

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y TURISMO**

Trabajo de fin de carrera titulado:

**“ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA
VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012”**

Realizado por:

WASHINGTON PAÚL ORTEGA RODRÍGUEZ

Director:

DARÍO DIAZ MGS.

Como requisito para la obtención del título de:

INGENIERO FINANCIERO

Quito, 28 de Octubre de 2013

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, WASHINGTON PAUL ORTEGA RODRIGUEZ, con cédula de identidad # 171524395-0, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado a calificación profesional; y que he 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.

Washington Paúl Ortega Rodríguez

C.C.: 171524395-0

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación titulado:

“ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012”

Realizado por:

WASHINGTON PAUL ORTEGA RODRIGUEZ

Como requisito para la Obtención del Título de:

INGENIERO FINANCIERO

Ha sido dirigido por el profesor:

DARIO DIAZ. MGS.

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

Darío Díaz MGS.

DIRECTOR

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

DECLARATORIA

Los profesores informantes:

FABIAN TAPIA MGS.

ALEXIS LASCANO MBA.

Después de revisar el trabajo presentado,
lo han calificado como apto para su defensa oral ante
el tribunal examinador

Fabián Tapia MGS.

Alexis Lascano MBA

Quito, 28 de Octubre de 2013

DEDICATORIA

A Dios por permitir que dé un paso más hacia mis sueños, por brindar en mis días esos momentos llenos de alegría y esos momentos que aleccionan, a mi madre que ha sabido ser la compañera perfecta de viaje, que me ha guiado en mi trayecto estudiantil y de vida. A mi padre por estar siempre presente aconsejándome para ser siempre mejor. A mi hermana que complementa mi vida con su carácter y enseñanzas.

Heme aquí superándome a mí mismo, dando mis palabras de cierre y de comienzo también.

AGRADECIMIENTO

Siempre resultará difícil agradecer a cada una de las personas que de una u otra forma aportaron al desarrollo de esta investigación, y su buena ejecución, pero quisiera empezar agradeciendo a mi director Darío Díaz por haberme facilitado siempre los medios necesarios para llevar a cabo las actividades aquí expuestas y me supo brindar su tiempo, apoyo y conocimientos; a cada uno de mis lectores Fabián Tapia y Alexis Lascano quienes supieron guiar y encaminar este trabajo con solidez, aptitud y buenos consejos.

De manera muy especial agradecer a mis padres por hacer de mí una mejor persona siempre a través de su ejemplo de bondad, honestidad y entereza, siendo siempre mi guía.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla de contenido

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	3
1.1 El Problema de Investigación.....	3
1.1.1 Planteamiento del Problema.....	3
1.1.1.1 Diagnóstico del Problema.....	4
1.1.1.2 Pronóstico	7
1.1.1.3 Control de Pronóstico	9
1.1.2 Formulación del Problema	9
1.1.3 Sistematización del Problema	10
1.1.4 Objetivo General	10
1.1.5 Objetivos Específicos.....	10
1.1.6 Justificaciones	10
1.2 Marco Teórico	14
1.2.1 Estado Actual del conocimiento sobre el tema.	14
1.2.2 PEST.....	14
1.2.3 Adopción de una perspectiva teórica.	16
1.2.3.1 Ciclo de la Política Pública	16
1.2.4 Marco Conceptual.	23
1.2.5 Hipótesis.....	25
1.2.6 Identificación y Caracterización de las Variables	25
2 CAPÍTULO II: MÉTODO	26
2.1 Tipo de estudio	26
2.2 Modalidad de Investigación	26
2.3 Método	26
2.4 Población y Muestra.....	27
2.5 Selección de Instrumentos de investigación.....	27

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

2.6	Validez y confiabilidad de instrumentos	28
2.7	Operacionalización de Variables.....	29
2.8	Procesamiento de datos	30
3	CAPITULO III: RESULTADOS.....	31
3.1	Levantamiento de datos.....	31
3.1.1	Factores Políticos	31
3.1.1.1	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados internacionalmente.	32
3.1.1.2	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente entre los años 60 y 80.....	33
3.1.1.3	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente entre los años 90.....	34
3.1.1.4	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente entre el 2000 y el 2006.....	36
3.1.1.2	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2007.	44
3.1.1.3	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2008.	47
3.1.1.4	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2009.	51
3.1.1.5	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2010.	52
3.1.1.6	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2011	57
3.1.1.7	Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2012.	62
3.1.2	Factores Sociales.....	71
3.1.3	Factores Económicos.....	76
3.1.3.1	Acceso al Financiamiento	82

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

3.2	Presentación y Análisis de Resultados	85
3.2.1	Políticas de financiamiento para vivienda popular en Ecuador	85
3.3	Aplicación Práctica	85
3.3.1	Propuesta de Política de Financiamiento para Vivienda Popular	85
3.3.1.1	El acceso a terrenos	86
3.3.1.2	Regularización de terrenos invadidos y de las viviendas construidas.	87
3.3.1.3	La asignación de recursos para otorgar incentivos de regularización, construcción y mejoramiento de las unidades de vivienda.	88
3.3.1.4	Adecuación de acceso a los servicios de primera necesidad como lo son el agua potable, tratamiento de aguas residuales entre otros	89
3.3.1.5	Mejoramiento de la infraestructura urbana para permitir accesos fácil y seguro a los sistemas de vivienda.....	89
3.3.2	Política de Financiamiento para Vivienda Popular	91
3.3.2.1	Finalidad de la Política Pública.....	91
3.3.2.2	Objetivo General de la Política Pública	92
3.3.2.3	Objetivos Específicos.....	92
3.3.2.4	Estructura de la Política	92
3.3.2.5	Metas	92
3.3.2.6	Ejes de Acciones o actividades	93
3.3.2.7	Seguimiento, monitoreo y evaluación.....	93
3.3.2.8	Responsables.....	94
3.3.2.9	Financiación.....	94
3.3.3	Caso de Estudio.....	96
4	CAPITULO IV: DISCUSIÓN	100
4.1	Conclusiones	100
4.2	Recomendaciones	101
5	ANEXOS	103
6	Trabajos citados	129

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Evolución de la población urbana y rural, según año censal 1950-2010.....	71
Gráfico 2: Tasas de crecimiento inter-censal nacional, urbano y rural, según año censal.....	72
Gráfico 3: Crecimiento Poblacional Ecuador.....	74
Gráfico 4: Tasa de crecimiento Ecuador	74
Gráfico 5: Distribución Relativa del Ingreso Corriente Monetario mensual, por fuente.....	77
Gráfico 6: Ingreso Corriente Monetario y No Monetario	77
Gráfico 7: La población ocupada en el país	79
Gráfico 8: Canasta Vital USD.....	81
Gráfico 9: Estructura Mercado Hipotecario – Banco Central del Ecuador 2004.....	83
Gráfico 10: Distribución Proporcional de la Vivienda Particular en el D.M de Quito	54
Gráfico 11: Distribución Porcentual de Vivienda Ocupada en el D.M. de Quito por Zona Administrativa.....	55
Gráfico 12: Volumen y Variación Mensual Segmento Vivienda	59
Gráfico 13: Número de Operaciones y Crédito Promedio	60
Gráfico 14. Valor Promedio de la Vivienda.....	61
Gráfico 15: Volumen de Crédito y TEA (Tasa Activa Efectiva Referencial)	68
Gráfico 16: Crédito Promedio y Número de Operaciones 2010-2012.....	69
Gráfico 17: Valor Promedio de la Vivienda y Crédito Promedio de 2010 a 2012	70
Gráfico 18: Modelo Piramidal de Atención de Necesidades de Vivienda	91

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Índice de Tablas

Tabla 1: Ministros a cargo del MIDUVI	5
Tabla 2: Cartera para Constructores Independientes	6
Tabla 9: Elaboración de la Agenda pública	17
Tabla 10: Formulación de Política	18
Tabla 13: Instituciones Consultoras	31
Tabla 3: Bonos Emitidos por años y tipo de Bono	37
Tabla 4: Impacto del Programa Apoyo al Sector Vivienda II	39
Tabla 5: Ingreso Familiar Urbano y Capacidad de Compra	41
Tabla 6: Préstamos Sector Construcción	41
Tabla 7: Calificación de la Cartera por Nivel de Riesgo	43
Tabla 8: Déficit cualitativo de Vivienda 2006	43
Tabla 22: Categorías Establecidas para Vivienda Nueva o Mejoramiento	45
Tabla 23: Ministros de Desarrollo Urbano y Vivienda por Gobierno	49
Tabla 24: Barrios, urbanizaciones y asentamiento en el DMQ, según administraciones zonales y parroquias	50
Tabla 25: Viviendas Particulares y Colectivas del Distrito Metropolitano de Quito, por condición de ocupación y ocupantes según administraciones zonales	53
Tabla 26: Número de Familias Beneficiadas por Bono “Mi primera Vivienda”	63
Tabla 27: Bonos entregados e inversión para Vivienda Rural y Urbano Marginal Período 2012	64
Tabla 28: Bonos Entregados e Inversión Programa Manuela Espejo período 2012	65
Tabla 29: Bonos e inversión Programa SAV BID período 2012	66
Tabla 30: Número de reasentamientos en ejecución a 2012	67
Tabla 11: Población total, urbana y rural 1950-2010	71
Tabla 12: Tasa de crecimiento inter-censal regional: Costa, Sierra, Oriente y Galápagos	73
Tabla 14: Gráficas comparativas del censo de 2001-2010	75
Tabla 15: Déficit Habitacional Cualitativo	75
Tabla 16: Fuentes de Ingreso	76
Tabla 17: Fuentes de Ingresos Monetarios	77
Tabla 18: Ocupación Ecuatoriana por Región	80
Tabla 19: Canasta Familiar USD	81

**ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012**

Tabla 20: Cambios en las canastas de bienes y servicios.....	82
Tabla 21: Ofertas del mercado de crédito para vivienda.....	84
Tabla 31: Presupuesto General del Estado	95

Resumen

Las políticas estatales de financiamiento para vivienda popular a lo largo del tiempo han sido formuladas bajo el principio de igualdad, y depende de la negociación que se tenga entre la banca pública y privada, en el presente trabajo de investigación se expondrá la evolución que estas políticas han tenido entre los años 2007 y 2012, partiendo de los sucesos y cifras que han sido expuestas por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), contrastando con la información oficial obtenida de las instituciones que manejan este tipo de financiamientos. La investigación se centra en la ciudad de Quito donde se pondrá en manifiesto el alcance de la actual política ya que es un tema que va más allá de la construcción de viviendas, para el desarrollo de una política coherente se debe tener en cuenta factores esenciales como: sociales, económicos y políticos. El análisis de las políticas ya implantadas indica que la vivienda inadecuada se constituye como uno de los problemas más sensibles que tiene no solo Quito sino el país, el alarmante déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo debe ser direccionado en una sola política social y económica la cual se ha formulado en el presente trabajo, y será comparada con la política vigente. La creciente demanda de vivienda urbana, conformada mayoritariamente por familias de escasos y medianos recursos está superando claramente la capacidad de reacción que ofrecen los municipios en este caso el de la ciudad de Quito, el cual no solo vela por la construcción de viviendas sino también del abastecimiento de servicios básicos lo que agrava y disminuye la capacidad de reacción frente a este problema. Partiendo siempre de datos estadísticos actuales y entrevistas realizadas a las personas que manejan directamente el tema.

Palabras Clave: Política pública, vivienda popular, Ecuador, Financiamiento.

Abstract

Popular government policies of housing finance over time have been made based on the principle of equality, and depends on the negotiation that is between the public and private banks, in the present investigation will present the evolution that these policies have had between 2007 and 2012, based on the events and figures that have been exposed by the National Institute of Statistics and Census (INEC), in contrast to official information obtained from the institutions that handle this type of financing. The research focuses on the Quito city where you will show the scope of the current policy because it is an issue that goes beyond housing, to develop a coherent policy must take into account key factors such as social, economic and political. The analysis of the policies already implemented indicates that inadequate housing constitutes one of the most sensitive issues that not only Quito but also the hole country, the alarming housing shortage both qualitative and quantitative must be addressed in a single social and economic policy the which is formulated in this paper, and will be compared with current policy. The growing demand for urban housing, comprised mainly of families with low and moderate income is clearly surpassing the responsiveness offered by municipalities in this case the Quito city, which ensures not only housing but also the provision of basic services aggravating and decreased ability to react to this problem. Always starting current statistical data and interviews with people directly handling the issue.

Key words: Public policy, public housing, Ecuador, Funding.

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 El Problema de Investigación

1.1.1 Planteamiento del Problema

Al momento de estudiar las políticas públicas, surge la teoría del “Ciclo Político”, propuesta por Jones, en el año 1970, la misma que años más tarde fue retomada por Thoenig, en el año 1992, y explicada y adaptada por André – Noël Roth Deubel, en el año 2006, ésta describe a las políticas públicas como un conjunto de momentos cíclicos que van desde la identificación del problema hasta la evaluación y puesta en práctica de la misma, dentro de este contexto se encuentra la problemática ecuatoriana, que si bien es cierto ha incrementado su participación en los últimos años deben ser analizadas sistémicamente para determinar que estos ciclos se encuentren desarrollados de una manera eficiente y el impacto que producen en la construcción generando a su vez un encarecimiento en el costo de vivienda popular, impactando en la capacidad adquisitiva de los grupos más vulnerables.

En el Ecuador la generación de políticas estatales de financiamiento para vivienda popular se ha ligado estrictamente al comportamiento de la sociedad en centros urbanos como la ciudad de Quito, la misma que será tomada en cuenta para el desarrollo de la presente investigación. Las finanzas juegan un papel primordial en la formulación y puesta en práctica de políticas estatales, más aún si se trata de financiamiento.

Se tomarán en cuenta políticas del Plan Nacional para el Buen Vivir escogidos con el propósito de estudiar el comportamiento de las políticas implantadas para el sector popular solidario. Tomando en cuenta que éste estudio será encaminado hacia el sector de vivienda.

Adicionalmente se abordará políticas basadas en la redistribución monetaria con la finalidad de que la riqueza del país vaya bien direccionada hacia el sector popular del Ecuador y por consiguiente se obtenga un manejo equilibrado de los recursos. Y de este modo analizar las propuestas ya existentes y realizar una comparación tanto esquemática como de resultados de cada una de ellas, encaminadas lógicamente hacia la vivienda popular en la Ciudad de Quito.

1.1.1.1 Diagnóstico del Problema

La vivienda ha sido considerada un indicador de la dinámica con la que un país se desenvuelve económicamente, una disminución en el financiamiento y construcción de viviendas se lo denota como recesión en la economía del país, mientras que un aumento del financiamiento y del acceso a vivienda denota recuperación económica.

En este mismo contexto la calidad de las viviendas refleja en cierta medida la calidad de vida de las personas que en ella viven, mientras las viviendas sean mejores, sube el estándar de vida de las personas, al contrario si la calidad de la vivienda es deplorable y los asentamientos son precarios, expresan pobreza y por lo tanto un déficit en la calidad de vida.

En este sentido es importante analizar el mercado financiero para vivienda en el país, pues el acceso a crédito, disminución de garantías, trámites, costos de construcción significa una mayor inversión en vivienda.

El mercado financiero ha estado ligado al actuar político de la nación en la que se desarrolla, en donde se toma en cuenta factores como la inestabilidad, la falta de continuidad, la demanda de vivienda, el déficit generado en la misma, y el crédito al constructor.

Tomando en consideración estos aspectos se revela según (Acosta, 2009), que en la realidad del Ecuador se observa que el acceso al crédito para comprar una casa generalmente ha sido destinado a familias de clase media o alta, y que ello depende de la accesibilidad a los requisitos que dichos préstamos requieren, los mismos que van cambiando dependiendo de la autoridad que se encuentre a cargo de ellos

La inestabilidad política que viene afectando al Ecuador ha hecho que las políticas se vean afectadas ya sea por cambios en su contexto o cambios en la totalidad de dicha política. La República del Ecuador vivió una asentada inestabilidad política durante muchos años. La situación que enfrenta el país y en general América Latina es de esta manera, podemos concluir, en forma general que la existencia de una democracia participativa, donde impere la justicia social y donde exista un tipo de gobernabilidad democrática, resultan por ahora en el Ecuador al igual que en el resto de Latinoamérica, un anhelo, una aspiración por cumplir (Arzube & Arzube, 2006, pág. 23).

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

En la cartera de vivienda se observa inestabilidad lo asegura (Arzube & Arzube, 2006), debido a que a partir de la creación del MIDUVI, se han nombrado 12 ministros en un lapso de 14 años.

Esta situación no ha permitido el desarrollo de programas de largo plazo, de manera eficiente, en la tabla que se encuentra a continuación se observa la distribución a lo largo de los períodos presidenciales del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda con sus tiempos de permanencia.

Tabla 1: Ministros a cargo del MIDUVI

GOBIERNO	MINISTRO	PERÍODO	PARTIDO POLITICO
Arq. Sixto Durán Ballén	Ing. Francisco Albornoz	Agosto 1994 a Agosto 1996	Social Cristiano
Dr. Abdalá Bucaram	Dr. Víctor Hugo Sicuoret	Agosto 1996 a Febrero 1997	PRE
Dr. Fabián Alarcón	Arq. Diego Ponce	Mayo a Agosto de 1998	FRA (Coalición)
Dr. Jamil Mahuad	Arq. Teodoro Peña	Agosto 1998 a Octubre 2000	Democracia Popular
Dr. Gustavo Noboa	Ing. Nelson Murgueitio	Febrero 2000 a Enero 2003	
Ing. Lucio Gutiérrez	Ing. Nelson Álvarez	Enero 2003 a Marzo 2004	Sociedad Patriótica
	Ing. Bruno Poggi	Abril 2004 a Abril 2005	PRE
Dr. Alfredo Palacio	Ing. Armando Bravo	Abril a Diciembre de 2005	
	Ing. Héctor Vélez	Enero 2006 a Enero 2007	
Econ. Rafael Correa	María de los Ángeles Duarte	Enero 2007 a Enero 2009	Alianza País
	Walter Solís	Febrero 2009 a Noviembre 2011	
	Arq. Pedro Jaramillo	Diciembre 2011 hasta la fecha	

Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

A su vez la tabla indica la variabilidad del sentido de gobierno que rigió en determinados momentos, yendo de movimientos de izquierda a partidos de derecha que crea abismos en los proyectos destinados al financiamiento de vivienda popular, debido a que el enfoque social es distinto para cada sector político.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

La falta de continuidad de los proyectos también es una causa para que el acceso al financiamiento para construcción o adecuación sea limitado o no tenga el alcance que se necesita para cubrir las necesidades de vivienda en el país.

En el Ecuador ha existido una predisposición a abordar el tema de vivienda siempre a partir de proyectos, programas, y políticas enmarcadas en tendencias distintas, de acuerdo al gobierno de turno lo asegura (Acosta, 2009), en donde la falta de continuidad se convierte en algo habitual dentro de la búsqueda de soluciones al problema habitacional que enfrenta el país.

Los procesos de producción de políticas de financiamiento para vivienda popular se han dado como respuesta a las necesidades sociales, desde un enfoque de compensación, el análisis de estas políticas lleva a reconocer que la vivienda inadecuada constituye uno de los problemas sociales más sensibles, existe un alarmante déficit habitacional en el Ecuador asegura (Chacón, 2008), este déficit es tanto cuantitativo como cualitativo, llegando a la cifra nacional deficitaria de 1.245.000 y una demanda anual de 54.000 viviendas, para nuevos hogares según (MIDUVI, 2010)

La migración existente del campo a la ciudad tiene consecuencias, entre las cuales se destacará para fines del análisis propuesto el sobre poblamiento de las ciudades, Según información dada por INEC el organismo que realiza el censo en todo el país.

El crédito otorgado al constructor independiente es a su vez un indicador del estado de las políticas actuales de financiamiento para vivienda popular.

En ocasiones la población de escasos recursos adquiere vivienda pre elaborada, a través de proveedores de vivienda barata, ligados a constructores privados, los mismos que necesitan el incentivo económico por parte de mutualistas y bancos.

Tabla 2: Cartera para Constructores Independientes

PERIODOS	MUTUALISTAS		COOPERATIVAS		BANCOS	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Cartera Construcción en Millones de Dólares	6,40	11,80	15,00	33,60	207,90	53,50
No. De Operaciones			16.253,00	25.655,00	10.099,00	5.607,00
% de cartera total	32,00	54,60	20,30	29,40	3,70	1,60

Elaborado por: Autor
Fuente: CAE

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El mayor índice de operaciones para constructores se refleja en las cooperativas en los años 1999 a 2000 presentada por el Colegio de Arquitectos del Ecuador, siendo esta a su vez la última medición institucional realizada, en donde se observa que para el año 2005 el 80% de las operaciones se realizaron a través de cooperativas pero sin alcanzar el nivel monetario de los bancos, indicando a su vez que los préstamos para elaboración de vivienda popular o barata se concentra en estas. Y que los bancos destinan estos créditos a constructores de vivienda de lujo o por encima de los valores máximos de una vivienda popular.

De los 2.239.191 habitantes de Quito el 65% son quiteños, mientras el 35% son inmigrantes internos, es decir, provienen de otros cantones y provincias, según los resultados del Censo de Población y Vivienda 2010.

En el Ecuador existe un nivel de pobreza de 32,4% (CEPAL, 2009) lo cual indica que este sector requiere tanto de espacio territorial, como de infraestructura en vivienda. No obstante, el porcentaje de pobres en el país sigue siendo más alto que en otras naciones de la región

La segregación residencial a segregación espacial puede ser entendida como una separación residencial de diferentes grupos de población. O lo que es igual, la segregación espacial existe cuando algunas áreas muestran una sobre representación y otras áreas una baja representación de los miembros de un grupo (Montaner, 2007).

Por otro lado existe el concepto colectivo de Buen Vivir, que según (José Luis Coragio, 2008) es un modo de vida en convivencia cuya concreción será definida a lo largo de la historia por el pueblo ecuatoriano, y que no se reduce a las preferencias de los consumidores limitados por la escasez de sus recursos

1.1.1.2 Pronóstico

Si no se toma en consideración el crecimiento demográfico se verá afectado la precisión de los montos asignados para cada uno de los proyectos de financiamiento para vivienda popular, en consecuencia la falta de información adecuada para este sector haría posible el incremento de negocios de préstamos fraudulentos en la Ciudad de Quito. Debemos saber a qué se refiere un negocio fraudulento de préstamos, Los chulqueros brindan básicamente sus "servicios" en los negocios pequeños, a los minoristas, informales, agricultores, compradores de vehículos, entre otros. Esta actividad, que no es nueva en el país

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

y que era habitual en centros urbanos y en el agro, se ha tornado, según hipótesis de la Policía, en una fuente de inseguridad, porque ahora se trata de bandas organizadas de "prestadiarios" esto muestra (Diario Hoy, 2009), y sabemos que este tipo de negocios ha ido creciendo en el Ecuador, y por medio de éstos la cantidad de vivienda popular que debe ser implantada se verá afectada en términos de exactitud.

Produciría cambios que retrasarían la presencia de préstamos necesarios para vivienda popular en la Ciudad de Quito, es una situación de ingobernabilidad que se sucede en un Estado o parte de él. Las causas pueden ser varias y confluyen en un caos institucional que no permite que las cosas marchen normalmente. Por lo general en estado de inestabilidad nadie respeta el marco constitucional de la nación y a veces quienes detentan el poder o algunos de sus dirigentes cometan desafueros que atentan contra el establecimiento democrático o legal, sin que sus autoridades logren hacer algo por controlar la situación. En ocasiones, se llega a una situación de alteración estatal que paraliza el desenvolvimiento de las principales actividades: económicas, comerciales, relaciones exteriores, inversiones, educativas, judiciales, etc. Hay que aclarar que muchas veces la inestabilidad sobreviene por estrategias partidistas apoyadas por sectores opositores o también por políticas gubernamentales que contrarían el espíritu constitucional o que van en contra de intereses colectivos. El alzamiento armado, los paros, las protestas, el bloqueo de vías y la no presencia del gobierno para hacer frente a las crisis planteadas son sinónimo de inestabilidad (Cámara de Industrias Guayaquil, 2011).

El no poseer información actualizada compromete seriamente la toma de decisiones para la implementación de políticas de financiamiento, se pueden ocasionar pérdidas de datos valiosos o incluso la duplicación de algunos, lo que afecta en la estabilidad de una política seria, como lo indica el Artículo 158 de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias¹. Tras la creación de este organismo se trasladaría la obtención de información actualizada a la misma.

Evidenciándose que es imperiosa la necesidad de un exhaustivo análisis de la teoría y práctica en la formulación y estudios de las políticas de financiamiento para vivienda popular,

¹ Artículo 158.- Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias.- Créase la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias, como un organismo de derecho público, dotado de personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, técnica y financiera, con jurisdicción nacional. La Corporación en lo relativo a su creación, actividades, funcionamiento y organización se regirá por esta Ley y su correspondiente Estatuto social que deberá ser aprobado por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

de esta manera reconocer que la falta de vivienda adecuada (una vivienda con los servicios necesarios: baño, cocina, recámara y sala de estar, de un área mínima de 38m² (MIDUVI, 2010), constituye uno de los problemas más sensibles y complejos de resolver. Lo que ha puesto en evidencia que el problema habitacional ha desbordado la capacidad del Estado para dar respuesta, a pesar de los esfuerzos realizados, porque según (Acosta, 2009), “generalmente la vivienda ha sido enfrentada como un problema individual y utilizado como oferta electoral” esto ha llevado a que la informalidad en la construcción de la vivienda se constituya en la única opción para muchas gente de acceder a suelo y vivienda.

1.1.1.3 Control de Pronóstico

- Se debe analizar partiendo de datos estadísticos claros actualizados y concernientes a la actividad a ser investigada, una vez obtenidos éstos datos se podrá hacer una comparativa mucho más acertada y se podrán hacer también propuestas para un futuro a mediano plazo .
- La conformación de la Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias es un paso muy importante para la realización correcta del análisis propuesto, se deben realizar estudios de campo en la Ciudad de Quito tanto en el área urbana como en el área sub urbana. La conformación de un estudio adecuado tanto histórico como contemporáneo es de vital importancia.
- Se ha conseguido una continuidad en el gobierno, lo que es una ventaja en la parte de la inestabilidad política, mas sin embargo debe tomarse en cuenta para los análisis, ya que no se trata solamente de una sostenibilidad del Presidente, sino también de las autoridades al frente de los estudios de políticas de financiamiento encaminadas a vivienda popular.

1.1.2 Formulación del Problema

¿Cómo influyen las insuficientes políticas estatales de financiamiento en la generación de vivienda popular?

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

1.1.3 Sistematización del Problema

¿Qué rol ha tenido el Gobierno de Ecuador en la política de financiamiento para vivienda popular en el período 2007-2011?

¿Cuáles fueron los resultados obtenidos de la antigua política de financiamiento para vivienda popular en comparación con la implantada en el año 2011?

¿Cuál es la política de financiamiento para vivienda popular desde un marco de análisis de la segregación residencial?

¿En qué lineamientos se basa la política de financiamiento para vivienda popular vigente, y sus efectos sobre la disponibilidad de espacio físico en la Ciudad de Quito?

1.1.4 Objetivo General

Determinar la influencia que ha tenido las Políticas Estatales de Gobierno en la generación de financiamiento para vivienda popular en el período 2007-2012.

1.1.5 Objetivos Específicos

Identificar los resultados obtenidos de la antigua política de financiamiento para vivienda popular en comparación con la implantada en el año 2012.

Analizar la política de financiamiento para vivienda popular desde un marco cronológico y su utilización

Estudiar los lineamientos en los que se basa la política de financiamiento para vivienda popular vigente, y sus efectos sobre la disponibilidad de espacio físico en la Ciudad de Quito.

Proponer una Política Estatal que se ajuste a las necesidades identificadas en el entorno.

1.1.6 Justificaciones

La presente investigación se realiza con el propósito de estudiar la evolución de las Políticas Estatales de Financiamiento para Vivienda Popular que existe en la República del Ecuador.

Como lo indica (Acosta, 2009, pág. 3) “En el Ecuador ha existido la tendencia de abordar el problema de la vivienda a partir de proyectos, programas y políticas enmarcadas en

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

distintas tendencias, de los diversos gobiernos de turno. La falta de continuidad ha sido una constante en la búsqueda de soluciones al problema habitacional en el país.”

Las políticas públicas de vivienda en Latinoamérica se han dado, por un lado, como respuesta a las necesidades sociales, desde un enfoque de compensación, asistencialista que tiene relación con lo que denomina Franco (2001) como el paradigma tradicional.

El análisis de las políticas de vivienda en el país, lleva a reconocer que la vivienda inadecuada constituye uno de los problemas sociales más sensibles y complejos de resolver. En un país de más de 13 millones de habitantes, con cerca de 3 millones de hogares, existe un alarmante déficit habitacional cualitativo y cuantitativo de alrededor de un millón doscientas cuarenta y cinco mil viviendas y una demanda anual de más de 54.000 viviendas para nuevos hogares según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI a finales de 2009.

Esto conlleva a conceptos de desarrollo como lo sostiene (Wilfried, 1960) “El desarrollo comprende la interrelación de varios factores, sean estos técnicos, económicos, sociales o políticos. Cada uno por sí solo es insuficiente para posibilitar el progreso de las condiciones de vida que las personas y países luchan por obtenerlo.”

La investigación se centrará en la comprensión del potencial desarrollo de sectores con escasos recursos que necesitan una vivienda propia urbanizada, y la participación de políticas estatales que ayuden o se encarguen de dicho desarrollo.

La creciente demanda de vivienda urbana, conformada en su mayoría por familias de medianos y escasos recursos, está superando la capacidad de respuesta de los municipios para ofrecer servicios públicos y del sector habitacional formal para proveer viviendas.

El déficit de vivienda aumenta año tras año y los recursos disponibles resultan insuficientes para construir nuevas unidades habitacionales. La determinación y cuantificación del déficit habitacional depende en buena medida de los estándares y criterios que se establezcan, principalmente para calificar si una vivienda es o no deficitaria, por oposición a lo que se caracterizaría como una vivienda adecuada lo que produce diferencias substanciales en las cifras que intentan medir el problema.

“La política nacional de vivienda es el instrumento adecuado y necesario para enfrentar el problema habitacional en el Ecuador, es y debe ser un instrumento orientador y coordinador de las acciones de viviendas y asentamientos humanos a corto, mediano y largo plazo, de todos los agentes públicos, privados y populares participantes en la producción de soluciones habitacionales, ya que la vivienda es un factor determinante en el bienestar y

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

calidad de vida de la población, por lo tanto el sector vivienda podrá contribuir significativamente al logro de este objetivo". (MIDUVI, 2010)

La creciente migración campo – ciudad a la que se ve enfrentada la ciudad de Quito, ha generado una gran concentración de esfuerzos en la generación de espacios o suelo, dicha actividad afecta tanto a los mercados de suelos, así como también a los mercados inmobiliarios y de bienes y servicios, los mismos que deben priorizar las zonas que son polos de desarrollo inmobiliario.

Habitualmente el sector de la vivienda en términos generales se ha manejado con el crédito directo al constructor por parte de las entidades financieras, también ha aplicado el financiamiento selectivo al comprador final por parte de bancos, mutualistas y cooperativas.

Actualmente existen las siguientes líneas de Financiamiento:

1. Institucionales Financieras
2. Banco ecuatoriano de la Vivienda
3. Inversionista internos
4. Inversionista Externos
5. Fondos Inmobiliarios
6. Titularizaciones.

El tema de investigación encuentra su justificación no únicamente en el volumen de recursos que maneja, sino también en la Planificación Urbana, las Políticas de Financiamiento.

El desarrollo del tema se vuelve de interés actual, cuando se relaciona la tasa de crecimiento poblacional y la tasa de migración campo-ciudad que influye directamente en las políticas de financiamiento, ya que se tiene referencia de casos en los cuales se ha llegado a quiebra o simplemente han quedado inconclusos por una deficiencia en el financiamiento o un mal direccionamiento de recursos.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Se justifica además, por ser un tema estrictamente ligado con el ámbito en el que se desarrolla la carrera de Ingeniería Financiera, al tomar en cuenta elementos tales como los financieros, económicos, legales y sociales.

1.2 Marco Teórico

1.2.1 Estado Actual del conocimiento sobre el tema.

1.2.2 PEST

Al momento de definir el espacio a ser descrito, el estudio del entorno es parte fundamental tomando en cuenta factores críticos los cuales son:

- Factores Políticos
- Factores Económicos
- Factores Socioculturales
- Factores Tecnológicos

Este análisis funciona como un marco para examinar una situación en particular, en este caso son las políticas estatales de gobierno para vivienda popular.

Existen varios aspectos fundamentales para acceder al crédito de vivienda en el Ecuador, factores como: Crecimiento demográfico, procesos de urbanización de terrenos, la economía dentro del círculo familiar, el acceso al financiamiento tanto estatal como privado, el marco legal vigente para cada año y para cada ciclo presidencial, entre otros, son factores que se deben tomar en cuenta al momento de determinar o redactar una nueva política de vivienda popular, a continuación se analizarán estos aspectos con la finalidad de entender el ámbito en el que se desarrolla el sistema de vivienda en el país.

El análisis de cada uno de estos elementos de manera independiente revela el macro-entorno en el que se plantea implementar una política de financiamiento para vivienda popular.

El desarrollo conceptual que tienen las políticas gubernamentales es muy amplio, en dicho caso se determinarán las más importantes tomadas en cuenta con un criterio analítico, para así proceder con el análisis de los procesos de elaboración y ejecución de las Políticas Públicas de Vivienda Popular.

Los procesos de formulación de Políticas públicas pueden entenderse como una sucesión de intercambios entre actores políticos que interactúan en escenarios formales e informales así lo interpretan (Stein, Tomáis, & Echebarría, 2006), en este sentido el Banco Interamericano de Desarrollo plantea que: “las políticas son respuestas contingentes al estado

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

de situación de un país. Lo que puede funcionar en algún momento de la historia en un determinado país puede no hacerlo en otro lugar o en el mismo lugar en otro momento”. (Stein, Tomáis, & Echebarría, 2006)

Profundizando en el tema, y recogiendo definiciones de otros autores las Políticas Públicas se pueden definir como: “el conjunto de actividades de las instituciones de gobierno, actuando directamente o a través de agentes, y que van dirigidas a tener una influencia determinada sobre la vida de los ciudadanos” (Pallares, 1982)

Pallares señala que a esta definición genérica de políticas públicas hay que agregarle algunas consideraciones, tales como:

- 1- Proceso decisional: son un conjunto de decisiones que se llevan a cabo a lo largo de un plazo de tiempo y normalmente tienen una secuencia racional.
- 2- Inacción: una política puede consistir también en lo que no se está haciendo.
- 3- Gubernamentales: Para que una política pueda ser considerada como pública tiene que haber sido generada o procesada dentro o con los procedimientos, instituciones y organizaciones del gobierno. (Pallares, 1982)

Cada uno de estos conceptos darán un acercamiento más detallado al análisis de las políticas públicas en el país enfocadas principalmente a la situación que enfrenta actualmente la vivienda por lo tanto un concepto aún más enfocado hacia el tema sería:

Se trata de reconstruir procesos de actuación de poderes públicos. Examinar relaciones, alianzas y conflictos entre los actores presentes en el proceso político objeto de análisis y las vías y las formas de representación establecidas. Se trata de ver quién interviene en cada política concreta y con qué resultados. (Subirats, 1992)

Se debe tener en cuenta que estas políticas son en el Ecuador y en toda Latinoamérica son elaboradas en un contexto de inequidad que como lo indica Franco es importante “reconocer la desigualdad existe en la región y la importancia de formular políticas sociales con equidad, en un régimen político democrático” (Franco, 2001, págs. 41-58)

Dicho esto la formulación de políticas públicas no es un hecho que se atribuya únicamente al Ecuador, sino que es un instrumento internacional, que por ende es

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

influenciado por organismos internacionales como el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional, las Naciones Unidas, la Organización de Estados Americanos.

1.2.3 Adopción de una perspectiva teórica.

Al momento de analizar y proponer una política adecuada de financiamiento para vivienda popular se debe tener en cuenta una adecuada esquematización para la elaboración de políticas gubernamentales.

La acción del Estado adquiere forma de política pública al involucrar en su agenda la realidad de la comunidad que requiere una respuesta integral, consistente y sostenible de su parte, para ser transformada en pro del bienestar general en el marco constitucional y legal vigente. (Gobierno de la Ciudad de Bogotá, 2008)

1.2.3.1 Ciclo de la Política Pública

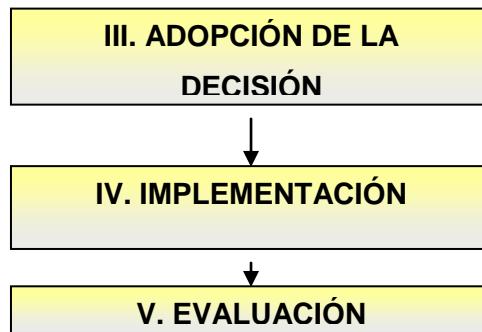
El proceso de construcción de las políticas no debe verse como un orden estricto y sucesivo de etapas que están condicionadas unas a otras, si es necesario establecer un punto de partida, un durante y un después de la política, en donde se pueda definir qué se prioriza en ésta o cuál es su objeto de acción, los roles que cumplen los actores involucrados en su formulación y desarrollo, sus alcances y los mecanismos de implementación entre otros.

En ese sentido se propone como metodología para la construcción de políticas públicas el siguiente ciclo compuesto por cinco fases.

Ciclo de Política Pública - secuencia lógica de la vida de una política pública – (modelo basado en Jones (1970), Thoenig y Roth (1992)):



ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012



Elaborado por: G. Bogotá
 Fuente: Thoenig v Roth

Elaboración de la agenda pública

En esta fase se establecen participativamente las orientaciones y reflexiones que guiarán todo el proceso de desarrollo de la política pública; se construye identificando cuál es la realidad que caracteriza a la población y al territorio, teniendo en cuenta las siguientes acciones estratégicas:

Tabla 3: Elaboración de la Agenda pública

FASE		ACCIONES ESTRATÉGICAS	
1	ELABORACIÓN DE LA AGENDA PÚBLICA	Identificación del Marco de Referencia ACCIONES ESPECÍFICAS Revisión previa de marcos y contextos *Delimitación temática, poblacional y espacial *Elaboración de Diagnóstico participativo	Identificación del problema, situación prioritaria o potencialidad ACCIONES ESPECÍFICAS Determinación de las causas del problema - Valoración de factores críticos a enfrentar

Elaborado por: G. Bogotá
 Fuente: Thoenig v Roth

Formulación de la Política.

Esta fase se construye sobre los resultados obtenidos en el análisis del problema, la situación o realidad necesaria de transformar, los cuales determinaron la agenda pública o el horizonte de sentido. El propósito de la fase de formulación es identificar con precisión

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

respuestas integrales a los factores o determinantes de las situaciones, condiciones, problemáticas o potencialidades identificadas.

Tabla 4: Formulación de Política

FASE		ACCIONES ESTRATÉGICAS		
2 FORMULACIÓN		Selección de alternativas posibles	Definición y desarrollo de la estructura de la política	Elaboración del documento técnico de la política
		ACCIONES ESPECÍFICAS *Identificación de las alternativas de transformación de las situaciones, condiciones, problemáticas o potencialidades identificadas. *Valoración técnico -política de las estrategias de acción (recursos, tiempo, riesgos, efectos generados, etc.)	ACCIONES ESPECÍFICAS *Finalidad *Objetivo general *Objetivos específicos *Ejes o líneas de política *Metas *Acciones o actividades *Seguimiento, monitoreo y evaluación *Responsables *Financiación	*Marcos de la política pública: ético, normativo, conceptual, analítico. *Objetivos y fines de la política. *Estructura de la política pública (según se determine) donde se Identifican las acciones estratégicas *dimensiones, ejes, líneas de acción. *Orientaciones para la implementación de la política.

Elaborado por: G. Bogotá
 Fuente: Thoenig y Roth

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Alternativas posibles.

A partir de la valoración de cada una de las situaciones, condiciones, problemáticas o potencialidades identificadas como necesarias de transformar, deberá construirse una respuesta integral mediante las estrategias participativas que se consideren procedentes, teniendo en cuenta que la voz de la sociedad civil afectada o beneficiaria de las propuestas y de los actores institucionales directamente involucrados, representa un elemento indispensable para garantizar la solidez político- técnica de las alternativas de solución a plantear.



Elaborado por: G. Bogotá
Fuente: Thoenig v Roth

En el desarrollo de esta fase lo que se aborda, es la construcción de la estructura de la política que permitirá alcanzar su propósito, para lo cual se deben definir, al menos, los siguientes aspectos:

Finalidad de la Política Pública. Objetivo superior, ¿Para qué? ¿Cuál es el fin? ¿A qué se quiere contribuir? Circunstancia general a la cual la política quiere contribuir mediante el logro del objetivo que se defina. Se redacta a partir de un verbo en infinitivo que orienta el resto de la frase que siempre contendrá una sola idea.

Objetivo general de la Política Pública. Es la orientación de la acción pública que se constituye en el eje de todo el ejercicio; se define como “el enunciado que orienta de manera global el diseño de una política (...) y debe formularse en términos de cambios esperados en la situación general de la población o grupo con quien se adelanta” (DNP, 1994). La determinación del objetivo general permite articular medios y fines para el logro del estado de cosas deseado.

Su redacción es en tiempo presente o pasado, lo esencial es transmitir la idea de que se trata de algo ya obtenido, aunque en realidad es futuro; esto, para efectos de facilitar mediciones con indicadores, una vez se haya logrado ese estado deseado. Siempre será una sola idea.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Objetivos específicos: enunciados que definen de manera precisa lo que se pretende alcanzar para lograr una acción pública válida que pueda solucionar el problema identificado. Cada objetivo específico debe definir en sí mismo un resultado esperado concreto.

Para efectos de orientar la fase de implementación de la política pública, es necesario definir además:

Estructura de la política: hace referencia a las áreas que componen la política diseñada y que permiten organizar la estructura de la acción pública como punto de partida para su materialización. Esta estructura puede conformarse a partir de ejes, dimensiones, líneas de acción, pilares, entre otros.

Metas: Número de productos o servicios que se espera lograr, expresado en unidades y discriminado por cada eje o línea de política establecida.

Ejes de acciones o actividades: necesarias para lograr las metas ya identificadas.

Seguimiento, monitoreo y evaluación: esquema que se utilizará para cada uno de estos tres aspectos y que permitirá validar en diferentes momentos, lo que se obtiene con la política. Para el efecto, podrán definirse indicadores como representación cuantitativa (variable o relación entre variables), verificable objetivamente, a partir de la cual se registra, procesa y presenta la información necesaria para medir el avance o retroceso en el logro de un determinado objetivo.

Responsables: Actores institucionales directa o indirectamente involucrados en la implementación de la política en formulación. Deberá identificarse el sector administrativo distrital que coordinará la implementación de la política.

Financiación: Definición de implicaciones presupuestales o costos estimados de la política y sus fuentes de financiación (con apoyo de la Secretaría Distrital de Hacienda y la Secretaría Distrital de Planeación).

Adopción de la decisión

Este aspecto hace referencia de manera simple a los distintos canales de manifestación del gobierno hacedor de política pública o de las autoridades administrativas o legislativas competentes (decretos, acuerdos, resoluciones, etc.), que recogen la decisión formulada de manera precisa y dan paso a su fase de ejecución.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

En esta fase se elabora y presenta para su trámite, el respectivo proyecto de acto administrativo distrital que adopta la política pública formulada, con la documentación que sustenta su proceso de construcción.

FASE	ACCIONES ESTRATÉGICAS
	Elaboración y trámite del proyecto de acto administrativo
ADOPCIÓN DE LA DECISIÓN	ACCIONES ESPECÍFICAS *Elaboración del proyecto de acto administrativo (con la documentación que sustenta el proceso de construcción de la política a adoptar).

Elaborado por: G. Bogotá
Fuente: Thoenig v Roth

Implementación

Este es un momento crucial en todo el flujo de decisión del gobierno distrital hasta aquí adelantado. En efecto, significa la gestión de la decisión que permite materializarla para transformar la situación, condición, problemática o potencialidad considerado como objeto de la política pública.

La implementación inicia con el proceso de discusión y diseño de los programas, planes, proyectos y servicios que materializan los objetivos y acciones planteadas en la fase formulación, en los cuales es relevante habilitar espacios de participación social para promover el modelo de gestión pública participativo.

FASE	ACCIONES ESTRATÉGICAS
4 IMPLEMENTACIÓN	Implementación de la Política ACCIONES ESPECÍFICAS * Coordinación y concertación con los sectores involucrados, las acciones a realizar * Diseño del Plan de Acción * Posible armonización de planes, programas o proyectos.

Elaborado por: G. Bogotá
Fuente: Thoenig v Roth

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Para empezar la ejecución de lo formulado, deberán identificarse y activarse los escenarios de coordinación intersectorial que permitirán articular y concertar el desarrollo de esta fase de manera racional y adecuada, en especial, con los actores directamente involucrados.

El sector administrativo o entidad (es) coordinador (as) de la implementación de la política, planeará (n) la ejecución de esta fase a partir del diseño de una matriz o plan de acción que oriente la labor con base en todos los aspectos hasta aquí definidos.

En este estado del proceso, es posible que se identifiquen planes, programas y/o proyectos ya existentes que por su contenido y enfoque, deberían integrarse a la política en proceso y que aportarían insumos para el logro de su objetivo. De ser así, deberá desarrollarse un proceso de armonización que facilite esa integración y promueva no solo la coherencia en la gestión pública distrital sino además, la racionalización de esfuerzos y la evaluación óptima de la política distrital.

Evaluación de la Política Implementada.

Según Durán (1999:170-172) la evaluación de políticas públicas constituye una herramienta para encarar los tres principales retos de los gobiernos contemporáneos: comprender, comunicar y controlar. Los gobiernos deben comprender lo que pasa con los procesos sociales inducidos por la acción pública para fundamentar de la manera más acertada posible las acciones futuras; los regímenes políticos tienen también la obligación de comunicar para explicar con base en una información argumentada y dialogar con su público, con el fin de conseguir el respaldo de sus acciones; por último los gobiernos no pueden dejar de ejercer un control sobre las actividades que realizan.

Por su parte, Weiss (1998: 4) considera la evaluación como “La valoración sistemática de la operación y/o los resultados de una política, en comparación con un conjunto de normas explícitas o implícitas, como medio de contribuir a la mejora de la política”. Este concepto se enfoca no solo en los resultados, sino también en los procesos.

Toda acción pública pretende incidir en la sociedad actuando sobre las necesidades y problemas detectados con el objetivo de provocar un impacto o cambio de esa realidad. Para ello, se define y articula un conjunto de objetivos y se pone en marcha una serie de instrumentos. El propósito de la evaluación es analizar las distintas etapas, desde que se

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

decide intervenir hasta que se manifiestan los impactos, comprobando la validez, tanto interna como externa, de las hipótesis causales de la acción pública.

Así, este propósito se explica en mejorar el proceso de toma de decisiones de los gestores de la Política Pública para que ésta incida efectivamente en un mayor bienestar de la sociedad. También para:

- Verificar la eficiencia del gasto en relación al logro de los objetivos de las políticas
- Identificar fortalezas y debilidades en la implementación de las políticas
- Cuantificar los resultados de la inversión pública
- Ejercer control legal, administrativo y financiero
- Promover aprendizaje organizacional (retroalimentación del personal)
- Optimizar rendición de cuentas
- Racionalizar la toma de decisiones públicas
- Reformar las prácticas de la administración

Una alternativa es la focalización, considerando que la población beneficiaria de políticas sociales es diferente. Sin desconocer los riesgos que la focalización conlleva. En muchas regiones las políticas sociales han generado brechas y discriminación, por lo tanto es sumamente importante el enfoque, la posición y las estrategias que se asuman.

Estos aspectos referenciales que fueron descritos con anterioridad permitirán analizar los procesos de políticas de vivienda en el país, su relación con las estructuras organizativas, conflictos, reglas y cultura institucional; los actores y competencias, como el Estado, organizaciones sociales, los enfoques, cobertura, inversión en la formulación e implementación de políticas públicas de vivienda.

1.2.4 Marco Conceptual.

Política Estatal: Numerosas son las definiciones de “política pública” elaboradas por los estudiosos del tema a lo largo de más de 40 años. Estas reflexiones tuvieron su origen primordialmente en Estados Unidos cuando la ciencia política involucró la acción pública,

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

como uno de sus ejes de estudio. A nivel Latinoamericano, la tendencia a generar doctrina sobre el particular a partir de la observancia atenta a las prácticas del Estado, se produjo posteriormente finalizando el siglo pasado.

“Es un programa de acción gubernamental en un sector de la sociedad o en un espacio geográfico” (Meny & Thoenig 1992).

“Es el conjunto de sucesivas iniciativas, y acciones del régimen político frente a situaciones socialmente problemáticas y que buscan la resolución de las mismas o llevarlas a niveles manejables” (Vargas 1999).

“Existe siempre y cuando instituciones estatales asuman total o parcialmente la tarea de alcanzar objetivos estimados como deseables o necesarios, por medio de un proceso destinado a cambiar un estado de cosas percibido como problemático”. “El análisis de las políticas públicas consiste en examinar una serie de objetivos, de medios y de acciones definidos por el Estado para transformar total o parcialmente la sociedad... ” (Roth, 2002)

“Política pública es un proceso de mediación social, en la medida en que el objeto de cada política pública es tomar a cargo los desajustes que pueden ocurrir entre un sector y otros, o aun, entre un sector y la sociedad global” (Muller, 2002).

Vivienda Popular: aquella destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos más desposeídos de la sociedad. (HARAMOTO N., Edwin; et al, 1987)

Financiamiento Público: El financiamiento público es el que se hace a través de la banca de desarrollo, es decir, de instituciones públicas (de gobierno), estas instituciones tienen como finalidad prestar a sectores económicos vulnerables, como el campo, y a unas tasas que sean convenientes (Cámara de Industrias Guayaquil, 2011)

Principio de Equidad: Es el principio jurídico del reconocimiento del individuo como criatura dotada de cualidades escenciales, que tiene que ver con la acción afirmativa o la discriminación positiva: “Tratar desigualmente a quienes son desiguales socio económicamente”

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

1.2.5 Hipótesis

Las políticas actuales de financiamiento para vivienda popular son insuficientes para suplir la demanda de vivienda dentro de la Ciudad de Quito

1.2.6 Identificación y Caracterización de las Variables

Variable Dependiente: Vivienda Popular en la ciudad de Quito 2008-2012

Variable Independiente: Políticas estatales de Financiamiento período 2008-2012.

CAPÍTULO II: MÉTODO

2.1 Tipo de estudio

Exploratorio: Se refiere a un análisis de los instrumentos gubernamentales encargados de destinar los fondos para el desarrollo de vivienda popular.

Descriptivo: Se describirá cronológicamente la evolución de las diferentes políticas de financiamiento para vivienda popular.

2.2 Modalidad de Investigación

De Campo: En base a la entrevistas con funcionarios gubernamentales y representantes del sector de la construcción.

Documental: En base a la recopilación de información histórica y datos de fuentes oficiales como Banco Central del Ecuador, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, MIDUVI y sectores u organizaciones que tengan incidencia en la construcción y financiamiento de vivienda popular.

2.3 Método

Método Inductivo- Deductivo: Esto implica el planteamiento de un análisis histórico desde los años 20 en el país, de hechos concretos y particulares como son la situación de los mecanismos de financiamiento estatal que se han desarrollado a través de acciones de gobierno, desde un enfoque sistémico que plantea las limitaciones y los incentivos que condicionan las acciones de quienes participan en la formulación e implementación de políticas públicas (Acosta, 2009).

A nivel cuantitativo se basa en la revisión de datos estadísticos, conjuntamente con el análisis de artículos y opiniones de las personas que están involucradas, donde se establecerán categorías de registro, de esta manera identificar si la formulación de políticas estatales de financiamiento se las ha realizado desde el enfoque tecnocrático o desde un enfoque participativo. (Stein, Tomáis, & Echebarría, 2006)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

En donde el primero establece que la política fue diseñada por especialistas para ser aplicadas indistintamente en todas las instancias del Gobierno, como una respuesta a la demanda de la población, mientras que el segundo indica que la política ubica el problema y establece soluciones con la opinión de los diversos sectores. (Acosta, 2009)

Se basa a su vez en el análisis de la formulación e implementación de cada una de las políticas estatales de financiamiento para vivienda popular en el contexto, temporalidad de cada una de ellas.

Es también Deductivo porque, al contar con un cúmulo de bases teóricas respecto de la teoría de Administración de Empresas, Finanzas e Ingeniería Financiera, se trasladará este tipo de análisis con el fin de evaluar el funcionamiento, observar si cumplen con los criterios generalmente aceptados en cuanto tiene que ver con las técnicas y criterios de establecimiento de las políticas estatales.

2.4 Población y Muestra

La población para el criterio del tema seleccionado son las Instituciones Públicas que formulan, practican y evalúan las diferentes políticas para vivienda popular, en este caso serían las siguientes:

Corporación Nacional de Finanzas Populares y Solidarias Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Muestra: Para la presente investigación no se trabajará con una muestra, ya que se analizará la totalidad de los datos entregados por las entidades antes expuestas.

2.5 Selección de Instrumentos de investigación

Entrevistas: De información basada en testimonios de personas que estén familiarizadas con el tema de políticas Financiamiento para vivienda popular y sectores de gobierno que incentiven este tipo de ayuda social.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Fichaje: Se realizará un fichaje que es una técnica auxiliar de todas las demás técnicas empleada en investigación científica de datos, boletines oficiales 2008-2012 e información de los gremios de construcción, mas no es una observación de campo.

Además esta investigación se apoyará en la utilización intensiva de las fichas bibliográficas y mnemotécnicas, e investigación bibliográfica.

2.6 Validez y confiabilidad de instrumentos

Los instrumentos se validarán mediante estudio del comportamiento de los datos obtenidos mediante entrevistas, con el fin de asegurar su precisión, puntualidad del tema y calidad de información.

Las pruebas piloto realizadas a las diferentes autoridades se basan en preguntas directas sobre la situación del financiamiento para vivienda popular, enfatizando la entrevista en el área a la cual pertenece el entrevistado, y la información que éste esté dispuesto a otorgar.

Estas pruebas piloto se encuentran detalladas en los Anexos (A, B y C)

2.7 Operacionalización de Variables

VARIABLE DEPENDIENTE: Vivienda Popular en la ciudad de Quito 2008-2012				
CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORIAS	INDICADORES	ITEMS BÁSICOS	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN
<p>la Vivienda Popular en la ciudad de Quito 2008-2012 se conceptúa como:</p> <p><i>El espacio físico destinado al hábitat de una o varias personas que debe cumplir características mínimas para ser consideradas habitables, priorizando el acceso a personas de escasos recursos.</i></p>	<p><i>Financiamiento para vivienda popular.</i></p>	<p>El IESS desde su creación 1928 hasta 1995 entregó un total de 151.182 créditos hipotecarios. (Banco Central del Ecuador, 2008)</p>	<p>¿Durante el período de 2008 - 2012 fueron más o menos?</p>	<p>Entrevista a la Lic. Patricia Mantilla de la dirección económico financiera del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS (ver Anexo D)</p>
		<p>Desde el año 2006 al 2008 se realizaron 911 operaciones hipotecarias</p>	<p>¿Cuáles son las restricciones para acceder al crédito?</p>	
	<p><i>Crecimiento cuantitativo de vivienda popular</i></p>	<p>Al año 2011 se construyeron 4009 viviendas populares. (Diario Hoy, 2012)</p>	<p>¿Qué sectores prioriza este tipo de construcción?</p>	
		<p>La tendencia anual de construcción de vivienda popular alcanza los 4000 por año. (Banco Central del Ecuador, 2013)</p>	<p>¿Bajo qué parámetros se estipula la cantidad necesaria de estas construcciones?</p>	
	<p><i>Evolución cualitativa de vivienda popular</i></p>	<p>Al 2007 la para ser considerada habitable debía ser mínimo de 32 m²</p>	<p>¿Cómo ha ido evolucionando este factor?</p>	<p>Estadísticas presentadas por el INEC</p>
		<p>Información solo Municipal</p>	<p>¿Existen otras Fuentes?</p>	

VARIABLE INDEPENDIENTE: Políticas estatales de Financiamiento período 2008-2012.				
CONCEPTUALIZACIÓN	CATEGORIAS	INDICADORES	ITEMS BÁSICOS	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN
<p>Las Políticas estatales de Financiamiento período 2008-2012. Se conceptúa como:</p> <p><i>La oferta gubernamental de financiamiento para la construcción o adquisición de vivienda de tipo popular.</i></p>	Políticas vigentes.	El crédito hipotecario entregado por el IESS alcanzo para el año 2007 la suma de 4.119.834,56 de dólares	¿Cómo ha ido evolucionando esta cifra?	Entrevista a la Lic. Patricia Mantilla de la dirección económico financiera del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS (ver Anexo D)
	Evolución de las políticas	Al año 2007 – 2008 se presentaron 17 proyectos de ley (Banco Central del Ecuador, 2008)	¿Cuántas de esas fueron aprobadas?	
	Políticas de financiamiento en el área urbana de Quito	El Municipio de Quito tiene 5 proyectos en marcha (MIDUVI, 2010)	¿Cuáles son esos Proyectos?	
		Al 2012 el municipio no construirá vivienda si no que las impulsará	¿Qué clases de impulsos dará el municipio?	Información presentada por la Secretaría de hábitat y Vivienda.

2.8 Procesamiento de datos

Los datos se presentarán en cuadros y gráficos que se procesarán en Microsoft Office Excel, además de la utilización de Statistical Package for the Social Sciences SPSS para el manejo de grandes bases de datos previa a su presentación en cuadros Excel.

Para este tipo de información se utilizará el método de procesamiento de datos denominado “Matemático-estadístico”, por medio de las técnicas estadísticas, matemáticas y de cálculo que se aplican en la recuperación, tabulación y clasificación de antecedentes, se pretende profundizar en los resultados, hacer proyecciones de ellos.

CAPITULO III: RESULTADOS

3.1 Levantamiento de datos

3.1.1 Factores Políticos

Un factor ciertamente esencial es el factor político, el gobierno ecuatoriano ha suscrito desde siempre acuerdos y tratados los mismos que han sido basados en los ya implementados por organizaciones internacionales, existen insuficientes políticas que hayan sido elaboradas por la comunidad en concordancia con el gobierno y lógicamente la participación privada, para el análisis presente me centraré en los aspectos de gobierno para facilitar el acceso al financiamiento de vivienda popular.

La política de vivienda pública tiene una falencia principal que es la falta de peso de las decisiones tomadas por las instituciones que son tomadas como consultoras mas no ejecutoras tenemos las siguientes como ejemplo claro de este hecho.

Tabla 5: Instituciones Consultoras

Privado	Estatal	Tercer Sector - Desarrollo
<ul style="list-style-type: none">- Cámaras de la Construcción- Colegios de Arquitectos- Colegio de Ingenieros- Promotores Privados- Constructores- Mutualistas- Cooperativas de Ahorro y crédito- Universidades	<ul style="list-style-type: none">- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI- Municipio de Cuenca con la Empresa Municipal de Vivienda EMUVI- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con Quito Vivienda- Municipio de Guayaquil- Universidades	<ul style="list-style-type: none">- Ong's- Fundaciones- Contrato Social por la Vivienda Digna- Organizaciones Sociales

Elaborado por: M. E. Acosta
Fuente: INEC

3.1.1.1.1 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados internacionalmente.

El planteamiento de políticas estatales ha ido siempre ligado a la normativa internacional para la formulación de los mismos, es decir la normativa nacional no difiere del marco legal internacional que esté vigente, a continuación se presentará una retrospectiva a los marcos regulatorios tanto nacionales como internacionales para la elaboración de una política de vivienda estable, que sea encaminada al bienestar de la sociedad de escasos recursos partiendo de un sentido de igualdad y de repartición de riqueza.

El derecho universal a la vivienda, digna y adecuada es uno de los derechos humanos el mismo que se encuentra en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en sus artículos 25.1

Artículo 25.1 Declaración Universal de los Derechos Humanos: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad

Y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales: Toda persona tiene el derecho a un nivel de vida adecuado para sí misma y para su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuadas y una mejora continuada de las condiciones de existencia, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

Cabe recalcar que estos no son un documento de uso obligatorio pero han sido utilizados para la creación de dos convenciones dentro de la ONU (ONU, 1948)

ONU.- La organización de las Naciones Unidas es la organización internacional más grande del mundo fundado el 24 de Octubre de 1945, fundada por 51 países justo al término de la Segunda Guerra Mundial.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Estas convenciones propusieron la creación del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, y el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales, los cuales fueron adoptados por el pleno de la Asamblea General de la ONU desarrollado el 16 de diciembre de 1966.

Dentro de esta organización se encuentra el Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas en su Observación General No. 4 define lo siguiente:

- “El derecho a una vivienda no se debe interpretar en un sentido restrictivo simplemente de cobijo sino, que debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad.”

Se debe tener en cuenta que según esta normativa internacional para que una vivienda sea declarada o califique como digna y adecuada debe tener las siguientes características:

- Vivienda Fija y habitable
- Vivienda de Calidad
- Vivienda Asequible y Accesible
- Seguridad Jurídica de tenencia.

3.1.1.1.2 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente entre los años 60 y 80.

Posteriormente en el plano nacional se crea el Banco Ecuatoriano de la Vivienda el 26 de mayo de 1961, mediante Decreto-Ley de Emergencia No. 23 (Anexo H), el mismo que fue publicado en el Registro Oficial con No. 223, con un objetivo claro el cual era la de atender el déficit de la demanda habitacional en el país. (Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2012)

El entonces Presidente José María Velasco Ibarra profundamente preocupado por la falta cualitativa y cuantitativa de vivienda en la República, especialmente en las ciudades principales como Quito y Guayaquil pide a su entonces Ministro de Prevención Social ejecute la iniciativa de creación inmediata de una entidad bancaria cuya función primordial sea la de promover y facilitar la construcción de vivienda barata, combinándolo con el esfuerzo individual de las personas que a esa entidad acudan.

Esta preocupación es fácilmente entendible ya que la escasez de vivienda afecta de manera directa a las clases sociales populares, las cuales al no alcanzar el nivel económico

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

tienden a vivir en condiciones precarias, sin alcanzar el nivel mínimo de comodidad e higiene a las que tienen derecho.

Este decreto fue encaminado directamente a las familias de escasos recursos dejando de lado a las familias que están sobre las llamadas clases populares, en efecto una Política de vivienda no puede albergar la totalidad de un problema habitacional, pero en el caso del Dr. José María Velasco Ibarra priorizó la clase social que no tiene recursos. Durante años se ha intentado obtener una política única que resuelva el problema habitacional, pero el ámbito social y cultural impide que este modelo si existiera, funcionara.

Ya para el año 1972 se publica en el Registro Oficial con resolución No. 75-354 dispone la codificación de la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, así como el Reglamento Especial de las Asociaciones Mutualistas.

Siguiendo con el ámbito nacional la creación de la Junta Nacional de la Vivienda mediante decreto supremo, con No. 253, el mismo que fue dado el 23 de febrero de 1973, durante el mandato del General Guillermo Rodríguez Lara, el mismo que fue suscrito como organismo agregado a la Presidencia de la República.

Esta Junta tiene como objetivo: “La formulación de las políticas de vivienda y la coordinación de actividades afines con instituciones del sector público y privado, tendentes a buscar soluciones al grave problema habitacional del Ecuador” (Avilés Pino, 2012)

A mediados del año 1992 el estado procedió a replantear la Ley de Régimen Monetario y la Ley General de Bancos; a fin de priorizar el dinamismo de la economía ecuatoriana y la solidez del sistema financiero del Ecuador.

3.1.1.3 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente entre los años 90.

Ya para el año de 1994 se dictaminó la Ley General de las Instituciones del Sistema Financiero, el mismo que reemplazó a la ley General de Bancos que fue expedida en 1927, la misma que venía en vigencia hasta este año, mas sin embargo la búsqueda incessante era la de transformar la estructura del sector para configurarlo hacia un esquema de banca universal.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

En el mismo año se proclama la Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental, el mismo que en materia de vivienda y habitacional esta política se basó en la reformulación del papel que venía tomando en cuenta el Estado, en el cual hacia ese entonces cumplía con la función de rectora del sector de vivienda, transformándolo en un ente promotor y constructor directo de viviendas facilitando al sector privado y comunitarios a apoyar en el tema de vivienda que se estaba tornando crítico y muchas veces causal de desestabilización política.

Siguiendo con el cronograma para el año de 1996, se envió el primer marco legal para la conformación de subsidios aplicables al sector de la construcción en Ecuador, el mismo que era por medio del BEV en este sentido el gobierno Ecuatoriano favorecía a las familias más pobres, incentivando la adquisición de créditos hipotecarios.

Sin embargo, a partir del año 1998 se implementa en el Régimen Ecuatoriano el Sistema de Incentivos para Vivienda. Este proyecto en su primera fase, o fase de implementación tendría un costo de 68.6 millones de dólares los cuales fueron financiados casi en su totalidad a través de un préstamo contraído con el Banco Interamericano de Desarrollo (MIDUVI, 2010), en el cual sus objetivos principales eran la contribución a la mejora de las condiciones habitacionales de la población de bajos ingresos, seguidamente del mejoramiento y equidad de las inversiones públicas en el sector de construcción y vivienda, y finalmente incentivar la participación mayoritaria del sector privado financiero y constructor en el mismo.

El préstamo otorgado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) fue distribuido de la siguiente manera:

- 30 millones de dólares, el mismo que tuvo 3 años de gracia y un plazo de pago de 25 años. (Banco Interamericano de Desarrollo, 1998)
- 32 millones de dólares a un plazo máximo de 40 años considerando un período de gracia de 10 años. (Banco Interamericano de Desarrollo, 1998)

La tasa de interés se fijó de la siguiente manera:

- Para el primer préstamo la tasa de interés fue variable, (Banco Interamericano de Desarrollo, 1998)
- Para el segundo préstamo la tasa de interés se fijó en 1% para los primeros 10 años y 2% para el resto de tiempo. (Banco Interamericano de Desarrollo, 1998)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El préstamo antes detallado constaba de cuatro partes en los cuales se distribuyó el dinero del préstamo.

Según el Banco Interamericano de Desarrollo en su proyecto No. EC-0138, “el primer componente tiene que ver con la Modernización legal e institucional del mercado habitacional en el país y contaba con un presupuesto de USD 1.75 millones; el segundo, estaba dirigido a la Profundización de la oferta crediticia hipotecaria, para lo que fueron asignados USD 750,000. El tercero y más fuerte, afectaba directamente a la demanda de vivienda con un total de USD 57 millones para la Potencialización de la demanda habitacional. Y el último cubría los gastos administrativos con un total de USD 4 millones”.

Una vez otorgado el préstamo esta misma organización (BID) según el estudio realizado, los resultados obtenidos de este programa no fueron los esperados, más bien fueron negativos los primeros años. Este estudio revela que en términos de impacto el Sistema de Incentivos para la vivienda, no tuvo ningún efecto positivo en la calidad de las viviendas que fueron otorgadas después del préstamo.

Una vez analizado el impacto del préstamo, los efectos que siguen siendo negativos y a la espera de un nuevo préstamo para la consecución de un segundo nivel o segunda etapa del Sistema de Incentivos, el problema de vivienda en el ecuador seguía agravándose, pero por otro lado al no seguir con una segunda etapa o entrega de este incentivo obligó a los hogares a tomar iniciativa propia, lo mismo que hizo que la política implantada en dicho año sea inútil.

3.1.1.4 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente entre el 2000 y el 2006.

En el año 2000, concretamente en el mes de septiembre, se desarrolló la Cumbre del Milenio de las Naciones Unidas, en el cual los líderes mundiales de alrededor de 190 países entre ellos el Ecuador adoptaron un conjunto de objetivos y metas las cuales eran claramente sustentables y delimitadas en tiempo para combatir, pobreza, hambre, enfermedades, analfabetismo, la degradación del medio ambiente, la discriminación contra la mujer, los mismos que tenían que ir alineados con los principios de los Derechos Humanos, el gobierno bueno y la democracia.

En la Declaración del Milenio fue resumido a 8 objetivos generales, 18 metas y 48 indicadores, los cuales fueron nombrados Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) el

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

mismo que tiene como fecha límite el 2015, (Naciones Unidas, 2000), estos Objetivos son un aliciente para construir un mundo más equitativo, dando urgencia a los temas desarrollados en cada uno de los objetivos.

Dentro de este contexto se encuentra la Meta 11, la misma que se refiere a “Ciudades sin Asentamientos Precarios, refiriéndose específicamente al derecho a una vivienda digna (Naciones Unidas, 1948), esta meta fue creada con el objetivo de dirigir atención mundial al tema de asentamientos precarios, los cuales se han tornado un problema creciente de desarrollo y de uso de recursos tales como suelo y agua. La Meta 11 tiene como año límite 2020 a diferencia de los demás objetivos.

Se crea el Programa Apoyo al Sector Vivienda I para el año 1999 y el Programa Apoyo al Sector Vivienda II en el año 2002.

En 1999 el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda promueve este Programa con el fin de crear un sistema de ahorro por parte de la ciudadanía ecuatoriana, el mismo que fue dividido de la siguiente manera:

- El aporte de un bono de subsidio estatal
- Un crédito de las Instituciones Financieras
- A través de un bono para la vivienda. (MIDUVI, 2010)

Tabla 6: Bonos Emitidos por años y tipo de Bono

AÑO	VIVIENDA NUEVA	MEJORAMIENTO
1998	3.120	-
1999	11.579	2.070
2000	16.691	19.521
2001	7.518	7.044
2002	2.878	3.500
2003	3.410	5.381
2004	3.867	6.704
2005	2.794	2.930
2006	1.577	1.755
TOTAL	53.434	48.905

Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Este ha sido el único programa que ha sobrevivido a las diferentes crisis a las que se ha enfrentado el Ecuador en el período 1999-2006, que según cifras del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se invirtió USD\$ 65 millones de dólares beneficiando a un total aproximado de 74.000 familias. Como se puede observar en el cuadro anterior en el período 1998-2006 se otorgaron 102.339 bonos distribuidos de la siguiente manera: 53.435 para vivienda nueva y 48.905 para el mejoramiento de una vivienda existente, el mismo que fue distribuido en créditos de USD\$ 1.800 para construcción de vivienda nueva y de USD\$ 750 para el mejoramiento o mantenimiento.

Las cifras oficiales del programa arrojan las siguientes cifras:

A 2002 el programa creó una ganancia de USD\$ 157 millones lo que representa una rentabilidad del 74%, aproximadamente esto se traduce en 24.000 empleos permanentes de los cuales el 40% son otorgados directamente por el programa, 40% serían adicionales, es decir los empleos directos que no ofreció el programa sino sus ejecutores y el 20% de estos empleos fueron indirectos, a un costo de USD\$ 8.750 por empleo. (Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2012)

Estas cifras muestran también que el Proyecto generó cuentas de ahorro por USD\$ 28 millones provenientes de quienes se inscribieron al mismo, y además la intervención de 32 instituciones financieras privadas, se tramitó en ese lapso USD\$ 100 millones en créditos. Mayoritariamente fueron las mujeres las beneficiarias del Proyecto, siendo el 45% de las solicitantes mujeres, 63% de ellas viviendo en pareja, 28% como cabezas de familia y el 8% de ellas divorciadas o viudas.

Este programa ha sido catalogado como uno de los programas más exitosos y ejemplares de la región, muy por delante del entorno político y social en el que se encuentra, si se lo estructura adecuadamente y se garantiza sus recursos puede seguir siendo uno de los pilares fundamentales de las políticas de vivienda popular, de esta manera convertirlo en un mecanismo que estabilice los demás programas implantados.

El impacto que ha tenido este programa es claramente evidente en la capacidad de compra que tienen los diferentes quintiles de la sociedad ecuatoriana, ahora explicaré lo que es un quintil y la distribución del mismo dentro de la sociedad ecuatoriana.

El quintil es una quinta parte de la población de un país, ordenada de menor a mayor lo que se transforma en la población dividida en 5 partes porcentuales de 20 puntos cada una.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El quintil de ingreso se lo determina ordenando la población de un país del más pobre al más adinerado para luego dividir esta en 5 partes iguales en donde el primer quintil representa al sector de la ciudadanía de menores ingresos y el quintil 5 que representa a la población más adinerada. (Hyndman, 1996).

A continuación se presenta un cuadro explicativo de la evolución de la capacidad de compra por quintil antes y después de implantado el Programa Apoyo al Sector Vivienda II.

Tabla 7: Impacto del Programa Apoyo al Sector Vivienda II

QUINTIL	INGRESO PROMEDIO	CAPACIDAD DE COMPRA	CAP. CON SUBSIDIO	VARIACIÓN
1	104	1.294	3.094	239%
2	184	2.289	4.089	179%
3	281	3.992	5.792	145%
4	439	7.982	-	0%
5	922	18.037	-	0%
TOTAL	386	6.719	2.595	113%

Elaborado por: Autor
Fuente: BEV

Como se puede observar en el cuadro anterior la capacidad de compra subió considerablemente al primer quintil a una razón de 239% segundo quintil 179% y tercer quintil con una razón de 145%.

“La ejecución de este Proyecto en años recientes es decir a partir del año 2007 ha cambiado notoriamente, en donde el Estado pasó de ser un ente ejecutor de la política de vivienda, cambió a facilitador de procesos productivos de vivienda urbana tanto nueva como para su mejoramiento, en tanto el sector privado se convirtió en un ejecutor de políticas. Se crearon 300 “Entidades Técnicas” constituidas por profesionales cuya función era de dar soporte técnico a las familias que solicitan un bono; 19 instituciones auxiliares de apoyo a las entidades financieras y también se logró cierto grado de institucionalización de un sistema de subsidios directos para las familias con ingresos desde USD200, lo que facilitó la satisfacción de parte de la demanda de los segmentos de población ubicadas en el segundo y tercer quintil”. (Paredes, Informe proyecto Vivienda II, 2009).

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Es preciso indicar en este punto la participación del sector privado, que si bien es cierto no ha sido del interés de ellos en las últimas décadas, ya que el segmento de mayor pobreza comprende una nueva gama de servicios que ellos no estaban dispuestos a subsidiar, debiendo en esa instancia el sector público intervenir como ente oferente de subsidios de vivienda o en su defecto el aporte de infraestructura, tales como terrenos o equipamientos.

Es bien conocido que los años 90s el sector privado dirigía toda su atención y esfuerzos a los estratos sociales de medianos y altos ingresos, los cuales tienen como ingresos promedios mensuales USD\$ 1.200, y la producción de infraestructura de vivienda para ingresos medios-bajos y bajos era prácticamente nula.

A partir de cifras oficiales otorgadas por el Banco Interamericano de Desarrollo a partir del año 2000 se inicia la participación privada en la construcción de vivienda popular, los valores de estas oscilaban entre los USD\$4.500 y USD\$8.000 cada una, las superficies construidas estaban entre los 40 y 70 metros cuadrados siempre dependiendo de su ubicación dentro de cada ciudad.

Esta situación se produjo por dos razones principales:

- “La crisis económica restringió la capacidad de gasto, y la priorización de los mismos por parte de la población de altos ingresos, lo que afectó al sector de la construcción haciendo que este empezara a explotar otros mercados.
- La introducción de una nueva política oficial de vivienda, la cual mediante el subsidio directo incentivó la búsqueda hacia un mercado de estratos medios y bajos, el cual hasta el momento no había sido atendido”. (Banco Interamericano de Desarrollo, 1998).

Sin embargo de esta intervención privada la capacidad de compra de las unidades de vivienda se veía centrada entre el cuarto quintil y la media superior del tercero. A continuación se presenta un cuadro explicativo del ingreso familiar por quintiles para el año 2000.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 8: Ingreso Familiar Urbano y Capacidad de Compra

QUINTIL	INGRESO PROMEDIO	PAGO MENSUAL MAXIMO	MONTO MAXIMO CREDITO	AHORRO (5 SALARIOS)	CAPACIDAD DE COMPRA
1	104	25	774	520	1.294
2	184	44	1.369	920	2.289
3	281	70	2.587	1.405	3.992
4	439	114	5.787	2.195	7.982
5	922	258	14.327	4.610	18.937
TOTAL	386	102	4.969	1.930	6.899

Elaborado por: Autor
Fuente: BID

La evolución es favorable en todo sentido, la misma que se presenta también en los préstamos concedidos por el sistema bancario para la construcción. Las cifras presentadas por el BID indican que estos préstamos se incrementaron de USD\$174 millones al año 1992 a USD\$ 500 millones para el año 1996. Para el año 1998 la crisis bancaria hizo que la cartera experimente una disminución significativa, la misma que se opaca en el año 2000 donde comienza una nueva y sostenida recuperación, la cartera que alcanza los USD\$ 1.221.656 al año 2006 y para el año 2012 de USD\$ 1.857.300 (Banco Central del Ecuador, 2013), lo que afirma el crecimiento continuo de este sector dentro del ámbito privado.

Para los años 1999 y 2000 el sector privado se enfocaba en la construcción brindando facilidades principalmente a la vivienda barata en este concepto y para esa época específica los préstamos en el sector de la construcción se concentraban de la siguiente manera:

Tabla 9: Préstamos Sector Construcción

PERIODOS	MUTUALISTAS		COOPERATIVAS		BANCOS	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Cartera Construcción en Millones de Dólares	6,40	11,80	15,00	33,60	207,90	53,50
No. De Operaciones			16.253,00	25.655,00	10.099,00	5.607,00
% de cartera total	32,00	54,60	20,30	29,40	3,70	1,60

Elaborado por: Autor
Fuente: BID

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El impacto que obtuvieron las mutualistas y cooperativas fueros significativamente menores que lo reportado para los bancos, a partir del año 2000 la intermediación toma un papel importante dentro de las entidades crediticias, la información de la que se dispone indica que entre 1999 y 2000 uno de los principales rubros que imprimen dinamismo al sector de mutualistas y cooperativas es el de la construcción, según las cifras presentadas por el BID el sector aumenta en un 87% y 124% respectivamente, constituyendo a la construcción en la principal actividad de este sector crediticio.

Volviendo al ámbito público que es el tema central de este trabajo tenemos el denominado plan “Un solo toque II”, el mismo que fue planteado por el gobierno del Ing. Lucio Gutierrez, este plan se impulsó a través del MIDUVI el mismo que ofreció obtener un crédito de USD\$ 5000 millones, y finalmente entregó 1.623 bonos para construir una vivienda nueva y 15.702 bonos para el mejoramiento de una vivienda ya construida.

El Gobiernode Lucio Gutierrez fue derrocado, y asumió la Presidencia de la República el Dr. Alfredo Palacio quien como una de sus primeras acciones fue devolver al Banco Ecuatoriano de la Vivienda la categoría de banca de primer piso, pero el mismo no se concretó.

Los problemas de vivienda en el Ecuador han sido una problemática que se ha ido heredando desde siempre, en donde el Banco Ecuatoriano de la Vivienda para el año 2005 contaba con un patrimonio total de USD\$ 63.2 millones de dólares, lo que lo convertía en uno de los bancos estatales mas pequeños, la operación de esa entidad pública se vió disminuida ya que para el primer semestre del año 2005 no se consedió ninguna operación, centralizando esfuerzos en la actividad de fideicomisos, en el cual el Banco formaba parte adherente para construir proyectos, financiando un máximo del 70%. Lo que hizo que al final del período del Ing. Lucio Gutierrez y el Dr. Alfredo Palacio el patrimonio se redujera considerablemente.

Al incentivar los fideicomisos la entidad estatal BEV terminó convirtiendose en banca de primer piso lo que a su vez implica tener un cambio radical en la manera de operar, haciendo que el BEV asumiera todo el riesgo de las operaciones crediticias, el cuadro siguiente revela el riesgo de manejo de esta cartera, adicionalmente el tema de riesgo aún no ha sido resuelto por cada uno de los siguientes Gobiernos.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 10: Calificación de la Cartera por Nivel de Riesgo

CATEGORIAS	SEP- 2004	DIC- 2004	JUN-2005	SEP-2005
A Riesgo Normal	75,3	76,3	65,4	66,6
B Riesgo Potencial	12,8	13,5	24,5	23,4
C Deficientes	2,4	2,1	2,1	1,7
D Dudoso Recaudo	5,3	4,3	4,0	3,8
E Pérdida	4,2	3,8	4,0	4,5

Elaborado por: Autor

Fuente: BEV

Como es evidente la evolución interanual de los riesgos es muy desfavorable, y más aún para una entidad que por primera vez iba a manejar este riesgo directamente, haciendo incapié en septiembre de 2005 en donde la cartera que puede ser exitosamente cobrada a penas sobrepasa el 66% mientras que la cartera en pérdida se encuentra en 4,5% que es 0,7% mayor que el término del 2004 lo que indica una clara deficiencia de cobro y la inminente preocupación de su directiva para solventar el tema.

En el año 2006 se realizó una encuesta de Condiciones de Vida, en donde el 83% de los encuestados indicaron que su casa es propia, esto quiere decir que ya está pagada, se encuentra en proceso de pago o fue cedida.

El censo de 2001 no permitió en el año 2006 hacer una evaluación real del déficit cualitativo de vivienda que viene sufriendo el Ecuador, es por este motivo que se realizó la encuesta antes mencionada, los datos arrojados por esta encuesta se los representa a continuación:

Tabla 11: Déficit cualitativo de Vivienda 2006

AREA	DEFICIT CUALITATIVO No. DE VIVIENDAS
Nacional	2.463.916
Urbano	1.403.199
Rural	1.060.717

Elaborado por: Autor

Fuente: INEC Encuesta de Condiciones de vida 2006

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Para el 2006 Ecuador contaba con 3,260.070 hogares, bajo esta cifra tendríamos que las 2.463.916 viviendas representan el 75,5% del total, si se toma en cuenta el porcentaje de viviendas adecuadas, que surgieron a partir de la encuesta de condiciones de vida del mismo año, el cual resultó en el 84,18%, tenemos que el déficit real debe ser mucho menor y considerando que únicamente el 15,81% de viviendas está considerada como inadecuada, resulta que el número de viviendas inadecuadas es de 505.310.

3.1.1.2 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2007.

Para principios del 2007, se inicia el Gobierno del Economista Rafael Correa Delgado, perteneciente al partido político Alianza País, el mismo que reconoce que el acceso a vivienda digna, a servicios básicos y a una mejor calidad de vida son derechos que están presentes en la constitución, y que el trabajo en ellos debe ser arduo.

Para la administración del Econ. Correa el MIDUVI seguirá, a nivel nacional, con el proceso denominado Sistema de Incentivos para la Vivienda que ha venido siendo exitoso a nivel Regional, los mismos que serán desarrollados a través de la concesión de bonos, los mismos que son separados en dos grupos, Vivienda rural con programas como Vivienda para sector rural y Vivienda para Maestros de Escuelas Unidocentes, y el sector urbano con programas como: Vivienda Urbano Marginal, Vivienda Urbana, Vivienda para el Magisterio y Vivienda con Fideicomisos.

La Vivienda Urbano Marginal es reconocida a través de Decreto Ejecutivo No. 110, el mismo que considerando la necesidad de vivienda para el sector de menores ingresos de la sociedad ecuatoriana, indica que “Es necesario introducir nuevos parámetros normativos a la reglamentación ya existente del Sistema de Incentivos para Vivienda, las mismas que respondan a la real situación socio-económica de sus habitantes”.

En el Decreto Ejecutivo con No. 1332 indica la implementación de un “Bono de emergencia” el mismo que será un subsidio único y directo, que con carácter no reembolsable otorgará el Gobierno por medio del MIDUVI, el artículo reza lo siguiente:

“El bono será entregado a quienes hayan sido declarados como damnificados y constan incorporados al censo, levantado por los equipos provinciales y que han sido avalados por el COE, como consecuencia de las emergencias declaradas a nivel nacional, debido a la fuerte estación invernal”. (MIDUVI, 2010)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Se estableció que estos bonos tendrán dos categorías las mismas que son:

- Bono de reposición por un valor de USD\$ 5.000, este bono será entregado una sola vez, previo con el cumplimiento de los requisitos para el acceso al mismo.

“serán beneficiarios de ese bono de reposición quienes posean una vivienda y que fueron afectados por los fenómenos naturales y no están ubicadas en zonas de riesgo” (MIDUVI, 2010)

- Bono de reasentamiento por un valor de USD\$ 9.200, quienes deben cumplir también ciertos requisitos para acceder al mismo.

“Los beneficiarios de este bono de reasentamiento son quienes poseen una vivienda o un lote de terreno en las áreas o zonas declaradas de riesgo”. (MIDUVI, 2010)

Para el mismo año se decretan reformas al texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, dichas reformas se concentran en el Artículo &0 de dicho texto unificado, en donde muestra que el bono estará destinado de forma exclusiva a la construcción, compra o adecuaciones de viviendas de acuerdo a los siguientes montos

Tabla 12: Categorías Establecidas para Vivienda Nueva o Mejoramiento

TIPO DE INVERSIÓN	VALOR BONO	QUINTIL/ INGRESO	APORTE BENEFICIARIO
Vivienda Nueva	5.000,00	Quintil 1 / hasta 1 salario básico unificado	Ninguno
Vivienda Nueva	5.000,00	Quintil 2 / hasta 2 salarios básicos unificados	250 (mínimo)
Vivienda Nueva o terminación	3.960,00	Quintil 3 / Hasta 3 salarios básicos unificados	360(mínimo)
Mejoramiento	1.500,00	Hasta Quintil 3 / hasta 3 salarios básicos unificados	10% del bono

Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

En el año 2007 se dieron 33.366 soluciones habitacionales de acuerdo al Plan Nacional de Desarrollo Social, Productivo y Ambiental de fecha 2010, estas soluciones habitacionales tuvieron una inversión total de USD\$ 86.916.000 (SENPLADES, 2010).

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Según el informe presentado por el SENPLADES la forma de ejecución de estos proyectos sigue siendo por medio del MIDUVI, y esta institución a su vez ha implementado nuevas formas de ejecutar los diferentes programas de vivienda a nivel nacional.

A nivel rural y urbano marginal se tienen las siguientes formas de ejecución.

- Autoconstrucción la misma que indica que la comunidad se dedica a la construcción de la vivienda.
- Contratación Pública en donde el MIDUVI, a través de entidades locales y públicas, convoca, licita, contrata y fiscaliza los proyectos que se efectúen a nivel urbano marginal y rural.
- Proveedores de Vivienda, en los cuales el MIDUVI, registra proveedores de sistema de vivienda que sean no tradicionales e innovadores los mismos que deben cumplir los siguientes requisitos:
 - El área mínima de construcción sea de treinta y seis metros cuadrados (36 m^2)
 - Los materiales usados sean de larga durabilidad, y que cumplan cada una de las diferentes normativas de seguridad y calidad existentes en el país.
 - El 70% de los materiales empleados en la construcción sean de fabricación ecuatoriana.
 - Y finalmente que la construcción por unidad de vivienda no exceda los 10 días laborables. (SENPLADES, 2010)

A nivel urbano se tiene la siguiente ejecución.

- Entidades Técnicas, las cuales son profesionales (arquitectos, ingenieros civiles) que se encuentren en libre ejercicio, o a su vez organizaciones jurídicamente reconocidas y organizaciones comunitarias que estén calificadas en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)

El informe arrojó las siguientes cifras en empleo:

Se generó en el año 2007, 157.050 plazas de trabajo en tiempo parcial adicionalmente 25.105 jornales anuales las mismas que acarrearon con una inversión individual de USD\$ 4.750 por empleo parcial y USD\$ 759 por jornal anual. (SENPLADES, 2010)

3.1.1.3 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2008.

Para el año 2008 la se produjo la aprobación de la nueva constitución del Ecuador, y esta trajo consigo un avance muy notorio para el derecho a una ciudad digna. El texto que fue refrendado el 28 de septiembre de 2008 reemplazo la anterior Constitución que data del año 1998, esta nueva Constitución aborda de manera distinta el derecho de los ciudadanos a una vivienda y una ciudad dignas, en esta innovación se encuentra el Buen Vivir (sumak kawsay) traducido al quechua el mismo que se destaca por la inclusión de “Los derechos del Buen Vivir” estos se encuentran redactados desde el artículo 14 hasta el 34 del Capítulo II del Plan Nacional del Buen Vivir, entre los que se destacan el derecho al agua, a un ambiente sano, al hábitat y a la vivienda. (SENPLADES, 2009-2013)

El derecho a la vivienda viene de un concepto más amplio el denominado “Hábitat seguro y saludable” lo que implica un mayor ámbito de acción para la obtención de una vivienda que cumpla con los requisitos para ser una vivienda adecuada.

De acuerdo a la nueva Constitución del Ecuador, la formulación de políticas de vivienda es de exclusiva responsabilidad del Gobierno, pero la ejecución y garantía de la misma es obligación de todos los niveles del Estado, así reza la Constitución en sus artículos 261 y 375, adicionalmente el Gobierno debe concentrar esfuerzos con los gobiernos autónomos y los municipios, para así lograr un ordenamiento territorial óptimo.

Desde el año 2008 más de la mitad de la población vive en urbes (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010), en donde la falta de políticas de vivienda popular en el Ecuador y un manejo responsable y sostenible de la segregación de espacio territorial han contribuido a que el déficit siga en auge.

Para la financiación de cada uno de los proyectos o políticas se pone a cargo a la Banca Pública y a todas y cada una de las instituciones de finanzas populares, las mismas que acorde con la nueva Constitución en su Artículo 375.5 que se debe dar prioridad a las personas de escasos recursos, sin especificar un quintil, y a las mujeres jefes de hogar.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Otra innovación en materia de vivienda es la de prohibir los desplazamientos arbitrarios el mismo que está estipulado en el Artículo 42 de la Constitución, lo que hace a Ecuador un país libre de desalojos. En el texto constitucional se garantiza además soluciones eficientes y adecuadas en los casos en que sea forzoso un desplazamiento.

“Las personas que hayan sido desplazadas tendrán derecho a recibir protección y asistencia humanitaria emergente de las autoridades, que asegure el acceso a alimentos, alojamiento, vivienda y servicios médicos y sanitarios”.

A su vez la Constitución garantiza que todas las personas desplazadas pueden regresar a su lugar de origen, voluntariamente, con seguridad, acorde con los Principios de Naciones Unidas sobre la Restitución de las Viviendas y el Patrimonio de los refugiados y las Personas Desplazadas, los denominados “Principios Pinheiro”

El obtener una implementación plena de las garantías y derechos de la nueva Constitución antes expuestas dependen directamente de la superación de problemas como obstáculos económicos, vacíos legales, que en la historia ecuatoriana han ido excluyendo a millones de personas del acceso a vivienda digna que siempre han tenido derecho.

Asimismo, la nueva Constitución fue reconocida a nivel regional por el COHRE (Center On Housing Rights and Evictions) por sus siglas en inglés, el mismo que reconoció el avance que tuvo la formulación redacción y ejecución de la Constitución, en temas de lucha contra la falta de vivienda y otros derechos Humanos, otorgándole el Premio Protección de los Derechos Humanos 2008 el cual fue recibido por el Señor Fernando Cordero que en ese entonces era el Presidente de la Asamblea Constituyente y también por la Señora Betty Tola en calidad de Presidente de la Subcomisión de Participación Social de la Asamblea.(Anexo I)

Estas políticas si bien es cierto son innovadoras no logran abastecer el déficit al que se ve enfrentado el Ecuador, lo que debemos ver en profundidad son los aspectos que colisionan para que las políticas que incluso son premiadas surtan el efecto necesario que la sociedad ecuatoriana necesita y a la que tiene derecho por ley.

Siempre que hablamos de vivienda popular, se lo ubica en un contexto de vinculación política, la cual ha sido objeto de campaña durante décadas, y que no ha logrado ser resuelto por ninguna administración, a nivel de Latinoamérica, lamentablemente el Ecuador es un reflejo de esta afirmación, ya que cada gobierno ha tenido como firme convicción el resolver el problema de vivienda, el reciente Censo de Población y Vivienda arroja datos como que el

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

déficit cuantitativo de vivienda se ubica en el 18,88%, asimismo muestra que el déficit cualitativo para el mismo sector se ubica en los 33,12%, lo que se resume en un 52% de la población ecuatoriana que se siente afectada negativamente de alguna manera con su vivienda.

Estas cifras no son nuevas, es un problema que se viene acarreando desde siempre en todos y cada uno de los Gobiernos que ha tenido el Ecuador, la inestabilidad de los Gobiernos ha afectado en la capacidad de desarrollo de programas a largo plazo, la distribución de los Ministros no siempre sigue una lógica según el partido político del presidente, ya que si hubo gobiernos que mantenían en esa cartera de Estado a personas afiliadas a otros movimientos políticos como se puede apreciar en el siguiente tabla:

Tabla 13: Ministros de Desarrollo Urbano y Vivienda por Gobierno

GOBIERNO	MINISTRO	PERÍODO	PARTIDO POLITICO
Arq. Sixto Durán Ballén	Ing. Francisco Albornoz	Agosto 1994 a Agosto 1996	Social Cristiano
Dr. Abdalá Bucaram	Dr. Víctor Hugo Sicuoret	Agosto 1996 a Febrero 1997	PRE
Dr. Fabián Alarcón	Arq. Diego Ponce	Mayo a Agosto de 1998	FRA (Coalición)
Dr. Jamil Mahuad	Arq. Teodoro Peña	Agosto 1998 a Octubre 2000	Democracia Popular
Dr. Gustavo Noboa	Ing. Nelson Murgueitio	Febrero 2000 a Enero 2003	
Ing. Lucio Gutiérrez	Ing. Nelson Álvarez	Enero 2003 a Marzo 2004	Sociedad Patriótica
	Ing. Bruno Poggi	Abril 2004 a Abril 2005	PRE
Dr. Alfredo Palacio	Ing. Armando Bravo	Abril a Diciembre de 2005	
	Ing. Héctor Vélez	Enero 2006 a Enero 2007	
Econ. Rafael Correa	María de los Ángeles Duarte	Enero 2007 a Enero 2009	Alianza País
	Walter Solís	Febrero 2009 a Noviembre 2011	
	Arq. Pedro Jaramillo	Diciembre 2011 hasta la fecha	

Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

En el caso particular del D.M de Quito en el período 2001-2008 el total de Barrios legalizados fue de 356, 82 urbanizaciones aprobadas y 357 asentamientos informales. A continuación se presenta la distribución de cada uno de estos según su administración zonal:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 14: Barrios, urbanizaciones y asentamiento en el DMQ, según administraciones zonales y parroquias

ADMINISTRACION Y PARROQUIA	Período 2001 - 2008		
	BARRIOS LEGALIZADOS	URBANIZACIONES APROBADAS	ASENTAMIENTOS INFORMALES
TOTAL DMQ	356	82	357
QUITUMBE	128	12	100
Guamaní	31	-	32
Turubamba	22	6	16
La Ecuatoriana	14	-	8
Quitumbe	42	2	27
Chillogallo	19	4	17
ELOY ALFARO	43	11	34
La Mena	6	4	6
Solanda	3	2	-
La Argelia	9	2	9
San Bartolo	9	-	2
La Ferroviaria	8	1	7
Chilibulo	5	2	6
La Magdalena	-	-	1
Chimbacalle	2	-	-
Lloa	1	-	3
MANUELA SAENZ	31	2	18
Puengasí	20	1	11
La Libertad	4	-	2
Centro Histórico	-	-	-
Itchimbía	4	1	3
San Juan	3	-	2
EUGENIO ESPEJO	18	12	25
Belisario Quevedo	4	-	2
Mariscal Sucre	-	-	-
Iñaquito	-	1	2
Rumipamba	1	1	-
Jipijapa	1	-	-
Cochapamba	3	2	12
Concepción	-	-	-
Kennedy	3	2	-
S. Isidro del Inca	4	1	8
Nayón	1	5	-
Zámbiza	1	-	1
LA DELICIA	34	8	43
Cotocollao	1	2	5
Ponciano	3	1	1
Comité del Pueblo	2	1	7
El Condado	19	-	15
Carcelén	3	2	6
Nono	-	-	1
Pomasqui	2	1	4
San Antonio	3	1	4
Calacalí	1	-	-

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

ADMINISTRACION Y PARROQUIA	Período		
	BARRIOS LEGALIZADOS	URBANIZACIONES APROBADAS	ASENTAMIENTOS INFORMALES
Nanegalito	-	-	-
Nanegal	-	-	-
Gualea	-	-	3
Pacto	1	-	1
NORCENTRAL	-	-	-
Puellaro	-	-	-
Perucho	-	-	-
Chavezpamba	-	-	-
Atahualpa	-	-	-
San José Minas	-	-	-
CALDERON	53	15	72
Calderón	51	14	66
Llano Chico	2	1	6
TUMBACO	5	6	7
Cumbayá	1	5	2
Tumbaco	4	1	5
LOS CHILLOS	37	12	46
Amaguaña	5	-	6
Conocoto	27	11	30
Guangopolo	-	-	-
Alangasí	2	1	6
La Merced	2	-	2
Pintag	1	-	2
AEROPUERTO	6	4	8
Puembo	-	-	1
Pifo	1	2	1
Tababela	-	1	-
Yaruquí	-	-	-
Checa	1	-	-
El Quinche	1	-	-
Guayllabamba	3	1	6

Elaborado por: Unidad de estudios DMQ
Fuente: DMPT-MDMQ 2008

3.1.1.4 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2009.

A continuación se ampliará la historia y creación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social, la cual se creó en el año 2009 y desde entonces ha sido gestor de alrededor del 50% de las actividades financieras para vivienda, tanto en ámbito general como popular.

La constitución en su artículo 372 establece:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

“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, inversiones privativas y no privativas; y, que su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.” (Registro Oficial No. 587, 2009)

En el Suplemento de Registro Oficial No. 587 (Anexo J), con fecha 11 de mayo de 2009 aprueba la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que jurídicamente se establece como una “Institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público con domicilio principal en la Ciudad de Quito Distrito Metropolitano”. (Registro Oficial No. 587, 2009)

El objetivo principal de esta Institución es la de “Convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado” (BIESS, 2012).

3.1.1.5 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2010.

Al 2010 la Agencia de Noticias de Quito, presentó un informe sobre el déficit de viviendas y las diferentes organizaciones que están involucradas en la construcción de viviendas a bajo costo, en donde el Municipio es una de la entidades que apoyan las iniciativas presentadas, el Consejo Metropolitano indica que al 2010 existió un déficit de 36.000 viviendas y la demanda anual de viviendas que se presenta en la ciudad de Quito es de 6.000, a partir de ello se crearon nuevas ordenanzas que fortalecieron el programa de vivienda para el sector más vulnerable, las mismas que regularon el desarrollo urbano y por otro lado ayudaron a la ejecución de 4.000 viviendas. Entre los proyectos más destacados contamos con los proyectos denominados IESS-El Ejido, Ciudad Bicentenario entre otros 16 programas que se ejecutaron con el aval del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

El total de viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito para el año 2010 (año censal) fue de 764.167 viviendas, las mismas que se distribuyeron en un total de 681.664 viviendas ocupadas, 59.944 desocupadas, 22.111 viviendas se encontraban en construcción tomando en cuenta la parte urbana del Distrito Metropolitano de Quito y la zona rural del mismo, encontrando así 448 viviendas colectivas. A continuación se presenta la distribución de las mismas por administración zonal:

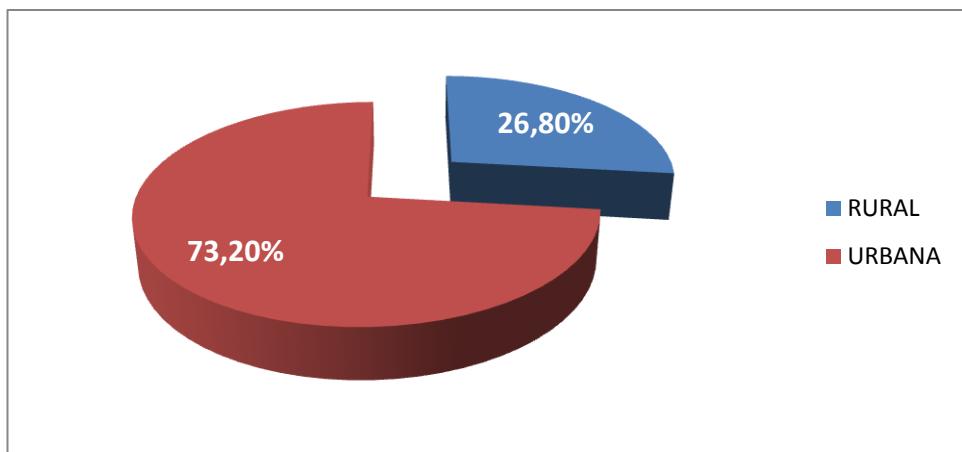
Tabla 15: Viviendas Particulares y Colectivas del Distrito Metropolitano de Quito, por condición de ocupación y ocupantes según administraciones zonales

ADMINISTRACIONES Y DELEGACIONES ZONALES	TOTAL VIVIENDAS	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES							PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR	
		OCUPADAS			DE 80CUPADA S	EN CONSTRUCCION	COLECTIVAS			
		TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES	CON PERSONAS AUSENTES			VIVIENDAS	OCUPANTES		
TOTAL DISTRITO	764.167	681.664	634.611	2.236.908	47.053	59.944	22.111	448	2.254	3,5
QUITUMBE	100.884	87.627	83.650	319.905	3.977	8.496	4.736	25	109	3,8
ELOY ALFARO	138.395	128.535	122.416	430.641	6.119	7.730	2.064	66	597	3,5
MANUELA SAENZ	76.166	69.797	64.961	220.207	4.836	5.294	1.028	47	202	3,4
EUGENIO ESPEJO	151.160	137.282	123.608	389.189	13.674	11.198	2.611	69	258	3,1
LA DELICIA	113.766	101.717	96.115	344.404	5.602	8.675	3.339	35	371	3,6
NOROCCIDENTE (Delegación)	5.513	4.416	3.507	12.476	909	947	146	4	9	3,6
NORCENTRAL (Delegación)	6.218	5.117	4.561	16.210	556	957	140	4	12	3,6
CALDERON	56.020	46.461	43.630	162.412	2.831	6.305	3.191	63	172	3,7
TUMBACO	27.676	24.911	22.837	81.477	2.074	1.839	911	15	149	3,6
LOS CHILLOS	55.826	47.734	44.515	167.903	3.219	5.181	2.820	91	295	3,8
AEROPUERTO	32.543	28.067	24.811	92.084	3.256	3.322	1.125	29	80	3,7

Elaborado por: Ing. Eliecer Estévez
Fuente: INEC (Censo)

De acuerdo a la información censal presentada anteriormente la distribución de viviendas está en relación de Rural 26,8% y Quito Urbano con el 73,2%, lo que a su vez muestra que la concentración de esfuerzos de las políticas de financiamiento deben ser establecidas dentro de un ámbito urbano como prioridad sin descuidar el área rural.

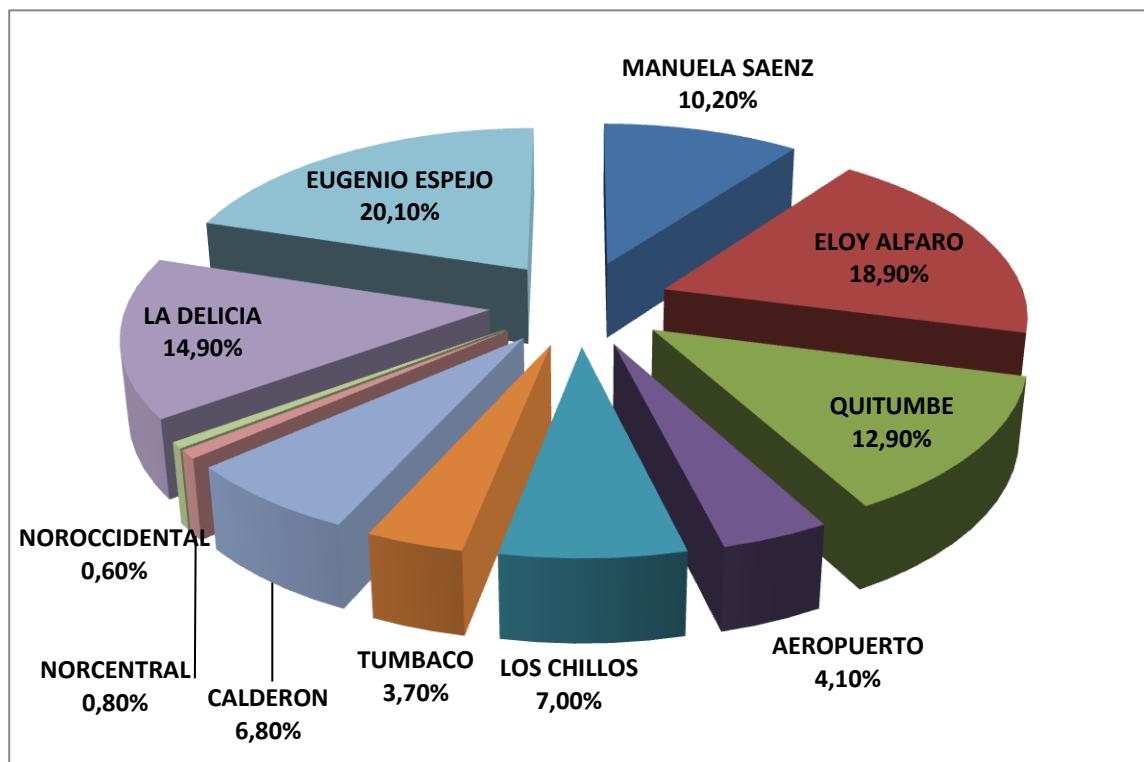
Gráfico 1: Distribución Proporcional de la Vivienda Particular en el D.M de Quito



Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

Hay que tener presente que el Distrito Metropolitano de Quito se divide en 11 zonas administrativas las cuales son: Quitumbe, Eloy Alfaro, Manuela Sáenz, Eugenio Espejo, La Delicia, Calderón, Tumbaco, Los Chillos, Noroccidente, Norcentral, y la zona del nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre, estas tres últimas no son consideradas dentro de las Zonas Metropolitanas, sino que son aledañas dentro de la administración del Municipio (Se adjunta el mapa del Distrito Metropolitano de Quito dividido en Zonas Administrativas Anexo K), en donde la mayor concentración de viviendas se encuentra en la zona administrativa Eugenio Espejo con un 20,1% seguida de la zona Eloy Alfaro con un 18,9%, mientras que las zonas con una concentración mínima de viviendas, sin contar las zonas Norcentral y Noroccidente que son rurales, son la zona del nuevo Aeropuerto Mariscal Sucre con un 4,1% y el valle de Tumbaco con un 3,7% de concentración, para tener una idea más clara de la distribución porcentual de las Zonas Administrativa se presentará a continuación un gráfico explicativo.

Gráfico 2: Distribución Porcentual de Vivienda Ocupada en el D.M. de Quito por Zona Administrativa



Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

Los problemas de vivienda siempre vienen ligados a problemas económicos, los mismos que se acentúan con las dificultades de acceso al financiamiento, y la falta de estímulo en la inversión privada, los inconvenientes no son solo de índole económico, sino también social, como el tráfico de tierras, las estafas de ventas ficticias de terrenos, la migración entre otros que han ido ahondando el problema de ubicación ligado a un crecimiento desproporcionado de la demanda de una vivienda digna.

Según datos oficiales otorgados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), la cifra de bonos que han sido entregados en 2010 estuvo en alrededor de 180.000, aunque muy a pesar del incremento de estos bonos, la falta de infraestructura de vivienda aún es evidente, ya que se requiere aún conexiones entre todos los participantes, como lo son:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

- Asociaciones
- Entidades Financieras
- Inmobiliarias
- Organismos Seccionales
- Gobierno Nacional

Esta es la principal razón para que en la ciudad de Quito comiencen a surgir entidades que construyen vivienda de interés social, entre ellos se encuentran los siguientes:

Foro Urbano, el mismo que ya lleva trabajando 15 años con la Coordinadora Popular del Municipio de Quito, la misma que se rige al denominado ABC, que significa ahorro mínimo del socio, más bono y crédito hipotecario) (Torresano, 2013)

Cooperativa Un Lugar en el Mundo, esta cooperativa se incorporó al proyecto Ciudad Bicentenario ubicado en el sector de Pomasqui, para ellos la vivienda digna tiene que ser de calidad tanto estética como confortable, teniendo un mínimo de 68 metros cuadrados con 2 plantas y 19 metros cuadrados de patio posterior, debe contar además con parqueadero y una ampliación para tercer piso. A su vez la cooperativa cuenta con un convenio de construcción con la constructora Eloy Alfaro, optando por una entrega sin acabados que abarata su costo. (Guzmán, 2013)

El Contrato Social por la Vida, nace en 2005 a partir del intento de eliminación de la partida para financiar Bonos de Vivienda, que fue considerada en la proforma presupuestaria de 2006, es una empresa mixta conformada por organizaciones sociales, gubernamentales, no gubernamentales, empresas y grupos de profesionales, encaminando esfuerzos conjuntos para la creación de políticas de vivienda popular, alineados a los Derechos Humanos y el derecho a la ciudad y el hábitat, aquí se manejan tres instancias las cuales con

- La constitucionalización del derecho universal a la vivienda, la ciudad y el hábitat.
- La elaboración e implementación de políticas de vivienda específicamente populares
- Y la publicación de una ley de vivienda y asentamientos humanos. (El Contrato Social por la Vivienda, 2011)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Cooperativa Alianza Solidaria, que al momento está a cargo de alrededor de 800 viviendas en Quitumbe y de más de 1.000 en la Ciudad Bicentenario, es la encargada de gestionar los créditos con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (Alianza Solidaria, 2012).

3.1.1.6 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2011

Ya para el año 2011 el Municipio de Quito mantuvo una Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda, la misma que resalta la nueva gestión Municipal que consiste en no construir más viviendas, sino dedicarse al impulso y apoyo, acentuando que solo serán aquellas que sean de carácter social. Los incentivos a los que se refiere el texto son rebajas o eliminaciones de tasas e impuestos.

Una vez más se refieren en el texto a los tratados internacionales, que establecen como derechos el contar con “Un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna con independencia de su situación social y económica” como respaldo a la formulación de nuevas políticas que a criterio personal no ayudan dentro de una sociedad viciada de propuestas que no satisfacen a las personas que realmente necesitan y que son las que sufren el precario nivel de organización e intervención en materia de políticas de gobierno hacia el financiamiento de vivienda popular, que como lo vimos anteriormente se trata de incentivos mas no financiamientos, el tema se tratará más adelante con la formulación de una política de vivienda que sea sustentable y que además llegue a un sector de la sociedad más necesitada, esto no quiere decir que llegará a todas las personas que lo necesiten, ya que como dijo el Subsecretario de Hábitat y Vivienda Arq. José Morales, no se trata de regalar viviendas sino de incentivar el ahorro y el trabajo de la gente que más lo necesita.

Volviendo al tema de tratados internacionales que alimentan la posibilidad de tener una vivienda digna, sabemos que el cuerpo legal de este texto también señala en su artículo 376 que: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar, y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley”.

Las cifras obtenidas por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos en el año 2010 indican que el Ecuador tiene un déficit actual de 1.120.000 unidades habitacionales, que de acuerdo al censo de población y vivienda, de ellas el 71.6% tiene un déficit en la calidad de

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

materiales usados para su construcción lo que hace de la vivienda un lugar inseguro que no cumple con los derechos internacionales antes expuestos; el 40,3% no cuenta con servicios básicos lo que indica la cantidad de hacinamientos en los que vive la gente, es decir, si se construye una nueva carretera en seguida se invaden los terrenos aledaños sin cumplir con normativas como distancia de la carretera, escrituras y demás elementos que hacen que sea imposible su control, de esto también se obtiene una cifra alarmante de 29,8% de familias que vive en hacinamiento, lo que indica que el factor de migración campo ciudad es cada vez más acentuado y evidente, en donde la segregación de espacio es insuficiente haciendo que la provisión de servicios básicos se vea afectada.

Las cifras presentadas eran en el caso macro es decir pertenecientes a Ecuador, pero en el ámbito más local, es decir la Ciudad de Quito, la Secretaría Metropolitana de Hábitat y Vivienda determinó que en el Distrito Metropolitano de Quito existe un déficit de vivienda que asciende a 153.140. En donde el Quito Urbano registra un déficit de 137.262 agregándole la zona suburbana que aporta con un déficit de 15.878 viviendas.

En el documento se aclara que el general las cifras corresponden a la situación que vive el país en si como un todo, donde claramente se destaca una falta de calidad en las viviendas que ya están construidas, lo mismo que acarrea disgusto y el estancamiento de las políticas de gobierno, la propuesta de estos grupos es siempre la atención a los sectores más vulnerables del Ecuador, quienes lógicamente son quienes tienen menos ingresos, en donde se pone de manifiesto el aprovechamiento de los incentivos dados por el MIDUVI así como también del aprovechamiento de la línea crediticia otorgada por el Banco ecuatoriano de la Vivienda sin dejar de lado la Seguridad Social.

Un ejemplo claro del accionar municipal es el Beaterio, tomando como referencia la entrevista realizada por Diario Hoy a la Concejala de Quito Luisa Maldonado Presidenta de la Comisión Especial de Vivienda y Hábitat del Municipio el 14 de abril de 2012 (Anexos F y G), en donde comenta lo siguiente:

La reubicación de las familias que están dentro de la zona de seguridad del complejo industrial El Beaterio es importantísima, ya que el Municipio debe salvaguardar la vida de las personas. Consciente de que se puede causar un drama en los hogares que son desalojados la Concejala indica que:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El Municipio hará un acompañamiento psicológico, ya que se trata de un problema de desarraigo. (Maldonado, 2012)

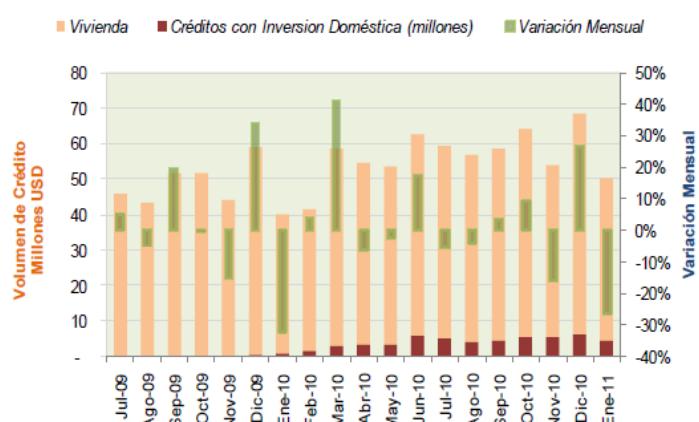
Al preguntarle si es tan urgente el traslado de las personas ¿Por qué no se lo hizo antes? A lo que muy asertivamente contestó que “No hubo nunca una decisión política por miedo a la pérdida de votos”.

PetroEcuador invirtió en el proceso más de USD\$ 9 millones que serán usados en el avalúo de las viviendas, y también serán utilizados para las obras de urbanización de los nuevos sectores, la preocupación nace de la necesidad de las personas de obtener algo mejor a cambio a lo que Luisa Maldonado contestó “Cabe mencionar que actualmente las familias viven en un lugar no adecuado para la vida, es decir, que el bien donde ellos habitan se deprecia mucho y no les sirve”, entonces el municipio no podrá responder con viviendas iguales a las que tienen ahora, pero indicó “Se hará una valoración del predio de acuerdo al tamaño de la vivienda y a las necesidades familiares”

Para evitar una invasión se procederá al derrocamiento de las casas para la creación de áreas de esparcimiento público indicó la Concejala.

A principios del año 2011 concretamente en el mes de enero con cifras oficiales otorgadas por el Banco Central del Ecuador durante este mes se realizaron operaciones en vivienda que alcanzaron los USD 50,15 millones que en comparación con diciembre de 2010 significó una reducción de USD 18,11 millones, lo que se traduce en términos porcentuales en una disminución del 27%, a nivel nacional se observa que del total de créditos ofertados la denominada Inversión doméstica alcanzó los USD 4,3 millones.

Gráfico 3: Volumen y Variación Mensual Segmento Vivienda

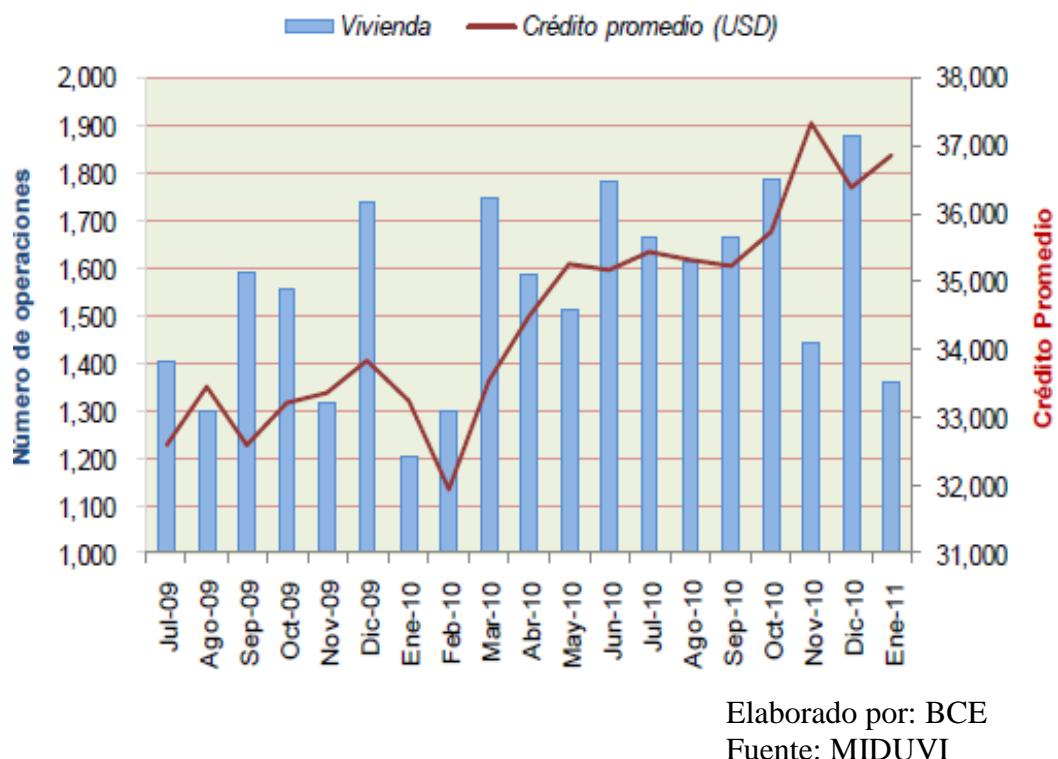


ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

En lo concerniente a número de operaciones que fueron realizadas se nota una reducción del 28% del mes de enero en relación al mes anterior (diciembre 2010) en las cuales se redujeron en términos unitarios de 1.900 operaciones a únicamente 1.360 lo cual denota una clara tendencia a la baja, la connotación del volumen de operaciones también tiene que ver con el factor social de las personas que acuden por un crédito de vivienda, ya sea asistido por banca pública o banca privada.

A continuación se detalla la evolución que ha tenido el número de operaciones de manera mensual conjuntamente con el valor en dólares del crédito promedio otorgado para cada una de las fechas:

Gráfico 4: Número de Operaciones y Crédito Promedio



Elaborado por: BCE
Fuente: MIDUVI

Las cifras presentadas por el Banco Central del Ecuador indica el valor comercial promedio de una vivienda para el 2011, en el mismo que se incluye el valor del terreno, la siguiente grafica indica la evolución mensual que ha tenido, en donde para enero de 2011 se situó en los USD 164.338, en contraste con el mes pasado (diciembre 2010) en el cual dicho valor promedio alcanzó los USD 163.000, mostrando así un incremento, que si bien es cierto no es muy significativo indica una tendencia positiva, lo que presiona a las políticas enfocadas

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

a vivienda popular a incrementar los bonos (MIDUVI) y los créditos (BEV) al menos en el mismo nivel porcentual.

Gráfico 5. Valor Promedio de la Vivienda



Elaborado por: BCE

Fuente: MIDUVI

Este gráfico además indica el crédito medio al cual se aplica para la construcción de vivienda, el mismo que muestra claramente que desde agosto de 2010 se encuentra en crecimiento continuo alcanzando para enero de 2011 tenemos una cifra de USD 36,767 de crédito, es preocupante ya que el crédito está alcanzando a penas el 20% del valor de un inmueble promedio.

Por otro lado el plazo promedio para los créditos concedidos a vivienda en general asciende a 119 meses lo que equivale a 10 años como promedio, de acuerdo al análisis presentado por la revista Ecuador Económico, muestra que los principales actores o financieras en materia de vivienda son el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y el sector financiero privado, el cual tuvo la siguiente participación, por el lado del BIESS con un 55,17% y por el lado de la Banca privada un 44,83% (Ecuador Económico, 2012).

3.1.1.7 Análisis de las políticas, programas y demás elementos implementados nacionalmente en el año 2012.

Para el período 2012 el MIDUVI como es su objetivo principal, intensificó los mecanismos para que las familias ecuatorianas accedan a una vivienda digna, siempre enfocado en las familias de escasos recursos. La función del MIDUVI no se enfocó únicamente en el acceso a bonos y la creación de mecanismos para que las familias accedan a una vivienda; sino también el de mejorar las capacidades de quienes prestan servicios básicos los cuales son agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

La cifra oficial en que en el período de agosto 2011 a julio de 2012, el Ministerio invirtió USD 180 millones, los mismos que se dividieron en la ejecución de sistemas habitacionales y también como es responsabilidad del MIDUVI, la creación de sistemas de agua potable y saneamiento.

El MIDUVI como ya es costumbre ha mantenido también para el año 2012 el Sistema de Incentivos a la Vivienda, que como se explicó anteriormente es un sistema diseñado para facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas de escasos recursos, alentando al uso de cada uno de los programas a cargo de la Subsecretaría de Vivienda; adicionalmente el acceso al Bono de Vivienda que comprende una ayuda económica otorgada por el Estado que se tramita y se entrega a través del MIDUVI.

Se cuenta además con proyectos sociales nacionales como el denominado “Mi primera Vivienda”, un incentivo entregado por este Ministerio para que las familias de escasos recursos adquieran una vivienda nueva, con un incentivo económico de USD 5.000, que servirá como parte del financiamiento de esa unidad habitacional.

Los datos indican que a nivel Nacional se benefició a 2792 familias con este incentivo, con una inversión de USD 13.960.000 (MIDUVI, 2010), la distribución a nivel nacional indica que la provincia de Pichincha fue la más beneficiada con un total de 1585 familias atendidas, la distribución total se la detalla en la tabla descrita a continuación.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 16: Número de Familias Beneficiadas por Bono “Mi primera Vivienda”

PROVINCIA	No. FAMILIAS ATENDIDAS	INVERSION USD
Azuay	8	\$ 40.000,00
Bolívar	5	\$ 25.000,00
Chimborazo	65	\$ 325.000,00
Cotopaxi	15	\$ 75.000,00
Guayas	573	\$ 2.865.000,00
Imbabura	24	\$ 120.000,00
Loja	119	\$ 595.000,00
Esmeraldas	290	\$ 1.450.000,00
Manabí	74	\$ 370.000,00
Pichincha	1.585	\$ 7.925.000,00
Sto. Domingo	14	\$ 70.000,00
Tungurahua	20	\$ 100.000,00
Total General	2.792	\$ 13.960.000,00

Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

Para el mismo período el MIDUVI contó con el “Programa de Vivienda Rural y Urbano Marginal”, dirigido a personas ubicadas hasta el Quintil 3, que viven en las áreas rurales y urbano marginales de las diferentes provincias, según el informe de gestión de esta cartera de Estado, el programa atiende a grupos de 25 a 50 familias, las cuales tengan terrenos legalizados y que se encuentren ubicados en barrios con acceso a servicios básicos, vías totalmente transitables, estos terrenos deben tener linderos definidos, que a su vez estén legalizados ante el Municipio de cada Ciudad, si se tiene estos requisitos el MIDUVI procede a la entrega de apoyos económicos para construcción o adecuación de las viviendas.

El monto del bono es definido de la siguiente manera:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

- USD 5.000 para la construcción de una vivienda nueva en terreno propio y hasta USD 20.000 para la adquisición de una vivienda construida. (MIDUVI, 2010)
- USD 1.500 para las adecuaciones de una unidad habitacional ya existente. (MIDUVI, 2010)

En Pichincha, zona a la que se refiere nuestro estudio, especialmente en la Ciudad de Quito se realizó el 10% de la inversión total alcanzando los USD 3.383.458,00, participación superada únicamente por la provincia del Guayas donde esta alcanzó el 15.2%, que se traduce en USD 5.161.570,60. Cabe mencionar que estos datos solo representan la gestión realizada por el Ministerio en el período de agosto de 2011 hasta julio de 2012.

Tabla 17: Bonos entregados e inversión para Vivienda Rural y Urbano Marginal Período 2012.

PROVINCIA	No. DE BONOS	INVERSIÓN USD	PORCENTAJE DE INVERSIÓN
AZUAY	200	998.895,00	2,9%
BOLÍVAR	53	299.738,82	0,9%
CAÑAR	142	793.581,80	2,3%
CARCHI	303	1.454.966,49	4,3%
CHIMBORAZO	403	2.322.503,37	6,8%
COTOPAXI	216	1.198.951,25	3,5%
EL ORO	200	1.057.834,61	3,1%
ESMERALDAS	382	2.179.659,20	6,4%
GALÁPAGOS	0	0,00	0,0%
GUAYAS	130	5.161.570,60	15,2%
IMBABURA	155	700.859,13	2,1%
LOJA	289	1.392.664,04	4,1%
LOS RÍOS	655	3.252.618,03	9,6%
MANABÍ	129	2.343.531,85	6,9%
MORONA SANTIAGO	100	596.515,03	1,8%
NAPO	214	1.131.546,33	3,3%
ORELLANA	140	705.494,13	2,1%
PASTAZA	144	542.027,01	1,6%
PICHINCHA	717	3.383.458,00	10,0%
SANTA ELENA	229	1.018.417,50	3,0%
SANTO DOMINGO	148	735.408,68	2,2%
SUCUMBÍOS	208	967.056,71	2,8%
TUNGURAHUA	220	1.315.030,70	3,9%
ZAMORA CHINCHIPE	78	405.170,83	1,2%
TOTAL	5.455	33.957.499,11	100,0%

Elaborado por: MIDUVI
Fuente: MIDUVI

El proyecto denominado “Manuela Espejo”, el cual es dirigido a dar vivienda digna a personas con discapacidad, las mismas que fueron identificadas por la Misión Solidaria “Manuela Espejo” puesta en marcha por el entonces Vicepresidente Dr. Lenin Moreno, este

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

bono alcanza los USD 6.200, en donde se acumulan los aportes conjuntos de la Vicepresidencia con un monto de USD 1.200 y el MIDUVI con un aporte de USD 5.000.

Con este Proyecto se benefició a 2.445 familias con una inversión total de USD 11.980.000; el programa se lleva a cabo desde el año 2009 y desde entonces han sido beneficiadas 5.733 familias y cuya inversión acumulada hasta el día de hoy asciende a USD 28.154.000. (MIDUVI, 2010)

Tabla 18: Bonos Entregados e Inversión Programa Manuela Espejo período 2012

PROVINCIA	No. FAMILIAS ATENDIDAS	INVERSION USD
Azuay	67	\$ 335.000,00
Bolívar	126	\$ 616.000,00
Cañar	21	\$ 98.000,00
Carchi	32	\$ 156.500,00
Chimborazo	20	\$ 139.500,00
Cotopaxi	122	\$ 596.000,00
El Oro	252	\$ 1.260.000,00
Esmeraldas	73	\$ 347.500,00
Galápagos	-	\$ -
Guayas	313	\$ 1.526.500,00
Imbabura	40	\$ 193.000,00
Loja	138	\$ 690.000,00
Los Ríos	127	\$ 631.500,00
Manabí	320	\$ 1.551.000,00
Morona	33	\$ 165.000,00
Napo	59	\$ 295.000,00
Orellana	75	\$ 371.500,00
Pastaza	10	\$ 50.000,00
Pichincha	75	\$ 347.000,00
Sta. Elena	190	\$ 943.000,00
Sto. Domingo	97	\$ 460.500,00
Sucumbíos	115	\$ 575.000,00
Tungurahua	49	\$ 245.000,00
Zamora	81	\$ 387.500,00
TOTAL	2.435	\$ 11.980.000,00

Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

Como ya es habitual dentro de cada administración, se sigue con la iniciativa de Sistemas de Apoyos Económicos para Vivienda financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo denominados SAV BID, para este año el alcance del bono mejoró

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

considerablemente, ya que se tomó en cuenta la cobertura en función del déficit de vivienda, es decir con criterios de focalización en donde las familias de escasos recursos son asistidas en para el acceso a dicho Bono, el mismo que se compone de USD 5.000 para vivienda nueva en terreno propio y rural, USD 3.600 para construcción en zona urbana, adicionalmente cuenta con un bono de USD 3.960 para adecuaciones de viviendas en sector rural, y USD 1.500 para adecuaciones de vivienda a nivel urbano.

Tabla 19: Bonos e inversión Programa SAV BID período 2012

PROVINCIA	RURAL Y URBANO MARGINAL		URBANO		PAGOS DE AGOSTO 2011 JULIO 2012
	No. DE BONOS	INVERSIÓN USD	No. DE BONOS	INVERSIÓN USD	
AZUAY	164	811.680,00	26	87.300,00	898.980,00
BOLIVAR	358	1.781.680,00	35	117.600,00	1.899.280,00
CAÑAR	124	614.800,00	0	0,00	614.800,00
CARCHI	140	694.800,00	36	121.200,00	816.000,00
COTOPAXI	149	734.600,00	0	0,00	734.600,00
CHIMBORAZO	458	2.273.360,00	16	49.200,00	2.322.560,00
EL ORO	470	2.316.720,00	490	1.669.500,00	3.986.220,00
ESMERALDAS	203	1.005.361,00	2	7.200,00	1.012.561,00
GUAYAS	1170	5.774.080,00	1231	2.995.200,00	8.769.280,00
IMBABURA	338	1.675.440,00	7	25.200,00	1.700.640,00
LOJA	428	2.133.760,00	34	114.000,00	2.247.760,00
LOS RIOS	1665	8.264.680,00	343	1.075.200,00	9.339.880,00
MANABI	400	1.987.520,00	1054	3.594.900,00	5.582.420,00
MORONA SANTIAGO	421	2.103.960,00	7	23.100,00	2.127.060,00
NAPO	598	2.971.280,00	10	36.000,00	3.007.280,00
PASTAZA	160	791.680,00	3	10.800,00	802.480,00
PICHINCHA	369	1.810.680,00	18	50.100,00	1.860.780,00
TUNGURAHUA	133	661.880,00	3	8.700,00	670.580,00
ZAMORA	168	836.880,00	12	34.800,00	871.680,00
GALAPAGOS	0	0,00	0	0,00	0,00
SUCUMBIOS	0	0,00	16	47.100,00	47.100,00
ORELLANA	305	1.512.520,00	0	0,00	1.512.520,00
SANTO DOMINGO	230	1.143.760,00	78	198.900,00	1.342.660,00
SANTA ELENA	188	932.720,00	31	99.000,00	1.031.720,00
TOTAL	8639	42.833.841,00	3452	10.365.000,00	53.198.841,00

Elaborado por: MIDUVI
Fuente: MIDUVI BID

Existe además por parte del MIDUVI el Bono de Emergencia o Reasentamiento, el mismo que se maneja como un subsidio otorgado directamente a los ecuatorianos y extranjeros, que sean damnificados o que se encuentren en una situación muy apremiante definido en el Ministerio como de extrema necesidad y pobreza, los mismos que deben

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

constar en los censos de emergencia realizados por el Centro de Operaciones de Emergencia (COE) y debidamente acreditados por el MIDUVI.

Y el Bono de Reposición, el cual consiste en la entrega de USD 5.000 para las familias que se hayan enfrentado a un desastre natural, que se encuentren damnificadas y cuyas viviendas hayan sufrido daños irreparables, sin tomar en cuenta si estas personas fueron beneficiadas antes por algún bono del Gobierno. El bono está destinado específicamente para la construcción o reconstrucción de la vivienda de la familia afectada en el terreno propiedad de este.

Las cifras oficiales del Ministerio a 2012 revelan lo siguiente:

Tabla 20: Número de reasentamientos en ejecución a 2012

PROVINCIA	No. DE VIVIENDAS	INVERSION USD
Azuay	3	\$ 4.759,05
Bolívar	36	\$ 296.700,00
Chimborazo	1	\$ 12.000,00
El Oro	1	\$ 5.000,00
EsmERALDAS	2	\$ 14.200,00
Imbabura	21	\$ 106.100,00
Loja	105	\$ 539.500,00
Manabí	100	\$ 1.200.000,00
Napo	8	\$ 40.000,00
Pastaza	11	\$ 54.999,92
Pichincha	18	\$ 203.600,00
Sta. Elena	13	\$ 65.000,00
TOTAL	319	\$ 2.541.858,97

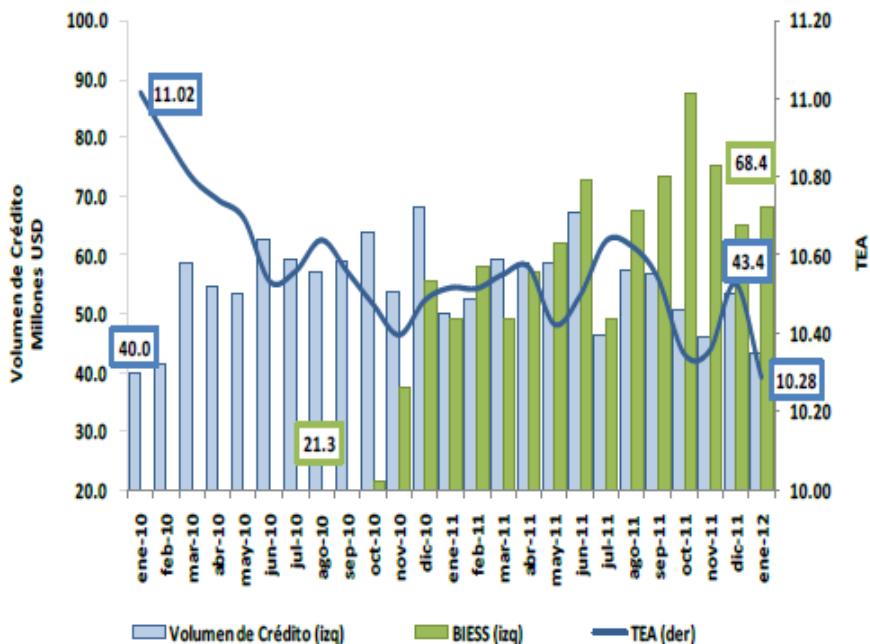
Elaborado por: Autor
Fuente: MIDUVI

La cartera de vivienda en el Ecuador se situó en USD 1.857,3 millones obteniendo una variación anual de 5,03% (Banco Central del Ecuador, 2013), la información presentada por el Banco Central del Ecuador no incluye al BIESS, el cual cerró a enero de 2012 con 1919 operaciones y un valor neto de USD 68,4 millones de dólares. Para hacer evidente la

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

evolución de la cartera de vivienda incluido el Banco del IESS se ha obtenido el siguiente grafico explicativo:

Gráfico 6: Volumen de Crédito y TEA (Tasa Activa Efectiva Referencial)



Elaborado por: BCE

Fuente: BIESS

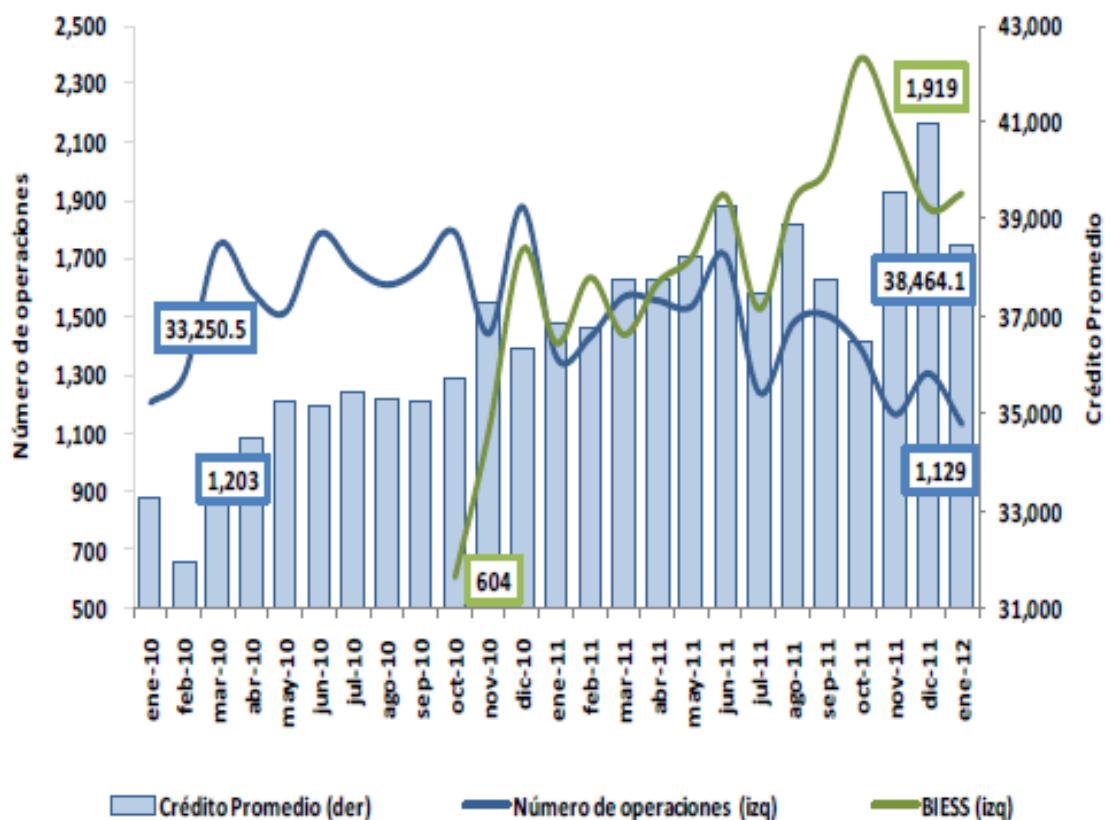
El crecimiento de la cartera Representada por el BIESS se debe en gran parte a la gestión de estandarización de documentos para el acceso a cada uno de los créditos, en lo que se refiere a vivienda terminada y remodelación de vivienda ya construida (Anexos L y M).

La evolución mensual de los créditos ha venido siendo favorable para todo el sector de la vivienda, ya sea privado o público donde el crédito promedio subió de USD 33.000 para enero de 2010 a USD 38.500 para enero de 2012 lo que significa una evolución positiva de 15% sin contar con las cifras del BIESS que evolucionaron distinto, ya que los créditos de vivienda se manejan en esta entidad de gobierno desde octubre de 2010.

El número de operaciones crediticias para vivienda ha disminuido, y esto se debe a la captación del BIESS de este tipo de créditos, en donde tenemos que desde octubre 2010 comenzando con únicamente 604 operaciones de crédito a 1.919 operaciones para 2012 lo que significa un aumento del 317% o triplicar sus operaciones en un año tres meses de operaciones.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Gráfico 7: Crédito Promedio y Número de Operaciones 2010-2012



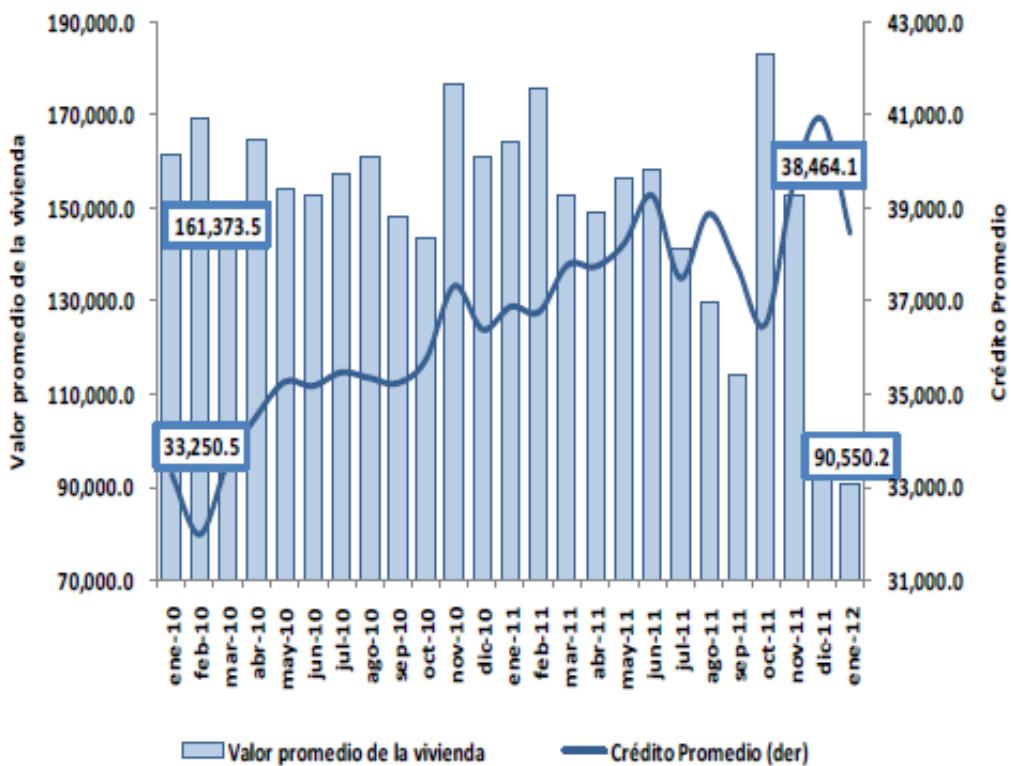
Elaborado por: BCE
Fuente: MIDUVI BIESS

Un dato bastante importante es el valor de la vivienda promedio, ha disminuido considerablemente a lo largo del año 2011 para situarse en los USD 90.550,20 a finales del mes de enero de 2012 (Banco Central del Ecuador, 2013)

Mientras que la tendencia del crédito promedio mensual para vivienda alcanza los USD 38.464,10 indicando así que si bien es conocido que el bono entregado por el MIDUVI y los préstamos otorgados por el BIESS y el BEV son inferiores a los USD 20.000, la intervención de las unidades de vivienda que requieren un crédito privado de mayor monto son superiores arrastrando este índice hacia arriba, indicando que son más las viviendas que no entran dentro del sistema de vivienda popular que las que si están, revelando así una baja la deficiencia de las Políticas de Financiamiento para Vivienda Popular actuales.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Gráfico 8: Valor Promedio de la Vivienda y Crédito Promedio de 2010 a 2012



Elaborado por: BCE
Fuente: MIDUVI

Este bajón en el precio promedio de vivienda tiene dos lecturas, la primera es que las viviendas se están vendiendo a un precio menor es decir con un rango mínimo de ganancia para el constructor o en segundo lugar que hay mucha más oferta de vivienda de precios bajos que hacen que este indicador muestre un valor mucho menor en comparación a otros años; en realidad si se quisiera medir el real precio promedio de la vivienda debería haber un indicador nacional que mida la evolución del precio por metro cuadrado, pero es muy complejo en su elaboración pues debe incluir demasiadas unidades de medición que imposibilitan la viabilidad operativa de un indicador de esta magnitud, es decir no se puede comparar Guayaquil o Quito con ciudades como Zamora o Tulcán, adicionalmente dentro de cada ciudad se debe sectorizar el indicador haciendo que este posea un segundo nivel de análisis, porque no se puede comparar el sector de la Av. González Suárez con Carcelén, asimismo dentro de la sectorización se debe incluir un tercer nivel de análisis que sería la disposición territorial, ya que no es lo mismo tener una casa con salida a una calle principal, que una que tenga la última entrada de una calle sin salida. Y finalmente hay que agregar un cuarto nivel

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

de análisis que sería la capacidad de construcción del terreno, ya que se puede tener terrenos con capacidad de construcción de edificios de 20 pisos y otros que solo permiten hasta dos niveles.

3.1.2 Factores Sociales.

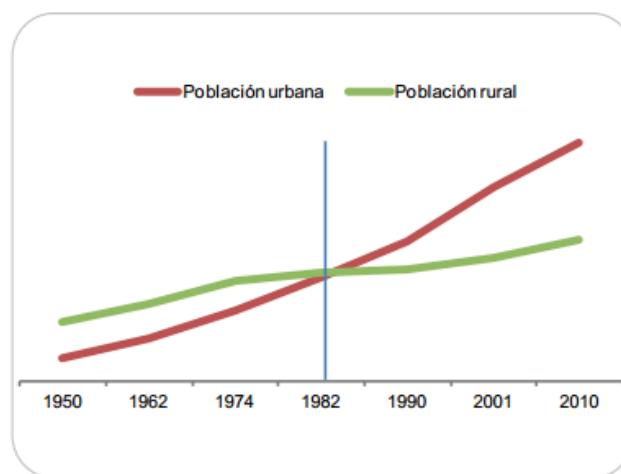
Un elemento primordial es el proceso de urbanización que se está llevando a cabo en el Ecuador, para muestra se detalla el análisis gráfico de la tendencia entre áreas urbanas y rurales en el país después de cada censo desde el que se tuvo en el año 1950.

Tabla 21: Población total, urbana y rural 1950-2010

Año censal	Población total	Área urbana		Área rural	
		Población	%	Población	%
1950	3 202 757	913 932	28,5%	2 288 825	71,5%
1962	4 564 080	1 612 346	35,3%	2 951 734	64,7%
1974	6 521 710	2 698 722	41,4%	3 822 988	58,6%
1982	8 138 974	3 985 492	49,0%	4 153 482	51,0%
1990	9 648 189	5 345 858	55,4%	4 302 331	44,6%
2001	12 156 608	7 431 355	61,1%	4 725 253	38,9%
2010	14 483 499	9 090 786	62,8%	5 392 713	37,2%

Fuente: INEC, Censos de población 1950-2010

Gráfico 9: Evolución de la población urbana y rural, según año censual 1950-2010



Fuente: INEC, Censos de población 1950-2010.

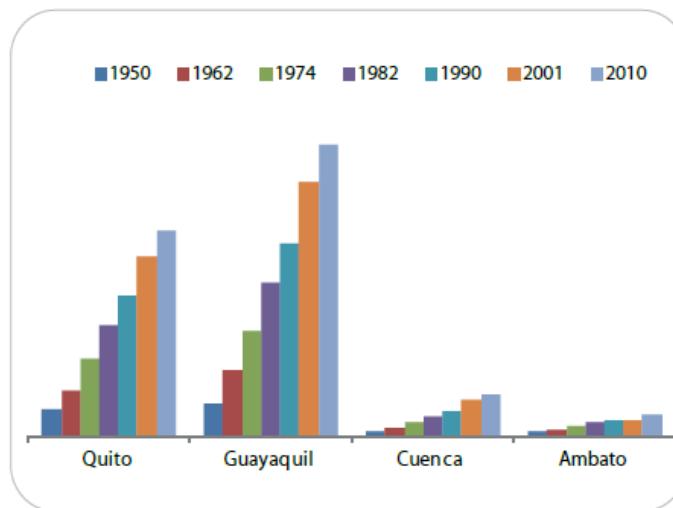
Un excesivo crecimiento de centros urbanos es lo que se ha venido viviendo en el país a lo largo de los tiempos es evidentemente alto como lo demuestran las estadísticas a través de

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

los tiempos en los censos realizados en el país, como se pudo observar en los cuadros anteriores.

La tendencia de los principales centros urbanos del país muestra una clara tendencia al alza como se indica en el cuadro que está a continuación.

Gráfico 10: Tasas de crecimiento inter-censal nacional, urbano y rural, según año censal



Elaborado por: INEC
Fuente: Censo 2010

Al ritmo que crece la población en centros urbanos se crea la necesidad de espacios territoriales y unidades de vivienda para satisfacer este mercado creciente lo que provoca que la capacidad de las entidades competentes se vaya disminuyendo. Esta tendencia es claramente mayor en la costa como lo determina el INEC en su análisis de urbanización.

Adicionalmente la gráfica muestra que existe una clara diferencia entre los principales centros urbanos como lo son Quito y Guayaquil, versus otras ciudades del Ecuador, lo que indica que las Políticas de Financiamiento para Vivienda deben ser direccionadas en porcentajes de participación ciudadana, es decir si Quito y Guayaquil demandan aún más viviendas, se debe priorizar esos sectores

Tabla 22: Tasa de crecimiento inter-censal regional: Costa, Sierra, Oriente y Galápagos

Período intercensal	Costa	Sierra	Oriente	Galápagos
1950-1962	5,89	3,56	5,23	
1962-1974	4,69	4,17	6,67	
1974-1982	4,82	4,17	10,84	7,62
1982-1990	3,71	3,48	8,82	7,23
1990-2001	3,15	2,61	6,12	6,24
2001-2010	2,85	1,16	4,31	2,94

Elaborado por: INEC

Fuente: Censo 2010

Es necesario guiar las políticas de gobierno hacia un crecimiento constante, la demanda de terrenos con servicios básicos y una infraestructura adecuada para el desarrollo de los individuos que en ella viven, evitando así los hacinamientos y demás problemas sociales que de ello se derivan.

Se abordó el tema de financiamiento para vivienda popular desde una perspectiva muy clara que es la de la institucionalidad, y también que de alguna manera, buena o mala, ^{han} resuelto el problema de falta de vivienda:

Sin intención nos damos cuenta que la política de financiamiento ha cometido errores al intentar resolver un problema social que es evidente, estos problemas se han suscitado principalmente como lo dice M. E. Acosta sin tener en cuenta factores sociales, culturales, económicos, se ha sacado personas de los lugares donde han desarrollado su vida, se han construido viviendas sin importar donde con tal de hacer vivienda para bajar el déficit habitacional, se ha reubicado familias, barrios, asentamientos sin medir los impactos, no existe tierra urbana de verdadero costo social, existen algunas experiencia que ha servido para llegar a familias de empleados con ingresos fijos, generalmente empleados públicos, maestros, etc. (Acosta, 2009)

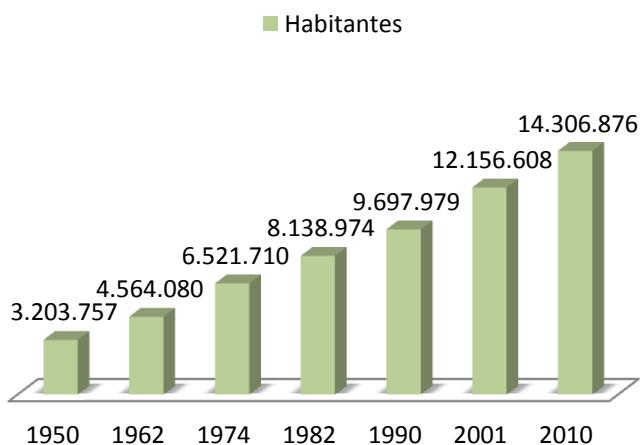
Si bien es cierto se ha trabajado el tema con una visión parcializada, que se enfocó al tema monetario dejando de lado temas como servicios básicos, accesibilidad, entorno cultural, empleo, salud, es por ello que las personas que deberían acceder a este tipo de ayuda financiera, lo realizan con terceros.

La población ecuatoriana ha tenido un desarrollo muy importante en cuanto a su tasa de crecimiento, es inminente que la población ecuatoriana tiende a aumentar y de esto

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

depende la implementación de más y mejores planes de vivienda como lo demuestra el cuadro siguiente respecto al crecimiento poblacional en el Ecuador históricamente en sus censos.

Gráfico 11: Crecimiento Poblacional Ecuador

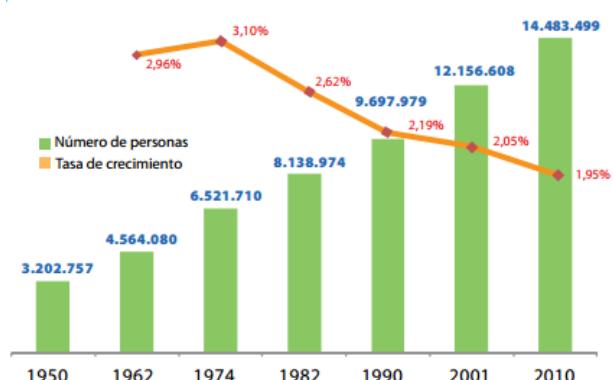


Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

El crecimiento poblacional como se pudo observar en el gráfico anterior tiene una tendencia creciente y esto determina que la demanda de vivienda en términos generales siempre tendrá este mismo sentido (creciente), indicando así que las políticas de financiamiento deben tomar en cuenta el factor de crecimiento demográfico y así, asegurar que dicha política pueda permanecer a lo largo del tiempo.

El siguiente gráfico muestra la tasa de crecimiento poblacional para cada uno de los censos realizados en el Ecuador

Gráfico 12: Tasa de crecimiento Ecuador



Elaborado por: INEC
Fuente: INEC

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Si bien es cierto la tasa de crecimiento poblacional ha ido disminuyendo no indica que la población ecuatoriana se encuentra estancada y la tendencia es a incrementar el número de ecuatorianos y desde ese punto se deben planear las distintas políticas de vivienda.

Demográficamente el número de viviendas por cada familia se encuentra también en crecimiento, esto debido al incremento de la actividad de la construcción según lo indica la Cámara de la construcción de Quito, quienes con altibajos sostienen que dicha actividad se encuentra en aumento. A continuación se presenta el cuadro de evolución del censo de 2001 con el censo hecho en el año 2010.

Tabla 23: Gráficas comparativas del censo de 2001-2010

AÑO	POBLACIÓN	PROMEDIO	FAMILIAS	VIVIENDAS
2001	12.156.608	4,23	2.873.903	2.848.088
2010	14.306.876	3,8	3.764.967	3.810.548

Elaborado por: Autor

Fuente: INEC

El déficit habitacional en el Ecuador sigue siendo un problema muy serio a tomar en cuenta por las autoridades.

Tabla 24: Déficit Habitacional Cualitativo

AREA	Unidad	TOTAL DE VIVIENDAS = 3810548			
		HACINAMIENTO	SERVICIOS BASICOS	MATERIALES	DEFICIT CUALITATIVO
NACIONAL	Número	972.827	1.316.561	2.338.651	2.463.916
	% (del total viviendas)	29,84%	40,38%	71,74%	75,58%
URBANO	Número	572.372	433.181	1.316.196	1.403.199
RURAL	Número	400.455	883.380	1.022.455	1.060.717

Elaborado por: Autor

Fuente: INEC

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

A este problema siempre será de sumarle el déficit acumulado de vivienda en el país que se determinó en 692.216 según cifras del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

3.1.3 Factores Económicos

Es necesario poner en consideración que el principal motivo que no permite la adquisición de una vivienda es el aspecto monetario, a continuación se analizará a detalle el alcance que tiene la economía familiar y cuál es el verdadero nivel de endeudamiento al que una familia de economía escasa puede soportar.

De acuerdo con el INEC en su publicación de análisis de ingresos y gastos de la población ecuatoriana dice:

“El Ingreso corriente total del hogar comprende todas las entradas en efectivo o en especie percibidas con regularidad por los hogares, puede provenir de diversas fuentes, tales como: el trabajo, la renta de la propiedad y el capital, así como de transferencias entre las que se incluyen: pensiones por jubilación, viudez, enfermedad, alimenticias, bono de desarrollo humano, envío de dinero dentro o fuera del país, entre otros. Del ingreso total mensual de los hogares del país estimados en 3.502.915.573 dólares, el 79,3% corresponde al ingreso monetario, la diferencia, el 20,7% al ingreso no monetario.”

Tabla 25: Fuentes de Ingreso

Fuentes de Ingresos	Ingresos mensuales (en dólares)	%
Ingreso Corriente Monetario	2.779.199.821	79,3
Ingreso Corriente No Monetario	723.715.752	20,7
Ingreso Corriente Total	3.502.915.573	100,0

Elaborado por INEC

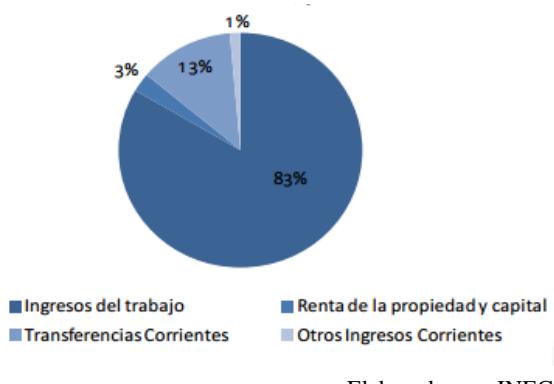
ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 26: Fuentes de Ingresos Monetarios

Fuentes de Ingresos monetarios	Ingresos Corrientes mensuales (en dólares)	%
Ingresos provenientes del trabajo	2.320.077.203	83,5
Renta de la propiedad y del capital	71.903.425	2,6
Transferencias corrientes	348.700.533	12,5
Otros Ingresos Corrientes	38.518.661	1,4
Ingreso Corriente Monetario	2.779.199.821	100,0

Elaborado por INEC

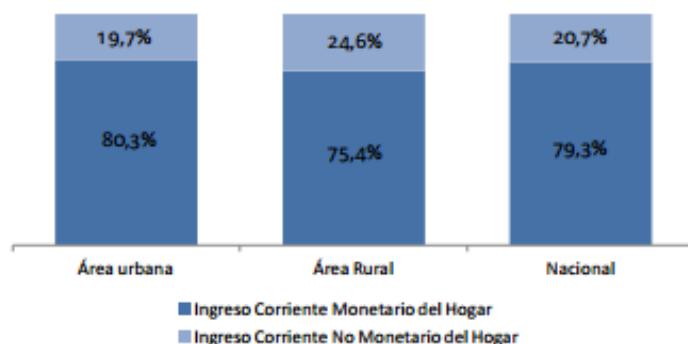
Gráfico 13: Distribución Relativa del Ingreso Corriente Monetario mensual, por fuente.



Elaborado por: INEC

En tendencias generales el dinero proviene de una fuente laboral, sería lógico que este trabajo sea estable, pero para las personas que desean o deben adquirir una vivienda popular estos ingresos corresponden a un trabajo casi siempre informal o casual.

Gráfico 14: Ingreso Corriente Monetario y No Monetario



Elaborado por: INEC

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

EL ingreso corriente monetario en el Ecuador representa el 79,3% del ingreso total por familia, para ello aclararé lo que representa un ingreso monetario, que según (Arzube & Arzube, 2006) es la Suma de los Ingresos Autónomo y los Subsidios Monetarios.

Entendemos como Ingreso Autónomo a los ingresos por conceptos de sueldos y salarios, ganancias provenientes del trabajo independiente, incluido al auto suministro y el valor del consumo de productos agrícolas producidas por el hogar más renta de propiedades, ingresos por interés, bonificaciones y gratificaciones, así como jubilaciones, pensiones, montepíos y transferencias entre privados. (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 2010)

Y subsidios monetarios son aquellos aportes en efectivo que otorga el Estado a las personas y que abarca a las pensiones asistenciales, subsidio de cesantía, subsidio único familiar, asignaciones familiares, otras transferencias monetarias del estado a los hogares.

El ingreso corriente no monetario resulta de imputar el gasto que se evita por el hecho de no pagar renta (alquiler estimado de la vivienda propia), o producir un bien en lugar de comprarlo (autoconsumo), así como las retribuciones por servicios prestados (pago en especie). (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 2010)

Es así como se realiza la evaluación de la condición de pobreza de un hogar específico lo que implica comparar el valor de la canasta por persona con el ingreso corriente total per cápita; este ingreso total se compone del ingreso corriente tanto monetario como no monetario que fueron explicados con anterioridad.

Es importante mencionar en este punto la lógica con la que se maneja la población de bajos ingresos, este aspecto afecta directamente en una posible decisión de inversión en una vivienda. La población de bajos recursos está ligada en su mayoría al sector denominado de Economía Informal, el mismo que tiene un impacto alto en la economía nacional y lógicamente en la ocupación de espacio en cada una de las ciudades, generalmente este tipo de personas han desarrollado su economía para de alguna manera suplir necesidades básicas como alimentación, salud, educación y como último punto la vivienda, en ciertos casos insuficientes debido a las inequidades existentes tanto en el ámbito social, político y económico.

Como lo es claramente expresado por (Acosta, 2009), en la mayoría de los casos estos sectores han estado al margen de las políticas que han implementado los gobiernos o en el

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

mejor de los casos han sido beneficiarias de políticas de focalización, con cierto corte asistencialista de gobiernos nacionales y locales, cooperación internacional, iglesia, fundaciones, que han asumido de alguna manera y sin razón la responsabilidades que al estado le compete directamente, cuyo aporte ha sido importante, pero de muy baja cobertura frente al problema de la vivienda.

El empleo informal puede desempeñar un rol esencial en la evolución hacia la democracia y la economía de mercado en función de su lucha contra la explotación del capitalismo no competitivo, lo que permitiría a esta población generar los recursos para su sobrevivencia y estrategias que de alguna manera contribuyan al acceso a vivienda, no en las mejores condiciones y de manera progresiva. (Soto, 2009)

Así mismo la economía informal se caracteriza por agrupar actividades comerciales que requieren poco capital, tecnología simple o inexistente y de salarios marginales. En Ecuador es evidente que la tendencia es claramente creciente de este tipo de comercialización que para el año 2011 se ubicó en 46,32% explicado gráficamente en el cuadro obtenido del diario “El Comercio”.

Gráfico 15: La población ocupada en el país



Elaborado por: El Comercio

Como era de esperarse el promedio mensual está más bajo en el sector informal, en las actividades agrícolas, pecuarias y sobre todo la parte concerniente al servicio doméstico, y lógicamente este ingreso es el que incide en la decisión de gasto, como prioridad en estos sectores sociales es la alimentación seguida por la educación la vivienda a largo plazo y finalmente la salud. (Acosta, 2009)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El aspecto social y la prioridad de gastos refleja que la sociedad ecuatoriana de bajos recursos no prioriza la vivienda, haciendo que su búsqueda sea limitada, aún cuando se realicen proyectos de socialización de instrumentos de facilidades para la adquisición o construcción de vivienda propia.

Tabla 27: Ocupación Ecuatoriana por Región.

SECTORES	REGIONES								TOTAL
	AMAZONIA	BOGOTA	CENTRO ORIENTE	COSTA ATLANTICA	OCCIDENTE	ORINOQUIA	NACIONAL		
Acción Social	301,575	517,920	1,674,734	1,824,713	1,876,867	494,275	529,186	7,219,270	
Agropecuario	83,937	0	1,081,878	991,082	926,200	312,098	2,116,929	5,512,123	
Ambiente, Viv. Y Dllo									
Terr	123,174	405,228	1,367,544	1,121,002	1,563,935	274,921	15,703,475	20,559,279	
Asignaciones Especiales	32,714	22,300	155,011	203,322	316,662	58,741	0	788,750	
Comercio, Ind. Y Tur	2,957	27,025	47,622	20,103	43,901	4,246	600,231	746,086	
Comunicaciones	230,214	1,336,128	1,195,061	1,835,215	2,458,751	398,727	1,504,520	8,958,617	
Congreso	0	0	0	0	0	0	13,459	13,459	
Cultura	5,648	182,948	58,857	63,907	163,852	15,090	166,524	656,826	
Dane	2,213	261	19,493	13,332	11,872	2,568	375,702	425,443	
Dansocial	0	0	0	0	0	0	17,322	17,322	
Defensa	0	0	0	0	0	0	9,837,445	9,837,445	
Educación	1,342,228	4,658,489	10,029,435	10,575,037	15,098,250	2,104,835	1,764,105	45,572,379	
Funpublica	0	41,249	3,617	1,177	3,558	684	27,536	77,822	
Hacienda	623	1,655,813	346,015	259,235	635,078	1,710	4,223,442	7,121,915	
Justicia	148,807	114,032	244,787	74,954	303,635	178,512	2,009,845	3,074,573	
Minas Y Energía									
Municipios < 25 Mil	673,207	734,229	10,542,005	11,180,232	3,558,454	7,079,397	2,126,043	35,893,567	
Hab.	29,472	0	442,641	193,223	350,553	80,266	0	1,096,156	
Organismos De Control	0	0	0	0	0	0	418,877	418,877	
Planeación	67,728	152,262	349,069	469,273	481,077	82,792	5,555,562	7,157,765	
Presidencia	0	0	0	0	0	0	85,574	85,574	
Propósito General	229,404	443,341	2,634,462	1,684,616	2,726,339	459,017	0	8,177,179	
Protección Social	2,154,750	3,342,939	8,309,813	9,302,549	13,236,544	3,410,544	3,684,046	43,441,185	
Relaciones Exteriores	0	0	0	0	0	0	39,152	39,152	
Transporte	459,500	1,692,054	4,536,624	5,509,690	4,602,814	680,854	4,188,756	21,670,292	
Total general	5,888,154	15,326,217	43,038,669	45,322,663	48,358,344	15,639,278	54,987,731	228,561,055	

Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

El sector de bajos recursos es el cual tiene los mayores costos para el acceso a servicios básicos y medios de transporte. Se ha calculado que para la ciudad de Quito estos servicios tienen un costo de entre 25 y 30 dólares por servicios básicos mas 10 dólares en transporte, muy aparte del acceso a la salud y educación que en la capital son muy altos.

Según el INEC la canasta básica ha tenido un incremento constante, debido a inflación y a cambios en precios de insumos. La evolución se detalla a continuación en la siguiente tabla.

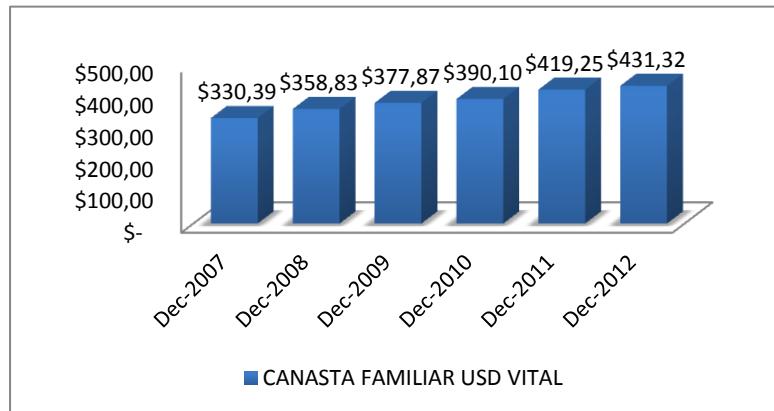
ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 28: Canasta Familiar USD

CANASTA FAMILIAR USD	
Fecha	VITAL
Dec-2007	\$ 330,39
Dec-2008	\$ 358,83
Dec-2009	\$ 377,87
Dec-2010	\$ 390,10
Dec-2011	\$ 419,25
Dec-2012	\$ 431,32

Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

Gráfico 16: Canasta Vital USD



Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

Es importante el análisis de la canasta básica la misma que incluye valores para alojamiento, los mismos que pueden ser utilizados tanto como para vivienda inmediata como es el arrendamiento, como para el pago de un financiamiento para construcción o adecuación de vivienda. Estos cambios se ven reflejados en el cuadro realizado para ver la comparativa desde el año 2005 en costos para los principales productos de la canasta básica:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 29: Cambios en las canastas de bienes y servicios

CAMBIOS EN LAS CANASTA DE BIENES Y SERVICIOS								
Cambios en los bienes y servicios								
CONCEPTO	ENE. 05	ENE. 06	ENE. 07	ENE. 08	ENE. 09	ENE. 10	ENE. 11	ENE. 12
ALIMENTOS Y BEBIDAS	100,18	106,62	110,45	118,95	124,09	130,10	136,11	142,13
BEBIDAS ALCOHÓLICAS	100,68	97,91	101,19	107,47	107,73	110,09	112,46	114,82
PRENDAS DE VESTIR Y	100,12	98,82	100,86	104,02	104,39	105,76	107,14	108,51
ALOJAMIENTO, AGUA,	100,81	105,34	108,79	112,96	116,95	120,94	124,93	128,92
SALUD	100,92	101,59	104,10	106,20	107,79	109,63	111,46	113,30
TRANSPORTE	101,35	103,68	107,12	108,96	111,85	114,47	117,10	119,73
TRANSPORTE URBANO	99,74	99,74	99,74	99,74	99,74	99,74	99,74	99,74
EDUCACIÓN	103,20	115,12	122,76	128,54	138,32	146,69	155,05	163,42

Elaborado por: Autor
Fuente: INEC

3.1.3.1 Acceso al Financiamiento

El mercado ecuatoriano ha experimentado a lo largo de su historia del gobierno y sus finanzas en el tema inmobiliario, este elemento ha ido cambiando en los últimos años, el crecimiento de la inversión pública viene desde 2009, apoyado especialmente por la incursión del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en el financiamiento de crédito hipotecario,

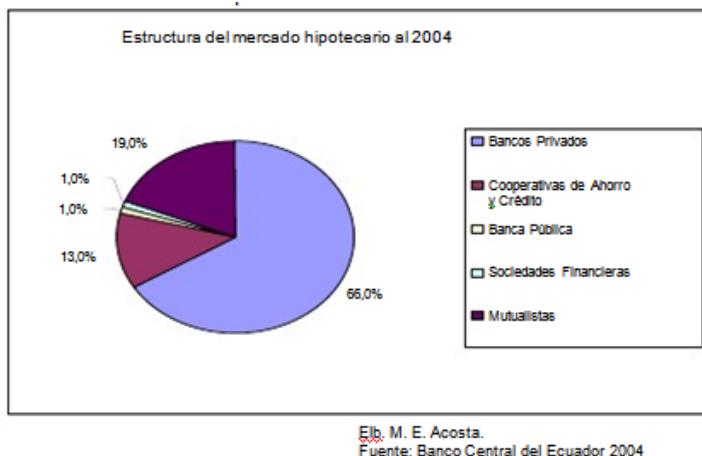
Según el director de Inmobiliaria de Mutualista Pichincha, Juan Carlos Terán. Pero sobre todo, dijo, por la estabilidad económica que le da al Ecuador tener una moneda fuerte como es el dólar. (Terán, 2013)

La dinámica de créditos públicos y privados llegó a picos importantes en los últimos años. Datos de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, revelan que en junio de 2011, el número de crédito para vivienda de la banca privada fue de \$1 912 millones y declinó a \$656 millones en mayo de 2012. (El Hoy, 2012)

Esto contrasta principalmente con las cifras obtenidas en años anteriores donde la inversión pública, no superaba el 1% del total de préstamos hipotecarios como lo indica el siguiente cuadro elaborado por (Acosta, 2009)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Gráfico 17: Estructura Mercado Hipotecario – Banco Central del Ecuador 2004



“El costo de construir las nuevas viviendas terminó siendo mayor que el del mercado, y el tamaño y costo de la burocracia que administraba estos programas resultaba prohibitivo”. Drosdoff, Daniel. (2000).

La evolución de la cantidad de oferentes de créditos hipotecarios es muy importante al realizar para tener en cuenta las novedades que pudieron ocurrir en los últimos años y de esta manera hacer un análisis más exhaustivo para el posterior planteamiento de una nueva política de financiamiento para vivienda popular.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla 30: Ofertas del mercado de crédito para vivienda.

Ofertas del mercado de crédito para vivienda ²⁹		
Oferta Formal	Oferta Estatal	Oferta Privada de Desarrollo
<ul style="list-style-type: none"> - Está dada por el sector privado - Bancos, cooperativas de ahorro y crédito, mutualistas - Los financiamientos son de largo plazo entre 10 y 15 años - Requieren cuota de entrada o encaje entre el 10% y 30% del valor de la vivienda - Atienden a clientes con mayor trayectoria y garantías de pago - Acceden familias de clase media alta con ingresos fijos que superan los 700. - Banco ProCredit Programa Pagamos por algo propio, Préstamos desde 1000 dólares en adelante, financiamiento del 100% de tu proyecto. No necesitas encaje ni ahorro previo, si garantía hipotecaria, plazos de hasta 8 años (en función al monto), con la posibilidad de amortizar el crédito en menor tiempo. Cuotas de pago flexibles, de acuerdo a tu flujo de ingresos. Trámites sencillos y rápidos. Requisito Ser propietario de un negocio estable. 	<ul style="list-style-type: none"> MIDUVI: <ul style="list-style-type: none"> - SIV: ahorro, bono, crédito - Requiere de un monto de ahorro - Trámite para acceder al bono es extenso - MIDUVI otros programas: Mejoramiento integral de Barrios. - IESS: Crédito hipotecario del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social dirigido a empleados asalariados, ha estado paralizado, actualmente está reactivando. - Empresa Municipal de vivienda EMUVI en Cuenca, \$22.000 con terreno, 16.000 sin terreno, dirigido a familias con un ingreso mensual de \$600 a \$700 - Quito Vivienda (Mixta Municipio de Quito y Empresa privada) con una serie de programas como Pon a Punto tu Casa, conjuntos habitacionales, básicamente en Quito. 	<ul style="list-style-type: none"> Programas de vivienda ofertados por ONGs: <ul style="list-style-type: none"> - Hogar de Cristo (1970): construye viviendas de caña, madera y zinc con crédito de \$530 dólares (2007), sin intereses, a tres años, con una cuota de 14 dólares mensuales aproximadamente, para gente de extrema pobreza. El Hogar de Cristo vende un promedio de 50 de ellas por día - Hábitat para la Humanidad (1998): prestamos hasta el 2006 de \$4.500, interés del 7% a partir del 2007 crédito para mejoramiento de 800 a 1000 dólares con plazo hasta 18 meses y el interés del 13% y actualmente construye con el bono de la vivienda que otorga el gobierno, viviendas de 36m² y 42m². - CODESARROLLO (1998): crédito para terreno, mejoramiento y construcción, montos \$12.000 vivienda nueva, 4.000 terreno, 3.000 mejoramiento. Es parte de grupo social FEPP uno de las más grandes ONGs y está regulada por la Superintendencia de Bancos. - Fundación Mariana de Jesús (70 años) desde 1990 entrega crédito para vivienda social de 1.800 a \$4.000 casas de 36,42 y 48 m². Construye con prefabricados y tiene opción de casa y terreno. En 1996 crea la fábrica de prefabricados de hormigón, con capacidad hasta 180.000 m² de construcción al año. - MCCH (1985): Coop. De Ahorro y Crédito Maquita Cuschunchi crédito para mejoramiento montos de 3.000 y vivienda nueva 5.000, para familias con un ingreso mensual de \$250. - ASA Asociación Solidaridad y Acción (1995): construcción de vivienda monto \$5.800, 17% anual con prefabricados, sismorresistentes, con estructura de perfiles de acero, con posibilidad de crecimiento y a bajo costo, talleres de carpintería y cerrajería - Centro de Estudios CIUDAD (1977) desde Quito implementa el proyecto PASO A PASO (2001): para construcción de vivienda nueva hasta 5.600, con un interés del 18%. Del 2001 al 2003 y actualmente el 11%

Elb. M. E. Acosta. Fuente: Cepesu y otros 2004-2007

3.2 Presentación y Análisis de Resultados

3.2.1 Políticas de financiamiento para vivienda popular en Ecuador

Para la presentación de los resultados de la investigación es necesario realizar una cronología ascendente para entender de manera más clara el porque de la importancia de una política pública de financiamiento para vivienda en el Ecuador.

3.3 Aplicación Práctica

3.3.1 Propuesta de Política de Financiamiento para Vivienda Popular

Históricamente el derecho a una vivienda digna ha estado presente tanto en leyes como en decretos tanto locales como internacionales, comenzando por los Derechos Humanos, y en otros instrumentos internacionales, pasando lógicamente por la Constitución del Ecuador en donde se reconoce además de una vivienda el concepto de “Vivienda Digna” que alberga a su vez conceptos más amplios como acceso a servicios básicos, mas sin embargo en el Ecuador la Política Gubernamental ha estado ligada siempre al proselitismo, y a la oferta de campaña, es decir no ha existido una continuidad en los procesos, y lógicamente esto acarrea una escasez de recursos, ya sean provenientes del Estado Ecuatoriano o de entidades financieras Internacionales.

Para el caso particular de esta investigación esta propuesta debe estar encaminada a la Ciudad de Quito, lo que coloca este análisis primeramente dentro del contexto del Plan Nacional del Buen Vivir que como cita en su Objetivo 3, Política 3.6 “Garantizar vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia”. (SENPLADES, 2009-2013, pág. 204).

Para poder encaminar de la mejor manera una política de financiamiento se debe tener en cuenta los aspectos que imposibilitan hoy el acceso a un financiamiento o a un bono que permita la construcción de una vivienda, como lo son:

- El acceso a tierra (terrenos que cumplan las condiciones adecuadas para la vida y la construcción)

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

- La regularización de los terrenos que se encuentran invadidos y las viviendas ahí construidas.
- La asignación de recursos para otorgar incentivos de regularización, construcción y mejoramiento de las unidades de vivienda.
- Adecuación de acceso a los servicios de primera necesidad como lo son el agua potable, tratamiento de aguas residuales entre otros
- Mejoramiento de la infraestructura urbana para permitir accesos fácil y seguro a los sistemas habitacionales.

Estas como principales, las mismas que forman un sentido de pertenencia a las familias fortaleciendo la participación ciudadana y por ende énfasis Gubernamental.

3.3.1.1 El acceso a terrenos

A lo largo de esta investigación resalta la necesidad de un terreno en el cual construir, siendo incluso requisito para ciertos incentivos gubernamentales, en términos generales a las personas se les dificulta la posibilidad de acceder a un terreno que cumpla con todas las condiciones antes establecidas de accesos y servicios básicos, principalmente por temas normativos y económicos, lo que concluye en los asentamientos informales, bien sean en masa o por la compra informal de terrenos.

En este tipo de inconvenientes los Municipios son los llamados a regular la segregación territorial, los mismos que deben identificar cuáles son las posibles zonas para asignar a personas de escasos recursos, poniendo en marcha programas de Incentivo para la adquisición de dichos terrenos, incentivos que pueden ser la rebaja o eliminación de tasas municipales, haciendo que la conveniencia de adquirir estos terrenos sea muy interesante.

Por otro lado se encuentra el crecimiento demográfico que tiene la Ciudad, que hace que la población se duplique en los próximos 15 años (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010) lo cual agravará el estatus del actual ordenamiento territorial, lo que implica que se deba tomar acciones o implementar programas de crecimiento continuo que determinen una ampliación ordenada y planificado, el cual a su vez ayudará al control de asentamientos clandestinos.

El Municipio debe ser designado como un ente no solo regulador sino también actor promotor de viviendas populares, generando suelo habitable, y construible, la estandarización

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

de las normas urbanísticas y sobre todo la simplificación de trámites regulatorios para la compra de terrenos.

3.3.1.2 Regularización de terrenos invadidos y de las viviendas construidas.

Hasta ahora no se dispone de una política que regule el tema de la tenencia de tierras, tampoco una política que ayude a tener un acceso oportuno y claro a ellas. Los derechos de ocupación les dan a los habitantes una herramienta para sentirse ciudadanos útiles, y sobre todo les inculca un sentido de participación ciudadana.

Es decir las políticas deben actuar después de que se produzca una invasión, ya que el ciudadano se encuentra ya adueñado del terreno y resulta en un impacto emocional que por temas sociales puede acarrear violencia, adicionalmente el impacto emocional que resulta a la familia desalojada si es el caso.

Como lo dice el Contrato Social por la Vivienda, “Para regularizar los asentamientos informales se requiere voluntad política, reducir costos, desarrollar incentivos y simplificar los procedimientos de registro inmobiliario”, para lo cual nuevamente son los Gobiernos locales los que deben hacer énfasis en el desarrollo de manuales de gestión territorial, que contengan procedimientos ya establecidos para combatir informalidades en el acceso a tierras, se debe desarrollar catastros que son censos, registros o catálogos de las propiedades o bienes raíces (Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, 2010), ya que por medio del registro de todos los inmuebles se facilitaría el ordenamiento territorial, tanto en el corto como en el largo plazo, el cual a su vez ayudaría a la facilidad de acceso a crédito para las familias pertenecientes hasta el quintil 3.

La idea principal es la de obtener la mayor cantidad de solicitantes de bajos recursos, pero ¿por qué no están contempladas las personas que tienen ingresos casi nulos que son quienes más necesitan un hogar? Esta pregunta tiene su respuesta en la entrevista realizada a la Econ. Mariana Rúales Gerente General del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en donde sostiene que la idea gubernamental nunca será la de regalar vivienda a los más pobres, sino la de generar una cultura de ahorro de la gente más necesitada para que acceda a un crédito por parte del Gobierno.

Los procesos de regularización que deben ser llevados a cabo por los Municipios deben de ir alineados con acciones que mejoren los procesos interinstitucionales para la optimización de tiempo, es decir la reducción de documentación que se deba presentar para la

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

regularización de un terreno, además de tener un apoyo sostenible en materia financiera para que éstas intervenciones sean periódicas y mantengan el orden del crecimiento territorial.

3.3.1.3 La asignación de recursos para otorgar incentivos de regularización, construcción y mejoramiento de las unidades de vivienda.

Al tener programas de vivienda en construcción genera en sus integrantes un impacto económico y social muy significativo, lo que los alienta a seguir invirtiendo, para obtener la mejor calidad de vida posible para sus familias, ya que disponer de una vivienda significa como lo dice Foro Urbano 2006 :

- Mejor salud
- Mas acceso a educación de todos los niveles
- Mejores relaciones familiares
- Seguridad
- Ahorro
- Estabilidad

La actividad internacional siempre ha estado presente en la elaboración de programas de vivienda para las familias de escasos recursos como es el caso del Banco Interamericano de Desarrollo, el mismo que se encuentra elaborando las Estrategia de País con Ecuador (2013-2017), la cual tiene como objetivo “Contribuir al desarrollo económico inclusivo y sostenible de Ecuador apoyando los esfuerzos que realiza el país por superar las restricciones de largo plazo al crecimiento económico y las barreras estructurales a la salida de la pobreza” (Banco Interamericano de Desarrollo, 2013).

Es un claro ejemplo que el financiamiento exterior está presente y se debe tomar en cuenta. Ya que la cifra oficial de Cartera del BID para el Banco Ecuatoriano de la Vivienda alcanzó en los últimos 5 años los USD 308,8 millones

La normativa que emitió la Junta Bancaria debe ser revisada, la norma establecía montos mínimos que deben ser destinados a créditos hipotecarios, esta normativa puede ser revisada y ajustada también de manera trimestral o mensual ya que esto, ha sido el detonante para que las instituciones financieras privadas pongan sus esfuerzos en la colocación de créditos nuevos, retomando espacio en el sector inmobiliario, aprovechando al máximo la infraestructura que ya tienen disponible.

3.3.1.4 Adecuación de acceso a los servicios de primera necesidad como lo son el agua potable, tratamiento de aguas residuales entre otros

El mejoramiento de las unidades de vivienda no solamente está ligado a la parte física tangible de la vivienda sino también consiste en el mejoramiento de la calidad de servicios que tiene.

Es uno de los problemas más grandes que se presenta para las compañías que prestan servicios básicos, y estos problemas pasan por las altas demandas de las poblaciones por servicios básicos sobre todo en ciudades grandes como Quito, que tienen un nivel muy alto de crecimiento tanto demográfico como territorial. De acuerdo a cifras presentadas por el MIDUVI, se necesitan inversiones de alrededor de USD 1.500 millones, en una primera etapa para la ciudad de Quito lo cual eliminaría el déficit y la cobertura hasta el año 2015, estas inversiones considerarían la creación de nuevos proyectos y la reactivación o mejoramiento de los ya existentes, lo que a su vez permite estimar que el gasto al que debe incurrir el estado es de USD 150 millones anuales que requiere el sector para esta implementación (MIDUVI, 2010)

La visión de las empresas que proveen servicios básicos debe ser la universalización de los servicios, creando a su vez empresas solventes y autosuficientes, actuando siempre de la mano con el Gobierno.

La política va encaminada a fortalecer cada uno de los aspectos que no se toman en cuenta hoy al elaborar una normativa nueva, es decir buscando que la Ciudad organice el crecimiento territorial, mas no la libre ejecución de proyectos de vivienda.

3.3.1.5 Mejoramiento de la infraestructura urbana para permitir accesos fácil y seguro a los sistemas de vivienda.

La infraestructura adecuada y los espacios públicos es donde se construye una sociedad que sea fuerte y sienta el ambiente como suyo, formando así cultura e identidad sobre sus pertenencias, los accesos restringidos crean a su vez descontento y sentido de exclusión lo que lleva al abandono de prácticas sociales adecuadas, produciendo desorden y un ambiente “no vivible”, dentro de estos se producen los asentamientos ilegales y el tráfico

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

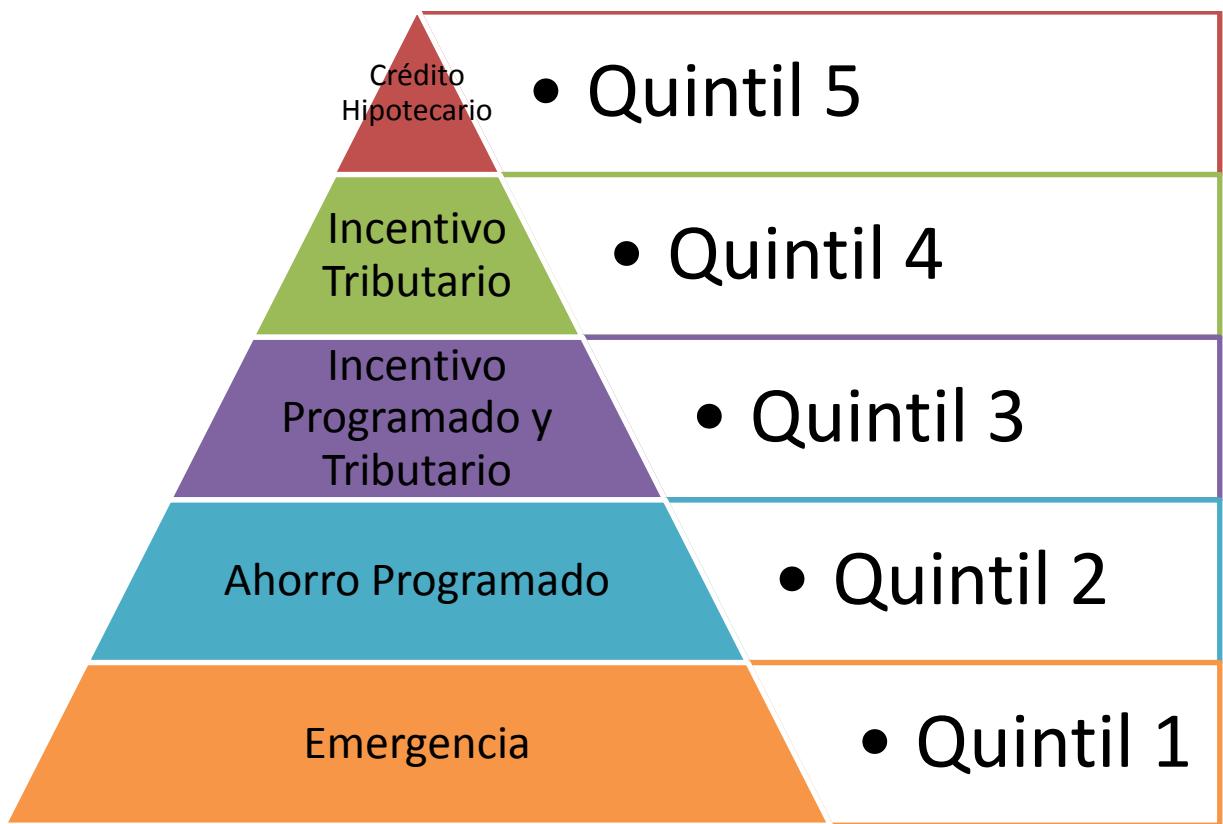
de tierras, es por eso que tanto la vialidad como el mejoramiento de espacios públicos son esenciales.

La construcción de accesos viales eficientes y adecuados facilita a la ciudadanía su movilización en cuanto al transporte y a la seguridad mejorando así la conectividad y accesibilidad mostrando o inculcando a la población sentido de pertenencia. Se debe a su vez mantener un sentido urbanístico de alto nivel otorgando a los nuevos asentamientos cordones verdes de esparcimiento como canchas o parques, la creación de ciclo rutas, todos estos aspectos siguen siendo propiedad del gobierno Seccional, es decir Municipio, las ciudades no paran de crecer es por eso que la continuidad de los proyectos y la buena distribución de los mismos es clave.

Sabemos que no es necesario en el país un sistema de creación masiva de casas, sino un sistema integral denominados “Parques Habitacionales” (Alianza Solidaria, 2012), los cuales se caracterizan por tener servicios residenciales, vías adecuadas de acceso, espacios de esparcimiento, el desafío está en la inclusión de los factores que imposibilitaban el acceso al crédito para de ahí partir a las políticas ya establecidas que en contexto tienen la capacidad de solventar de a poco el déficit de vivienda.

En términos generales la política de vivienda necesita de incentivos que sean dados por el gobierno para incentivar a todos los medios financieros a participar en el tema de vivienda popular. Para ello se necesitan de bonos o créditos que abarquen a todos los 5 Quintiles, lógicamente debe ser en base a una pirámide de necesidad, en la cual la base necesite más atención que la punta, sin descuidar ninguno de los dos extremos, esquemáticamente lo tendríamos así:

Gráfico 18: Modelo Piramidal de Atención de Necesidades de Vivienda



Elaborado por: Autor

Fuente: Contrato Social por la Vivienda

En los Quintiles 1 y 2 debe actuar el Estado encargándose de las denominadas “Línea de extrema pobreza” (Quintil 1) y “Línea de Pobreza” (Quintil 2), para atender al Quintil 3 y 4 se necesita aún del Gobierno pero con la participación del mercado, y para el Quintil 5 la parte más adinerada del país la intervención del mercado para otorgar Créditos Hipotecarios, dejando al Estado únicamente como ente regulador.

3.3.2 Política de Financiamiento para Vivienda Popular

3.3.2.1 Finalidad de la Política Pública

Considerar como parte fundamental la atención a los asentamientos precarios, y las personas de escasos recursos, tomando en cuenta a su vez los atributos propios de la marginalidad de estos grupos sociales, con una finalidad clara. Que es la creación de vivienda “digna” y el alcance que tenga ésta a lo largo del tiempo.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Como lo indica (SENPLADES, 2009-2013), se deben establecer mecanismos financieros para adquisición de vivienda con énfasis en la población de los quintiles de ingresos más bajos.

3.3.2.2 Objetivo General de la Política Pública

Desarrollar sistemas y mecanismos, que aseguren el acceso de la población, con especial énfasis en las familias de menores ingresos, a una vivienda, segura, saludable, suficiente y propia.

3.3.2.3 Objetivos Específicos

Disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda con equidad social y territorial

Crear un ordenamiento territorial integro, que defina las áreas habitables de la urbe para reducir el número de invasiones y asentamientos ilegales.

Crear un procedimiento nuevo de garantías, que permita adecuadamente el acceso al financiamiento por parte de las personas de escasos recursos.

Rediseñar el modelo de gestión pública para cada uno de los quintiles de la población, conjuntamente con la regulación tributaria según sea el caso.

Crear en la sociedad una cultura de ahorro, canalizando recursos para la regulación de las personas que se encuentran en espacios ilegales.

3.3.2.4 Estructura de la Política

La política planteada tiene como ejes fundamentales al Gobierno Central como generador de recursos, conjuntamente con los Gobiernos Seccionales, como gestores de estos recursos de acuerdo a sus necesidades; tomando como pilar fundamental la necesidades de los quintiles 1 y 2.

3.3.2.5 Metas

Disminuir el déficit cuantitativo de vivienda en el Ecuador en 8 puntos porcentuales.

Reducir el déficit cualitativo de vivienda en 12 puntos porcentuales.²

Aumentar el acceso a servicios básicos de asentamientos ilegales de 50 puntos porcentuales a 70.

² Estas metas están ligadas al Plan Nacional del Buen Vivir.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

3.3.2.6 Ejes de Acciones o actividades

Articular la política de vivienda con las políticas de desarrollo económico, ordenamiento territorial y ambiental.

Desarrollar instrumentos financieros que faciliten el acceso a crédito para vivienda, empezando por afianzar el otorgamiento de incentivos de construcción de vivienda propia y regulación de asentamientos ilegales.

Remover los obstáculos normativos y procedimientos administrativos que dificultan el acceso a la vivienda, enfatizando en la revisión de los instrumentos legales en materia de vivienda.

Prevenir la informalidad mediante la articulación de mecanismo de generación de suelo urbano y servicios para vivienda popular. (Alianza Solidaria, 2012)

Crear bancos de tierras o reservas territoriales que tenga a disposibilidad la totalidad del terreno habitable de Quito

Reformular las regulaciones y ordenanzas que impiden la regulación de asentamientos ilegales

Rediseñar el sistema de Incentivos de Vivienda como mecanismo fundamental de la nueva política de financiamiento para vivienda popular, regularizando el costo de la vivienda subsidiada, así como de su mecanismo de pago

Ampliar las operaciones de redescuento de hipotecas por parte del BEV y proveer apoyo tanto técnico como humano para lograr la estandarización de los créditos y mecanismos, y un mayor grado de flexibilidad a la comercialización de una cartera hipotecaria.

Canalizar los recursos del Gobierno Central hacia los Gobiernos Seccionales fomentando el ahorro en las familias receptoras, involucrando en estas a las instituciones comunitarias, como cooperativas, cajas de ahorro, bancos comunitarios.

3.3.2.7 Seguimiento, monitoreo y evaluación.

Para dar seguimiento al cumplimiento de esta política es necesario:

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Consolidar el BIESS como el banco estatal hipotecario de segundo piso, con el marco legal necesario para que efectivamente controle la cartera hipotecaria, que se genere en las cooperativas, mutualistas y otras entidades crediticias.

Fiscalizar los fideicomisos de los proyectos del BEV, MIDUVI y otras instituciones públicas que provean de vivienda social.

Definir un marco regulatorio en materia de vivienda popular en cuanto a las tasas y tarifas de registros.

Crear un fondo de garantías hipotecarias para vivienda popular.

Desarrollo e implementación de un observatorio ciudadano sobre vivienda popular, y acceso a servicios básicos

Crear un consejo consultivo de vivienda en el cual los actores principales de financiamiento tengan voto a la hora de generar nuevas políticas estatales de financiamiento para vivienda popular, en donde participen activamente los actores sociales y privados, que tengan incidencia en la construcción, promoción, comercialización y financiamiento de vivienda social.

3.3.2.8 Responsables

Como el sector administrativo municipal necesario para la implementación de esta política en el I. Municipio de Quito, recayendo a su vez en la Secretaría de Hábitat y Vivienda del mencionado Municipio.

A su vez debe ser controlado por el BIESS como banca principal hipotecaria, y controlada también con la Contraloría General del Estado.

3.3.2.9 Financiación.

Primeramente se debe tomar acciones dentro de los activos que se disponen.

Liquidar los activos improductivos del BEV MIDUVI y BIESS, para asegurar que los recursos no se encuentren sin uso apropiado.

La redistribución del Presupuesto General del Estado enfatizando la Vivienda como punto primordial a la hora de evaluar el mismo.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

La redistribución del Presupuesto General del Estado enfatizando la Vivienda como punto primordial a la hora de evaluar el mismo.

Tomando en consideración el Presupuesto General del Estado

Tabla 31: Presupuesto General del Estado

Grupo	Grupo de Ingresos	Inicial	Codificado
110000	IMPUESTOS	10.362.488.275,77	13.007.106.089,68
130000	TASAS Y CONTRIBUCIONES	949.216.039,62	2.015.149.580,42
140000	VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	110.695.616,35	166.046.716,83
170000	RENTAS DE INVERSIONES Y MULTAS	180.736.711,59	218.113.450,5
180000	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES CORRIENTES	4.574.677.930,64	5.991.787.538,63
190000	OTROS INGRESOS	308.851.221,29	402.469.499,68
240000	VENTA DE ACTIVOS NO FINANCIEROS	2.913.032,42	3.513.257,5
270000	RECUPERACION DE INVERSIONES	535.436,06	1.216.765,14
280000	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES DE CAPITAL E INVERSION	3.915.128.496,31	3.151.231.719,82
360000	FINANCIAMIENTO PUBLICO	4.848.330.927,59	6.246.828.308,71
370000	SALDOS DISPONIBLES	850.856.588,26	379.250.838,69
380000	CUENTAS PENDIENTES POR COBRAR	4.840.000,01	784.112.073,95
Total de Ingresos		26.109.270.275,91	32.366.825.839,55
Grupo	Grupo de Gastos	Inicial	Codificado
510000	GASTOS EN PERSONAL	6.518.754.764,75	6.545.449.103,85
530000	BIENES Y SERVICIOS DE CONSUMO	5.395.904.563,21	5.616.438.176,37
560000	GASTOS FINANCIEROS	739.775.197,11	679.410.382,6
570000	OTROS GASTOS CORRIENTES	63.616.869,34	97.154.958,2
580000	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES CORRIENTES	2.203.293.524,19	1.886.851.700,34
590000	PREVISIONES PARA REASIGNACION	44.672.475,25	47,83
710000	GASTOS EN PERSONAL PARA INVERSION	227.270.102,18	708.524.310,01
730000	BIENES Y SERVICIOS PARA INVERSION	1.998.217.516,69	1.376.437.001,07
750000	OBRAS PUBLICAS	2.149.360.785,68	1.755.814.765,51
770000	OTROS GASTOS DE INVERSION	5.914.587,47	9.007.928,68
780000	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES PARA INVERSION	0	1.341.203.048,42
840000	BIENES DE LARGA DURACION	387.736.279,59	1.210.611.949,4
870000	INVERSIONES FINANCIERAS	25.941.915,71	67.547.178,76
880000	TRANSFERENCIAS Y DONACIONES DE CAPITAL	2.581.155.303,1	2.838.832.669,45
960000	AMORTIZACION DE LA DEUDA PUBLICA	1.574.827.834,4	1.700.034.006,92
970000	PASIVO CIRCULANTE	362.295,83	312.312,85
980000	OBLIGACIONES POR VENTAS ANTICIPADAS DE PETRÓLEO	0	464.841.172,46
990000	OTROS PASIVOS	33.445.942,53	252.814.676,9
Total de Gastos		23.950.249.957,03	26.551.283.389,62

Elaborado por: Autor

Fuente: Ministerio de Finanzas

Se destinará para el financiamiento de esta Política, el grupo de ingresos de impuestos, el mismo que tendrá la siguiente disposición,

El déficit de vivienda en Quito se encuentra en las 124.000 unidades de las cuales como es meta de este estudio se pretende disminuir en 8 puntos porcentuales lo que indica que la cantidad de viviendas a ser resueltas mediante esta política son 9920 viviendas,

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

disminuyendo el pago predial a 1% sobre el valor del avalúo, actualmente este se encuentra en 1,5% sumado al alcantarillado y servicios básicos, pese a esta disminución el Estado recibirá 2.777.600 dólares extras, lo que significa incrementar la recaudación aún cuando se disminuyó el porcentaje sobre el avalúo.

3.3.3 Caso de Estudio

Se presenta a continuación el caso de estudio para determinar el impacto que tendrá un incentivo al constructor que consta de una disminución del pago de impuesto a la renta de 22% a 10%. A continuación se detalla el impacto de esto en modelos financieros:

INVERSIÓN INICIAL:	\$	132.345,00
DETALLE DE LA INVERSIÓN:		
Maquinaria y Equipo:	\$	115.345,00
Equipos de Computación:	\$	3.000,00
Muebles y Enseres:	\$	9.000,00
TOTAL:	\$	127.345,00
COSTOS FIJOS(MENSUALES):		
ARRIENDO:	\$	1.500,00
SUELdos:	\$	3.000,00
SERVICIOS BÁSICOS:	\$	500,00
TOTAL:	\$	5.000,00

Los productos ofrecidos son viviendas, de tres costos distintos para diferenciar la demanda.

	PRODUCTOS		
	A	B	C
COSTO DEL PRODUCTO(C/U):	\$ 23.000,00	\$ 18.000,00	\$ 17.000,00
OSTOS DE CUIDADOR (PROMEDIO) C/U	\$ 400,00	\$ 400,00	\$ 400,00
VENTA MENSUAL(PROMEDIO):	1	1	1
VENTA ANUAL PROMEDIO:	12	12	12
MARGEN DE GANANCIA:	25%	20%	20%

La inversión será repartida en dos créditos, uno de 50.000 dólares otorgado por el BIESS y otro de 82.345 dólares canalizado a través de entidades privadas este último con 2 semestres de gracia para iniciar con el pago.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Tabla de Amortización de las Deudas

# PAGO	SALDO INICIAL	CUOTA	INTERES	CAPITAL	SALDO FINAL
1	50000	\$ 15.433,43	\$ 4.500,00	\$ 10.933,43	\$ 39.066,57
2	\$ 39.066,57	\$ 15.433,43	\$ 3.515,99	\$ 11.917,44	\$ 27.149,12
3	\$ 27.149,12	\$ 15.433,43	\$ 2.443,42	\$ 12.990,01	\$ 14.159,11
4	\$ 14.159,11	\$ 15.433,43	\$ 1.274,32	\$ 14.159,11	\$ 0,00

# PAGO	SALDO INICIAL	CUOTA	INTERES	CAPITAL	SALDO FINAL
1	82345		\$ 4.940,70		82345
2	82345		\$ 4.940,70		82345
3	82345	\$ 27.609,28	\$ 9.469,68	\$ 18.139,61	\$ 64.205,39
4	\$ 64.205,39	\$ 27.609,28	\$ 7.927,81	\$ 19.681,47	\$ 44.523,92
5	\$ 44.523,92	\$ 27.609,28	\$ 6.254,88	\$ 21.354,40	\$ 23.169,52
6	\$ 23.169,52	\$ 27.609,28	\$ 4.439,76	\$ 23.169,52	(\$ 0,00)

Tabla de depreciaciones:

DEPRECIACIONES					
activo	precio compra	valor residual %	valor residual \$	base depreciable	cuota
maquinaria	\$ 115.345,00	35%	\$ 40.370,75	\$ 74.974,25	\$ 7.497,43
equipos de computo	\$ 3.000,00	15%	\$ 450,00	\$ 2.550,00	\$ 850,00
muebles y enseres	\$ 9.000,00	7,50%	\$ 675,00	\$ 8.325,00	\$ 832,50
				TOTAL	\$ 9.179,93

FLUJO DE FONDOS							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	
INVERSIÓN	\$ 132.345,00						
INGRESOS (+)	0,1	\$ 872.618,82	\$ 959.880,70	\$ 1.055.868,77	\$ 1.161.455,65	\$ 1.277.601,21	
COSTOS FIJOS (-)	0,08	\$ 60.000,00	\$ 64.800,00	\$ 69.984,00	\$ 75.582,72	\$ 81.629,34	
GASTO DE REINVERSION				\$ 1.500,00		\$ 32.500,00	
COSTOS VARIABLES (-)	0,07	\$ 710.400,00	\$ 760.128,00	\$ 813.336,96	\$ 870.270,55	\$ 931.189,49	
UTILIDAD BRUTA (=)		\$ 102.218,82	\$ 134.952,70	\$ 171.047,81	\$ 215.602,38	\$ 232.282,39	
PRÉSTAMOS (-)		\$ 10.933,43	\$ 49.738,52	\$ 57.513,93	\$ 14.159,11		
INTERÉSES(-)		\$ 4.500,00	\$ 20.913,47	\$ 13.138,06	\$ 1.274,32		
DEPRECIACIONES		\$ 9.179,93	\$ 9.179,93	\$ 9.179,93	\$ 37.158,33	\$ 37.158,33	
UTILIDAD OPERACIONAL (=)		\$ 77.605,46	\$ 55.120,78	\$ 91.215,89	\$ 163.010,62	\$ 195.124,06	
IMPUESTO A LA RENTA (-)	10%	\$ 7.760,55	\$ 5.512,08	\$ 9.121,59	\$ 16.301,06	\$ 19.512,41	
UTILIDAD NETA		\$ 69.844,91	\$ 49.608,70	\$ 82.094,30	\$ 146.709,55	\$ 175.611,65	
TASA DE ACTUALIZACIÓN	10,87%	62.999,06	40.360,49	60.243,59	97.108,11	104.845,48	

Resultados para 10% de Impuesto a la renta

VAN	233.211,72
DATOS PARA TIR	\$ (132.345,00)
TIR	62%
PERIODO REAL RECUPERACION	2 AÑOS 6 MESES Y 6 DIAS

Estos son los resultados al momento de aplicar la disminución tributaria de 22% de Impuesto a la Renta a 10% del mismo.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO,
PERÍODO 2007-2012

FLUJO DE FONDOS							
	AÑO 0		AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3
INVERSIÓN	\$	132.345,00					
INGRESOS (+)		0,1	\$ 872.618,82	\$ 959.880,70	\$ 1.055.868,77	\$ 1.161.455,65	\$ 1.277.601,21
COSTOS FIJOS (-)		0,08	\$ 60.000,00	\$ 64.800,00	\$ 69.984,00	\$ 75.582,72	\$ 81.629,34
GASTO DE REINVERSION					\$ 1.500,00		\$ 32.500,00
COSTOS VARIABLES (-)		0,07	\$ 710.400,00	\$ 760.128,00	\$ 813.336,96	\$ 870.270,55	\$ 931.189,49
UTILIDAD BRUTA (=)			\$ 102.218,82	\$ 134.952,70	\$ 171.047,81	\$ 215.602,38	\$ 232.282,39
PRÉSTAMOS (-)			\$ 10.933,43	\$ 49.738,52	\$ 57.513,93	\$ 14.159,11	
INTERÉSES(-)			\$ 4.500,00	\$ 20.913,47	\$ 13.138,06	\$ 1.274,32	
DEPRECIACIONES			\$ 9.179,93	\$ 9.179,93	\$ 9.179,93	\$ 37.158,33	\$ 37.158,33
UTILIDAD OPERACIONAL (=)			\$ 77.605,46	\$ 55.120,78	\$ 91.215,89	\$ 163.010,62	\$ 195.124,06
IMPUUESTO A LA RENTA (-)		25%	\$ 19.401,36	\$ 13.780,19	\$ 22.803,97	\$ 40.752,65	\$ 48.781,01
UTILIDAD NETA			\$ 58.204,09	\$ 41.340,58	\$ 68.411,92	\$ 122.257,96	\$ 146.343,04
TASA DE ACTUALIZACIÓN		10,87%	52.499,22	33.633,74	50.202,99	80.923,43	87.371,23

Resultados para 25% de Impuesto a la renta

VAN	172.285,60
DATOS PARA TIR	\$ (132.345,00)
TIR	62%
PERIODO REAL RECUPERACION	2 AÑOS 11 MESES Y 1 DIA

Este resultado nos arroja un VAN menor en 60.926,12 dólares, adicionalmente el Período Real de Recuperación aumenta en 6 meses, indicando a su vez que si se realiza un incentivo a la construcción con esta política.

CAPITULO IV: DISCUSIÓN

Luego de haber realizado el Trabajo de Investigación, se procede en este capítulo a la redacción de las conclusiones que proceden como respuesta a los Objetivos Específicos antes planteados.

4.1 Conclusiones

- La política de financiamiento para vivienda popular realizada por gobiernos anteriores en sus distintos periodos ha sido bastante limitada, con ejecución presupuestaria Internacional, enfocados únicamente en la “fabricación” de unidades de vivienda, sin tomar en cuenta aspectos esenciales como lo son el acceso a Servicios Básicos, Vialidad y demás sentidos urbanísticos que convierten a una vivienda, en vivienda digna, como lo establece la nueva Constitución del Ecuador, lo que se ha transformado en un déficit de vivienda tanto cualitativo como cuantitativo que afecta a millones de ecuatorianos.
- Desde un marco de estudio de segregación residencial, tenemos que no existe política estatal que delimite el crecimiento territorial en la ciudad de Quito, es decir el crecimiento geográfico no tiene parámetros ni lineamientos que faciliten o delimiten un desarrollo ordenado, en conjunto con las entidades pública o privadas que abastecen de servicios básicos a la ciudadanía, teniendo en cuenta que en la actualidad si existe un déficit de abastecimiento de estos servicios a nivel de Quito, con una relación de uno de cada tres hogares sin acceso a los mismos.
- Dentro de un contexto netamente político, que se en el Ecuador se ha caracterizado por la inestabilidad, los lineamientos en los que se basan las políticas son muy volubles, que han hecho que el acceso a una línea crediticia para vivienda sea muy difícil obteniendo una cifra bastante desalentadora en la cual una de cada cuatro familias obtienen acceso al financiamiento, sin tener en cuenta en este aspecto a las familias que construyen vivienda de interés propio y a su vez social con esfuerzos y recursos que no son del gobierno. Históricamente el país ha tenido serias deficiencias en materia de vivienda, es a partir de la creación de entidades como el Ministerio de

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Desarrollo Urbano y Vivienda (1992) y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (2009) que se inició una intención gubernamental de creación de vivienda de carácter social, mas sin embargo es de suma importancia diferenciar cada una de las actividades, dirigirla hacia los Municipios y los Gobiernos Seccionales.

4.2 Recomendaciones

- El Estado Ecuatoriano debe incentivar a todas las instituciones pertinentes de ámbito financiero y de servicios (Básicos) la apertura de mercados para vivienda popular, ya que en sí la banca privada es quien tiene la infraestructura adecuada para brindar asesoría e información sobre temas de vivienda en un marco más amplio que la del Estado, que está limitado en la parte logística para llegar a las personas que realmente lo necesitan, de igual manera aquellas empresas que proveen de servicios básicos, vialidad y seguridad que son quienes deben precautelar que la vivienda social se convierta en vivienda digna, en el ejercicio del pleno derecho que tenemos de un hábitat saludable, seguro y dinámico, estableciendo prioridades financieras por parte del gobierno y la predisposición de la banca privada para reducir los márgenes de ganancia en programas habitacionales de carácter social y así proveer a las familias de escasos recursos un ambiente crediticio favorable.
- Incentivar a su vez a las entidades internacionales para proveer de recursos al sector de vivienda, no únicamente a través del Estado como tal, sino también el incentivo de alianzas y asociaciones con varias empresas a nivel de Ecuador, para contribuir a la mejora de calidad de vida de familias que no tienen los recursos suficientes, ya que al otorgar un sentido de pertenencia sobre una propiedad se incentiva también el ahorro y la predisposición de la gente a mejorar continuamente, lógicamente sin dejar de lado la participación de las familias usuarias y las organizaciones que participen en el diseño, planificación y ejecución de las nuevas políticas.
- Se debe además regular los actuales sistemas, proyectos o incentivos que se tengan en marcha en materia de vivienda social, enfatizando también los esfuerzos en la parte arrendataria, que sirve como un instrumento de acceso a vivienda inmediata, este sistema (arriendo), debe ser revisada por cada uno de los actores, representante del gobierno, representante de ciudadanos que viven arrendando, y un representante de

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

quienes son propietarios de vivienda vacía, para en conjunto formular políticas que provean de estabilidad a quienes acceden a estas viviendas como inquilinos, la seguridad y protección suficiente a los propietarios, formulando así más oferta de vivienda barata, que si bien es cierto no permite una baja en el déficit cuantitativo de vivienda, asegura el acceso inmediato a una vivienda temporal a gente que lo necesita.

- El proselitismo político ligado a la parte de acceso a vivienda social debe ser abolida, ya que si bien es cierto es uno de los principales temas que un gobierno nuevo debe afrontar al tomar el poder, es un derecho de cada ciudadano tanto individual como colectivo que debe ser parte de un todo más grande llamado Vivienda Social Digna, que no dependa únicamente del ofrecimiento electoral, sino que sea una práctica a largo plazo independiente de cada gobierno, que garantice a los usuarios las prestaciones financieras adecuadas, la seguridad y el acceso a una vivienda, donde se tome en cuenta factores sociales, culturales y económicos que han frenado en alguna oportunidad de contar con una vivienda propia a las familias de bajos recursos.
- Si bien es cierto la práctica actual sea la de tener derecho a una vivienda digna, es necesario reconocer que los problemas de vivienda son un tema nacional, de interés global, teniendo la obligación de todos de dar seguimiento a la aplicabilidad de lo ya estipulado como derecho dentro de la Constitución aprobada en 2008 donde en su Capítulo II Artículo 30 nos indica “todas las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”. Una vez logrado el reto de aplicabilidad de este artículo se procederá al diseño y planificación de nuevas Políticas Estatales de Vivienda que envuelvan a la sociedad entera, priorizando la necesidad de las familias de recursos limitados.

ANEXOS

Anexo A

Prueba Piloto Entrevista IESS

1. ¿Quién es usted?
2. ¿Qué opinión tiene usted sobre vivienda popular?
3. ¿Cómo ha manejado el tema el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social?
4. ¿A qué se refiere con diferentes etapas?
5. ¿Cuál fue el año de transición entre IESS y BIESS?
6. ¿Cuáles son las expectativas del IESS sobre vivienda popular o se sienten deslindados de esa responsabilidad?

Anexo B

Prueba Piloto Entrevista Secretaría de Hábitat y Vivienda del DM de Quito

Elaborado por: Diario Hoy

1. ¿Está de acuerdo con la relocalización de las familias que están dentro de la zona de seguridad del complejo industrial de El Beaterio?
2. Pero ¿esto causará un drama en los hogares que tienen que salir de ahí?
3. El traslado de las personas a un sitio seguro es urgente. ¿Por qué no se tomó esa decisión antes?
4. ¿En qué se invertirán los más de \$9 millones que entregará PetroEcuador?
5. La preocupación de la gente es qué tipo de bien le entregarán a cambio del suyo.
6. Entonces, ¿la compensación no será igual?
7. ¿Qué es lo que garantiza el Municipio?
8. ¿Qué harán para evitar otra invasión en ese sitio?

Anexo C

Prueba Piloto Entrevista Secretaría de Hábitat y Vivienda del DM de Quito

Elaborado por: Diario Hoy

1. ¿Las normas alrededor del suelo no lograr solventar aún problemas como los de El Beaterio o barrios ilegales?
2. Pero es evidente que falta control en la ciudad.
3. Entonces, ¿Por qué se han seguido legalizando los barrios?
4. Atrás de esto hay votos y la oferta de legalizarlos.

Anexo D
Entrevista IESS

Empresa:	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS
Nombre:	Lic. Patricia Mantilla
Cargo:	Dirección Económico Financiera del IESS

1. ¿Quién es usted?

Licenciada Patricia Mantilla, trabajo en la Dirección Económico Financiera del IESS

2. ¿Qué opinión tiene usted sobre vivienda popular?

La vivienda popular en el país es un tema delicado, que ha sido tratado desde siempre, mira te puedo mostrar datos estadísticos desde el año 1928, el tema va mas allá de una simple oferta de campaña, y a mi modo de ver debe ser de largo plazo, si se diseña una política que funciona debe perdurar en el tiempo, además que debe ser para los más pobres y esto depende de la culturización de cada uno de los ciudadanos, es decir eliminar el analfabetismo, como te digo si se desea eliminar un déficit claramente presente se debe trabajar en más áreas.

3. ¿Cómo ha manejado el tema el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social?

El IESS ya no maneja créditos hipotecarios para vivienda popular, en ciertos momentos de la historia lo hizo, por ejemplo manejamos la cartera hasta el año 1996, perdón 1995, y se formaron varias etapas de este tipo de créditos

4. ¿A qué se refiere con diferentes etapas?

Como te mencioné el IESS sólo manejo cartera de vivienda hasta el año 1995, a partir de ahí comenzamos a vender a las distintas instituciones financieras la cartera, pero este proceso solo duró hasta el año 2004, en el cual comenzamos a comprar esa cartera antes vendida para administrarla nuevamente, eso fue hasta el año 2006 donde comenzamos nuevamente a otorgar a las diferentes IFI la cobranza y gestión de la cartera. Finalmente pasaron todas estas transacciones al BIESS y de eso no tengo datos, pero te puedo compartir información de la compra a las instituciones financieras.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

5. ¿Cuál fue el año de transición entre IESS y BIESS?

En el año 2008 nosotros como IESS comenzamos a pasar toda la información crediticia al Banco, pero somos instituciones totalmente separadas aunque compartimos intereses.

6. ¿Cuáles son las expectativas del IESS sobre vivienda popular o se sienten deslindados de esa responsabilidad?

Si bien es cierto, la responsabilidad ya no es nuestra, estamos claros en que debemos ser observadores comprometidos e imparciales de los procesos, ya que podemos volver a manejar esa cartera y nos tocará tomar acciones, no nos sentimos deslindados de responsabilidad alguna, puesto que estamos pendientes del desenvolvimiento del Banco.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Anexo E
Documentos compartidos por la Ing. Patricia Mantilla del IESS

OPERACIONES DE DESCUENTO DE CARTERA HIPOTECARIA						
COMPRAS A LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS AL 28 DE DICIEMBRE DEL 2008						
fecha	IFI	No. Op	Plazo	saldo de capital negociado en USD	Comis.x Orig	Interés Acrual
29/09/2004	mut. Ben	5	60.120.180.240	86.700,00	2.362,50	349,77
29/09/2004	mut. Pich	67	120.180.240	1.354.593,48	34.288,87	7.009,92
13/10/2004	mut. Ben	5	60.120.240	113.800,00	2.772,25	284,21
28/10/2004	mut. Pich	53	60.120.180.240	923.621,53	24.721,66	4.567,39
28/10/2004	mut. Ben	3	180, 240	49.000,00	1.277,50	130,76
28/11/2004	mut. Pich	63	60.120.180, 240	1.219.450,29	31.266,88	6.087,26
28/12/2004	mut. Pich	23	120.180.240	425.102,57	11.058,05	1.918,35
total AÑO 2004		219		4.172.267,87	107.747,71	20.347,66
28/01/2005	mut. Pich	62	60.120.180.240	1.277.992,93	31.993,33	6.887,41
28/01/2005	mut. Ben	16	120.180.240	263.508,77	7.056,58	3.726,11
28/02/2005	mut. Pich	27	120.180.240	556.137,46	13.990,88	2.246,49
28/02/2005	mut. Ben	5	120.180.240	80.150,00	2.234,75	262,56
28/03/2005	mut. Pich	16	60.120.180.240	362.748,91	8.858,50	1.190,04
28/03/2005	mut. Ben	3	120.180.240	59.400,00	1.492,50	287,91
28/04/2005	mut. Pich	8	120.180.240	164.624,31	4.142,75	818,33
28/04/2005	mut. Ben	4	180, 240	83.300,00	2.072,00	398,37
28/05/2005	mut. Pich	14	60.120.180.240	256.986,40	6.740,69	749,6
14/06/2005	mut. Ben	3	120.180.240	67.000,00	1.670,00	475,26
28/06/2005	mut. Pich	12	120.180.240	286.495,66	6.838,93	1.509,61
28/06/2005	mut. Ben	4	120, 240	90.000,00	2.157,50	478,55
28/07/2005	mut. Pich	18	120.180.240	398.180,97	9.893,38	2.056,24
26/08/2005	mut. Ben	3	120, 240	36.931,58	1.107,95	295,36
26/08/2005	mut. Pich	18	120.180.240	408.397,74	10.021,42	1.625,06
30/08/2005	Consulcrédito	33		377.863,55	11.249,74	676,69
28/09/2005	mut. Pich	16	120, 180	305.121,52	7.857,79	1.624,09
28/09/2005	mut. Ben	5	120.180	83.379,13	2.333,33	551,87
28/10/2005	mut. Pich	23	120.180.240	497.619,29	12.436,65	2.426,71
16/11/2005	mut. Pich	17	120.180.240	363.987,78	8.984,53	2.179,87
28/11/2005	mut. Pich	12	120.180.240	277.392,22	6.664,91	1.766,24
28/11/2005	mut. Ben	2	120.240.180.240	50.000,00	1.225,00	260,99
28/12/2005	mut. Pich	18	120.180.240	360.440,97	9.174,98	1.844,86
28/12/2005	mut. Ben	1	240	23.000,00	575	130,46
total AÑO 2005		340		6.730.659,19	170.773,09	34.468,68
27/01/2006	mut. Pich	12	120.180.240	240.270,20	6.188,90	1.288,50
24/02/2006	mut. Pich	8	120.180, 240	168.224,51	4.220,72	687,86
28/03/2006	mut. Pich	12	120.180, 240	257.035,29	6.517,18	1.738,24
28/04/2006	mut. Pich	10	60.120.180, 240	198.856,50	4.981,89	1.143,81
28/04/2006	mut. Ben	2	120, 240	37.900,00	991,25	0
25/05/2006	mut. Pich	12	120.180.240	284.963,40	6.774,74	1.452,50
28/06/2006	mut. Ben	1	180	10.000,00	325	16,2
25/06/2006	mut. Pich	12	120.180.240	285.288,13	6.950,92	1.399,56
28/08/2006	mut. Ben	1	60	10.361,76	310,85	80,78
28/08/2006	mut. Pich	5	120.180.240	117.584,59	2.827,41	315,46
28/09/2006	mut. Ben	1	240	12.600,00	378	72,31
28/09/2006	mut. Pich	7	120.180.240	171.645,74	757,95	4.076,28
27/10/2006	mut. Pich	14	60.120.180, 240	295.354,05	7.464,76	1.996,86
27/10/2006	mut. Ben	1	120	29.852,04	671,67	38,64
28/11/2006	Consulcrédito	15	60.120.180, 240	336.110,49	8.452,59	1.641,39
28/11/2006	mut. Pich	15	120.180	274.792,04	6.789,56	1.251,30
14/12/2006	Consulcrédito	1	180	27.933,60	628,51	7,72
14/12/2006	mut. Ben	1	120	30.000,00	675	212,63
28/12/2006	Consulcrédito	1	180	21.000,00	525	44,29
28/12/2006	mut. Pich	10	60.120.180, 240	207.082,85	5.231,23	1.007,31
total AÑO 2006		141		3.016.855,19	71.663,13	18.471,64
26/01/2007	mut. Pich	9	120.180.240	222.977,13	5.359,68	1.167,55
28/02/2007	mut. Ben	1	240	28.000,00	630	213,95
28/03/2007	mut. Pich	17	120.180.240	357.544,51	9.058,53	1.290,38
28/03/2007	Consulcrédito	1	180	18.000,00	495	135,24
14/04/2007	mut. Ben	1	120	7.000,00		
28/04/2007	mut. Pich	10	60.120.180	273.539,15	6.309,72	1.602,40
28/04/2007	mut. Ben	1	180	30.000,00	675	120,28
28/05/2007	mut. Pich	16	120.180.240	351.318,55	8.863,11	1.286,73
28/05/2007	mut. Ben	1	240	20.976,89	524,42	240,47
28/05/2007	Consulcrédito	30	180	461.501,86	13.247,77	768,42
14/06/2007	Consulcrédito	47	180	720.044,30	20.483,12	4.595,67
28/07/2007	mut. Pich	19	120.180.240	433.489,00	10.485,09	1.943,73
28/08/2007	Consulcrédito	29	120.180	471.611,49	13.324,75	1.172,12
14/09/2007	mut. Pich	6	120.180.240	135.044,11	3.374,08	664,09
14/10/2007	mut. Ben	1	180	30.000,00	675,00	250,65
14/10/2007	mut. Pich	3	120.180.240	79.262,78	1.835,69	145,20
28/10/2007	mut. Pich	1	180	24.191,31	604,78	147,47

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

PRESTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS A NIVEL NACIONAL PERIODO 1928-1995					
AÑOS	VALOR CONCEDIDO (En sucres)	VALOR CONCEDIDO (En dólares (*))	# DE OPERACIONES	PRESTAMO PROMEDIO (En sucres)	PRESTAMO PROMEDIO (En dólares (*))
1928-1964	1.397.923.769	55.917			
1965	101.223.573	4.049			
1966	121.704.155	4.868			
1967	123.318.940	4.933			
1968	258.892.314	10.356			
1969	290.215.070	11.609			
1970	188.318.940	7.533	1.558	120.872	4,83
1971	274.710.294	10.988	2.174	126.362	5,05
1972	334.070.989	13.363	2.418	138.160	5,53
1973	413.795.306	16.552	2.833	146.063	5,84
1974	479.070.076	19.163	3.547	135.063	5,40
1975	471.893.430	18.876	3.571	132.146	5,29
1976	728.292.998	29.132	4.211	172.950	6,92
1977	662.594.936	26.504	3.235	204.821	8,19
1978	861.300.809	34.452	3.711	232.094	9,28
1979	1.031.981.636	41.279	4.123	250.299	10,01
1980	1.149.186.758	45.967	4.057	283.260	11,33
1981	1.359.594.606	54.384	4.558	298.288	11,93
1982	3.421.117.690	136.845	7.186	476.081	19,04
1983	5.489.499.996	219.580	9.681	567.039	22,68
1984	9.286.262.136	371.450	13.537	685.991	27,44
1985	10.454.385.012	418.175	12.794	817.132	32,69
1986	15.096.706.826	603.868	12.905	1.169.834	46,79
1987	16.553.270.500	662.131	12.177	1.359.388	54,38
1988	15.007.065.191	600.283	9.595	1.564.051	62,56
1989	11.183.878.644	447.355	6.950	1.609.191	64,37
1990	6.969.807.698	278.792	4.009	1.738.540	69,54
1991	3.245.276.127	129.811	1.645	1.972.812	78,91
1992	90.610.029.326	3.624.401	12.515	7.240.114	289,60
1993	68.672.605.936	2.746.904	7.790	8.815.482	352,62
1994	2.826.340.000	113.054	387	7.303.204	292,13
1995	108.540.000	4.342	15	7.236.000	289,44
SUMAN:	269.172.873.681	10.766.915	151.182		

A partir de 1992, se concedieron préstamos hipotecarios con indexación al Salario Mínimo Vital General.

(*) Al tipo de cambio actual de S/. 25.000 por cada Dólar

Fuente: Ex - División Nacional Financiera

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

INSTITUCION FINANCIERA	FECHA DE NEGOCIACION	No. DE OPERACIONES	SALDO CARTERA NEGOCIADA	PREMIO
BANCO DE LOJA (1)	26/03/2009	162	2.991.624,17	141.637,65
MUTUALISTA PICHINCHA (1)	27/03/2009	73	2.442.249,64	140.770,74
PROMERICA(1)	27/03/2009	250	6.742.120,31	243.819,04
BANCO GENERAL RUMIÑAHUI	22/04/2009	341	10.596.610,11	727.440,36
MUTUALISTA PICHINCHA (2)	30/04/2009	416	13.023.502,68	1.047.642,82
PACIFICO	03/04/2009	806	25.362.942,58	640.148,77
BANCO DEL PICHINCHA	22/05/2009	1.100	34.859.002,25	3.003.394,28
PROMERICA(2)	12/05/2009	131	4.764.377,39	476.527,64
BANCO DE LOJA (2)	29/05/2009	146	2.427.462,55	159.756,04
MUTUALISTA DEL AZUAY	29/05/2009	270	4.364.585,60	311.880,06
BANCO INTERNACIONAL	30/06/2009	102	4.980.301,08	186.537,71
CAMARA DE COMERCIO	03/07/2009	13	141.110,09	-
BANCO PROMERICA (3)	30/07/2009	87	2.094.988,19	88.158,13
BANCO PROMERICA (4)	30/09/2009	35	1.091.555,51	49.920,40
CAMARA DE COMERCIO (2)	10/12/2009	15	207.232,64	-
MUTUALISTA PICHINCHA (3)	14/12/2009	236	7.136.644,27	516.455,41
MUTUALISTA PICHINCHA (4)	12/04/2010	251	6.677.432,61	
MUTUALISTA PICHINCHA (5)	19/07/2010	139	3.759.869,13	382.756,32
		4.573	133.663.610,80	8.116.845,37

Anexo F

Entrevista Secretaría de Hábitat y Vivienda del DM de Quito

Elaborado por: Diario Hoy

Empresa:	Secretaría de Hábitat y Vivienda del DM de Quito
Nombre:	Arq. Luisa Maldonado
Cargo:	Presidenta de la Comisión Especial de Vivienda y Hábitat del Municipio

1. ¿Está de acuerdo con la relocalización de las familias que están dentro de la zona de seguridad del complejo industrial de El Beaterio?

Sin duda. Eso es importantísimo, porque nosotros tenemos que salvaguardar la vida de las personas.

2. Pero ¿esto causará un drama en los hogares que tienen que salir de ahí?

Estamos conscientes de eso, ya que no son objetos. Por eso, el Municipio hará un acompañamiento psicológico, porque estamos hablando de un desarraigo.

3. El traslado de las personas a un sitio seguro es urgente. ¿Por qué no se tomó esa decisión antes?

Porque no ha habido la decisión política o porque posiblemente se perdían votos.

4. ¿En qué se invertirán los más de \$9 millones que entregará PetroEcuador?

Se hará un proceso de avalúo de las viviendas, las obras de infraestructura en los nuevos sectores, en las construcciones de las casas.

5. La preocupación de la gente es qué tipo de bien le entregarán a cambio del suyo.

Lo que se debe notar es que actualmente están en lugar no adecuado para la vida, es decir, el bien se deprecia mucho y no le sirve.

6. Entonces, ¿la compensación no será igual?

Posiblemente el Municipio no puede responder a los propietarios con viviendas iguales a las que tienen ahora, pero se hará una valoración del predio de acuerdo al tamaño de la vivienda y a las necesidades familiares.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

7. ¿Qué es lo que garantiza el Municipio?

Un avalúo justo.

8. ¿Qué harán para evitar otra invasión en ese sitio?

Se derrocarán las casas y se crearán áreas de esparcimiento público.

Anexo G

Entrevista Secretaría de Hábitat y Vivienda del DM de Quito

Elaborado por: Diario Hoy

Empresa:	Secretaría de Hábitat y Vivienda del DM de Quito
Nombre:	Abg. Fabricio Villamar
Cargo:	Concejal del Distrito Metropolitano de Quito

1. ¿Las normas alrededor del suelo no lograr solventar aún problemas como los de El Beaterio o barrios ilegales?

Hay legítimos intereses de la gente de tener vivienda. Pero estos legítimos intereses deben estar atados a la capacidad de planificación del Municipio.

2. Pero es evidente que falta control en la ciudad.

El Municipio pierde esta capacidad de organización cuando no ejerce su facultad de control. Cuando se falla en esto, el resto de la ciudad termina pagando. En este caso (de El Beaterio), hasta una empresa como PetroEcuador debe asumir esto. Por eso, el acuerdo al que se llegó hace unos días. Por un problema de tráfico de tierra, paga la ciudad. El sistema de control, en la práctica, no está funcionando, aunque haya sido reformulado en su totalidad.

3. Entonces, ¿Por qué se han seguido legalizando los barrios?

Hay intereses contrapuestos: el interés legítimo de la gente de tener su vivienda y el interés del Municipio, como representante de la colectividad, de regular el suelo. Independientemente de quién haya sido el alcalde cuando empezó el problema en El Beaterio, Álvaro Pérez, el Maestro Juanito, Paco Moncayo, Augusto Barrera..., todos han enfrentado este problema: la presión de la gente por la vivienda hace que el Municipio ceda.

4. Atrás de esto hay votos y la oferta de legalizarlos.

Por supuesto. Hay que solucionar el problema a la gente y como Municipio solo puedes dar servicio a los barrios legales, que pagan impuestos. Esto es un círculo vicioso y la actual administración está interesada en legalizar un montón de barrios y atrás hay votos, es

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

evidente. Cuando se logra la legalización del barrio, se va a la del predio y, como dueño, ya puedo hipotecarlo.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Anexo H

Decreto Creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda



ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

1610

Núm. 196

REGISTRO OFICIAL

JULIO 2

1982

a) Desarrollar una política crediticia tendiente a la solución del problema de la vivienda urbana y rural, mediante la acumulación y provisión de los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo;

b) Promover y estimular la fundación de las Asociaciones Mutualistas de ahorro y crédito para la Vivienda a las que se refiere el Título II de este Decreto; llevar el registro de las mismas, inspeccionarlas y, en caso necesario, disponer su liquidación en los términos previstos por el Art. 14 del presente Decreto-Ley.

CAPITULO II

Capital y Acciones

Art. 3º— El Banco se funda con un capital de Noventa Millones Novecientos Mil Sucre, dividido en 900.000 acciones nominativas y pagaderas a la orden de un valor de cien sucre cada una. Este capital será aportado por las Cajas del Seguro y de Pensiones, como accionistas fundadores, en la siguiente proporción: el 60% la primera y el 40% la segunda. Podrán emitirse certificados o títulos de cualquier número de acciones. Para el Banco Ecuatoriano de la Vivienda no rige lo dispuesto en los artículos 41 y 60 de la Ley General de Bancos. En este caso, el Banco podrá comenzar a operar con sólo el pago inicial de la suma de Tres Millones de Sucre, en efectivo, por parte de las Cajas, en la proporción antes indicada, pago que deberá hacerse inmediatamente después de la fecha de promulgación del presente Decreto Ley.

El resto del capital se pagará mediante entregas semestrales de \$ 9'000.000,00 cada una; y en el décimo semestre se pagará el saldo que quede para cubrir el capital. A fin de asegurar la efectividad de dichas entregas, las Cajas del Seguro y de Pensiones deberán depositar en el Banco Central del Ecuador, cédulas por la suma total de \$ 87'900.000,00, debiendo luego retirarlas gradualmente mediante el pago de la cantidad semestral, de \$ 9'000.000,00, cantidad ésta que el Banco Central del Ecuador entregará directamente al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, conforme las Cajas vayan depositándola en la proporción indicada, cada semestre.

La primera entrega se hará a más tardar el 2 de enero de 1963.

Para el efecto, la Caja del Seguro entregará cédulas hipotecarias por un valor de \$ 52'740.000,00, correspondiente al 60%; y la Caja de Pensiones cédulas hipotecarias por un valor de \$ 35'160.000,00 correspondiente al 40%.

Art. 4º— El Banco podrá aumentar su capital en cualquier tiempo, sometiéndose para ello únicamente a las normas que, para el efecto, se señalen en sus Estatutos.

CAPITULO III

Operaciones

Art. 5º— El Banco está facultado para realizar todas las funciones y operaciones que fueren necesarias para el cumplimiento de sus finalidades. De modo especial para:

a) Conceder préstamos a mediano y largo plazo, a las Asociaciones mencionadas en el Título II, a las Cooperativas de Crédito y Vivienda, y a las otras instituciones que traten de resolver el problema de la vivienda de mediano y bajo costo; préstamos que tendrán por finalidad la construcción, adquisición o mejora de inmuebles;

b) Obtener fondos a través de empréstitos de organismos financieros nacionales o extranjeros, emitir bonos y realizar otras transacciones reconocidas por las leyes;

c) Recibir depósitos en Cuentas Corrientes y de Ahorros, de Asociaciones Mutualistas, de Cooperativas y otras Instituciones cuyas finalidades primordiales sean de ahorro, y préstamo para vivienda;

d) Representar a otras instituciones que realicen actividades semejantes y actuar como consejero, administrador o supervisor;

e) Crear y operar el seguro de depósitos, y establecer o hacer arreglos para el establecimiento del seguro de los préstamos hipotecarios otorgados por las instituciones indicadas en el literal a) de este artículo o de los que hiciere el Banco;

f) Hacer depósitos en las Asociaciones mencionadas en el Título II; y,

g) Contratar o efectuar directamente la construcción de viviendas.

CAPITULO IV

Organización y Funcionamiento

Art. 6º— El Banco será dirigido y administrado por las Juntas Generales de Accionistas, ordinarias o extraordinarias; por el Directorio y el Gerente General, dentro de las atribuciones y deberes que para cada uno señalen las leyes, los Estatutos del Banco y sus Reglamentos.

Art. 7º— El Directorio del Banco estará integrado de la siguiente manera: un Vocal designado por el señor Presidente de la República, que será el Presidente del Directorio; un Vocal nombrado por el Consejo de Administración de la Caja del Seguro y un Vocal nombrado por el Consejo de Administración de la Caja de Pensiones, de las ternas que para el efecto, formularán los respectivos Gerentes de dichas Cajas.

Cada Vocal Principal tendrá un Suplente, elegido en la misma forma. Los miembros del Directorio durarán tres años en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser indefinidamente reelegidos. Sólo podrán ser removidos por causas graves, debidamente comprobadas.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Anexo I

Premio Protección Derecho a la Vivienda 2008

GANADOR DEL PREMIO PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA 2008

Asamblea Constituyente de Ecuador:

Por más de 20 años, los activistas sociales y políticos de Ecuador han demandado la convocatoria de una asamblea constituyente para establecer reformas constitucionales capaces de lograr cambios significativos en la vida política y económica del país. En los últimos años, tres presidentes electos bajo debido proceso fueron depuestos y la mayoría de los ciudadanos ecuatorianos ha venido sufriendo una persistente crisis económica que los ha llevado a los niveles más bajos de pobreza.

La victoria electoral del Presidente Rafael Correa en noviembre de 2006 hizo posible esa convocatoria. El 15 de abril de 2007, una abrumadora mayoría de votantes aprobó el establecimiento de una asamblea constituyente con plenos poderes, cuyos 130 miembros fueron elegidos por medio de elecciones populares el 30 de septiembre de 2007.

La Asamblea Constituyente se reunió durante ocho meses para discutir y analizar el texto de la nueva constitución, que fue aprobada el 24 de julio de 2008 por 94 de los 126 votos habilitados. El trabajo fue dividido en diez áreas diferentes y las sesiones estuvieron abiertas a la participación individual y colectiva. De ellas tomaron parte alrededor de 160 mil personas y se recibieron más de 2.000 presentaciones que fueron incluidas en el texto final de la Constitución.

Las organizaciones sociales, como el Foro Urbano y el Movimiento Mujeres por la Vida, asistieron a las reuniones de la Asamblea para presentar propuestas relacionadas con el Derecho a una Ciudad, un Hábitat y un Espacio dignos, así como con otros asuntos de importancia. Curiosamente, los derechos relacionados a la vivienda y el hábitat están inscriptos bajo un encabezado de la nueva Constitución que reza “derechos a la buena vida”, una traducción directa del término quechua «sumak kawsay». La nueva Constitución es igualmente original en su reconocimiento de la Pacha Mama como sujeto de derecho (Artículos 71-74): la Pacha Mama es una diosa venerada por los pueblos indígenas de los Andes que, en sentido amplio, desempeña el papel de la «Madre Tierra».

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

El texto final aprobado por la Asamblea fue puesto a consideración del pueblo de Ecuador en un referéndum llevado a cabo el 28 de septiembre de 2008. La Constitución fue aprobada por el 64% de la población, haciendo de Ecuador el primer país del mundo en reconocer explícitamente los derechos a una ciudad y una vivienda dignas y adecuadas, a un hábitat seguro y saludable y al acceso al agua y a los servicios sanitarios.

COHRE reconoce el importante avance que la nueva Constitución de Ecuador representa en la lucha por la plena implementación del derecho a la vivienda y de otros derechos humanos en América Latina. Asimismo, agradece las importantes contribuciones de las organizaciones sociales, con las cuales trabaja mancomunadamente en todo el continente americano, en el desarrollo de varios elementos clave de la constitución. El Premio Protección de los Derechos Humanos 2008 será recibido por el señor Fernando Cordero (Presidente de la Asamblea Constituyente) y la señora Betty Tola (Presidente de la Subcomisión de Participación Social de la Asamblea) en nombre de la Asamblea.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Anexo J

Extracto Decreto Creación Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS

LEY SOBRE EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

(Resolución No. 75-354)

Gonzalo Córdova Galarza,

SUPERINTENDENTE DE BANCOS,

Considerando:

Que el Decreto Supremo No. 1486 de diciembre 22 de 1972, publicado en el Registro Oficial No. 212, de 27 de los mismos mes y año, dispone que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda proceda a codificar la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, así como el Reglamento Especial de las Asociaciones Mutualistas y, previo dictamen favorable de la Superintendencia de Bancos, publique dicha codificación en el Registro Oficial;

Que el Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda ha aprobado la codificación de la Ley del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Asociaciones Mutualistas, en sesiones de enero 8 y marzo 26 de 1975; y,

Que dicha codificación se encuentra debidamente realizada,

Resuelve:

Art. 1.- Emitir dictamen favorable a la Codificación de la Ley sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, aprobada por el Directorio del mencionado Banco de sesiones de enero 8 y marzo 26 de 1975.

Art. 2.- Disponer que se publique la referida Codificación en el Registro Oficial.

Comuníquese.- Dada en la Superintendencia de Bancos, en Quito, a los veintidós días del mes de abril de mil novecientos setenta y cinco.

**CODIFICACIÓN DE LA LEY SOBRE EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA
Y DE LAS ASOCICIONES MUTUALISTAS DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA
VIVIENDA**

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Título I

DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

Capítulo I

CONSTITUCIÓN, DOMICILIO, DURACIÓN Y FINALIDADES

Art. 1.- (Reformado por el Art. 1 de la Ley 80, R.O. 479, 13-VII-90).- Créase el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, como Institución de Derecho Privado con finalidad social o pública y con personería jurídica, Banco que se regirá por las disposiciones de este Decreto, por las de la Ley General de Bancos en lo que no se opusieren a las anteriores, por los Estatutos que expidiere la Junta General de Accionistas y por los Reglamentos que apruebe el Directorio.

La duración del Banco será indefinida y su domicilio será la ciudad de Quito, pudiendo establecer sucursales y agencias en cualquier lugar de la República a juicio del Directorio.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda será el organismo financiero y crediticio del sector vivienda, prestará asistencia y cooperación a la Junta Nacional de la Vivienda y formará parte de las entidades financieras públicas.

Notas:

- La Ley General de Bancos fue sustituida por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.
- El Decreto 1820 (R.O. 461, 14-VI-94) fusionó la Junta Nacional de la Vivienda al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Art. 2.- Las finalidades del Banco Ecuatoriano de la Vivienda son:

- a) Desarrollar una política crediticia tendiente a la solución del problema de la Vivienda urbana y rural, mediante la acumulación y provisión de los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo;
- b) (Derogado por el Art. 223, Núm. 6, Ley 52, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, R.O. 439-S, 12-V-94).

Capítulo II

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

CAPITAL Y ACCIONES

Art. 3.- El Banco se fundó con un capital de noventa millones novecientos mil sures, dividido en 909.000 acciones nominativas y pagaderas a la orden, de un valor de cien sures cada una. Este capital fue aportado por las Cajas del Seguro y de Pensiones, hoy Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, como accionistas fundadores, en la siguiente proporción: el 60% la primera y el 40% la segunda. Para el Banco Ecuatoriano de la Vivienda no rigió lo dispuesto en los artículos 47 y 62 de la Ley General de Bancos. En consecuencia el Banco comenzó a operar con solo el pago inicial de la suma de tres millones de sures, en efectivo, por parte de las Cajas en la proporción antes indicada, pago que se hizo inmediatamente después de la fecha de promulgación del decreto Ley No. 20, de 28 de junio de 1962, publicado en el Registro Oficial No. 196, de 2 de julio de 1962.

El resto del capital se pagó mediante entregas semestrales de S/. 9.090.000 cada una; y en el décimo semestre se pagó el saldo que quedó para cubrir el capital. A fin de asegurar la efectividad de dichas entregas, las Cajas del Seguro y de Pensiones depositaron en el Banco Central del Ecuador, cédulas por la suma total de S/. 87.900.000 retirándolas luego gradualmente mediante el pago de la cantidad semestral de S/. 9.090.000,00 cantidad ésta que el Banco Central del Ecuador entregó directamente al Banco Ecuatoriano de la Vivienda, conforme las Cajas fueron depositándola en la proporción indicada, cada semestre.

La primera entrega se hizo el 2 de enero de 1963.

Para el efecto, la caja del Seguro entregó Cédulas Hipotecarias por un valor de S/. 52.740.000,00 correspondientes al 60%; y la Caja de Pensiones, Cédulas Hipotecarias por un valor de S/. 35.160.000 correspondiente al 40%.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda otorgará a los afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social préstamos hipotecarios en una cuantía igual al monto de los aportes de capital hechos por las antiguas Cajas de Previsión Social con posterioridad al 2 de julio de 1962, fecha de promulgación del Decreto Ley de Emergencia No. 20, de 28 de junio de 1962, siempre que los prestatarios afiliados al Seguro Social reúnan las condiciones de la Ley Constitutiva del Banco y sus reglamentos y los Convenios Internacionales de Préstamos.

Por tanto, esta disposición no se refiere al capital social suscrito por las indicadas Cajas antes de dicha fecha, conforme al Decreto Ley de Emergencia referido, ni tampoco a los

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

incrementos futuros que se hubieren hecho desde entonces o se hicieren por préstamos específicos que pudiere contratar AID con el Banco.

Para hacer efectiva esta disposición el Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda deberá necesariamente, hacer constar en los presupuestos anuales de inversiones las cantidades indispensables destinadas específicamente para préstamos a los afiliados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de lo cual dará cuenta detallada a la Junta General de Accionistas.

Se podrá emitir certificados o títulos de cualquier número de acciones.

Notas:

- La Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado establece la libre circulación de divisas internacionales en el país y su libre transferibilidad al exterior, estableciendo un tipo de cambio de 25.000 sucres por dólar.
- La Ley General de Bancos fue derogada y sustituida por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Art. 4.- El Banco podrá aumentar su capital en cualquier tiempo, sometiéndose para ello únicamente a las normas que, para el efecto, se señalen en sus Estatutos.

Capítulo III

OPERACIONES

Art. 5.- El Banco está facultado para realizar todas las funciones y operaciones que fueren necesarias para el cumplimiento de sus finalidades. De modo especial para:

- a) Conceder préstamos a mediano y largo plazo, a las Asociaciones mencionadas en el Título II, a las Cooperativas de Crédito y Vivienda, y a las otras instituciones que traten de resolver el problema de la vivienda de mediano y bajo costo; préstamos que tendrán por finalidad la construcción, adquisición o mejora de inmuebles;
- b) Obtener fondos a través de empréstitos de organismos financieros nacionales o extranjeros, emitir bonos y realizar otras transacciones reconocidas por las leyes;
- c) Recibir depósitos, en cuentas corrientes, de Asociaciones Mutualistas, de Cooperativas y otras instituciones cuyas finalidades primordiales sean de ahorro y préstamo para vivienda;

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

- d) Representar a otras instituciones que realicen actividades semejantes y actuar como consejero, administrador o supervisor;
- e) Crear y operar el seguro de depósitos, y establecer o hacer arreglos para el establecimiento del seguro de los préstamos hipotecarios otorgados por las instituciones indicadas en el literal a) de este artículo o de los que hiciere el Banco;
- f) Hacer depósitos en las Asociaciones mencionadas en el Título II;

Nota:

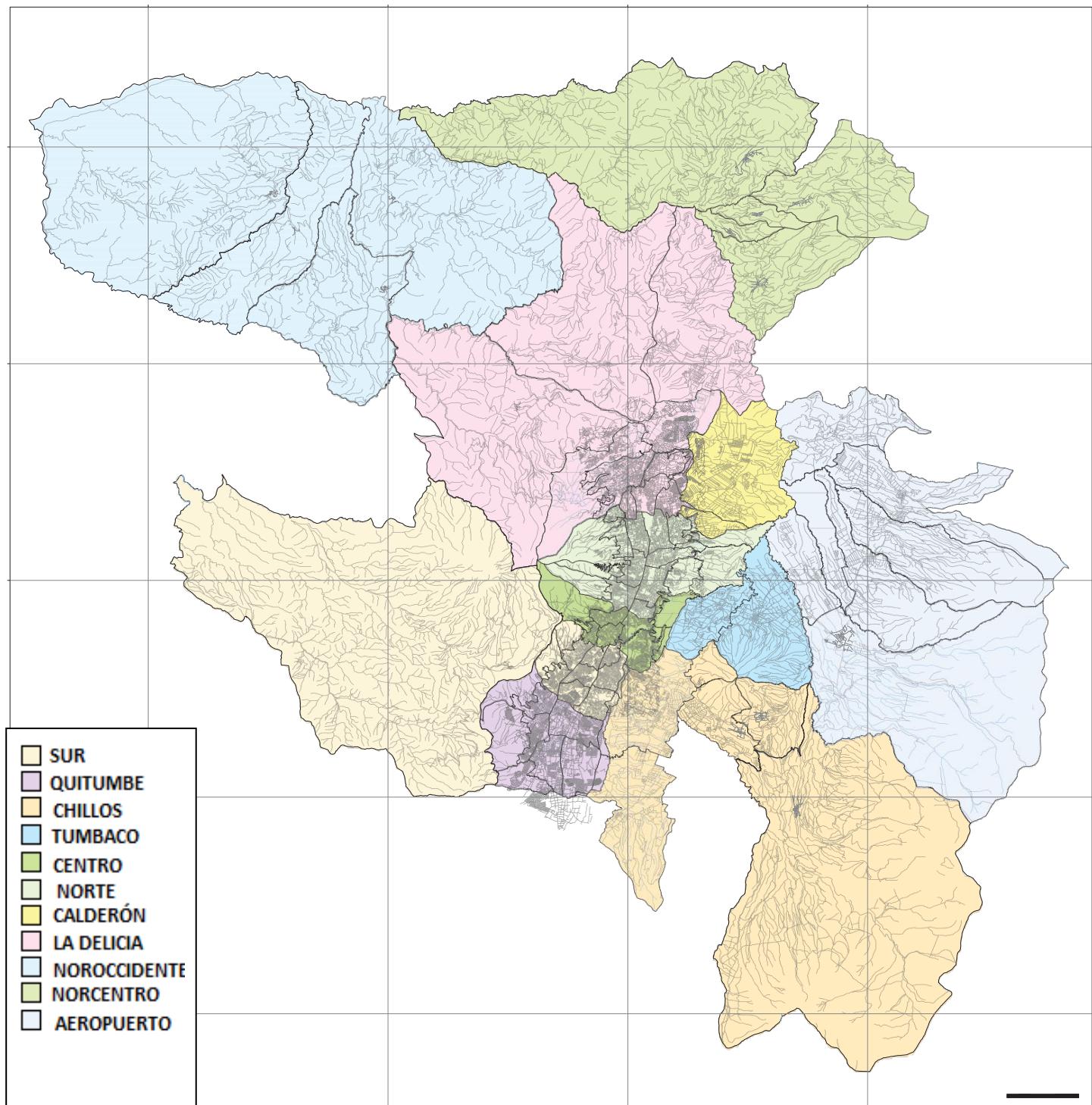
El Título II de la Ley a que hace referencia este literal fue derogado por el numeral 6 del Art. 223 de la Ley 52, publicada en el R.O. 439-S, 12-V-94.

- g) Planear y proyectar desarrollos de grupos de vivienda de interés social y obras de urbanización;
- h) Contratar o efectuar directamente la construcción de viviendas y obras de urbanización;
- i) Resolver, cuando procediere, el reajuste de los depósitos y préstamos otorgados por el Banco, por las Asociaciones Mutualistas y por las Cooperativas de Vivienda, señalando el índice de reajuste en relación con las variaciones del poder adquisitivo de la moneda, para lo cual el Banco expedirá el Reglamento Especial, que deberá ser aprobado por la Superintendencia de Bancos; y,
- j) (Sustituido por el Art. 1 del D.S. 2332, R.O. 551, 22-III-78 y reformado por la Disposición General de la Ley 98-12, R.O. 20-S, 7-IX-98) Recibir, sin límite en su cuantía, depósitos de ahorro de personas naturales o jurídicas, en las modalidades establecidas por el Reglamento Especial elaborado en el Directorio del Banco y aprobado por la Superintendencia de Bancos.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

ANEXO K:

Mapa Distrito Metropolitano de Quito por Zonas Administrativas



Anexo L

Préstamos Hipotecarios para Remodelación y Ampliación de Vivienda

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS
REMODELACIÓN Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA

Financiamiento 100% Hasta \$100.000 Hasta 15 años Plazo

Financiamiento para:

- **Remodelación:** Modificación interna de la vivienda, sin cambios ni variaciones en la estructura principal por ejemplo: cambio de pisos, closets, mampostería, etc.
- **Ampliación:** Incremento de la superficie que no sobrepase los 40 m²

Condiciones del Financiamiento

El monto máximo de financiamiento es del 50% del valor del avalúo de realización actualizado de la vivienda.

Plazo

- Máximo 15 años plazo, evaluado en función de la edad del solicitante
- Edad máxima del solicitante: 75 años

Tasa de Interés

La tasa de interés fluctúa de acuerdo con el plazo tomando como referencia la Tasa Activa Referencial del segmento de vivienda establecida por el Banco Central del Ecuador.

Biess.
Muchos sueños.
Un banco.

Biess
Banco del IESS

www.biess.fin.ec
call center
1-800-Biess7

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Documentación requerida para el crédito



Documentación mínima para dar inicio al trámite de avalúo, que deberá ser presentada en cualquiera de las oficinas del Biess/IESS. La documentación restante será solicitada una vez aprobado el crédito.

SOLICITANTE		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solicitud de Préstamo Hipotecario (usted la crea por Internet)	3 copias simples
<input checked="" type="checkbox"/>	Solicitud de Avalúo (usted la crea por Internet)	1 copia simple
<input checked="" type="checkbox"/>	Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación del titular	2 copias a color
<input checked="" type="checkbox"/>	Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación del cónyuge	2 copias a color
<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura de la vivienda	2 copias simples
<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura de declaratoria de propiedad horizontal para departamentos y casas en conjuntos habitacionales (si aplica)	2 copias simples
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado bancario actualizado del solicitante (No aplica cuentas conjuntas)	Original
<input checked="" type="checkbox"/>	Planilla de agua, luz o teléfono (mes actual)	Original y copia simple
	Partida de matrimonio con inscripción de la disolución de la sociedad conyugal o capitulaciones matrimoniales (si aplica)	Original y copia simple
	Declaración juramentada de Unión Libre ante Notario (si aplica)	2 originales
	Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad (este documento caduca en 30 días)	Original y 2 copias simples
	Impuesto Predial del año en curso	Original o copia notarizada
	Impuesto Predial del año 2005 (aplica en Pichincha)	Original o copia notarizada
	Extinción de Patrimonio Familiar emitido por el Registro de la Propiedad (de ser el caso)	1 copia simple
	Escritura de cancelación de hipoteca (de ser el caso)	Original o copia certificada
	Certificado de Expensas actualizado	Original
	Acta, Nombramiento, Cédula y Papeleta de Votación del Administrador (si aplica Declaratoria de Propiedad Horizontal)	1 copia simple de cada uno
CONSTRUCTOR		
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT	1 copia simple
<input checked="" type="checkbox"/>	Permiso de construcción u obras varias (de ser el caso)	1 copia simple
<input checked="" type="checkbox"/>	Especificaciones técnicas de la construcción con firma de responsabilidad del constructor	Original
<input checked="" type="checkbox"/>	Presupuesto de construcción a financiarse con firma de responsabilidad del constructor	Original
<input checked="" type="checkbox"/>	Cronograma valorado (máximo 12 meses) con firma de responsabilidad del constructor	Original

* Pueden requerirse documentos adicionales de acuerdo al tipo de crédito, zona geográfica y si el vendedor es persona jurídica. Consulte su solicitud en el Sistema de Préstamos Hipotecarios en: www.biess.fin.ec

* El Biess no financia bienes inmuebles sin acceso a servicios básicos.

Anexo M

Préstamos Hipotecarios Vivienda Terminada

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS VIVIENDA TERMINADA

Financiamiento
100%
Hasta \$100.000

Hasta 25 años Plazo

Financiamiento para:

- Casas o departamentos nuevos o usados
- Casas individuales
- Viviendas que formen parte de un conjunto habitacional

Condiciones del Financiamiento

Si el valor del avalúo de realización de la vivienda terminada es menor o igual a USD 125.000 podrá financiarse hasta USD 100.000. Si el valor del avalúo de realización de la vivienda terminada es superior a USD 125.000 podrá financiarse el 80% del valor del avalúo.

Plazo

- **Máximo 25 años plazo, evaluado en función de la edad del solicitante**
- Edad máxima del solicitante: 75 años

Tasa de Interés

La tasa de interés fluctúa de acuerdo con el plazo tomado como referencia la Tasa Activa Referencial del segmento de vivienda establecida por el Banco Central del Ecuador.

Biess.
Muchos sueños.
Un banco.

Biess
Banco del IESS

www.biess.fin.ec
call center
1-800-Biess7

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Documentación requerida para el crédito

Documentación mínima para dar inicio al trámite de avalúo, que deberá ser presentada en cualquiera de las oficinas del Biess/IESS. La documentación restante será solicitada una vez aprobado el crédito.

SOLICITANTE		
<input checked="" type="checkbox"/>	Solicitud de Préstamo Hipotecario (usted la crea por Internet)	3 copias simples
<input checked="" type="checkbox"/>	Solicitud de Avalúo (usted la crea por Internet)	1 copia simple
<input checked="" type="checkbox"/>	Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación del titular	2 copias a color
<input checked="" type="checkbox"/>	Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación del cónyuge	2 copias a color
<input checked="" type="checkbox"/>	Planilla de agua, luz o teléfono (mes actual)	Original y copia simple
	Partida de matrimonio con inscripción de la disolución de la sociedad conyugal o capitulaciones matrimoniales (si aplica)	Original y copia simple
	Declaración juramentada de Unión Libre ante Notario (si aplica)	2 originales
VENDEDOR (Persona Natural)		
<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura de la vivienda	2 copias simples
<input checked="" type="checkbox"/>	Escritura de declaratoria de propiedad horizontal para departamentos y casas en conjuntos habitacionales (si aplica)	2 copias simples
<input checked="" type="checkbox"/>	Certificado bancario actualizado de la cuenta del vendedor (No aplica cuentas conjuntas)	Original
<input checked="" type="checkbox"/>	Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación	2 copias a color
<input checked="" type="checkbox"/>	Cédula de Ciudadanía y Papeleta de votación del cónyuge (en caso de que aplique)	2 copias a color
	Extinción de Patrimonio Familiar emitido por el Registro de la Propiedad (de ser el caso)	1 copia simple
	Certificado de gravámenes actualizado emitido por el Registro de la Propiedad (este documento caduca en 30 días)	Original y 2 copias simples
	Escritura de cancelación de hipoteca (de ser el caso)	Original o copia certificada
	Impuesto Predial del año en curso	Original o copia notarizada
	Impuesto Predial del año 2005 (aplica en Pichincha)	Original o copia notarizada
	Formulario de utilidad del Municipio del cantón correspondiente firmado por el vendedor	Original (utilizar tinta azul)
	Certificado de Expensas actualizado	Original
	Acta, Nombramiento, Cédula y Papeleta de Votación del Administrador (si aplica Declaratoria de Propiedad Horizontal)	1 copia simple de cada uno

* Pueden requerirse documentos adicionales de acuerdo al tipo de crédito, zona geográfica y si el vendedor es persona jurídica. Consulte su solicitud en el Sistema de Préstamos Hipotecarios en: www.biess.fin.ec

* El Biess no financia bienes inmuebles sin acceso a servicios básicos.

Trabajos citados

(Cepal), C. E. (2009). Niveles de Pobreza en America Latina y El Caribe. 34-56 .

Acosta, M. E. (2009). *Políticas de Vivienda en Ecuador desde la década de los 70, análisis, balances y aprendizajes*. Quito: FLACSO.

Agencia Pública de Noticias de Ecuador y Sudamérica. (2 de Marzo de 2011). *Andes*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Andes: <http://andes.info.ec/2009-2011.php?p=52122>

Alianza Solidaria. (2012). *Ciudadela Bicentenario*.

Arzube, L. A., & Arzube, L. A. (2006). Crisis Política en el Ecuador se ahonda. *La verdad* .

Avilés Pino, E. (2012). *Enciclopedia del Ecuador*. Recuperado el 11 de Septiembre de 2013, de <http://www.encyclopediaecuador.com/>

Banco Central del Ecuador. (Enero de 2008). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Banco Central del Ecuador: http://www.portal.bce.fin.ec/vto_bueno/seguridad/ComercioExteriorEst.jsp

Banco Central del Ecuador. (Enero- Diciembre de 2013). *Comercio Exterior*. Recuperado el 16 de 02 de 2013, de Comercio Exterior: http://www.portal.bce.fin.ec/vto_bueno/seguridad/ComercioExteriorEst.jsp

Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (2012). *Banco Ecuatoriano de la Vivienda*. Obtenido de <http://www.bev.fin.ec/>

Banco Interamericano de Desarrollo. (1998). *EC-0138*.

Cámara de Industrias Guayaquil. (Abril de 2011). *Industrias*. (D. d. Estudios, Productor) Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Industrias: http://www.industrias.ec/archivos/documentos/folleto_atpdea_12-04-11_em.pdf

Cepeda, J. C. (2010). *La política exterior colombiana hacia el mundo. Visión 2010-2060*. Bogotá.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Chacón, C. (17 de Septiembre de 2008). *Foro para una Democracia Segura*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Foro para una Democracia Segura: <http://spanish.safedemocracy.org/2008/09/17/las-relaciones-de-chavez-morales-y-correa-con-iran-y-rusia/>

Diario El Comercio. (16 de Mayo de 2012). *El Comercio*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de El Comercio: http://www.elcomercio.com/editorial/COLOMBIA-TLC-ECUADOR_0_700730103.html

Diario El Universo. (8 de Febrero de 2010). *Diario El Universo*. Recuperado el 15 de Febrero de 2013, de Diario El Universo: <http://www.eluniverso.com/2010/02/08/1/1356/exportaciones-ecuador-caen-2566-2008-2009.html>

Diario El Universo. (10 de Febrero de 2011). *Diario El Universo*. Obtenido de Diario El Universo: <http://www.eluniverso.com/2011/02/10/1/1356/exportaciones-ecuador-crecieron-2587-2010-frente-2009-II.html>

Diario El Universo. (17 de Mayo de 2004). *El Universo*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de El Universo: <http://www.eluniverso.com/2004/05/17/0001/9/1A0B97F573B2456694EB6A1F7CF2DAEB.html>

Diario El Universo. (22 de Agosto de 2012). *El Universo*. (Agencias- Redacción) Recuperado el 5 de Enero de 2013, de El Universo: <http://www.eluniverso.com/2012/08/22/1/1355/empresarios-creen-asilo-julian-assange-frenara-atpdea.html>

Diario Hoy. (15 de Enero de 2009). *Diario Hoy*. Recuperado el 5 de Enero de 2012, de Diario Hoy: <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/ecuador-construye-socialismo-con-base-revolucion-ciudadana-segun-larrea-328869.html>

Diario Hoy. (2 de Agosto de 2012). *Hoy*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Hoy: <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/lider-republicana-llama-a-no-renovar-preferencias-arancelarias-para-ecuador-557771.html>

Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española. (2010). *Real Academia Española*. Recuperado el 18 de Febrero de 2013, de Real Academia Española: <http://lema.rae.es/drae/>

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Editorial Vistazo. (2012). *Vistazo*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Vistazo: <http://www.vistazo.com/ea/pais/imprimir.php?Vistazo.com&id=3357>

El Contrato Social por la Vivienda. (2011). *Vivienda y Asentamientos Humanos*.

El Hoy. (2012).

El Telégrafo. (6 de Enero de 2012). *El Telégrafo*. Obtenido de El Telégrafo: <http://www.telegrafo.com.ec/actualidad/item/las-exportaciones-cerraron-con-cifras-positivas-en-2011.html>

El Universo. (16 de Octubre de 2011). *América Economía*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de América Economía: <http://www.americaeconomia.com/economia-mercados/comercio/exportadores-ecuatorianos-temen-que-renovacion-de-atpdea-sea-la-ultima>

Estrella, C. ("s.f"). *Instituto Ecuatoriano de Economía Política*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Instituto Ecuatoriano de Economía Política: http://www.iep.org.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1678&catid=39&Itemid=101

Estrella, C. ("s.f"). *Instituto Ecuatoriano de Economía Política*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Instituto Ecuatoriano de Economía Política: http://www.iep.org.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1678&catid=39&Itemid=101

Franco, R. (2001). *Sociología del desarrollo, políticas sociales y democracia*. CEPAL.

Grupo de Trabajo Estados Unidos. (Enero de 2004). *Colombia Internacional*. (A. Tickner, Productor) Recuperado el 5 de Enero de 2012, de <http://library.fes.de/pdf-files/bueros/kolumbien/02000.pdf>

Guzmán, W. (2013). Cooperativa Un Lugar en el Mundo. (W. Ortega, Entrevistador)

Hyndman, R. J. (1996). *Sample Quantiles in Statistical Packages*. American Statistical Association.

Luna Osorio, L. (2011). *LAS RELACIONES ECUADOR - ESTADOS UNIDOS*.

MIDUVI. (2010). *Habitad y Vivienda*. Recuperado el 03 de Febrero de 2013, de www.habitatyvivienda.gob.ec

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Montaner, C. A. (23 de Enero de 2007). *Instituto Ecuatoriano de Economía Política*. Recuperado el 5 de Enero de 2012, de Instituto Ecuatoriano de Economía Política: http://www.ieep.org.ec/index.php?option=com_content&task=view&id=557&Itemid=2

Naciones Unidas. (1948). *Derechos Humanos*.

Naciones Unidas. (2000). *Objetivos de Desarrollo del Milenio*. Estados Unidos.

Pallares, F. (1982). *Sistema Político en Acción*.

Paredes, P. L. (2010). Ecuador: De la No República a la No República. En P. L. Paredes, *Ecuador: De la No República a la No República* (pág. 211). Quito, Ecuador: Ingenios.

Paredes, P. L. (2009). *Informe proyecto Vivienda II*.

Pasión por la Democracia. (4 de Marzo de 2011). *Pasión por la Democracia*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Pasión por la Democracia: <http://pasionporlademocracia.com/el-atpdea-para-ecuador-llego-a-su-fin/>

Radio Centro. ("s.f"). *Radio Centro*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Radio Centro: http://www.radiocentro.com.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1346%3Aeeuu-prepara-su-respuesta-ante-injustificada-expulsion&catid=43%3Aultima-hora&Itemid=53

Reuters. (19 de Enero de 2012). *Infolatam*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Infolatam: <http://www.infolatam.com/2012/01/20/colombia-exportadores-de-flores-miran-a-asia/>

Revista Semana. (12 de Mayo de 2012). *Semana*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Semana: <http://www.semana.com/economia/articulo/arranco-tlc-estados-unidos/257891-3>

SENPLADES. (2010). *Plan Nacional de Desarrollo Social, Productivo y Ambiental*. Quito: SENPLADES.

SENPLADES. (2009-2013). *Plan Nacional para el Buen Vivir*. (Equipo Técnico) Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Plan Nacional para el Buen Vivir: <http://plan.senplades.gob.ec/>

Soto, H. d. (2009). *El otro sendero y el misterio del capital*.

Stein, E., Tomáis, M., & Echebarría, K. (2006). *La política de las políticas públicas*. (H. University, Ed.) New York: Banco Interamericano de Desarrollo.

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012

Subirats. (1992). *Políticas Públicas*.

Terán, J. C. (2013). *Entrevista*.

Torresano, N. (Junio de 2013). Foro Urbano. (W. Ortega, Entrevistador)

Universo, D. E. (14 de Diciembre de 2010). *El Universo*. Recuperado el 5 de Enero de 2013, de El Universo: <http://www.eluniverso.com/2010/12/14/1/1356/productos-encareceran-8-10-sin-atpdea.html>

Villacreses, R. (2008). *Instituto Ecuatoriano de Economía Política*. Recuperado el 5 de Enero de 2012, de Instituto Ecuatoriano de Economía Política: http://www.ieep.org.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1658&catid=31:desarrollo-economico&Itemid=101

Wilfried, O. (1960). *La planificación Soluciones para países en desarrollo*. Buenos Aires: Troquel.

Zona Económica. (2010). *Diccionario de Economía*. Recuperado el 18 de Febrero de 2013, de Diccionario de Economía: <http://www.zonaeconomica.com/definicion/competitividad>

ESTUDIO DE LAS POLÍTICAS ESTATALES DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO, PERÍODO 2007-2012