

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y TURISMO

Trabajo de fin de carrera titulado:

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL
PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN
LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES
EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

Realizado por:

STEPHANIE CAROLINA YÉPEZ JARAMILLO

Director:

MG. DARÍO DÍAZ

Como requisito para la obtención del título de:

INGENIERA FINANCIERA

Quito, 20 Febrero del 2.014

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, STEPHANIE CAROLINA YÉPEZ JARAMILLO, con cédula de identidad #172300371-9, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que ha consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración, cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normativa institucional vigente.

STEPHANIE CAROLINA YÉPEZ JARAMILLO

C.I: 172300371-9

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación titulado:

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL
PARA LAS VIVIENDAS SOCIALES Y SU INCIDENCIA EN LA
APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN
LA CIUDAD DE QUITO”. 2.007-2.012

Realizado por:

STEPHANIE CAROLINA YÉPEZ JARAMILLO

Como requisito para la Obtención del Título de:

INGENIERA FINANCIERA

Ha sido dirigido por el profesor

MG. DARÍO DÍAZ

quien considera que constituye un trabajo original de su autor

Darío Díaz

DIRECTOR

LOS PROFESORES INFORMANTES

Los profesores informantes:

FABIÁN TAPIA

RODRIGO SÁENZ

Después de presentar el trabajo revisado,
lo han calificado como apto para la defensa oral ante
el tribunal examinador

Fabián Tapia MGS.

Rodrigo Sáenz MBA.

Quito, 30 Enero de 2.013

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo a mis padres, mami eres mi ejemplo a seguir gracias por siempre dejarme soñar, papi siempre me has dado fuerzas para luchar y cumplir todo lo que me propongo. A mis hermanos que nunca dejaron de alentarme en todo este tiempo.

Este trabajo es solo una satisfacción más en mi vida, esto no es el fin es solo el inicio de algo mejor.

AGRADECIMIENTO

Hay tantas personas a las que debo agradecer pero la primera y más importante es Dios que me ha rodeado de personas maravillosas, quiero agradecer con todo mi corazón a mis padres que a pesar de los tropiezos siempre fueron mi soporte a mi familia, a mis amigos y compañeros que siempre de una u otra forma aportaron para la culminación de este trabajo.

A mi director Darío Díaz gracias por su paciencia eterna conmigo a mis lectores Rodrigo Sáenz y Fabián Tapia quienes encaminaron esta investigación con buenos consejos

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPITULO I: INTRODUCCIÓN	4
1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	4
1.1.1. PLANTEAMIENTO	4
1.1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	10
1.1.3 SISTEMATIZACIÓN	10
1.1.4 OBJETIVO GENERAL:	11
1.1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:	11
1.1.6 JUSTIFICACIONES	11
1.2. MARCO TEÓRICO:.....	12
1.2.1 ESTADO ACTUAL DEL CONOCIMIENTO SOBRE EL TEMA.....	12
1.2.2 ADOPCIÓN DE UNA PERSPECTIVA TEÓRICA	14
1.2.3 MARCO CONCEPTUAL	16
1.2.5 IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE VARIABLES.....	17
CAPITULO II: MÉTODO	18
2.1 NIVEL DE ESTUDIO	18
2.2. MODALIDAD DE INVESTIGACIÓN	18
2.3. MÉTODO	19
2.4. POBLACIÓN Y MUESTRA	20
2.5. SELECCIÓN INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	20
2.6. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS.....	20
2.7. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	21
2.8. PROCESAMIENTO DE DATOS	23
CAPÍTULO III: RESULTADOS	24
3.1 LEVANTAMIENTO DE DATOS	24
3.1.1 FUENTES SECUNDARIAS.....	24

3.2 PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS	70
3.2.1 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LAS INSTITUCIONES DEDICADAS AL FINANCIAMIENTO	70
3.2.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO	72
3.3 APLICACIÓN PRÁCTICA	91
3.3.1 PROPUESTA DE POLÍTICAS ESTATALES.....	91
3.3.2 GENERACIÓN DE INCENTIVOS	93
3.4 CASO DE ESTUDIO	98
CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	105
4.1 CONCLUSIONES	105
4.2 RECOMENDACIONES	106
ANEXOS	107
BIBLIOGRAFÍA	112

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Compra de Cartera IFIs Quito	54
Tabla 2: Operaciones de redescuento año 2004.....	54
Tabla 3: Resumen de operaciones Quito	55
Tabla 4: Operaciones de descuento de Cartera Hipotecaria – Mutualista Pichincha	56
Tabla 5: Operaciones de descuento de Cartera Hipotecaria – Mutualista Benalcázar	57
Tabla 6: Compras a Consulcrédito	58
Tabla 7: Datos Históricos IESS – BIESS (2.008).....	59
Tabla 8: Datos Históricos IESS – BIESS (2.009).....	59
Tabla 9: Montos entregados 2.010	60
Tabla 10: Montos entregados 2.011	60
Tabla 11: Montos entregados 2.012	61
Tabla 12: Resumen de Actividades 2.010 – 2.011	62
Tabla 13: Programa de Bonos 2.007	64
Tabla 14: Programa de Bonos 2.008	65
Tabla 15: Programa de Bonos 2.009	66
Tabla 16: Programa de Bonos 2.010	67
Tabla 17: Programa de Bonos 2.011	68
Tabla 18: Programa de Bonos 2.012	69
Tabla 19: Proyecciones Quito	78
Tabla 20: Proyecciones Quito	89
Tabla 21: Estructura de la inversión.....	98
Tabla 22: Costos Fijos.....	99
Tabla 23: Gastos Administrativos	99
Tabla 24: Sueldos.....	100
Tabla 25: Proyectos Quito.....	100
Tabla 26: Proyecciones de flujo	101
Tabla 27: Tablas de amortización.....	102
Tabla 28: Depreciaciones	102
Tabla 29: Flujos de Fondo primer escenario	103
Tabla 30: Flujos de Fondo segundo escenario	104

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Porcentaje de Totales por Año BIESS Quito	72
Gráfico 2: Porcentaje por Montos 2.008 Quito.....	74
Gráfico 3: Porcentaje por Montos 2.009 Quito.....	75
Gráfico 4: Porcentaje de Montos 2.010 Quito	75
Gráfico 5: Porcentaje de Montos 2.011 Quito	76
Gráfico 6: Porcentaje de Montos 2.012 Quito	77
Gráfico 7: Tendencias con Proyección Quito	78
Gráfico 8: Porcentaje de Totales por Año MIDUVI Quito	79
Gráfico 9: Porcentaje de Totales por Bono MIDUVI Quito	80
Gráfico 10: Porcentaje de Bonos 2.007 Quito	81
Gráfico 11: Porcentaje de Bonos 2.008 Quito	81
Gráfico 12: Porcentaje de Bonos 2.009 Quito	82
Gráfico 13: Porcentaje de Bonos 2.010 Quito	83
Gráfico 14: Porcentaje de Bonos 2.011 Quito	83
Gráfico 15: Porcentaje de Totales por Año MIDUVI Quito	85
Gráfico 16: Porcentaje de Bonos 2.007 Quito	85
Gráfico 17: Porcentaje de Bonos 2.008 Quito	86
Gráfico 18: Porcentaje de Bonos 2.009 Quito	87
Gráfico 19: Porcentaje de Bonos 2.010 Quito	87
Gráfico 20: Porcentaje de Bonos 2.011 Quito	88
Gráfico 21: Porcentaje de Bonos 2.012 Quito	89
Gráfico 22: Tendencias Quito	90

RESUMEN

El subsidio para la vivienda ha existido en el Ecuador desde 1.998, pero en el último Gobierno se ha incrementado el interés de esto una política de Estado. Para que las personas más necesitadas ubicadas en los quintiles I y II, tengan acceso a proyectos de vivienda popular, que son conjuntos habitacionales, casas de bajo costo que oscilan entre 15.000 y 60.000 dólares hasta el 2.012.

Para poder adquirir una de estas viviendas el Gobierno Central a través del MIDUVI otorga bonos no reembolsables de 2.400, 3.600 y 5.000 dólares para diferentes propósitos. Adquirir una vivienda nueva o remodelar una ya existente.

Otra institución del estado que participa es el BIESS, que entro en funcionamiento en 2.010 y su principal función es otorgar créditos hipotecarios, quirografarios, entre otros.

La investigación se centra en la zona urbana de Quito, donde se han determinado problemas de hacinamiento, asentamientos ilegales por la falta de financiamiento de parte del Gobierno para las personas que lo necesitan.

El análisis es realizado con datos entregados por estas instituciones. Los cuales revelan la alta demanda que existe en la ciudad y una oferta deficiente dejando en evidencia un déficit de más de 2'000.000 de viviendas por año.

En el periodo de tiempo estudiado 2.007-2.012 el incremento de solicitudes de bonos y créditos en casi un 50% de periodo a periodo.

Palabras claves: financiamiento estatal, análisis estadístico, vivienda social, bono de la vivienda

ABSTRACT

The housing subsidy has been in Ecuador since 1.998, but in the last government has increased the interest of this state policy. For the most deprived persons located in quintiles I and II, have access to affordable housing projects, which are housing projects, low-cost houses ranging between 15.000 and 60.000 dollars until 2.012.

To be able to acquire one of these houses the Central Government through the Housing Ministry gives nonrefundable bonds 2.400, 3.600 and 5.000 dollars for different purposes. Purchasing a new home or remodeling an existing one.

Another state institution involved is the BIESS, which became operational in 2.010 and its main function is to grant mortgage loans, unsecured loans, among others.

The research focuses on the urban area of Quito, where determined overcrowding, illegal settlements by the lack of funding from the government for people in need.

The analysis is performed with data provided by these institutions. Which reveal the high demand in the city and offer poor leaving evidence a deficit of more than 2 million homes per year.

In the study period 2.007-2.012 the increase in applications for bonds and loans by almost 50 % from period to period.

Keywords: state funding, statistical analysis, social housing, housing voucher

PALABRAS CLAVES

Financiamiento estatal.- Método mediante al cual los Gobiernos ofrecen a las personas puedan acceder de bienes y servicios con tasas de interés preferencial.

Análisis estadístico.- Utilizar los diferentes métodos estadísticos para sacar obtener conclusiones con los datos según sea el objetivo de la investigación.

Bono de la vivienda.- Una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia ecuatoriana como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para: comprar una vivienda, construir una cuando la familia tiene terreno o mejorar la que ya tiene. (VIVE, 2010)

Vivienda social.- Proyecto de los gobiernos donde se enfoca una vivienda que sea de acceso económico y cumple las necesidades básicas como agua, alumbrado, etc y de un entorno sano.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.1. PLANTEAMIENTO

La investigación analizará la oferta y demanda que existe de viviendas sociales en la ciudad de Quito, los créditos que se ofrecen para su adquisición, las instituciones financieras que trabajan conjuntamente con el bono de la vivienda y establecer un perfil del sujeto de crédito que estaría en capacidad de acceder a dichos beneficios.

1.1.1.1 DIAGNÓSTICO

En todo el mundo el hombre ha demostrado varias necesidades indispensables para su vida, según Abraham Maslow en 1943 se las clasificó en una pirámide, que determinan las necesidades según su importancia, la segunda principal necesidad es de seguridad y protección donde la “vivienda” cumple con este objetivo muy importante y que con el tiempo ha tomado mayor importancia.

Dentro de Sudamérica los problemas de vivienda son más evidentes ya que la migración campo-ciudad se hace más visible, lo que desencadena diferentes situaciones como crecimiento de la zona urbana rural, esto hace que los asentamientos se realicen en lugares no adecuados para vivir y las viviendas no cuenten con todo lo necesario para ser una vivienda digna.

Chile y su Gobierno tienen un plan activo de la vivienda y ha aplicado esta como una política de Estado. Su principal objetivo es balancear una vivienda digna de calidad y

de fácil acceso, esto se ha logrado a través de planes de ahorro doméstico. (NACIONES UNIDAS, 2002)

En **Panamá** el Ministerio de Vivienda empieza con su proyecto para promover la construcción masiva de viviendas de interés social, entre 18.000 y 30.000 dólares, las constructoras contarán con bonos que se les serán entregados para reducir los precios de las viviendas.

La dinámica de **Lima-Perú** es canalizar mediante “Mi vivienda” y “Techo Propio”, que los empresarios del sector inmobiliario dupliquen sus inversiones en la construcción de viviendas en las regiones, básicamente aquéllas dirigidas a los sectores populares.

La gestión conjunta entre la Secretaría Distrital del Hábitat y la Caja de la Vivienda Popular en **Colombia**, gestionaron las primeras viviendas con Subsidio Complementario en Especie. Este grupo de familias recibieron casas de dos pisos en el proyecto denominado “Rincón de Bolonia”.

Cuando se habla del caso de **Ecuador**, para algunas familias el sueño de tener una casa propia aun no es posible. Desde el 2.006 al 2.010 se registró una baja en el déficit habitacional que se estableció en 19,3% así como también se redujo el hacinamiento disminuyó al 13,77%, es decir, que el déficit medido en este periodo bajo 9% pasando de más de 750.000 casas a 692.000, esto significa que durante este tiempo se construyeron 64.590 viviendas en 4 años. (COVIPROV, 2011)

“Entre el IESS y el BIESS desde el 2.008 a 2.011 entregaron 1.159 millones de dólares en préstamos hipotecarios, permitiendo que 300.000 familias tengan casa propia. Por parte del MIDUVI entrego desde el 2.007 hasta el 2.011, 811 millones de dólares en bonos para la vivienda, beneficiando a 207 familias” (COVIPROV, 2011)

Doscientos millones de dólares se canalizan a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, MIDUVI, para entregar bonos de 5.000 dólares. Doscientos millones de dólares más, a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para créditos a constructores a una tasa del 5% y a 3 años plazo. Por último, doscientos millones se entregarán en crédito hipotecario al 5% de tasa fija, a 12 años plazo, a través del Banco del Pacífico.

La Primera Feria de la Vivienda de “Interés Social” se llevó a cabo en Quito en el 2.010, con el fin de ofrecer al público alternativas habitacionales a bajo costo. El precio máximo de las viviendas en la feria fue de 60.000 dólares, con la posibilidad de aplicar al Bono de la Vivienda de 5.000 dólares. Las constructoras ofrecían casas con una entrada del 10% del valor de la vivienda, incluido el valor del bono; el resto del costo de la vivienda podrá ser financiado a través del IESS, ISSFA, ISSPOL, bancos, mutualistas y cooperativas, para las personas que estén en condiciones de obtener un crédito.

El principal objetivo es disminuir la carencia de viviendas en la ciudad de Quito que llega a 100.000 viviendas. El problema se centra en que en la ciudad adquirir un

terreno representa una gran inversión y los proyectos ya no resultan factibles. Además el 60% de la población ha expandido la zona urbana de forma ilegal con asentamientos sobre todo en zonas de riesgo. Y el acceso a créditos sigue siendo un factor importante para la adquisición de una vivienda, ya sea un proyecto social del Gobierno Central o del Municipio de Quito.

“Una de las razones es que el costo del suelo, que incluye la dotación de todos los servicios (agua, luz, teléfono y alcantarillado) es alto. “Para una casa pequeña se requieren al menos 10.000 dólares, lo que resta al presupuesto para la inversión de la vivienda”. (LA HORA, 2011)

La Empresa de Hábitat y Vivienda, que forma parte del Municipio de Quito se ha trazado como objetivo construir 4.000 viviendas al año. Lamentablemente las estadísticas de la institución no son favorables ya que el número de solicitudes es del doble y no se logra atender a totalidad la demanda en la zona urbana. Entre algunos proyectos están: La Mena II, Ciudad Bicentenario, El Beaterio y Carretas.

El BEV ha planeado construir 20.000 viviendas nuevas en Quito, todas partes de proyectos sociales, se ubicarán en Quitumbe, Santa Rosa, sobre la avenida Córdova Galarza, Turubamba, entre otros. A pesar de sus esfuerzos por satisfacer la demanda de vivienda en la ciudad, los intentos son inútiles ya que la principal preocupación es que la zona urbana ya no es suficiente para el asentamiento de la población.

1.1.1.2 PRONÓSTICO

El proceso de creación de los proyectos de viviendas sociales no cumple de manera eficiente con las necesidades de las clases sociales de pobreza y pobreza extrema, el BEV ha fomentado los créditos pero los proyectos de vivienda popular, pero los altos y bajos de la economía los materiales de construcción ha sufrido un incremento en los últimos años que no permite construir casas que cumplan con los requisitos y sean viables para las personas de bajos recursos.

El incremento de conjuntos habitacionales y el bono de la vivienda tratan de cumplir con el objetivo del Gobierno, que es fomentar a la población al ahorro para lograr cumplir con el anhelado sueño de comprar una casa propia, pero con el crecimiento de la población los planes del Gobierno no cumplen ni 50% de lo necesario, la idea de la vivienda tiene que ir desarrollándose pero con financiamiento estatal como es el caso del Banco del Pacífico.

A pesar de todo el esfuerzo realizado por el gobierno, esta nueva política no parece dar los resultados esperados. Cada año el déficit de viviendas en Quito es mayor, los proyectos ofertados no son suficientes y por los diferentes factores el apoyo a la construcción no es suficiente para seguir desarrollando esta política. El otro factor es el acceso al crédito, las personas que de alguna manera logran calificar para el financiamiento tanto estatal como el privado, con el tiempo no pueden cumplir con los pagos, se vuelve complicado y algunas veces imposible, ya que los ingresos que tiene una familia no puede comprometerse en más de un 30% para el pago de una deuda eso solo encarecería más las necesidades de la vivienda.

Al tener una oferta inadecuada de las viviendas sociales en Quito se ha dado algunos casos donde los proyectos por cumplir las condiciones impuestas, no piensan en el consumidor final que hará de ella su hogar. Los materiales que utilizan son de menor calidad, no existen acabados necesarios o no cumplen ni con las necesidades básicas de las personas. Esto implica que a futuro este tipo de viviendas se van a volver desechables, el usuario al ver estas condiciones naturalmente querrá la devolución de su dinero para poder invertir en un proyecto que realmente valga la pena, recalcando que el objetivo principal de estos proyectos es ayudar al desarrollo urbano y rural.

1.1.1.3 CONTROL DEL PRONÓSTICO

Con la identificación del problema y ajustados a la realidad se propondrá nuevas políticas dirigidas a la población de pobreza y pobreza extrema y acceder fácilmente a un financiamiento de vivienda social. El Estado como tal ya tiene la estructura para los créditos y bonos pero con la investigación analizará la relevancia social de estos en la ciudad de Quito. Se investigará la forma de cómo esta política gubernamental puede ser mejor enfocada para las personas que en realidad lo necesitan basándonos en los datos obtenidos.

Además del análisis de como la ciudad de Quito ha tenido que expandirse a lugares bastante alejados para cumplir en algún porcentaje la demanda de viviendas sociales. Lamentablemente estos lugares no son suficientes y la población opta por asentarse en lugares de alto peligro.

Así se podrá comprender mejor cuales son las falencias de las nuevas leyes, como se ayudará a las poblaciones marginales del país y sobre todo como las instituciones financieras estatales podrán abolir los impedimentos para que todos puedan acceder a una vivienda digna.

1.1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Las inadecuadas condiciones para el financiamiento estatal para viviendas sociales en la ciudad de Quito generan un mayor desequilibrio social, ocasionando una inaplicación de las políticas gubernamentales.

1.1.3 SISTEMATIZACIÓN

1. ¿Cuáles son los actores que intervienen en el proceso de financiamiento estatal?
2. ¿Qué causas han marginado a las clases sociales de pobreza y pobreza extrema para su incremento?
3. ¿Las políticas gubernamentales corresponden al porcentaje de la población que demandan vivienda?
4. ¿Cómo el Gobierno puede mejorar los proyectos de viviendas sociales?
5. ¿Cuál es el impacto del crecimiento del urbanismo?
6. ¿Cuáles son las principales causas por la que la población no puede acceder a una vivienda propia?
7. ¿Cuál es el porcentaje de cobertura para las personas que necesitan una vivienda propia?

8. ¿Cómo fomentar la cultura de ahorro en la población?
9. ¿Se debería crear una institución estatal para créditos de vivienda?

1.1.4 OBJETIVO GENERAL:

Analizar las condiciones del financiamiento estatal para la adquisición de vivienda social a través de créditos, como política gubernamental para la población en condiciones socioeconómicas de pobreza y pobreza extrema en la ciudad de Quito en el periodo 2.007-2.012

1.1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Investigar datos históricos obtenidos de las instituciones estatales para lograr estadísticas y cifras reales de la situación habitacional de la ciudad de Quito
- Analizar las políticas gubernamentales de financiamiento de vivienda social y su relación con la población de pobreza y pobreza extrema
- Proponer nuevas políticas dirigidas a la población de pobreza y pobreza extrema para acceder fácilmente a una vivienda social.

1.1.6 JUSTIFICACIONES

La investigación obtendrá un análisis estadístico con los datos proporcionados por las principales instituciones estatales que trabajan directamente con los proyectos de viviendas sociales como es el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que son los entes encargados de receptar, analizar, aprobar y almacenar la información de los diferentes proyectos y de los aspirantes al

bono de la vivienda. Del periodo 2.007-2.012 se hará un estudio de cómo la nueva política gubernamental del “bono de la vivienda” se aplica a la realidad del país, se hará mayor énfasis en las clases socioeconómicas de pobreza y pobreza extrema, ya que al vivir en zonas marginales sus condiciones de vida en la realidad no les permiten ser sujetos a créditos, en algunos casos ni al bono no reembolsable que otorga el Gobierno para reducir la pobreza.

1.2. MARCO TEÓRICO:

1.2.1 ESTADO ACTUAL DEL CONOCIMIENTO SOBRE EL TEMA

A pesar que de que el Gobierno apoya cada vez más las viviendas sociales y asegura que esto no es un negocio sino una nueva política gubernamental, se ha convertido en un reto cumplir con las expectativas que se ha trazado, la meta de construir 100.000 viviendas anuales.

Existen discrepancias ya que algunos conocedores del tema afirman que al año no se construye más que 20.000 viviendas. Desde el 2.010 se han ido realizando ferias para dar a conocer a la población solo los proyectos que se realizan para obtener una vivienda social, la última fue la ‘Gran Feria de la Vivienda BIESS 2.012’, participan 48 promotoras inmobiliarias presentan unos 120 proyectos de viviendas.

A continuación se presentan algunos proyectos ya ejecutados como viviendas sociales entre otras están:

- Cooperativa Un Lugar en el Mundo, propuesta por la demanda del sector social y la falta de atención de las grandes inmobiliarias y promotores de

vivienda. Ubicada en el sector de Pomasqui. La vivienda digna, de calidad, estética y confortable tiene una construcción de por lo menos 68 m², 2 plantas, 19 m² patio posterior, parqueadero, y ampliación a un tercer piso. Ellos tienen convenio con la cooperativa de construcción Eloy Alfaro que les permite realizar modificaciones en la casa. Las casas son más baratas porque se entregan sin acabados.

- El Contrato Social por la Vivienda, esta entidad está formada por organizaciones sociales, gubernamentales, no gubernamentales, empresas, y grupos de profesionales, cuyo quehacer está vinculado con la vivienda social y el derecho a la ciudad y al hábitat.
- Cooperativa de vivienda “Alianza Solidaria”, en la década del 90, al sur de Quito, un grupo de familias se tomaron unos terrenos junto al Mercado Mayorista, luego se negoció las tierras con el Municipio de Quito. A partir de este hecho se gestiona la obtención de créditos con el Banco de la Vivienda para la primera etapa de la ciudadela Villa Solidaridad, beneficiando a 1.500 familias.

Para toda esta nueva estructura de proyectos, el mayor apoyo del Gobierno ha sido la entrega de los llamados “bonos para la vivienda” que son una ayuda no reembolsable que se otorga a las personas que han decidido comprar su casa en uno de los proyectos de viviendas sociales del Gobierno. El bono desde el 2.007 se ha ido

entregando y ha aumentado la demanda pero eso no quiere decir que todas las personas pueden acceder a él.

1.2.2 ADOPCIÓN DE UNA PERSPECTIVA TEÓRICA

Se analizará cual es la oferta que existe en Quito de viviendas sociales en el periodo de 2.007-2.012, seguido por un análisis de la demanda que existe y si la población muestra es sujeto de crédito para poder optar por una de estas viviendas, que según el Gobierno son creadas específicamente para personas de escasos recursos. Hay que tomar en cuenta las fuentes de financiamiento con las que se puede contar sean estas instituciones estatales, privadas, condiciones, requisitos, causas y consecuencias si se diera el caso que si son seleccionados para adquirir esta deuda. Se expondrá proyectos de nuevas políticas aplicables a la realidad sobre todo en Quito.

En los últimos años situaciones difíciles en la política y sobre todo económica han llevado a la población a que su poder de adquisición de menor a otros periodos, a pesar de eso el sector constructor ha tenido auge en este mismo periodo pero lamentablemente no se ha orientado a la parte que más lo necesita, el fenómeno de la rápida urbanización ha sido sin precedentes con un crecimiento sorprendente pero ninguno orientado al plan de viviendas sociales.

La urbanización ha crecido tan rápido en Quito, la demanda de familias que desean una vivienda propia ha crecido pero el mercado no está abasteciendo en su totalidad, la verdad ni siquiera llega ni a la mitad de la demanda. En definitiva el crecimiento de la ciudad y la rápida expansión de la zona urbana a los lugares marginales y de

suma pobreza lo que hace ineficiente. Si no existe una estructura formal para que los sectores medio bajo y bajo logren acceder aún crédito para adquirir su vivienda.

Se requiere políticas sensibles con una coordinación adecuada entre las instituciones estatales o una reestructuración a lo ya antes aplicado para crear verdaderas soluciones que tengan impacto en Quito.

En Quito, el MIDUVI y el BEV trabajan directamente con los constructores que realizan los proyectos de viviendas sociales, (casa no mayores a \$18.500), y las personas que aplican para el bono de la vivienda. Al ser casas de montos relativamente bajos cuentan con instalaciones de luz, agua y teléfono, al menos un baño en funcionamiento y paredes y pisos enlucidos; la edificación se realiza en base a la normativa de construcción vigente, las casas son sismo resistentes, elaboradas con hormigón armado y varilla. La instalación de cerámicas y muebles de madera, tanto de cocina como de dormitorio, corren en su mayoría, por cuenta del cliente, aunque se pueden encontrar algunas casas que sí las incluyen.

Con este análisis se logrará ver la realidad sobre la vivienda y el financiamiento en Quito, los principales factores que afectan y no permiten la correcta aplicación de las políticas y que se debe cambiar y mejorar, a través de nuevos o mejores mecanismos para que en el futuro las personas más necesitadas sean prioridad en la adquisición de su vivienda propia. Con todo esto se creará un vivienda de interés social que implica que contará con todo lo estrictamente necesario para que una familia viva ahí, pero sus precios son totalmente accesibles para optar por ellos y s

1.2.3 MARCO CONCEPTUAL

Financiamiento.- Medio por el cual una persona o una empresa obtienen recursos para un proyecto cualquiera.

Financiamiento estatal.- Método mediante al cual los Gobiernos ofrecen a las personas puedan acceder de bienes y servicios con tasas de interés preferencial.

Análisis estadístico.- Utilizar los diferentes métodos estadísticos para sacar obtener conclusiones con los datos según sea el objetivo de la investigación.

Bono de la vivienda.- Una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia ecuatoriana como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para: comprar una vivienda, construir una cuando la familia tiene terreno o mejorar la que ya tiene. (VIVE, 2010)

Vivienda social.- proyecto de los gobiernos donde se enfoca una vivienda que sea de acceso económico y cumple las necesidades básicas como agua, alumbrado, etc y de un entorno sano.

Política Gubernamental.- Acción tomada por el Gobierno, donde se quiere resolver las necesidades de la población, ya sean económicas, políticas y sociales.

Ciudad de Quito.- Capital del Ecuador, segunda ciudad más grande y poblada, centro político del país además del financiero.

1.2.4 HIPÓTESIS

El planteamiento de políticas gubernamentales, que ayuden a la situación de los quintiles I y II, permitiendo reducir el déficit de viviendas que sufre la ciudad de Quito y eliminar el hacinamiento y asentamientos ilegales.

1.2.5 IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE VARIABLES

Variable Dependiente: políticas gubernamentales, para el acceso a una vivienda social utilizando los proyectos del Gobierno y solicitando el bono de la vivienda que el Gobierno otorga y no es reembolsable.

Variable Independiente: financiamiento estatal de viviendas sociales para las clases socioeconómicas de pobreza y pobreza extrema de la ciudad de Quito.

CAPITULO II: MÉTODO

2.1 NIVEL DE ESTUDIO

Se realizará un análisis de las estadísticas de la oferta y demanda de las viviendas sociales el incremento de capital por parte del Gobierno para el otorgamiento de los bonos de la vivienda y el crecimiento urbano en la ciudad de Quito en los periodos del 2.007 al 2.012, la información histórica será entregada por las instituciones financieras estatales que son el MIDUVI y el BEV.

Establecer causas y efectos del porcentaje de no propietarios, a pesar de los proyectos de viviendas sociales siguen aumentando, hay limitantes que no permiten a todos ser sujetos para la aprobación de créditos ni siquiera para recibir el bono.

2.2. MODALIDAD DE INVESTIGACIÓN

Las modalidades que se utilizarán para este trabajo de investigación serán las siguientes:

De Campo: Se trabajará directamente con las instituciones públicas como son MIDUVI, BEV, IEES, BIESS y Municipio de Quito, relacionadas con el tema de investigación, y serán fuente primaria de información para el análisis estadístico y para obtener datos de opiniones de expertos a través de entrevistas con funcionarios de estas instituciones.

Documental: Para que la investigación tenga mejores resultados se captara información de otros medios para contar con fuentes secundarias de información como es el internet donde las páginas de algunas instituciones públicas tienen información muy importante como es el Municipio de Quito, INEN, Consejo Provincial de Pichincha, entre otros.

Proyecto de desarrollo: Se realizará el análisis de las estadísticas para llegar a la conclusión de qué fue lo que paso, cuáles han sido los problemas o errores que han ido surgiendo en esta política, así como cuáles son las posibles soluciones y establecer nuevas ideas de cómo lo planteado ya por el Gobierno de este periodo podría hacer más eficiente el proceso y así cumplir con el objetivo de disminuir la pobreza en las clases más vulnerables.

2.3. MÉTODO

El método a utilizar es el histórico-lógico que es el que permitirá profundizar en cada periodo de tiempo del 2.007-2.012 como ha variado por año, no solo el ambiente nacional sino también como afecto el entorno mundial, se analizará su evolución, demanda, conexiones, propuestas, durabilidad y demás datos históricos para poder establecer cómo se maneja esta nueva política así aplicarla de tal manera que su aplicabilidad de acceso a toda la población a una vivienda digna a través de un bono que no se debe reembolsar para poder establecer su desarrollo y proceso para su obtención, para que población está siendo orientado de una mejor manera pueda crear un estilo de vida de ahorro el cual debería ser su objetivo primordial y sobre todo establecer una mejor opción de desarrollo.

2.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

Población: Instituciones estatales que son encargadas de llevar las estadísticas y censos sobre los proyectos de viviendas sociales y de las solicitudes de bono de la vivienda. Estos son MIDUVI, BEV y BIESS

Muestra: No existe muestra ya que se trabajará con el 100% de la información de las instituciones estatales.

2.5. SELECCIÓN INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

Se utilizará la entrevista de los funcionarios que dominan los temas en las diferentes instituciones que pueden dar un mejor panorama de la situación, y un punto de vista de los que intervienen en todo el proceso, además de poder obtener información secundaria para entender mejor como toda esta política funciona. Con la entrevista a más de obtener puntos de vista también se podrá tener un historial de cómo ha sido los alto-bajos del proceso de implementar esta política a nivel nacional.

Además de la observación que proporcionará datos más precisos sobre la realidad de la población en el tema de la vivienda. A través de diferentes datos obtenidos que muestran las dos caras de la moneda, por una parte los reportes con cifras de personas que obtienen sus casas y por otra la realidad de las familias que siguen siendo marginados y no pueden financiar su vivienda.

2.6. VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS

Para obtener una perspectiva real de la realidad habitacional en Quito, se realizó entrevistas a los funcionarios encargados del tema en las diferentes instituciones

estatales, MIDUVI, BEV y BIESS. Los cuestionarios fueron enfocados a nivel de la ciudad de tal manera se podrá obtener un punto de vista de cómo está trabajando el Gobierno para mejorar este problema que aqueja a la Quito.

Previa investigación de las tareas de cada institución se trató de alcanzar la información más precisa, a más de los documentos con las estadísticas que proporcionan las instituciones financieras estatales.

2.7. OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

A través de las variables establecidas se establece un problema que es palpable en la sociedad, por lo que estas son la que permiten ver cuál es el panorama y en que se debe enfocar la mayor atención sobre las viviendas sociales, la estructura claramente es muy buena pero la realidad es otro y se debe mejorar y orientar mejor las políticas gubernamentales al sector de la población que más lo necesitan.

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE DEPENDIENTE: Aplicación de las Políticas Gubernamentales				
CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORÍAS	INDICADORES	ITEMS BÁSICOS	TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN
Aplicación de las políticas gubernamentales: El acceso a una vivienda social utilizando los proyectos del Gobierno y solicitando el bono de la vivienda que se otorga y no reembolsable	Políticas Aplicadas	Un alto índice de la población no posee vivienda propia	¿Por qué la población no posee vivienda propia?	Entrevista con las autoridades competentes de las Instituciones Públicas
		Un porcentaje muy bajo logra acceder al bono de la vivienda	¿Cuál es la razón de la limitación de la obtención del bono?	
	Políticas no Aplicadas	Las clases socioeconómicas de la pobreza y pobreza extrema no se ven beneficiadas.	¿Por qué estas clases sociales siguen siendo marginadas?	Análisis de las estadísticas del INEC sobre mapas de la pobreza
		En el 2008 el bono de la vivienda se convirtió en política gubernamental	¿Cuál es el principal objetivo del bono?	Análisis sobre las solicitudes al bono

OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE INDEPENDIENTE: Financiamiento estatal de las viviendas sociales				
CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORÍAS	INDICADORES	ITEMS BÁSICOS	TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN
Financiamiento estatal de las viviendas sociales: Las clases socioeconómicas de la pobreza y pobreza extrema de la ciudad de Quito, no son sujetos para acceder a un crédito para obtener su vivienda propia.	Financiamiento estatal	El financiamiento para una casa es un proceso el cual no se puede adaptar a la realidad nacional	¿Por qué el financiamiento estatal no se adecua a toda la población?	Entrevista con las autoridades competentes de las Instituciones Públicas
	Bono de la vivienda	Los proyectos de viviendas sociales no cuentan con la población suficiente.	¿Quiénes son las personas que mas acceden a estos proyectos?	Análisis de las estadísticas del INEC sobre mapas de la pobreza
		El bono de la vivienda no esta orientado específicamente a viviendas sociales	¿Por qué el bono no reembolsable no es un verdadera ayuda para la obtención de una casa?	Análisis sobre las solicitudes al bono

2.8. PROCESAMIENTO DE DATOS

Los datos se tabularán y se analizarán estableciendo previamente las causas y efectos para poder enfocarse mejor en el problema establecido y llegar a la mejor solución.

Este permitirá poder procesar de una forma más eficiente los datos otorgados por las Instituciones Financieras Estatales, los resultados serán más exactos logrando obtener un análisis estadístico satisfactorio.

CAPÍTULO III: RESULTADOS

3.1 LEVANTAMIENTO DE DATOS

3.1.1 FUENTES SECUNDARIAS

3.1.1.1 CARACTERIZACIÓN DE LA VIVIENDA POPULAR

La vivienda es una necesidad que por desgracia en Quito no se ha podido cubrir por completo, el Gobierno ha incrementado sus acciones por tratar de cubrir la demanda que existe, pero el déficit sigue teniendo un porcentaje muy alto. Desde 2.010 se ejecutan planes habitacionales destinados a personas que no pueden acceder a una casa propia de alto costo, pues la mayoría supera los 38.000 dólares. Hasta el momento unas 1.500 familias ya cuentan con vivienda propia en el norte y sur.

La ciudad de Quito cuenta con viviendas populares, un espacio donde una persona o familia puede habitar y refugiarse del entorno, contando con todos los servicios básicos, y deben estar ubicadas en lugares cerca de los servicios de salud, educación y demás. Estas viviendas a pesar de tener un precio razonable entre 15.000 y 30.000 dólares no cubren con la demanda que existe y lo principal no toda la población a pesar del precio puede adquirir una casa de estas.

La constructora MundiCasa, en el sur de Quito, de casas de 50 metros cuadrados. Pasando por casas de uno a tres dormitorios, por 55.800 dólares en la zona del de este encuentro inmobiliario de Los Chillos. Las inmobiliarias ofrecen crédito directo y facilidades como separar una vivienda con 1.000 dólares y cuotas que pueden ir desde los 60 dólares mensuales. (EL HOY, 2013)

Además de todos los esfuerzos del Gobierno seccional y Municipio de Quito, existen otras instituciones que también han aportado para que se pueda mejorar y aumentar las proyectas de viviendas para los más necesitados por lo que el Banco Interamericano de Desarrollo acreditó 100 millones de dólares al Estado para que con este monto el Gobierno pueda seguir con la construcción de proyectos de viviendas populares. Esto beneficiará a miles de personas y familias que con este incentivo por fin cumplirán el sueño de tener su casa propia,

La vivienda popular es un tema muy extenso, la realidad en precios de una vivienda popular dentro de la economía ecuatoriana es diferente a la política establecida, no son accesibles para toda la población, es decir, los quintiles I y II no están dentro de este universo. La vivienda social o digna es aquella vivienda donde los ciudadanos o familias pueden vivir con seguridad, paz y dignidad.

Los precios son más módicos menos de 15.000 dólares, por varios motivos sobre todo socio-económicos estas viviendas son casi nulas en el país ya que las condiciones ya seas por precios de terrenos, precio de los materiales, políticas, financiamiento no permiten incrementar el desarrollo de estos proyectos.

El debate por el tema de los créditos hipotecarios y la oferta de bienes inmobiliarios se ha reactivado el último tiempo en la ciudad de Quito por la inversión de capital por parte del BIESS en el mercado.

Desde el 2.010 los proyectos habitacionales se ejecutan por planes previamente estudiados, para que las personas de condiciones bajas puedan ser candidatos a la adquisición de estas casas, en promedio las viviendas superan los 38.000 dólares.

Por lo que el Municipio de Quito creó “La empresa de Habitación y Vivienda” con el objetivo de ofrecer soluciones a familias de escasos recursos. Su fiel propósito es ofrecer viviendas de interés social cumpliendo con la nueva política gubernamental.

“En todo el país existen más de un millón de familias que no poseen una casa propia, la tercera parte de la cifra corresponde a la ciudad de Quito” (EL TELEGRAFO, 2013)

3.1.1.2 CARACTERIZACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES

La política social por definición es la intervención del Estado en la sociedad, haciéndose cargo de las áreas sociales que necesitan ayuda, es decir moralizar la economía de un país, velando por los interés o necesidades básicas de la población desde el comienzo de las civilizaciones.

Por lo que el Gobierno del Ecuador presupuesta cada año un porcentaje para cubrir las necesidades de la sociedad, también llamada deuda social. En el caso de la vivienda el Gobierno de Rafael Correa ha implementado la nueva política desde el 2.008 llamada “bono de la vivienda” que es no reembolsable.

Al ser la vivienda un problema de hace muchos años en Quito, la ayuda y subsidio del Gobierno resulta un incentivo para el ahorro de las familias, lo lamentable es que su aplicación es muy general y no ha podido llegar a los estratos más necesitados.

El bono de la vivienda es un programa consiste en una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias ecuatorianas que no tienen vivienda, o requieren mejorar la que poseen, sirve para completar el financiamiento para adquirir, construir o mejorar su vivienda.

A través de los años y el incremento de la demanda por el bono, esto se ha convertido en una política, al incrementarse su demanda va subiendo el monto, su cambio ha sido de 3.600 dólares a 5.000 dólares y desde el 2.013 es de 6.000 dólares.

Esta política cuyo objetivo es ayudar a la población a conseguir una vivienda digna, y al ser no reembolsable, el MIDUVI responsable de la emisión del bono debe asegurar de alguna manera su inversión, haciendo un estudio de todos los posibles beneficiarios, por lo que para aplicar al bono deben cumplir los siguientes requisitos:

1. Ser ciudadano ecuatoriano jefe de un núcleo familiar, o persona sola sin cargas familiares mayor de 50 años.
2. No poseer vivienda en ninguna parte del país, para comprar o construir en terreno propio; o tener únicamente la vivienda que se va a mejorar.
3. No haber recibido anteriormente un Bono de vivienda por parte del MIDUVI.
4. Haber completado el ahorro obligatorio.

Si el candidato cumple con todos los requisitos puede seguir el siguiente procedimiento para finalizar el proceso:

1. Contactarte con un Promotor Inmobiliario que tenga calificados proyectos habitacionales en el MIDUVI.
2. O con un profesional en construcción de Vivienda, para construir o para mejorar la vivienda.
3. Abrir una cuenta de ahorros para vivienda en cualquiera de las operadoras de la Corporación Nacional de Finanzas Populares.
4. Solicitar el crédito, para completar el valor de la vivienda o mejoramiento.
5. Completar la documentación solicitada.

Los componentes del financiamiento de la vivienda o el mejoramiento son: ya que ningún Gobierno puede regalar casas a la población, lo que se quiere con esta política es que la población aprenda que y tenga una cultura de ahorro.

Ahorro, Bono y Crédito: $(A+B+C=Vivienda)$.

Además del bono de la vivienda que es una nueva política gubernamental desde el 2006, el MIDUVI trabaja con la Ley Orgánica de Gestión de Hábitat, Suelo y Vivienda, tiene como objetivo ayudar a los municipios las herramientas necesarias para planificar su ordenamiento territorial y hacer efectivo su desarrollo urbano y rural.

“El ordenamiento territorial es una normativa, con fuerza de ley, que regula el uso del territorio, definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido el territorio, ya sea: el país como un todo, o una división administrativa del mismo.” (FEMICA, 2012)

La política de suelo en el Municipio de Quito, se regula a través del desarrollo territorial, debe estar bien planificado. Este proceso político, como cualquier otro tiene una parte técnica, que requiere un soporte normativo y legislativo por parte del Estado. La Ley orgánica define en un marco legal las acciones que los Gobiernos locales pueden poner en práctica, su planificación territorial mediante instrumentos urbanísticos y gestión del suelo.

La Ley Orgánica de Gestión del Hábitat, Suelo y Vivienda se basa en los principios constitucionales del derecho al hábitat y a la vivienda e implementa el desarrollo del derecho a la ciudad en base a la función social y ambiental de la propiedad (Art. 31 de la Constitución). Establece los límites y deberes de la propiedad como individuos hacia la sociedad, incluye la repartición equitativa y determina la importancia del interés general sobre el particular. Se trata de una Ley Orgánica que establece la dirección estatal de derechos constitucionales.

Las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte, equipamiento y gestión del suelo urbano son garantizadas; este permite la elaboración de políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda (Art. 375 de la Constitución). Sus objetivos clave son garantizar el derecho a un hábitat seguro y

saludable y el acceso a una vivienda digna para todas las personas; normar la gestión del hábitat, suelo y vivienda y prever la generación de normativas secundarias que permitan la implementación de las políticas de suelo.

3.1.1.3 CARACTERIZACIÓN DE LAS INSTITUCIONES DE FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS POPULARES

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

El MIDUVI es el Ministerio que se encarga de contribuir con el desarrollo del país, porque su principal función es crear leyes, regulaciones, planes, programas y proyectos que puedan garantizar un Asentamiento Humano de calidad y equidad. Esto se realiza a través de redes de proyectos habitacionales y servicios básicos con altos estándares de calidad siempre alineados a la Constitución Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo.

Misión

“Formular normas, políticas, directrices, planes, programas y proyectos de hábitat, vivienda, agua potable, saneamiento y residuos sólidos, a través de una gestión eficiente, transparente y ética para contribuir al buen vivir de la sociedad ecuatoriana.”

Visión

“Ser el eje estratégico del desarrollo social a nivel nacional, a través de la conformación de un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos y ciudades

incluyentes, solidarias, participativas y competitivas, para garantizar un hábitat sustentable de la sociedad ecuatoriana”. (MIDUVI, 2012)

Objetivos Estratégicos

- Facilitar las condiciones que hagan posible que las familias con menores ingresos puedan acceder a una vivienda digna, o mejorar la vivienda precaria que poseen.
- Mejorar y ampliar la dotación de agua potable y saneamiento a las áreas urbano-marginales y rurales, donde existen altos índices de pobreza, déficit y alta densidad demográfica.
- Promover e incentivar la participación del sector privado, tanto en el financiamiento como en la construcción de programas de vivienda social y proyectos de agua potable, saneamiento y residuos sólidos.
- Apoyar a los municipios para que desarrollen los mecanismos e instrumentos que les permitan administrar en forma planificada el uso y ocupación del suelo, en forma tal que se mejoren las condiciones sociales y ambientales de los pueblos y ciudades.
- Incentivar la participación de las comunidades organizadas, para facilitar la atención a la demanda de Vivienda, Agua Potable, Saneamiento y Residuos sólidos (MIDUVI, 2012)

El MIDUVI además de ser el encargado de gestionar las políticas para la vivienda, es la institución estatal que está encargada de la emisión de bono de la vivienda mediante el estudio previo a los futuros candidatos.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una institución que forma parte del Sistema Financiero Nacional, goza de autonomía conforme a su ley, está regulado por la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Misión

“Obtener y colocar los recursos requeridos para ejecutar programas habitacionales integrales para contribuir al buen vivir de los ecuatorianos.”

Visión

“Ser el banco de desarrollo que ha solucionado el problema habitacional en el Ecuador”. (BEV, 2012)

Haciendo una breve reseña histórica el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, fue creado el 26 de mayo de 1961, tiene como objetivo convertir a la institución en un banco de desarrollo al servicio de la ejecución de proyectos habitacionales, también tiene como objetivo atender el mercado hipotecario y financiero, atendiendo la demanda la demanda de vivienda y su funcionamiento con la participación del sector privado.

Una de sus principales funciones son:

- a) Apoyar la gestión del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en las tareas de impulsar la vivienda, agua potable y saneamiento, a favor de los sectores poblacionales del sector rural y urbano;
- b) Colaborar con las cooperativas de vivienda y otras entidades similares, en el objetivo de facilitar vivienda a sus socios;

c) Incentivar al sector privado de la construcción de viviendas; y a las instituciones reguladas por la Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, que conceden créditos a mediano y largo plazo para los demandantes de vivienda e industrias afines y otras instituciones que traten de resolver el problema de la vivienda de mediano y bajo costo.

d) Las demás que le señalen la Constitución Política de la República, las Leyes de la República y la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV, 2012)

El BEV desde hace más de una década dejó de dar créditos de primer piso ya que tuvo una cartera vencida de más de 87.000 millones de dólares y el Gobierno central intervino comprando esa cartera y capitalizándolo con la misma cantidad pero perdió su capacidad de dar créditos. Por lo que a partir de ese suceso el BEV es un banco que otorga créditos de segundo piso financiando proyectos de vivienda para las personas de bajos ingresos económicos. Después de su reestructuración pudo seguir en los programas de créditos del Banco Mundial, BID.

BIESS/IESS

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una entidad, cuya organización se fundamenta en los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia. Se encarga de aplicar el Sistema del Seguro General Obligatorio que forma parte del sistema nacional de Seguridad Social

Visión

“El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se encuentra en una etapa de transformación, el plan estratégico que se está aplicando, sustentado en la Ley de Seguridad Social vigente, convertirá a esta institución en una aseguradora moderna, técnica, con personal capacitado que atenderá con eficiencia, oportunidad y amabilidad a toda persona que solicite los servicios y prestaciones que ofrece”. (IESS, 2013)

El IESS al ser institución autónoma del Gobierno Central no cuenta con un presupuesto anual, solo con los fondos de las personas que aportan mensualmente, desde su fundación las actividades que la entidad realiza han ido evolucionada desde caja de ahorro, velar por la salud de los afiliados, una forma de seguir obteniendo dinero es la emisión de créditos exclusivos para los afiliados para la adquisición de viviendas.

Por un lapso de tiempo el IESS cesó de dar créditos hipotecarios hasta que en el 2.006 el Congreso dio luz verde ya que existía un déficit de 1.500 millones de viviendas en el país, mediante esta ley se le devolvió a la institución la capacidad de otorgar créditos a los afiliados, esto benefició a más de 1.200 afiliados.

Desde el 2.007 el Gobierno basándose en la Constitución de la República en el artículo 372, establece la creación de una entidad financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la cual será responsable de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos,

Es por esta razón en el 2.009 se aprobó la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS. Esta es una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público. Su principal función es canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país,

Misión

“Administrar, de manera eficiente, los recursos previsionales de los asegurados generando operaciones financieras con retorno social y económico adecuado, que contribuyan a impulsar la producción, creen valor agregado y garanticen nuevas fuentes de empleo”.

Visión

“Ser la institución Financiera Pública reconocida por la excelencia en la generación de rendimientos y servicios financieros para beneficio de los asegurados del IESS, la integridad de su gente y su contribución al desarrollo nacional”. (BIESS, 2012)

El BIESS al ser la institución financiera del IESS da créditos exclusivamente a las personas que están afiliadas y cumplen con los requisitos necesarios para otorgación del crédito, en el fondo esta institución tiene una parte social ya que no lo hace con fines de lucro es el dinero de los afiliados Estados más un interés que no puede ser mayor a la tasa actuarial. Sus principales productos y servicios son:

Préstamos Hipotecarios

- Vivienda terminada
- Construcción de vivienda
- Remodelación y ampliación de vivienda
- Adquisición de terreno
- Adquisición de terreno y construcción de vivienda
- Adquisición de oficinas locales y consultorios
- Sustitución de hipoteca

Préstamo Quirografario

- Crédito inmediato
- Tienda virtual

3.2.1 FUENTES PRIMARIAS

3.1.2.1 ENTREVISTAS

MIDUVI

Entrevista al Arq. Oswaldo Arteaga

La entrevista al arquitecto Oswaldo Arteaga se realizó el jueves 9 de Mayo del 2.013, bajo previa autorización de la Secretaria de Vivienda. El Arq. Arteaga trabaja más de una década en el MIDUVI y es el encargado de llevar los datos estadísticos del desarrollo del bono de la vivienda a nivel nacional.

1. ¿Cuál es la finalidad de la creación del Bono de la Vivienda con relación a los sectores más necesitados?

EL Bono de la Vivienda se creó como un sistema de incentivos a la vivienda no reembolsable para ayudar a las familias de escasos recursos (lamentablemente aunque es el objetivo del Gobierno, el bono no es para cualquiera). Para determinar la población con la que se trabaja, el MIDUVI toma en cuenta el II y III quintil.

El MIDUVI trabaja con el A+B+C (ahorro+bono+crédito) para los bonos en el área rural y urbana, para el área rural se trabaja con el 100% del bono es decir que la familia beneficiada del bono cubrirá el valor total de la vivienda con el bono y deberá aportar nada más esta población es rural pertenece al quintil I. Para la población urbana que pertenece al quintil II y III se realizará un aporte de una sola vez de 250 y 300 dólares respectivamente solo una vez, hasta lo establecido por la política en el 2.012.

Según el Decreto 14-19 todos ya sea vivienda rural o urbana realizarán el aporte para obtener su casa, cabe recalcar que para determinar todo lo relacionado al bono el principal factor no es el nivel de ingreso sino las condiciones y calidad de vida de los individuos.

El nivel de ahorro de los individuos o familias hace imposible que estos programas lleguen a la población de pobreza y pobreza extrema ya que el Gobierno no puede aportar en 100% de viviendas a todas las personas sin que ellos aporten con su parte también. Además los proyectos son mal denominados viviendas populares ese es un concepto muy amplio, se las denominas viviendas de interés social ya que cumplen con ciertos parámetros y exoneraciones.

2. ¿Si el bono es un apoyo no reembolsable a los más necesitados por existen requisitos complejos como por ejemplo ser afiliado al IESS?

Dentro de los requisitos están las personas que están o no afiliadas al IESS, al ser este un bono no reembolsable el MIDUVI cuenta con los datos otorgados por la seguridad social para saber el ingreso real que posee una persona al tener un límite por ingreso solo tendrán derecho al bono las personas que realmente como núcleo familiar no tengan ingresos superiores a \$900, una persona que posee ingresos superiores a estos puede ser sujeto a crédito en cualquier institución y podrá financiar su casa.

Las personas que no estén afiliadas deberán realizar una declaración juramentada para efectos de verificar los ingresos que posee, y focalizar de mejor manera las personas que realmente necesitan acceder al bono

3. ¿Qué porcentaje de los bonos de la vivienda han llegado al sector popular de Quito y como se ha realizado el seguimiento de los mismos en el periodo 2.007-2.012?

Existen diferentes pasos y procesos para llegar al bono de la vivienda, el aspirante que cumple con registrarse y los requisitos, el postulante es el que ya con su carpeta la entrega para el análisis y cumple con los requisitos, pasa a ser calificado y al emitir el bono se vuelve en beneficiario.

Existen algunas circunstancias por las que el bono de la vivienda no es cobrado y las personas desisten de él, una de ellas son las constructoras, como es de conocimiento

público el BEV trabaja con constructoras para los proyectos de vivienda popular, pero existen constructoras privadas o construcciones informales que no trabajan con el bono. Y ayudan a financiar o se financian de otras maneras. También existen solicitantes que se retiran en el tiempo de cobro del bono y estos expiran sin ser utilizados esto puede ser por, movilización de la familia a otro sector o fuera de la ciudad, las condiciones que lo condicionan como sujeto de crédito cambian, o simplemente pierden interés.

También hay que recalcar que existe una demanda potencial, que son todas las familias que no poseen una vivienda propia, la demanda efectiva, son las familias que solicitan el bono pero no se logra cumplir toda esta demanda porque el MIDUVI solo se encarga del bono pero no controla el resto del financiamiento eso lo realizan las instituciones financieras, y la demanda certificada que son las personas que son sujetas a crédito, con las familias que ahorran pero no en todos los casos se emiten los créditos.

El nuevo reglamento focaliza de mejor manera a las personas que menos ingresos perciben y más ayuda necesitan, esto quiere decir que los dentro de los requisitos las personas deben acreditar que habitan en un sector más de 2 años, legalización de tenencia de tierras, habitar el proyecto a comprar de inmediato, no poder vender la propiedad antes de los 5 años.

Después de todo lo mencionado se podría decir que el porcentaje de cobertura de las solicitudes de bono es del 97% a nivel nacional, dentro de la ciudad de Quito se es más difícil hacerlo por costos de terreno, área urbana. Además en los años 2.008-

2.009 por la crisis económica las solicitudes del bono disminuyeron porque fue más difícil el ahorro y los requisitos para ser sujeto de crédito fueron más estricta.

4. ¿En base a que parámetros la cuantía del bono de la vivienda ha ido incrementando cada año?

Los parámetros cambian todo el tiempo y se basan en estudios, sobre todo en análisis sociales más que económicos, los ingresos por familias no es lo más importante sino sus condiciones de vida, todo esto es muy fluctuante ya que la inflación y condiciones de vida hacen que no se pueda establecer estos parámetros por mucho tiempo siempre deben adaptarse a la actualidad estos pueden ser inflación, los costos de los materiales de construcción, costos de las tierras, costo de la vida, no se puede mantener el mismo bono, lo más certero es que se mantendrá una ayuda aproximada del 40% de una vivienda.

5. ¿Qué porcentaje de los bonos se ha designado a la ciudad de Quito en el periodo 2.007-2.012 sabiendo que es un polo de desarrollo en el país?

En el caso de específico de Quito, los costos de los terrenos es demasiado alto, por lo que ya sea para el constructor o para una persona la adquisición de un terreno es costosa y el financiamiento se vuelve más difícil, un ejemplo sería que si alguien compra un terreno en 20.000 dólares no va a construir una casa de 10.000 dólares esto si el terreno cubre con las condiciones necesarias para ser beneficiario del bono.

6. ¿Cuál es la relación entre el BEV y el MIDUVI para el financiamiento de las viviendas populares?

El BEV es el primo del MIDUVI, el ministro hace algunos años era el presidente del BEV. Pero desde el 2.007 que el BEV no otorga más créditos de primer piso, solo de segundo la relación se ha desvinculado. Antes el MIDUVI registraba a todas las instituciones financieras denominadas como IFIs, la nueva entidad que realiza ese trabajo es el IEPS. Ahora el BEV solo otorga créditos a las constructoras.

La ex Junta Nacional de la Vivienda que el MIDUVI ejecutaba era financiada directamente por el BEV. En la actualidad el IFIs son las instituciones de captan el ahorran y otorgan créditos.

7. ¿Cómo podría ayudar el MIDUVI a las clases sociales de pobreza y pobreza extrema de Quito a obtener un financiamiento para viviendas populares que elimine a las instituciones financieras privadas?

Como institución el MIDUVI no puede ayudar ni financiar nada de la vivienda excepto otorgar el bono, estos reajustes los realiza el IEPS que trabaja con las entidades que otorgan créditos a tasas y plazos preferenciales. Una política utilizada es lo que se hizo en el Gobierno con el Banco del Pacífico, inyectó capital e impuso estas condiciones para los créditos de la vivienda.

Lamentablemente como institución el MIDUVI no puede controlar ni regular a las instituciones financieras, la emisión del bono empezó en el 98 ahí el MIDUVI trabaja con convenios con cooperativas y sobre todo con mutualistas (Pichincha,

Benalcázar). Este convenio de participación se basaba en que si estas instituciones captaban más del 50% de ahorros, estarían en la obligación de dar crédito de igual manera de al menos el 50% del costo de la vivienda. Pero lamentablemente esto solo era un convenio y no se mantuvo por mucho tiempo.

8. ¿Cuáles son las principales causas por las que se rechaza la solicitud del bono de la vivienda en el periodo 2.007-2.012?

Existen diferentes factores que no se pueden controlar, sobre todo es el rechazo de las entidades financieras en la otorgación de créditos, pero también razones por las cuales se solicita la devolución del bono, se realizará una evaluación posteriores donde se verificará que las personas habiten la vivienda dentro de los 120 días sino se puede solicitar la devolución del bono con intereses. Existen políticas de enajenación donde las viviendas no se podrán vender en menos de 5 años, registros de la propiedad que certifique que no poseen otras propiedades.

9. ¿Qué podrían hacer los solicitantes del bono que no fueron favorecidos para financiar una vivienda popular?

Tener un ahorro programado para poder cumplir con los requisitos y si no lo logro no las numero de intentos lo que podría hacer es tomar más tiempo y seguir ahorrando hasta poder cumplir con la monto de ahorro requerido además todo depende de las condiciones de cada familia.

10. ¿Qué políticas se piensas implementar para mejorar el alcance del bono de la vivienda hacia los sectores de pobreza y pobreza extrema?

La principal es la política aprobada el 23 de Enero del 2.013, Decreto 14-19 donde el bono de la vivienda sube a 6.000 dólares, pero más condiciones a su vez cambian como ya se mencionó el aporte de ahorro ahora es una obligación para todos. La retroalimentación de cada año a través de los estudios y la rendición de cuentas del ministerio, a mayor número de gente se deben adecuar y focalizar la ayuda de mejor manera y sobre todo minorar el déficit en las viviendas.

BIESS

Entrevista Econ. Nefi Marroquín

La entrevista al economista Marroquín se realizó el día miércoles 12 de Junio del 2.013, es el jefe de operaciones en el BIESS, el revisa todo sobre los créditos, fideicomisos y demás operaciones de la institución, conocedor del tema sobre la vivienda en el país, además dentro de la entrevista se dio la oportunidad de una breve exposición sobre los créditos del BIESS por el Ing. Diego Nicolalde

1. ¿Cuáles con las políticas gubernamentales que se existen para la vivienda social en el Ecuador y cuál es su aplicabilidad?

Existen un sin número de intenciones e intentos por parte del Gobierno Nacional no solo de este Gobierno sino también de los Gobiernos anteriores para impulsar la vivienda de interés social en el país, por el momento en el país existe un déficit de

alrededor 1'200.000 viviendas de las cuales casi el 90% son de vivienda de interés social que debe ser considerada en el Ecuador, lamentablemente los intentos que se han hecho han sido muy tibios o quizás no han tenido el efecto deseado, precisamente es por eso que el déficit habitacional en el país es tan alto sobrepasando el millón de viviendas porque si la intención fuera menor, la intención fuera plasmada en acciones reales no habría tanto déficit.

Pero en todo caso este Gobierno con la implementación del bono de la vivienda y también con ciertos proyectos que ha generado y ha Estado tratando de impulsar la vivienda de interés social. En el BIESS evidentemente se financia vivienda solo para los afiliados, y estos tienen una relación de dependencia formal, al tener una relación de dependencia normal lo menos que pueden ganar es el sueldo básico y al tener estos ingresos están excluidos de los quintiles I y II que son los que realmente necesitan el apoyo entonces lo que el BIESS hace es financiar vivienda para los quintiles del III al V, muy poco para los otros quintiles o casi nada. Pero esto ya es una política de Estado que debe pasar por el tema de otro tipo de subsidio y otro tipo de mejoras al proceso.

2. ¿Qué es lo que están haciendo los Gobiernos seccionales para el desarrollo de las viviendas sociales?

En este momento por lo que se conoce es que los municipios de Quito, Guayaquil, Cuenca están realizando acciones serias para el desarrollo de viviendas sociales, pero más los municipios de Quito y Guayaquil. Cuenca lo está intentando pero las viviendas son para estratos medios y medios bajo pero en Quito y Guayaquil si hay

proyectos de desarrollo de vivienda social es lo que está realizando el Consejo Provincial de cada ciudad, obviamente no se niega que algún otro Gobierno seccional este realizando lo mismo pero estos son los casos más conocidos por sus intentos. Al ser Gobiernos seccionales y tener el apoyo del Gobierno deben existir algunos proyectos que se estén generando pero por el momento no son conocidos o no existe la certeza.

3. ¿Cómo el BIESS trabaja con las personas no afiliadas que requieren solicitar el bono de la vivienda?

El banco es de la Seguridad Social, al ser la institución financiera del IESS y por la ley de constitución Art. 4 que señala el objeto de banco y este es otorgar créditos a los afiliados ya sean hipotecarios y prendarios, es decir que la institución no puede financiar una vivienda a una persona que no esté afiliada a la Seguridad Social y sobre todo que no cumpla con los requisitos establecidos.

El BIESS no financia “a nadie” que no sea parte de la Seguridad Social, entonces para institución no influye en nada que una persona aplique al bono de la vivienda pero no sea afiliado no se lo podrá financiar lamentablemente.

4. ¿Qué acciones conjuntas hacen las instituciones estatales para el desarrollo de las viviendas sociales?

Desde aproximadamente dos años se está trabajando fuertemente el Ministerio de Coordinación de la Política Económica, el Ministerio de Inclusión Política y Social,

la banca como es el BEDE, MIDUVI, el futuramente extinto BEV, el Banco del Pacífico, la CFN y el BIESS están trabajando en proyectos y nuevas alternativas que les permitan, por un lado empezar a tener proyectos inmobiliarios para viviendas de interés social y por otro también funcionar como banca de segundo piso para que otras instituciones financieras como cooperativas y mutualistas financien viviendas de interés social y luego efectuar transacciones a redescuento con esas carteras o títulos valores.

Lamentablemente son esfuerzos que no están siendo plasmados en acciones concretas que ya permiten reducir ese déficit habitacional, el BIESS es un actor fundamental que también ha logrado mucho siendo ínfimo con relación a todo lo que necesita el país.

5. ¿Qué instituciones públicas participan en los proyectos de vivienda social además del MIDUVI, BEV?

Como se explicó anteriormente existe un grupo de trabajo en pro de la vivienda y están liderados por el Ministerio de Coordinación de la Política Económica, el Ministerio de Inclusión Política y Social y MIDUVI además de las otras entidades ya citadas, realmente hay mucho interés y es política de Estado de que se hagan los esfuerzos necesarios para que las personas tengan acceso a la vivienda de interés social.

La parte financiera y la parte política no son realmente un obstáculo para crear más proyectos de vivienda popular, la parte política está muy bien alineada, es decir, es política de Estado que se construyan las suficientes viviendas para que todas las

personas tengan acceso y por la parte financiera gracias a la dolarización el tema petrolero es decir los altos precios del petróleo, la incidencia del dinero de la seguridad social en la economía están en una época muy buena. Excelente liquidez para el Estado, este tiene los recursos necesarios para trabajar.

Estaba previsto que en los próximos dos años se construyan 120.000 viviendas teniendo un déficit de 1'200.000 viviendas lo que se está haciendo es muy poco para realmente cubrir con la demanda que existe. En 2 años se reduciría el déficit en un 10%. Un tema muy importante y que no se está tomando en cuenta no solo es construir viviendas también es repotenciar algunas viviendas hay gente que tiene sus viviendas en muy mal estado es decir la misma casa mejorarla ampliarla o remodelarla para que sea una vivienda digna.

6. ¿Según su criterio las acciones emprendidas por qué el Gobierno permiten eliminar el déficit de la vivienda a través de viviendas sociales?

La vivienda de interés social en el Ecuador existe pero desafortunadamente no es suficiente, existen diferentes proyectos para reasentar a las personas que tuvieron problemas por el volcán Tungurahua, este es un claro ejemplo de viviendas de interés social pero este proyecto se hizo a propósito para reubicar a estas personas. En Guayaquil con la fundación Cristo del Consuelo en alianza con el municipio intervienen en la parte social es decir viviendas que no van más allá de los 10.000 o 12.000 dólares que obviamente su tamaño es muy reducido pero para las personas que son de los estratos más bajos es realmente lo que ellos necesitan y lo que pueden pagar. También está el proyecto de Ciudad Bicentenario, Ciudad Quitumbe que son

proyectos del municipio de Quito donde cada casa cuesta no más de 18.000 dólares son unidades habitacionales muy lindas y son justo lo que necesita las clases sociales bajas o del quintil I y II.

7. ¿Cómo pueden acceder las personas ubicadas en los quintiles I y II a créditos de vivienda que no cumplen con los requisitos?

Para las personas en estos quintiles no es imposible ya que hay proyectos exclusivos para ellos pero no existe la suficiente oferta, como ya se mencionó los municipios de Quito y Guayaquil tiene proyectos exclusivos para personas de los estratos bajos. Y estos proyectos están demostrando que todos pueden acceder a una vivienda con un ahorro de 2.000 dólares entre toda la familia y con un proceso largo donde se le cree cultura de pago y se le haga ver el beneficio del ahorro puede llegar a tener la entrada de su casa luego con el bono de la vivienda que da el Gobierno además de un crédito directo que le dan los organismos seccionales que de hecho sale del BID y se le da a tasas preferenciales, por lo que sí tienen acceso lo malo es la cultura que tiene la gente esperan mucho de los demás no quieren lograr las cosas por sí mismos, hay que enseñarle a la población que si hay como obtener una vivienda en contraparte con las ayudas del Gobierno.

Como BIESS se ha otorgados muchos créditos a personas para que obtengan su casa de 30.000 dólares y la pagan regularmente, estos ejemplos de personas que a pesar de ganar el sueldo básico no han dejado de pagar ni una cuota. Para las personas que sobreviven con un dólar al día para esas personas ya no cabe esto, ellos necesitan un regalo del Gobierno porque no son sujetos de crédito pero estos son la minoría

estamos hablando del 3% de la población. Para este grupo se pueden crear ciudad habitacionales donde antes de que la primera familia se mude ahí ya existan escuelas, dispensarios de salud y demás servicios.

8. ¿Se podría integrar a la banca privada con créditos hipotecarios para el financiamiento de viviendas sociales?

Si se podría a través de subsidios ya que ningún banco podría sostener tasas del 3 o 5% que necesita la casa de interés social para que eso pueda ocurrir necesariamente el Gobierno debería subsidiar el costo del dinero, entonces lo que ocurriría que la banca privada otorgue créditos para viviendas de interés social y se los otorga a la tasa máxima que se genere en el mercado que es el 10,8%, pero evidentemente la gente lo va a pagar al 5% como máximo.

Para lograrlo el Gobierno tiene que subsidiar esa tasa en los 6 puntos restantes sería la única forma ya que un banco no puede sostener tasas de ese tipo y subsistir la carga operativa que es muy fuerte y para sostener esto hace falta mucho dinero. El Gobierno si lograría cubrir estos costos porque una casa de interés social no pasa de 18.000 o 20.000 dólares y el subdividiendo al 5% no pasa de los 150 dólares el subsidio sería de 60 dólares mensuales es la cantidad que el Gobierno debería cubrir a la banca por operaciones.

9. ¿Se podría trabajar con incentivos tributarios como lo hacen países desarrollados para incrementar los proyectos de vivienda social?

El problema real radica, en que no se está aplicando soluciones concretas y reales a la situación del país lo que se está haciendo es solo intentos, por ejemplo una acción concreta sería fomentar la construcción de viviendas de interés social no a través del subsidio de tasas no a través de bonos de la vivienda lo más razonable y adecuado sería que se diera beneficio tributarios a los constructores tales como por ejemplo, no cobrarles el IVA en los materiales de construcción cuando se trate de una vivienda de interés social sería un IVA diferencial mucho más bajo es decir que estas utilidades puedan ser deducidas del Impuesto a la Renta o podría ser que las ganancias por estos proyectos que son bastante reducidas se deduzcan del impuesto a la renta del constructor.

Si existen esta clase de incentivos van a surtir un efecto real en el sector de la construcción de viviendas de interés social, ya que si el Gobierno quiere financiar esto a través de subsidios, tasas o bonos el efecto es mínimo.

10. Desde su punto de vista cuales son los resultados que ha dado el bono de la vivienda en los años 2.007-2.012

El bono de la vivienda es una gran ayuda para las personas que quieren acceder a una vivienda, dentro de este periodo la demanda por el crédito ha crecido notablemente, pero existe una inconciencia por parte de la población pensando que las personas de estratos socio-económicos deben vivir en barrios como la Pulida en Quito, casi colgados de las montañas porque es donde se asientan los proyectos, porque no se los

puede reasentar en planicies como las de Tumbaco, se pueden declarar de interés público.

El bono es solo un incentivo para que las personas ahorren, tengan su viviendas propias pero estos no deben ser fuera de la ciudad donde a pesar de tener una vivienda propia no cuenta con los servicios necesarios para hacer una vida ahí. La ayuda que da el Gobierno con el bono es muy importante pero sin una cultura de ahorro no sirve de nada.

BEV

La entrevista en el BEV se realizó el 5 de Junio del 2.013, y se contó con la colaboración de la Ing. Verónica Caicedo que es la Coordinadora de la Sugerencia de Negocios, quien es la encargada de verificar los procesos de créditos de todos los proyectos de viviendas populares a nivel nacional, después de la aprobación de la Ing. M. Elena Krauss Gerente de Sugerencia de Negocios

1. ¿Qué es para el BEV la vivienda popular?

Según los estatutos del BEV en el periodo 2.007-2.012 la vivienda popular se considera a la casa que cuesta hasta 60.000 dólares pero para el 2.013 se cambió esto y una vivienda popular será la vivienda que cueste hasta 30.000 dólares. Desde diciembre del 2.012 las actividades están paralizadas ya que el BEV pasa a ser parte del BEDE

2. ¿Con relación a la demanda de viviendas populares que porcentaje a cubierto anualmente el BEV en el periodo 2.007-2.012?

No existe una cifra exacta de en qué porcentaje los proyectos de vivienda popular cubran la demanda que existe en el mercado ya que una vivienda popular se considera de hasta 60.000 dólares por lo que no sé a ciencia cierta el porcentaje que cubre a la vivienda de interés social. Durante el 2.008-2.009 por la crisis mundial el sector constructor no se vio influencia los créditos fueron aumentando estos años.

3. ¿Cuál es la relación entre el BEV y el MIDUVI para el financiamiento de las viviendas populares?

El BEV y el MIDUVI siempre han tenido una relación estrecha en cuanto a la vivienda popular pero desde el 2.007 tiene un acuerdo de construcción de viviendas de interés social tales como por ejemplo Las Orquídeas que son casas con un costo de 8.000 dólares donde el MIDUVI otorga un bono de 3.600 dólares.

4. ¿Qué garantías tiene el BEV de que el proyecto financiado realmente llega al sector popular?

El BEV no tienen ninguna garantía que el proyecto que se está financiando realmente lleguen al sector popular, por ejemplo, se puede financiar un proyecto que supuestamente cumple con los estándares de vivienda popular pero al llegar al consumidor final su precio puede ser superior, el BEV nunca ha llevado registros de eso.

5. ¿Qué políticas se piensas implementar para mejorar el financiamiento de los proyectos de viviendas populares?

Durante los años pasados no se ha implementado ninguna política ya que el BEV se rige como cualquier otro banco a la Ley de Banco y Entidades Financieras, además tiene suspendidas sus operaciones crediticias ya que va a pasar parte del BEDE.

6. ¿Cómo asigna el BEV los recursos para la construcción de proyectos de vivienda populares?

Se considera hasta el 2.012 como vivienda popular casas de hasta 60.000 dólares por lo que el BEV al ser banca de segundo piso financia los proyectos de vivienda el 80% si se trabaja con bono y el 70% sin bono.

3.1.2.2 RECOLECCIÓN DE DATOS

IESS

El IESS otorgó los datos sobre la cartera hipotecaria que ha comprado desde el 2.004 hasta el 2.008, de todas las instituciones financieras privadas con las que trabaja, a pesar que el BIESS entro en funcionamiento en el 2.009-2.010 para las dos entidades el 2.009 es un año desaparecido de información.

Tabla 1: Compra de Cartera IFIs Quito

COMPRA DE CARTERA IFIS			
INSTITUCION FINANCIERA	FECHA DE NEGOCIACION	No. DE OPERACIONES	SALDO CARTERA NEGOCIADA
BANCO DE LOJA	2009	308	5,419,086.72
MUTUALISTA PICHINCHA	2009-2010	1,115	33,039,698.33
PROMERICA	2009-2010	503	14,693,041.40
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	2009	341	10,596,610.11
PACIFICO	2009	806	25,362,942.58
BANCO DEL PICHINCHA	2009	1,100	34,859,002.25
MUTUALISTA DEL AZUAY	2009	270	4,364,585.60
BANCO INTERNACIONAL	2009	102	4,980,301.08
CAMARA DE COMERCIO	2009	28	348,342.73
	TOTAL	4,573	133,663,610.80

FUENTE: DIRECCIÓN DE INVERSIONES

ELABORADO: AUTOR

En los años 2.009 -2.010 el IESS utilizó la compra de cartera de crédito para generar mayor actividad e ingresos para la institución. El número de operaciones es bastante alto, la Mutualista Pichincha la institución con la que se realizó más transacciones 1.115 entre los dos periodos, seguidas por el Banco del Pichincha con 1.100 operaciones pero con un saldo mayor de 35 millones de dólares.

Tabla 2: Operaciones de redescuento año 2004

OPERACIONES DE REDESCUENTO AÑO 2004		
IFI	CONCEPTO	SALDO DE CAPITAL AL 31 MAYO 2011
MUT. PICHINCHA ANTIGUA	Operaciones de Redescuento año 2004	7,681,176.02
CONSULCREDITO	Operaciones de Redescuento año 2004	2,211,210.10
	TOTAL	9,892,386

FUENTE: DIRECCIÓN DE INVERSIONES

ELABORADO: AUTOR

En el 2004 se realizó operaciones de redescuento con la Mutualista Pichincha y Consulcrédito quedando como saldo 9.892,386 dólares.

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

Tabla 3: Resumen de operaciones Quito

INSTITUCION FINANCIERA	FECHA DE NEGOCIACION	No. DE OPERACIONES	SALDO CARTERA NEGOCIADA	PREMIO	PRECIO	RENDIMIENTO PROMEDIO PONDERADO	PLAZO PROMEDIO PONDERADO
BANCO DE LOJA (1)	3/26/2009	162	2,991,624.17	141,637.65	3,133,261.82	9.43%	10.70
MUTUALISTA PICHINCHA (1)	3/27/2009	73	2,442,249.64	140,770.74	2,583,020.38	9.65%	14.60
PROMERICA(1)	3/27/2009	250	6,742,120.31	243,819.04	6,985,939.35	9.22%	9.20
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	4/22/2009	341	10,596,610.11	727,440.36	11,324,050.47	9.30%	12.00
MUTUALISTA PICHINCHA (2)	4/30/2009	416	13,023,502.68	1,047,642.82	14,071,145.50	9.65%	12.70
PACIFICO	4/3/2009	806	25,362,942.58	640,148.77	26,003,091.35	9.55%	6.50
BANCO DEL PICHINCHA	5/22/2009	1,100	34,859,002.25	3,003,394.28	37,862,396.53	9.73%	11.40
PROMERICA(2)	5/12/2009	131	4,764,377.39	476,527.64	5,240,905.03	9.07%	11.50
BANCO DE LOJA (2)	5/29/2009	146	2,427,462.55	159,756.04	2,587,218.59	8.90%	7.70
MUTUALISTA DEL AZUAY	5/29/2009	270	4,364,585.60	311,880.06	4,676,465.66	8.73%	7.20
BANCO INTERNACIONAL	6/30/2009	102	4,980,301.08	186,537.71	5,166,838.79	10.88%	15.90
CAMARA DE COMERCIO	7/3/2009	13	141,110.09	-	141,110.09	11.82%	4.20
BANCO PROMERICA (3)	7/30/2009	87	2,094,988.19	88,158.13	2,183,146.32	9.58%	9.00
BANCO PROMERICA (4)	9/30/2009	35	1,091,555.51	49,920.40	1,141,475.91		
CAMARA DE COMERCIO (2)	12/10/2009	15	207,232.64	-	207,232.64		
MUTUALISTA PICHINCHA (3)	12/14/2009	236	7,136,644.27	516,455.41	7,653,099.68		
MUTUALISTA PICHINCHA (4)	4/12/2010	251	6,677,432.61				
MUTUALISTA PICHINCHA (5)	7/19/2010	139	3,759,869.13	382,756.32	4,142,625.45		
		4,573	133,663,610.80	8,116,845.37	135,103,023.56		

FUENTE: DIRECCIÓN DE INVERSIONES

ELABORADO: AUTOR

En el 2.009-2.010 se realizan operaciones con algunas instituciones financieras en Quito, a pesar del número de operaciones, el promedio ponderado más alto es de la Cámara de Comercio con 11.82% a pesar de solo haber realizado 87 transacciones.

Tabla 4: Operaciones de descuento de Cartera Hipotecaria – Mutualista

Pichincha

OPERACIONES DE DESCUENTO DE CARTERA HIPOTECARIA						
COMPRAS A LA MUTUALISTA PICHINCHA AL 28 DE JULIO DE 2007						
fecha	IFI	No. Op.	Plazo	saldo de capital negociado en USD	Comis.x Orig	Interés Acruar
2004	mut. Pich	67	120,180,240	1,354,593.48	34,288.87	7,009.92
2004	mut. Pich	53	60,120,180,240	923,621.53	24,721.66	4,567.39
2004	mut. Pich	63	60,120,180,240	1,219,450.29	31,266.88	6,087.26
2004	mut. Pich	23	120,180,240	425,102.57	11,058.05	1,918.35
2005	mut. Pich	62	60,120,180,240	1,277,992.93	31,993.33	6,887.41
2005	mut. Pich	27	120,180,240	556,137.46	13,990.88	2,246.49
2005	mut. Pich	16	60,120,180,240	362,748.91	8,858.50	1,190.04
2005	mut. Pich	8	120,180,240	164,624.31	4,142.75	818.33
2005	mut. Pich	14	60,120,180,240	256,986.40	6,740.69	749.60
2005	mut. Pich	12	120,180,240	286,495.66	6,838.93	1,509.61
2005	mut. Pich	18	120,180,240	398,180.97	9,893.38	2,056.24
2005	mut. Pich	18	120,180,240	408,397.74	10,021.42	1,625.06
2005	mut. Pich	16	120,180	305,121.52	7,857.79	1,624.09
2005	mut. Pich	23	120,180,240	497,619.29	12,436.65	2,426.71
2005	mut. Pich	17	120,180,240	363,987.78	8,984.53	2,179.87
2005	mut. Pich	12	120,180,240	277,392.22	6,664.91	1,766.24
2005	mut. Pich	18	120,180,240	360,440.97	9,174.98	1,844.86
2006	mut. Pich	12	120,180,240	240,270.20	6,188.90	1,288.50
2006	mut. Pich	8	120,180,240	168,224.51	4,220.72	687.86
2006	mut. Pich	12	120,180,240	257,035.29	6,517.18	1,738.24
2006	mut. Pich	10	60,120,180,240	198,856.50	4,981.89	1,143.81
2006	mut. Pich	12	120,180,240	284,963.40	6,774.74	1,452.50
2006	mut. Pich	12	120,180,240	285,288.13	6,950.92	1,399.56
2006	mut. Pich	5	120,180,240	117,584.59	2,827.41	315.46
2006	mut. Pich	7	120,180,240	171,645.74	757.95	4,076.28
2006	mut. Pich	14	60,120,180,240	295,354.05	7,464.76	1,996.86
2006	mut. Pich	15	120,180	274,792.04	6,789.56	1,251.30
2006	mut. Pich	10	60,120,180,240	207,082.85	5,231.23	1,007.31
2007	mut. Pich	9	120,180,240	222,977.13	5,359.68	1,167.55
2007	mut. Pich	17	120,180,240	357,544.51	9,058.53	1,290.38
2007	mut. Pich	10	60,120,180	273,539.15	6,309.72	1,602.40
2007	mut. Pich	16	120,180,240	351,318.55	8,863.11	1,286.73
2007	mut. Pich	19	120,180,240	433,489.00	10,485.09	1,943.73
TOTAL		655		13,578,859.67	337,715.59	70,155.94

FUENTE: DIRECCIÓN DE INVERSIONES

ELABORADO: AUTOR

Desde el 2.004 al 2.007 el IESS ha realizado operaciones de descuento de cartera hipotecaria con la Mutualista Pichincha, teniendo un total de capital negociado de casi 14 millones de dólares, sacando como comisión 337.715,59 dólares con interés de 70.155,94 dólares. Lo que representa un mejor rendimiento para los afiliados a la institución.

Tabla 5: Operaciones de descuento de Cartera Hipotecaria – Mutualista

Benalcázar

OPERACIONES DE DESCUENTO DE CARTERA HIPOTECARIA						
COMPRAS A LA MUTUALISTA BENALCAZAR AL 28 DE JULIO DE 2007						
fecha	IFI	No. Op.	Plazo	saldo de capital negociado en USD	Comis.x Orig	Interés Acrua
2004	mut. Ben	5	60,120,180,240	86,700.00	2,362.50	349.77
2004	mut. Ben	5	60,120,240	113,800.00	2,772.25	284.21
2004	mut. Ben	3	180, 240	49,000.00	1,277.50	130.76
2005	mut. Ben	16	120,180,240	263,508.77	7,056.58	3,726.11
2005	mut. Ben	5	120,180,240	80,150.00	2,234.75	262.56
2005	mut. Ben	3	120,180,240	59,400.00	1,492.50	287.91
2005	mut. Ben	4	180, 240	83,300.00	2,072.00	398.37
2005	mut. Ben	3	120,180,240	67,000.00	1,670.00	475.26
2005	mut. Ben	4	120, 240	90,000.00	2,157.50	478.55
2005	mut. Ben	3	120, 240	36,931.58	1,107.95	295.36
2005	mut. Ben	5	120,180	83,379.13	2,333.33	551.87
2005	mut. Ben	2	120,240,180,240	50,000.00	1,225.00	260.99
2005	mut. Ben	1	240	23,000.00	575.00	130.46
2006	mut. Ben	2	120, 240	37,900.00	991.25	0.00
2006	mut. Ben	1	180	10,000.00	325.00	16.20
2006	mut. Ben	1	60	10,361.76	310.85	80.78
2006	mut. Ben	1	240	12,600.00	378.00	72.31
2006	mut. Ben	1	120	29,852.04	671.67	38.64
2006	mut. Ben	1	120	30,000.00	675	212.63
2007	mut. Ben	1	240	28,000.00	630	213.95
2007	mut. Ben	1	180	30,000.00	675	120.28
2007	mut. Ben	1	240	20,976.89	524.42	240.47
TOTAL		69		1,295,860.17	33,518.05	8,627.44

FUENTE: DIRECCIÓN DE INVERSIONES

ELABORADO: AUTOR

Desde el 2.004 al 2.007 el IESS ha realizado operaciones de descuento de cartera hipotecaria con la Mutualista Benalcázar, teniendo un total de capital negociado de 1'295.860,17 millones de dólares, sacando como comisión 33.518,05 dólares con interés de 8.627,44 dólares. Lo que representa un mejor rendimiento para los afiliados a la institución.

Tabla 6: Compras a Consulcrédito

OPERACIONES DE DESCUENTO DE CARTERA HIPOTECARIA						
COMPRAS A CONSULCRÉDITO AL 28 DE JULIO DE 2007						
fecha	IFI	No. Op.	Plazo	saldo de capital negociado en USD	Comis.x Orig	Interés Acrua
2005	Consulcrédito	33		377,863.55	11,249.74	676.69
2006	Consulcrédito	15	60,120,180, 240	336,110.49	8,452.59	1,641.39
2006	Consulcrédito	1	180	27,933.61	628.51	7.72
2006	Consulcrédito	1	180	21,000.00	525	44.29
2007	Consulcrédito	1	180	18,000.00	495	135.24
2007	Consulcrédito	30	180	461,501.86	13,247.77	768.42
2007	Consulcrédito	47	180	720,044.30	20,483.12	4,595.67
TOTAL		128		1,962,453.81	55,081.73	7,869.42

FUENTE: DIRECCIÓN DE INVERSIONES

ELABORADO: AUTOR

Desde el 2.004 al 2.007 el IESS ha realizado operaciones de descuento de cartera hipotecaria con Consulcrédito, teniendo un total de capital negociado casi 2 millones de dólares, sacando como comisión 55.081,73 dólares con interés de 7.869,42 dólares. Lo que representa un mejor rendimiento para los afiliados a la institución.

BIESS

El BIESS comenzó sus actividades en diciembre del 2.009 por lo que al no contar con una base de datos concreta y consecutiva del IESS no todas la gerencias cuentan con datos precisos de un histórico hasta el 2.010 que comienzas sus actividades con regularidad, los datos otorgados por la Gerencias de Negocios y la Gerencia de Operaciones.

Tabla 7: Datos Históricos IESS – BIESS (2.008)

QUITO			
	0 - 15000 USD\$	678,746.56	150
	15000 - 30000 USD\$	3,803,913.63	170
	30000 - 50000 USD\$	5,144,305.59	135
	50000 - 70000 USD\$	2,148,222.62	42
	70000 - 100000 USD\$	180,846.98	2
	100000 - 150000 USD\$		
	Más de 150000 USD\$	402,154.30	2
	Rango Monto	12,358,189.68	501

ELABORADO: AUTOR

FUENTE: BIESS

Estos son datos históricos del IESS procesados por el BIESS en el 2.008 realizó varios desembolsos de los diferentes montos de crédito, el monto de 15.000–30.000 dólares tiene el mayor número de operaciones, según el BIESS no se puede llevar una estadística de cuales créditos son para viviendas populares por lo que se solicitan esos montos para completar el financiamiento de este tipo de vivienda.

Tabla 8: Datos Históricos IESS – BIESS (2.009)

QUITO			
	0 - 15000 USD\$	2,818,336.14	1024
	15000 - 30000 USD\$	25,034,811.95	1097
	30000 - 50000 USD\$	47,770,075.04	1228
	50000 - 70000 USD\$	38,653,267.18	659
	70000 - 100000 USD\$	23,386,988.13	298
	100000 - 150000 USD\$	7,641,164.43	65
	Más de 150000 USD\$	3,283,744.33	18
	Rango Monto	148,588,387.20	4389

ELABORADO: AUTOR

FUENTE: BIESS

En este periodo se puede ver el incremento de las operaciones en más del 100%, en el 2.009 el monto más solicitado es de 30.000-50.000 dólares, en este año el crédito privado baja por la crisis mundial. El Banco del IESS entra en funcionamiento y los afiliados optan por solicitar su crédito total en el BIESS.

Tabla 9: Montos entregados 2.010

QUITO			
	0 - 15000 USD\$	3,571,248.82	1370
	15000 - 30000 USD\$	28,140,194.90	1223
	30000 - 50000 USD\$	61,966,987.66	1580
	50000 - 70000 USD\$	60,348,113.91	1021
	70000 - 100000 USD\$	39,268,088.93	496
	100000 - 150000 USD\$	18,037,416.06	152
	Más de 150000 USD\$	6,660,129.73	34
	Rango Monto	217,992,180.01	5876

ELABORADO: AUTOR

FUENTE: BIESS

En este periodo se mantiene el mayor número de operaciones es para el montos de 30.000-50.000, para el 2.010 el BIESS ya empieza con fuerza sus operaciones y los créditos hipotecarios son solicitados en su totalidad a la entidad.

Tabla 10: Montos entregados 2.011

QUITO			
	0 - 15000 USD\$	5,322,897.79	1788
	15000 - 30000 USD\$	34,874,981.43	1526
	30000 - 50000 USD\$	75,754,415.33	1926
	50000 - 70000 USD\$	79,481,188.00	1353
	70000 - 100000 USD\$	69,328,171.03	848
	100000 - 150000 USD\$	32,257,042.66	288
	Más de 150000 USD\$	12,020,757.35	63
	Rango Monto	309,039,453.59	7878

ELABORADO: AUTOR

FUENTE: BIESS

En el 2.011 el monto más solicitado es de 30.000-50.000 que en promedio son los valores para adquirir una vivienda popular, pero según explicaciones de los funcionarios del BIESS el aumento en los montos de 0-15.000 es porque se trata de ayudar a la gente más necesitada que no califica para montos mayores y más el bono pueden acceder a viviendas de hasta 22.000 dólares.

Tabla 11: Montos entregados 2.012

QUITO			
	0 - 15000 USD\$	6,288,862.66	1968
	15000 - 30000 USD\$	31,928,394.85	1403
	30000 - 50000 USD\$	78,192,528.65	1972
	50000 - 70000 USD\$	93,337,368.20	1573
	70000 - 100000 USD\$	94,596,531.69	1146
	100000 - 150000 USD\$	51,139,156.85	458
	Más de 150000 USD\$	20,575,765.11	101
	Rango Monto	376,058,608.01	8622

ELABORADO: AUTOR

FUENTE: BIESS

En el 2.012 se mantienen los montos solicitados, en la ciudad de Quito se ha dividido en 2 tipos de viviendas populares las de hasta 20.000 dólares y las de hasta 60.000 dólares por lo que los montos se concentran entre 0-15.000 y 30.000-50.000 con 1.972 y 1.968 respectivamente

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

Tabla 12: Resumen de Actividades 2.010 – 2.011

BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL-BIESS								
OCTUBRE 2010-DICIEMBRE 2012								
CONSEJON DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS COMPRENDIDOS EN RANGO USD 12.000 A USD 20.000								
USD								
	DESDE US\$12.000 - US\$14.000		DESDE US\$14.000 - US\$16.000		DESDE US\$16.000 - US\$18.000		DESDE US\$18.000 - US\$20.000	
Mes/Año	Numero de Operaciones	Monto Financiado	Numero de Operaciones	Monto Financiado	Numero de Operaciones	Monto Financiado	Numero de Operaciones	Monto Financiado
2010	178	104,921,818.19	220	3,312,439.02	189	3,221,833.67	197	3,729,866.65
OCTUBRE	27	350,195.21	36	541,526.85	40	682,268.67	38	725,451.48
NOVIEMBRE	71	931,205.98	88	1,325,698.20	69	1,174,983.74	53	1,001,811.03
DICIEMBRE	80	103,640,417.00	96	1,445,213.97	80	1,364,581.26	106	2,002,604.14
2011	1020	13252011.21	1124	16895207.56	1129	19,214,940.85	1142	21,710,509.64
ENERO	72	936,050.14	91	1,370,158.20	101	1,722,653.89	78	1,484,407.19
FEBRERO	99	1,290,222.61	138	2,061,482.59	138	2,350,418.00	117	2,232,688.82
MARZO	57	743,080.66	73	1,096,185.67	75	1,275,371.86	89	1,697,614.63
ABRIL	75	969,652.61	73	1,092,931.08	80	1,356,603.00	69	1,305,881.17
MAYO	111	1,439,698.81	93	1,396,406.81	103	1,754,174.15	98	1,870,579.28
JUNIO	70	909,367.37	80	1,194,690.70	81	1,379,303.85	107	2,027,773.67
JULIO	88	1,131,970.92	86	1,295,843.80	81	1,375,084.71	88	1,667,421.44
AGOSTO	95	1,235,396.95	92	1,392,786.27	88	1,494,967.82	105	2,003,375.08
SEPTIEMBRE	80	1,040,362.64	107	1,606,727.99	96	1,637,704.42	97	1,839,980.50
OCTUBRE	102	1,325,357.55	116	1,750,943.73	117	1,987,641.39	117	2,222,971.71
NOVIEMBRE	98	1,280,734.32	94	1,415,761.64	86	1,468,635.29	87	1,649,585.55
DICIEMBRE	73	950,116.63	81	1,221,289.08	83	1,412,382.47	90	1,708,230.60
2012	1075	14007456.27	1160	17399912.07	1041	17,679,773.76	1058	20,125,421.05
ENERO	78	1,014,350.39	90	1,344,906.23	73	1,241,514.92	87	1,658,844.01
FEBRERO	59	768,660.31	88	1,316,387.88	84	1,411,708.30	89	1,688,246.79
MARZO	79	1,038,458.29	85	1,277,487.94	91	1,560,392.62	83	1,572,483.16
ABRIL	90	1,175,539.87	96	1,438,739.85	65	1,098,802.44	80	1,522,698.14
MAYO	86	1,122,038.76	88	1,317,784.71	74	1,259,971.47	85	1,627,638.22
JUNIO	71	922,197.22	80	1,199,599.08	82	1,392,188.53	70	1,329,905.33
JULIO	98	1,271,641.35	96	1,445,268.25	90	1,521,481.18	75	1,424,767.30
AGOSTO	83	1,082,289.14	110	1,650,777.42	96	1,633,175.98	98	1,864,404.77
SEPTIEMBRE	86	1,117,627.92	92	1,385,622.76	98	1,658,534.87	95	1,804,599.57
OCTUBRE	146	1,905,757.28	135	2,032,631.13	114	1,938,897.96	114	2,170,380.36
NOVIEMBRE	112	1,452,707.84	119	1,780,961.32	98	1,665,048.21	107	2,037,920.95
DICIEMBRE	87	1,136,187.90	81	1,209,745.50	76	1,298,057.28	75	1,423,532.45
Total general Oct 2010/Dic2012	2273	132181285.7	2504	37607558.65	2359	40,116,548.28	2397	45,565,797.34

FUENTE: BANCO DEL INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL

ELABORADO: AUTOR

La Tabla 14 es un detalle de los meses desde que la institución inicio sus actividades, es decir desde el último trimestre del 2.010. Este análisis será del último trimestre de cada año y el monto máximo es de hasta 20.000 dólares. En el 2.010 se realizaron 220 operaciones en los montos de 14.000 a 16.000 dólares, siendo el más solicitado. Después le siguen los montos de 18.000-20.000 dólares con 197 operaciones.

En el 2.011 los montos de 18.000-20.000 dólares son los más solicitados con 294 operaciones en el último trimestre del año, seguido por los montos de 14.000-16.000 dólares.

En el 2.012 el monto más solicitado baja a los montos de 12.000-14.000 dólares con 345 operaciones en este periodo y seguido por los montos de 14.000-16.000 dólares con 335.

MIDUVI

Tabla 13: Programa de Bonos 2.007

PROGRAMACION DEL AÑO: 2007			BONOS PAGADOS						BONOS EMITIDOS						BONOS ANULADOS					
			Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión
PICHINCHA	QUITO		0	255	0	\$ 918,000	212	\$ 318,000	0	989	0	\$ 3,560,400	735	\$ 1,102,500	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	CAYAMBE		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	16	0	\$ 57,600	6	\$ 9,000	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	MEJIA		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	4	0	\$ 14,400	3	\$ 4,500	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO MONCAYO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	3	0	\$ 10,800	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	RUMIÑAHUI		0	1	0	\$ 3,600	1	\$ 1,500	0	1	0	\$ 3,600	1	\$ 1,500	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO VICENTE MALDONADO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
TOTAL NACIONAL			\$ 0	\$ 256	\$ 0	\$ 921,600	\$ 213	\$ 319,500	\$ 0	\$ 1,013	\$ 0	\$ 3,646,800	\$ 745	\$ 1,117,500	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0	\$ 0

FUENTE: MIDUVI

ELABORADO: AUTOR

Según el MIDUVI en el 2.007 en la ciudad de Quito, se pagaron 255 bonos de 3.600 dólares que representa 918.000 dólares, mientras que se emitió o solicitó en el mismo monto 989 bonos que equivalen a 3´560.400 dólares de inversión. Siendo Quito el canto del Pichincha con más actividad.

Tabla 14: Programa de Bonos 2.008

PROGRAMACION DEL AÑO: 2008			BONOS PAGADOS						BONOS EMITIDOS						BONOS ANULADOS					
			Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión
PICHINCHA	QUITO		1	704	0	\$ 2,536,800	486	\$ 729,000	13	1584	0	\$ 5,733,600	179	\$ 268,500	0	70	0	\$ 252,000	81	\$ 121,500
	CAYAMBE		0	29	0	\$ 104,400	9	\$ 13,500	0	72	0	\$ 259,200	11	\$ 16,500	0	5	0	\$ 18,000	0	\$ 0
	MEJIA		0	8	0	\$ 28,800	3	\$ 4,500	0	9	0	\$ 32,400	1	\$ 1,500	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO MONCAYO		0	1	0	\$ 3,600	0	\$ 0	0	7	0	\$ 25,200	0	\$ 0	0	2	0	\$ 7,200	0	\$ 0
	RUMIÑAHUI		0	1	0	\$ 3,600	1	\$ 1,500	0	2	0	\$ 7,200	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO VICENTE MALDONADO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	1	0	\$ 3,600	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
TOTAL NACIONAL			1	743	0	2677200	499	748500	13	1675	0	6061200	191	286500	0	77	0	277200	81	121500

FUENTE: MIDUVI

ELABORADO: AUTOR

En el 2.008 la ciudad de Quito sigue siendo el cantón de Pichincha con más demanda de bonos, se pagaron 704 bonos de 3.600 dólares que representa 2'536.800 dólares y un bono de 2.400 dólares. Mientras que se emitió 1.584 bonos de 3.600 dólares y 13 de 2.400 dólares que equivalen a 5'733.600 dólares de inversión. En este periodo ya se presentan bonos anulados, las razones son varias y han sido 70.

Tabla 15: Programa de Bonos 2.009

PROGRAMACION DEL AÑO: 2009			BONOS PAGADOS						BONOS EMITIDOS						BONOS ANULADOS					
			Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión
PICHINCHA	QUITO		12	1491	365	\$ 7,221,400	273	\$ 409,500	0	97	868	\$ 4,689,200	95	\$ 142,500	0	29	134	\$ 774,400	37	\$ 55,500
	CAYAMBE		0	57	0	\$ 205,200	4	\$ 6,000	0	16	0	\$ 57,600	4	\$ 6,000	0	5	0	\$ 18,000	4	\$ 6,000
	MEJIA		0	8	0	\$ 28,800	1	\$ 1,500	0	6	0	\$ 21,600	0	\$ 0	0	1	0	\$ 3,600	0	\$ 0
	PEDRO MONCAYO		0	4	0	\$ 14,400	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	3	0	\$ 10,800	0	\$ 0
	RUMIÑAHUI		0	2	0	\$ 7,200	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO VICENTE MALDONADO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	1	0	\$ 3,600	0	\$ 0
TOTAL NACIONAL			12	1562	365	7477000	278	417000	0	119	868	4768400	99	148500	0	39	134	810400	41	61500

FUENTE: MIDUVI

ELABORADO: AUTOR

En el 2.009 en Quito se pagaron 1491 bonos de 3.600 dólares que representa, 12 bonos de 2.400 dólares y 365 bonos de 5.000 dólares que representan una inversión de 7'221.400 dólares. Mientras que se emitió 97 bonos de 3.600 dólares y 869 de 5.000 dólares que equivalen a 4'689.200 dólares de inversión. Bonos anulados 163 bonos.

Tabla 16: Programa de Bonos 2.010

PROGRAMACION DEL AÑO: 2010			BONOS PAGADOS						BONOS EMITIDOS						BONOS ANULADOS					
			Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión
PICHINCHA	QUITO		0	26	1090	\$ 5,543,600	24	\$ 36,000	0	7	1872	\$ 9,385,200	2	\$ 3,000	0	27	104	\$ 617,200	39	\$ 58,500
	CAYAMBE		0	8	1	\$ 33,800	2	\$ 3,000	0	6	6	\$ 51,600	0	\$ 0	0	4	0	\$ 14,400	2	\$ 3,000
	MEJIA		0	1	0	\$ 3,600	0	\$ 0	0	3	0	\$ 10,800	0	\$ 0	0	4	0	\$ 14,400	0	\$ 0
	PEDRO MONCAYO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	1	\$ 5,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	RUMIÑAHUI		0	0	3	\$ 15,000	0	\$ 0	0	0	3	\$ 15,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	2	\$ 10,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO VICENTE MALDONADO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
TOTAL NACIONAL			0	35	1094	5596000	26	39000	0	16	1884	9477600	2	3000	0	35	104	646000	41	61500

FUENTE: MIDUVI

ELABORADO: AUTOR

En el 2.010, se realizó una inversión de 5´543.600 dólares, se pagaron 26 bonos de 3.600 dólares y 1090 bonos de 5.000 dólares.

Mientras que se emitió 7 bonos de 3.600 dólares y 1.872 de 5.000 dólares que equivalen a 9´835.200 dólares de inversión. Bonos anulados 131.

Tabla 17: Programa de Bonos 2.011

PROGRAMACION DEL AÑO: 2011			BONOS PAGADOS						BONOS EMITIDOS						BONOS ANULADOS					
			Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión
PICHINCHA	QUITO		0	3	839	\$ 4,205,800	0	\$ 0	0	15	375	\$ 1,929,000	1	\$ 1,500	0	3	42	\$ 220,800	0	\$ 0
	CAYAMBE		0	0	4	\$ 20,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	2	0	\$ 7,200	1	\$ 1,500
	MEJIA		0	0	5	\$ 25,000	0	\$ 0	0	1	5	\$ 28,600	0	\$ 0	0	2	0	\$ 7,200	0	\$ 0
	PEDRO MONCAYO		0	0	1	\$ 5,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	RUMIÑAHUI		0	0	1	\$ 5,000	0	\$ 0	0	0	1	\$ 5,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		0	0	2	\$ 10,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO VICENTE MALDONADO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
TOTAL NACIONAL			0	3	852	4270800	0	0	0	16	381	1962600	1	1500	0	7	42	235200	1	1500

FUENTE: MIDUVI

ELABORADO: AUTOR

En el 2.011 la ciudad de Quito con la demanda de bonos, pagó 3 bonos de 3.600 dólares y 839 bonos de 5.000 dólares que representan una inversión de 4'205.800. Mientras que se emitió 15 bonos de 3.600 dólares y 375 de 5.000 dólares que equivalen a 1'929.000 dólares de inversión. Bonos anulados 47.

Tabla 18: Programa de Bonos 2.012

PROGRAMACION DEL AÑO: 2012			BONOS PAGADOS						BONOS EMITIDOS						BONOS ANULADOS					
			Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento		Nro de Bonos para Viviendo Nuevas				Nro de Bonos para Mejoramiento	
PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión	\$ 2,400	\$ 3,600	\$ 5,000	Inversión	\$ 1,500	Inversión
PICHINCHA	QUITO		0	13	651	\$ 3,301,800	4	\$ 6,000	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	CAYAMBE		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	MEJIA		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO MONCAYO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	RUMIÑAHUI		0	0	1	\$ 5,000	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	SAN MIGUEL DE LOS BANCOS		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
	PEDRO VICENTE MALDONADO		0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0	0	0	0	\$ 0	0	\$ 0
TOTAL NACIONAL			0	13	652	3306800	4	6000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

FUENTE: MIDUVI

ELABORADO: AUTOR

En el 2.012, se realizó una inversión de 3'301.800 dólares, se pagaron 13 bonos de 3.600 dólares y 651 bonos de 5.000 dólares.

Mientras que no se emitió bonos ni hubo bonos anulados 131. Esto se debe a que el MIDUVI dejó de ser la institución que emite los bonos de la vivienda, esto pasó a manos del BEV.

3.2 PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE DATOS

3.2.1 ANÁLISIS CUALITATIVO DE LAS INSTITUCIONES DEDICADAS AL FINANCIAMIENTO

Maximizar el bienestar social y económico de la nación va de la mano con el crecimiento y desarrollo. Quito cuenta con una banca privada y pública muy sólida, pero el sector crediticio del país no está dirigido a las personas que realmente lo necesitan como es la población que se ubica en los quintiles I y II, para el sector crediticio no representan una prioridad.

El gobierno del Ecuador ha creado diferentes fuentes de financiamiento para que la población pueda acceder a una vivienda digna, los créditos han existido desde siempre además se implementó otra fuente de financiamiento, un bono exclusivo para la vivienda en los últimos 6 años el actual gobierno del Ecuador ha fortalecido e incrementado el bono como una ayuda y a la vez un incentivo para el ahorro.

Existen entidades exclusivas para lo que es las viviendas populares y su obtención como es el BEV que es la entidad encargada de financiar los proyectos de viviendas populares, el MIDUVI es la entidad no financiera pero es la encargada de emitir los bonos y por ultimo está el BIESS que a pesar de ser una entidad gubernamental no está controlada por el gobierno central, extiende créditos hipotecarios a las personas que están afiliadas a la seguridad social. Además de estas instituciones existe un grupo de instituciones gubernamentales que trabajan en conjunto para tratar de encontrar una solución para el déficit habitacional.

La población no tiene que preocuparse de los trámites burocráticos, puesto que COVIPROV los ayudará brindando una asesoría completa. También existe total organización por parte de la empresa porque permitirá que el cliente programe una cuota de reserva hasta con un año y medio de antelación.

Entre este grupo de entidades está el COVIPROV que es parte del Consejo Provincial de Pichincha, que también trabaja con proyectos de viviendas sociales es decir que las viviendas tienen precios entre \$16.000 a \$42.000 que son las que las personas que no tienen recursos, estos proyectos son mini ciudades habitacionales. Esta entidad también recibe apoyo del BID que ha apoyado a estos proyectos hace años.

El COVIPROV tiene interesantes ofertas inmobiliarias para el beneficio de la ciudadanía, cuenta con edificaciones realizadas en varios sectores de Quito: Cutuglagua, Quitumbe, Uyumbicho, Tambillo. Estas viviendas tienen una excelente calidad, además, después de la adquisición de la vivienda hay un servicio post venta de un año y medio, en el que COVIPROV cubre cualquier desperfecto de los inmuebles.

Esta institución, tiene mayor alcance en la clase media ya que allí existe mayor demanda de adquisición de infraestructuras. En cuanto al financiamiento, el representante de COVIPROV expone que esto se realizará a través de los créditos entregados por el Consejo Provincial de Pichincha, además del Banco de Desarrollo (BEDE) y el Banco del Instituto de Seguridad Social (BIESS).

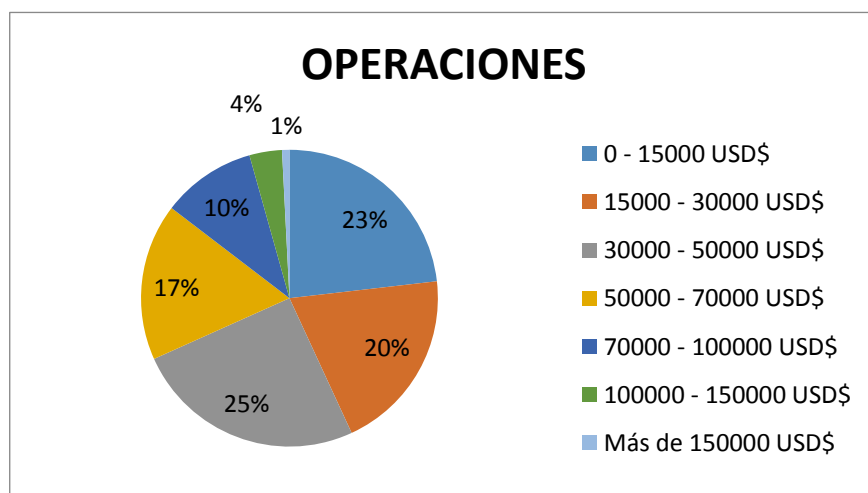
El bono de la vivienda se ha vuelto una política en el gobierno de Rafael Correa, ha sido una ayuda muy importante para las personas que no poseen una vivienda propia y quieren acceder a ella, esto con el propósito de disminuir el déficit de vivienda en el país y sobre todo trabajar para el buen vivir de la población.

La Empresa Pública Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EPMDUQ), se creó en Mayo del 2.010, es una entidad que pertenece al Estado, con personería jurídica de derecho público, con patrimonio propio dotada de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Su principal objetivo es ayudar a la población a la obtención de su vivienda propia a través de planes de vivienda que el municipio ha creado dando la mayor facilidad y beneficios.

3.2.2 ANÁLISIS CUANTITATIVO

BIESS

Gráfico 1: Porcentaje de Totales por Año BIESS Quito



Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

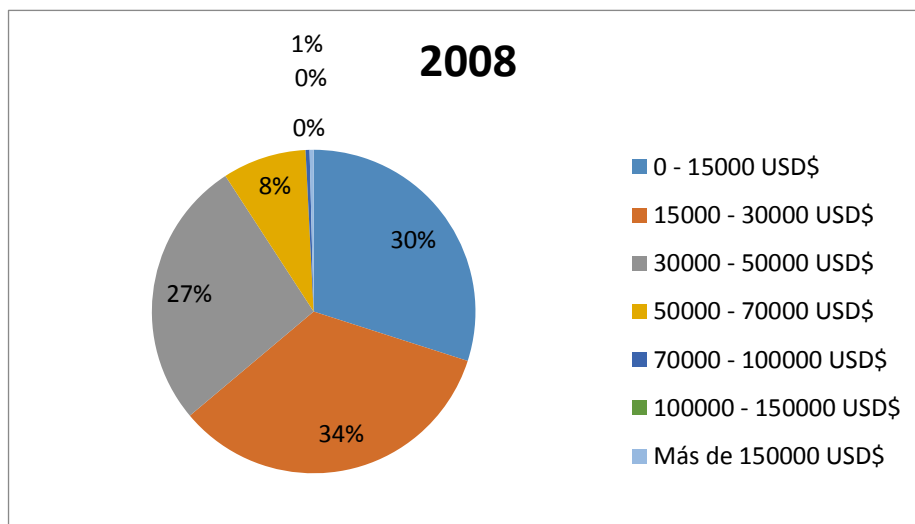
Ecuador en relación al a vivienda popular tiene años de retraso, Latinoamérica tiene países pioneros en estos proyectos para ayudar a la población con esta necesidad básico como es la vivienda. Los pioneros como México. Uruguay, Brasil han constituido estos proyectos como políticas gubernamentales incrementado la inversión cada año.

En la gráfica de operaciones se puede destacar que el BIESS en la ciudad de Quito ha realizado desembolsos en créditos, donde los montos que más han sido solicitados son de 30.000 a 50.000 dólares que es el 25 % del total, que se supone son los afiliados con ingresos estables y quieren obtener una casa sobre los 30.000 dólares lo que hasta hace el año pasado seguía dentro del monto de una vivienda popular los montos de 0 – 15.000 representan un 23% del total, se consideran estos préstamos solo como mejores para la vivienda. Los montos entre 15.000 – 30.000 dólares también están considerados como mejoras o ampliaciones de una vivienda. Para las personas que se inclinan y acceden a los montos de 50.000 – 70.000 y 70.000 – 100.000 son afiliados que no van a adquirir una vivienda no dentro de los límites que se estima a una vivienda popular. La cantidad mínima es el monto de 100.000 a 150.000 dólares que es el 1% del total siendo un porcentaje casi nulo, pero es menor al 1% llegar a obtener más de 150.000 porque la mayoría cumple con los requisitos necesarios para ser sujeto a ese crédito.

Comparando los diferentes años se puede notar que el crecimiento ha sido progresivo, desde el 2.008 que entra en funcionamiento el Banco del IESS sus operaciones representaron el 2% del total de totales, desde el 2.009 se ve un

incremento muy notorio con el 16% luego el 2.010 con el 21%, el 2.011 es el 29% de los totales y el 2.012 cerro siendo el 32%. Cada año tiene un crecimiento promedio de 6,75%. Cabe mencionar que en el 2.009 a pesar de haber sido golpeado por la crisis económica mundial, las solicitudes de crédito no disminuyeron como se demuestra en la gráfica incrementaron desde el 2.008 un 14%.

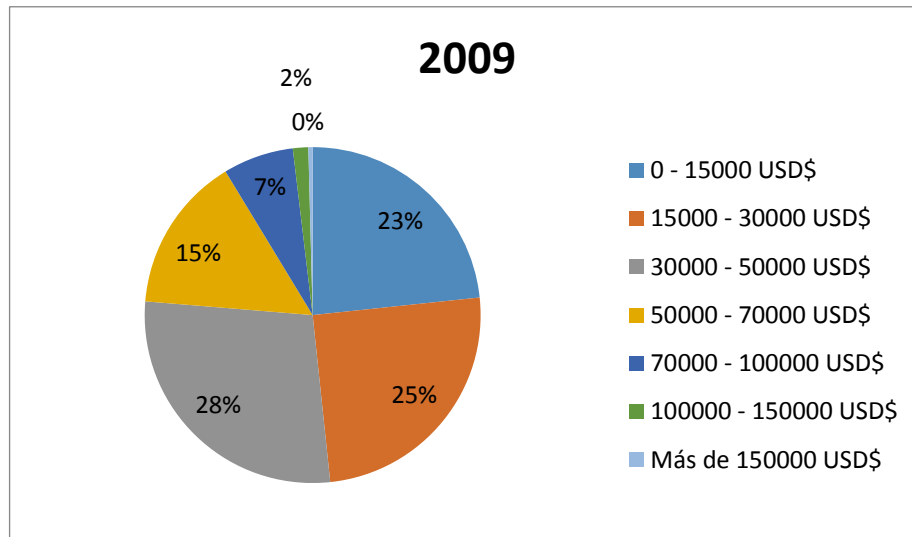
Gráfico 2: Porcentaje por Montos 2.008 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

En el 2.008 se realizaron 501 operaciones de crédito, su promedio fue de 71,6, los montos más solicitados fueron los montos de 30.000 – 50.000 con el 34% que no están parametrizados pero son en su mayoría utilizados para viviendas populares y 0 – 15.000 con el 30% considerados créditos para mejora o ampliación.

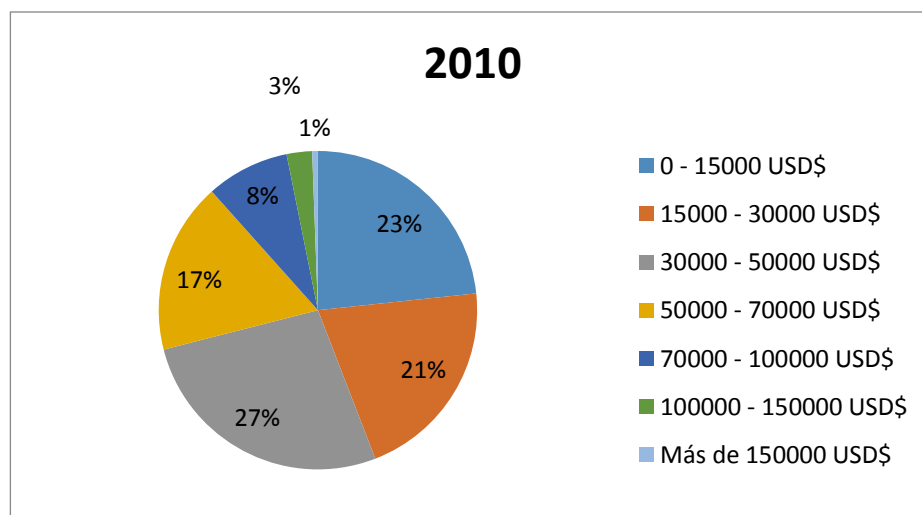
Gráfico 3: Porcentaje por Montos 2.009 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

En el 2.009 se realizaron 4.389 operaciones de crédito, su promedio fue de 627, los montos más solicitados fueron los montos de 30.000 – 50.000 con el 28% que no están parametrizados pero son en su mayoría utilizados para viviendas populares y 15.000- 30.000 con el 28% considerados créditos para mejora o ampliación.

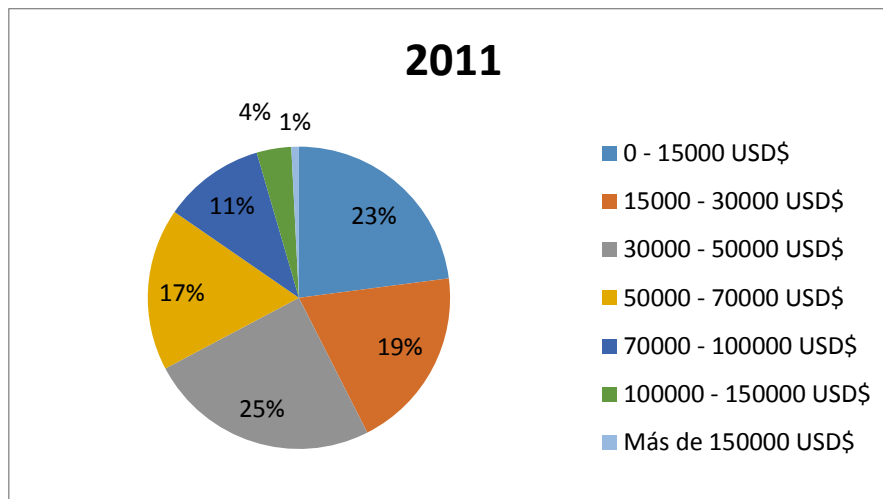
Gráfico 4: Porcentaje de Montos 2.010 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

En el 2.010 se realizaron 5.876 operaciones de crédito, su promedio fue de 839,4, los montos más solicitados fueron los montos de 30.000 – 50.000 con el 27% que no están parametrizados pero son en su mayoría utilizados para viviendas populares y 0 – 15.000 con el 23% considerados créditos para mejora o ampliación.

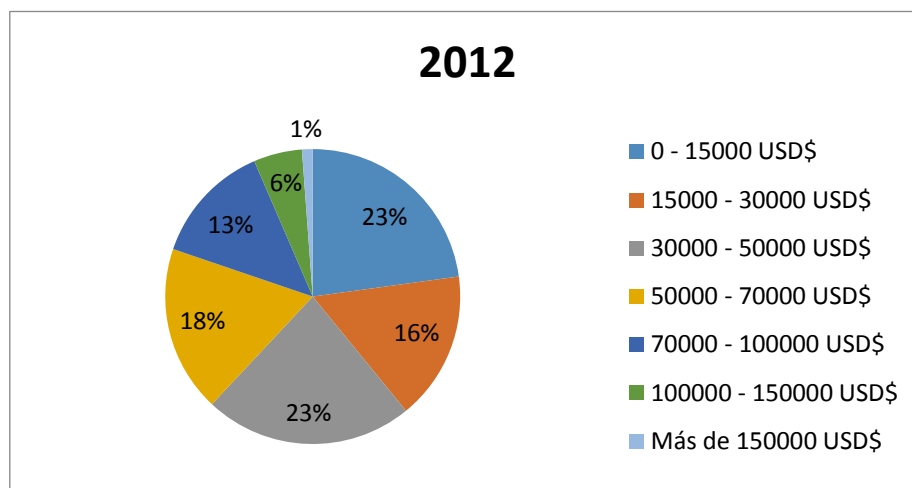
Gráfico 5: Porcentaje de Montos 2.011 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

En el 2.011 se realizaron 7.792 operaciones de crédito, su promedio fue de 1.113,1, los montos más solicitados fueron los montos de 30.000 – 50.000 con el 25% que no están parametrizados pero son en su mayoría utilizados para viviendas populares y 0 – 15.000 con el 30% considerados créditos para mejora o ampliación.

Gráfico 6: Porcentaje de Montos 2.012 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

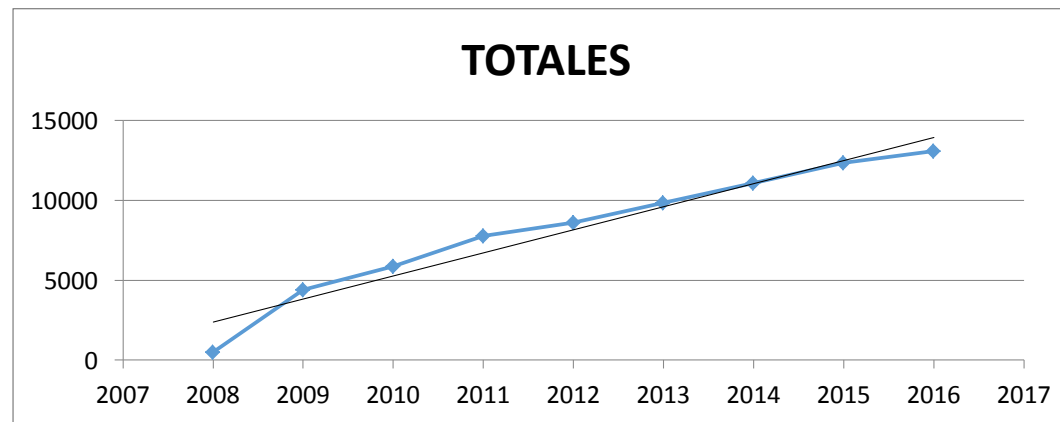
En el 2.012 se realizaron 8.621 operaciones de crédito, su promedio fue de 1.231,6, los montos más solicitados fueron los montos de 30.000 – 50.000 con el 23% que no están parametrizados pero son en su mayoría utilizados para viviendas populares y 0 – 15.000 con el 23% considerados créditos para mejora o ampliación.

Tabla 19: Proyecciones Quito

MONTOS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	TOTAL
0 - 15000 USD\$	150	1024	1370	1788	1968	1972	2148	2328	1969	14717
15000 - 30000 USD\$	170	1097	1223	1526	1403	1618	1740	1862	1984	12622
30000 - 50000 USD\$	135	1228	1580	1926	1972	2218	2414	2610	2806	16889
50000 - 70000 USD\$	42	659	1021	1353	1573	1868	2144	2420	2696	13775
70000 - 100000 USD\$	2	298	496	848	1146	1480	1805	2130	2455	10660
100000 - 150000 USD\$	0	65	152	288	458	569,5	701	832,5	964	4030
Más de 150000 USD\$	2	18	34	63	101	124	151	179	207	879

Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

Gráfico 7: Tendencias con Proyección Quito



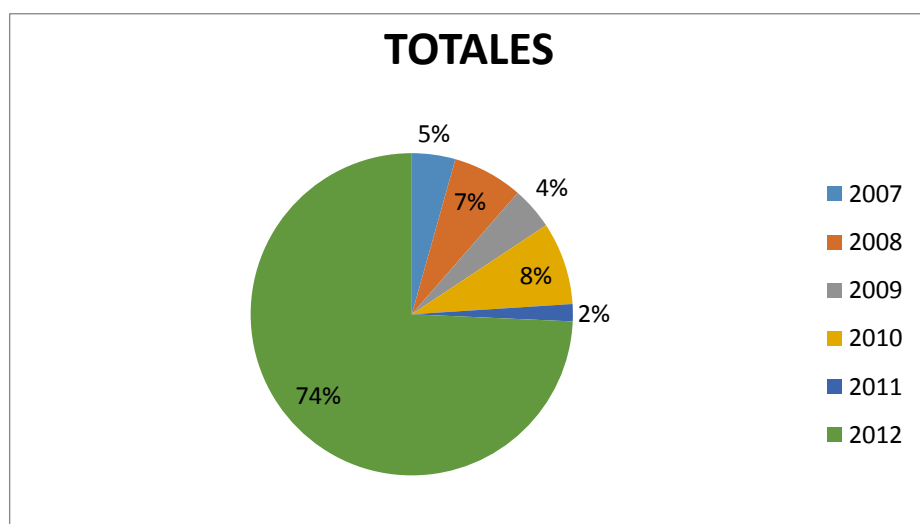
Elaborado: Autor
Fuente: BIESS

Realizando una proyección hasta el año 2.016 se puede ver observar en los gráficos que la demanda de créditos hipotecarios va a ser creciente, la tendencia de crecimiento en el 2.008 son más notorias sobre todo 2.010 y 2.011, a partir del 2.013 el crecimiento será más constante sin despuntes. Cabe recalcar que estos datos son el número de operaciones exitosas que realiza el BIESS en la gráfica no se toma en cuenta las solicitudes solo los créditos otorgados.

MIDUVI

CRÉDITOS EMITIDOS

Gráfico 8: Porcentaje de Totales por Año MIDUVI Quito

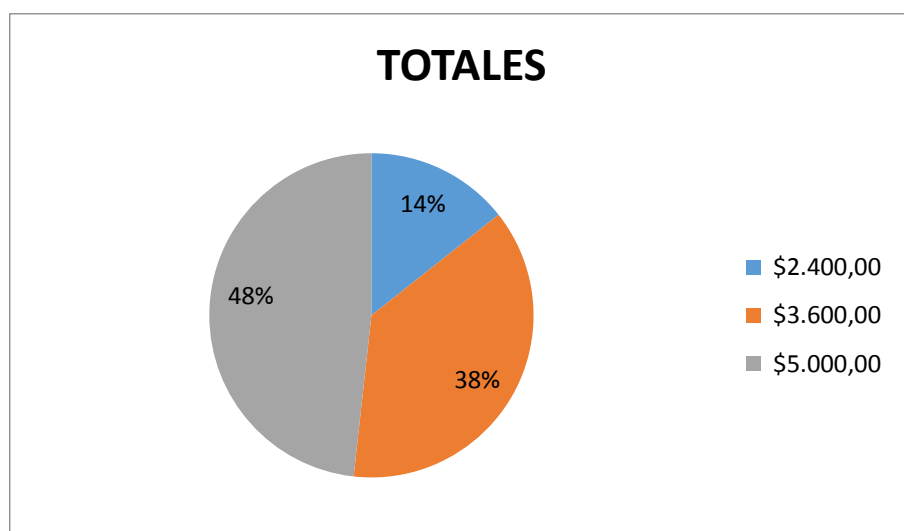


Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

El MIDUVI es la institución del gobierno que ayuda a las personas con el “bono de la vivienda” otorga diferentes montos que son 2.400, 3.600 y 5.000 dólares se destinan para diferentes motivos (casa nueva, renovación, construcción, etc) fueron los montos oficiales hasta el año 2.012 en la gráfica se puede observar que en bonos emitidos por la institución el año 2.012 fue del 74% donde el presupuesto destinado fue mayor con 16.820 solicitudes de bonos, el 2.010 es el año que sigue con 8% con

1.879 bonos, el 2.008 con 7% demuestra que a pesar de la crisis todavía se pudo presupuestar el dinero para la demanda. El 2.007 con 5% y el 2.011 con 2% son los años con menor demanda de bonos y el 2.009 con el 5% podría suponerse que con el colapso económico la emisión de bonos disminuyó.

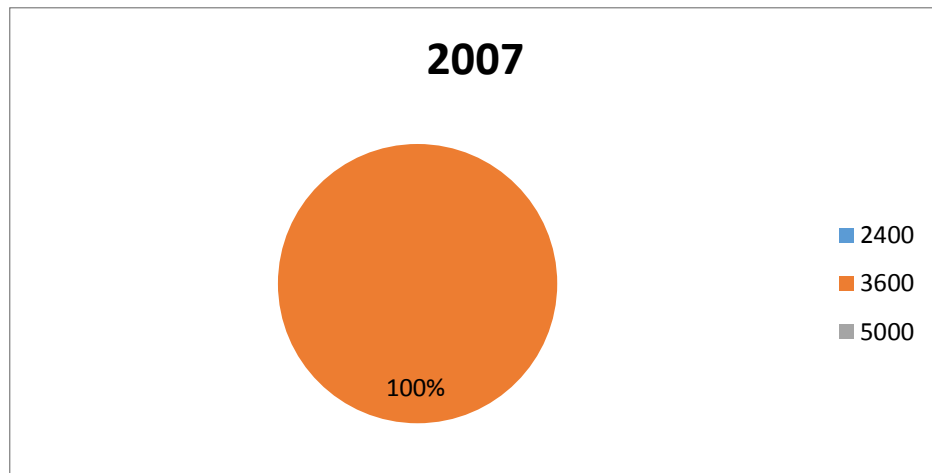
Gráfico 9: Porcentaje de Totales por Bono MIDUVI Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

Además los montos más solicitados en el periodo de tiempo 2.007-2.012 ha sido el bono de 5.000 dólares con el 48% este monto es el mayor solicitado por las personas que van a adquirir viviendas nuevas dentro de los proyectos de vivienda popular. Los bono de 3.600 dólares van segundos con 38% y con el bono de 2.400 dólares son los montos que se solicitan para reconstrucción y remodelación de viviendas. También son los montos otorgados para proyectos de vivienda rural.

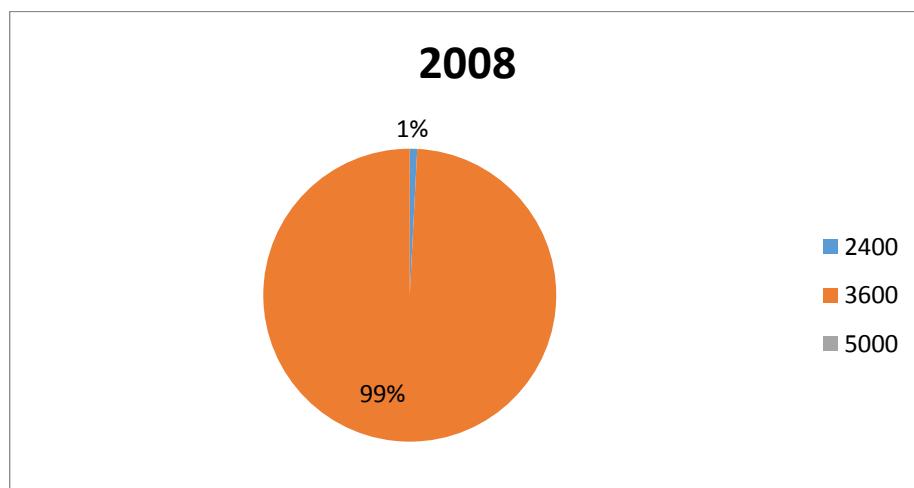
Gráfico 10: Porcentaje de Bonos 2.007 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

Es evidente que en el año 2.007 el único bono solicitado fue el monto 3.600 dólares con 989 bonos emitidos, en este año se inicia con el programa de ayuda y los proyectos de vivienda popular no son tan conocidos por lo que la adquirir una vivienda dentro de una presupuesto bajo no era de fácil acceso.

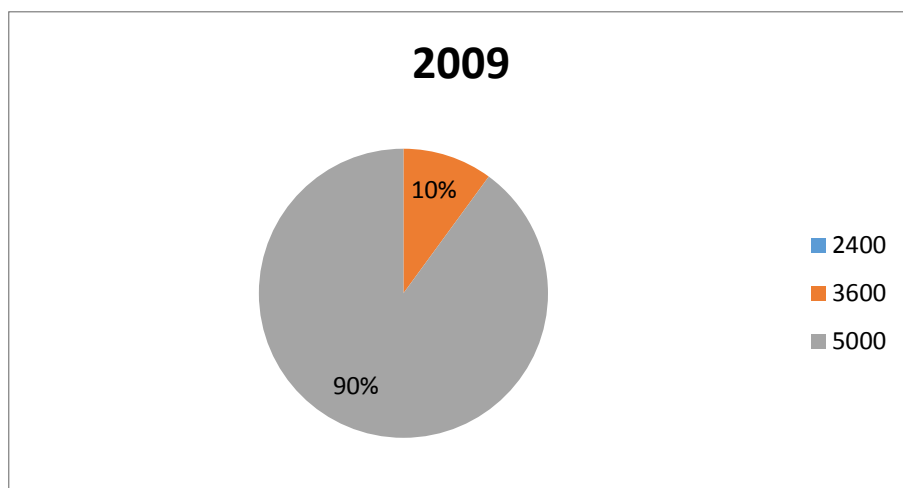
Gráfico 11: Porcentaje de Bonos 2.008 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el año 2.008 el 99% de las solicitudes de bonos fueron de 3.600 dólares con 1.584 bonos solicitados, cabe recalcar que para acceder al cualquier monto de los bonos también se debe cumplir requisitos como en cualquier entidad financiera. Además se solicitó 13 bonos de 2.400 dólares correspondientes al 1%.

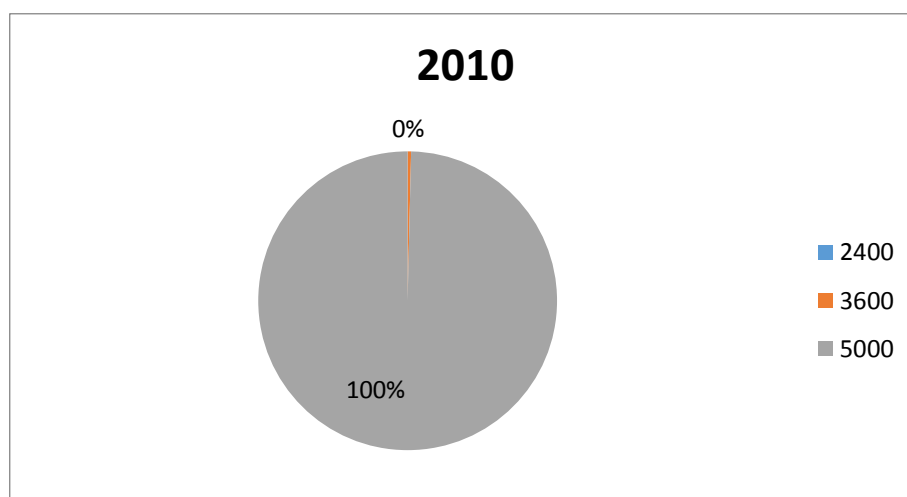
Gráfico 12: Porcentaje de Bonos 2.009 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el año 2.009 el bono de 5.000 dólares llegando al 90% con 868 bonos solicitados y el 10% correspondientes a 97 bonos para el monto de 3.600 dólares. Se puede observar que a partir de este año los proyectos de vivienda popular cuentan con el apoyo del gobierno así que se incrementa su número y promoción para la población. La gente está mejor informado y el programa se encuentra mejor estructurado para que su acceso sea más fácil.

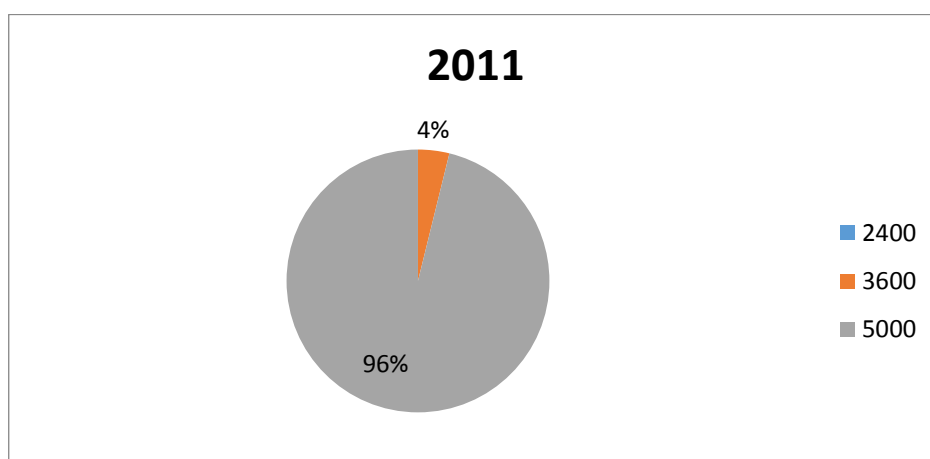
Gráfico 13: Porcentaje de Bonos 2.010 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

A partir del 2.010 la solicitud del bono de 5.000 dólares tiene un auge que llega casi al 100% en este año con 1.872 bonos, el boom de las viviendas populares a nivel nacional estalla además que el BIESS entra en funcionamiento con los préstamos hipotecarios otorgando una ayuda mayor a las personas que no podían acceder a una vivienda. Existen 7 solicitudes de bonos de 3.600 dólares que representan el 1%, pueden ser para remodelación de una vivienda o ampliación de la misma.

Gráfico 14: Porcentaje de Bonos 2.011 Quito



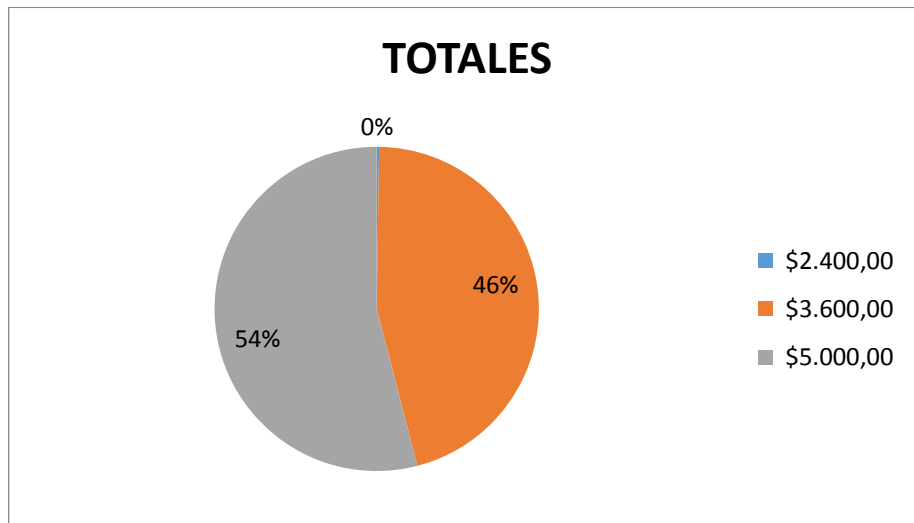
Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el 2.011 es evidente que la emisión de bonos de 5.000 dólares con 375 bonos son los más solicitados ya que representan una gran ayuda para la población en la adquisición de una vivienda además los bonos de 3.600 dólares todavía están presentes con el 4% representando 15 bonos. En relación a los años pasados el número de operaciones ha disminuido considerablemente.

En el 2.012 la idea de “bono de la vivienda” está clara en la mente de la población y el gobierno a través del MIDUVI ya no se da abasto además de la nueva organización del gobierno central desde el 2.012 se disminuyen las operaciones porque el BEV es la entidad que tomara el programa y emitirá los bonos.

CRÉDITOS ENTREGADOS

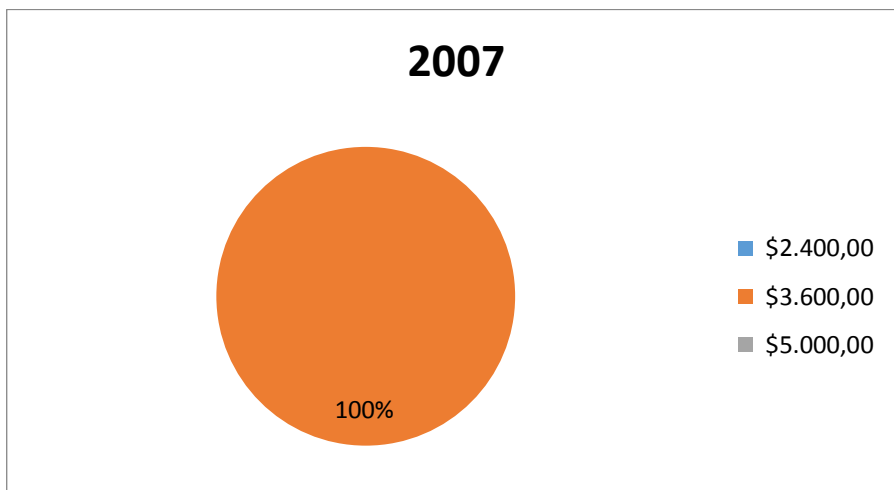
Gráfico 15: Porcentaje de Totales por Año MIDUVI Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

Dentro de los bonos ya pagados en los montos 3.600 y 5.000 dólares, los porcentajes van de la mano siento el 46% con 2.492 bonos y 54% con 2.945 correspondientemente. Estos son los bonos que después del análisis las personas pudieron acceder dependiendo de los requisitos que lograron cumplir.

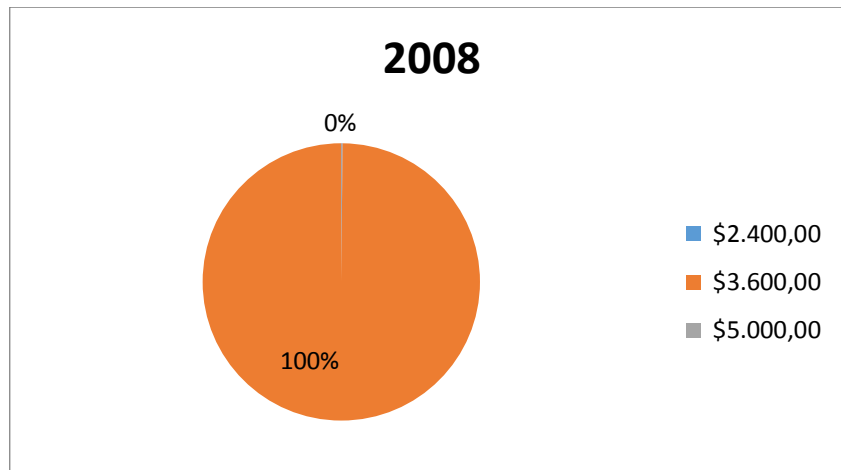
Gráfico 16: Porcentaje de Bonos 2.007 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el año 2.007 el pago efectivo de los bonos fue en su totalidad (100%) el monto de 3.600 dólares siendo 255 bonos a comparación de los 989 que fueron solicitados el mismo año.

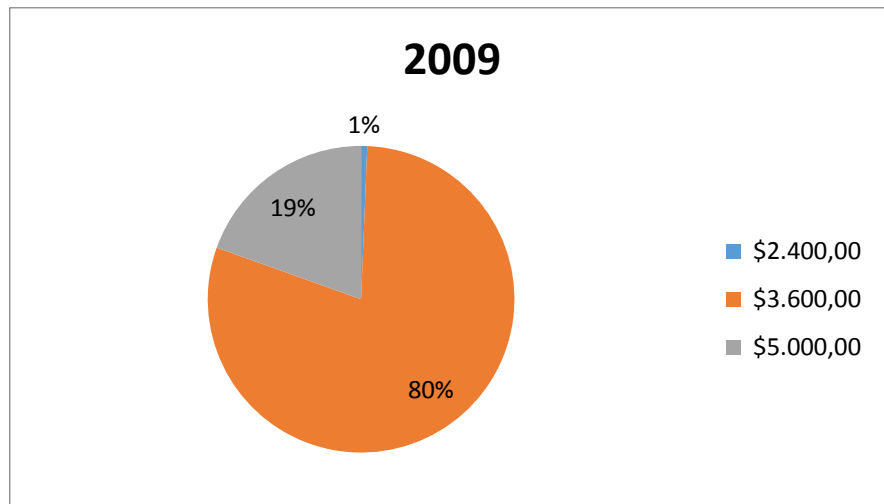
Gráfico 17: Porcentaje de Bonos 2.008 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En este año el pago de los montos de 3.600 dólares fue casi exclusivo con 704 bonos pagados y un 1% con 1 bono a comparación de los bonos emitidos que fueron más del doble lamentablemente la realidad de la población para el 2.008 para obtener una vivienda eran escasas.

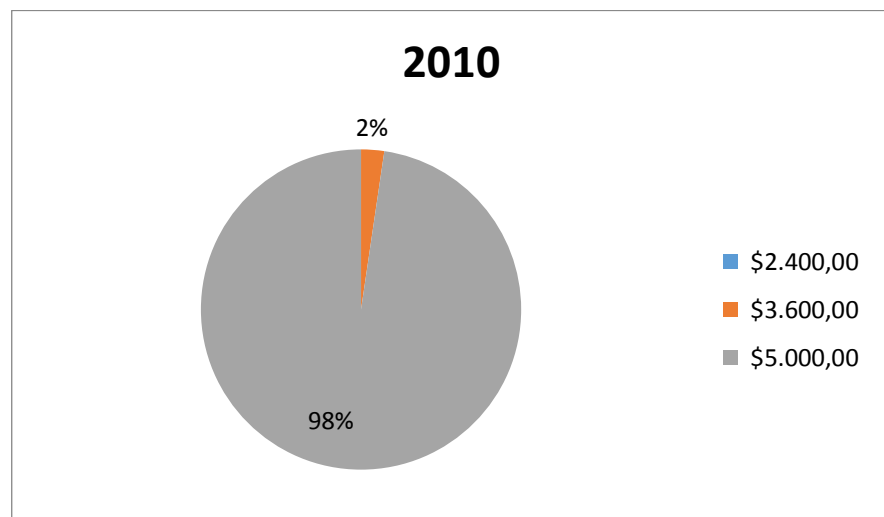
Gráfico 18: Porcentaje de Bonos 2.009 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el 2.009 a pesar de la crisis mundial el pago de los bonos fue mucho mayor a los emitidos en más del 50%, el mayor porcentaje fue el 80% con 1.491 bonos de 3.600 dólares le sigue el 19% del monto de 5.000 dólares con 365 bonos y con el 1% el monto de 2.400 dólares con 12 bonos.

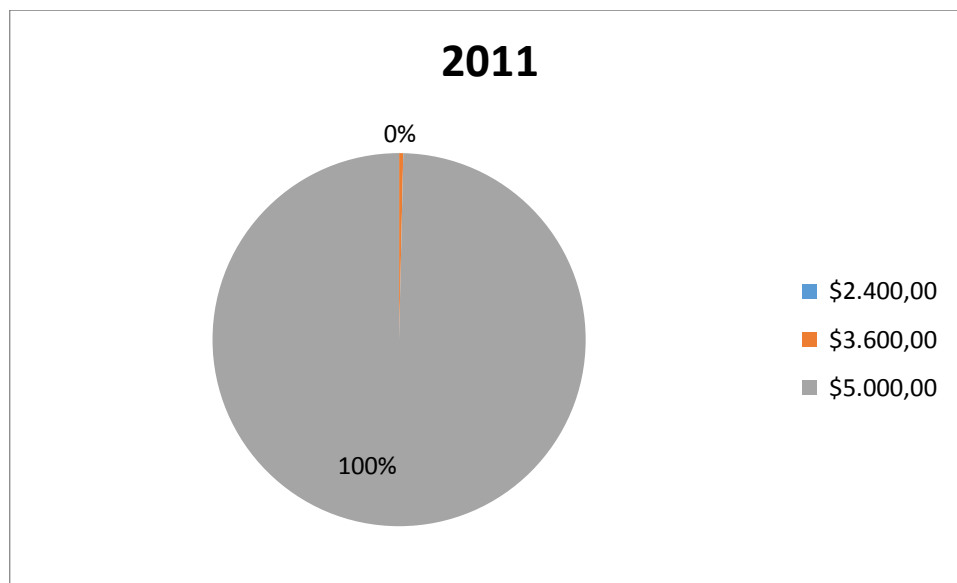
Gráfico 19: Porcentaje de Bonos 2.010 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

Se puede observar en el grafico que en el 2.010, el 98% de los bonos pagados fueron el monto de 5.000 dólares siendo 1.090 bonos y con 2% el monto de 3.600 dólares con 26 bonos. Siendo que en los bonos emitidos el mismo año fueron mayores.

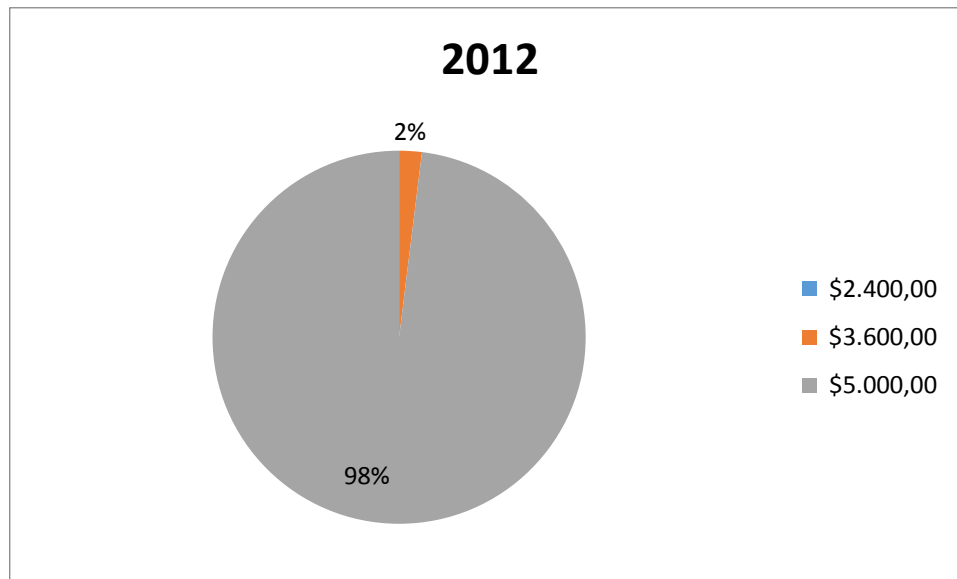
Gráfico 20: Porcentaje de Bonos 2.011 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el 2.011 casi el 100% de los bonos pagados de 5.000 dólares que fueron 839 bonos, y con un 1% se pagó los bonos de 3.600 dólares y fueron 3 bonos. Siendo que en el mismo año según los bonos emitidos por la entidad estos fueron menores casi a la mitad esto quiere decir que el pago efectivo de los bonos depende no del año de solicitud sino del año en que los requisitos sean cumplidos a su totalidad. Su promedio es de 421, su desviación estándar es de 418 y su puntuación Z es de 1.89

Gráfico 21: Porcentaje de Bonos 2.012 Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

En el 2.012 al pasar la función de emitir el bono al BEV el MIDUVI termina de pagar los bonos de este año, el 98% corresponde al monto de 5.000 dólares siendo 651 bonos pagados y con un 2% el monto de 3.600 dólares con 13 bonos. Cabe recalcar que en este periodo ya no se emitieron bonos por l antes mencionado.

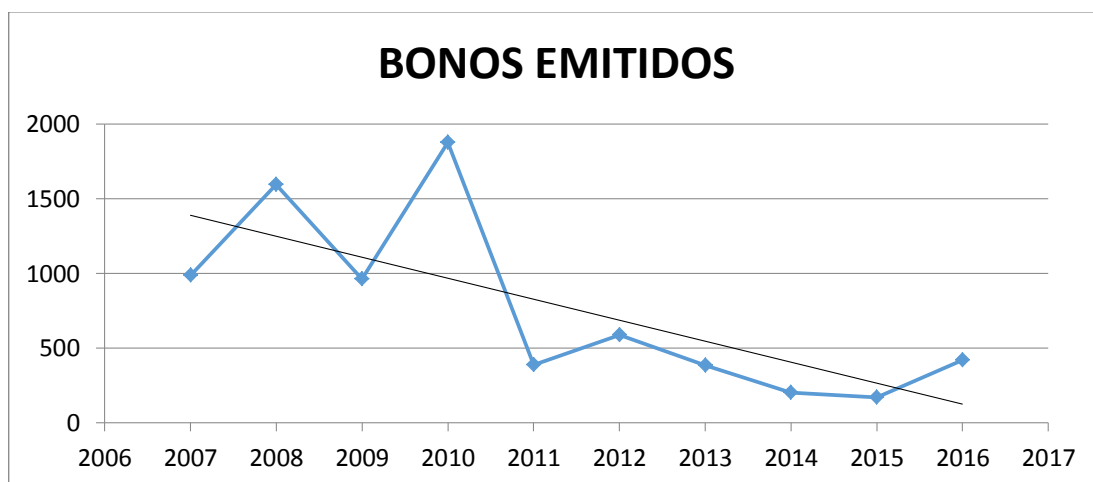
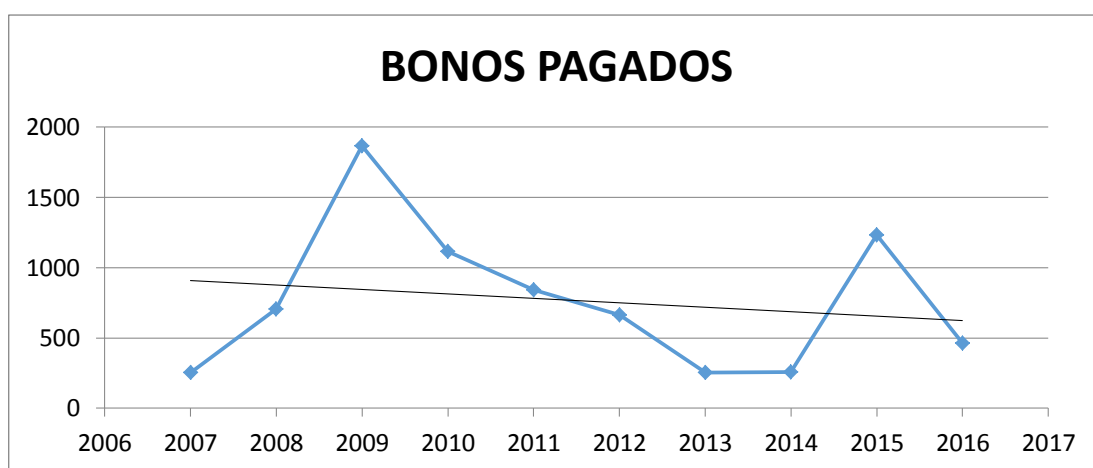
Tabla 20: Proyecciones Quito

CANTON	BONOS PAGADOS			
	\$ 2.400,00	\$ 3.600,00	\$ 5.000,00	TOTAL
QUITO				
2007		255		255
2008	1	704		705
2009	12	1491	365	1868
2010		26	1090	1116
2011		3	839	842
2012		13	651	664
2013	1	15	236	252
2014	2	256		258
2015	6	25	1200	1231
2016		12	452	464

CANTON	BONOS EMITIDOS			
QUITO	2400	3600	5000	TOTAL
2007		989		989
2008	13	1584		1597
2009		97	868	965
2010		7	1872	1879
2011		15	375	390
2012	1	26	562	589
2013		68	315,5	383,5
2014	2	125	74	201
2015		3	167	170
2016		10	409	419

Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

Gráfico 22: Tendencias Quito



Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

Las proyecciones de operaciones, es decir, solicitudes y emisión de bonos siguen manteniendo una diferencia significativa, en relación al número de operaciones. En las gráficas se puede observar la diferencia en tendencias que existe entre los bonos emitidos que desde el 2.007 se ha incrementado teniendo sus máximos en el 2.010 a partir del 2.011 la disminución es muy grande y se mantiene constante. En bonos pagados, el máximo se encuentra en el 2.009, en los siguientes años la disminución es notable y se mantiene constante hasta un despunte en el 2.016. Esto puede tener varios motivos entre los cuales puede ser que exista una reducción de crédito o que la persona no sea seleccionada para ser acreedor del bono.

3.3 APLICACIÓN PRÁCTICA

3.3.1 PROPUESTA DE POLÍTICAS ESTATALES

Los ordenamientos jurídicos en la historia relacionados con el sistema financiero crecieron en un número y magnitud por la incorporación de nuevos bancos nacionales y extranjeros, pero este no se ha concretado ya que el acceso a una vivienda digna sigue siendo muy difícil para la parte de la población que más lo necesita.

Analizando las políticas de vivienda popular su principal falencia son que a pesar de los estudios, propuestas y sobre todo decisiones. Siguen sin aplicar a la realidad lo planteado, siendo que instituciones públicas y privadas han participado. Además que todo se basa en el derecho en el que todos tienen derecho a una vivienda digna y a un nivel de vida adecuada.

La falta de nuevas políticas gubernamentales es un problema y un retroceso para todo lo que se ha ganado estos últimos años. El gobierno se ha enfocado en cómo ayudar a la población para que acceda a una vivienda propia a través del bono de la vivienda, inyectando fondos a los bancos del estado o mixtos (Banco del Pacífico) y entidades extranjeras ha donado fondos para seguir con esta labor.

El sector de la construcción no cuenta con los incentivos necesarios para que los proyectos de vivienda se sigan desarrollando. Se debería crear políticas que ayuden al constructor a seguir invirtiendo en estos proyectos, por lo que se pueden plantar varias alternativas como:

- Devolución del IVA para los constructores.
- Bonos por parte del gobierno.
- Entrega de terrenos para construcción.
- Reducción del impuesto a la renta para constructoras.

El objetivo de plantear los antes mencionados proyectos de políticas es desarrollar sistemas y mecanismos de seguridad garantizando que las familias que se encuentran en el quintil I y II. disminuyendo el déficit de viviendas que se ha ido acarreado desde hace años.

Creando un ordenamiento donde el gobierno defina las áreas urbanas donde los proyectos de vivienda popular puedan desarrollarse, garantizando el adecuado financiamiento ya sea para la población como para el sector de la construcción manteniendo un nivel de adquisición. Regular la parte tributaria para las dos partes

creando incentivos que ayuden a las partes involucradas a poder seguir creciendo con las políticas planteadas y sobre todo crear una cultura de ahorro para educar a la sociedad y futuras generaciones de lo fácil que puede ser adquirir una vivienda propia.

3.3.2 GENERACIÓN DE INCENTIVOS

A fin de incentivar a los constructores cuya actividad esté direccionada a la construcción de vivienda popular, se plantea dos incentivos fiscales según se indica a continuación:

Devolución de IVA a constructores.

Según lo establecido en el artículo 52 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la transferencia de inmuebles no se encuentra sujeta al Impuesto al Valor Agregado (IVA), disposición que debe ser observada por los constructores en la venta de inmuebles; no obstante, la mayor parte de las compras que realizan los constructores se encuentran gravadas con el 12% de IVA, impuesto que no puede ser utilizado como crédito tributario y por ende es transferido en el precio de venta al comprador, lo cual implica que al final se termina pagando un valor representativo por este impuesto a pesar que la transferencia de inmuebles no está gravada.

Por las razones indicadas, y como un beneficio exclusivo para los constructores que se dediquen a la construcción de viviendas destinadas para el sector popular, se propone la creación de un incentivo tributario el cual consiste en conceder la

devolución del Impuesto al Valor Agregado pagado en las compras destinadas para la construcción de esas viviendas. Para el efecto, se propone que el procedimiento que se deba seguir sea el siguiente:

El contribuyente debería presentar un escrito ante el Servicio de Rentas Internas observando los requerimientos establecidos en el Código Orgánico Tributario.

El valor máximo a devolver no podría superar el 12% de las ventas efectuadas por concepto de casas destinadas para el sector popular.

La propuesta indicada implica realizar una reforma en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento a fin de establecer el derecho en referencia, delimitar los contribuyentes que pueden acceder a este derecho y establecer las formalidades que debe seguir el contribuyente para obtener la devolución del impuesto.

Bonos por parte del gobierno.

Los bonos por parte del gobierno será una política que beneficiara al sector de la construcción de gran manera porque el gobierno ayudará a las constructoras que trabajen con proyectos de vivienda popular a través de un porcentaje dependiendo del número de casa y la ubicación del proyecto.

Este bono no será reembolsable y como el bono de la vivienda será analizado y la constructora deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Estar legalmente constituida, tener toda la documentación necesaria y estar al día con el SRI
- Estar en el negocio más de 5 años, respaldar sus actividades con los balances correspondientes y avalados por la SIC
- Plantear al menos 2 proyectos de vivienda popular, para la solicitud del bono debe tener el proyecto creado y con los requisitos completos.
- Contar con un crédito pre-aprobado del BEV.

Rediseñando el sistema de incentivos para el sector de la vivienda es el mecanismo fundamental ya que de esta manera el gobierno podrá regular en parte el costo de las viviendas. De esta manera las operaciones de créditos hipotecarios podrán estandarizadas dando un mayor grado de flexibilidad a la comercialización de las viviendas en el mercado.

Canalizar los recursos del gobierno, fiscalizando los proyectos del BEV, MIDUVI y otras instituciones públicas que participen con proyectos de vivienda popular, definiendo un marco regulatorio en cuanto a las tasas de interés.

Regulación de terrenos para construcción.

La regularización se realizará por parte del Municipio de Quito que ya tiene los estudios necesarios de las zonas en la ciudad que son aptas para la construcción de viviendas y cumplen todos los requisitos para brindar un nivel de vida necesario a la población.

A través de esta regularización los constructores de la mano del Municipio podrán acceder a terrenos de forma gratuita.

Lo más importante en la entrega de los terrenos a los constructores es que esta política contaría con algunas cláusulas o requisitos sobre lo que el constructor debe aportar para que el terreno sea entregado sin costo alguno. Si la constructora opta por obtener un terreno, estos serían los requisitos:

- Estar legalmente constituida, contar con la documentación necesario y estar al día en el pago de impuestos.
- Tener más de 10 años en el negocio, y respaldar esto con los balances entregados a la SIC
- No tener el bono para construcción (BEV)
- Contar con un presupuesto para brindar al proyecto los servicios básicos ya sea con financiamiento público y privado.
- Presentar más de 3 proyectos de vivienda popular o ciudades habitacionales.

Dentro de las localidades que podrían ser estudiadas dentro de Quito podrían ser:

- Calacalí
- Roldós
- Pusulí
- La Pulida
- Nono

Estas localidades serian estudiadas para poder crear o desarrollar en ellas las llamadas ciudades habitacionales, esto quiere decir, que las personas que se trasladen a estos lugares contarán con servicios de salud, alumbrado, agua potable. Además que el gobierno proporcionara la instituciones educativas cerca del sector y transporte público.

Cabe recalcar que localidades como Llano Chico, Llano Grande, Carapungo, Calderón con el tiempo se han vuelto lugares donde la vivienda se ha desarrollado de una gran manera y los proyectos de vivienda popular pueden ser un factor importante para que la población se desplace a esos lugares.

Crédito tributario del ISD para Constructores

La Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, establece que los contribuyentes que importen materias primas, insumos y bienes de capital para incorporarlos en procesos productivos pueden utilizar como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) generado en los pagos al exterior por tales bienes. Delegando al Comité de Política Tributaria para que establezca el listado de bienes en los cuales aplica el derecho a crédito tributario.

El incentivo propuesto consiste en incluir en el listado de bienes definido por el Comité de Política Tributaria, a todos aquellos bienes que importe *directa* o *indirectamente* los constructores de viviendas destinadas para sectores

populares, de modo que el ISD cancelado pueda ser utilizado como crédito tributario y evitar con ello que este impuesto sea transferido al comprador final.

Al igual que el incentivo relacionado con la devolución del IVA, para la aplicación de este beneficio, sería necesario que se establezca una reforma a la Resolución emitida por el Servicio de Rentas Internas en la cual se emite el listado de materias primas, insumos y bienes de capital, a fin de incluir aquellos que son adquiridos por constructores de vivienda para sectores populares.

3.4 CASO DE ESTUDIO

Para terminar, a continuación se presentará un caso de estudio, tomado de una empresa del sector de la vivienda para determinar el impacto que se ocasionará en la empresa si contara con los incentivos necesarios para que el constructor invierta en proyectos de vivienda popular. A continuación se detalla el impacto que podría tener si la política del bono al constructor (12.000 dólares) en los modelos financieros.

CONSTRUCTORA XYZ

INVERSIÓN INICIAL: \$ 247,114.00

Tabla 21: Estructura de la inversión

DETALLE DE LA ESTRUCTURACIÓN DE LA INVERSIÓN:

FONDOS PROPIOS:	\$ 147,114.00
CRÉDITO PRIVADO:	\$ 40,000.00
CRÉDITO BEV:	\$ 60,000.00
BONO CONSTRUCTOR	\$ 17,000.00

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

Se tomará en cuenta dos escenarios en este caso de estudio el primero será como es la situación de un constructor si

aplica los métodos comunes para realizar un proyecto, es decir, ir a la banca pública y privada y el segundo caso es como el bono proporcionado por el estado al constructor es una gran ayuda en la inversión. Se contará con una inversión de 247.114 dólares para un proyecto de vivienda popular.

Tabla 22: Costos Fijos

COSTOS FIJOS (MENSUALES):

Arriendo oficina	\$	3,500.00
Agua:	\$	200.00
Energía Eléctrica:	\$	200.00
Teléfono:	\$	150.00
Servicios de Internet:	\$	400.00

Elaborado: Autor
Fuente: MIDUVI

TOTAL \$ 4,450.00

Tabla 23: Gastos Administrativos

GASTOS ADMINISTRATIVOS

Equipos de computo	\$	3,500.00
Maquinaria	\$	200,000.00
Muebles y Enseres	\$	7,000.00

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

TOTAL \$ 210,500.00

Tabla 24: Sueldos

SUELDOS:

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

	Cantidad	Remuneración Mensual
Operarios	75	\$ 320.00
Mantenimiento:	7	\$ 292.00
Supervisores:	4	\$ 380.00
Director	2	\$ 800.00
Gerente:	2	\$ 1,500.00

TOTAL \$ 32,164.00

Se toma en cuenta todos los costos que el proyecto va a tener, es decir costos fijos y variables para tener la dimensión de la cuantía monetaria.

Tabla 25: Proyectos Quito

	CALACALI	NONO	CARAPUNGO
	\$	\$	\$
COSTO UNITARIO	15,500.00	20,000.00	34,000.00
COSTO MANTENIMIENTO	700	700	700
VENTA MENSUAL	3	3	2
VENTA ANUAL	36	36	24
MARGEN DE GANANCIA	15%	15%	25%

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

TOTAL \$ 558,000.00 \$ 720,000.00 \$ 816,000.00

Como se planteó en las políticas e incentivos las constructoras deben presentar diferente proyectos para poder analizar la factibilidad y viabilidad dependiendo del sector y número que viviendas que se desea vender por mes y por año. Además se presentan proyectos que a pesar de no ser adquiribles para el quintil I pueden ser una posibilidad para el quintil II y III

Tabla 26: Proyecciones de flujo

PROYECCIÓN DE LOS FLUJOS:	
INGRESOS:	12%
COSTOS FIJOS:	8%
COSTOS VARIABLES:	6.50%

TABLA DE AMORTIZACION DEUDA PRIVADA					
PERIODO	SALDO INICIAL	CUOTA	INTERES	CAPITAL	SALDO FINAL
1	\$ 40,000.00	\$ 6,829.08	\$ 3,000.00	\$ 3,829.08	\$ 36,170.92
2	\$ 36,170.92	\$ 6,829.08	\$ 2,712.82	\$ 4,116.26	\$ 32,054.66
3	\$ 32,054.66	\$ 6,829.08	\$ 2,404.10	\$ 4,424.98	\$ 27,629.68
4	\$ 27,629.68	\$ 6,829.08	\$ 2,072.23	\$ 4,756.86	\$ 22,872.82
5	\$ 22,872.82	\$ 6,829.08	\$ 1,715.46	\$ 5,113.62	\$ 17,759.20
6	\$ 17,759.20	\$ 6,829.08	\$ 1,331.94	\$ 5,497.14	\$ 12,262.06
7	\$ 12,262.06	\$ 6,829.08	\$ 919.65	\$ 5,909.43	\$ 6,352.63
8	\$ 6,352.63	\$ 6,829.08	\$ 476.45	\$ 6,352.63	-

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

Tabla 27: Tablas de amortización

TABLA DE AMORTIZACION DEUDA BEV					
PERIODO	SALDO INICIAL	CUOTA	INTERES	CAPITAL	SALDO FINAL
1	\$ 60,000.00		2400		\$ 60,000.00
2	\$ 60,000.00		2400		\$ 60,000.00
3	\$ 60,000.00		2400		\$ 60,000.00
4	\$ 60,000.00		2400		\$ 60,000.00
5	\$ 60,000.00	\$ 4,350.00	\$ 1,800.00	\$ 3,750.00	\$ 56,250.00
6	\$ 56,250.00	\$ 4,350.00	\$ 1,735.62	\$ 3,750.00	\$ 52,500.00
7	\$ 52,500.00	\$ 4,350.00	\$ 1,669.95	\$ 3,750.00	\$ 48,750.00
8	\$ 48,750.00	\$ 4,350.00	\$ 1,602.97	\$ 3,750.00	\$ 45,000.00
9	\$ 45,000.00	\$ 4,350.00	\$ 1,534.65	\$ 3,750.00	\$ 41,250.00
10	\$ 41,250.00	\$ 4,350.00	\$ 1,464.96	\$ 3,750.00	\$ 37,500.00
11	\$ 37,500.00	\$ 4,350.00	\$ 1,393.88	\$ 3,750.00	\$ 33,750.00
12	\$ 33,750.00	\$ 4,350.00	\$ 1,321.38	\$ 3,750.00	\$ 30,000.00
13	\$ 30,000.00	\$ 4,350.00	\$ 1,247.43	\$ 3,750.00	\$ 26,250.00
14	\$ 26,250.00	\$ 4,350.00	\$ 1,172.00	\$ 3,750.00	\$ 22,500.00
15	\$ 22,500.00	\$ 4,350.00	\$ 1,095.06	\$ 3,750.00	\$ 18,750.00
16	\$ 18,750.00	\$ 4,350.00	\$ 1,016.58	\$ 3,750.00	\$ 15,000.00
17	\$ 15,000.00	\$ 4,350.00	\$ 936.53	\$ 3,750.00	\$ 11,250.00
18	\$ 11,250.00	\$ 4,350.00	\$ 854.88	\$ 3,750.00	\$ 7,500.00
19	\$ 7,500.00	\$ 4,350.00	\$ 771.60	\$ 3,750.00	\$ 3,750.00
20	\$ 3,750.00	\$ 4,350.00	\$ 686.65	\$ 3,750.00	-

Elaborado: Autor

Fuente: Autor

La inversión será repartida en dos tipos de financiamientos el uno con una institución financiera privada 40.000 dólares y otro con el BEV 60.000 dólares estos créditos se manejaron de la siguiente manera, 4 años plazo, cuotas semestrales, 15% anual y 5 años plazo, cuotas trimestrales, cuota fija, los cuatro primeros trimestres son de gracia, el interés es del 8% anual.

Tabla 28: Depreciaciones

DEPRECIACIONES					
ACTIVO	PRECIO	VALOR DEPRECIACION		BASE DEPRECIABLE	CUOTA
Equipos de computo	\$ 3,500.00	15%	\$ 525.00	\$ 2,975.00	\$ 981.75
Maquinaria	\$ 200,000.00	35%	\$ 70,000.00	\$ 130,000.00	\$ 13,000.00
Muebles y enseres	\$ 7,000.00	7.50%	\$ 525.00	\$ 6,475.00	\$ 647.50

Elaborado: Autor

Fuente: Autor

A continuación se refleja el flujo de la constructora, en el cual solo constan las formas de financiamiento normales, el primer año se tiene perdida, pero a la final se recupera la inversión en 3.72 años a un 38%

Tabla 29: Flujos de Fondo primer escenario

FLUJOS DE FONDOS						
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INVERSION	\$ 247,114.00					
INGRESOS		\$ 2,094,000.00	\$ 2,345,280.00	\$ 2,626,713.60	\$ 2,941,919.23	\$ 3,294,949.54
COSTOS FIJOS		\$ 439,368.00	\$ 474,517.44	\$ 512,478.84	\$ 553,477.14	\$ 597,755.31
COSTOS VARIABLES		\$ 2,526,000.00	\$ 2,690,190.00	\$ 2,865,052.35	\$ 3,051,280.75	\$ 3,249,614.00
UTILIDAD BRUTA		\$ 7,368.00	\$ 129,607.44	\$ 274,140.09	\$ 444,115.62	\$ 643,090.85
PRESTAMOS		\$13,658.16	\$31,058.16	\$31,058.16	\$31,058.16	\$17,400.00
INTERESES		\$5,712.82	\$10,330.88	\$7,392.31	\$5,927.16	\$3,249.65
DEPRECIACIONES		\$ 14,629.25	\$ 13,981.75	\$ 13,981.75	\$ 13,981.75	\$ 13,981.75
UTILIDAD OPERACIONAL		\$ (26,632.23)	\$ 74,236.65	\$ 221,707.86	\$ 393,148.55	\$ 608,459.45
IMPUESTO A LA RENTA		\$ (6,658.06)	\$ 18,559.16	\$ 55,426.96	\$ 98,287.14	\$ 152,114.86
UTILIDAD NETA		\$ (19,974.17)	\$ 55,677.49	\$ 166,280.89	\$ 294,861.41	\$ 456,344.59

VAN	\$212,361.26
TIR	38%
PRI	3.72 años

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

Cuando la constructora cuenta con la ayuda del bono para los constructores en este caso 25.000 dólares se puede observar que la recuperación es un año menos (2.72 años), al contar con este rubro la recuperación para el segundo año es mínima con 1.224,17 dólares.

Esto es un beneficio al constructor contar con este bono no reembolsable haciendo que los proyectos de vivienda social sean atractivos.

Tabla 30: Flujos de Fondo segundo escenario

FLUJOS DE FONDOS

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
INVERSION	\$ 247,114.00					
INGRESOS		\$ 2,119,000.00	\$ 2,373,280.00	\$ 2,658,073.60	\$ 2,977,042.43	\$ 3,334,287.52
COSTOS FIJOS		\$ 439,368.00	\$ 474,517.44	\$ 512,478.84	\$ 553,477.14	\$ 597,755.31
COSTOS VARIABLES		\$ 2,526,000.00	\$ 2,690,190.00	\$ 2,865,052.35	\$ 3,051,280.75	\$ 3,249,614.00
UTILIDAD BRUTA		\$ 32,368.00	\$ 157,607.44	\$ 305,500.09	\$ 479,238.82	\$ 682,428.84
PRESTAMOS		\$13,658.16	\$31,058.16	\$31,058.16	\$31,058.16	\$17,400.00
INTERESES		\$5,712.82	\$10,330.88	\$7,392.31	\$5,927.16	\$3,249.65
DEPRECIACIONES		\$ 14,629.25	\$ 1,629.25	\$ 1,629.25	\$ 1,629.25	\$ 1,629.25
UTILIDAD OPERACIONAL		\$ (1,632.23)	\$ 114,589.15	\$ 265,420.36	\$ 440,624.25	\$ 660,149.94
IMPUESTO A LA RENTA		\$ (408.06)	\$ 28,647.29	\$ 66,355.09	\$ 110,156.06	\$ 165,037.48
UTILIDAD NETA		\$ (1,224.17)	\$ 85,941.86	\$ 199,065.27	\$ 330,468.19	\$ 495,112.45

VAN	\$302,945.60
TIR	47%
PRI	2.72 años

Elaborado: Autor
Fuente: Autor

CAPÍTULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 CONCLUSIONES

- El déficit de viviendas en Quito se ha ido incrementando con el pasar de los años, haciendo que este se vea inalcanzable para los anteriores gobiernos. Las nuevas políticas implementadas por el actual gobierno han hecho que se pueda cubrir la demanda en un mayor porcentaje a través de diferentes vías, enfocadas en la construcción de viviendas exclusivas para las personas de escasos recursos.
- Los subsidios para la vivienda han existido desde hace mucho tiempo, la idea de potenciar esto con el bono, es motivar a la densificación planificada de las ciudades, el mayor porcentaje de la población de Quito lo necesita, el objetivo fundamental del bono es que las clases sociales bajas tengan acceso a la adquisición de su vivienda propia.
- La tendencia que se observó en el BIESS con crecientes desde que entró en funcionamiento en el 2.010 en Quito, se puede destacar que ha realizado desembolsos en créditos, donde los montos que más han sido solicitados son de 30.000 a 50.000 dólares que es el 25 % del total, que se supone son los afiliados con ingresos estables y quieren obtener una casa sobre los 30.000 dólares lo que hasta hace el año pasado seguía dentro del monto de una vivienda popular. Cada año son mayores las solicitudes de crédito para la institución incrementándose en un aproximado 20% por año.

- Dentro del contexto del bono que es otorgado por el MIDUVI, las solicitudes siguen siendo crecientes y aumentan con el tiempo en la ciudad de Quito, pero lamentablemente la cultura de ahorro en la población no está acogida por lo que el número de bonos emitidos y pagados siguen teniendo una diferencia de casi el 30% de periodo a periodo, esto al ser un bono no reembolsable el cumplimiento de sus requisitos es riguroso.

4.2 RECOMENDACIONES

- El Estado debe ampliar los mecanismos para obtener mejores resultados cubriendo la demanda que existe en Quito de vivienda sobre todo popular y social para las personas de los quintiles I y II. Estas políticas se deben ejecutar de una manera que se vuelvan políticas de estado incentivando a la parte pública y privada para invertir en el sector de la vivienda popular.
- Debería crear mecanismos de control a las instituciones públicas que quieren fomentar estos proyectos para que la población más pobre obtenga alguna fuente de financiamiento, otorgando tasas preferencias y mejores facilidades de pago, el sistema bancario debe encontrar la manera de adaptarse a la realidad del 80% de la población en el país.
- Fomentar las viviendas populares no como una opción para personas de escasos recursos, sino como la opción que tiene la población de Quito, para que las personas que se desplacen hacia estas partes de la ciudad, el trabajo

conjunto de gobierno seccional y sector privada podrá brindar a estas agrupaciones de viviendas todo lo necesario.

ANEXOS

Anexo A

Prueba Piloto Entrevista BIESS'- Ing. Nefi Marroquin

1. ¿Cuáles con las políticas gubernamentales que se existen para la vivienda social en el Ecuador y cuál es su aplicabilidad?
2. ¿Qué es lo que están haciendo los gobiernos seccionales para el desarrollo de las viviendas sociales?
3. ¿Cómo el BIESS trabaja con las personas no afiliadas que requieren solicitar el bono de la vivienda?
4. ¿Qué acciones conjuntas hacen las instituciones estatales para el desarrollo de las viviendas sociales?
5. ¿Qué instituciones públicas participan en los proyectos de vivienda social además del MIDUVI, BEV?
6. ¿Según su criterio las acciones emprendidas por el gobierno permiten eliminar el déficit de la vivienda a través de viviendas sociales?

7. ¿Cómo pueden acceder las personas ubicadas en los quintiles I y II a créditos de vivienda que no cumplen con los requisitos?
8. ¿Se podría integrar a la banca privada con créditos hipotecarios para el financiamiento de viviendas sociales?
9. ¿Se podría trabajar con incentivos tributarios como lo hacen países desarrollados para incrementar los proyectos de vivienda social?
10. ¿Desde su punto de vista cuales son los resultados que ha dado el bono de la vivienda en los años 2.007-2.012

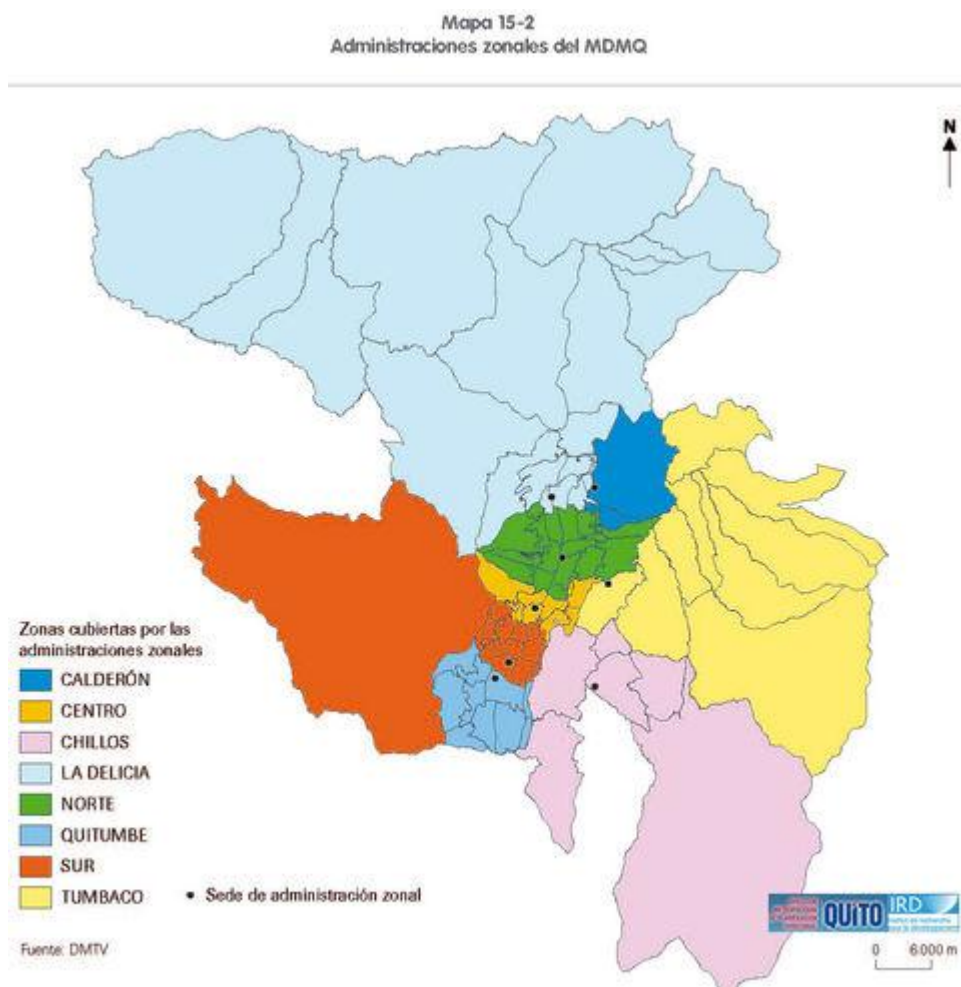
Anexo B

Prueba Piloto Entrevista BEV – Ing. María Elena Krauss

1. ¿Qué es para el BEV la vivienda popular?
2. ¿Con relación a la demanda de viviendas populares que porcentaje a cubierto anualmente el BEV en el periodo 2.007-2.012?
3. ¿Cuál es la relación entre el BEV y el MIDUVI para el financiamiento de las viviendas populares?
4. ¿Qué garantías tiene el BEV de que el proyecto financiado realmente llega al sector popular?
5. ¿Qué políticas se piensas implementar para mejorar el financiamiento de los proyectos de viviendas populares?
6. ¿Cómo asigna el BEV los recursos para la construcción de proyectos de vivienda populares?

Anexo C

Mapa Distrito Metropolitano de Quito Zonas Administrativas



Bibliografía

BEV. (2.012). *PROYECTOS VIVIENDA POPULAR*. ESTADISTICO, QUITO.

BIESS. (2.012). *BIESS*. ESTADISTICO, QUITO.

CAPECO. (2.013). *Camara peruana de la construccion*. Recuperado el 25 de 05 de 2.013, de Camara peruana de la construccion: www.capeco.org

CLAVE. (2.012). *EL BONO DE LA VIVIENDA*. CLAVE.

COVIPROV. (18 de 05 de 2.011). *EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA*.
Recuperado el 23 de 05 de 2.013, de EMPRESA PROVINCIAL DE
VIVIENDA: www.coviprov.gob.ec

ECUADOR INMEDIATO. (2005). *ECUADOR INMEDIATO*. Recuperado el 27 de 02 de 2.013, de ECUADOR INMEDIATO: www.ecuadorinmediato.com

ECUAVISA. (2.012). *ECUAVISA*. Recuperado el 14 de 02 de 2.013, de
ECUAVISA: www.ecuavisa.com

EL HOY . (09 de 03 de 2.010). *LA VIVIENDA POPULAR PRESENTE EN UNA FERIA*. *EL HOY*.

EL HOY. (13 de 04 de 2.013). *EL HOY*. Recuperado el 23 de 04 de 2.013, de EL
HOY: www.elhoy.com.ec

EL UNIVERSO. (27 de 08 de 2.012). "Los parámetros para el bono de vivienda vuelven a cambiar". pág. <http://www.eluniverso.com>.

INEC. (2.012). *INEC*. Recuperado el 25 de 01 de 2.013, de INEC: www.inec.gob.ec

INEC. (s.f.). *INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS*. Recuperado el 28 de 01 de 2.013, de <http://www.inec.gob.ec>

MIDUVI. (2.012). *MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA*.

Recuperado el 15 de 02 de 2.013, de MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec>

Misrespuestasnegocios.com. (2005). *Misrespuestasnegocios.com*. Recuperado el 13 de 02 de 2.013, de Misrespuestasnegocios.com: www.misrespuestas.com

MIVI. (2.012). *Ministerio de Vivienda*. Recuperado el 13 de 06 de 2.013, de Ministerio de Vivienda: www.mivi.gob.pa

NACIONES UNIDAS. (2002). *ANTECEDENTES 4*. Recuperado el 25 de 04 de 2.013, de ANTECEDENTES 4: www.un.org

PINCHEVSKY, M. (2.010). *LA REVISTA*. Recuperado el 28 de 01 de 2.013, de LA REVISTA: www.larevista.com

PROGRAMAS DE MICROFINANZAS. (2.012). *FINCA*. Recuperado el 19 de 02 de 2.013, de FINCA: www.bancofinca.com

TELEGRAFO, E. (2.012). *EL TELEGRAFO*. Recuperado el 13 de 01 de 2.012, de EL TELEGRAFO: www.eluniverso.com

TELESUR. (11 de 10 de 2.012). *TELESUR*. Recuperado el 14 de 04 de 2.013, de TELESUR: www.telesur.net

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”

VIVE. (31 de 08 de 2.010). *VIVE.COM*. Recuperado el 28 de 01 de 2.013, de

VIVE.COM: www.comunidad.vive1.com

“ANÁLISIS ESTADÍSTICO DEL FINANCIAMIENTO ESTATAL PARA LAS VIVIENDAS POPULARES Y SU INCIDENCIA EN LA APLICACIÓN DE LAS POLÍTICAS GUBERNAMENTALES EN LA CIUDAD DE QUITO. 2.007-2.012”