



INFORME DE CONSULTORIA

CRÉDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

Alexandra Cangás
Quito - Mayo 2014


INBAR
RED INTERNACIONAL
DEL BAMBÚ Y EL RATÁN

Contenido

PRODUCTOS DE CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR	1
1. ANTECEDENTE DE LA PROPUESTA	1
2. LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR	1
2.1 ANTECEDENTES	4
2.2 LOS SECTORES VULNERABLES EN EL PAIS CON MAYOR REQUERIMIENTO DE VIVIENDA	4
2.2.1 Sector rural - agrícola	4
2.2.2 Sector micro empresarial - artesanal e informal	5
2.2.3 Sector urbano marginal	6
2.3 DEMANDA INSATISFECHA DE VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR	7
2.4 LOS FACTORES QUE INCIDEN EN EL ACCESO A CREDITO PARA VIVIENDA	8
- Nivel de ingresos	8
- Capacidad de pago	9
- Requerimientos de accesibilidad a un crédito	9
- Montos	9
3. CREDITOS PARA VIVIENDA	10
3.1 SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA SOCIAL DESDE EL ESTADO	10
El bono de la vivienda o incentivo para la vivienda	10
Normativas sobre el bono de la vivienda otorgado por el MIDUVI	11
Requerimientos y exigencias para acceder al Bono de la Vivienda	11
Condiciones mínimas de habitabilidad	12
Limitaciones	12
El Banco del Estado	12
3.2 OPCIONES CREDITICIAS PARA VIVIENDA	14
Bancodesarrollo	14
Cooperativa Lucha Campesina (Bucay y Cumandá)	14
Cooperativa Divino Niño (Cumandá)	15
3.3 ACCESO A CREDITO	16
3.3.1 Accesibilidad a créditos de vivienda	16
Bancodesarrollo	16
Cooperativa Lucha Campesina (Bucay y Cumandá)	16
Cooperativa Divino Niño	17
3.3.2 Requerimientos y documentación	17
Bancodesarrollo	17
Cooperativa Lucha Campesina (Bucay y Cumandá)	18
Cooperativa Divino Niño	18
4. PROPUESTA DE VIVIENDA DE CAÑA GUADUA	19
4.1 DISEÑO Y MODELO DE LA VIVIENDA	19
4.2 COSTOS Y PRECIO	22
4.3 CARACTERISTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA POBLACION POTENCIAL PARA LA ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA DE CAÑAGUADUA (AGRUPACIONES, AGRICULTORES, SPI, SECTORES VULNERABLES...)	23
4.4 PROPUESTA ECONOMICA Y DE FINANCIAMIENTO	25
4.5 CONSIDERACIONES FUNDAMENTALES PARA LA DOTACION DE CREDITO	27
4.6 PLANTEAMIENTO DE LA ESTRATEGIA DE VIVIENDA SOCIAL	27
En el sector rural agrícola	28
En el sector micro-empresarial - informal - autónomo	28
Sector urbano - marginal	28
ANEXO	30
Tablas de amortización	30
Bibliografía	33

PRODUCTOS DE CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

1. ANTECEDENTES DE LA PROPUESTA

A nivel mundial los procesos de industrialización, modernización, globalización y explotación desmesurada de los recursos naturales, han conllevado a una serie de cambios sociales, productivos, económicos, pero sobre todo climáticos, los mismos que han desembocado en una serie de afectaciones que regularmente tienen mayor incidencia en la población más vulnerable del planeta.

Latinoamérica no está exenta de estos cambios, principalmente los provocados por la mala utilización y explotación de los recursos naturales, provocando “desórdenes ambientales”, que han detonado inusuales cambios climáticos como las inundaciones, mismas que afectan a países con altos índices de pobreza y vulnerabilidad como es Ecuador.

Dentro de esta problemática y con la finalidad de impulsar propuestas – proyectos que minimicen los impactos del cambio climático a nivel de éstos países de Latinoamérica, INBAR a través del “Programa de Desarrollo Económico y Adaptación al cambio climático con bambú”, financiado por el Fondo Común de productos básicos CFC y la Comisión Europea; está promoviendo una iniciativa para el mejoramiento y optimización de vivienda social especialmente para la población que habita en las regiones costeras de éstos países, aprovechando a la vez uno de los recursos naturales tradicionalmente utilizados por esta población, dentro del sector de la construcción, como es el bambú.

En tal situación, el programa, encaminado por INBAR, en nuestro país, principalmente en las zonas costeras, busca priorizar las zonas donde se ha venido desarrollando otras acciones en torno al tema del bambú, por considerárselas sectores donde la producción de este recurso natural es parte de su contexto tradicional - socio-productivo y económico. Sin olvidar además que son justamente éstas zonas donde la incidencia climática tiene mayor afectación a través de inundaciones, deslizamientos, pérdidas de sembríos, etc.

Bajo estos parámetros, el “Programa de Desarrollo Económico y Adaptación al cambio climático con bambú” busca emprender un mecanismo habitacional con casas construidas en base al bambú, y acordes a la forma de vida de ésta población. A la par identificar organismos de financiamiento a través de los cuales se pueda potenciar proyectos de viviendas sociales de bambú, cerrando de esta manera una de las cadenas productivas de este recurso.

2. LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

2.1 ANTECEDENTES

En el Ecuador, el sector de la construcción es uno de los sectores más dinámicos, su desarrollo sostenido en los últimos años resulta de mucho interés para quienes forman parte de esta actividad. Son varios los factores que han permitido su auge, entre ellos: disponibilidad de terrenos y acceso vial a los mismos; abundante crédito hipotecario liderado por el BIESS; y crecimiento de la demanda debido al fácil acceso crediticio con una oferta presta a atenderla. Estos factores en su conjunto, se han convertido en un dinamizador económico que ha contribuido notablemente al desarrollo del país.

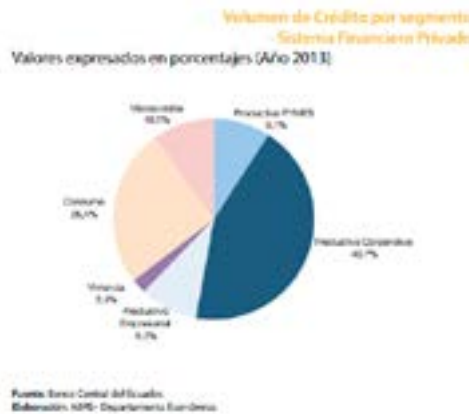
Sin embargo y pese al mejoramiento del sector de la construcción, en el Ecuador existe un déficit de vivienda que alcanza las 750 mil casas, en el 2013, según la Cámara de la Construcción de Quito.

CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

Esta cifra involucra a los diferentes segmentos de mercado, las condiciones de pobreza, el poder adquisitivo de las personas y la falta de políticas más dinámicas de vivienda. Sin embargo, la situación parece mejorar, pues el target del mercado inmobiliario de vivienda se ha visto transformado. Análisis del sector indican que si hasta hace pocos años sólo se ofertaba casas y departamentos de lujo que no se podían adquirir ni con préstamos, ahora el 70% de la oferta de vivienda es para el sector popular. Las grandes compañías han construido casas y departamentos cuyos precios oscilan entre USD 25.000 y USD 35.000. Otros datos señalan planes habitacionales de constructoras y municipios con casas de USD 12.000 hasta USD 20.000.

Datos del IESS y el Banco del Afiliado (BIESS), desde el 2008 a marzo de 2011 entregaron USD 1.159 millones en préstamos hipotecarios, permitiendo que 30.000 familias tengan casa propia. Esta situación, ha generado la preocupación de la banca privada, pues si bien no se ha reducido el volumen de crédito, la tasa de crecimiento fue menor a años anteriores, según César Robalino director Ejecutivo de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, además menciona que el sistema privado a febrero del 2011 registró un saldo total de USD 1.488 millones, una diferencia mínima tomando en cuenta que la banca privada lleva muchos más años en el mercado (Diario La Hora, 21 mayo 2011).

“A marzo de 2014, el volumen de crédito del Sistema Financiero Privado bordeó los US\$23.585 millones, de los cuales 62% se destinó a la industria, 2% a la vivienda, 25% al consumo y 10% al microcrédito. Así, el crédito destinado a estos sectores, bajo el paraguas del crédito productivo, experimentaron una expansión en el orden de 16,09% anual. De esta forma, entre marzo de 2013 y 2014, el Sector Financiero Privado destinó a los distintos sectores productivos un volumen de crédito de US\$14.659 millones; cifra que además representó aproximadamente un 16% de la economía ecuatoriana”. (Boletín No. 40 de la ABPE).



Por otra parte, desde octubre del 2010 el BIESS se convierte en un activo y agresivo jugador en la concesión de crédito hipotecario. Entra al mercado con tasas menores y plazos mayores, atrayendo a un segmento de ecuatorianos que no tenían acceso a préstamos en la banca privada. Así en los dos últimos años, el BIESS colocó un 45% del total de créditos otorgados, en el tema vivienda y un 56% en créditos quirografarios.

AÑO	TOTAL CRÉDITOS USD	CRÉDITOS	
		HIPOTECARIOS %	QUIROGRAFARIO %
2012	2.220'211.870,87	44%	56%
2013	2.562'220.663,70	45%	55%

Fuente: Boletín de Prensa 2014-015

Quito, 25 de marzo de 2014

CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

En cuanto al destino de los créditos, el sistema crediticio en general prioriza los sectores: productivo, consumo, vivienda y microcréditos.

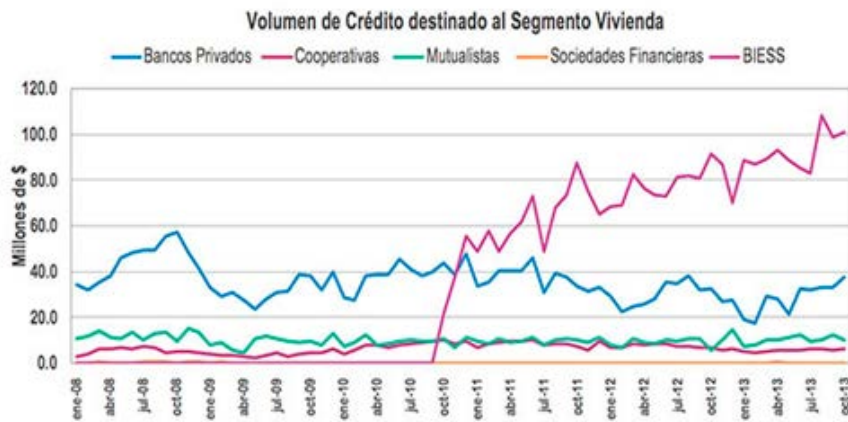


En sí, el sistema crediticio del Ecuador enfoca sus recursos al sector productivo, más que al de la construcción evidenciándose en general que aún falta mucho por hacer en este sector, especialmente en el caso de vivienda social para los sectores más vulnerables del país y con menos posibilidades de acceso a crédito.

De otra parte, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, desde el 2007 hasta abril de 2011, canalizó USD 811 millones en bonos para vivienda, beneficiando a 207.000 familias. En tanto que, el BEV en el período de enero a diciembre de 2010, aprobó 80 créditos para proyectos habitacionales por un monto de USD 115 millones.

La meta del gobierno central es enfocarse en las personas de bajos recursos, que representan el 80% del valor total del déficit habitacional, con la dotación de financiamiento tanto para la adquisición como para el mejoramiento de vivienda.

En resumen, en los últimos años el monto anual de volumen de crédito otorgado al segmento vivienda por las instituciones financieras privadas ha disminuido significativamente, a diferencia del BIESS que se mantiene como el principal emisor del país en la actualidad. Del total de créditos hipotecarios otorgados desde 2008 por las IFIS privadas y el BIESS (\$6.347,74 millones) el BIESS otorgó el 43% seguido por los Bancos Privados (39%) Mutualistas (11%), Cooperativas (7%) y sociedades Financieras (0,1%).



Entre los principales emisores de créditos de vivienda, por tipo de Institución Financiera Privada desde 2008 a octubre del 2013, son tres instituciones que abarcan el 62% de los créditos: Banco del Pichincha (35%), Banco del Pacífico (15%) y Banco de Guayaquil (12%).

Las tres Cooperativas que en conjunto han otorgado el 38% de los créditos en los últimos años son Cooperativas 29 de Octubre (14%), 15 de Abril(8%) y Cooprogreso(8%).

Las dos Mutualistas que han otorgado en total el 96% de los créditos son: Mutualista Pichincha (82%) y Azuay (14%).

En cuanto a las tasas de interés para créditos del segmento de la vivienda, las Instituciones Financieras Privadas han mantenido una tendencia relativamente constante de 11% en promedio aproximadamente; mientras que los préstamos hipotecarios del BIESS fluctúa de acuerdo con el plazo, entre el 7,90% y 8,56%, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador.

Estos datos referentes al sector vivienda en Ecuador, dan la pauta para sostener que en el país la inversión privada y pública en la construcción, juega un papel fundamental en los hogares ecuatorianos; no sólo por considerarse un mayor requerimiento de inversión en este sector que permita cubrir la necesidad de mejorar, construir o comprar vivienda; sino también porque es imperioso establecer nuevas posibilidades de inversión especialmente en lo que respecta a vivienda social para cubrir su demanda, ajustándose a las posibilidades socio-económicas de la población, y tomando en consideración la disponibilidad de recursos naturales propios de cada zona, que inclusive constituyen parte de las tradiciones de la sociedad ecuatoriana (como el bambú), entendiéndose como vivienda social según el MIDUVI (en su artículo No 3): “Las viviendas que se construyen o mejoren con el incentivo habitacional para vivienda rural o urbano marginal”.

2.2 LOS SECTORES VULNERABLES EN EL PAIS CON MAYOR REQUERIMIENTO DE VIVIENDA

2.2.1 Sector Rural – Agrícola

Partiendo de que en el Ecuador un 37% de la población total está asentada en el sector rural y el resto en el sector urbano; el 62% de este sector rural, tiene como principal actividad la agricultura, según datos del INEC, además se considera que aproximadamente 7,3 millones de hectáreas dedicadas a la agricultura están en su mayoría ubicadas en Manabí, Guayas, Loja, Los Ríos y Esmeraldas.

Este sector rural – agrícola, es uno de los sectores con mayores niveles de dificultades en el país. La falta de incentivos económicos, mayores procesos de tecnificación, asistencia técnica, carencia de leyes que potencien su producción, regulen el mercado, fomenten el desarrollo agrícola y garanticen la rentabilidad al campesino, son algunos de los factores que inciden sobre esta población en el Ecuador.

A esto se suma la limitada oferta de créditos que promueva la construcción de vivienda específica para este sector, que se ajuste a su nivel socio-económico, capacidad de pago, dinámica productiva-económica, especificaciones de construcción, utilización de recursos naturales y tradicionales.

Si bien es cierto que en el mercado, existe un sin número de instituciones privadas financieras especialmente bancos y mutualistas que otorgan crédito para vivienda; los requerimientos de éstas no se ajustan a la realidad de los campesinos en especial por su dinámica productiva (ingresos en función de su cosechas, producción y venta no es permanente) no así sucede con algunas cooperativas cuya tramitología permite mayor accesibilidad a los créditos a este sector e inclusive se puede afirmar que algunas de ellas trabajan o se crearon con esta finalidad: otorgar créditos a los campesinos de las zonas de incidencia de la cooperativa. Para esto toman en cuenta aspectos como su nivel de ingresos el mismo que a más de ser variable, regularmente está definido por el nivel de producción agrícola y la temporada de cosecha de sus cultivos. El valor estimado es de unos 350 USD.

Sin embargo bajo el criterio de algunas familias campesinas, se estima que su nivel de ingresos depende de la producción, de los ingresos generados por el desarrollo de otras actividades, como “jornaleros” o venta de productos de temporada, (maíz, cacao, arroz) superando en algunos casos este valor estimado. De este ingreso, segregan para sus gastos familiares básicos y en muchos casos y en menor cantidad, para la reinversión en sus cultivos. Es necesario esclarecer que este valor fluctúa de un lugar a otro y de una región a otra.

Por otro lado, este sector poblacional que en su mayoría no pertenece al servicio del seguro facilitado por el IESS, limita aún más sus posibilidades crediticias. Según datos del IESS, en el Ecuador existen 8.463.254 habitantes que afiliados al IESS, de los cuales el 14% (1.155.292) corresponden al sistema del seguro campesino. Sin embargo este seguro (campesino) no contempla el acceso a crédito para sus afiliados puesto que los beneficios apuntan exclusivamente a servicios de salud.

Frente a esto se supone, que el MIDUVI es un ente público que da prioridad a los sectores rurales que requieren de un incentivo económico para la construcción o mejoramiento de su vivienda. A pesar de esto, las condiciones y requisitos, contemplados para este efecto, pero sobre todo el desconocimiento, la informalidad, la dificultad de la gestión y tramitación que implica realizar un crédito, constituyen verdaderas trabas para este sector campesino, al momento de las opciones y posibilidades de beneficiarse de créditos y de incentivos para vivienda.

2.2.2 Sector Micro empresarial - Artesanal e Informal

El sistema nacional empresarial y económico del Ecuador está dinamizado por el 95% de pequeñas, medianas y microempresas; dentro de este sector la mayoría de actividades productivas están relacionadas con el sector agro-industrial – alimentos - bebidas y artesanal. (Versión tomada de la ex ministra del MIPRO).

El titular de la Junta Nacional de Defensa del Artesano (JNDA), “destacó que alrededor del 28% de la Población Económicamente Activa (PEA) representa al sector artesanal en el Ecuador”. (El Telégrafo 05/junio/2013).

Este sector comprende 184 especialidades o ramas de trabajo, con más de 3 mil variaciones. Las más destacadas son panadería, elaboración de derivados de caña de azúcar, artículos de confitería, productos de hilado y tejido, elaboración de productos de cuero y afines (curtidores), carpintería, ebanistería, artículos de vidrio, herrería, cerrajería, hojalatería, orfebrería, sastrería, zapatería, cerámica, artículos de hueso y tagua, artesanías en caña guadua, entre otras.

El gobierno actual impulsa el cambio de la matriz productiva, con el objetivo de mejorar el sector micro-empresarial, para lo cual pretende: diversificar la oferta productiva, mejoramiento de la calidad, incentivos productivos, legalización, asociatividad, entre otros.

Otro dato importante, es que la población económicamente activa de las ciudades de Ecuador el sector informal alcanza los 2,11 millones de personas, desarrollando una diversidad de actividades y servicios, según el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos.

En el país, desde 2007, la nueva definición estadística del sector informal comprende a los trabajadores que se encuentran en establecimientos de 10 trabajadores o menos y no tienen RUC o no llevan contabilidad o no tienen cuadernos de cuentas. El empleo informal, por su parte, abarca los patronos y trabajadores por cuenta propia del sector informal, los trabajadores no remunerados, y los asalariados y trabajadores domésticos que no reciben de su empleador seguridad social o seguro médico.

Tomando en consideración que este sector micro-empresarial está obligado a ser parte del sistema del seguro social, laboral, y tributario, en su mayoría sus actividades las han venido desarrollando fuera de este contexto, principalmente porque las políticas de estado no exigían su cumplimiento, situación que ha venido cambiando en los últimos años, como mecanismo para fortalecer la economía desde todos sus sectores: micro-empresarial, artesanal e informal, de manera regulada.

Por lo tanto esta forma mayoritaria de producción informal - autónoma e independiente, ha limitado la accesibilidad de créditos y financiamiento para el desarrollo de sus actividades, situación que también está cambiando en los últimos años, puesto que considerando la magnitud económica-productiva, que representa este sector en la economía ecuatoriana, el sistema financiero y en especial las cooperativas de ahorro y crédito, ha dado paso a pequeños o micro créditos, como alternativa para este sector, aclarando que los ingresos generados en las diferentes actividades y ramas micro-empresariales e informales, autónomas e independientes, han constituido un puntal para que las entidades financieras den paso a los micro-créditos, créditos de consumo, créditos productivos o a las diferentes líneas crediticias que acapara este mercado.

Este sector productivo de la economía ecuatoriana, moviliza un alto porcentaje de los recursos económicos y financieros del país, sin embargo por la estructura misma de este sistema informal, autónomo, independiente, micro-empresarial y de emprendimiento productivo, se torna difícil establecer una medición exacta del nivel de ingresos promedio que define la situación de las familias inmersas en este sistema, puesto que no es lo mismo el nivel de ingresos de una panificadora con 10 trabajadores, que una panadería o tienda cuyo propietario dedica su tiempo completo en la atención de su negocio; o en su efecto no podemos comparar un vendedor de zapatos con un obrero artesanal.

Por tal razón, desde el gobierno central se está promoviendo la facilitación de financiamiento y la incursión en un mercado productivo dentro de un contexto de cambio en la matriz – productiva.

Por otro lado, la accesibilidad a créditos para vivienda ha sido restringida y escasa para este sector, donde los requerimientos exigidos por el sistema crediticio privado, consideraban a la mayoría de emprendimientos y microempresas, como un sector no sujeto de crédito, por no ser parte de un proceso formal de manejo o por una capacidad de pago limitada, peor aún para el sector considerado como autónomo, informal e independiente.

En cambio, el MIDUVI si bien se convirtió en una posibilidad de incentivo de vivienda, dentro de sus políticas para acceder al mismo, priorizan a la población con bajos niveles de ingreso (sector informal más que el micro-empresarial) dentro de una segmentación social definida por quintiles de pobreza, como parte de los parámetros establecidos en el Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales.

2.2.3 Sector Urbano Marginal

Como parte del crecimiento poblacional dentro de las principales urbes del país, los altos índices migratorios del sector rural hacia el urbano y hacia las grandes ciudades, la falta de recursos económicos e ingresos para la subsistencia familiar, la inestabilidad económica y laboral, el requerimiento habitacional, los altos costos de arrendamiento, ha dado lugar a los asentamientos poblacionales en los sectores periféricos que bordean las ciudades, provocando espacios desordenados, muchas veces invadidos y muchas otras negociados y sin ninguna regulación o permiso; todo esto ha generado asentamientos habitacionales precarios, sin las condiciones mínimas de habitabilidad, prestación de servicios básicos e infraestructura que vulneran los derechos a una vida digna de todo ser humano.

Bajo estas condiciones poco o nada, ha hecho el sistema financiera en el otorgamiento de crédito, mucho menos en las posibilidades de ser parte de un financiamiento para vivienda.

Sin embargo el Estado con la finalidad de mejorar las condiciones de vida de este sector poblacional, ha dado paso a que instituciones como el MIDUVI, consideren la posibilidad de proveer del incentivo económico destinado para la construcción o adecuación de vivienda.

Para esto el Ministerio de Desarrollo y Vivienda tiene varios parámetros que define esta posibilidad, considerando que el sector urbano –marginal abarca a la población ubicada en las zonas urbanas de las cabeceras parroquiales rurales, parroquias urbanas, o en las zonas urbanas identificadas en los mapas de pobreza como deficitarias de servicios de infraestructura sanitaria y que por la

condición de pobreza de sus habitantes, no pueden acceder a los programas de vivienda nueva o mejoramiento en el área urbana. Los barrios donde se ubican deben contar con la factibilidad de servicios básicos, vías de acceso, trazado de calles y lotes con linderos definidos.

Los terrenos de propiedad de los aspirantes al incentivo habitacional, dispondrán de una superficie mínima que establezca cada Municipio según sus ordenanzas, pero en ningún caso menor de 72 m².

En tal situación muchos de los habitantes de estas zonas se han quedado al margen de estas posibilidades de gobierno principalmente por no contar con la legalidad de los espacios donde están ubicados sus viviendas, por no disponer de los recursos suficientes para adquirir un lote de terreno, y por no contar con las condiciones económicas mínimas para solicitar un crédito; por lo que la necesidad de fomentar e impulsar propuestas y proyectos de vivienda social que reduzcan estas condiciones de vida de sectores poblacionales como éste. Además es necesario considerar la realidad económica de este sector vulnerable para, y bajo sus condiciones, buscar una alternativa viable social y económica.

2.3 DEMANDA INSATISFECHA DE VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

Población total*	14.489.490
Personas por hogares	3,8
Número de hogares en el país	3.813.026
% Hogares con Vivienda Propia	64%
% Hogares sin Vivienda Propia	36%
Número de hogares con Vivienda Propia	2.440.337
Número de hogares sin Vivienda Propia	1.372.689

Partiendo del censo poblacional y vivienda del 2010, la demanda de vivienda en el Ecuador alcanza el 36% de los hogares ecuatorianos, es decir más de 1.300.000 familias no cuentan con vivienda propia.

Adicional a esta información, es necesario revisar algunos datos sobre el sector de la construcción en el país para analizar el contexto de la demanda de vivienda social en el Ecuador. Así, un referente interesante que da la pauta para afirmar que efectivamente se ha incrementado la demanda en el Ecuador es el crecimiento del sector de la construcción reflejado en el aporte al (producto Interno Bruto) PIB.

De acuerdo a la revista Bienes raíces Clave, el sector de la construcción continúa siendo junto al sector comercio, uno de los que generan mayor aporte al crecimiento del PIB (un promedio del 10% en promedio desde el 2012). El sector constructor ecuatoriano se ha convertido en los últimos años en un gran dinamizador económico, tanto por la construcción de obras civiles que mantienen un rubro importante dentro del presupuesto anual de gobierno, como por el mercado inmobiliario que, gracias al apoyo de incentivos crediticios, el acceso a vivienda ha mejorado, especialmente para la población de escasos recursos. Por lo que se afirma que el sector construcción mantiene tasas de crecimiento moderadas, como resultado de un crecimiento estable tanto de la demanda como del mercado inmobiliario.

El mercado inmobiliario sin duda seguirá siendo un importante dinamizador de la economía, en especial por la efectiva conexión que han logrado todos sus actores. Por parte del sector público está la activa participación del BIESS, mientras que por el lado del sector privado se han reducido las tasas de interés para concesión de créditos hipotecarios en instituciones financieras, y paralelamente los constructores y promotores han logrado mantener un mercado exitoso y confiable a la vista de los consumidores.

De esta manera se han venido impulsando ferias de vivienda en las diferentes ciudades del país con la finalidad de dar cabida a la población que requiere de alternativas habitacionales y que supla las necesidades de las familias con ingresos bajos principalmente, dentro de sus parámetros familiares: de ingreso, de gustos y preferencias, condiciones de pago, ubicación, entre otro.

Del total de créditos hipotecarios otorgado por el BIESS (más de 1 millón de USD en el 2013), el 92% han sido otorgados para la primera vivienda de personas con ingresos mensuales promedio de mil dólares o menos, atendiendo de esta manera los derechos de acceso a una vivienda digna, principalmente de los sectores socio económico medio y medio bajo.

Es necesario resaltar que el valor de las viviendas es un factor determinante en la demanda, puesto que de acuerdo a éste, se da la accesibilidad poblacional, es decir entre más elevado es el costo de la misma, menos posibilidades tienen los sectores medio y bajo de la sociedad. Así en el 2013, la mayoría de viviendas tenían un valor promedio que oscilaba entre los 25.000 a 50.000 dólares, valor que más bien se acoplaba a un estrato socio-económico medio alto.

2.4 LOS FACTORES QUE INCIDEN EN EL ACCESO A CREDITO PARA VIVIENDA

En el sistema financiero Ecuatoriano para poder acceder a un crédito se cuenta con una variedad de alternativas crediticias proporcionadas por: instituciones privadas: bancos, cooperativas, mutualistas y públicas: BIESS, quienes se encuentran regulados por la Superintendencia de Bancos y Seguros y Superintendencia de economía popular y solidaria.

Para poder acceder a un crédito tanto en el sector público como privado, se debe cumplir con ciertos requisitos y parámetros institucionales que a la larga determinan o garantizan el crédito y su aprobación. El cumplimiento de estos requisitos y el análisis de la situación socio-económica familiar, en base a los mismos, determinan la accesibilidad al crédito, el monto, el tiempo y la forma de pago.

Los principales factores que inciden a la hora de obtener un crédito son:

- Nivel de ingresos

Los hogares cuentan con ingresos que son diversos y proporcionados tanto por el hombre como por la mujer cabeza de hogar, según la economía y la actividad productiva a la que se dedican.

Cuando las personas están en un trabajo fijo, bajo un rol o dependencia laboral, así como por prestación de servicios, resulta fácil saber el valor exacto de sus ingresos que son quincenales o mensuales, lo cual induce a una mejor planificación de sus actividades y posibilidades de endeudamiento.

En el caso de los hogares donde sus ingresos no son estables en tiempo ni cantidad, y dependen de las actividades desarrolladas, como en el caso de una familia que depende de la venta de productos artesanales (sector informal), productores agrícolas, entre otros, difícilmente podrán acceder a crédito más aún si la banca privada requiere la estabilidad laboral y de ingresos como uno de sus principales requisitos.

En el caso del BIESS la determinación del monto de crédito se fundamenta principalmente en base al nivel de ingresos justificado. El MIDUVI en cambio proporciona el incentivo del bono de vivienda con mayor opción a los que tienen ingresos menores a un sueldo básico.

Dentro de la banca privada que tienen financiamiento para vivienda, es importante acotar que son las Cooperativas que han brindado cierta apertura y flexibilidad en la otorgación de créditos a los sectores vulnerables del país (microempresas, informales-autónomos, agrícolas, urbano marginales y artesanales).

- **Capacidad de pago**

La determinación del nivel ingreso de una familia da paso a la definición de su capacidad de pago. Para esto las entidades financieras y crediticias toman en consideración los gastos básicos de la familia: educación, alimentación, salud, ropa, entre otros, que proporcionalmente son cubiertos con un monto del 60% del total de sus ingresos. El restante 40% permitirá visualizar la capacidad de pago del solicitante. Es decir una persona con un sueldo básico actual (340 USD) tendrá una capacidad de pago de 136 USD, valor que sería destinado o previsto para el pago de las cuotas del crédito.

Sin embargo la capacidad de pago no se determina solamente en base al nivel de ingresos, sino también a factores como estabilidad laboral, fluctuación de los ingresos en un período de tiempo, ingresos familiares que aporten en la economía del hogar, cargas familiares, endeudamiento familiar, actividad productiva, entre otros.

Esta capacidad de pago, es decir el dinero que pueden los hogares ocupar como ahorro o cubrir el pago de sus créditos, son los que también van a determinar, los montos de crédito a acceder así como los plazos de los mismos.

Las instituciones financieras en general, toman en cuenta estos factores, puesto que de ellos depende el nivel de riesgo crediticio, la garantía del pago, el retorno del dinero en el menor tiempo posible, en sí la movilidad del dinero en el sistema financiero garantizando una tasa reducida de créditos vencidos y por cobrar.

- **Requerimientos de accesibilidad a un crédito**

Para la mayoría de los créditos los requisitos generales son:

- Tener una cuenta activa en la institución financiera.
- Documentos personales y documentos que garanticen su actividad económica y comercial, tales como: cédula de identidad, certificado de votación, certificado bancario, certificados comerciales, foto, copia de planilla de algún servicio básico, rol de pagos o declaraciones de impuesto a la renta y del IVA.
- Para el caso del crédito hipotecario adicional a los documentos anteriores, solicitan: pagos prediales del terreno donde se construirá, o del bien a adquirirse o mejoramiento, escrituras.
- Como una de las alternativas propuesta por algunas cooperativas especialmente las que trabajan con sectores informales-autónomos, solicitan documentos que certifiquen su nivel de ingresos, que pueden ser facilitados por los proveedores, por la organización a la que pertenece, o el gremio al que está suscrito.
- Otro requisito adicional que determina el acceso al crédito es el no adeudar en otra institución.
- La verificación del buró de crédito y el historial crediticio, es también uno de los requerimientos contemplados por las instituciones financieras.

- **Montos**

Los montos de crédito otorgados por la institución financiera están en directa relación con los parámetros analizados anteriormente, y éstos se ajustarán al costo de la vivienda, la misma que varía su precio dependiendo de la ubicación; dimensión, mercado (oferta demanda) características, plazo, financiamiento, si es vivienda social, residencial, conjunto habitacional privado, social, etc. En el caso de los sectores vulnerables los créditos otorgados para vivienda no superan los 25.000 USD, y más aún si el beneficiario requiere del aporte o incentivo del bono gubernamental, de la vivienda.

3. CREDITOS PARA VIVIENDA

3.1 SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA SOCIAL DESDE EL ESTADO

A nivel del Ecuador el gobierno central ha impulsado al sector de la construcción y vivienda social a través del **Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda – MIDUVI** creado bajo el decreto ejecutivo No.003 de agosto de 1992.

Su objetivo es contribuir al desarrollo del País a través de la formulación de políticas, regulaciones, planes, programas y proyectos, que garanticen un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos, sustentado en una red de infraestructura de vivienda y servicios básicos que consoliden ciudades incluyentes, con altos estándares de calidad, alineados con las directrices establecidas en la Constitución Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo.

El 16 de enero del 2003, se procede a normar al Sistema de Incentivos para vivienda urbana (SIV), así como el otorgamiento el bono para vivienda rural y urbano - marginal.

EL BONO DE LA VIVIENDA O INCENTIVO PARA LA VIVIENDA

Es un incentivo económico que el Gobierno Nacional a través del **Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda – MIDUVI**, ha predestinado para las familias de escasos recursos, ante la necesidad de créditos para este sector.

El incentivo para la Vivienda o Bono, es un subsidio único y directo con carácter de no reembolsable que otorga el Estado Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), por una sola vez, para financiar: la adquisición, construcción de vivienda nueva o mejoramiento de una existente.

Dentro de los lineamientos del bono de la vivienda, existen básicamente 3 formas de beneficiarse del mismo, a través de una inmobiliaria:

- Por un lado la construcción de la vivienda en su totalidad con una inversión total del bono por el monto de 6.000 USD.,
- Para mejoramiento de vivienda, la entrega de 2.000 USD
- La construcción de vivienda por un valor superior al monto del bono, diferencia que regularmente es canalizado por la entidad ejecutora (inmobiliaria) en vínculo con alguna institución financiera pública o privada calificadas por el MIDUVI, siempre y cuando el valor de la vivienda no supere los 30.000 USD.
- La fórmula para comprar, construir o mejorar la vivienda de acuerdo al MIDUVI es:

AHORRO	+ BONO	+ CRÉDITO
--------	--------	-----------

En cuanto a las modalidades de entrega del bono de la vivienda que realiza el MIDUVI, se determina las dos opciones de nuestro interés: sector urbano y sector rural.

Zona de aplicación	Modalidad	Valor de Bono	Ingreso Familiar	Aporte del beneficiario (ahorro obligatorio)
Rural y urbano marginal	Construir terreno propio	6.000	Hasta 2 SBU	mínimo 500 USD
	Mejoramiento	2.000	Hasta 2 SBU	mínimo 300 USD
Urbana	Construir terreno propio	6.000	Hasta 2.9 SBU	mínimo 706 USD
	Mejoramiento	2.000	Hasta 2.9 SBU	mínimo 300 USD

FUENTE: MIDUVI

Normativas sobre el bono de la vivienda otorgado por el MIDUVI

Para aplicar como beneficiario al bono de la vivienda deberá cumplir:

- 1.- Ser ciudadanos ecuatorianos mayores de edad y adultos menores, jefes de un núcleo familiar organizado y las personas solas de 50 años o más que no tengan cargas familiares, personas migrantes calificadas por el Vice ministerio de Movilidad Humana y extranjeros con residencia permanente.
2. Estar ubicadas dentro de los puntajes del Registro Social hasta 45.65 (encuesta general que realiza el Selben.-Sistema de Identificación y Selección de Beneficiarios de Programas Sociales) o que demuestren que el ingreso familiar no sea mayor a 2 salarios básicos unificados.
3. Ningún miembro del grupo familiar debe ser propietario de bienes inmuebles en el territorio nacional, salvo en el caso de la modalidad en terreno propio donde el postulante debe ser propietario del terreno en el que se construirá la vivienda.
- 4.- Deben cumplir las condiciones de elegibilidad para la vivienda y los terrenos, estas se encuentran como parte del reglamento operativo del sistema de apoyos económicos para el programa nacional de vivienda social.

Requerimientos y exigencias para acceder al BONO DE LA VIVIENDA

Si cumple las normas para aplicar al bono, los requisitos para iniciar el proceso en el **MIDUVI** son:

1. Cumplir con ahorro obligatorio (vivienda nueva: 500USD y mejoramiento 300 USD).
- 2.- Para los sectores rurales deben estar agrupados por familias de no menos de 25 interesados.
- 3.- Para adquisición de vivienda, firmar promesa de compra-venta con el promotor inmobiliario calificado por MIDUVI; la vivienda seleccionada no superará el valor de 30.000 USD incluye terreno.
- 4.- Para construcción en terreno propio el área mínima del terreno será 64,8m² y un área máxima 440m², para la Sierra, Costa y Galápagos y 1.100m² para la región amazónica.
- 5.- En caso de contar con terreno propio deberán presentar las escrituras a nombre del beneficiario

Condiciones mínimas de habitabilidad

Las consideraciones mínimas para que una vivienda tenga el carácter de habitable, es decir que presten funcionalidad, seguridad, privacidad, factibilidad de crecimiento de vivienda, tanto en el sector rural como en el urbano marginal, son: área no menor a 36 m², con unidad sanitaria, y con los servicios básicos de infraestructura o de un medio de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas servidas.

Las viviendas tendrán al menos dos dormitorios, área social, cocina y una unidad sanitaria que cuente con los servicios básicos de infraestructura o un medio de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas servidas, considerándose además las instalaciones eléctricas respectivas.

En el caso de no existir los servicios de infraestructura sanitaria se considera para la eliminación de excretas y aguas servidas, el sistema de tratamiento de aguas residuales anaeróbico, tipo biodigestores o pozos sépticos, para su ejecución se contará con la participación de los beneficiarios del incentivo.

En los lugares donde no exista el abastecimiento de agua, se optará por la ejecución de pozos.

Las viviendas que vayan a ser habitadas por discapacitados deberán cumplir con las normas de accesibilidad del medio físico y eliminación de barreras arquitectónicas, aprobadas por el INEN y el CONADIS.

Limitaciones

Existen sectores donde no cuentan con escrituras del terreno, por ser zonas no delimitadas o no hay la división de escritura madre.

No llegan a completar el mínimo de personas que cumplan con requisitos para que se aplique como grupo de 25.

Poca organización para llevar adelante los trámites como grupo (ha provocado incluso que personas estafen o cobren valores por “tramitar”).

EL BANCO DEL ESTADO

El objetivo del Banco del Estado, es financiar programas, proyectos, obras y servicios del sector público, tales como Ministerios, Municipios, Consejos Provinciales, Juntas Parroquiales etc., que se relacionen con el desarrollo económico nacional.

Como parte de la reorganización institucional del Estado ecuatoriano, a partir del 2013, el Banco del Estado asumió nuevas competencias de financiamiento para fortalecer la oferta de vivienda de interés social (VIS).

Para ello, se diseñó el programa de financiamiento PROHÁBITAT VIVIENDA, que está alineado con las estrategias de política pública establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). El propósito es financiar la construcción de proyectos de vivienda de interés social, que garanticen el acceso de los grupos de menores ingresos a una vivienda digna y un hábitat saludable. También que contribuya a crear ciudades más compactas, sustentables y socialmente incluyentes.

Las características y condiciones de PROHÁBITAT VIVIENDA son las siguientes:

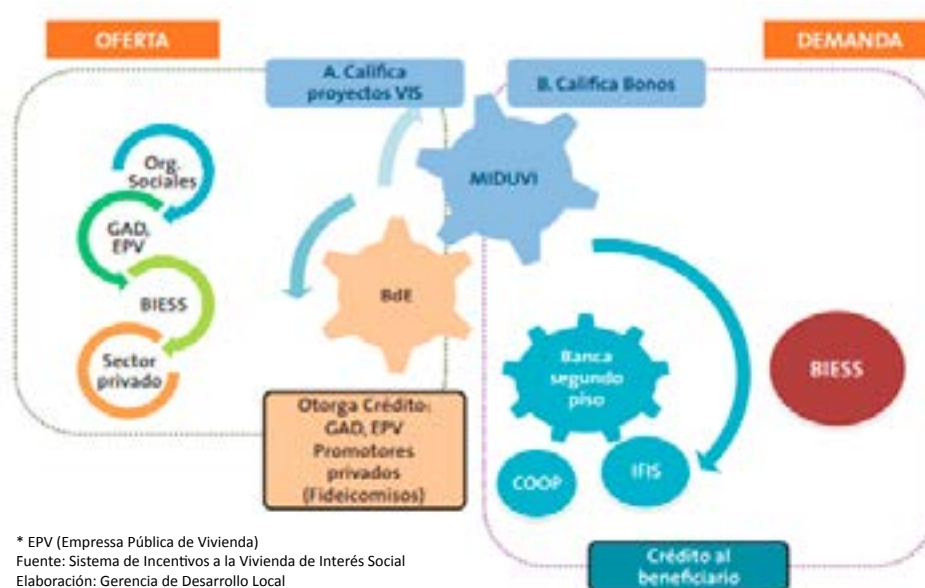
CONDICIONES GENERALES	
Prestatarios	GAD municipales Empresas públicas de vivienda Promotores privados
Beneficiarios	Población con ingreso familiar de hasta 2,9 SBU.
Financiamiento	Cubre hasta el 80% del costo total del proyecto. Crédito del BDE a una tasa de interés del 5%. Bonos anticipados del MIDUVI
Plazo y Garantías	Hasta 36 meses de plazo Hasta 18 meses de gracia Cobertura de, al menos, el 140% de la deuda adquirida.
Características de los proyectos	Ubicados en el área urbana consolidada. 80% viviendas de hasta USD 30.000. 20% viviendas de USD 30.000 hasta 40.000.
Seguros	Toda operación de crédito deberá contar con la protección y cobertura de los seguros correspondientes.

Fuente: Reglamento para Operaciones de Financiamiento de Vivienda de Interés Social, en el marco del Programa PROHÁBITAT VIVIENDA. Resolución de Directorio 2013-DIR-045 sobre la propuesta de constitución de garantías para créditos de vivienda de interés social. Políticas de crédito del Banco del Estado para el financiamiento de vivienda de interés social.

El financiamiento de operaciones en el marco de PROHÁBITAT VIVIENDA contempla la entrega de un componente reembolsable (crédito ordinario), que se puede combinar con un componente no reembolsable correspondiente a los bonos de vivienda del MIDUVI. Estos son administrados directamente por el Banco del Estado, a través de un fondo en administración. Este financiamiento puede cubrir hasta el 80% del costo total del proyecto, siendo un requisito que el prestatario aporte el 20% restante.

Los bonos se entregan de forma anticipada siempre y cuando el promotor cumpla con las respectivas preventas a beneficiarios del mismo y los requisitos establecidos por el MIDUVI.

Con respecto a los avances del 2013, se destaca que el Banco del Estado adquirió una cartera de 23 proyectos de vivienda de interés social al Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), por un monto de US\$ 37.051.553,71. Dicha cartera se encuentra en proceso de reestructuración de deuda, que culminará en el primer trimestre de 2014.



* EPV (Empresa Pública de Vivienda)
Fuente: Sistema de Incentivos a la Vivienda de Interés Social
Elaboración: Gerencia de Desarrollo Local

3.2 OPCIONES CREDITICIAS PARA VIVIENDA

En el Ecuador, existen varias instituciones financieras entre bancos, cooperativas, mutualistas que prestan sus servicios crediticios a los diferentes sectores sociales y productivos del país.

Para el análisis del presente documento, se considerará solamente aquellas instituciones financieras cuya cobertura considera las zonas de intervención del proyecto INBAR – CFC, dentro de las zonas de Manabí y el Guayas.

BANCODESARROLLO

Esta Institución tuvo sus inicios hace 44 años, cuando empezó sus labores especialmente en el sector rural como el Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio (FEPP). Dentro de su contexto de trabajo, constituyó la formó Cooperativa Desarrollo de los Pueblos (Codesarrollo), la misma que viene funcionando desde hace 15 años. Actualmente esta cooperativa tomo un nuevo reto, ajustándose a la ley de Economía Popular y Solidaria, para transformarse en banco: BANCODESARROLLO.

Su registro oficial No 188 – otorgado el 20 de febrero del 2014. Bajo Resolución SBS-2014-147 Apruébese la conversión de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Desarrollo de los Pueblos Ltda. Codesarrollo a Banco Desarrollo de los Pueblos S.A. BANCODESARROLLO.

Codesarrollo, ahora Bancodesarrollo, promueve y apoya el fortalecimiento de las Finanzas Populares, como un medio para fortalecer a las organizaciones rurales y urbano-populares, con el fin de que logren un mayor desarrollo en sus zonas de influencia, formando parte de una gran red financiera popular alternativa y sostenible.

Genera una gama de productos y servicios acorde a las necesidades de sus clientes, tanto en crédito como en ahorro. Obtiene créditos externos y fortalece su patrimonio.

Codesarrollo nace con una clara vocación de intermediación financiera con los sectores populares, que reciben muy poco el apoyo del sector financiero formal. Tiene como política de crédito invertir los flujos tradicionales de una economía concentradora que llevan los recursos del campo a la ciudad, de lo pequeño a lo grande.

Su experiencia está direccionada hacia el trabajo con grupos financieros en las comunidades (banca comunal) y en sectores más vulnerables de la población a nivel de las diferentes provincias del País. Además esta institución busca trascender con su trabajo, estableciendo alianzas estratégicas con sus socios y otras instituciones de sector, para brindar servicios ágiles y justos a aquellos que no acceden al mercado financiero formal, tradicional.

Actualmente, el nuevo banco cuenta con una casa matriz en Quito, además de una sucursal al norte de la capital y 14 oficinas en varias provincias del país. Desde su oficina ubicada en Portoviejo en la provincia de Manabí, cubren zonas ubicadas en zonas de Guayas, tratando siempre de ser oportunos en sus servicios, a la comunidad y a la población en general.

COOPERATIVA LUCHA CAMPESINA (Bucay y Cumandá)

Esta cooperativa de ahorro y crédito Lucha campesina, cuenta con su matriz en Cumandá (Provincia de Chimborazo), pero brinda cobertura mediante sucursales a los sectores del Guayas como: Bucay, Naranjito, El Triunfo, La Troncal y sus alrededores, así como sectores de la provincia de Los Ríos.

Ha cumplido 16 años de brindar sus servicios financieros (ahorro, crédito, sistema de cobros y pagos, pago del bono, remesas, etc.), está regida por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

COOPERATIVA DIVINO NIÑO (Cumandá)

Esta Cooperativa tiene su trayectoria aproximadamente 8 años de funcionamiento, su matriz está asentada en la Provincia de Chimborazo en el cantón Cumandá, acaparando también zonas aledañas como Bucay. Sus actividades iniciales estuvieron enmarcadas en la venta de lotes de terreno en el sector urbano para luego pasar al sector urbano marginal.

Actualmente la Cooperativa realiza sus actividades crediticias en torno a la venta de terrenos lotizados por la misma Cooperativa. Para esto facilita créditos a sus socios como mecanismo para la compra de éstos terrenos lotizados, con miras futuras a créditos para la construcción de vivienda como una segunda fase posible de financiamiento a sus socios. Sin embargo para este efecto, prevé la posibilidad de gestionar recursos económicos, con instituciones gubernamentales que trabajen dentro de la línea de vivienda social como el MIDUVI.

Trabajan en convenio con personas que venden o lotizan “solares” terrenos (dueños originales de los terrenos), ellos se encargan de lotizar y buscar cliente para cada lote.

Actualmente la cooperativa cuenta con sus instalaciones en Cumandá, sin embargo presta sus servicios en otras zonas cercanas a este cantón, como lo es BUCAY. Por el reconocimiento de sus actividades y los servicios que presta, existe una gran demanda de créditos en la zona, por lo que sus mentores están previendo la posibilidad de establecer una sucursal en Bucay, dando cabida a sus demandantes.

Por tal situación su accionar se reduce a cubrir la demanda de Cumandá por el momento, mediante la compra - venta de terrenos lotizados para los cuales facilitan los créditos dentro de la línea de consumo, a sus asociados.

En menor proporción y dentro de la esta línea de crédito de consumo, están destinados a sectores rurales especialmente para el sector agrícola e informal de la zona.

Acorde al criterio del personal de la Cooperativa, su nivel de competitividad frente a este servicio de compra – venta de terrenos con la facilidad de crédito para sus clientes; es nulo, puesto que el resto de cooperativas o instituciones financieras de la zona no prestan este servicio y ofrecen servicios de créditos orientado más al sector productivo, comercial, informal-autónomo.

Además esta forma de trabajo de la cooperativa Divino Niño, garantiza la recuperación de su capital invertido considerando que el deudor (socio) pone en calidad de garantía el mismo bien que está adquiriendo a través del crédito.

Como mecanismo complementario a los servicios crediticios actuales que mantiene la institución, en cuanto a los créditos otorgados para la compra de terrenos lotizados, la cooperativa, pretende buscar y establecer líneas de crédito para construcción de vivienda social, como una acción futurista institucional.

Bajo esta mirada institucional, existe un gran interés sobre posibles proyectos de vivienda que permitan trabajar con instituciones de gobierno o de la localidad.

3.3 ACCESO A CREDITO

3.3.1 Accesibilidad a créditos de vivienda

Bancodesarrollo

DESTINO	MONTO	PLAZO (meses)	TASA DE INTERES	GARANTIA
Soluciones habitacionales de interés social	1000 a 40000	\$ 12000 a 48 meses , \$14000 a 72 meses, montos > a 90 meses	10%	Hipotecario, siempre que el beneficiario sea el usuario final del inmueble
Terreno para vivienda	500 a 15000	54 meses	10%	

En la línea de créditos, **BANCODESARROLLO** está incentivando crédito para vivienda, puesto que además del servicio, cuentan con una empresa constructora, cuyo objetivo principal es contribuir, mediante la implementación de proyectos de ingeniería, a que familias de sectores rurales y urbano populares vivan en mejores condiciones, tengan un hábitat compatible con las aspiraciones y dignidad del ser humano.

Su propuesta de vivienda, está encaminada hacia la posibilidad de otorgar el crédito de vivienda por etapas, considerando que la gente de comunidad va construyendo o mejorando su vivienda acorde a su nivel de ingresos proporcionados por la producción y venta de sus productos además no cuentan con ingresos que permita una deuda completa de la totalidad de una casa. Este sistema crediticio, tiene que ir acompañado por un crédito productivo, con la finalidad de generar mejores resultados económicos dentro de la actividad productiva que desarrolle, y a la vez proporcione mediante este mecanismo los ingresos para el beneficio familiar y cubrir con las responsabilidades crediticias.

Podría resumirse en que se defina o mejore la actividad principal de sus ingresos, lo cual va a permitir ir cubriendo un crédito de vivienda el mismo que deberá ser por etapas como metas a cumplir para llegar al objetivo final de contar con una casa completa o mejorada.

Piensen que de no identificar bien las prioridades, se podría caer en un endeudamiento que no alcancen a cubrir con sus ingresos reales.

Cooperativa Lucha Campesina (Bucay y Cumandá)

Esta cooperativa facilita créditos de vivienda a una tasa de interés del 10,70%. La accesibilidad a este tipo de créditos considera que solamente los socios de la cooperativa pueden hacerlo, para lo cual es necesario, la apertura de una cuenta en la cooperativa (con 31 USD). Además para obtener el crédito se lo debe realizar con garantía personal hasta 5.000 USD y por valores superiores, necesariamente con la hipoteca de un bien del beneficiario que supere el valor del crédito al doble.

Cuando el crédito de vivienda es de 3000, el plazo es de 2 años con letras de pago iniciales de 152 a 126 dólares mensuales.

Los créditos de vivienda que proporciona esta entidad, son créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria, que abarca a la hipoteca directa a favor de una institución del sistema financiero y a los fidecomisos mercantiles de garantía de vivienda propia; y, que hayan sido otorgados al usuario final del inmueble, independientemente de la fuente de pago del deudor; caso contrario, se considerarán como créditos comerciales, consumo o microcrédito, según las características del sujeto y su actividad. También se incluyen en este grupo los créditos otorgados para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del inmueble.

Cooperativa Divino Niño

Dentro del proceso de venta de terrenos lotizados, la Cooperativa otorga créditos de consumo valorados entre 3.000 y 6.000 USD. Los mismos que son financiados, a 3 años plazo. Una de las ventajas que proporciona esta institución a sus socios, especialmente para aquellos que han gestionado un crédito para la compra de un terreno, es que una vez cancelado el 50% del mismo, puede tener acceso a nuevo crédito el mismo que puede estar direccionado para la construcción de su vivienda.

Los terrenos que a través de la cooperativa se están disponiendo para los socios bajo la modalidad del crédito de consumo, son de hasta 200 m², por un valor de 5.000 USD, con una entrada de 1.500 USD y la diferencia (3.500 USD) como crédito de consumo hasta 3 años plazo.

En el caso de los créditos que esta cooperativa ha otorgado para vivienda, alcanzan una tasa de interés del 10%, mientras que los créditos para la compra de terreno el 14%. Su incidencia en este tipo de créditos va desde Cumandá en Chimborazo, hasta las zonas costeras de la provincia de Guayas desde Bucay hasta Milagro.

Uno de los últimos proyectos realizado por la Cooperativa, es la lotización de un predio en Cumandá, donde los precios de los lotes fluctúan entre \$3500 a \$6000, éste último con un área de 200 metros, con un ahorro mínimo de \$1500, a 3 años plazo. El pago de la deuda se ajusta a las posibilidades de cada cliente, es decir entre mayor capacidad de pago dispuesta por el socio, mayores serán las cuotas establecidas y menor el tiempo de duración de la deuda.

3.3.2 Requerimientos y documentación

Bancodesarrollo

- Ser socio activo del Banco
- Copia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación actualizada a color
- Los 3 últimos roles de pagos y/o certificado de trabajo de la institución empleadora, con fecha de ingreso, cargo y el sueldo que percibe
- Justificar los ingresos variables con: copia de RUC, RISE, o un certificado de una persona que le conozca o de uno de sus proveedores (en caso de no trabajar en relación de dependencia).
- Justificar el patrimonio (impuesto predial, certificado de propiedad, inversiones, matrícula de vehículos, etc.)
- Planilla de pago de servicios básicos o certificación de una autoridad
- Justificar vivienda arrendada, de familiares u otras en caso de no tener vivienda propia (certificado, contrato de arriendo, etc.)
- Tabla de amortización en caso de tener deudas vigentes en otras instituciones del sistema financiero y/o casas comerciales.
- Copia de la declaración del impuesto a la renta, de los 3 últimos ejercicios económicos (si aplica).

Dirección: Ladrón de Guevara E13-408 y Barcelona, sector Floresta - Quito
Teléfono: 02 2554 728/39 - 02 2547 978 - 02 2236596
Correo: matriz@codesarrollo.fin.ec
Contacto: Garzón Ana coordinadora de crédito y cobranzas, agarzon@codesarrollo.fin.ec, 0985902423.

Cooperativa Lucha Campesina (Bucay y Cumandá)

Los requisitos necesarios para el acceso a los créditos de vivienda, con garantía hipotecaria, son los siguientes:

1. Original y copia de cédula de identidad y certificado de votación.(Deudores, garantes y cónyuges)
2. Foto tamaño carnet por primera vez.(Deudor)
3. Documento que certifique sus ingresos económicos.(RUC, RISE, Facturas, etc.)
4. Copia de la escritura del bien que se va a hipotecar.
5. Certificado de gravámenes
6. Pago de los predios actualizados
7. Copia de planilla de servicios básicos de su domicilio

Dirección: Abdón Calderón entre 9 de Octubre y Gómez Rendón
Teléfono: 042 727 939 - 042 727 101 - 032 326 657
Correo: atcmatriz@coaclubcampesina.fin.ec
Contacto: Fernández María, jefa de agencia, 0989215322 m_14fernandez@hotmail.com,
Registro del SEPS (ROEPS 2013 - 122)

Cooperativa Divino Niño

Los requerimientos básicos para la apertura de una cuenta son:

1. Copia de cédula de identidad
2. Copia de última papeleta de votación
3. Depósito inicial de \$ 35 dólares

El crédito de consumo, puede destinarse para actividades de comercio, agricultura, artesanías, vivienda, consumo entre otros.

Los requisitos para un crédito para la compra de terreno, son:

1. Apertura de cuenta con # 35 dólares
2. Inscripción \$30 dólares
3. Depósito del 30% del costo del terreno
4. Una carpeta colgante y bincha
5. Una foto tamaño carnet
6. 2 copias de cédula y certificado de votación

Dirección: Av. Los Puentes y 9 de octubre
Teléfono: 032326029
Correo: coa.cddivino@hotmail.es
Contacto: Estelita Cazco, Jefa de crédito estelita.divino@hotmail.com 0981865124
Registro del SEPS (ROEPS 2013 – 2654)

4. PROPUESTA DE VIVIENDA DE CAÑA GUADUA

Tomando en consideración algunos elementos ya analizados, que tienen estrecha relación con el sistema de vivienda social de nuestro país, como la situación de crédito para este sector, la dinámica del mercado financiero, los organismos del estado vinculados al tema de vivienda social, el nivel de ingresos de los sectores vulnerables del país, las normas que regulan el sector de la construcción, entre otros; a continuación se plantean varios lineamientos para emprender una posibilidad de vivienda social, no sólo como una alternativa a la gran demanda de vivienda que poseen los sectores más vulnerables del Ecuador, sino también ajustándose a la realidad socio-económica y productiva de estos sectores y considerando mecanismos o adecuaciones de construcción con elementos ambientales propios y tradicionalistas de la zona costera de nuestro país como es el bambú.

Si bien es cierto, la presente propuesta tiene como prioridad enfocarse a los sectores de intervención del proyecto CFC – INBAR, ubicados en las provincias costeras de Manabí y el Guayas, es importante recalcar que la misma puede tener aceptación en sectores similares, o vulnerables del país. Como es el agrícola, artesanal, rural y urbano marginal e informal y autónomo.

4.1 DISEÑO Y MODELO DE LA VIVIENDA

Considerando que estamos enfocando una propuesta hacia la construcción de vivienda social en zonas donde la incidencia climática regularmente afecta a las familias, el diseño de la vivienda debe ajustarse a esta realidad, de ahí que el modelo considerado como alternativa son las casas elevadas de caña guadua – bambú.

Este modelo es el resultado de todo un proceso investigativo realizado por INBAR con organizaciones socias aliadas; validado y considerado como uno prototipo más adecuado y ajustable a esta realidad, dentro del contexto de la zona, población y situación ambiental, económica y social de los sectores de intervención del proyecto.



Por lo tanto, este diseño de casas de carácter social, considera elementos como el clima, material de la zona (caña guadúa –bambú), dimensiones de la construcción que a más de optimizar el uso del espacio, puede complementarse y adecuarse acorde a las necesidades familiares a futuro (planta baja de la construcción), además de ser considera como una vivienda segura, elaborada con uno de los materiales de mayor durabilidad de la zona como es el bambú (30 años mínimo); y que proyecta una imagen y estética dentro de la zona donde se la ubique.

Otro de los factores a considerarse en este prototipo es que la combinación de elementos (cemento, hierro, madera, bambú) provee de mayor seguridad y habitabilidad a las familias que sean beneficiarias del mismo, pensando además que por su calidez, frescura, diseño, la convierten en una vivienda digna para las familias vulnerables y en general para las familias que requieren de una alternativa habitacional.



En cuanto a las dimensiones de este modelo de vivienda social, se ajusta mínimamente a las normas de habitabilidad de una vivienda, establecidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda – MIDUVI.

Así este prototipo alcanza un área de construcción de 6 x 6 metros, es decir un total de 36 metros cuadrados. En su interior consta de sala comedor cocina y dos habitaciones (planta alta) y en la planta baja el baño.

Hay que recordar que la utilización de materiales de la zona como el bambú, tienen un nivel de durabilidad que supera los 30 años de vida útil de acuerdo al criterio, experiencia e investigación del Arquitecto Jorge Morán catedrático de la Universidad Católica de Guayaquil y consultor independiente en temas de arquitectura en base a bambú.

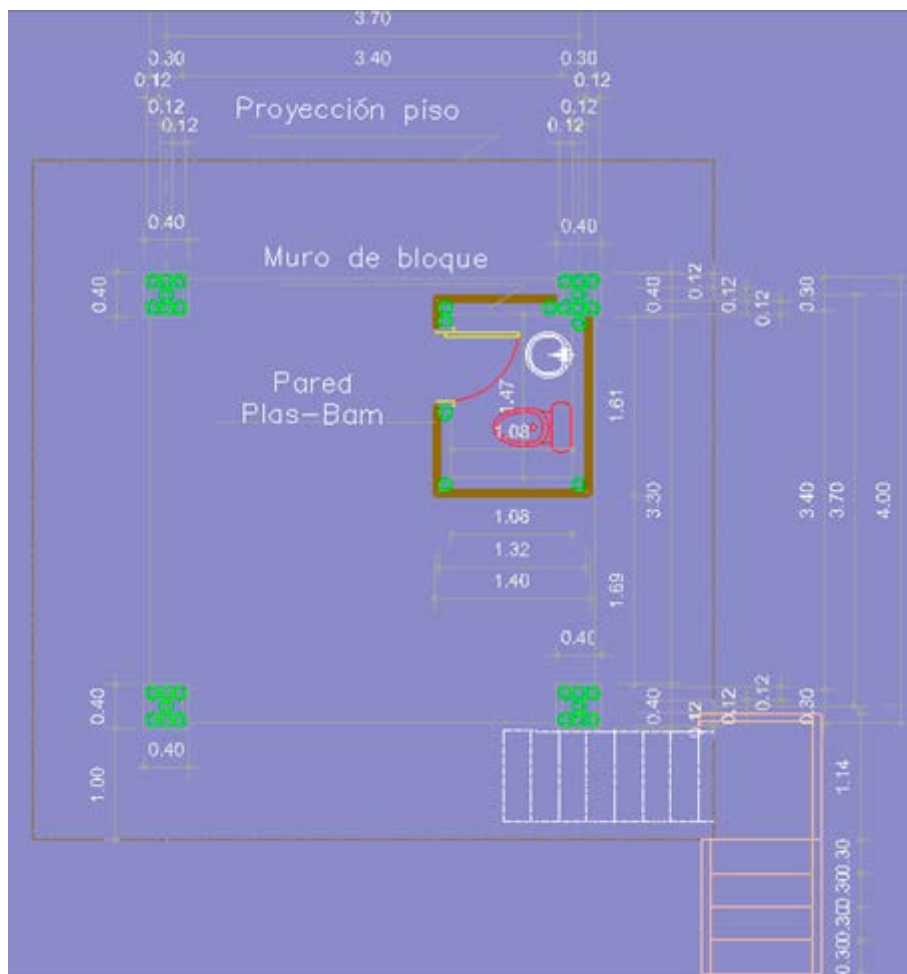
Esta tesis de durabilidad, está fundamentada en procesos investigados que van desde la siembra, cosecha, manejo, corte, y preservado de este material, pasos que necesariamente deben tomarse en cuenta y realizarse, para obtener un producto de calidad y durabilidad definida, más aún al considerársela como un elemento de construcción en el tema de vivienda social.



ELEVACION FRONTAL - CASAS ELEVADAS DE BAMBU

ESCALA 1:50

DISEÑO: ARGs. JORGE MORAN / SAUL VERA — AGOSTO - 2011



Planta baja con baño

Pintura (cubierta)	159,08
Materiales de construcción varios	354,56
Bloques	73,80
Codos, Llave de paso,	15,15
Malla para enlucir	72,50
15 tablas duras	84,00
tubos y codos	17,00
Puertas y Ventas	480,00
Materiales eléctricos y sanitarios	316,99
Cemento	56,21
Laca brillo	19,90
Bondex para pegar cerámica	4,50
TOTAL	8.600,00

DETALLE	USD	%
Materiales	4.958,08	58%
Mano de obra	3.641,92	42%
Total	8.600,00	100%

Este valor está sujeto a cambios o reajustes (se abarate costos) dependiendo del volumen de viviendas consideradas dentro de un plan o proyecto, de la zona donde se prevea su implementación, de las estrategias de planificación, diseño y construcción, del financiamiento y del establecimiento de acuerdos y convenios inter-institucionales entre el sector público y privado.

4.3 CARACTERISTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA POBLACION POTENCIAL PARA LA ACCESIBILIDAD DE LA VIVIENDA DE CAÑAGUADUA (agrupaciones, agricultores, SPI, sectores vulnerables...)

Partiendo del análisis sobre los grupos vulnerables con reducidas posibilidades de acceso a crédito de vivienda, debemos centrar nuestra atención en aquellos sectores sociales que cuentan con recursos económicos restringidos, pero con una necesidad básica fundamental para el Buen Vivir, contar con una vivienda digna, para sus familias. En base a esto, los grupos considerados como potenciales para la presente propuesta son:

- El sector rural – agricultores
- El sector micro-empresarial – informal y autónomo.
- El sector urbano marginal

El primer sector es uno de los grupos poblacionales que ha estado al margen de las posibilidades de contar con una vivienda propia, pese a estar contemplados como prioridad dentro del contexto habitacional del gobierno. La razón para esto es su capacidad de pago, desconocimiento de procesos, poca accesibilidad a créditos dentro del sistema financiero en lo que respecta a vivienda...entre otros factores. Sin embargo es importante recalcar y que ya lo hemos mencionado, las políticas de crédito no se ajustan a las realidades locales ni sectoriales, más bien se han generalizado, provocando que sectores como éste no sean parte de estos programas y proyectos. Hemos dicho

que la dinámica productiva de este sector rural – agrícola es totalmente diferente a la del resto de los sectores poblacionales, su economía depende del nivel de ingresos generados a través de la venta de sus productos agrícolas y pecuarios, que surgen en la temporada de cosechas.

Un tema de interés que en el sector rural ha surgido, en especial en las zonas de intervención de los proyectos de INBAR, es la creación de las SPI (SOCIEDAD POPULAR DE INVERSIÓN). Este sistema generado en éstas zonas, ante la necesidad de contar con un mecanismo de ahorro – crédito, ha dado lugar a fortalecer su nivel de organización, en donde las normas y la responsabilidad ante un crédito se fusionan a tal punto que van más allá del contexto que define la capacidad de pago como un factor indispensable para ser partícipes de un crédito. En resumen las personas que forman parte de una SPI, unifican esfuerzos para respaldar un sistema crediticio que está siendo manejado, por sus propios socios, bajo sus propias normas y recursos económicos. Esto ha conllevado a que los niveles de morosidad dentro de las SPI sean sumamente bajos (menos del 10%), basado en la confianza, el compromiso, la responsabilidad y la reciprocidad entre sus socios por la apertura de este servicio en su zona. Además de esta actividad, son grupos que han desarrollado otras actividades como las de capacitación, emprendimientos y gestión para el mejoramiento de la comunidad.

En tal situación, se puede afirmar que en el sector rural existen experiencias crediticias que si bien no surgen de un sistema crediticio formal, son el resultado de un conjunto de elementos fundamentados en los principios y valores de las personas que lo integran, el alto nivel de liderazgo y organización comunitaria.

En sí este mecanismo es un referente para incursionar en otras posibilidades de crédito como la del crédito de vivienda social, por ejemplo.

Por lo tanto el sector rural – agrícola, bajo su dinámica productiva y organizativa, está en capacidad de ser parte de un plan o proyecto de vivienda social, que le permita adecuar, comprar, o construir su alternativa habitacional para su familia.

El segundo sector (micro-empresarial – informal y autónomo) es un grupo que dentro del sistema financiero no ha sido 100% considerado como un sector accesible a créditos principalmente de vivienda, especialmente por no contar con la respectiva documentación que acredite su actividad, su nivel de ingresos y por ende su capacidad de pago. Esta situación que ha sido considerada dentro de la políticas de estado especialmente del sistema de Economía Popular y Solidaria, abre las posibilidades de acceder a un crédito a este sector, dentro del sistema financiero nacional, especialmente dentro de las Cooperativas que trabajan, mediante la otorgación de créditos productivos para emprendimientos y microcréditos.

Este sector es considerable dentro de la presente propuesta por varias razones:

- Siendo política de estado otorgar incentivos de vivienda a sectores vulnerables, y estando los microempresarios o sector informal autónomo, en capacidad de asumir un crédito para el tema de vivienda, es necesario coordinar acciones que promuevan un proyecto de vivienda social específico para este sector, tomando en consideración que es uno de los de mayor aporte a la economía del país.
- A pesar de ser un grupo social que por las diferentes actividades económicas que desarrollan, su nivel de ingresos no es constante ni estable, más bien se ajusta a varios factores sociales, económicos, y de mercado tales como: la oferta, la demanda, la temporada, los gustos y preferencias, niveles culturales, nivel de ingresos poblacionales, etc. Esto ha hecho que este sector también tenga ciertas condiciones especiales que deben ser consideradas a la hora de obtener un crédito, para cubrir una de las necesidades familiares fundamentales como es: contar con vivienda propia.
- Pese a su dinamismo económico y productivo, éste grupo se enmarca dentro del contexto de gobierno para la entrega de un incentivo para vivienda, puesto que en promedio bordean niveles de ingresos máximo de 2 salarios básicos unificados, tomando en consideración que

por su accionar recurren a un sin número de gastos y costos en busca de los clientes para la venta de sus productos, como es el caso de un artesano, de un vendedor ambulante, de un productos de artículos decorativos en base a caña guadua, o del vendedor de frutas, etc.

- Muchos de los emprendimientos o iniciativas productivas han surgido por la necesidad de un trabajo o nivel de ingresos estable, por lo que es importante alternativas de apoyo que visuellen su realidad, familiar y económica.

El tercer sector urbano marginal, es importante que éste sea tomado en cuenta en el tema de los créditos de vivienda o mecanismos para acceder a una alternativa habitacional, puesto que es uno de los grupos con menos posibilidades para acceder a crédito en el sistema financiero convencional.

Muchos casos de esta población, recurren a “asentamientos” en sectores urbano marginales de las ciudades, de alto nivel de riesgo y de manera arbitraria al ordenamiento territorial contextualizado por los GADs Municipales.

Además, esta población en su mayoría, no cuenta con un estado laboral estable, su nivel de ingresos es bajo y ocasional, alcanzando a subsistir de manera precaria junto a su familia.

Por tal razón, es importante que los proyectos de vivienda social encaminados a este sector tomen en cuenta que deben establecerse dentro de espacios de terreno adecuados para su vivencia, generando alternativas que se ajusten a su realidad.

Bajo estos lineamientos, es justificable que más que un crédito es un aporte a esta población, tratando de que los costos de la vivienda sean mediante el incentivo de vivienda del MIDUVI, el aporte de los beneficiarios mediante la dotación de mano de obra al momento de la construcción de las mismas, y la facilitación de un micro crédito que complete el valor de la vivienda, además de potenciar, promover o apoyar una actividad económica que mejore el nivel de ingresos de estas familias.

En pocos casos, las familias que habitan en estos sectores han logrado regularizar la propiedad donde están asentados, lo cual facilitaría la implementación de este proyecto, considerando que las dimensiones de los lotes promedian los 7 u 8 metros; espacio suficiente para las vivienda social propuesta, puesto que la misma contempla una dimensión mínima de 6 x 6 metros.

4.4 PROPUESTA ECONOMICA Y DE FINANCIAMIENTO

Las modalidades de accesibilidad a la vivienda social, propuestas en este estudio, básicamente son dos, tomando como referente los sectores vulnerables factibles de ser beneficiados: el primer sector rural –agrícola y micro-empresarial, informal y autónomo y el segundo sector el urbano marginal.

Para esto se parte del valor total de la casa que es de **8.600 USD**, una tasa de interés del **14%**, basada en la tasa asignada para los créditos de consumo – productivos, que las mismas cooperativas han definido para la localidad y que fueron descritas en el análisis anterior, puesto que desde su perspectiva institucional la tasa de crédito para vivienda no es mayormente atractiva para estas instituciones pese a contar con el servicio de crédito para vivienda.

En el caso del sector agrícola-rural y micro-empresarial – informal autónomo, se define que el valor de la vivienda estaría distribuido entre el aporte del MIDUVI y el crédito otorgado para este efecto.



ORGANISMO	USD	%
MIDUVI (incentivo de la vivienda)	6.000,00	70%
crédito de vivienda (entidad financiera de la zona)	2.600,00	30%
total	8.600,00	100%

En cuanto a los pagos, éstos se ajustarían a la realidad de cada sector por lo que se propone que en el caso de los microempresarios –sector informal autónomo, éstos se los realice a **2.5 años** plazo y de manera **mensual**. Mientras que en el caso del sector rural, el crédito que igualmente sería a 2.5 años plazo, los pagos serían **semestrales**.(anexo tablas de amortización).

El otro sector, considerado el más vulnerable de los tres sectores propuestos, el sector urbano marginal, contempla que el valor de la vivienda esté direccionado mediante el BONO DE LA VIVIENDA, el APORTE DE LOS BENEFICIARIOS MEDIANTE MANO DE OBRA y el CREDITO.



ORGANISMO	USD	%
MIDUVI (incentivo de la vivienda)	6.000,00	70%
mano de obra comunitaria (30% del total de la mano de obra)	1.092,58	13%
crédito de vivienda (entidad financiera de la zona)	1.507,42	18%
total	8.600,00	100%

En este sector y tomando en cuenta que su nivel de ingresos es irregular, el valor del crédito debe ser a un plazo más extenso para reducir el valor de las cuotas a pagar, facilitando de esta manera su accesibilidad al sistema financiero y a la dotación de una vivienda social digna para este grupo de familias. (anexo tabla de amortización).

Por otro lado, uno de los aspectos económicos, que debe considerarse para la implementación del proyecto, es la definición de la entidad financiera local que esté interesada en la propuesta de vivienda social y en la dotación de créditos direccionados a este tema de vivienda.

Dentro del presente análisis se hizo referencia a 3 instituciones financieras vinculadas al tema de vivienda: BANCODESARROLLO, COOPERATIVA LUCHA CAMPESINA Y COOPERATIVA DIVINO NIÑO; cada una de ellas tiene su propia forma de trabajo que las diferencia entre sí, pero que por su trayectoria y experiencia, pueden formar parte de un proyecto de vivienda social, bajo la modalidad de convenio inter-institucional y comunitario.

4.5 CONSIDERACIONES FUNDAMENTALES PARA LA DOTACION DE CREDITO.

En cuanto a los requerimientos, condiciones, montos, tasas de interés que el sector financiero contempla para la dotación de crédito para vivienda, estamos claros que no podemos incidir significativamente en ellos, puesto que son políticas de crédito que cada una de estas entidades, tiene como parte de su institucionalidad, como mecanismo para la prestación de este servicio.

Sin embargo este planteamiento ha desarrollado algunos lineamientos que pueden ser considerados a la hora de la aprobación de un crédito, entre ellos, la posibilidad de que sectores como: los microempresarios, informales – autónomos, sector rural –agrícola, y sector urbano marginal, puedan acceder a un crédito; que el plazo de financiamiento se ajuste a las posibilidades reales y económicas de éstas familias; y que de igual manera la forma de pago se ajuste a sus niveles de productividad sectorizado (mensual, semestral).

4.6 PLANTEAMIENTO DE LA ESTRATEGIA DE VIVIENDA SOCIAL

Considerando que los 3 sectores serían los beneficiarios de este planteamiento de vivienda social, sin embargo por las consideraciones antes expuestas es necesario definir con claridad cuáles son los planteamientos para un plan de vivienda social.

1. Proyecto de vivienda social valorada por los 8.600 USD, con el incentivo de vivienda del MIDU-VI y la diferencia mediante crédito de vivienda.
2. Proyecto de vivienda social valorada en los 8.600 USD, con el incentivo de vivienda del MIDU-VI, el aporte de mano obra de los beneficiarios y la diferencia mediante un crédito productivo que a más de completar el valor de la vivienda, le permita incursionar en emprendimientos productivos destinados a mejorar su nivel y calidad de vida.

Las alternativas anteriores están dimensionadas por sectores vulnerables, así la primera propuesta estaría dirigida para aquellas personas que habitan en el sector rural agrícola y micro-empresarial – informal - autónomo. Mientras que la segunda propuesta está dirigida para el sector urbano marginal.

La diferencia de estas propuestas radica en las posibilidades tanto económicas y la disponibilidad del terreno o capacidad de compra de éste, entre los diferentes sectores. Así en el sector rural, en donde una gran mayoría de los habitantes cuenta con un espacio físico propio para la construcción de su vivienda, no sucede así en el sector urbano marginal, donde la población vive en espacios como “asentamientos” o lugares de alto nivel de riesgo.

En el caso de las viviendas para el sector agrícola y el micro-empresarial – informal y autónomo, el prototipo de vivienda se ajustaría a sus posibilidades.

Para esto se ha venido sugiriendo algunos aspectos que se resumen a continuación:

En el sector rural agrícola

- Que el valor total de la vivienda se cubra mediante el aporte del incentivo para vivienda: 6.000 USD, otorgado por parte del estado (MIDUVI) considerando que su nivel de ingresos no supera los dos salarios mínimos vitales de acuerdo al criterio de habitantes de las zonas de intervención del proyecto INBAR y al análisis de las mismas entidades financieras de la zona con las que se logró establecer contacto. La diferencia es decir los 2.600 USD mediante crédito de vivienda que podría ser otorgado por una entidad financiera de la zona.
- En el caso específico de la población rural – agrícola, la entidad que proporcione créditos de vivienda para este sector, tome en consideración, una forma de pago diferenciada que se ajuste a los niveles productivos de esta población. Es decir **pagos semestrales**, como la mejor opción, de acuerdo al criterio de los habitantes de esta zona.
- En casos como los de Bucay, esta posibilidad de vivienda social debería tomar en cuenta los procesos de créditos otorgados por entidades financieras de la localidad, que van desde la compra de terreno, recordando que: una vez cancelado el 50% de la deuda, pueden acceder a un nuevo crédito destinado para vivienda.
- Un elemento de interés para la vivienda social en este sector, es la SPI, la misma que podría ser considerada, al momento de gestionarse los recursos económicos para complementar el pago de la vivienda (2.600 USD x persona) como la entidad a través de la cual la institución financiera, canalice los créditos, para socios y los no socios de la misma. De igual manera, el MIDUVI podría apoyarse en este grupo organizado para implementar el proyecto en cuanto a documentación, identificación de interesados, y cantidad de viviendas requeridas.

En el sector micro-empresarial- informal –autónomo

- El valor total de la vivienda se cubra mediante el aporte del incentivo para vivienda otorgado por el MIDUVI: 6.000 USD, y la diferencia (2.600 USD) mediante la facilitación de un crédito otorgado por una entidad financiera de la zona.
- Que los pagos sean mensuales, a un plazo mínimo de 2.5 años y la tasa de interés baja.
- Que las entidades financieras canalicen recursos económicos para incentivar el sector productivo de estos sectores sociales, a la par con los créditos para vivienda.

Sector urbano – marginal

- El aporte de los beneficiarios vinculada a la disposición de mano de obra, debe contemplar una capacitación previa que permita optimizar el uso de la mano de obra, dentro de los requerimientos para la obra. Esto no quiere decir que la obra dependa en su totalidad de este aporte, puesto que dentro del presupuesto se contempla la contratación de mano de obra calificada para la realización de la misma. Recordando que el valor de la mano de obra total es del 45% del costo total de la vivienda, y de este valor mínimamente el 30% debería ser cubierto con mano de obra local.

CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

- En estos sectores es necesario inducir al fortalecimiento organizativo mediante acciones solidarias y de apoyo a quienes se beneficiarían del proyecto; esto es mingas comunitarias, que suplantarían la contratación de mano de obra semi-calificada.
- El proceso de capacitación sobre construcción, previo a la ejecución de la vivienda, estaría direccionado por INBAR dentro de sus programas y proyectos que actualmente lleva a cabo en la zona y los socios aliados a INBAR, en coordinación con la comunidad, el MIDUVI y la entidad ejecutora del proyecto de vivienda social.

ANEXO

TABLAS DE AMORTIZACION

SECTOR MICROEMPRESARIAL INFORMAL -AUTONOMO				
No. Pago	Saldo Inicial	Capital	Interés acumulado	PAGO MENSUAL
1	2.600,00	86,67	30,33	117,00
2	2.513,33	86,67	29,32	115,99
3	2.426,67	86,67	28,31	114,98
4	2.340,00	86,67	27,30	113,97
5	2.253,33	86,67	26,29	112,96
6	2.166,67	86,67	25,28	111,94
7	2.080,00	86,67	24,27	110,93
8	1.993,33	86,67	23,26	109,92
9	1.906,67	86,67	22,24	108,91
10	1.820,00	86,67	21,23	107,90
11	1.733,33	86,67	20,22	106,89
12	1.646,67	86,67	19,21	105,88
13	1.560,00	86,67	18,20	104,87
14	1.473,33	86,67	17,19	103,86
15	1.386,67	86,67	16,18	102,84
16	1.300,00	86,67	15,17	101,83
17	1.213,33	86,67	14,16	100,82
18	1.126,67	86,67	13,14	99,81
19	1.040,00	86,67	12,13	98,80
20	953,33	86,67	11,12	97,79
21	866,67	86,67	10,11	96,78
22	780,00	86,67	9,10	95,77
23	693,33	86,67	8,09	94,76
24	606,67	86,67	7,08	93,74
25	520,00	86,67	6,07	92,73
26	433,33	86,67	5,06	91,72
27	346,67	86,67	4,04	90,71
28	260,00	86,67	3,03	89,70
29	173,33	86,67	2,02	88,69
30	86,67	86,67	1,01	87,68
totales		2.600,00	470,17	3.070,17
* Pagos mensuales				

CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

SECTOR RURAL - AGRICOLA				
No. Pago	Saldo Inicial	Capital	Interés acumulado	PAGO SEMESTRAL
1	2.600,00	520,00	182,00	702,00
2	2.080,00	520,00	145,60	665,60
3	1.560,00	520,00	109,20	629,20
4	1.040,00	520,00	72,80	592,80
5	520,00	520,00	36,40	556,40
totales		2.600,00	546,00	3.146,00
* pagos semestrales				
SECTOR RURAL – AGRICOLA				
No. Pago	Saldo Inicial	Capital	Interés acumulado	PAGO SEMESTRAL
1	2.600,00	520,00	182,00	702,00
2	2.080,00	520,00	145,60	665,60
3	1.560,00	520,00	109,20	629,20
4	1.040,00	520,00	72,80	592,80
5	520,00	520,00	36,40	556,40
totales		2.600,00	546,00	3.146,00
* pagos semestrales				

CREDITO PARA LA VIVIENDA SOCIAL EN EL ECUADOR

SECTOR URBANO MARGINAL				
No. Pago	Saldo Inicial	Capital	Interés acumulado	PAGO MENSUAL
1	1.507,42	41,87	17,59	59,46
2	1.465,55	41,87	17,10	58,97
3	1.423,67	41,87	16,61	58,48
4	1.381,80	41,87	16,12	57,99
5	1.339,93	41,87	15,63	57,51
6	1.298,06	41,87	15,14	57,02
7	1.256,18	41,87	14,66	56,53
8	1.214,31	41,87	14,17	56,04
9	1.172,44	41,87	13,68	55,55
10	1.130,57	41,87	13,19	55,06
11	1.088,69	41,87	12,70	54,57
12	1.046,82	41,87	12,21	54,09
13	1.004,95	41,87	11,72	53,60
14	963,07	41,87	11,24	53,11
15	921,20	41,87	10,75	52,62
16	879,33	41,87	10,26	52,13
17	837,46	41,87	9,77	51,64
18	795,58	41,87	9,28	51,15
19	753,71	41,87	8,79	50,67
20	711,84	41,87	8,30	50,18
21	669,96	41,87	7,82	49,69
22	628,09	41,87	7,33	49,20
23	586,22	41,87	6,84	48,71
24	544,35	41,87	6,35	48,22
25	502,47	41,87	5,86	47,73
26	460,60	41,87	5,37	47,25
27	418,73	41,87	4,89	46,76
28	376,86	41,87	4,40	46,27
29	334,98	41,87	3,91	45,78
30	293,11	41,87	3,42	45,29
31	251,24	41,87	2,93	44,80
32	209,36	41,87	2,44	44,32
33	167,49	41,87	1,95	43,83
34	125,62	41,87	1,47	43,34
35	83,75	41,87	0,98	42,85
36	41,87	41,87	0,49	42,36
totales		1.507,42	325,35	1.832,77
* Pagos mensuales				

Bibliografía

Banco del Estado, <http://www.bancoestado.com>

Banco central del Ecuador, <http://contenido.bce.fin.ec/>

Instituto nacional de estadística y censos, <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

La Asociación de Bancos Privados del Ecuador (ABPE), <http://www.asobancos.org.ec/internas.asp?opcion=publicaciones.htm>, Boletín de prensa Boletín Informativo No. 40, marzo del 2014

Ministerio de desarrollo Urbano y Vivienda, <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/> , Acuerdo Ministerial 110

Grupo Social Fepp, <http://www.fepp.org.ec/>

Cooperativa de Ahorro y crédito Lucha Campesina, <http://www.coacluchacampesina.fin.ec/>

Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, <http://www2.ucsg.edu.ec/>

Inbar Latinoamérica y el Caribe, <http://lac.inbar.int/>