

PROHABITAT-VIVIENDA

Construyendo Sueños




Banco
del Estado

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



PROHABITAT-VIVIENDA

DATOS GENERALES DEL PROGRAMA

| | |
|----------------------------------|---|
| Lugar y Fecha: | Quito, enero del 2013 |
| Nombre del Programa: | PROHABITAT-VIVIENDA |
| Ejecutor del Programa: | Banco del Estado |
| Prestatarios: | Gobiernos Autónomos Descentralizados; Empresas Públicas de Vivienda; y Personas Naturales y Jurídicas dedicadas a la promoción inmobiliaria y construcción de vivienda. |
| Beneficiarios: | Población de segmentos de menores ingresos, a nivel nacional. |
| Cobertura y localización: | Áreas urbanas a nivel nacional |
| Monto del Programa: | hasta US \$ 180.000.000 |
| Plazo de Ejecución: | hasta 2 años |
| Sector de Financiamiento: | Vivienda de Interés Social |

LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Tipo de Crédito:

Financiamiento reembolsable combinado con componente no reembolsable correspondiente a Bonos de Vivienda

Fuentes de Financiamiento:

Fondo Ordinario del Banco del Estado; y
Presupuesto General del Estado.

LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

- 1.1. Marco de Política
 - 1.1.1. Deber Constitucional
 - 1.1.2. El Desarrollo Urbano y Habitacional: Acercándonos al Buen Vivir
 - 1.1.3. Replanteando Políticas Existentes
 - 1.1.4. La Toma de Competencias y Disposición Institucional
- 1.2. Marco Conceptual
 - 1.2.1. Conceptualización de Habitabilidad
 - 1.2.2. Conceptualización de Precariedad del Hábitat
 - 1.2.3. Conceptualización de Déficit de Vivienda
 - 1.2.4. Conceptualización de Vivienda de Interés Social (VIS)

2. SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

- 2.1. Situación en América Latina
- 2.2. Situación Actual en Ecuador
 - 2.2.1. Presión Poblacional
 - 2.2.2. Costos de Vivienda
 - 2.2.3. Adquisición y Financiamiento de Vivienda
 - 2.2.4. Deficiencias del esquema de “Bono de Vivienda”

3. NUEVA ESTRATEGIA DE INTERVENCIÓN PÚBLICA EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL –VIS-

4. PROHABITAT-VIVIENDA

- 4.1. Introducción del Programa
- 4.2. Objetivos
- 4.3. El Financiamiento de PROHABITAT-VIVIENDA
- 4.4. Esquema de Desembolsos del Programa

LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728

- 4.5. Canasta de Proyectos
- 4.6. Fuentes de Financiamiento
- 4.7. Categorías de Inversión
- 4.8. Acuerdo Institucionales



LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN

1.1. Marco de Política

Las condiciones de vida, el acceso a los servicios, las características del hábitat son indicadores claves de la calidad de vida de los ciudadanos. En el Ecuador, la densificación de zonas urbanas carentes de servicios básicos de urbanización y saneamiento, con viviendas decadentes y en condiciones de hacinamiento refleja el creciente déficit habitacional que existe en el país.

Esta condición genera una problemática socio-económica que ha sido incorporada en la agenda política y está siendo abordada por el Estado como materia de carácter prioritario. De esta forma, la intervención gubernamental en el campo del hábitat y la vivienda, tendrá como objetivo principal dignificar la calidad de vida de los sectores de menores ingresos, mediante una política enfocada en el equipamiento y desarrollo urbano.

1.1.1. Deber Constitucional

El reconocimiento de los derechos a un hábitat seguro y a una vivienda adecuada forma parte fundamental de la nueva carta constitucional del Ecuador que los garantiza y promueve el Buen Vivir. De acuerdo al artículo 375, el Estado se autodenomina como ente rector para la planificación, regulación, financiamiento y desarrollo de políticas habitacionales que protejan el derecho al hábitat y a la vivienda digna. En ese sentido, conforme se indica en el numeral 3 del mismo artículo, “elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

Adicionalmente, según el numeral 5 del mismo artículo, el Estado se compromete a desarrollar planes y programas de financiamiento para Vivienda de Interés Social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, que promoverán la canalización de fondos hacia personas de escasos recursos económicos.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



1.1.2. El Desarrollo Urbano y Habitacional: Acercándonos al Buen Vivir

Las estipulaciones constitucionales han generado la necesidad de revisar y replantear las políticas habitacionales vigentes y a su vez impulsar la participación de instituciones públicas con capacidad de potencializar un desarrollo urbano sostenible.

En tal virtud, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo –SENPLADES- como máximo ente rector de la planificación a nivel nacional ha desarrollado una estrategia de economía endógena del Buen Vivir, en la que se contempla la necesidad de expansión de la cobertura y elevación de la calidad en la provisión de bienes y servicios esenciales, entre los que se incluyen la vivienda y el hábitat.

Asimismo, para el cumplimiento del deber constitucional en materia de hábitat y vivienda, el Plan Nacional del Buen Vivir establece dos objetivos de política pública para el período 2009-2013. Por un lado, el objetivo 1 insta a procurar igualdad territorial, cohesión e integración social y territorial por medio de la ampliación de la cobertura del subsidio público para la construcción, adquisición y mejoramiento de vivienda, incorporando criterios de asignación territorial y social en función del déficit cuantitativo y cualitativo actual; y de la promoción de incentivos monetarios y no monetarios para iniciativas comerciales que impulsen la redistribución de la riqueza. Por otro, el objetivo 3 establece la necesidad de garantizar vivienda y hábitat digno, seguro y saludable como mecanismo para mejorar la calidad de vida de la población.

Así, la elaboración de un programa integral de Vivienda de Interés Social y desarrollo urbano entra en armonía con el propósito de mejoramiento de las condiciones de vida de los ecuatorianos, acercándose cada vez más a las metas del Buen Vivir.

Más aún, el acceso a vivienda y a servicios básicos de infraestructura urbana tiene un efecto directo en la economía de los hogares proveyéndoles mayor seguridad y libertad económica. Actualmente, los hogares que viven en condiciones precarias colocan una proporción significativa de sus ingresos para cubrir estas necesidades con bienes sustitutos y de baja calidad, convirtiendo a dichos individuos en sujetos productores de su hábitat. De hecho, el pago destinado al arriendo y al mejoramiento de la estructura y servicios de la vivienda es el segundo gasto más importante en los hogares después de los alimentos.

LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



En un escenario alternativo, donde las familias son propietarias de sus viviendas, estos recursos podrían ser invertidos en actividades más productivas o asignados para cubrir otras necesidades básicas como educación, salud, o para mejorar la calidad en el consumo de alimentos. Es entonces evidente que una política de vivienda exitosa tiene el potencial de generar un alto beneficio social mediante el suministro de servicios y estructuras adecuadas que garanticen la calidad de la vivienda y reduzcan los gastos excesivos a los que están sometidos los segmentos más vulnerables de la población.

1.1.3. Replanteando Políticas Existentes

En función de los lineamientos de política que sustentan la necesidad de gestionar un plan habitacional que satisfaga la demanda potencial de los hogares de menores ingresos, el siguiente paso es generar incentivos que efectivicen la demanda de dicho segmento y activen la oferta de vivienda para asegurar el éxito de la iniciativa.

Hasta hoy, los principales impedimentos que tienen los hogares de escasos recursos para acceder a vivienda son: niveles de ingresos insuficientes, incapacidad de documentar ingresos, altas tasas de interés en créditos hipotecarios y los altos precios de las viviendas. Para superar estos obstáculos, el Estado Ecuatoriano está replanteando la intervención en el sector, de modo que se generen incentivos para dinamizar el mercado habitacional.

Por un lado, actualmente MIDUVI trabaja en una estrategia para vivienda urbana, que incluye el rediseño del mecanismo de calificación y entrega de bonos de vivienda, así como el mecanismo de calificación de los proyectos habitacionales que se asocian a la entrega de bonos.

Por otro lado, se está creando un esquema de incentivos al financiamiento de beneficiarios de bonos de modo que obtengan acceso a créditos hipotecarios para Vivienda de Interés Social, en función de sus condiciones.

1.1.4. La Toma de Competencias y Disposición Institucional



Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Como resultado del nuevo marco de política pública, el Consejo Sectorial de Política Económica, dispone en abril de 2012 la implementación de la "Política Financiera Pública y Reforma Institucional de la Banca de Desarrollo", en la que se establece que el Banco del Estado (BdE) debe impulsar el mejoramiento del hábitat, la efectiva descentralización y la productividad de los territorios, para lo cual se dispone que el Banco asuma la competencia de financiamiento de Vivienda de Interés Social.

Dicho cometido con enfoque en el financiamiento de soluciones habitacionales para la población de menores ingresos entra en armonía con las funciones del BdE, que tiene como objetivo institucional último el mejoramiento de las condiciones de vida de los ecuatorianos, acercándose cada vez más a las metas del Buen Vivir.

1.2. Marco Conceptual

El déficit urbano-habitacional se comprende como el conjunto integrado de carencias urbanas y habitacionales que afectan significativamente el hábitat residencial y la calidad de vida de la población, por lo que es necesario conocer las dimensiones del problema e identificar a los sectores afectados para adecuar el diseño de un programa de Vivienda de Interés Social para que confronte de forma efectiva el déficit.

1.2.1. Conceptualización de Habitabilidad

La calificación de habitabilidad se da a un espacio que resulta propicio para la vida y el desenvolvimiento pleno de las actividades humanas. Dicho precepto ha sido reconocido en el artículo 30 de la Constitución, al establecer que: "las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

Tomando en cuenta estos preceptos, MIDUVI define la calidad y habitabilidad de la vivienda basándose en indicadores cualitativos, cuantitativos y de acceso a servicios. Así, se define a una vivienda como digna si ésta presenta funcionalidad, seguridad, privacidad y factibilidad de crecimiento. Esto quiere decir que el área no debe ser menor a 36 m² - teniendo al menos dos dormitorios, área social, cocina y una unidad sanitaria que cuente con los servicios básicos de infraestructura o un medio de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas servidas, considerándose además las instalaciones eléctricas respectivas. Bajo estas condiciones se regula que las

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



viviendas tengan los servicios básicos y espacios suficientes para garantizar la calidad de vida de las familias.

Por otro lado, en la esfera de lo público, el concepto de habitabilidad se materializa a través del derecho a la ciudad, mediante el cual conforme consta en el artículo 31 de la Constitución, "las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de la sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía".

1.2.2. Conceptualización de Precariedad del Hábitat

La antítesis de habitabilidad radica en condiciones de precariedad. Si bien éstas tienden a ser confundidas con nociones de pobreza, precariedad de hábitat y pobreza no siempre están entrelazadas. La pobreza se refiere a carencias dimensionadas, usualmente por indicadores económicos, vinculados a ingresos y consumo de los hogares, mientras que la precariedad del hábitat, constituye las deficiencias en tenencias de suelo, calidad y condiciones de tenencias de una vivienda y los servicios básicos y complementarios a los que las personas tienen acceso desde esa unidad habitacional.

1.2.3. Conceptualización de Déficit de Vivienda

La insuficiencia de unidades habitacionales de condiciones y entorno adecuado, deriva en precariedad del hábitat. Esta condición se cuantifica por indicadores cualitativos y cuantitativos del hábitat que determinan el déficit.

Si bien el concepto de déficit de vivienda es de uso generalizado, la concepción y forma de medición difiere entre países o en función de los objetivos de política pública que se persigan.

En el Ecuador el déficit de vivienda se mide en dos dimensiones: cuantitativa y cualitativa. La dimensión cuantitativa del déficit se refiere a la cantidad, dotación o cobertura suficiente de sus componentes. Este indicador registra el número de viviendas adicionales requeridas para la población existente y se obtiene de la confrontación del número de hogares con respecto al número de viviendas.

La dimensión cualitativa da cuenta de la calidad adecuada, mantenimiento y conservación conforme a los criterios de habitabilidad definidos por el ente rector (MIDUVI). La deficiencia en términos de materiales de construcción utilizados, espacios disponibles y servicios con los que está dotada una vivienda hacen que se la catalogue como deficitaria desde el punto de vista cualitativo, sin que ello necesariamente derive en la necesidad de remplazar la unidad habitacional. De ahí por tanto emerge la distinción entre viviendas recuperables e irrecuperables, siendo las primeras aquellas susceptibles de mejora mientras las segundas se considera que deben ser remplazadas.

1.2.4. Conceptualización de Vivienda de Interés Social (VIS)

Se entiende por Vivienda de Interés Social (VIS) a aquella que se desarrolle para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, conforme los lineamientos emitidos por MIDUVI, que define especificaciones técnicas mínimas que caracterizan este tipo de unidades habitacionales, y estima rangos de precios para las mismas, en función de los precios de la economía nacional.

2. SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR

2.1. Situación en América Latina

Existe una preocupación a nivel regional en América Latina en relación al creciente déficit habitacional y los conflictos sociales que éste genera. Distintos gobiernos han diseñado una serie de programas desde el punto de vista del sector social, con el objetivo de facilitar el acceso a vivienda propia, atender a la población desplazada y mejorar el entorno urbano en los sectores empobrecidos de sus respectivos países.

Tabla 1- Incentivos y Programas de VIS en la Región

| PAIS | DÉFICIT | INCENTIVOS OFERTA | INCENTIVOS DEMANDA | Incentivos para Inst. Financieras |
|---|--|---|---|---|
| México: "Subsidio y Ahorro para la Vivienda" & "Esta es Tu Casa" | 8,9 millones de unidades (2009), ingresos menores a 6 SMV*, sector informal. | Subsidios indirectos a promotores: donaciones de tierras, permisos, licencias | Acceso a fondos federales de crédito, subsidio directo de hasta \$US 4.470, subsidio de tasa, | Garantía del Estado que cubre el 25% del saldo insoluto |

| | | | | |
|--|-------------------------------|---|--|--|
| | | | garantía sistémica. | |
| Chile: "Vivienda Progresiva" | 805.796 unidades (2009) | Financiamiento directo a promotores con tasa preferencial | Subsidio directo de \$US 8.400 dólares, posibilidad de mejoramiento y expansión, incentivo de ahorro | Subsidios que cubren los costos fijos de la administración de créditos con montos bajos |
| Brasil "Minha Casa Minha Vida" | 7,22 millones unidades (2008) | Subsidios indirectos, mecanismo del fideicomiso para el financiamiento, periodo de gracia | Subsidios directos focalizados a hogares con ingresos de hasta 3 salarios mínimos | Seguros de crédito y Sistema Brasileiro de Ahorro y Crédito (informales) y fondos federales para afiliados. |
| Panamá "Banco Hipotecario Nacional" | 140.000 unidades | Disponibilidad y facilidad de crédito, facilitación de permisos de construcción | Esquema de créditos hipotecarios con intereses preferenciales (techo de \$120.000), subsidios directos hasta viviendas de \$35.000 | Emisión de títulos tributarios para dinamizar el mercado, rentabilidad, nicho importante de demanda en el sector social. |

Fuente: Varias

Elaboración: GDL- BdE

En términos generales, los programas de vivienda en América Latina buscan reducir los costos de construcción y disminuir el precio final de las viviendas para activar la oferta y efectivizar la demanda en el mercado inmobiliario de Vivienda de Interés Social. Paralelamente, se confronta la problemática del alto riesgo crediticio asociado

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



con el financiamiento a largo plazo destinado a una población de escasos recursos que no tienen ingresos fijos. Este riesgo desincentiva que las instituciones financieras privadas se involucren en la colocación de crédito hipotecario para este sector demográfico, por esta razón un programa de vivienda bien articulado tiene que considerar conjuntamente estos tres ejes para asegurar su funcionamiento y dispersión.

Los casos representados en la Tabla 1, muestran distintas estrategias empleadas en programas habitacionales en México, Chile, Brasil y Panamá. El subsidio directo es una herramienta bastante útil y comúnmente usada que amplía el volumen de la demanda y reduce el monto del endeudamiento compatibilizando la capacidad de pago de las familias beneficiadas con la deuda adquirida. De igual manera, un menor grado de endeudamiento disminuye el riesgo de morosidad e incentiva a las instituciones financieras para que aumenten la emisión de créditos a este sector. Finalmente, si el crédito está sujeto a un ahorro programado por parte del beneficiario (es el caso de todos los subsidios mencionados), se puede estimular una mejor administración de ingresos familiares para la formación de ahorros financieros canalizados a través de un sistema formal de banca. El ahorro también se convierte en un indicador efectivo para las instituciones financieras que pueden utilizarlos para registrar el comportamiento crediticio de los individuos para la asignación de crédito.

De todas formas, el otorgamiento del subsidio habitacional directo y los incentivos que éste genera, no son suficientes para cubrir el riesgo y garantizar la seguridad de las instituciones crediticias. Como resultado, sin suficientes créditos hipotecarios, el volumen de bonos de vivienda que no se cobran aumenta generando pérdidas totales para el gobierno. Por esta razón, el Estado debe coadyuvar a la generación de garantías que mitiguen el riesgo crediticio, y de incentivos que fomenten y rentabilicen la provisión de crédito a través de privados. En países como México y Brasil, el gobierno utiliza seguros de crédito (Brasil) o garantiza cubrir el 25% de la deuda insoluble (México). De esta manera, el Estado promueve la cooperación de las instituciones financieras, aliviando el riesgo al que se estarían sometiendo. Existen también otras alternativas como el uso de tasas preferenciales (México y Panamá) que son atractivas para los prestamistas y accesibles para los beneficiarios. En Panamá, el gobierno impone una tasa preferencial de crédito hipotecario para Vivienda de Interés Social reconociéndole al prestamista un reembolso en títulos tributarios del 5% que son transables en el mercado de capitales. De esta manera, las tasas se adecúan a la capacidad de pago de los prestatarios y se generan hipotecas atractivas para el mercado de capitales.

LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Finalmente, la utilización de fondos federales para micro-financieras o para fondear a instituciones públicas que desarrollan programas de vivienda es un instrumento ampliamente difundido por distintos países en la región. El problema con estos fondos es que excluyen al sector informal que es de donde proviene una gran parte del déficit de vivienda. Otro inconveniente de este instrumento es que puede imponer restricciones en cuanto al monto de los recursos disponibles para cumplir con los planes habitacionales. La dependencia de estos fondos en variables de empleo y de desempeño macroeconómico del Estado dificulta la sostenibilidad de estas instituciones prestamistas y por ende, de los programas que financian a través de ellas.

Evidentemente, el desgaste urbano y habitacional que existe a lo largo de la región requiere de una intervención gubernamental focalizada que atienda a los grupos desfavorecidos. En los distintos países, se han generado esquemas de asignación de fondos, planes de reducción de costos de transacción y de costos comerciales. Estos incentivos han incrementado la disposición por parte de las instituciones financieras para ofertar créditos hipotecarios a los sectores de menores ingresos, protegiéndose por medio de garantías. Del lado de la oferta, se ha brindado facilidades y otros subsidios a los promotores para que apunten a este nicho de mercado. Estos esquemas de incentivos contribuyen a dinamizar el mercado y a asegurar a que haya el cierre financiero necesario para la adquisición de la vivienda.

2.2. Situación actual de Ecuador

2.2.1 Presión Poblacional

Los resultados del VII Censo de Población y VI de Vivienda del año 2010, determinan que a noviembre del 2010, Ecuador tenía una población de 14.483.499 habitantes, que implica una tasapromedio de crecimiento anual de 1,52% durante el periodo intercensal. Asimismo, el número de viviendas también se ha expandido a 4.654.054, que implica un crecimiento del 35% en relación a las 3.456.103 viviendas documentadas en el censo del 2001. Esta presión habitacional revoluciona las necesidades de carácter socio-económico en las zonas urbanas como son la disponibilidad de suelo habitable, seguridad, infraestructura y transporte. Dicha expansión acelerada sin una política urbana efectiva, reduce la capacidad que tiene el gobierno para estructurar y atender esta demanda de manera oportuna.

La expansión poblacional que se registra en los principales centros urbanos del país



Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



se deriva de la migración interna y del crecimiento natural de la población. Las migraciones de tipo rural-urbano, aunque han disminuido con el pasar del tiempo, fueron significativas a lo largo del siglo pasado teniendo implicaciones directas en el crecimiento demográfico que se percibe en la actualidad.

La migración interna tiene importantes implicaciones en la calidad de vida de las personas en las ciudades. En primer lugar, afecta a los mercados de trabajo, generando en muchos casos depreciación de los salarios y promoviendo la informalidad laboral. El perfil general de los migrantes es el de individuos de pocos recursos y bajos niveles de educación. Estas características limitan enormemente las oportunidades de estos individuos para emplearse en el sector formal o para ganar salarios que garanticen una digna calidad de vida. Adicionalmente, la migración aleja a los individuos de sus principales fuentes de capital social que son instrumentos valiosos para obtener trabajo y subsistir en su comunidad. Igualmente, los flujos internos hacia ciudades generan diversos conflictos espaciales reflejados en el hacinamiento y en pobreza. Los países en América Latina, incluyendo Ecuador, experimentaron grandes corrientes migratorias que saturaron las ciudades sin contar con la infraestructura urbana requerida para satisfacer las necesidades habitacionales básicas de estos nuevos moradores.

Otra variable importante del problema de urbanización inadecuada en las grandes ciudades del país es el crecimiento natural de la población. Se crean aproximadamente 54.000 nuevos hogares en el país que incrementan año a año la demanda de vivienda. Este factor es más pronunciado dentro de la población de menores ingresos que se caracteriza por sus altos índices de fecundidad, resultando en la expansión territorial de los barrios marginales en donde habitan, el incremento de déficit de servicios básicos y de infraestructura, mermando progresivamente la calidad de vida de sus habitantes, limitando sus oportunidades de desarrollo y de acceso a mercados laborales.

La confluencia de estos factores se refleja en un gran desequilibrio en el mercado habitacional. En el caso del Ecuador, menos de la mitad de los hogares (46,9%) tienen vivienda propia, del cual un gran segmento de la población no es propietario porque no puede costearse o acceder al mercado de crédito para comprar una vivienda. Adicionalmente, apenas el 49% de las viviendas cuentan con los servicios básicos de luz eléctrica, agua, inodoros, y eliminación de basura por recolector. Estos datos son alarmantes, dado que reflejan las condiciones de vida de la mayoría de la población y la incidencia de asentamientos informales al margen de las ciudades. Los individuos

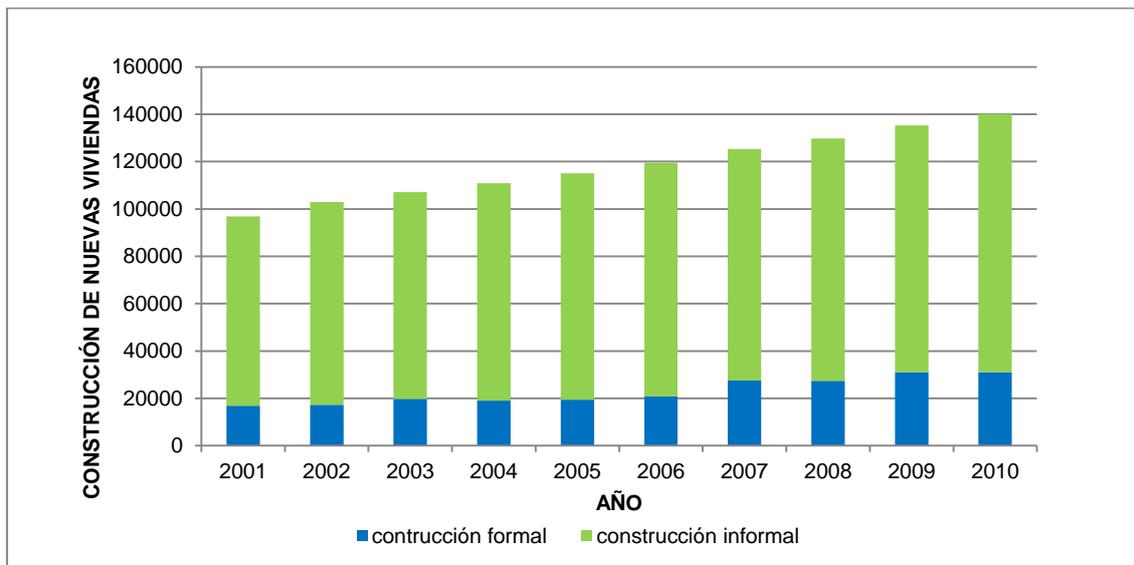
LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

que se ven excluidos del uso de servicios básicos y de vivienda se convierten en gestores de su propia casa y entorno para satisfacer sus necesidades.

No obstante, la construcción informal de vivienda, muchas veces resulta en viviendas inadecuadas, sea por no tener derechos de propiedad, por la precariedad de la construcción, por el hacinamiento o por el acceso limitado y costoso a los servicios básicos urbanos de saneamiento, transporte y energía. El gráfico 1 representa claramente la tendencia creciente de la construcción residencial informal en el país.

Gráfico 1- Inventario de Viviendas, según tipo de construcción (2001-2010)



Fuente: INEC- Encuesta Anual de Edificaciones

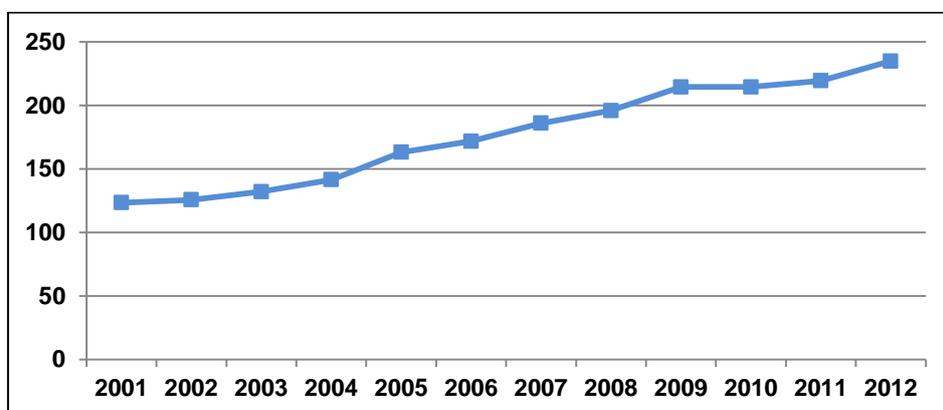
Elaboración: MIDUVI

Ciertamente, el patrón es consistente con los flujos migratorios y el crecimiento poblacional de los ciudadanos de escasos recursos.

2.2.2 Costos de Vivienda

A pesar de que el sector inmobiliario se ha expandido a través de los años, los costos de construcción han subido paralelamente, creando un beneficio adicional a los constructores, además afectando de forma directa al precio de los inmuebles y a su acceso. El Gráfico 2 muestra el índice general de precios de la construcción el cual mide mensualmente la evolución de los precios (a nivel de productor o importador) de los materiales, equipo y maquinaria de la construcción. En los últimos años se observa un comportamiento creciente de los precios en el sector de la construcción que necesariamente excluye a los grupos económicos más desfavorecidos

Gráfico 2- Índice General de Precios de la Construcción (2001-2012)



Fuente: INEC, *Estadísticas IPCO (2001-2012)*

Elaboración: GDL-B Otra variable que tiene implicaciones importantes en el déficit urbano-habitacional y en los costos y calidad de las viviendas es el suelo. Ante una creciente demanda de espacio para vivienda, y una oferta fija, el precio del suelo aumenta en función de su localización. Zonas que cuentan con mayores oportunidades laborales, que estén dotadas de servicios básicos, y que tengan un buen acceso a medios de transporte tienden a reflejar altas subidas de precios.

Esta tendencia excluye a los sectores pobres generando importantes presiones sociales por parte de estos grupos, que acuden a las invasiones territoriales como alternativas habitacionales ante la imposibilidad real de acceder al suelo, debido a sus costos. Esta problemática se ha magnificando a través de los años, llegando en el 2011 a un número de 390 asentamientos informales, el doble en relación a lo que existía en 1990 (INEC).

Gráfico 3- Evolución del Número de Asentamientos Informales

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Fuente: INEC

Elaboración: GPP-BdE

Estos lotes de tierra invadidos tienden a estar localizados en zonas marginales y/o de riesgo, y por tanto, sin acceso a servicios básicos o a la infraestructura urbana necesaria para garantizar la seguridad y un acceso efectivo a los mercados laborales. De esta manera, el suelo es un determinante fundamental de la calidad de vida, el costo de vivienda y el acceso a oportunidades. Cabe recalcar, que una gestión eficiente y sustentable del suelo es una parte integral de cualquier política gubernamental que busque disminuir las carencias habitacionales y proporcionar una mejora en la calidad de vida de los ecuatorianos.

2.2.3 Adquisición y Financiamiento de Vivienda

Los precios de venta y alquiler en este segmento son elevados y sufren un alza especulativa, porque no se justifica frente a los bienes que se arriendan o adquieren, lo que afecta directamente a la economía de aquellos hogares con ingresos equivalentes o menores al salario mínimo establecido.

En la actualidad, la canasta básica en el Ecuador se encuentra cerca de los US\$ 587 con 75 productos, mientras que la canasta vital es aproximadamente US\$ 426 y tiene

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



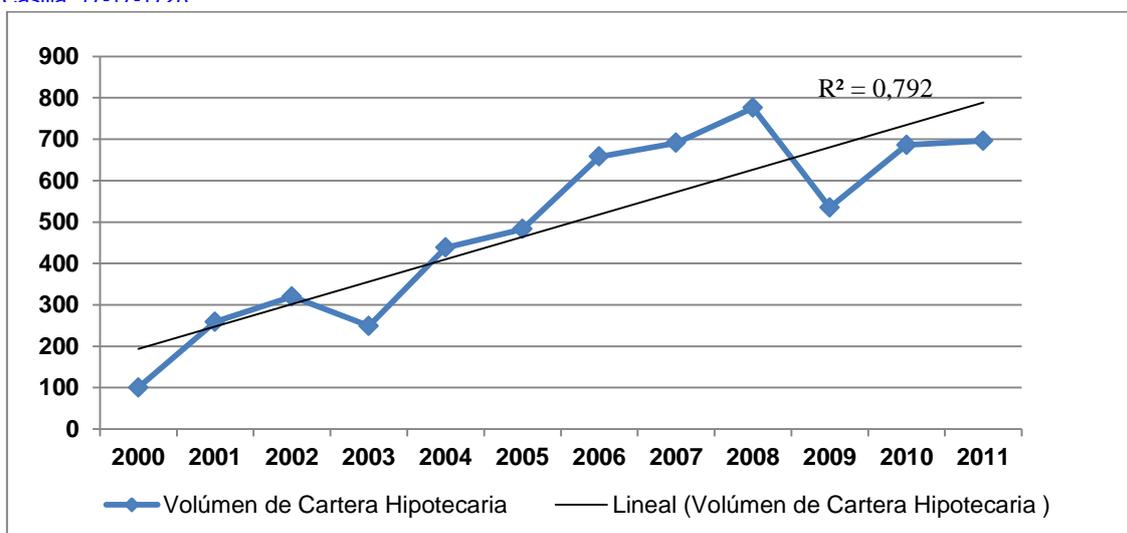
73 productos y una cantidad reducida de cada bien. Tomando en cuenta que el salario mínimo vital es US\$318 y considerando que el número promedio de perceptores de remuneraciones salariales por hogar es de 1,6 a 1,7, se puede deducir que los hogares cuya remuneración es equivalente al salario mínimo vital alcanzarían a cubrir el costo de la canasta vital, mas no el de la canasta básica, lo cual denota la situación de vulnerabilidad de este segmento de población.

Dentro de los componentes de la canasta básica se encuentra el alquiler, que ocupa el 22% de su costo y el 41% del salario mínimo o un estimado de \$130 mensuales. Este es un porcentaje importante que limita la capacidad cubrir el costo de alquiler y simultáneamente, generar ahorro para la compra de una vivienda en el futuro.

Aparte del creciente costo de alquiler, la informalidad laboral que predomina en nuestra sociedad es otro factor fundamental que restringe el acceso a un hábitat digno para un número significativo de familias. En el Ecuador, del total de ocupados (ocupados plenos más subempleados), el porcentaje que se encuentra en el sector informal (43,4%) sigue siendo mayor al del sector formal (39,4%), según el Boletín Laboral (BCE 2010). La economía informal está asociada con una entrada fácil de los individuos a un mercado laboral, pero con salarios marginales y condiciones precarias. Adicionalmente, el crecimiento de una economía informal dificulta la posibilidad de generar líneas de financiamiento pues las instituciones financieras no pueden verificar la capacidad de pago de aquellos individuos que no se encuentran formalizados, y que por ende, presentan potenciales riesgos para la estabilidad de los sistemas financieros de vivienda.

La informalidad laboral y la poca capacidad de pago son atributos que desfavorecen a los quintiles de menores ingresos, que no pueden financiar una vivienda a largo plazo con su nivel de ingresos y conforme a la tasa de mercado para créditos de vivienda. Por este motivo, independientemente a que exista un crecimiento substancial en la emisión créditos hipotecarios como se muestra en el Grafico 3, los beneficios de este auge no son percibidos por sectores vulnerables.

Gráfico 3- Volumen de la Cartera Hipotecaria



Fuente: Boletín Financiero, Superintendencia de Bancos (1996-2011)

Elaboración: GDL-BdE

En el Ecuador, dadas las condiciones de mercado, las instituciones financieras procuran concentrar su colocación de crédito en cartera de consumo, que está dirigida a clientes que tengan la capacidad de pagar un crédito y que es de corto plazo con alta rentabilidad. Por tanto, el crecimiento del volumen de la cartera hipotecaria ha respondido al crecimiento de cartera en general y no a un cambio de composición entre tipos de cartera.

Actualmente, los préstamos para el financiamiento de vivienda cubren hasta el 70% del valor del inmueble, dependiendo del riesgo asociado con el sujeto de crédito. Los plazos se encuentran entre los 10 y 15 años con una tasa de interés rondando el 11%. Además, todo crédito hipotecario incluye el seguro de desgravamen, seguros contra episodios de fuerza mayor, y comisiones por trámites legales y costos administrativos (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2012). Estos términos y condiciones se solicitan asumiendo la solvencia económica del individuo y en la práctica no facilitan el acceso a crédito para adquisición de vivienda para aquellos hogares de escasos recursos ni para trabajadores informales que no pueda probar su nivel de ingresos, que es donde se encuentra la mayor demanda potencial en el mercado.

La Tabla 4 muestra las limitaciones de los quintiles de menos recursos para acceder a un financiamiento apropiado que les permita comprar una vivienda propia.

Tabla 4- Posibilidades de acceso a financiamiento para vivienda

| Grupos de Ingresos | Ingreso Promedio (\$) | % de Ingresos destinado para vivienda | Disponibilidad para pagar cuotas (\$) | Monto Crédito a 12 años con tasa del 11% |
|--------------------|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--|
| N0 | 145,94 | 0,20 | 29,188 | 2.329,37 |
| N1 | 334,76 | 0,20 | 66,952 | 5.344,80 |
| N2 | 461,70 | 0,25 | 115,425 | 9.207,81 |
| N3 | 572,43 | 0,30 | 171,73 | 13.699,44 |
| N4 | 686,90 | 0,30 | 206,07 | 16.438,84 |
| N5 | 1.881,5 | 0,30 | 564,45 | 45.027,93 |

Fuente: ECV 2006, MIDUVI

Elaboración: GDL-BdE

Dado que, el perfil del sujeto de crédito está establecido para familias de clase media, media alta y alta, que cumplen con los requisitos establecidos por las instituciones financieras, únicamente dichas familias tiene posibilidad real de acceso al mercado de vivienda formal. Por lo tanto, es evidente que el Estado debe implementar políticas habitacionales focalizadas a los grupos de menores ingresos que no pueden cumplir con las condiciones de financiamiento.

2.2.4. Esquema de entrega de “Bonos de Vivienda”

Si bien el modelo de intervención a través de la entrega de Bonos de Vivienda data de casi diez años atrás y el número de bonos entregado ha ido creciendo en el tiempo, el esquema no ha estado exento de deficiencias. Al evaluar los resultados del esquema en los últimos cinco años, MIDUVI ha identificado los siguientes problemas:

Falta de focalización en la entrega de bonos

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Pese a que actualmente el 63% de la población del país habita en asentamientos urbanos (CPV 2010) y que en el área urbana se presentan graves problemas de inequidad social y calidad de vida, se ha canalizado un importante componente de bonos para vivienda rural, 62% de los bonos entregados entre 2007-2011 fueron destinados al sector rural, mientras que apenas el 38% se utilizó en el sector urbano.

La posibilidad de utilizar el Bono de Vivienda para construcción de vivienda nueva en terreno propio generó un sesgo hacia el sector rural, pues es en esa área donde las familias de menores ingresos pueden acceder a suelo con mayor facilidad. Los precios de suelo en el área urbana, al ser significativamente más altos, son de difícil acceso para las familias de los segmentos de ingreso más bajos, lo cual deja a esos grupos de población sujetos a la oferta de vivienda terminada.

Como resultado, la intervención gubernamental ha carecido de focalización de demanda y presentó poco impacto social en el área urbana y provocó incluso la urbanización de áreas rurales dispersas y desarticuladas con relación a los centros urbanos.

Comportamiento irregular en la entrega de bonos

El esquema vigente provocaba que los bonos fueran entregados conforme se receptaban solicitudes, sin responder a ningún criterio de prioridad territorial y sin que necesariamente se correspondieran con los niveles de déficit del territorio donde se otorgaban. Por tanto, el nivel de bonos entregado a nivel provincial respondía sobre todo a la capacidad de gestión institucional propia de cada oficina regional de MIDUVI.

Asimismo, la entrega anual de bonos dependía de los recursos disponibles de manera contingente, sin que hubiese una inversión pública interanual planificada y articulada a la reducción del déficit existente. Tal es así que en 2008 se alcanzó un punto cumbre de entrega de bonos (79.834 unidades), luego del cual ha habido un decrecimiento progresivo en los años siguientes.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Estas ineficiencias en el esquema de intervención existente y las condiciones presentadas en el capítulo anterior evidencian que se requiere de un apoyo gubernamental decisivo que cubra efectivamente el déficit y que atienda las necesidades de la población que ha permanecido al margen de los beneficios de los mercados formales de vivienda y financiamiento.

Para optimizar el uso de recursos públicos destinados a Vivienda de Interés Social y garantizar mayor impacto social, se ha rediseñado el esquema de políticas en el sector, focalizando su intervención en estrategias separadas en las áreas rurales y urbanas.

El esquema propuesto pretende que la intervención pública actúe tanto desde el lado de la oferta como de la demanda de vivienda de interés social, de modo que la acción gubernamental resulte efectiva.

Por el lado de la oferta, se prevé la participación del Banco del Estado para el financiamiento de crédito a constructores a tasa preferencial, de modo que se incentive la inversión en este nicho de mercado, se facilite la provisión de la liquidez necesaria para este tipo de proyectos inmobiliarios y genere unidades habitacionales de menor costo.

Además, se contempla la posibilidad de utilizar suelo de propiedad del Gobierno Central y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a fin de incrementar su disponibilidad en las áreas urbanas de mayor demanda.

Por el lado de la demanda, el esquema mantiene la entrega de bonos pues reconoce que ello incrementa el número de hogares urbanos que pueden acceder a vivienda propia. Sin embargo prevé nuevos criterios de modo que el valor del bono sea diferenciado según el valor de la vivienda, y que responda a nuevos condicionamientos que permitan la articulación integral de todos los actores y propendan al cumplimiento de la reducción del déficit habitacional y a la promoción de la densificación.

En ese mismo sentido, y reconociendo la dificultad de los hogares de menores ingresos para acceder a crédito, el modelo contempla la creación de incentivos a

LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



entidades financieras para el otorgamiento de crédito a beneficiarios de modo que la demanda de Vivienda de Interés Social pueda hacerse efectiva.

3. NUEVA ESQUEMA DE INCENTIVOS A LA VIVIENDA SOCIAL

Considerando la situación actual en el Ecuador referente al mercado de vivienda, es necesario conformar un plan integral de desarrollo urbano-habitacional para atender el déficit y el patrón expansivo de construcción de viviendas precarias.

En ese sentido, la nueva estrategia de intervención pública en Vivienda de Interés Social de MIDUVI ha sido diseñada, basada en la premisa de que a través de transferencias monetarias como el bono de la vivienda, ajustado al nivel de ingresos y de la oferta de condiciones de financiamiento a beneficiarios más convenientes - plazos más largos, menores tasas de interés, y otras políticas similares-, se puede crear mejores condiciones de acceso a crédito para la adquisición de vivienda en los segmentos de menores ingresos.

Esta estrategia busca disminuir el costo de vivienda para los grupos de menores ingresos mediante subsidios, garantizando que el acceso y adaptando instrumentos de financiamiento existentes o generando nuevos modelos para que calcen con el perfil de los hogares de menores ingresos. Para ello, la nueva estrategia de intervención de Vivienda de Interés Social de MIDUVI ha sido focalizada de modo que se atiendan hogares urbanos con poca capacidad de ahorro. Estos han sido clasificados a partir de sus niveles de ingreso familiares mensuales en cuatro grupos:

Tabla 5- Grupos de Hogares según Nivel de Ingresos

| BENEFICIARIOS | Hogares | Hogares | Hogares | Hogares |
|--|---------|---------|---------|---------|
| | N1 | N2 | N3 | N4 |
| (USD) Ingresos Familiares mensuales desde: | 262 | 405 | 518 | 619 |

Fuente: MIDUVI- Incentivos Financieros Vivienda (versión 3)

Elaboración: MIDUVI

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Asimismo, para mantener coherencia con los precios y las condiciones de vida de la ciudad, se ha establecido nuevos valores de áreas y precios de las unidades de vivienda consideradas de interés social, tanto en casa como en departamentos, según cada grupo de hogares.

Tabla 6- Áreas y valores de vivienda, según grupo de hogares y tipo de vivienda

| | N1 | | N2 | | N3 | | N4 | |
|------------------------|----------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | Dpto. 1. | Casa 1 | Dpto. 2 | Casa 2 | Dpto. 3 | Casa 3 | Dpto. 4 | Casa 4 |
| Área (m ²) | 42 | 42 | 54 | 54 | 67 | 67 | 78 | 78 |
| Valor (\$) | 15.000 | 15.000 | 20.000 | 20.000 | 25.000 | 25.000 | 30.000 | 30.000 |

Fuente: MIDUVI- Incentivos Financieros Vivienda (versión 3)

Elaboración: GDL- BdE

A partir de los valores de vivienda, el modelo propone que tanto el valor entregado a través del bono, como el aporte del beneficiario vía ahorro, sea diferenciado. Esto, a su vez, implica montos diferenciados de deuda y de cuotas de dividendos a pagar, conforme la capacidad real de pago de los hogares.

Adicionalmente, reconociendo la imposibilidad de afrontar la tasa real de mercado, el esquema contempla un subsidio de tasa de interés al beneficiario. Las tablas 7 y 8 muestran los criterios de diferenciación de bonos y de condiciones para el financiamiento al beneficiario, para departamentos y casas, respectivamente.

Tabla 7- Condiciones del Modelo (caso departamentos)



Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



| Grupos Hogares | Valor del departamento hasta: | Bono Urbano (beneficiario) | Tasa interés | Cuotamensual mínima | Ahorro (Beneficiario) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------|--------------------------|
| N 1 | 15.000 USD | 6.000 USD | 6,00 % | 72 USD | 6 cuotas (USD 434) |
| N 2 | 20.000 USD | 5.000 USD | | 120 USD | 6 cuotas (USD 723) |
| N 3 | 25.000 USD | 3.500 USD | | 165 USD | 12 cuotas (USD 1.978) |
| N 4 | 30.000 USD | 2.500 USD | | 211 USD | 12 cuotas (USD 2.529) |

Fuente: MIDUVI- Incentivos Financieros Vivienda (versión 4)

Elaboración: MIDUVI

Tabla 8- Condiciones del Modelo (caso casas)

| Grupos Hogares | Valor del departamento hasta: | Bono Urbano (beneficiario) | Tasa interés | Cuotamensual mínima | Ahorro (Beneficiario) |
|----------------|-------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------|-----------------------|
| N 1 | 15.000 USD | 5.000 USD | 6,00 % | 78 USD | 9 cuotas(USD 706) |
| N 2 | 20.000 USD | 4.000 USD | | 125 USD | 9 cuotas(USD 1.129) |
| N 3 | 25.000 USD | 3.000 USD | | 165 USD | 15 cuotas(USD 2.472) |
| N 4 | 30.000 USD | 2.000 USD | | 210 USD | 15 cuotas(USD 3.146) |

Fuente: MIDUVI- Incentivos Financieros Vivienda (versión 4)

**LA REVOLUCIÓN
CIUDADANA
Avanza!**

Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728

Elaboración: MIDUVI



Además, a fin de resolver la dificultad de acceso a crédito de los beneficiarios de vivienda de este segmento de población, el Estado procurará, en función a su disponibilidad de recursos, generar incentivos al otorgamiento de crédito hipotecario a través de mecanismos tales como: redescuento y/o titularización de cartera hipotecaria VIS, fondeo a instituciones de finanzas populares y subsidio a la tasa de interés de crédito hipotecario.

De esta manera, se pretende incorporar a individuos pertenecientes a estratos socioeconómicos bajos y medios al mercado de vivienda formal, dinamizando y expandiendo el sector inmobiliario.

Este nuevo escenario se puede visualizar en la Tabla 9. Con el fin de optimizar el gasto público y generar mayor impacto social, los niveles de ingresos N0 y N5 no se incluyen como grupos beneficiarios de la nueva política habitacional para adquisición de vivienda. El primer grupo, por su nivel de ingresos y el último grupo porque no tiene la necesidad económica de recibir subsidios o beneficios para financiar su vivienda propia.

Tabla 9- Nuevo escenario: Acceso a financiamiento para vivienda

| Grupos de Ingresos | Ingreso Promedio (\$) | % de Ingresos destinado a vivienda | Entrada (Bono a la vivienda MIDUVI) | Disponibilidad para pagar cuotas (\$) | Monto Crédito a 15 años con tasa del 5% | Precio Final de Vivienda |
|--------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|---|--------------------------|
| N0 | 145,90 | ---- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| N1 | 334,80 | 0,25 | 6.000 | 69,00 | 8.725,40 | 14.725,40 |
| N2 | 461,70 | 0,25 | 5.000 | 115,40 | 14.596,10 | 19.596,10 |
| N3 | 572,40 | 0,30 | 3.500 | 171,70 | 21.716,20 | 25.216,20 |
| N4 | 686,90 | 0,30 | 2.500 | 206,00 | 26.058,60 | 28.558,60 |
| N5 | 1.881,5 | ---- | ----- | ----- | ----- | ----- |

Fuente: ECV 2006, MIDUVI



Trabajamos para cambiar la vida de la gente!

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728

Elaboración: GDL-BdE



Adicionalmente, el nuevo esquema de intervención en el sector, contempla la necesidad de generar beneficios a los consumidores mediante incentivos para promotores y constructores a invertir en el segmento de Vivienda de Interés Social, nicho que hasta el momento ha resultado poco atractivo por la baja capacidad de pago de la población de la demanda objetivo, lo que amenaza la efectivización de ventas, y por las dificultades de liquidez que enfrenta el proyecto debido a los trámites de endoso y efectivización del Bono.

Para estructurar la operación de este tipo de financiamiento, el Banco del Estado ha diseñado el programa de crédito PROHABITAT-VIVIENDA, que se presenta en el próximo capítulo.

4. PROHABITAT-VIVIENDA

4.1. Introducción del Programa

Con el propósito de impulsar el mejoramiento del hábitat y la mejora de calidad de vida de la población, el Banco ha resuelto crear un programa de financiamiento a la oferta de Vivienda de Interés Social que contribuya a la provisión de vivienda digna y de un entorno saludable. Esto en línea con el rol previsto para el Banco del Estado en la política financiera pública y la reforma de la banca pública de desarrollo y la Resolución del Directorio del Banco del Estado No. 2012-DIR-012, de 25 de abril de 2012 que resolvió calificar los programas y proyectos de financiamiento para vivienda urbana y rural de interés social, como necesarios e indispensables para el desarrollo socio-económico Nacional, debiendo la Administración implementarlos y ejecutarlos

PROHABITAT-VIVIENDA se concibe entonces como el programa de financiamiento para fomentar el desarrollo territorial, la generación de espacios de oportunidad, inclusión e interacción social, a través de proyectos habitacionales que vinculan a la vivienda con equipamientos y servicios públicos; y promueven el acceso a vivienda y hábitat bajo los principios de universalidad, equidad e interculturalidad.



Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Considerando las necesidades de acceso de los sectores de menores ingresos, el programa prioriza la atención de la demanda habitacional de este segmento, a la vez que reconoce que la efectiva inclusión social se logra como resultado de la convivencia e interrelación con hogares de diversos niveles de ingresos, y que la provisión combinada de soluciones habitacionales de diversos rangos de precios puede además actuar como una herramienta poderosa de redistribución de los ingresos.

4.2. Objetivos

Objetivo General

Fomentar el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, tanto públicos como privados, que garanticen el acceso de los grupos de menores ingresos a una vivienda digna y un hábitat saludable, y contribuyan a crear ciudades más compactas, sustentables y socialmente incluyentes.

Objetivos específicos

1. Otorgar financiamiento bajo condiciones que contribuyan a dinamizar el mercado de Vivienda de Interés Social, a través de la articulación de oferta y vivienda.
2. Ofrecer un esquema de financiamiento que incentiva la ejecución de proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social, de modo que se promueva la atención del segmento población de menores ingresos y la reducción del déficit habitacional nacional.
3. Aunar esfuerzos con el ente rector de la política habitacional, de modo que la oferta de Vivienda de Interés Social incorpore criterios territoriales y sociales en función del déficit cuantitativo y cualitativo actual.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



4. Fomentar la provisión de vivienda digna, la creación de un hábitat saludable y el desarrollo territorial ordenado a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios que articulen la vivienda con el hábitat urbano y fomente la inclusión social.

4.3. El Financiamiento a través de PROHABITAT-VIVIENDA

Dados los objetivos del programa, el financiamiento a ser entregado por parte del Banco del Estado, a través de PROHABITAT-VIVIENDA, está sujeto a que el proyecto reciba la calificación de MIDUVI como proyecto de Vivienda de Interés Social, para lo cual podrá combinar unidades de Vivienda de Interés Social y unidades habitacionales de mayor valor.

PROHABITAT-VIVIENDA contempla la entrega de un financiamiento que combina un componente de crédito y una asignación no reembolsable, correspondiente a Bonos de Vivienda de MIDUVI, para aquellos proyectos que pretenden que sus potenciales compradores postulen para ser calificados como beneficiarios de Bono de Vivienda.

El financiamiento combinado se otorgará en función de las necesidades de financiamiento del proyecto y puede alcanzar de hasta el 80% del valor total del proyecto (incluido el costo del terreno), lo que implica que el promotor pondrá una contraparte equivalente a al menos el 20% del costo total del mismo.

Del total del monto de financiamiento, la porción equivalente al componente no reembolsable se calculará en función del número de unidades habitacionales reconocidas por MIDUVI como de interés social y de los valores vigentes de bono para cada tipología admitida. Esto implica, que el dinero efectivo –equivalente a bonos- es trasladado directamente al proyecto a través del Banco, evitando así la tramitología de endoso y efectivización que puede mermar las necesidades de liquidez para ejecución del mismo.

Sin embargo y considerando que el Bono está dirigido a los beneficiarios finales de la vivienda, como ayuda para poder cubrir el valor de la vivienda, se prevé que MIDUVI entregue un Certificado de Bono que transparente la subvención entregada desde el Estado Ecuatoriano a los hogares beneficiarios. Dicho certificado, pese a no ser un título valor, será endosado de manera simbólica al proyecto, al momento de finiquitar la compra de la vivienda mediante la entrega del valor del crédito hipotecario. Este

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



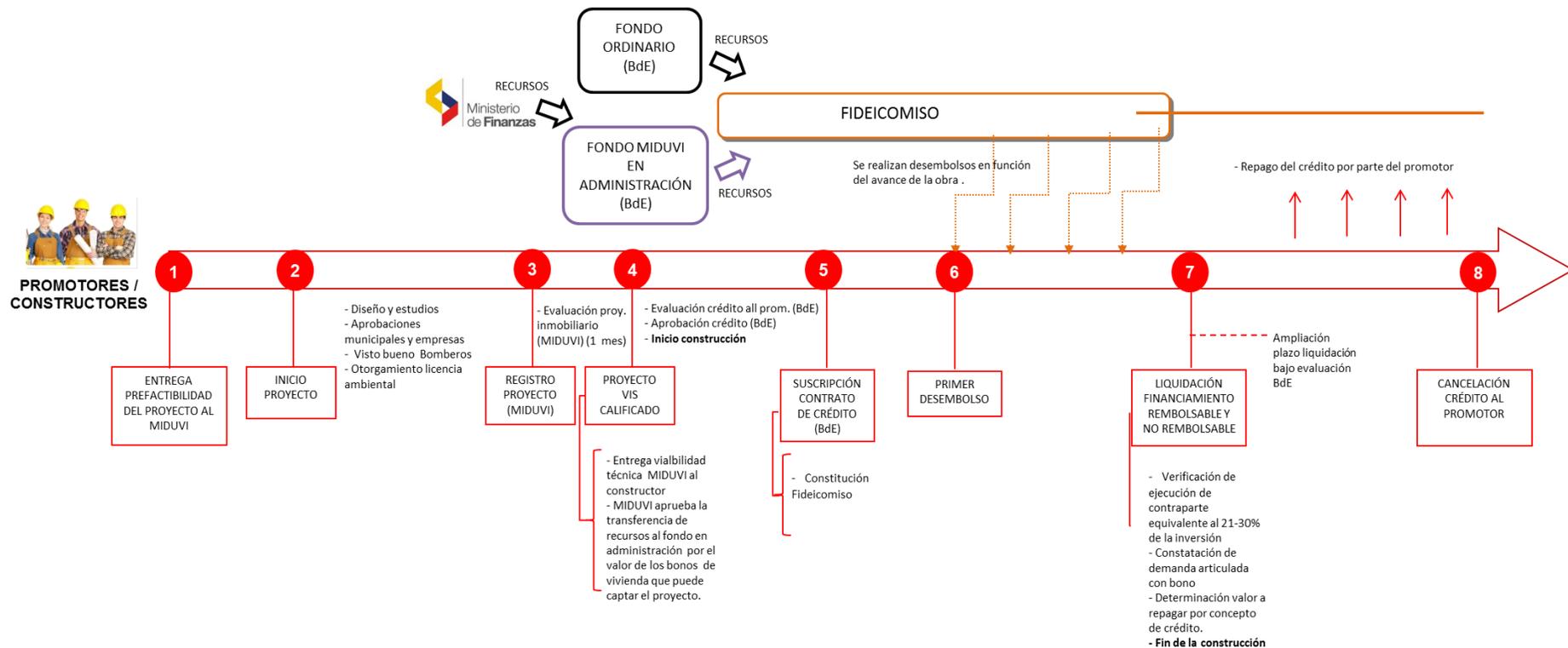
acto, además de su simbolismo, servirá como justificativo de ventas para el promotor, de modo que se evidencie que las unidades habitacionales han sido efectivamente vendidas a beneficiarios de Bono.

Por otro lado, el remanente será entregado en calidad de crédito, con condiciones adecuadas al sector. Entre estas, se prevé una tasa preferencial (definida por el Estado Ecuatoriano, en función de las condiciones de mercado, de los objetivos de política pública y de la disponibilidad de recursos fiscales) para la porción del financiamiento reembolsable requerido para la construcción de viviendas categorizadas como de interés social; mientras que la porción correspondiente a viviendas de mayor valor será financiada con la tasa vigente en el Banco para el sector.

El proceso de entrega de crédito sigue la secuencia presentada en la Figura 1.



Figura 1- Otorgamiento Crédito a Promotores Tener presente que puede ser con o sin fideicomiso.



Elaboración: BdE-MIDUVI

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Todos los proyectos inmobiliarios que busquen el financiamiento del Banco de Estado, deberán presentar permisos municipales, permisos ambientales otorgados por la autoridad competente y la certificación de viabilidad técnica de MIDUVI que califica al proyecto como de Vivienda de Interés Social. Para ello, el promotor seguirá los trámites respectivos, como se ilustra entre los hitos 1, 2, 3 y 4 de la Figura 1.

Tras la obtención de todos los permisos y viabilidades necesarios, el promotor presentará la solicitud de financiamiento al Banco del Estado. Para otorgar el crédito, el Banco hará un análisis del solicitante a fin de determinar si puede ser considerado como sujeto de crédito y evaluará el proyecto desde los aspectos técnicos, ambientales, financiero-comerciales, socioeconómicos, legales y de alineación con la planificación nacional, territorial y políticas públicas, a fin de verificar, por un lado, que cuente con la sostenibilidad financiera necesaria para repagar la obligación crediticia y, por otro, que sea de pertinencia desde el punto de vista de política pública.

El crédito será aprobado por el Directorio Institucional del Banco, luego de lo cual, se procederá a la suscripción del contrato, hito que se muestra en el punto 5 de la figura 1, tras lo cual se podrá constituir un fideicomiso para la administración de los flujos y garantías del proyecto inmobiliario sujeto del financiamiento. El fideicomiso inmobiliario surge como un instrumento que facilita la ejecución y el seguimiento del crédito; sin embargo, no es un requisito para otorgar financiamiento y en algunos casos, se podrá prescindir del mismo para la gestión de algún proyecto.

Previo al último desembolso, se verificará que el prestatario haya cubierto el valor de contraparte y todas las condicionantes de desembolsos, impuestas al momento de otorgamiento del crédito.

Tras la culminación del proceso constructivo, se constatará la cantidad de unidades de vivienda de interés social que fueron vendidas a beneficiarios de Bono (hito 7 de la figura 1). Si existiese un número de viviendas que, pese a haber sido categorizadas como de interés social y de haber recibido por tanto un componente no rembolsable de financiamiento, no hayan logrado ser vendidas a beneficiarios de Bono de Vivienda, se procederá a hacer un reajuste en el financiamiento de modo que se empezará a cargar a esa porción la tasa de interés vigente en el Banco para el subsector de vivienda.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Conforme la operativa antes descrita, las condiciones que caracterizan el crédito a otorgarse a través de PROHABITAT-VIVIENDA son:

Monto hasta el 80% del costo del proyecto, incluido el costo del terreno;

Plazo hasta 36 meses, dependiendo las necesidades del proyecto; salvo pronunciamiento específico del Directorio Institucional del Banco, y con posibilidad de prepago.

Período

de Gracia hasta 18 meses, incluido en el plazo del crédito, dependiendo de las necesidades del proyecto;

Tasa

de interés La tasa preferencial definida por el Estado en su esquema de incentivos a la oferta de VIS, para el segmento correspondiente a unidades de vivienda de interés social; y,

La tasa vigente en el Banco, para el segmento correspondiente a las unidades de vivienda de valor mayor al definido como límite máximo para categorización como de interés social.

Condiciones

Particulares

Si pasado un período entre tres y seis meses luego de finalizado el proceso construcción, las viviendas financiadas con componente no reembolsables no han sido comercializadas a beneficiarios de bonos MIDUVI, se ajustará la tasa preferencial anteriormente definida a la tasa del mercado con la reliquidación de la deuda.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Para la administración de flujos y garantías del proyecto, el prestatario deberá crear un fideicomiso inmobiliario al cual aportará el terreno donde se ejecutará el proyecto, los valores de contraparte del financiamiento y todas las garantías presentadas para la concesión del crédito. Sin embargo, el fideicomiso no será un requisito para gestionar créditos a algunos proyectos.

Aquellos proyectos que ameriten ser instrumentados por medio de un fideicomiso se operarán bajo las siguientes condiciones:

- a) La fiscalización del proyecto será contratada por el administrador fiduciario. El fideicomiso tiene la responsabilidad supervisar el progreso de la obra y de realizar los desembolsos liberando los fondos rembolsables y no rembolsables de acuerdo al cumplimiento del cronograma.
- b) Los flujos de ingresos del proyecto serán administrados de modo que garanticen la normal ejecución de la obra y seguirán una prelación de pago, de tal forma que en primer lugar se cancelen los dividendos vencidos, seguido por los que se encuentran al día, después la cuota fija definida para alimentar el fondo de garantías, y el remanente será capturado por el mismo fideicomiso para la amortizar capital.

4.4. Esquema de Desembolsos Previstos dentro del Programa PROHABITAT-VIVIENDA para el período 2013-2014

Tabla 10- Montos ejecución del Programa

| PERIODO | MONTO (US\$ MM) |
|--------------|-----------------|
| 2013 | 63 |
| 2014 | 117 |
| TOTAL | 180 |

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



4.5. Canasta Preliminar de Proyectos

Pese a que aún no se ha realizado difusión del Programa, hasta la fecha se ha identificado la siguiente canasta tentativa para el programa:

Tabla 11- Proyectos de la canasta preliminar

| PROVINCIA | CANTÓN | CLIENTE | PROYECTO | # | MONTO (US\$ MM) | MONTO FINANCIAMIENTO |
|---------------|---------------|------------------------|---------------------------|-----|-----------------|----------------------|
| Loja | Loja | VIVEM-EP | Ciudadela "La Cascarilla" | 799 | 21.100.000 | 15.000.000 |
| Manabí | Manta | SIVIVIENDA-EP | "Sí MI Casa" –Fase 2 | 846 | 22.100.000 | 17.000.000 |
| Tungurahua | Ambato | Soria Inmobiliaria | "Amanecer Popular" | 292 | 6.000.000 | 4.200.000 |
| Pichincha | Mejía | Fideicomiso "Belén 2" | "Belén 2" | 800 | 20.000.000 | 5.000.000 |
| Santo Domingo | Santo Domingo | Alberto de Guzmán | "La Lorena" | 400 | - | 3.000.000 |
| Pichincha | Quito | Empresa Quito Vivienda | "San Diego" | 361 | 12.000.000 | 8.400.000 |
| Pichincha | Quito | Empresa Quito Vivienda | "24 de Mayo" | - | 15.000.000 | 10.500.000 |
| | | | | | TOTAL | 63.000.000 |

4.6. Fuentes de Financiamiento

Para la operación de PROHABITAT-VIVIENDA se prevé la utilización de las siguientes fuentes de financiamiento:

1. Asignaciones del Presupuesto General del Estado, correspondientes a los Bonos de Vivienda de MIDUVI, las cuales serán entregadas como componente no rembolsable del financiamiento.
2. Recursos del Fondo Ordinario del Banco del Estado a ser entregados como componente rembolsable del financiamiento.
3. Otras fuentes que pudieren identificarse a futuro.

Para el componente rembolsable del financiamiento, se prevé que el Banco del Estado reciba fondeo proveniente de la Reserva Monetaria de Libre Disponibilidad (RILD), sin que se excluya la posibilidad de que el Banco gestione el fondeo necesario a partir de otras fuentes y conforme a sus políticas institucionales.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728



Para el componente no rembolsable del financiamiento, el Banco del Estado actuará únicamente como canalizador de los Bonos de Vivienda de MIDUVI para lo cual se transferirán al Banco los valores correspondientes, de conformidad con el acuerdo interinstitucional a ser suscrito para el efecto, en el cual se establecerán los montos y la periodicidad del traslado de recursos.

4.7. Categorías de Inversión

El Banco del Estado, a través de PROHABITAT-VIVIENDA podrá financiar los siguientes rubros. En cualquier caso, se exigirá una contrapartida equivalente al 20 por ciento del valor total, la misma que puede ser presentada en efectivo, en avance de obra, o en terreno, siempre y cuando complete el monto requerido.

Tabla 12- Categorías de Inversión

| RUBRO |
|-------------------------------|
| 1. Terreno |
| 2. Costos Directos |
| 3. Fiscalización |
| 4. Fideicomiso |
| 5. Costos Indirectos |
| 6. Componente Social |
| 7. Imprevistos + escalamiento |
| 8. Otros |

Elaboración: GDL-BdE

4.8. Convenios Interinstitucionales

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en calidad de ente rector de la política de vivienda, calificará los proyectos inmobiliarios que sean considerados como Vivienda de Interés Social y/o que se articulen con beneficiarios de Bono de Vivienda. De igual modo, calificará a los beneficiarios de bonos, conforme el esquema y reglamento previsto para el efecto.

Av. Atahualpa Oe 1-109 y 10 de Agosto, Quito

P.B.X.: 02 2 999 600 Fax: 02 2 250 320

Casilla: 17-17-1728

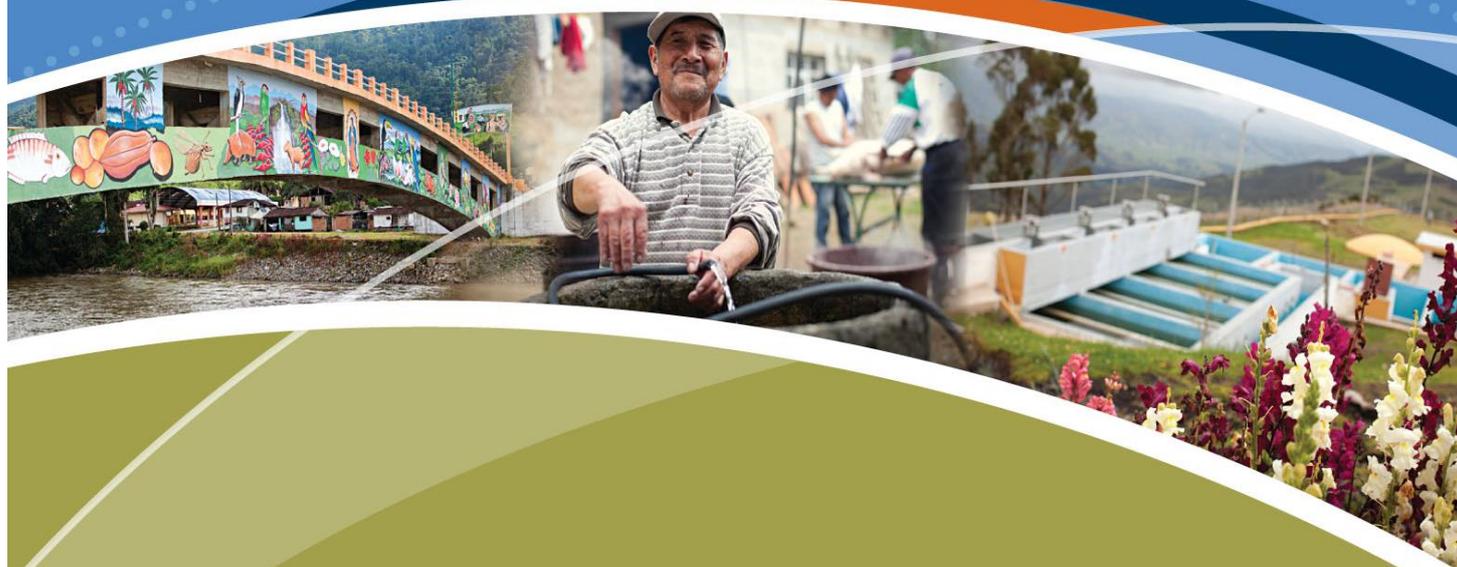


El Banco del Estado, por su lado, actuará como financiador del desarrollo de proyectos inmobiliarios y canalizará a los promotores de vivienda las subvenciones adjudicadas por MIDUVI – en forma de Bonos de Vivienda- a beneficiarios finales de Vivienda de Interés Social.

Para la adecuada articulación del esquema de intervención pública para Vivienda de Interés Social, el Banco del Estado procederá a la suscripción de un convenio con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante el cual se establecerán los acuerdos sobre todos los aspectos necesarios para la operación de este Programa, tales como:

- Criterios de calificación como proyectos de Vivienda de Interés Social a ser inscritos en el esquema de Bonos de Vivienda y a ser financiados por el Banco del Estado; en función del cupo de bonos disponibles por provincia, de modo que la oferta no supere la demanda efectiva.
- Criterios para calificación de beneficiarios del Bono de Vivienda, a fin de que se atienda realmente al grupo objetivo de la política pública y que el número de beneficiarios calificados asegure la articulación de oferta y demanda.
- Mecanismo de transferencia de valores correspondientes a Bonos de Vivienda, de modo que el Banco pueda canalizarlos de manera directa a los promotores como parte del financiamiento otorgado.

Asimismo, en caso de haber recursos provenientes de otras carteras de Estado o la necesidad de articular la intervención con alguna otra entidad, el Banco del Estado procederá a la suscripción de los acuerdos institucionales correspondientes.



Av. Atahualpa OE1-109 y 10 de Agosto
Quito - Ecuador
secretaria@bancoestado.com
www.bancoestado.com