%	6.41	6	955
9	12	8%	6.37	6	949
10	12	8%	6.33	6	944
11	12	8%	6.29	6	938
12	12	8%	6.25	6	932
13	12	8%	6.21	6	926
14	12	8%	6.17	6	920
...	...	...	...	...	...
113	12	8%	0.63	12	83
114	12	8%	0.55	12	71
115	12	8%	0.47	12	59
116	12	8%	0.40	12	48
117	12	8%	0.32	12	36
118	12	8%	0.24	12	24
119	12	8%	0.16	12	12
120	12	8%	0.08	12	(0)

**COMPARATIVO DE CREDITOS  
CREDITO EN SUCRES DE CUOTA FIJA COMPARADO CON EL CREDITO EN UVC PURO  
VALORES EQUIVALENTES EN SUCRES**



### **4.1.3 Créditos En Moneda Extranjera**

#### **4.1.3.1 Créditos En Moneda Extranjera De Cuotas Fijas**

Es un crédito de cuotas fijas, pactado a tasa de interés, fija o variable. La normativa de las tasas de interés para estas operaciones debe someterse a las Regulaciones del Banco Central en los relativo al Capítulo de las tasas de interés

Su estructura es de un plazo de 10 años y su mecanismo esta dado por:

- FORMA DE PAGO: cuotas mensuales
- PERIODICIDAD: cuotas fijas durante la vigencia del crédito
- FIJACION DE CUOTAS: Según el método financiero de anualidades
- REAJUSTE: cada 90 o 180 días, dependiendo de la fluctuación de la tasa de interés

La operatividad de este modelo de crédito es utilizado por la Banca Tradicional para financiar la adquisición de propiedad fija a largo plazo.

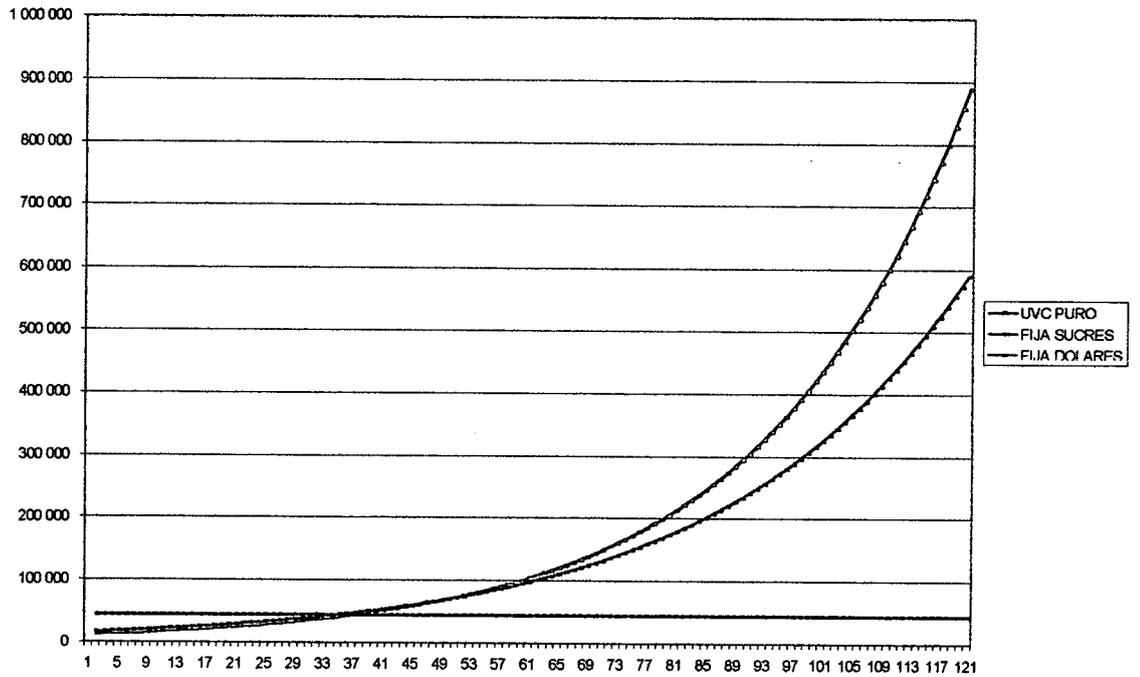
Mientras que en sus limitaciones, el crédito en Moneda extranjera puro, o crédito de una sola indexación, no contempla la posibilidad de variación de las

cuotas para ajustar el perfil de pagos de acuerdo al presupuesto de evolución de los ingresos reales del prestatario, y además, las cuotas iniciales de pago representan, en términos de la capacidad adquisitiva real del dinero, una cifra muy baja en comparación con las últimas cuotas.

### TABLA DE AMORTIZACION

PERIODO	CUOTA	TASA DE INTERES	INTERES	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO
0					1 000
1	16	15%	12.50	4	996
2	16	15%	12.45	4	993
3	16	15%	12.41	4	989
4	16	15%	12.36	4	985
5	16	15%	12.31	4	981
6	16	15%	12.27	4	978
7	16	15%	12.22	4	974
8	16	15%	12.17	4	970
9	16	15%	12.12	4	966
10	16	15%	12.07	4	962
11	16	15%	12.02	4	957
...	...	...	...	...	...
112	16	15%	1.71	14	122
113	16	15%	1.53	15	107
114	16	15%	1.34	15	93
115	16	15%	1.16	15	78
116	16	15%	0.97	15	63
117	16	15%	0.78	15	47
118	16	15%	0.59	16	32
119	16	15%	0.40	16	16
120	16	15%	0.20	16	(0)

**COMPARATIVO DE CREDITOS**  
**CREDITO DE CUOTA FIJA EN MONEDA EXTRANJERA COMPARADO CON EL UVC PURO**  
**VALORES EQUIVALENTES EN SUCRET**



#### **4.1.3.2 Créditos En Moneda Extranjera De Cuotas Decrecientes.**

Es un crédito pagadero en cuotas decrecientes, pactado a tasa de interés, fija o variable. La normativa de las tasas de interés para estas operaciones debe someterse a las Regulaciones del Banco Central en los relativo al Capítulo de las tasas de interés

Su estructura es de un plazo de 10 años y su mecanismo esta dado por:

- **FORMA DE PAGO:** cuotas mensuales
- **PERIODICIDAD:** cuotas fijas durante la vigencia del crédito
- **FIJACION DE CUOTAS:** La amortización de capital se obtiene de dividir el capital inicial para el número de períodos del crédito. De esta forma el valor periódico de la amortización es una cifra constante.
- **REAJUSTE:** cada 90 o 180 días, dependiendo de la fluctuación de la tasa de interés

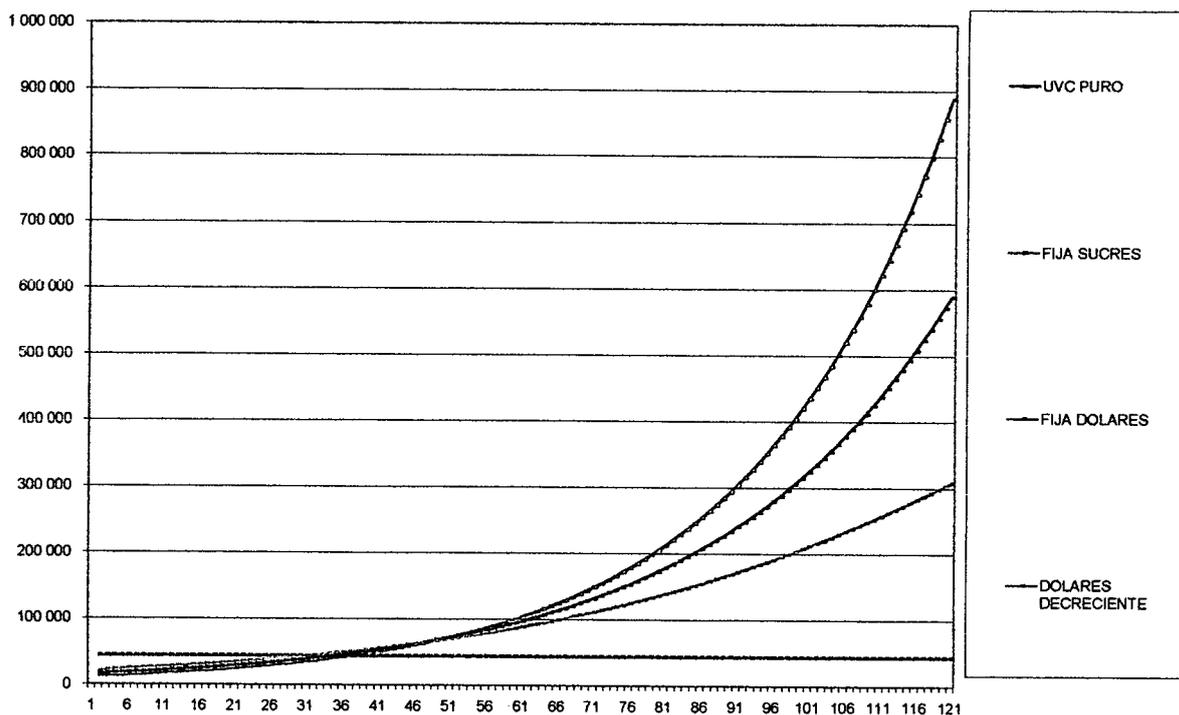
La operatividad de este modelo de crédito es utilizado por la Corporación Financiera Nacional para financiar por intermedio de la Banca Privada la adquisición de propiedad fija a largo plazo.

Mientras que en sus ventajas, contempla la reducción de las cuotas durante la vida del crédito, lo cual permite armonizar las cuotas a pagar de pagos de acuerdo al presupuesto de evolución de los ingresos reales del prestatario; y además, permite amortiguar los efectos adversos del crecimiento geométrico del tipo de cambio en moneda extranjera del país.

### TABLA DE AMORTIZACION

PERIODO	CUOTA	TASA DE INTERES	INTERES	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO
0					1 000
1	21	15%	12.50	8	992
2	21	15%	12.40	8	983
3	21	15%	12.29	8	975
4	21	15%	12.19	8	967
5	20	15%	12.08	8	958
6	20	15%	11.98	8	950
7	20	15%	11.88	8	942
8	20	15%	11.77	8	933
9	20	15%	11.67	8	925
10	20	15%	11.56	8	917
11	20	15%	11.46	8	908
....	....	....	....	....	....
115	9	15%	0.62	8	42
116	9	15%	0.52	8	33
117	9	15%	0.42	8	25
118	9	15%	0.31	8	17
119	9	15%	0.21	8	8
120	8	15%	0.10	8	(0)

**COMPARATIVO DE CREDITOS**  
**CREDITO DE CUOTAS DECRECIENTES EN MONEDA EXTRANJERA COMPARADO CON EL UVC PURO**  
**VALORES EQUIVALENTES EN SURES**



## **4.2 COMPARACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE DOBLE INDEXACIÓN RESPECTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS TRADICIONALES: SUCRES, UVC, US \$ DÓLARES.**

En este modelo de crédito de doble indexación, el cronograma valorado de pagos se establece en función de la capacidad individual de pago del segmento socio económico al cual está destinada la financiación del crédito de la vivienda. El cronograma valorado de pagos se acuerda en una moneda distinta a aquella en la cual se pacta el crédito

### **4.2.1 MODELOS DE CUOTAS A PAGAR**

La primera indexación proviene del incremento natural del tipo de cambio de la moneda extranjera o UVC producto del deterioro del valor del sucres comparado con estas monedas duras. La segunda indexación proviene de la programación del cronograma valorado de pagos, el cual se configura en función de las expectativas del comportamiento del ingreso de la persona.

Su estructura es de un plazo de 7 a 25 años y su mecanismo está dado por:

- FORMA DE PAGO: cuotas mensuales
- PERIODICIDAD: cuotas crecientes durante la vigencia del crédito

- **FIJACION DE CUOTAS:** Las cuotas se fijan para un período determinado, y se ajustan en función del comportamiento de la inflación del período anterior y del comportamiento del incremento de los salarios.
- **REAJUSTE:** cada 90 o 180 días.

La operatividad de este modelo de crédito es marginalmente utilizado por las Instituciones Financieras para financiar la adquisición de propiedad fija a largo plazo.

Mientras que en sus ventajas, contempla la capacidad de programación de las cuotas durante la vida del crédito, lo cual permite armonizar las cuotas a pagar de pagos de acuerdo al presupuesto de evolución de los ingresos reales del prestatario; y además, permite amortiguar los efectos adversos del crecimiento geométrico de la inflación y de la evolución del tipo de cambio en moneda.

#### **4.2.1.1 Modelo De Crédito Con Cuotas Crecientes**

Su estructura esta dada por un mecanismo que inicia con una cuota de S/.20.000 por cada millón de crédito otorgado, así como por:

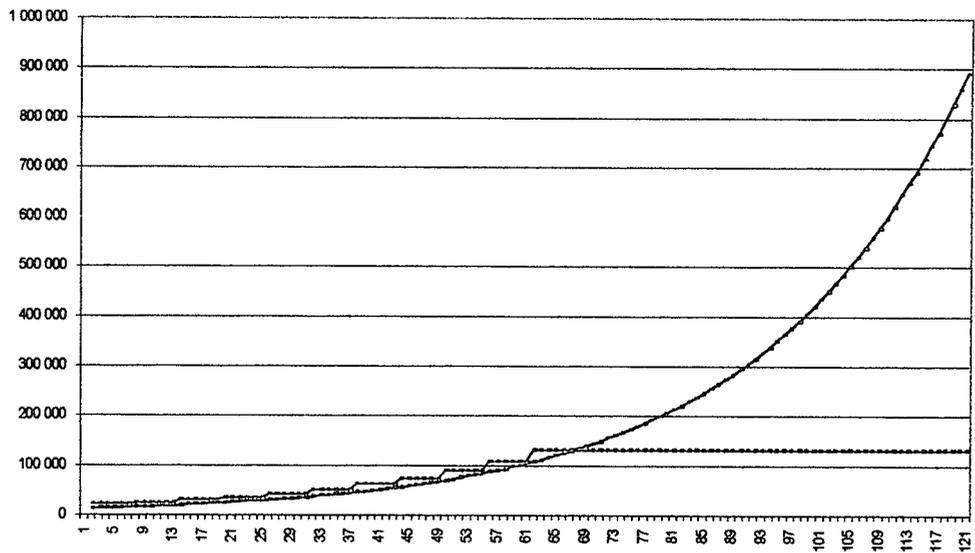
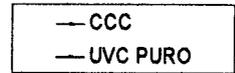
- **PERFIL DE LAS CUOTAS:** La cuota se fija por un semestre, finalizado el cual se establece una nueva cuota vigente para el siguiente semestre hasta la mitad del período, luego del cual se fija la cuota según el método financiero de anualidades

- » METODO DE INDEXACIÓN DE LAS CUOTAS: El crecimiento de las cuotas esta dado por el comportamiento de la inflación del último semestre. Para efectos de establecer la tasa de crecimiento de la cuota del siguiente semestre se aplica el el 80% de la inflación del semestre anterior
- » UTILIZACION: Como el perfil de pagos establece que el crédito de cuota creciente se convierte en cuota fija a la mitad del período, se utiliza para permitir que opere el otorgamiento del crédito de ampliación de vivienda a la mitad de la vida del crédito

### TABLA DE PAGOS

DEL MES	AL MES	TASA DE INTERES	CUOTA ORIGINAL	%	CAPITAL REDUCIDO
					1 000 000
1	6	52%	20 000		1 156 072
7	12	52%	24 129	21%	1 329 761
13	18	52%	29 111	21%	1 520 471
19	24	52%	35 121	21%	1 726 257
25	30	52%	42 373	21%	1 943 186
31	36	52%	51 121	21%	2 164 476
37	42	52%	61 676	21%	2 379 306
43	48	52%	74 410	21%	2 571 231
49	54	52%	89 773	21%	2 716 027
55	60	52%	108 307	21%	2 778 816
61	66	52%	130 667	21%	2 710 247
67	72	52%	130 667	0%	2 621 804
73	78	52%	130 667	0%	2 507 725
79	84	52%	130 667	0%	2 360 580
85	90	52%	130 667	0%	2 170 787
91	96	52%	130 667	0%	1 925 982
97	102	52%	130 667	0%	1 610 220
103	108	52%	130 667	0%	1 202 936
109	114	52%	130 667	0%	677 602
115	120	52%	130 667	0%	0

**CUADRO COMPARATIVO  
CREDITO CCC CON EL CREDITO UVC PURO**



#### 4.2.1.2 Modelo De Crédito Con Cuotas De Crecimiento Semestral Con Deflactor Del Crecimiento Geométrico

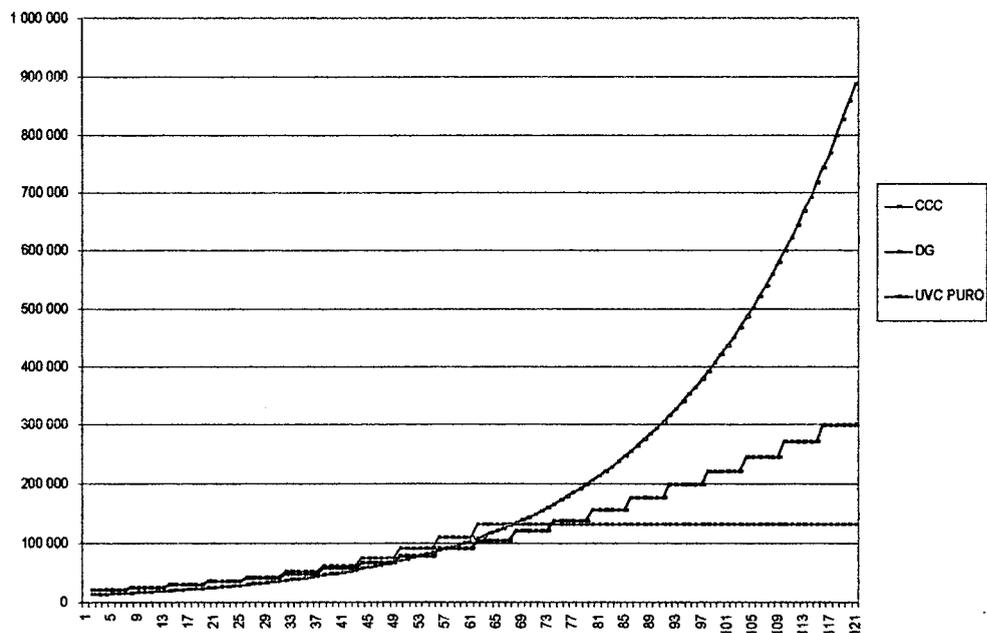
Su estructura esta dada por un mecanismo que inicia con una cuota de S/.20.000 por cada millón de crédito otorgado, así como por:

- **PERFIL DE LAS CUOTAS** La cuota se fija por un semestre, finalizado el cual se establece una nueva cuota vigente para el siguiente semestre durante todo el período.
  - » **METODO DE INDEXACIÓN DE LAS CUOTAS.** El crecimiento de las cuotas esta dado por el comportamiento de la inflación del último semestre. Para efectos de establecer la tasa de crecimiento de la cuota del siguiente semestre se aplica el 80% de la inflación del semestre anterior. Se aplica un parámetro deflactor del crecimiento para obtener que este se haga, de manera progresiva, a una tasa **menor** que el semestre anterior
  - » **UTILIZACION:** Es el modelo de crédito que se utiliza cuando existen dos ajustes anuales en el ingreso del prestatario pero que las expectativas de crecimiento del ingreso en el tiempo no son ciertas

## TABLA DE PAGOS

DEL MES	AL MES	CUOTA	%	CAPITAL REDUCIDO
		-		1 000 000
1	6	20 000		1 156 072
7	12	24 129	21%	1 329 761
13	18	28 968	20%	1 621 427
19	24	34 606	19%	1 730 934
25	30	41 137	19%	1 967 486
31	36	48 656	18%	2 199 407
37	42	57 262	18%	2 453 884
43	48	67 052	17%	2 716 642
49	54	78 118	17%	2 981 542
55	60	90 548	16%	3 240 081
61	66	104 420	15%	3 480 769
67	72	119 799	15%	3 688 351
73	78	136 734	14%	3 842 822
79	84	155 255	14%	3 918 188
85	90	175 365	13%	3 880 887
91	96	197 042	12%	3 687 780
97	102	220 233	12%	3 283 585
103	108	244 849	11%	2 597 579
109	114	270 768	11%	1 539 368
115	120	296 847	10%	0

CUADRO COMPARATIVO  
CREDITO CON DECREMENTO GEOMETRICO (DG)



#### **4.2.1.3 Modelo De Crédito Con Cuotas De Crecimiento Semestral**

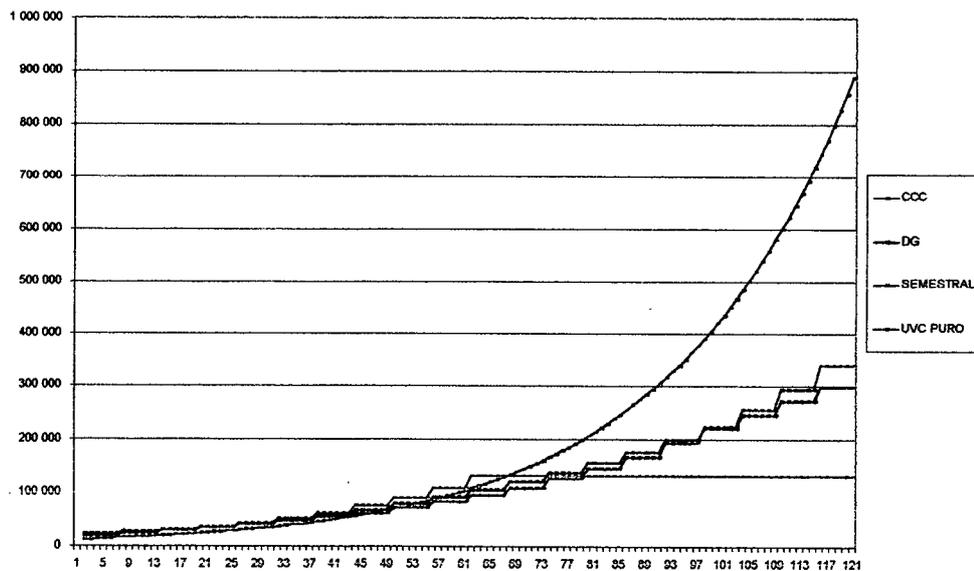
Su estructura esta dada por un mecanismo que inicia con una cuota de S/23.000 por cada millón de crédito otorgado, así como por:

- **PERFIL DE LAS CUOTAS** La cuota se fija por un semestre, finalizado el cual se establece una nueva cuota vigente para el siguiente semestre durante todo el período.
  - » **METODO DE INDEXACIÓN DE LAS CUOTAS.** El crecimiento de las cuotas esta dado por el comportamiento de la inflación del último semestre. Para efectos de establecer la tasa de crecimiento de la cuota del siguiente semestre se aplica el 80% de la inflación del semestre anterior.
  - » **UTILIZACION:** Es el modelo de crédito que se utiliza cuando existen dos ajustes anuales en el ingreso del prestatario.

## TABLA DE PAGOS

DEL MES	AL MES	CUOTA	%	CAPITAL REDUCIDO
		-		1 000 000
1	6	23 000		1 136 006
7	12	26 498	15%	1 288 037
13	18	30 527	15%	1 457 182
19	24	35 169	15%	1 644 302
25	30	40 518	15%	1 849 885
31	36	46 679	15%	2 073 842
37	42	53 778	15%	2 315 232
43	48	61 956	15%	2 571 888
49	54	71 377	15%	2 839 914
55	60	82 232	15%	3 113 025
61	66	94 737	15%	3 381 652
67	72	109 144	15%	3 631 777
73	78	125 741	15%	3 843 382
79	84	144 863	15%	3 988 420
85	90	166 892	15%	4 028 147
91	96	192 272	15%	3 909 630
97	102	221 511	15%	3 561 188
103	108	255 196	15%	2 886 437
109	114	294 004	15%	1 756 533
115	120	338 725	15%	0

CUADRO COMPARATIVO  
CREDITO CON CRECIMIENTO GEOMETRICO SEMESTRAL



#### **4.2.1.4 Modelo De Crédito Con Cuotas De Crecimiento Anual**

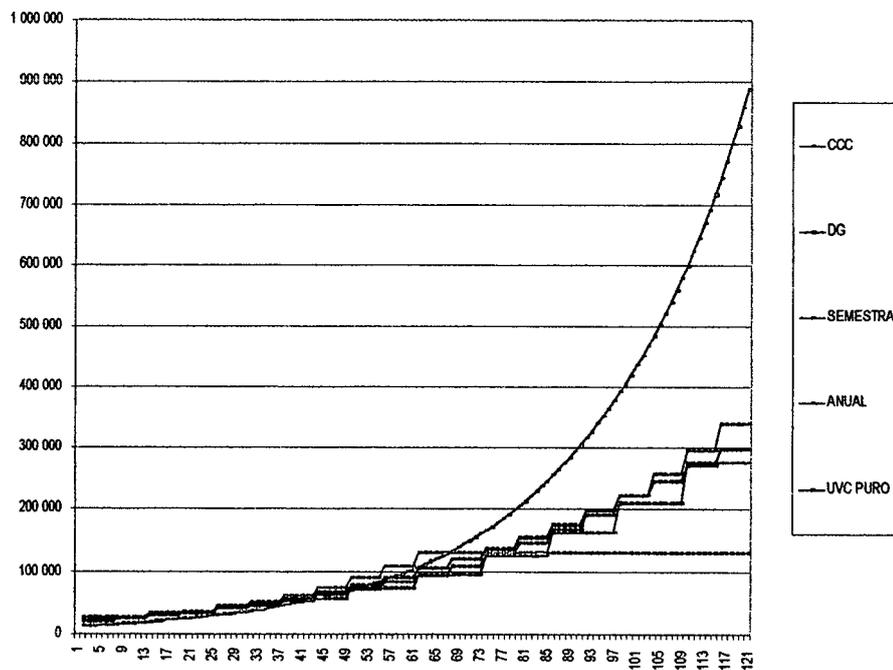
Su estructura esta dada por un mecanismo que inicia con una cuota de S/.26.000 por cada millón de crédito otorgado, así como por:

- **PERFIL DE LAS CUOTAS** La cuota se fija por un año, finalizado el cual se establece una nueva cuota vigente para el siguiente semestre durante todo el período.
  - » **METODO DE INDEXACIÓN DE LAS CUOTAS.** El crecimiento de las cuotas esta dado por el comportamiento de la inflación del último semestre. Para efectos de establecer la tasa de crecimiento de la cuota del siguiente semestre se aplica el 80% de la inflación del semestre anterior.
  - » **UTILIZACION:** Es el modelo de crédito que se utiliza cuando existen un solo ajuste anual en el ingreso del prestatario.

## TABLA DE PAGOS

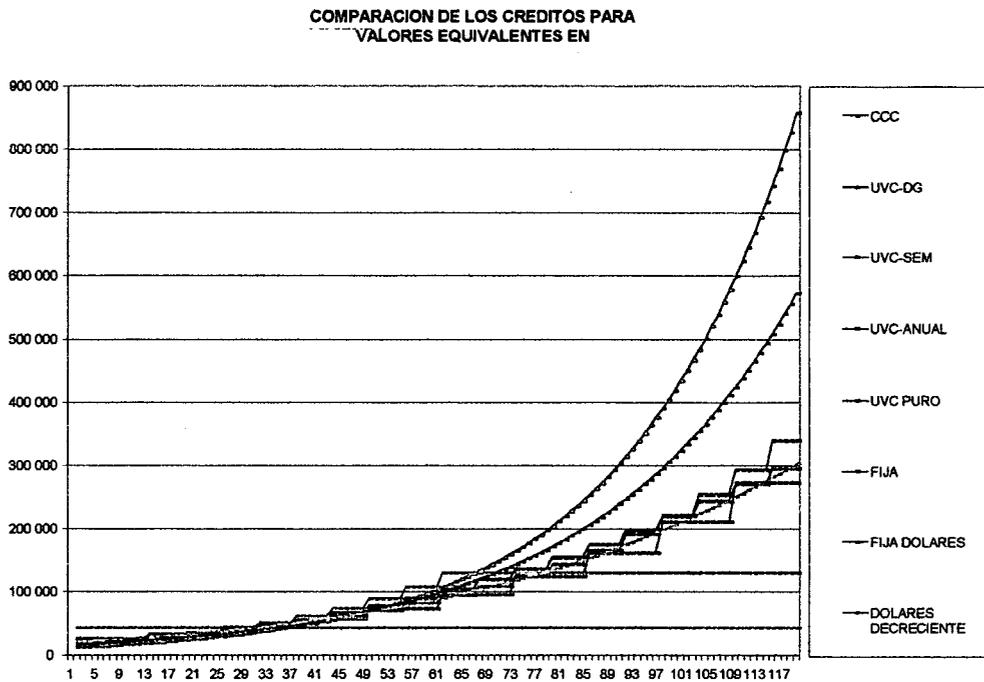
DEL MES	AL MES	CUOTA	%	CAPITAL REDUCIDO
		-		1 000 000
1	6	26 000		1 115 939
7	12	26 000	0.0%	1 265 483
13	18	33 774	30%	1 406 370
19	24	33 774	0%	1 588 092
25	30	43 874	30%	1 754 935
31	36	43 874	0%	1 970 137
37	42	56 993	30%	2 159 964
43	48	56 993	0%	2 404 812
49	54	74 035	30%	2 606 639
55	60	74 035	0%	2 866 964
61	66	96 172	30%	3 054 670
67	72	96 172	0%	3 296 781
73	78	124 930	30%	3 416 715
79	84	124 930	0%	3 571 412
85	90	162 286	30%	3 521 078
91	96	162 286	0%	3 456 154
97	102	210 813	30%	3 047 828
103	108	210 813	0%	2 521 149
109	114	273 855	30%	1 420 138
115	120	273 855	0%	0

CUADRO COMPARATIVO  
CREDITO CON CUOTAS DE CRECIMIENTO GEOMETRICO ANUAL



## 4.2.2 Análisis De Los Créditos De Doble Indexación Respecto De Los Créditos

### Hipotecarios Tradicionales: Sucres, UVC, US Dólares



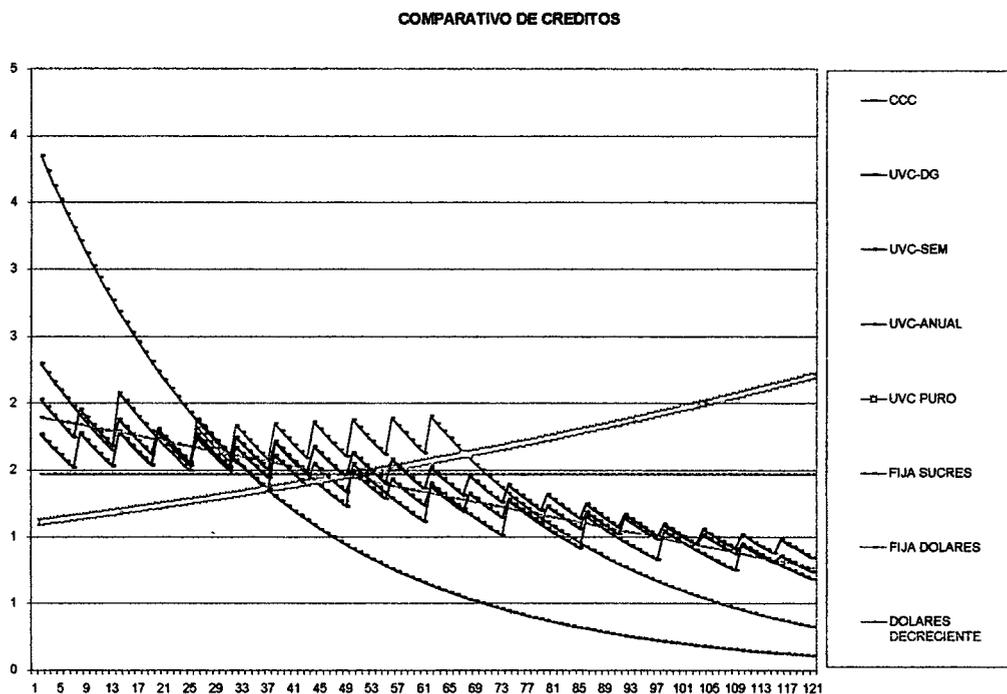
Analizado el gráfico anterior, evidenciamos algunas conclusiones:

1. El crédito de cuota fija en sucres empieza con 43.602 y termina con la misma cifra.
2. El crédito en UVC puro, que empieza con una cuota de 12.575 sucres de pago mensual con cada millón de prestado, termina en 888.069 sucres por cada millón préstamo; esto revela que la cuota final, la número 120, si se mantiene el supuesto de 52% de la proyección de inflación, sería de 70 veces la cuota inicial.

3. El crédito de cuota fija en dólares, que empieza con una cuota de 16.625 sucres de pago mensual con cada millón de préstamo, termina en 590.330 sucres por cada millón prestado; esto revela que la cuota final, la número 120, si se mantiene el supuesto de 52% de la proyección de devaluación, sería de 36 veces la cuota inicial.
  
4. El crédito de cuota decreciente en dólares, que empieza con una cuota de 21.468 sucres de pago mensual con cada millón de préstamo, termina en 308.371 sucres por cada millón prestado; esto revela que la cuota final, la número 120, si se mantiene el supuesto de 52% de la proyección de devaluación, sería de 14 veces la cuota inicial.
  
5. El crédito de doble indexación semestral, que empieza con una cuota de 23.000 sucres de pago mensual con cada millón de prestado, termina en 339.065 sucres por cada millón préstamo; esto revela que la cuota final, la número 120, si se mantiene el supuesto de 52% de la proyección de inflación, sería de 15 veces la cuota inicial.
  
6. El crédito de doble indexación anual, que empieza con una cuota de 26.000 sucres de pago mensual con cada millón de préstamo, termina en 273.855 sucres por cada millón préstamo; esto revela que la cuota final, la número 120, si se mantiene el supuesto de 52% de la proyección de inflación, sería de 11 veces la cuota inicial.

- El crédito de doble indexación semestral, que empieza con una cuota de 20.000 sucres de pago mensual con cada millón de prestado, termina en 296.847 sucres por cada millón préstamo; esto revela que la cuota final, la número 120, si se mantiene el supuesto de 52% de la proyección de inflación, sería de 15 veces la cuota inicial.

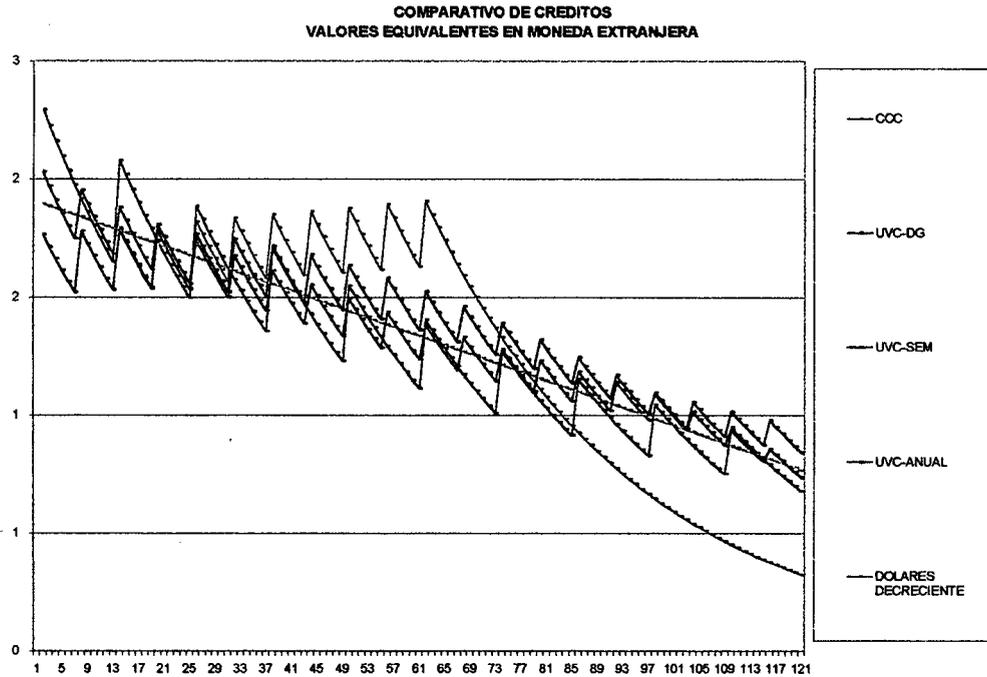
Comparemos ahora los créditos a su equivalente en moneda extranjera:



Las conclusiones son:

- Descartamos los créditos que generan distorsiones respecto de la media, estos son los créditos e sucres de cuota fija. El crédito en UVC puro, y el crédito de cuota fija en moneda extranjera

2. Concentramos nuestro análisis en los modelos de crédito que se acercan a la media:



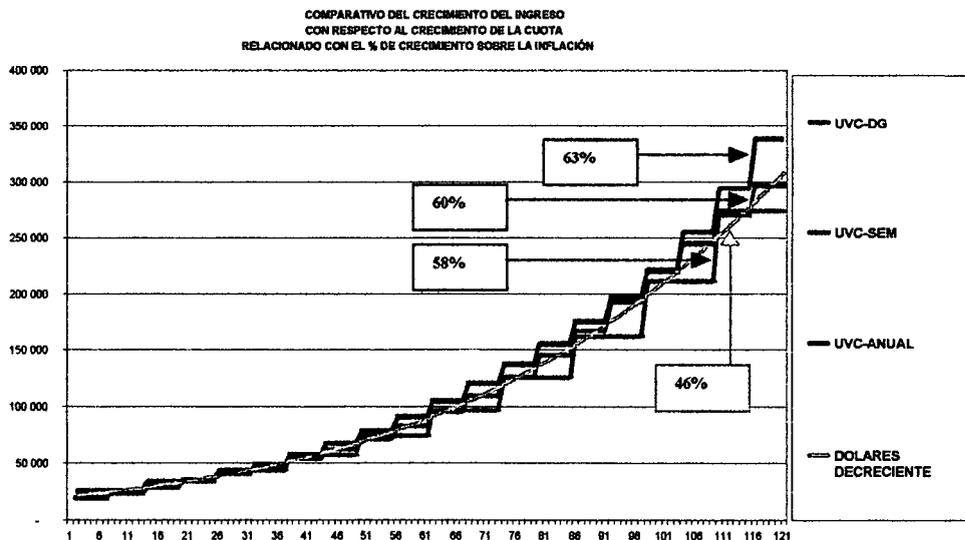
3. Observamos que los créditos que proporcionan la progresión lineal más estable, suponiendo una proyección constante de las variables, son los de cuota decreciente en moneda extranjera y el crédito de doble indexación de crecimiento geométrico semestral, que son los que vamos a preseleccionar para la prueba de hipótesis

### 4.3 ANALISIS DE LOS DIFERENTES MODELOS DE CREDITO

#### 4.3.1 Respecto De La Calidad De Pago Comparada Del Crédito, En El Tiempo, Comparada Con La Evolución Del Ingreso Familiar Respecto De La Inflación.

Los cuatro modelos de crédito son los que preseleccionamos para efectos del análisis comparativo del comportamiento de las cuotas en el tiempo en relación al comportamiento de la inflación.

Los porcentajes establecen la relación de crecimiento de la cuota; por ejemplo, para el caso del crédito de doble indexación UVC de crecimiento semestral, el 63% represente el porcentaje con que la cuota crece en relación con la inflación supuesta del 52%, es decir, la cuota crece a un ritmo del 33% anual, ya que el 33% constituye el 63% del supuesto (52%) de la inflación.



Los porcentajes de crecimiento, para el caso del crédito de doble indexación con deflactor del crecimiento geométrico han debido ser promediados a fin de que resulten comparables con el resto de créditos analizados.

Comparados los porcentajes de los diversos modelos de crédito, vemos que los créditos de doble indexación revelan cifras de crecimiento de la cuota que se sitúan en el orden del 60%, mientras que el crédito decreciente en dólares tiene un crecimiento del 46%, es decir crece a un ritmo menor a la mitad de la inflación.

La metodología para seleccionar el crédito consiste entonces en entender y aplicar el modelo que mas se ajuste a las expectativas de comportamiento de los ingresos de la familia en el tiempo, considerando si este ingreso tiene expectativa de ajustes anuales o semianuales, caso de los empleados y asalariados, o expectativas de crecimiento mensual del ingreso al rito de la inflación, caso de los comerciantes independientes.

### **4.3.2 Respetto Del Valor Del Inmueble Comparado Con El Valor Real De La Deuda Respetto A La Inflación**

Aquí, el supuesto que vamos a manejar para el análisis de la relación deuda - valor del bien en el tiempo esta fundamentado en las experiencias colombiana y chilena en el comportamiento histórico de la curva de valoración de la vivienda de interés social, curva que presenta una progresión geométrica de valoración hasta el quinto año, con una declinación de la progresión a partir del quinto año.

El modelo anterior supone que la vivienda nueva urbana se valoriza en su conjunto, esto es terreno y construcción, a una tasa geométrica. A partir del quinto año, debido a problemas tanto de desarrollo urbanístico de las viviendas como al desenvolvimiento del entorno, aspectos que generan un deterioro progresivo del valor construido de la urbanización, la tasa de valoración se modifica volviéndose decreciente al menos en los que respecta al valor construido.

Los supuestos de valoración que utilizaremos son los siguientes:

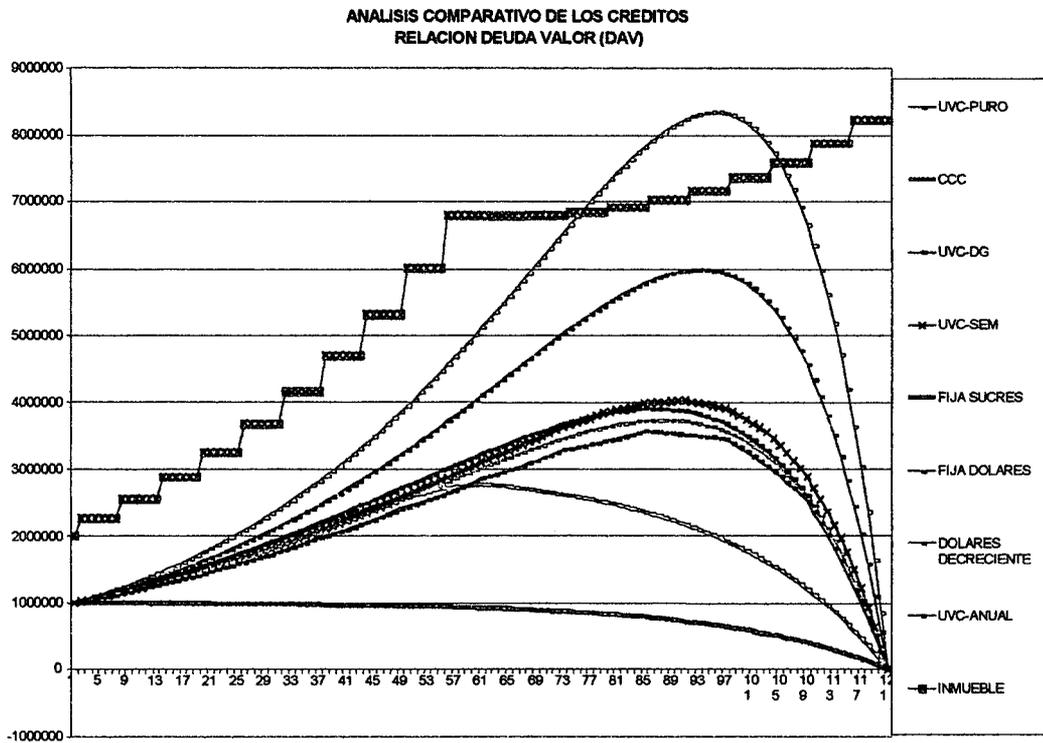
- 1. Valoración del terreno:** la mitad del valor de la inflación en progresión geométrica (la mitad de 52% resulta una valoración del 26% anual); para el supuesto el terreno urbanizado tiene una incidencia del 20% dentro del valor total, y la construcción tiene una incidencia del 80%.

**2. Valoración de la construcción:** la mitad del valor de la inflación en progresión geométrica (la mitad de 52% resulta una valoración del 26% anual) hasta el quinto año, luego de lo cual se aplica un modelo de depreciación lineal de la construcción, a quince años, en partes anuales iguales.

Suponemos para efectos del análisis un valor de 2 millones de sucres que representa una relación valor- deuda de dos a uno (2:1), acorde a la proporción promedio del ahorro (20%) y bono (30%), total 50% dentro de la ecuación  $ABC=VV$ . El resultado de los supuestos es que el crédito para vivienda representa el 50% del valor de la vivienda, una relación deuda-valor (DAV) del 50%, o 2:1.

PROGRESION DE VALOR			
SEMESTRE	DE LA CONSTRUCCION	DEL TERRENO	DEL INMUEBLE
0	1 600 000	400 000	2 000 000
1	1 808 000	452 000	2 260 000
2	2 043 040	510 760	2 553 800
3	2 308 635	577 159	2 885 794
4	2 608 758	652 189	3 260 947
5	2 947 896	736 974	3 684 870
6	3 331 123	832 781	4 163 904
7	3 764 189	941 042	4 705 231
8	4 253 511	1 063 378	5 316 888
9	4 806 467	1 201 617	6 008 084
10	5 431 308	1 357 827	6 789 135
11	5 250 264	1 534 344	6 784 609
12	5 069 221	1 733 809	6 803 030
13	4 888 177	1 959 204	6 847 381
14	4 707 133	2 213 901	6 921 034
15	4 526 090	2 501 708	7 027 798
16	4 345 046	2 826 930	7 171 976
17	4 164 003	3 194 431	7 358 434
18	3 982 959	3 609 707	7 592 666
19	3 801 915	4 078 969	7 880 885
20	3 620 872	4 609 235	8 230 107
21	-	5 208 436	5 208 436
22	-	5 885 532	5 885 532
23	-	6 650 652	6 650 652
24	-	7 515 236	7 515 236
25	-	8 492 217	8 492 217
26	-	9 596 205	9 596 205
27	-	10 843 712	10 843 712
28	-	12 253 394	12 253 394
29	-	13 846 336	13 846 336
30	-	15 646 359	15 646 359

El gráfico a continuación



Este gráfico nos revela que los modelos de crédito que tienen una mejor relación de deuda valor son: dólares decrecientes, UVC de doble indexación anual y UVC de crecimiento geoméricamente decreciente; bajo los supuestos antes señalados, estos créditos conservan en el tiempo una relación deuda que oscila entre el 50% con un valor máximo del orden del 60%.

#### **4.4 DESARROLLO DEL USO DEL SISTEMA COMBINADO BONO/CRÉDITO: INCORPORACIÓN DEL ACCESO A VIVIENDA DIGNA A UN ESTRATO SOCIOECONÓMICO DE BAJOS INGRESOS.**

El bono utilizado como un incentivo, un premio al esfuerzo del ahorro, permite que el Estado aporte a la adquisición de la vivienda con un bono no reembolsable, aporte que marca la diferencia entre tener o no tener vivienda, como demostraremos más adelante, para los estratos socio económico que tienen dificultades de acceso a vivienda digna.

La metodología para el análisis consiste en comparar los diferentes esquemas de crédito de vivienda, con y sin bono de vivienda, acompañado de modelos gráficos para una adecuada visualización de las conclusiones.

##### **4.4.1 SUPUESTOS A UTILIZAR**

- Ingreso familiar de 2.150.000 sucres
- Proyección de crecimiento del ingreso familiar: mínimo 71% de la inflación
- Relación cuota a ingreso familiar de 28%,
- Cuota máxima a pagar de 600.000 sucres
- Vivienda aplicable: tipo 3, con precio de 60.000.000 sucres

- » Valor del ahorro obligatorio: 6.000.000 sucres
- » Valor del bono de vivienda: 24.000.000
- » Valor del crédito requerido para balancear la ecuación  $ABC=VV$ : 30.000.000 sucres

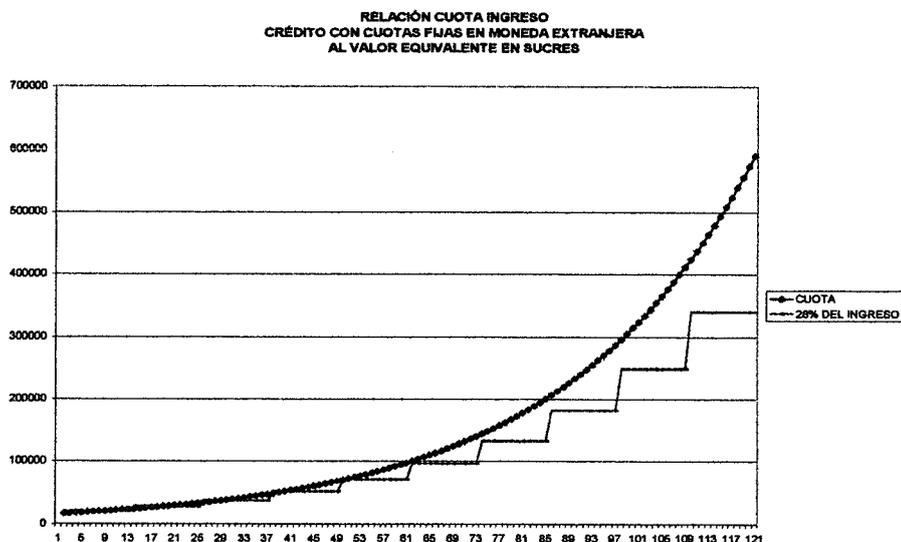
#### **4.4.2 CREDITO DE CUOTA FIJA EN SUCRES**

- Cuota por millón de crédito: 43.602 sucres
- Capacidad de crédito:  $600.000/43.602 = 14.128.000$  sucres
- CONCLUSION PREVIA: SE DESCARTA LA OPCIÓN PORQUE NO SE BALANCEA LA ECUACIÓN  $ABC=VV$
- Solución: en teoría el aspirante a vivienda podría aportar **16 millones de sucres** adicionales para balancear la ecuación, opción que también se descarta

#### **4.4.3 CREDITO DE CUOTA FIJA EN DÓLARES AMERICANOS**

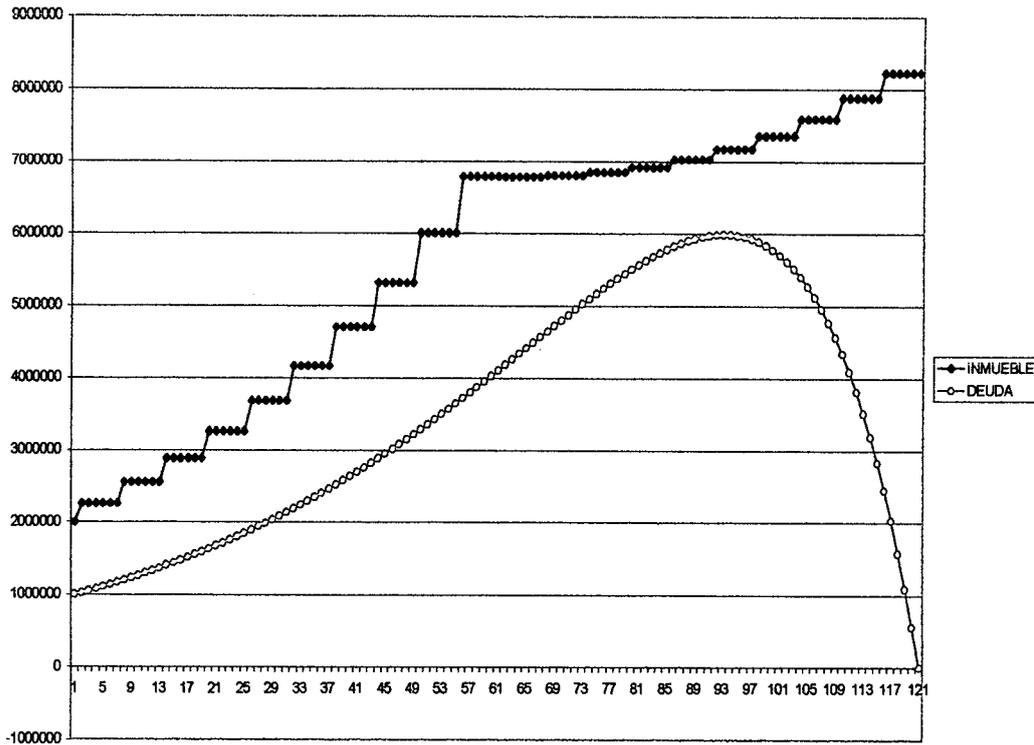
- Cuota por millón de crédito: 16.625 sucres
- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/16.625= 37.050.000$  sucres

- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Cuota a pagar:  $16.625 \times 30$  millones = 499.000 sucres
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA



Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito de cuota fija en moneda extranjera determina que en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 30% del ingreso familiar al servicio de la deuda, lo cual desde el punto de vista teórico es manejable; pero, en los últimos años requiere destinar un promedio de 38% del ingreso, lo que vuelve inaplicable el modelo.

RELACIÓN DEUDA VALOR



La relación deuda - valor del inmueble inicia con 50% (la deuda representa el 50% del valor del inmueble), llegando a un punto alto de 84% en el mes 93. Este indicador revela niveles ligeramente por encima del límite de tolerancia de 80% dentro de los cuales se puede asumir un riesgo crediticio.

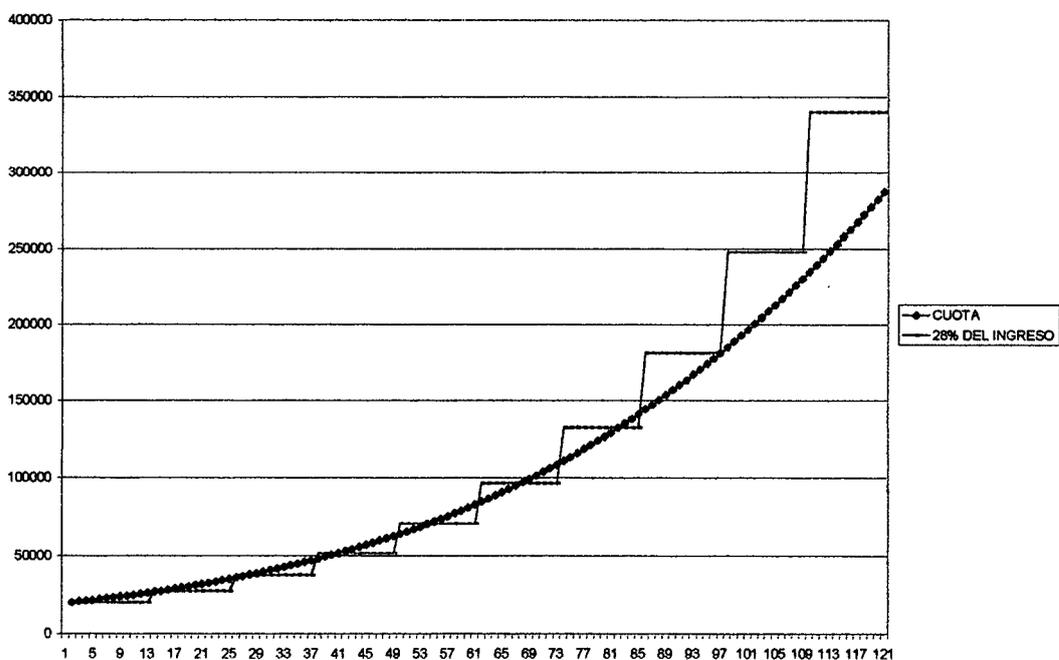
Como conclusión, el modelo de crédito de cuota fija en moneda extranjera es inaplicable para financiar vivienda social pese al aporte del bono de vivienda.

#### 4.4.4 CREDITO DE CUOTA DECRECIENTE EN DÓLARES AMERICANOS

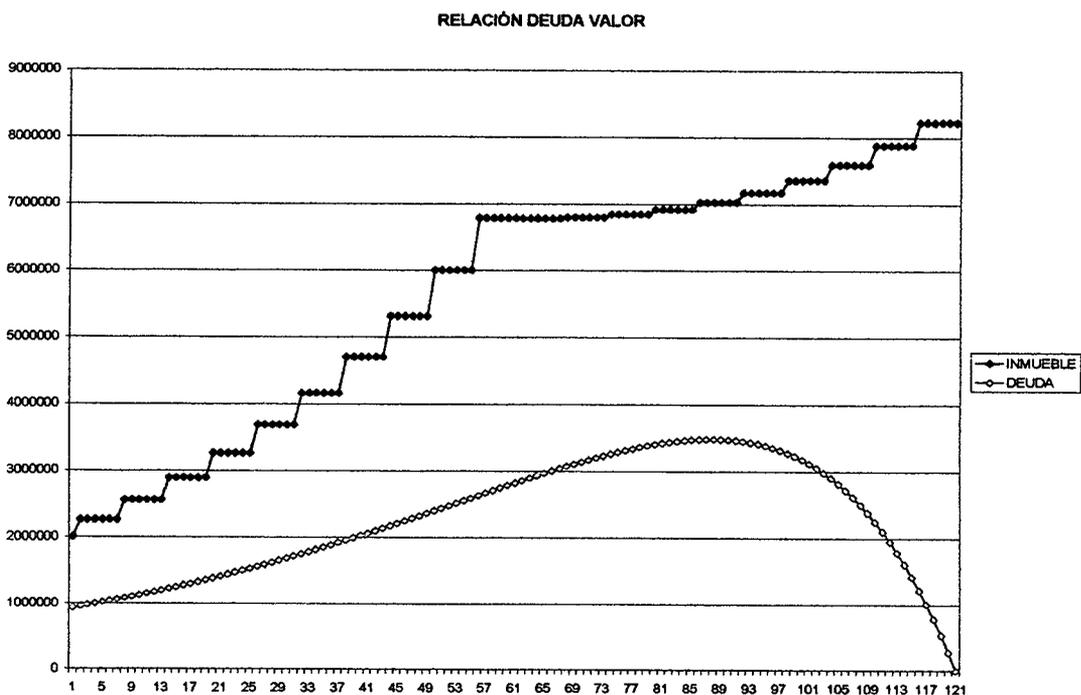
- Cuota por millón de crédito: 21.468 sucres

- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/21.468= 27.949.000$  sucres
- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Ahorro adicional requerido para completar la ecuación  $ABC=VV$ , 2.051.000 sucres
- Cuota a pagar: 600.000
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA

RELACIÓN CUOTA INGRESO  
CRÉDITO EN MONEDA EXTRANJERA CON CUOTAS DECRECIENTES



Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito de cuota fija en moneda extranjera determina que en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 30% del ingreso familiar al servicio de la deuda, lo cual desde el punto de vista teórico es manejable; en los últimos años requiere destinar un promedio de 25% del ingreso, lo que demuestra que el modelo matemático supuesto es perfectamente aplicable con una cuota de entrada (ahorro) adicional de 2 millones de sucres, equivalente a un 3.3% adicional sobre el precio de la vivienda.



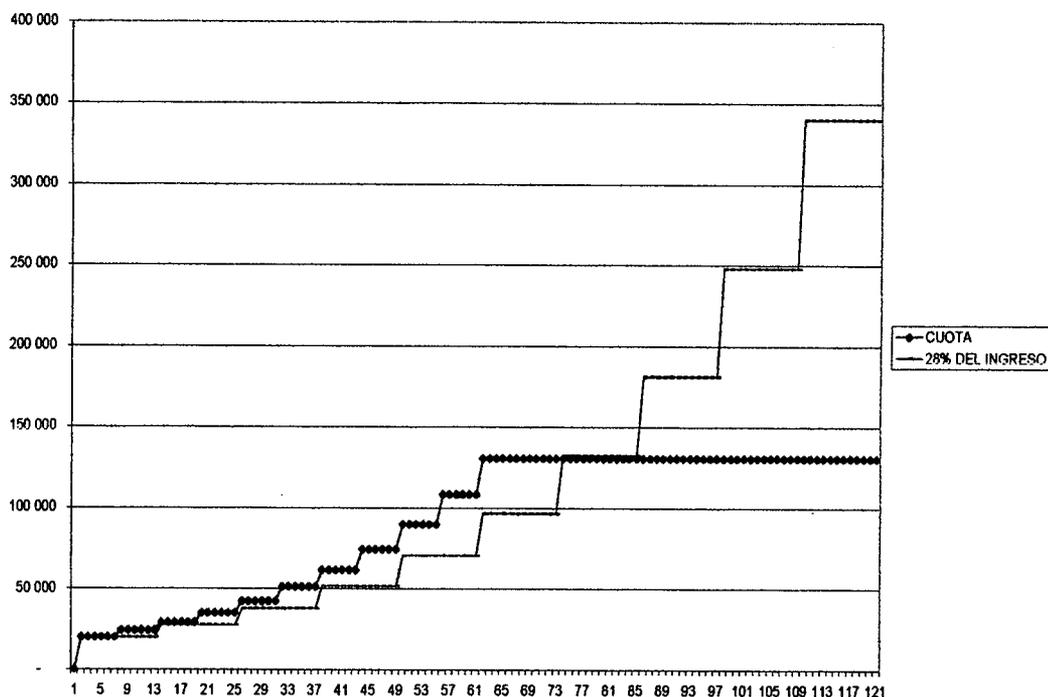
La relación deuda - valor del inmueble inicia con 47%, considerando que el usuario debe aportar un 3% adicional como ahorro para el efecto de balancear la ecuación  $ABC=VV$ , llegando a un punto alto de 50% en el mes 88. Este indicador revela niveles muy por debajo del límite del límite de tolerancia de 80% dentro de los cuales se puede asumir un riesgo crediticio.

Como conclusión, el modelo de crédito de cuota decreciente en moneda extranjera es una alternativa perfectamente aplicable para financiar vivienda social, con un aporte adicional por parte del usuario en el orden del 3.3% del valor de la vivienda.

#### **4.4.5 CREDITO CON CUOTAS CRECIENTES, DE DOBLE INDEXACIÓN, LINEALIZADO AL QUINTO AÑO**

- Cuota por millón de crédito: 20.000 sucres
- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/20.000 = 30.000.000$  sucres
- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Cuota a pagar: 600.000
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA

RELACIÓN CUOTA INGRESO  
CRÉDITO CON CUOTAS CRECIENTES-DOBLE INDEXACIÓN

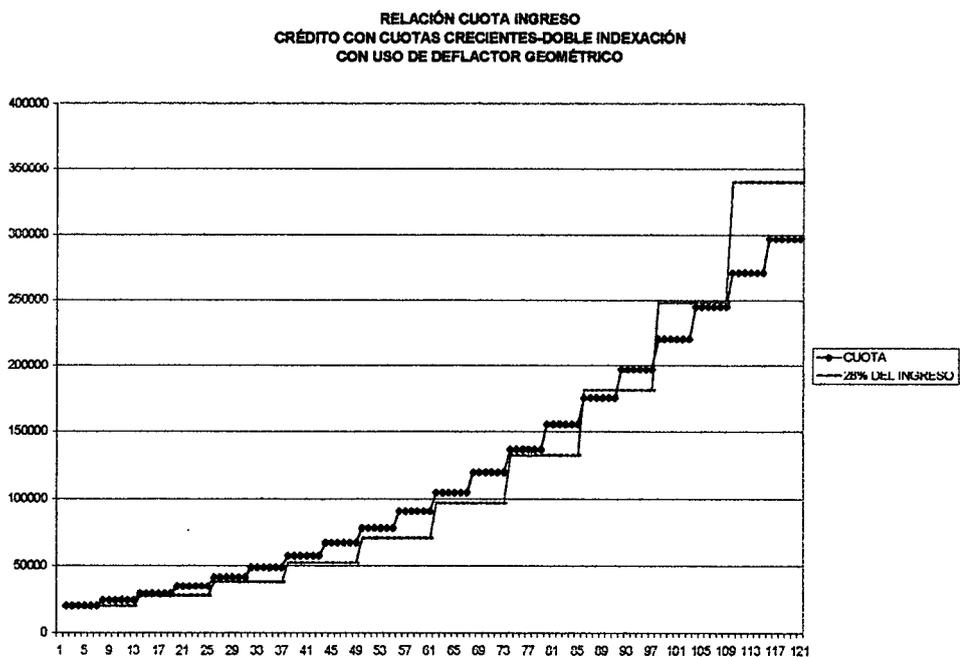


Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito con cuotas crecientes linealizado al quinto año determina que en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 40% del ingreso familiar al servicio de la deuda, lo cual desde el punto de vista teórico es inmanejable; en los últimos años requiere destinar apenas un promedio de 9% del ingreso; este modelo matemático de crédito es aplicable bajo las siguientes previsiones:

- La necesidad de reprogramación del crédito a partir del tercer año, refinanciando el saldo deudor, y extendiendo el plazo nuevamente a diez años adicionales.
- Utilizable a partir del quinto año como crédito para ampliación de vivienda.

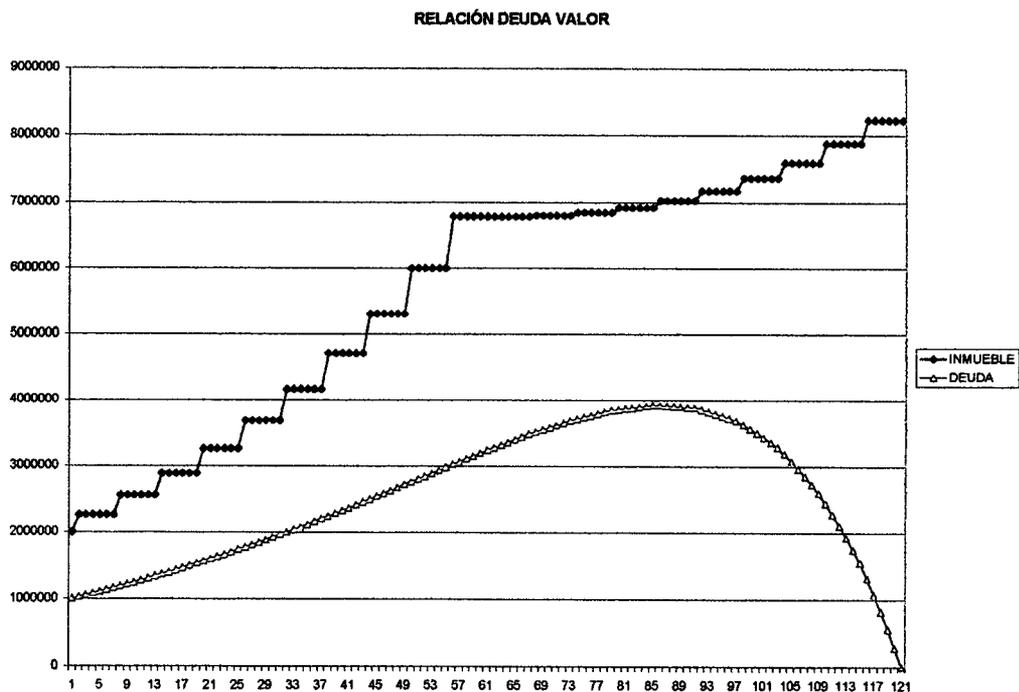
#### 4.4.6 CREDITO CON CUOTAS CRECIENTES, DE DOBLE INDEXACIÓN SEMESTRAL CON DEFLACTOR DEL CRECIMIENTO GEOMÉTRICO.

- Cuota por millón de crédito: 20.000 sucres
- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/20.000 = 30.000.000$  sucres
- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Cuota a pagar: 600.000
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA



Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito de doble indexación con uso de un deflactor del crecimiento geométrico determina que en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 33% del ingreso familiar al servicio de la deuda, lo cual desde el punto de vista teórico es forzado, aunque posible si el deudor recorta otros rubros del gasto; en los últimos años requiere destinar un promedio de 27% del ingreso.

Como conclusión, el modelo no luce armonizado con la evolución del ingreso familiar, la parte central del modelo, esto es años 4 al 6, revelan periodos en los cuales la porción del ingreso familiar que debe destinarse al servicio de la deuda se eleva al 37%. Es posible que este crédito pueda aplicarse para familias cuyo ingreso se reajusta cada semestre a un ritmo del 72% al 80% de la inflación

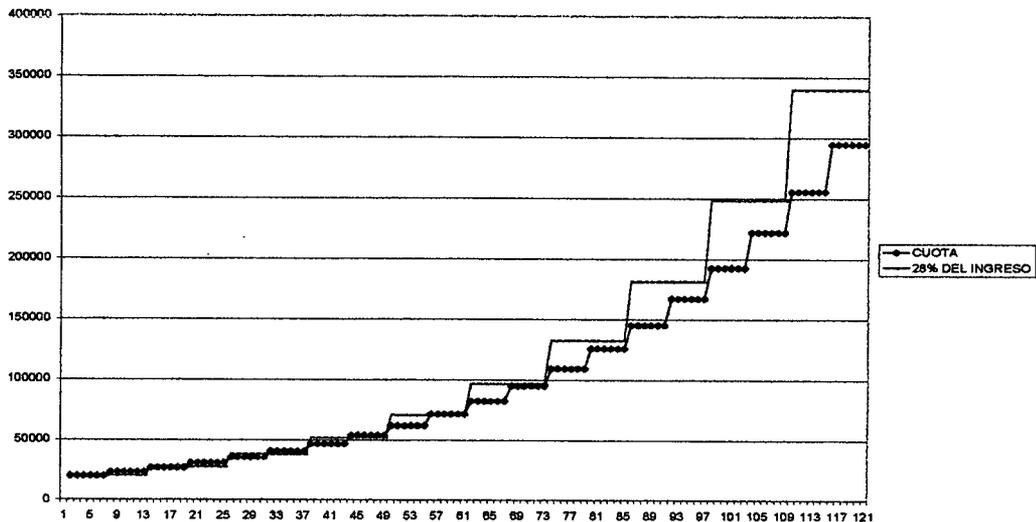


La relación deuda - valor del inmueble inicia con 50%, llegando a un punto alto de 57% en el mes 90. Este indicador revela niveles adecuados de control del riesgo, bastante por debajo del límite del límite de tolerancia de 80% dentro de los cuales se puede asumir un riesgo crediticio.

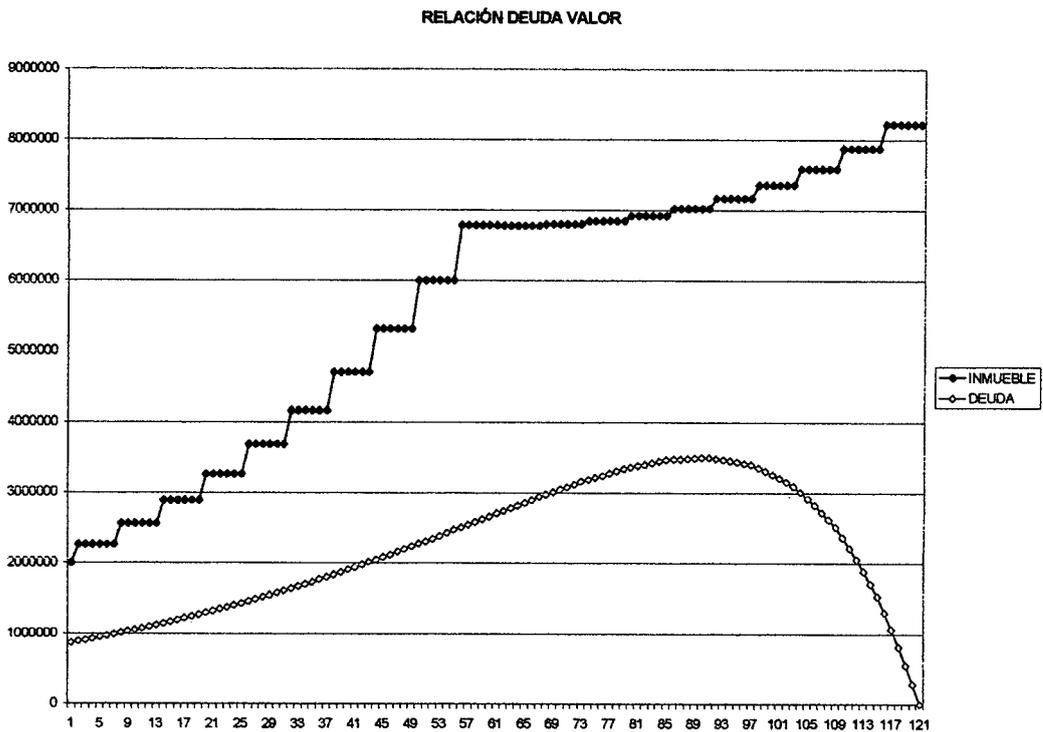
#### **4.4.7 CREDITO CON CUOTAS CRECIENTES, DE DOBLE INDEXACIÓN SEMESTRAL**

- Cuota por millón de crédito: 23.000 sucres
- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/23.000 = 26.087.000$  sucres
- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Ahorro adicional requerido para completar la ecuación  $ABC=VV$ , 3.913.000 sucres
- Cuota a pagar: 600.000
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA

RELACIÓN CUOTA INGRESO  
CRÉDITO CON CUOTAS CRECIENTES-DOBLE INDEXACIÓN SEMESTRAL



Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito con cuotas crecientes de doble indexación semestral determina que en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 29% del ingreso familiar al servicio de la deuda, con semestre pico de 32% durante los primeros años, lo cual desde el punto de vista teórico es manejable; en los últimos años requiere destinar un promedio de 24% del ingreso, lo que demuestra que el modelo matemático supuesto es perfectamente aplicable, aunque requiere de una cuota de entrada (ahorro) adicional por una cifra de 3.9 millones de sucres, equivalente a un 6.5% adicional sobre el precio de la vivienda, lo cual representa un esfuerzo grande, seguramente de acceso limitado a las familias que dispongan de ahorros previos superiores a los previstos por la reglamentación SIV-MIDUVI



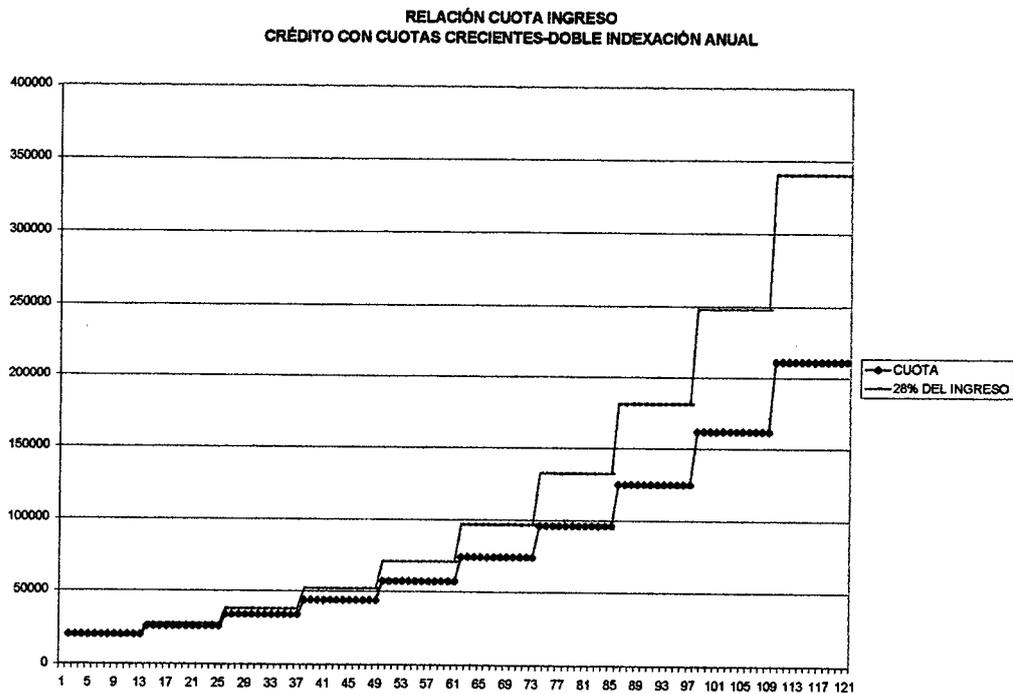
La relación deuda - valor del inmueble inicia con 43%, llegando a un punto alto de 50% en el mes 90. Este indicador revela niveles adecuados de control del riesgo, muy por debajo del límite del límite de tolerancia de 80% dentro de los cuales se puede asumir un riesgo crediticio.

Como conclusión, este modelos de crédito utilizado por la Banca financista del crédito de vivienda es un a opción válida, aun cuando resulte de acceso limitado a aquellas familias que dispongan de importantes niveles de ahorro previo a la postulación al bono de vivienda

#### **4.4.8 CREDITO CON CUOTAS CRECIENTES, DE DOBLE INDEXACIÓN ANUAL**

- Cuota por millón de crédito: 26.000 sucres

- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/26.000 = 23.077.000$  sucres
- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Ahorro adicional requerido para completar la ecuación  $ABC=VV$ , 6.923.000 sucres
- Cuota a pagar: 600.000
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA

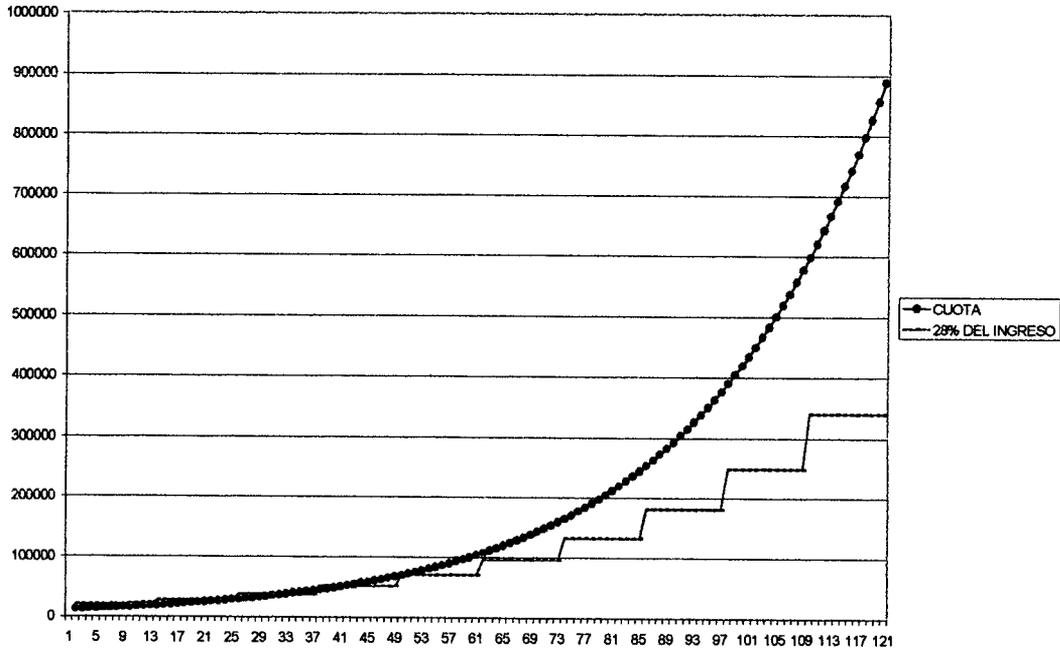


Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito con cuotas crecientes de doble indexación semestral determina que en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 25% del ingreso familiar al servicio de la deuda, lo cual resulta completamente manejable; en los últimos años requiere destinar un promedio de 19% del ingreso, lo que demuestra que el modelo matemático supuesto es perfectamente aplicable en lo que a capacidad de pago se relaciona, pero resulta inaplicable desde el punto de vista práctico al requerir una cuota de entrada (ahorro) adicional por una cifra de 6.9 millones de sucres, equivalente a un 11.5% adicional sobre el precio de la vivienda, una posibilidad ni siquiera contemplada en la reglamentación SIV-MIDUVI.

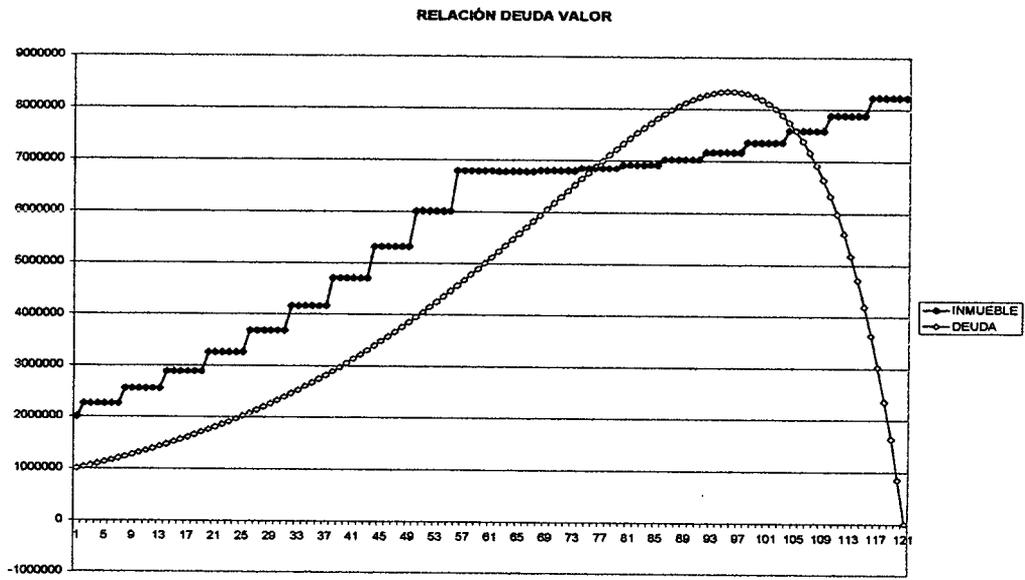
#### **4.4.9 CREDITO CON CUOTAS FIJAS EN UVC- EL UVC PURO**

- Cuota por millón de crédito: 12.575 sucres
- Capacidad máxima de crédito:  $600.000/12.575 = 47.715.000$  sucres
- Cupo de crédito requerido: 30.000.000 sucres
- Cuota a pagar: 600.000
- CONCLUSION PREVIA: VIABLE
- DEMOSTRACIÓN GRAFICA

**RELACIÓN CUOTA INGRESO  
CRÉDITO CON CUOTAS FIJAS EN UVC-UNA INDEXACIÓN  
UVC PURO**



Analizado el gráfico de relación cuota ingreso (RCI), vemos que el modelo matemático del crédito con cuotas fijas en UVC determina que, si bien en los primeros cinco años el usuario destine un promedio de 100% del ingreso familiar al servicio de la deuda, desde el mes 48, cuando se requiere destinar el 36% del ingreso familiar al servicio de la deuda, se presenta el inicio de un desajuste incorregible del modelo. Esta opción se descarta solo por el hecho de contemplar el efecto gráfico.



La relación deuda - valor del inmueble solo ratifica la no viabilidad de este modelo de crédito.

## **CAPITULO V**

### **5. RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

#### **5.1 RESULTADOS**

Las entidades y organismos que conforman el sistema financiero habitacional, no cuentan con instrumentos o políticas de financiamiento que integren a entidades del sector público y privado, como se ha demostrado con la diversidad de condiciones y sistemas de crédito para vivienda que se aplican, siendo peor la situación para el caso de los estratos de bajos ingresos, imposibilitando el cubrir el déficit habitacional.

#### **5.2 CONCLUSIONES**

La construcción es una de las actividades que más producción genera, ya que tiene un factor multiplicador en otras actividades, ocupando una gran cantidad de mano de obra no calificada alrededor de 180 mil personas, cuya cifra se incrementa a más de 250 mil si se toman en cuenta las otras actividades , lo que ayuda a reducir el desempleo.

Pero sin embargo el sector de la construcción refleja una situación dramática, debido a la crisis económica que atraviesa el país, lo que implica que el sector público se encuentre desfinanciado, lo que repercute negativamente en los sectores productivos que contratan con él; así como, las cuentas de los constructores privados que están congeladas, al tiempo que los créditos están cerrados.

Una de las principales ramas de la actividad de la construcción es la vivienda, el cual constituye un derecho inalienable de cada familia, pero sin embargo nos encontramos en una dura realidad; ya que existe un incremento más rápido de las necesidades de vivienda que de las acciones gubernamentales y que de los recursos disponibles.

Por lo tanto, hay que buscar soluciones integrales, que no respondan a una respuesta parcial, movilizando recursos del sector privado, en base a mecanismos de mercado que aseguren un flujo real y continuo de fondos.

En cuanto al déficit habitacional actual y las dificultades que se interponen para alcanzar su solución se mencionan las siguientes causas:

1. La oferta insuficiente de terrenos adecuados en servicios e infraestructura, han ocasionado que los asentamientos urbanos crezcan, existiendo en el área rural una gran cantidad de viviendas abandonadas, lo cual ha dado como resultado una fuerte concentración demográfica en las ciudades grandes y debido a esto no es

- posible una planificación organizada de las ciudades en crecimiento, lo que afecta la política de vivienda.
2. El deterioro de la relación entre el ingreso familiar y el costo de la vivienda, como consecuencia de la inflación que ha llegado a niveles muy altos, razón por la cual el sector de la vivienda se ha afectado, ya que no dispone de excedentes de ahorro, lo cual ha dificultado, y en ocasiones imposibilitado el acceso de la población a la adquisición de viviendas.
  3. La limitada capacidad financiera del Estado, producto de la crisis económica del país, lo que ha impedido dotar de la infraestructura, y de servicios públicos, y por la acelerada demanda en el proceso de expansión de las ciudades.
  4. No solo la insuficiente disponibilidad de recursos de los programas oficiales de financiamiento a la vivienda para atender las necesidades habitacionales, sino también los esfuerzos aislados de diferentes sectores tanto públicos como privados, en especial las dirigidas a los grupos de menores ingresos.
  5. La complejidad de trámites de aprobaciones requeridos en el proceso constructivo habitacional que eleva los costos y alarga los tiempos de construcción de la vivienda.
  6. Y por ultimo, los bancos privados que no han incursionado en su totalidad en el financiamiento de vivienda popular, por los bajos índices de rentabilidad, así

como, por la incierta recuperación de la cartera, y por los pequeños márgenes de comisión, entre otros.

Por otro lado, uno de los principales problemas que ha dificultado la ejecución de programas de vivienda de interés social es el bajo ingreso económico de las familias, debido a que los salarios no se reajustan en función de la inflación y se concluye que cada día nos empobrecemos más, por lo que los planes de vivienda se vienen abajo al abrirse la brecha entre el poder adquisitivo y el costo de la vivienda.

Con este panorama el comprador de vivienda se encuentra supeditado a su propia capacidad de pago y a la dificultad de conseguir un crédito en términos que le permita cubrir los pagos correspondientes, con el fin de que le permita adquirir su vivienda.

## **5.2 RECOMENDACIONES**

Por lo expresado anteriormente, se debe crear un programa de apoyo para mejorar y adecuar el acceso de la población de bajos ingresos a soluciones habitacionales, observado la capacidad de pago en este rubro, fomentar una cultura de ahorro e inversión acompañadas por una mayor participación del sector privado en el financiamiento al menor costo posible y mejorar las rígidas condiciones actuales para acceder a un crédito para la vivienda, así como mejorar la eficiencia y equidad de las inversiones públicas en infraestructura, dotación de servicios básicos

y de urbanización que respalden y consoliden al sector vivienda e incentivar la colaboración y cooperación de instituciones internacionales.

# **ANEXOS**

**ANEXO # 1**

**COMPOSICION DEL CONSUMO FINAL DE LOS HOGARES POR TIPO DE GASTO**

**Millones de Sucres de 1975**

AÑO	PRODUCTOS ALIMENTL. BEBIDAS Y TABACOS	PRENDAS VESTIR Y CALZADO	VIVIENDA, ELECTRICI GAS Y AGUA	AUTOMOV. ARTECFAC PARA HOGAR MANTENL.	TRANSPORT. COMUNICA DERIVADOS PETROLEO	CUIDADO DE SALUD	HOTELES BARES Y RESTAURA	OTROS BIENES Y SERVICIOS	TOTAL CONSUMO FINAL	% DEL GAST EN VIVIENDA RESPECTO A CONSUMO FIN.
1980	35,303	11,167	9,845	7,365	9,998	3,655	4,451	17,902	99,686	9.88%
1981	36,757	11,348	10,273	7,326	10,537	3,895	4,631	19,774	104,541	9.83%
1982	37,666	11,594	10,587	7,417	10,942	4,112	4,695	19,370	106,383	9.95%
1983	35,320	11,510	11,005	5,808	11,323	4,469	4,905	19,445	103,785	10.60%
1984	36,170	11,711	11,456	5,482	11,521	4,436	4,980	20,841	106,597	10.75%
1985	36,647	11,803	12,285	5,767	12,126	4,881	4,995	21,937	110,441	11.12%
1986	37,052	11,653	12,822	6,330	12,585	4,866	5,074	21,015	111,397	11.51%
1987	37,693	11,783	13,395	6,510	12,842	5,412	5,263	21,217	114,115	11.74%
1988	38,645	12,073	13,744	6,585	13,701	5,142	5,464	20,958	116,312	11.82%
1989	39,332	12,292	14,221	6,655	14,456	4,965	5,668	21,630	119,219	11.93%
1990	39,512	12,623	14,806	6,747	15,458	5,081	5,825	22,197	122,249	12.11%
1991	40,067	12,782	15,865	6,553	16,028	5,212	5,956	22,801	125,264	12.67%
1992	40,841	13,130	15,826	7,096	16,486	5,368	6,094	23,266	128,107	12.35%
1993	42,048	13,441	16,150	7,240	17,098	5,470	6,215	23,670	131,332	12.30%
1994	43,250	13,858	16,689	7,482	17,739	5,632	6,329	24,151	135,130	12.35%
1995	44,255	14,130	16,839	7,744	18,209	5,759	6,423	24,745	138,104	12.19%

# BIBLIOGRAFÍA

1. Unidad de Investigación para la Vivienda, Segundo Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas en la Ciudad de Quito, 1995
2. Comisión de la Vivienda de la C.C.Q, La Construcción de Vivienda Social - El Negocio del Futuro, 1997.
3. Comisión de la Vivienda, Desarrollo de Vivienda con Incentivos – Hacia una Nueva Política de Estado, 1998
4. Construcción, La Construcción es la Industria del Bienestar Humano, Lic Mercedes Alvaro, 1998
5. Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Financiamiento de la Vivienda de Estratos de Ingresos Medios y Bajos, 1997.
6. Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Acceso a la Vivienda y Subsidios directos s la Demanda: Experiencias Latinoamericanas, 1997.
7. Jarrín, Andrés M, Ecuador: Removiendo Obstáculos Críticos para la Provisión de Vivienda – Estudios de Casos: Quito, Guayaquil, Machala, 1997.

8. Secretaria de Desarrollo Social de México, Programa de Vivienda, 1996
9. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Política de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental, 1994
10. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Instructivo para el Manejo Administrativo y Financiero de los Títulos de Incentivo para Vivienda, 1998.
11. Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, El Estado Ecuatoriano y la Vivienda, 1997
12. Rosero A., Políticas de Tierra Urbana para Sectores Populares Urbanos, 1997.
13. Moser C., Situaciones Críticas - Reacciones de los Hogares de Cuatro Comunidades Urbanas Pobres ante la Vulnerabilidad y la Pobreza, ESD, 1998.
14. Proyecto de Modernización del Estado, Desarrollo Social y Gestión Municipal en el Ecuador: Jerarquización y Tipología, 1998
15. Garcia M., Análisis de Indicadores Urbanos, de Vivienda y Medio Ambiente en el Ecuador, 1995.
16. Municipio Metropolitano de Quito – Dirección General de Planificación, Quito – Políticas de Vivienda, 1996.