



ESPE
UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONOMICAS
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA DE INGENIERÍA COMERCIAL

**TESIS PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERA
COMERCIAL**

AUTOR: GÁLVEZ FONSECA, MÓNICA MARÍA

**TEMA: “ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO QUE
OTORGAN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS PARA LA
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL”**

DIRECTOR: ECON. PEREZ CADENA, JAIME

CODIRECTOR: ECON. ROBAYO, PABLO

SANGOLQUÍ, ENERO 2014

Certificado de tutoría

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS

ESPE

INGENIERIA COMERCIAL

CERTIFICADO

Econ. Jaime Pérez y Econ. Pablo Robayo

CERTIFICAN

Que el trabajo titulado “*Análisis de las fuentes de financiamiento que otorgan las Instituciones Financiera para la adquisiciones de vivienda de interés social*”, realizado por *Mónica María Gálvez Fonseca* ha sido guiado y revisado periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas de la Universidad de las Fuerzas Armadas-ESPE.

El mencionado trabajo consta de dos documentos empastados y dos discos compacto el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (pdf). Autorizan a *Mónica María Gálvez Fonseca* que lo entregue al *Econ. Pablo Robayo*, en su calidad de Director de la Carrera.

Sangolquí, 29 de Enero del 2014.

ECON. JAIME PEREZ
CADENA
DIRECTOR

ECON. PABLO ROBAYO
CODIRECTOR

Declaración de Responsabilidad

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS

ESPE

INGENIERIA COMERICAL

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Mónica María Gálvez Fonseca

DECLARO QUE:

El proyecto de grado denominado “*Análisis de las fuentes de financiamiento que otorgan las Instituciones Financiera para la adquisiciones de vivienda de interés social*”, ha sido desarrollado con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan el pie de las páginas correspondiente, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía.

Consecuentemente este trabajo es mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del proyecto de grado en mención.

Sangolquí, 29 de Enero del 2014

MONICA MARIA GALVEZ FONSECA

Autorización de publicación

UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS

ESPE

INGENIERIA COMERCIAL

AUTORIZACIÓN

Yo, Mónica María Gálvez Fonseca

Autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas - ESPE, la publicación, en la biblioteca virtual de la Institución del trabajo “Análisis de las fuentes de financiamiento que otorgan las Instituciones Financiera para la adquisiciones de vivienda de interés social”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, 29 de Enero del 2014

MONICA MARIA GALVEZ FONSECA

Dedicatoria

El presente trabajo está dedicado a mi familia, mi esposo Juan Carlos, mi hijo Juan Antonio y mi pequeña Ángela María, de quienes he recibido el amor, la inspiración y la ternura para seguir adelante en la culminación de mi carrera.

Haciéndome tomar en cuenta que nada es imposible en la vida, y que solo poniendo nuestro interés y nuestro esfuerzo podemos lograrlo.

Mónica

Agradecimiento

Agradezco primeramente a Dios quien nos acompaña día a día en nuestra vida familiar, personal y profesional.

A mi hermana Ana Lucia, por su apoyo y dedicación personal y profesional, incentivándome desde un inicio a tomar esta carrera, y con sus palabras me alentó a seguir semestre tras semestre.

A mi sobrino Danny quien siempre ha estado pendiente en las diversas gestiones que he tenido que realizar en el transcurso de la carrera, haciéndolo como que fuera suyo propio, le agradezco ya que sin su apoyo, mi persona no lo hubiera podido lograr.

A mi esposo Juan Carlos, quien me apoyo con sus conocimientos cuando era difícil terminar un trabajo, por falta de conocimiento o de tiempo, en esos días de exámenes me apoyándome con su compañía y su ánimo para que pueda salir adelante.

A mis hijos Juan Antonio y mi pequeña Ángela María, quienes me han acompañado en el desarrollo de este proyecto, con su alegría y su ternura, y me han enseñado a salir adelante, mi hijo siendo un excelente estudiante, deportista y artista un ejemplo para mí, y mi hija siendo la semillita que Dios me dio, que a pesar que no tenía muchas posibilidades de tenerla ella llego al fin para ser el complemento de nuestra familia junto con mi esposo.

Igualmente a mis padres y suegros, con su apoyo y sus consejos, me dieron animaron a terminar la carrera.

A mi Director y Codirector que me apoyaron para la terminación de este proyecto.

Mónica

Tabla de contenido

CAPÍTULO I.....	1
ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO QUE OTORGAN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1
1.1 Planteamiento del Problema.....	4
1.2 Justificación	7
1.3 Objetivos de la Investigación	10
1.3.1 Objetivo General.....	10
1.3.2 Objetivos Específicos.....	10
CAPÍTULO II.....	12
ANTECEDENTES.....	12
2.1 Bases teóricas	12
2.1.1 Plan del Buen Vivir.....	12
2.1.2 Gestión Territorial	15
2.1.3 Fortalecimiento social	16
2.2 Sector de la Construcción.....	18
2.3 Sector Inmobiliario	19
2.3.1 Vivienda Social	19
2.3.2 Vivienda Social en el Ecuador	20
2.4 Sector Financiero Controlado por la SBS	21
2.4.1 Bancos.....	21
2.4.2 Sociedad Financiera	23
2.4.3 Mutualistas.....	24
2.5 Sector Financiero Controlado por la SEPS.....	24
2.5.1 Cooperativas de Ahorro y Crédito.....	26
2.6 Análisis de entorno	28
2.6.1 Macro ambiente	28
2.6.1.1 Entorno Económico.....	29
2.6.1.2 Entorno socio – cultural	38

2.6.1.3 Entorno Político – Legal.....	39
2.6.1.4 Entorno demográfico.....	45
2.6.1.5 Entorno medioambiental.....	55
2.6.1.6 Entorno tecnológico.....	56
2.6.2 Micro ambiente.....	57
2.6.2.1 Proveedores.....	57
2.6.2.2 Clientes.....	59
2.6.2.3 Competidores.....	59
2.6.2.4 Precios.....	60
CAPÍTULO III.....	62
ANÁLISIS DE MERCADO.....	62
3.1 Déficit de vivienda social.....	62
3.2 Tipo de Investigación.....	64
3.3 Tipos de déficit habitacionales.....	65
3.3.1 Déficit cuantitativo.....	65
3.3.2 Déficit cualitativo.....	66
3.4 Oferta.....	67
3.4.1 Características de la oferta.....	67
3.4.2 Oferta sector privado.....	67
3.4.3 Oferta sector público.....	68
3.4.4 Oferta vivienda social.....	69
CAPÍTULO IV.....	71
FINANCIAMIENTO.....	71
4.1 Financiamiento de la vivienda social.....	71
4.1.1 Planes y políticas del Gobierno.....	73
4.1.2 Financiamiento sector privado.....	75
4.1.2.1 Bancos.....	77
4.1.2.2 Mutualistas.....	83
4.1.2.3 Cooperativas de Ahorro y Crédito.....	88
4.1.3 Financiamiento sector público.....	92
4.1.3.1 Bono.....	95

4.1.3.2 BIESS	106
4.1.3.3 Banco del Pacifico	112
4.1.4 Otro tipo de financiamiento	115
4.2 Elaboración plan de financiamiento	117
4.2.1 Definir los Objetivos de la Ley	117
4.2.2 Beneficiarios de la vivienda social	118
4.2.3 Mecanismos para proceder con el bono de la vivienda	119
CAPÍTULO V	120
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	120
5.1 Conclusiones	120
5.2 Recomendaciones	120
Bibliografía.....	122

Gráficos

Gráfico No. 1: Producto Interno Bruto PIB.....	30
Gráfico No. 2: Contribuciones PIB.....	31
Gráfico No. 3: Balanza Comercial Petrolera y No Petrolera.....	33
Gráfico No. 4: Evolución exportaciones no petroleras.....	33
Gráfico No. 5: Balanza Comercial.....	34
Gráfico No. 6: Inflación anual.....	35
Gráfico No. 7: Inflación anual por ciudades.....	36
Gráfico No. 8: Factores políticos - legales.....	44
Gráfico No. 9: Clasificación de la población.....	45
Gráfico No. 10: Tasa de crecimiento en Ecuador.....	49
Gráfico No. 11: Población urbana y rural en Ecuador.....	49
Gráfico No. 12: Distribución población total.....	52
Gráfico No. 13: Subocupación urbana por sexo.....	53
Gráfico No. 14: Remesas desde el 2011.....	54
Gráfico No. 15: Mapa Físico Ecuador.....	55
Gráfico No. 16: Plan habitacional.....	58
Gráfico No. 17: Vivienda nueva.....	65
Gráfico No. 18: Vivienda deteriorada.....	66
Gráfico No. 19: Oferta vivienda social en Quito.....	68
Gráfico No. 20: Crédito Instituciones Financiera Privadas.....	76
Gráfico No. 21: Colocación crédito hipotecario Instituciones Financieras ..	76
Gráfico No. 22: Volumen de crédito Instituciones Financieras Principales .	77
Gráfico No. 23: Volumen de crédito de vivienda total.....	78
Gráfico No. 24: Tasas efectivas créditos vivienda.....	79
Gráfico No. 25: Cartera de créditos de vivienda.....	79
Gráfico No. 26: Volumen de crédito y TEA.....	80
Gráfico No. 27: Volumen de crédito por rango de crédito.....	80
Gráfico No. 28: Volumen de crédito de vivienda total.....	84
Gráfico No. 29: Tasas efectivas crédito vivienda cooperativas.....	84
Gráfico No. 30: Cooperativas, volumen de crédito de vivienda.....	89

Gráfico No. 31: Cooperativas, tasas efectivas del segmento de vivienda ..	90
Gráfico No. 32: Volumen de crédito hipotecario en Ecuador	93
Gráfico No. 33: Volumen de crédito hipotecario en Ecuador	94
Gráfico No. 34: Volumen de crédito hipotecario en Ecuador	95
Gráfico No. 35: Volumen de crédito hipotecario del BIESS	106
Gráfico No. 36: Número de operaciones de crédito promedio privado	110
Gráfico No. 37: Volumen de crédito privado y BIESS	111
Gráfico No.38: Volumen de crédito con y sin BIESS	111
Gráfico No. 39: Sociedades Financieras, Volumen de crédito	115
Gráfico No. 40: Sociedades Financieras, tasas efectivas	116

Cuadros

Cuadro No. 1: Cantidad de viviendas por períodos Presidenciales	4
Cuadro No. 2: Objetivos Plan del Buen Vivir	13
Cuadro No. 3: Bancos Privados.....	22
Cuadro No. 4: Entidades Financiera Públicas	23
Cuadro No. 5: Sociedades Financieras	23
Cuadro No. 6: Mutualistas	24
Cuadro No. 7: Cooperativas de Ahorro y Crédito	27
Cuadro No. 8: Balanza Comercial.	32
Cuadro No. 9: Tasa Interés.....	37
Cuadro No. 10: Población del Ecuador por provincias	46
Cuadro No. 11: Clasificación de la población porcentajes	47
Cuadro No. 12: Tipo y Modalidad del bono para postular.....	97
Cuadro No. 13: Valor del bono para vivienda rural	100
Cuadro No. 14: Créditos para vivienda en el sector financiero	105
Cuadro No. 15: Tasa que aplica al crédito según el plazo.....	109
Cuadro No. 16: Monto de operaciones por Institución financiera	111

RESUMEN

El presente estudio, de Ingeniería Comercial, está orientado a proporcionar información para dar a conocer las diferentes fuentes de financiamiento, que se pueden obtener en las Instituciones Financieras controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, para adquirir viviendas de interés social. Tomando en consideración lo mencionado, se evaluará las opciones que tienen las personas con menos recursos económicos para acceder a créditos para compra de vivienda en el Ecuador. De ahí que el presente trabajo hace referencia a los siguientes puntos: Se enfoca los temas generales Planteamiento y Justificación del análisis, Plan Nacional de Desarrollo, Plan del Buen Vivir, al Hábitat, gestión territorial, sector de la construcción, sector inmobiliario. Se realiza un análisis del Plan del Buen Vivir, sector de la construcción, vivienda y vivienda social, así como un diagnóstico del macro y micro entorno en el que se desenvuelve el sector de la construcción y específicamente la vivienda social. Se realiza un análisis de la oferta y el déficit de vivienda, tanto cuantitativo y cualitativo e identifica El mercado al que se desea llegar. Se identifica las diferentes fuentes de financiamiento de algunas instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano, tanto privadas como bancos, cooperativas de ahorro y crédito, mutualistas; y públicas como BIESS, MIDUVI, BEV, concluyendo con un cuadro comparativo de cada una de las opciones. Finalmente se identifica las conclusiones a las cuales se llegó luego del análisis y las recomendaciones sugeridas.

Análisis Financiero

Instituciones Financieras

Vivienda Social

Entorno Social

ABSTRACT

The present study, of Commercial Engineering, is aimed at providing information to publicize the various sources of funding that can be obtained from financial institutions controlled by the Superintendency of Banking and Insurance and the Superintendency of Popular and Solidarity Economy to acquire social housing. Considering the above, the options that people have fewer economic resources to access credit for home purchase in Ecuador will be evaluated. Hence, this paper refers to the following: Focuses on the general topics of analysis approach and rationale, National Development Plan, Plan of Good Living, the Habitat, land management, building industry, real estate sector. In Chapter two make a review of the Plan of Good Living, construction sector, housing and social housing, as well as a diagnosis of the macro and micro environment in the construction industry and specifically develops social housing is made. Makes an analysis of supply and the housing deficit, both quantitative and qualitative and identifies the market you want to reach. Identifies the various sources of funding some Ecuadorian Financial System institutions, both private banks, credit unions, mutual, and public and BIESS, MIDUVI, BEV, concluding with a comparative table of each options. Finally, Chapter V identifies the conclusions which then came the analysis and the suggested recommendations.

Financial Analysis

Financial Institutions

Social housing

Social environment

CAPÍTULO I

ANÁLISIS DE LAS FUENTES DE FINANCIAMIENTO QUE OTORGAN LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La pobreza es un fenómeno que impide que los habitantes de un país puedan acceder a oportunidades y opciones básicas de desarrollo, y por ende a adquirir una vivienda digna, que le permita mejorar sus condiciones de vida, debido a una inadecuada distribución de los recursos económicos de los países.

Una de las variables que miden la pobreza en el subdesarrollo de un país, es la falta de una vivienda digna para la población. En Ecuador parte de la población que se enmarca en esta variable se encuentra concentrada en los centros más poblados como Quito y Guayaquil, en asentamiento irregulares ubicados en las periferias de las mencionadas ciudades.

La población con menos acceso a una vivienda propia, pertenece al conglomerado con bajos ingresos, lo que crea un sentido de impotencia desamparo e iniquidad, ya que la vivienda se vuelve en un sueño lejano de alcanzar.

La compra de una vivienda se puede realizar con recursos propios, es decir al contado, con financiamiento otorgado por una Institución Financiera y con subsidio otorgado por el gobierno a través de bonos.

Los recursos propios, son provenientes de fuentes de ahorro, por venta de bienes muebles o inmuebles, préstamos familiares, o crédito de consumo.

El subsidio habitacional que tiene por objeto desarrollar las zonas urbanas y rurales, es una ayuda que otorga el Estado a los sectores con bajos ingresos, con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda propia.

El financiamiento con garantía hipotecaria, se otorga por medio de las diferentes Instituciones financieras, por organismos gubernamentales y no gubernamentales sin fines de lucro, a diferentes plazos, montos y tasas de interés, de acuerdo a cada política crediticia e institucional. En cualquiera de estas opciones no existe ningún tipo de información que sea distribuida adecuadamente entre los ciudadanos de bajos recursos económicos que identifiquen las diferentes fuentes de financiamiento para adquirir una vivienda.

La vivienda significa protección y cobijo para las personas, por ello se ha convertido en una necesidad básica para todos los estratos sociales; los niveles altos han satisfecho sus necesidades de vivienda debido a su capacidad económica o de endeudamiento; lo que no sucede en los estratos de escasos recursos que no han tenido la posibilidad de adquirir una vivienda propia, por carecer de ingresos suficientes, capacidad financiera de endeudamiento o falta de conocimiento.

La obtención de la vivienda permite el desarrollo económico y social de los pueblos, en su medida de influencia en el aumento o disminución de la pobreza,

lo que se logra a través de las políticas gubernamentales que hacen referencia a la vivienda.

El déficit de vivienda se define como la cantidad de viviendas nuevas que se necesitan para solventar la demanda existente tanto en el ámbito urbano y rural, así como en el sector formal e informal. En Ecuador para disminuir dicho déficit, los diferentes gobiernos de turno han implementado diversas políticas de estado ejecutadas a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI en 1.999 inicia el Sistema de Incentivos Habitacionales, a través del programa ABC, combinación de las palabras ahorro, bono y crédito, otorgando créditos mediante el Banco Interamericano de Desarrollo, el mismo que empezó a promover la participación de las Municipalidades del Ecuador, Cooperativas de Vivienda, organizaciones gubernamentales, no gubernamentales y ONG´s.

Para el 2.005 se lanza el denominado Contrato Social como sustituto a la eliminación de la partida para financiar los Bonos para Vivienda en la proforma presupuestaria de 2.006, lo cual significó la aniquilación del sistema de subsidios para vivienda.

En el gobierno actual del economista Rafael Correa, se ha fortalecido el Sistema de Incentivos para Vivienda, implementando un bono escalonado que va de USD. \$1.600,00 a USD. \$6.000,00 para vivienda nueva urbana, USD. \$5.000,00 para vivienda urbana marginal y vivienda rural, USD. \$1.500,00 para mejoramiento, y

un bono de titulación de USD. \$200,00 destinado a la formalización del traspaso de dominio de inmuebles de familias de bajos ingresos.

Cuadro No. 1: Cantidad de viviendas por períodos Presidenciales

PERIODO	VIVIENDAS CONSTRUÍDAS	PROGRAMA / UNIDAD EJECUTORA
1.984-88 León Febres Cordero	104.00	Pan, techo y empleo
1.988-92 Rodrigo Borja Cevallos	84.000	BEV
1.992-96 Sixto Durán Ballén	75.000	MIDUVI
1.996 Abdalá Bucaram Ortiz	13.000	---
2.007 Rafael Correa Delgado	180.000	MIDUVI

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

1.1 Planteamiento del Problema

Los Gobiernos de turno han intentado dar soluciones al problema de la vivienda de interés social, pero han sido en vano para reducir el déficit de viviendas; empezándose a hacer más evidente, esta variable social, en la década de los ochenta con la migración del campo hacia las grandes ciudades, empezándose a evidenciar la falencia de vivienda, hasta llegar en la actualidad a tamaños insospechados.

El Gobierno del Ing. León Febres Cordero, conocido como de la Reconstrucción Nacional, con slogan de campaña “Pan, techo y empleo”, acompañado por el Arq. Sixto Durán Ballén como presidente de la Junta Nacional de Vivienda, emprendió el programa de construcción a través del crédito del BEV, llegando a levantar 104 mil viviendas de orden social en el sur de Quito.

En 1.988 el Dr. Rodrigo Borja Cevallos, Presidente de la República del Ecuador, dio impulso a programas habitacionales dentro de su Política del Sector, a través de la ejecución directa y crediticia del BEV, levantándose 84 mil viviendas en el Sur y Norte de Quito, así como en la ciudad de Guayaquil.

El Arq. Sixto Duran Ballén impulsó en su propuesta de modernización el acceso a una vivienda digna. El BEV y la Junta de la Vivienda formaron el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDIUVI.

En la Presidencia del Abg. Abdalá Bucaram Ortiz por el año 1.996, ejecuta el programa de vivienda popular “Un Solo Toque”, en la ciudad de Durán para dar cumplimiento a su promesa de campaña, completándose solamente el 20% de las 11 mil viviendas ofrecidas.

Para 1.998, en el Gobierno del Dr. Jamil Mahuad, el pilar de la vivienda tuvo un enfoque diferente al incorporar el concepto de crédito en el mejoramiento de la vivienda. Luego de su destitución, durante el Gobierno de sucesión del Dr. Gustavo Noboa se mantuvo el sistema a través del Bono de la Vivienda, creado para ese mismo efecto.

Durante el gobierno del Ing. Lucio Gutiérrez Borbua, el plan que se impulsaba a través del MIDUVI, con la obtención de un crédito de USD. \$5.000 millones para construir viviendas populares, que lamentablemente no se concretó. Con el Dr. Alfredo Palacio se promovió la idea de devolver al BEV (Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2013) la categoría de banca de primer piso, sin llegar a concretarse.

En el 2.006, el tema de campaña de las elecciones presidenciales, fue la vivienda popular. Es así como el candidato y actual Presidente de la República Econ. Rafael Correa, ofreció los programas de vivienda digna y para el efecto duplicó el bono de la vivienda de USD. \$1.800,00 a USD. \$3.600,00, para viviendas de hasta USD \$20.000,00.

La falta de vivienda de interés social ha sido un problema que han tenido que asumir los gobiernos de turno en el Ecuador, este problema social se arrastra por décadas; las acciones tomadas en su debido momento han paliado la situación pero no han logrado eliminar por completo el déficit habitacional existente.

Según la Asociación de Consultores Ecuatorianos, en el Ecuador se identifica que para atenuar la demanda, se debería construir más de medio millón de viviendas cada año, considerando que anualmente se deben levantar al menos 110 mil viviendas por los hogares recién formados.

El presente proyecto ofrecerá información sobre las diferentes fuentes de financiamiento para la adquisición de viviendas de interés social por parte de las familias de escasos recursos económicos, tanto con acceso a subsidios gubernamentales, como con financiamiento a través de instituciones financieras controladas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y la Superintendencia de Bancos y Seguros.

1.2 Justificación

Para dar una solución a la falta de acceso a alternativas de financiamiento de vivienda en el Ecuador, es conveniente determinar los estamentos encargados de proveer este bien esencial para mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos y sus condiciones de vivienda digna.

La constitución de la República del Ecuador, señala que la vivienda es uno de los derechos fundamentales de los seres humanos, de forma directa en el Título II.- Derechos.- Capítulo segundo.- Derechos del Buen Vivir.- Sección Sexta.- Hábitat y Vivienda.- Art. 30 (Asamblea Nacional, 2013).- *Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.*

De la misma forma, en el Título VII.- Régimen del Buen Vivir.- Capítulo primero.- Inclusión y Equidad.- Sección Sexta.- Hábitat y Vivienda.- Art. 375 de la Constitución del Ecuador, habla sobre hábitat y vivienda, contiene ocho numerales, que tratan sobre las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano confluyen todos a una completa definición de acceso universal a la vivienda, hábitat, servicios, transporte, equipamiento, suelo y agua; sin los cuales no se puede programar ninguna clase de vivienda, pero principalmente pone énfasis en el derecho al hábitat, su concepto, significado y proyección para toda clase de viviendas, y en forma particular para la residencia adecuada y digna, dirigida a las familias cuya

situación económica sea de escasos recursos económicos, de mujeres jefas de hogar, que textualmente dice:

Art. 375 (Asamblea Nacional, 2013).- El Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:...5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

El Art. 376 (Asamblea Nacional, 2013), abarca dos aspectos complementarios con el tipo de vivienda social. Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley.

Esta nueva normativa, vigente desde la publicación de la nueva Constitución del 2008, no ha sido aplicada y se continua con el sistema Ahorro, Bono y Crédito que no produce vivienda de interés social, llegando a la categoría de vivienda económica, sistema al cual solo pueden acceder las familias con ingresos medios hacia arriba, pero no las que tienen ingresos de uno o dos salarios mínimos vitales.

El análisis de los diferentes tipos de financiamiento para la adquisición de vivienda de interés social no es muy conocido, y por ende no es utilizado por la

población de escasos recursos económicos, debido a que no identifica a donde puede acudir para obtener financiamiento.

En este sentido, este proyecto busca mejorar las condiciones de habitabilidad de familias de escasos recursos económicos a través del acceso a subsidios gubernamentales y del acceso a crédito de las Instituciones Financieras controladas por la Superintendencia de Bancos (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2013) y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, 2013).

En Ecuador, la falta de oferta de vivienda para familias de escasos recursos económicos, ha hecho que se generen asentamientos precarios, donde gran parte de las viviendas se han construidas sin planificación, asesoramiento y por lo tanto sin el acceso a los servicios básicos. *En el Ecuador uno de cada tres hogares vive en condiciones precarias y cada año se forman en el país alrededor de 64 mil hogares de los cuales más de 25 mil se encuentran bajo la línea de la pobreza, es decir, con un ingreso familiar por debajo del costo de la canasta básica* (Ruiz, 2008).

En el segmento de vivienda de interés social, hay diferencias en las tasas de interés, así como variedad de tablas de amortización, las mismas que dependen de la Institución Financiera, el plazo, la tasa de interés y las diferentes fuentes de fondeo de recursos se relacionan directa e indirectamente en el financiamiento.

El crédito de vivienda es un préstamo que otorgan las Instituciones Financieras, para la compra de bienes inmuebles con garantía hipotecaria. En la garantía hipotecaria la propiedad es ofrecida como fuente de repago en caso que el deudor caiga en insolvencia, es decir, en una incapacidad de pagar su deuda. La hipoteca es el derecho que otorga el deudor a la institución financiera, sobre un bien raíz a objeto de garantizar el pago del préstamo.

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 Objetivo General

Identificar y evaluar las diferentes líneas de financiamiento otorgadas por Instituciones Financieras para persona naturales que desean adquirir vivienda de interés social.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Diagnosticar la situación en la que se encuentran los diferentes actores sociales públicos y privados que ofrecen financiamiento para vivienda de interés social.
- Identificar la oferta y las necesidades de financiamiento para la adquisición de vivienda de interés social por parte de la población con menos recursos económicos del Sector Norte del Distrito Metropolitano de Quito.
- Identificar las líneas de financiamiento para vivienda social otorgadas por Instituciones Financieras controladas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y la Superintendencia de Bancos y Seguros.

- Diseñar propuestas de financiamiento para vivienda de interés social, para la población con menos recursos económicos, otorgados por Instituciones Financieras controladas por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria y la Superintendencia de Bancos y Seguros.

CAPÍTULO II

ANTECEDENTES

2.1 Bases teóricas

La actual Constitución del Ecuador vigente desde el 2008, plantea un pacto social de convivencia y de equidad en donde se dá supremacía a la sociedad sobre el individuo y donde la pauta distributiva es la igualdad y la democracia, y la base de información es el Buen Vivir.

Para llegar a un pacto de convivencia ha sido necesario cambiar la estrategia de generación y distribución de la riqueza a corto mediano y largo plazo, por ello el gobierno actual ha delineado el Plan del Buen Vivir.

2.1.1 Plan del Buen Vivir

El *sumak kawsay* (Wikipedia, 2013) es un concepto de la filosofía política contemporánea que toma su nombre de un antiguo término amerindio andino, se inspira en él y lo interpreta en términos contemporáneos. El "buen vivir" se refiere a un estilo de vida que promueva los llamados derechos económicos, sociales y culturales y las relaciones más sustentables con la naturaleza, de una forma distinta a cómo los promueve el modelo desarrollista al que los proponentes del "buen vivir" identifican con el concepto de "vivir mejor" - el cual rechazan. La idea se encuentra presente en las constituciones de Ecuador y Bolivia desde la primera década del siglo XXI, con el propósito de que el derecho constitucional

local logre una integración de ciertos aspectos de las ideologías socialdemócrata, indigenista y ecologista, elevando esta fusión a ley suprema.

En la Constitución Política del Ecuador del año 2008, textualmente dice en el Art. 280: *El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores.*

El Plan Nacional de desarrollo conocido como Plan del Buen es un programa diseñado para potenciar el desarrollo del Ecuador, a través de la implementación de trabajo, y mejora de las condiciones económicas, sociales y políticas. Durante la presidencia del Econ. Rafael Correa Delgado se han presentado tres versiones, 2007 al 2010, 2009 al 2013 y del 2013 al 2017.

En el Plan del Buen Vivir vigente, se encuentran 12 objetivos:

Cuadro No. 2: Objetivos Plan del Buen Vivir

OBJETIVOS	TEMA
Objetivo 1:	Consolidar el Estado democrático y la construcción del poder popular
Objetivo 2:	Auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial, en la diversidad
Objetivo 3:	Mejorar la calidad de vida de la población
Objetivo 4:	Fortalecer las capacidades y potencialidades de la ciudadanía
Objetivo 5:	Construir espacios de encuentro común y fortalecer la identidad nacional, las identidades diversas, la plurinacionalidad y la interculturalidad
Objetivo 6:	Consolidar la transformación de la justicia y fortalecer la seguridad integral, en estricto respeto a los derechos humanos.
Objetivo 7:	Garantizar los derechos de la naturaleza y promover la sostenibilidad ambiental territorial y global.
Objetivo 8:	Consolidar el sistema económico social y solidario, de forma sostenible
Objetivo 9:	Garantizar el trabajo digno en todas sus formas
Objetivo 10:	Impulsar la transformación de la matriz productiva
Objetivo 11:	Asegurar la soberanía y eficiencia de los sectores estratégicos para la transformación industrial y tecnológica.
Objetivo 12:	Garantizar la soberanía y la paz, profundizar la inserción estratégica en el mundo y la integración latinoamericana

Fuente: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

El Gobierno actual se ha preocupado sobre todo de la parte social, es así que se observa que el objetivo 2, de forma integral, trata sobre la igualdad y equidad social, que promueve la erradicación de la pobreza, es decir acceso a alimentación, agua, trabajo, salud, educación, violencia y discriminación y a un hábitat seguro y vivienda digna.

“La Constitución Política del Ecuador, en el marco del Título II.- Derechos, Capítulo segundo.- Derechos del buen vivir, sección sexta.- Hábitat y vivienda, establece en el artículo 30 el derecho a un hábitat seguro y saludable así como a una vivienda adecuada y digna, mientras que el artículo 31, derecho *al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de*

sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

2.1.2 Gestión Territorial

El ordenamiento territorial es una normativa, con fuerza de ley, que regula el uso del territorio, definiendo los usos posibles para las diversas áreas en que se ha dividido el territorio, ya sea el país como un todo o una subdivisión político-administrativa del mismo.

El ordenamiento territorial es un proceso político pues involucra decisiones que atañen a factores sociales, económicos, políticos y técnicos, para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio; y además es un proceso técnico porque orienta la localización y desarrollo de los asentamientos humanos.

La Constitución vigente, dispone la recuperación y el fortalecimiento del rol de planificación del Estado y el territorio; en la Estrategia Territorial Nacional se concibe criterios y lineamientos que son referentes para la formulación e implementación de políticas sectoriales y territoriales.

2.1.3 Fortalecimiento social

Por fortalecimiento social se entiende como el *incentivo y desarrollo del potencial en la comunidad y los individuos para que participen activamente en el desarrollo de un país, asumiendo desafíos y siendo capaces de alcanzar retos.*

El valor monetario de compra de una propiedad se puede pagar tanto con recursos propios, es decir al contado, como con financiamiento con garantía hipotecaria otorgado por una institución financiera, subsidio habitacional, y un mix de las propuestas anteriores.

Recursos propios, son provenientes de fuentes de ahorro, por venta de bienes muebles o inmuebles, prestamos de familiares, o crédito de consumo

El subsidio habitacional es una ayuda que otorga el Estado a los sectores con menores ingresos, con el propósito de facilitar el acceso a la vivienda propia. Este subsidio tiene como objeto desarrollar algunas zonas urbanas específicas y se otorga para propiedades cuyo valor no supera los USD. \$20.000,00. Los subsidios que otorga el Estado a los sectores de menores ingresos para facilitarles el acceso a la vivienda propia.

El financiamiento con garantía hipotecaria, se otorga en las Instituciones Financieras controladas por la Superintendencia y Seguros de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, a diferentes plazos, montos y tasas de interés.

El Sistema Financiero Ecuatoriano tiene diversidad de líneas de crédito cuyo destino final es la adquisición de la primera vivienda o vivienda principal, para todos los estratos sociales; para el caso de la vivienda de interés social, los créditos no son de fácil accesibilidad, ya que las variables evaluadas en los análisis de créditos, no son cumplidas en su mayoría por las personas de bajos recursos económicos, estas variables son: capacidad de pago, garantías, cuota del crédito, nivel de endeudamiento, solvencia y liquidez en el sistema financiero.

Aparte del financiamiento a través del Sistema Financiero Ecuatoriano, hay fundaciones y ONGs, que prestan su contingente para la adquisición de vivienda de interés social; en cualquiera de los dos casos no existe ningún tipo de información que sea distribuida adecuadamente entre los ciudadanos de bajos recursos económicos escasos.

Por lo expuesto, se hace necesario que se analice y se dé a conocer las diferentes fuentes de financiamiento, así como las facilidades de acceso, en las diferentes Instituciones Financieras, para este segmento de mercado.

Se debe considerar que las Instituciones financieras y micro financieras, se encuentran en todo el país, y cuentan con fondeo propio, por las captaciones, líneas de redescuento de la Corporación Financiera Nacional y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, aun cuando este último vendió su cartera al Banco de Desarrollo del Ecuador y al momento no se identifica si continuará con este tipo de líneas de crédito.

Entre las instituciones financieras que ofrecen financiamiento, están: Bancos, Mutualistas, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las instituciones financieras controladas tanto por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS), como por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS), trabajan para otorgar financiamiento para la compra de vivienda y beneficiar a un mayor número de habitantes; con el financiamiento se permitirá a los beneficiarios comprar una vivienda y por ende mejorar la calidad de vida de las personas del sector desprotegido del Ecuador.

2.2 Sector de la Construcción

La construcción es uno de los principales generadores del desarrollo económico y social de un país, debido a que mueve gran cantidad de recursos económicos, materiales, tecnológicos, así como humanos en la sociedad.

En este sector de la economía se desarrollan dos actividades económicas, la una abarca la construcción de obras de infraestructura, como servicios básicos, vías e identificación pública, y la otra abarca la construcción de inmuebles que incluye vivienda y edificaciones.

Por varios años la construcción fue liderada por los sectores privados, lo que fue cambiando desde el año 2007, cuando el precio del petróleo empezó a subir y el Estado Ecuatoriano a través de su Plan de Desarrollo, empezó a impulsar el financiamiento de proyectos que se beneficiaron con estos recursos. Es así que

el Estado empieza a participar activamente en el desarrollo de la construcción en el Ecuador.

2.3 Sector Inmobiliario

El sector inmobiliario es para el Estado ecuatoriano un sector estratégico como se evidencia en el objetivo 3 del Plan Nacional de Desarrollo, en el que se refleja que el Estado busca fomentar la construcción de nuevas viviendas, y mejorar las condiciones de otras.

En el Ecuador la vivienda es un derecho garantizado en la Constitución Política del Estado del 2008, sin embargo la situación de la vivienda arrastra un déficit acumulado que pasó de 850 mil en el año 2000 a 1.430.000 en el 2006 y al 2012 se redujo a 1.200.000 viviendas, de un total de 3'000.000 de hogares aproximadamente que abarca una población de 14 millones de habitantes.

Los planes de vivienda social han sido emprendidos por instituciones públicas como es el caso del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en su tiempo la Junta Nacional de Vivienda, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, como una oferta de campaña en tiempos de elecciones.

2.3.1 Vivienda Social

La vivienda social se define como aquella destinada a las familias que se encuentran en situación de pobreza o pobreza extrema y de exclusión social,

que son o deberían ser favorecidas por la intervención del sector público o de entidades privadas para el mejoramiento de su condición habitacional.

2.3.2 Vivienda Social en el Ecuador

Durante muchos años los sectores privados fueron quienes lideraron el sector inmobiliario, es a partir del año 2007 con el inicio de la Presidencia del Econ. Rafael Correa Delgado y la presentación del Plan de Desarrollo, que agenda financiamiento para proyectos de orden social, en el cual se encuentran planes de vivienda.

Las políticas del Gobierno Nacional para atender a la población más vulnerable, pobre y desposeída del país, incluyen incentivos como es el caso de ayudas económicas a través del bono de la vivienda que es un subsidio único, directo y no reembolsable otorgado a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, por una sola vez, para financiar: la adquisición, construcción de vivienda nueva o mejoramiento de una existente.

La fórmula para obtener una vivienda de orden social, de hasta USD. \$20.000,00 es:

Ahorro + Bono. + Crédito (ABC)

En el proceso de la Revolución Ciudadana, la política de vivienda es un elemento clave y forma parte del Plan Nacional del Buen Vivir en el que se especifica la necesidad de establecer políticas para garantizar el acceso a vivienda y hábitat

dignos, seguros y saludables con equidad, sustentabilidad y eficiencia a la población.

2.4 Sector Financiero Controlado por la SBS

Un sistema financiero es el conjunto de instituciones que tiene como objetivo canalizar el ahorro de las personas. Esta canalización de recursos permite el desarrollo de la actividad económica (producir y consumir) haciendo que los fondos lleguen desde las personas que tienen recursos monetarios excedentes hacia las personas que necesitan estos recursos. Los intermediarios financieros crediticios se encargan de captar depósitos del público y, por otro, prestarlo a los demandantes de recursos.

Las instituciones financieras pueden ser:

2.4.1 Bancos

Es una institución que por un lado se encarga de cuidar el dinero que es entregado por los clientes y por el otro utiliza parte del dinero entregado para dar préstamos cobrando una tasa de interés.

Un banco es una empresa financiera que se encarga de captar recursos en la forma de depósitos, y prestar dinero, así como la prestación de servicios financieros.

Cuadro No. 3: Bancos Privados

No.	ENTIDAD	PAGINA WEB
1	AMAZONAS S.A.	www.bancoamazonas.com/
2	BOLIVARIANO S.A.	www.bolivariano.com/
3	COFIEC S.A	www.cofiec.fin.ec/
4	COMERCIAL DE MANABI S.A.	www.bcmanabi.com/
5	DE GUAYAQUIL S.A.	www.bancoguayaquil.com
6	DE LOJA S.A.	www.bancodeloja.fin.ec/
7	DE MACHALA S.A.	www.bmachala.com/
8	DEL AUSTRO S.A.	www.bancodelaustro.com/
9	DEL LITORAL S.A.	www.bancodellitoral.com
10	DEL PACIFICO S.A.	www.bp.fin.ec/
11	DEL PICHINCHA C.A.	www.pichincha.com/
12	DELBANK	www.delbank.fin.ec/
13	GENERAL RUMIÑAHUI	www.bgr.com.ec/
14	INTERNACIONAL S.A.	www.bancointernacional.com.ec/
15	FINCA S.A.	www.bancofinca.com/
16	PROCREDIT S.A.	www.bancoprocredit.com.ec/
17	PRODUBANCO S.A	www.produbanco.com/
18	SOLIDARIO S.A.	www.banco-solidario.com/
19	SUDAMERICANO S.A.	www.sudamericano.fin.ec/
20	TERRITORIAL S.A.	www.bancoterritorial.com/
21	CITIBANK N.A.	www.citibank.com/
22	LLOYDS BANK LTD.	www.lloydstsb.com.ec/
23	BANCO PROMERICA S.A.	www.bancopromerica.ec/
24	CAPITAL S.A.	www.bancocapital.com/
25	D – Miro	www.d-miro.org
26	COOPNACIONAL S.A	www.coopnacional.com

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Cuadro No. 4: Entidades Financiera Públicas

No.	ENTIDAD	PAGINA WEB
1	BANCO DEL ESTADO	www.bancoestado.com/
2	BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	www.bevecuador.com/
3	BANCO NACIONAL DE FOMENTO	www.bnf.fin.ec/
4	CORPORACION FINANCIERA NAL.	www.cfn.fin.ec/
5	BANCO DEL BIESS	www.biess.fin.ec
6	BANCO CENTRAL DEL ECUADOR	www.bce.fin.ec
7	FONDO DE DESARROLLO DE LAS NACIONALIDADES Y PUEBLOS INDIGENAS DEL ECUADOR, FODEPI	www.fedepi.gob.ec
8	INSTITUTO ECUATORIANO DE CREDITO EDUCATIVO Y BECAS	www.iece.fin.ec

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

2.4.2 Sociedad Financiera

Institución que tiene como objetivo fundamental intervenir en el mercado de capitales y otorgar créditos para financiar la producción, la construcción, la adquisición y la venta de bienes a mediano y largo plazo.

Las Sociedades Financieras pueden también promover y crear empresas mercantiles, suscribir o colocar obligaciones de empresas privadas, captar fondos directamente del público y realizar otras diversas operaciones financieras.

Cuadro No. 5: Sociedades Financieras

No.	ENTIDAD	PAGINA WEB
1	CONSULCREDITO SOC. FINANCIERA S.A.	www.consulcredito.fin.ec/
2	DINERS CLUB DEL ECUADOR S.A.	www.dinersclub.com.ec/
3	FINANCIERA DE LA REPUBLICA S.A. FIRESA	N/A
4	FINANCIERA DEL AUSTRO S.A. FIDASA	www.fidasa.fin.ec/
5	GLOBAL SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	www.financieraglobal.com/
6	PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	N/A
7	SOCIEDAD FINANCIERA INTERAMERICANA S.A.	www.financierainteramericana.com
8	SOCIEDAD FINANCIERA LEASINGCORP S.A.	www.leasingcorp.fin.ec/
9	UNIFINSA SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	www.unifinsa.com/
10	VAZCORP SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	www.vazcorpsf.com/

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

2.4.3 Mutualistas

La unión de personas que tienen como fin el apoyarse los unos a los otros para solventar las necesidades financieras. Generalmente las mutualistas invierten en el mercado inmobiliario. Al igual que las cooperativas de ahorro y crédito están formadas por socios.

Cuadro No. 6: Mutualistas

No.	ENTIDAD	PAGINA WEB
1	AMBATO	www.mutualistaambato.com.ec/
2	AZUAY	www.mutazuay.com/
3	IMBABURA	www.mutualistaimbabura.com/
4	PICHINCHA	www.mutualistapichincha.com/

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

2.5 Sector Financiero Controlado por la SEPS

La Economía Popular corresponde a un conjunto de principios que regulan las actividades de producción, distribución, así en el Art. 283 de la Constitución dice que: *El sistema económico es social y solidario; reconoce al ser humano como sujeto y fin; propende a una relación dinámica y equilibrada entre sociedad, Estado y mercado, en armonía con la naturaleza; y tiene por objeto garantizar la*

producción y reproducción de las condiciones materiales e inmateriales que posibiliten el Buen Vivir. El sistema económico se integrará por las formas de organización económica pública, privada, mixta popular y solidaria, y las demás que la Constitución determine. La economía popular y solidaria se regulará de acuerdo con la ley e incluirá a los sectores cooperativistas, asociativos y comunitarios.

El artículo en mención presenta una concepción diferente a la economía, aquí se coloca al ser humano como centro de desarrollo de los pueblos y tienen como objetivo final el Buen Vivir, mediante la combinación del Estado, mercado, sociedad y naturaleza. La Economía Popular y Solidaria lo conforman el sector cooperativista, asociativo y comunitario, que da oportunidades de participación a las personas que aportan con el trabajo en el proceso de producción.

En la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria LOEPS se define a la Economía Popular y Solidaria como: *entiende por Economía Popular y Solidaria a la forma de organización económica, donde sus integrantes individual o colectivamente, organizan y desarrollan procesos de producción, intercambio, comercialización, financiamiento y consumo de bienes y servicios, para satisfacer necesidades y generar ingresos, basadas en la relación de solidaridad, cooperación y reciprocidad, privilegiando al trabajo y al ser humano como sujeto y fin de su actividad identidad social común como experiencias que se han desarrollado bajo distintas denominaciones y estructuras organizativas, siendo en realidad convergentes en sus propósitos y estando provistas de una misma racionalidad económica.* Ley de Economía Popular y Solidaria, Art. 1.

Según el Art. 311, el Sector Popular y Solidario está formado por: cooperativas de ahorro y crédito, entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales, cajas de ahorro; estos sectores recibirán un tratamiento diferenciado y preferencial del Estado, en la medida que dinamicen la producción en la Economía Popular y Solidaria.

La entidad que regula al sector de la Economía Popular y Solidaria, es la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria SEPS, entidad que funciona desde junio del 2012, pero empezó a supervisar a este sector desde enero del 2013.

La Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, registró a 6059 organizaciones que operan en el Ecuador, determinándose que las cooperativas manejan activos por alrededor de cinco mil millones de dólares, lo que equivaldría al 6% del PIB.

De este gran número de organizaciones, solo 42 cumplen un alto estándar de control, y antes de crearse la Superintendencia de Economía Popular y solidaria fueron controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

2.5.1 Cooperativas de Ahorro y Crédito

Es la unión de un grupo de personas que tienen como finalidad ayudarse los unos a los otros, para alcanzar sus necesidades financieras. La cooperativa no está

formada por clientes sino por socios, y que cada persona posee una pequeña participación dentro de esta.

Cuadro No. 7: Cooperativas de Ahorro y Crédito

No.	ENTIDAD	PAGINA WEB
1	11 DE JUNIO	www.oncedejunio.fin.ec/
2	15 DE ABRIL	www.coop15abril.fin.ec/
3	23 DE JULIO	www.coop23dejulio.fin.ec/
4	29 DE OCTUBRE	www.29deoctubre.fin.ec/
5	9 DE OCTUBRE	www.9octubre.fin.ec/
6	ALIANZA DEL VALLE	www.alianzadelvalle.fin.ec/
7	ANDALUCIA	www.andalucia.fin.ec/
8	ATUNTAQUI	www.atuntaqui.fin.ec/
9	BIBLIAN	www.cacpebiblian.fin.ec/
10	CACPECO	www.cacpeco.com/
11	CAJA CENTRAL COOPERATIVA FINANCOOP	www.financoop.net/
12	CALCETA N/A CAMARA DE COMERCIO DE QUITO	www.coopccp.com/
13	CHONE	www.coopchone.fin.ec/
14	CODESARROLLO	www.codesarrollo.fin.ec/
15	COMERCIO	www.coopcomer.fin.ec/
16	COOPAD	www.coopad.fin.ec/
17	COOPROGRESO	www.cooprogreso.fin.ec/
18	COTOCOLLAO	www.cooperativacotocollao.fin.ec/
19	EL SAGRARIO	www.elsagrario.com/
20	GUARANDA	www.guarandaltda.fin.ec/
21	JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA	www.coopjep.fin.ec/
22	LA DOLOROSA	www.ladolorosa.fin.ec/
23	MANUEL ESTABAN GODOY ORTEGA	www.coopmego.com/
24	NACIONAL	www.coopnacional.com/
25	OSCUS	www.oscus.fin.ec/

26	PABLO MUÑOZ VEGA	www.cpmv.fin.ec/
27	PADRE JULIAN LORENTE	www.lorente.fin.ec/
28	PASTAZA	www.cacpepas.fin.ec/
29	RIOBAMBA	www.cooprio.fin.ec/
30	SAN FRANCISCO	www.coac-sanfra.com/
31	SAN FRANCISCO DE ASIS	www.csfasis.fin.ec/
32	SAN JOSE	www.coopsanjose.fin.ec/
33	SANTA ANA	www.coopsantana.fin.ec/
34	SANTA ROSA	www.coopacs.fin.ec/
35	TULCAN	www.cooptulcan.com/
36	JARDIN AZUAYO	www.jardinazuayo.fin.ec/
37	CACPE DE LOJA	No Disponible
38	CAMARA DE COMERCIO DE AMBATO	No Disponible
39	CONSTRUCCION COMERCIO Y PRODUCCION, COOPCCP	No Disponible
40	MUSHUC RUNA	No Disponible
41	SAN PEDRO DE TABOADA	No Disponible
42	VICENTINA "MANUEL	No Disponible

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

2.6 Análisis de entorno

En el análisis de entorno se analizan las variables que pueden afectar de forma positiva o negativa en el desarrollo de una actividad presente o futura, así como el grado y la naturaleza de la influencia y sirve para hacer pronósticos sobre las implicaciones del desarrollo de las actividades.

2.6.1 Macro ambiente

El macro ambiente está formado por fuerzas externas que rodean a la organización, las cuales se pueden convertir en oportunidades o amenazas; estas pueden ser por factores políticos, económicos, sociales y tecnológicos.

2.6.1.1 Entorno Económico

Condiciones y tendencias generales de la economía que son relevantes en las actividades de organización. Está constituido por factores que influyen en el poder de compra y los patrones de gasto de los consumidores.

Otro concepto de entorno económico indica que son los relacionados con el comportamiento de la economía, el flujo de dinero, de bienes y servicios, tanto a nivel nacional o internacional.

Se considera la política monetaria y fiscal de los gobiernos, el nivel de ingresos, el producto interno bruto, el ahorro, la inversión, los precios, el nivel de empleo, etc.

Producto Interno

El PIB es el valor monetario de los bienes y servicios finales producidos por una economía en un período determinado. EL PIB es un indicador representativo que ayuda a medir el crecimiento o decrecimiento de la producción de bienes y servicios de las empresas de cada país, únicamente dentro de su territorio. Este indicador es un reflejo de la competitividad de las empresas.

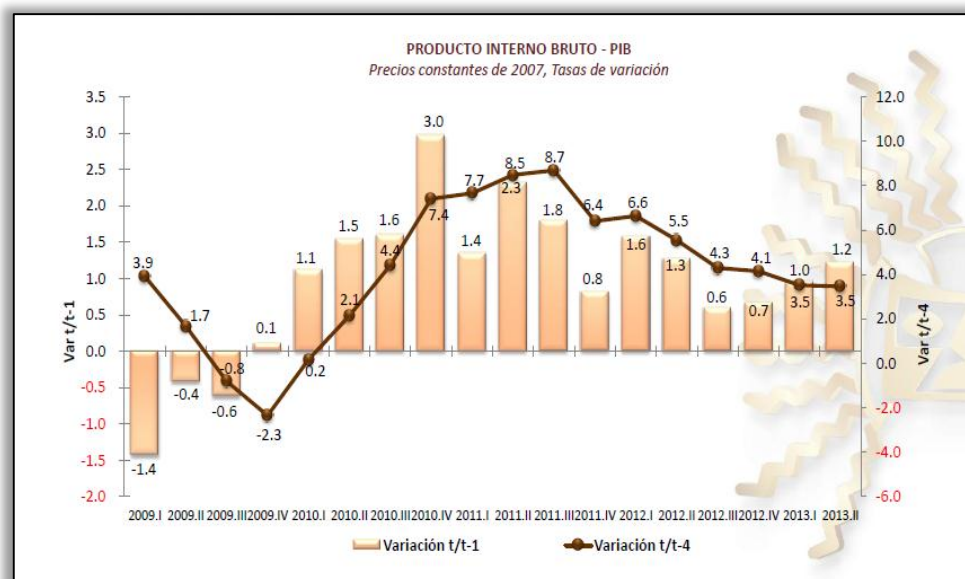


Gráfico No. 1: Producto Interno Bruto PIB.

Fuente: Banco Central del Ecuador.

El comportamiento del Producto Interno Bruto PIB, ha sido irregular durante los últimos años, debido a los cambios profundos que se encuentra aplicando el Gobierno actual.

El Producto Interno Bruto en el segundo trimestre del 2013 reportó un crecimiento de 1.19%, respecto al mismo período del año 2012, este crecimiento se debe a los altos precios del petróleo.



Gráfico No. 2: Contribuciones PIB

Fuente: Banco Central del Ecuador

Entre las variaciones inter anuales t/t-4 que más contribución tuvieron, se encuentran: la construcción con 0.65%, Correo y Comunicaciones con 0.57% y Transporte con 0.43%, no así la Electricidad y agua que contribuyó a la disminución en un 0.12%, del PIB de 3.5%.

Balanza comercial

Es la diferencia entre los bienes que un país vende al exterior y los que compra a otros países. Hay dos tipos: la negativa, que es cuando el valor de las exportaciones es inferior al de las importaciones, situación que típicamente se presenta en los países en vía de desarrollo. y la positiva, que es cuando el valor

de las exportaciones es superior que el de las importaciones. Escenario típico de los países industrializados.

El punto óptimo de la balanza comercial, se alcanza cuando el país se encuentra en equilibrio, es decir cuando el saldo entre las importaciones y las exportaciones es cero.

La balanza de pagos es importante porque muestra la capacidad productiva de un país, al ser un saldo positivo, se evidencia el incremento de las ventas hacia extranjero.

La balanza comercial es una herramienta de análisis de las relaciones comerciales de los países; pudiendo ser balanza comercial petrolera y no petrolera.

Cuadro No. 8: Balanza Comercial.

BALANZA COMERCIAL (1)										
Toneladas métricas en miles y valor USD FOB en millones										
	Ene - Nov 2010		Ene - Nov 2011		Ene - Nov 2012		Ene - Nov 2013		Variación 2013 - 2012	
	TM	Valor USD FOB	TM	Valor USD FOB	TM	Valor USD FOB	TM	Valor USD FOB	TM	Valor
Exportaciones totales	24,237	15,763.64	25,097	20,347.19	25,457	21,713.58	26,756	22,764.14	5.102%	4.8%
<i>Petroleras (2)</i>	123,671	8,669.7	124,744	11,872.4	129,355	12,697.4	135,063	12,922.5	4.4%	1.8%
<i>No petroleras</i>	7,034	7,093.9	7,764	8,474.7	7,464	9,016.2	7,937	9,841.6	6.3%	9.2%
Importaciones totales	12,555	17,695.0	13,100	21,039.2	13,010	22,220.3	14,645	24,116.1	12.6%	8.5%
<i>Bienes de consumo</i>	963	3,735.3	1,060	4,308.4	989	4,451.5	911	4,608.9	-7.9%	3.5%
<i>Tráfico Postal Internacional y Correos Rápidos (3)</i>			n.d.	124.9	n.d.	145.0	n.d.	201.8		39.2%
<i>Materias primas</i>	5,882	5,396.1	6,837	6,587.3	6,683	6,682.4	7,528	7,288.2	12.6%	9.1%
<i>Bienes de capital</i>	445	4,572.2	483	5,346.9	501	5,897.7	528	6,275.1	5.4%	6.4%
<i>Combustibles y Lubricantes</i>	5,254	3,732.7	4,717	4,579.2	4,833	4,982.2	5,672	5,622.5	17.4%	12.9%
<i>Diversos</i>	10.9	68.7	4.3	34.8	4.1	39.7	6.0	57.5	46.3%	44.8%
<i>Ajustes (4)</i>		189.9		57.6		21.9		62.0		183.3%
Balanza Comercial - Total		-1,931.3		-692.0		-506.7		-1,351.9		
<i>Bal. Comercial - Petroleras</i>		4,937.0		7,293.3		7,715.2		7,300.0		-5.4%
<i>Bal. Comercial - No petrolera</i>		-6,868.4		-7,985.3		-8,221.9		-8,651.9		-5.2%

Fuente: Banco Central del Ecuador

La variación entre el 2.012 y 2.013 de las exportaciones petroleras tuvo un valor positivo de 1.8% y las no petroleras en 9.2%; siendo la variación de las exportaciones totales de 4.8%; en el caso de las importaciones la variación registrada fue de 8.5%.

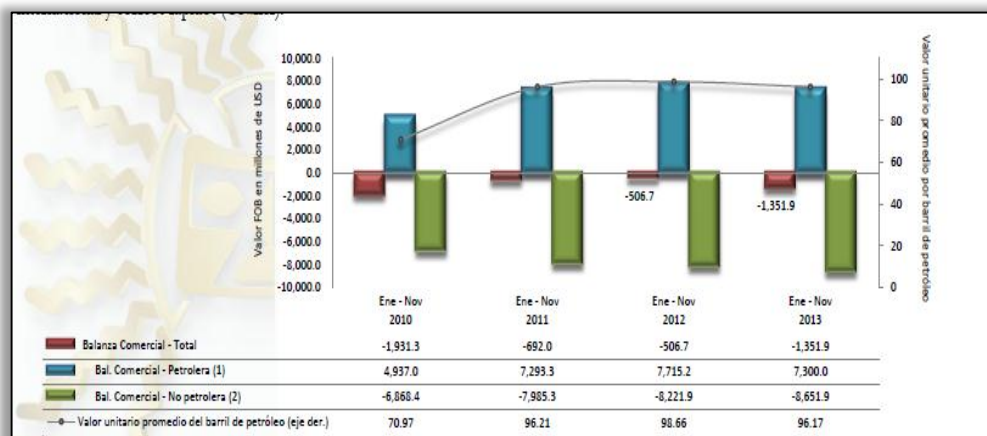


Gráfico No. 3: Balanza Comercial Petrolera y No Petrolera

Fuente: Banco Central del Ecuador.

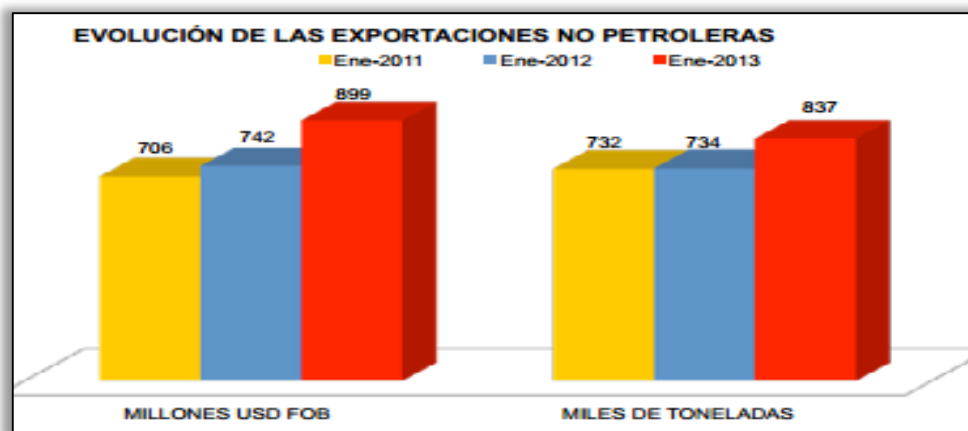


Gráfico No. 4: Evolución exportaciones no petroleras

Fuente: Petroecuador

La variación de la balanza comercial petrolera fue negativa en -5.4%, mientras que la balanza comercial no petrolera 5.2%.

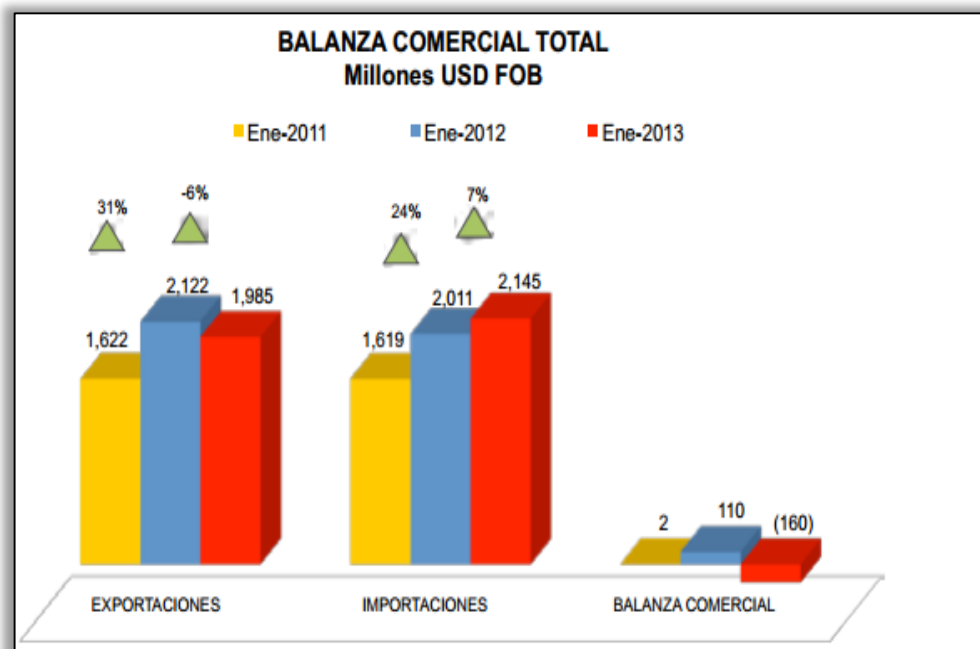


Gráfico No. 5: Balanza Comercial

Fuente: Petroecuador

En el 2013, las exportaciones del Ecuador, en valor FOB, fueron de USD. \$22.764.1 millones, representando un incremento de 4.8% en relación al 2012, en donde las ventas fueron USD. \$21.713.6 millones.

Al 2013, el resultado de la balanza comercial fue negativa en USD. \$1.059.9 millones, ya que se evidencia que las exportaciones sumaron USD. \$20.752 millones y las importaciones sumaron USD. \$21.812 millones.

Inflación

La inflación es una medida económica que indica el crecimiento generalizado de los precios de bienes, servicios y factores productivos dentro de una economía en un periodo determinado. Para su cuantificación se usa el índice de precios al consumo.

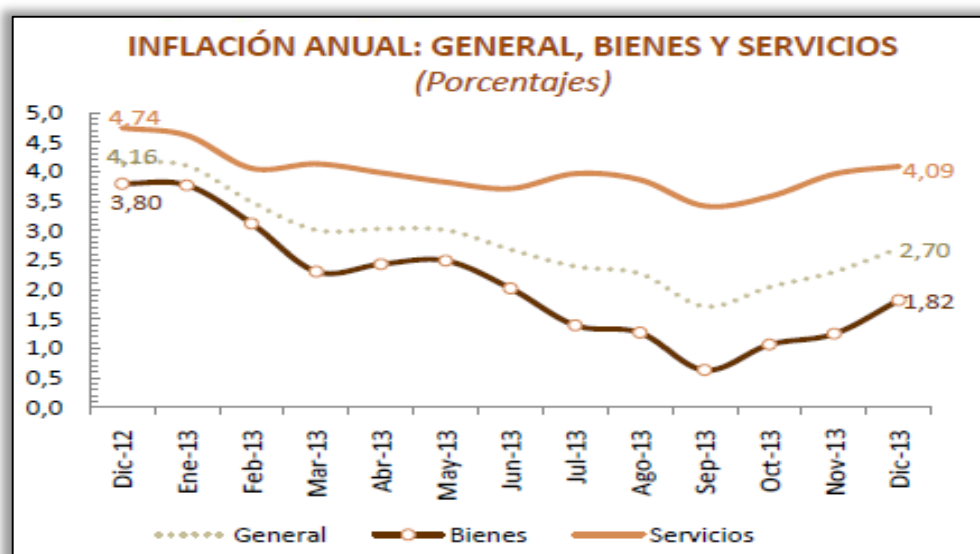


Gráfico No. 6: Inflación anual

Fuente: Banco Central del Ecuador

La inflación anual a diciembre del 2013 se ubicó en 2.70%, porcentaje inferior al de igual mes del 2012 que fue de 4.16%.

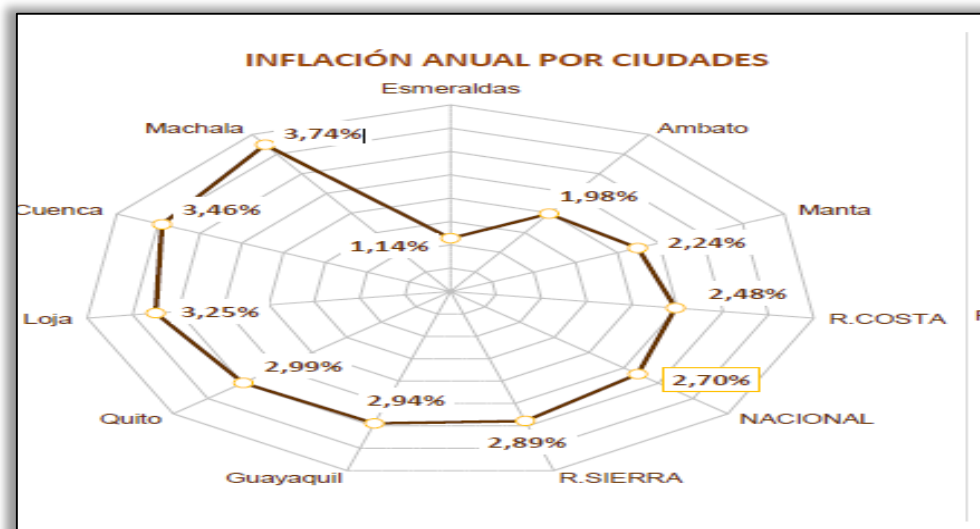


Gráfico No. 7: Inflación anual por ciudades

Fuente: Banco Central del Ecuador

Entre las ciudades que registraron mayor inflación a diciembre del 2013, están Machala con 3.74%, Cuenca con 3.46%, Quito 2.99% y Guayaquil con 2.99; con un promedio en la región sierra del 2.89% y del 2.40% en la costa; la ciudad que registro menor inflación fue Ambato con 1.98%.

Tasa de interés

La tasa de interés (o tipo de interés) es el precio del dinero o pago estipulado, por encima del valor depositado, que un inversionista debe recibir, por unidad de tiempo determinando, del deudor, a raíz de haber utilizado su dinero durante ese

tiempo. Con frecuencia se le llama "el precio del dinero" en el mercado financiero, ya que refleja cuánto paga un deudor a un acreedor por usar su dinero durante un periodo.

La tasa activa se aplica a las colocaciones, es decir a los créditos otorgados por las instituciones financieras, este interés representa los ingresos en las operaciones de crédito.

Tasa pasiva, aplicable a las captaciones, son las que se pagan a los clientes, que han dejado dinero para el desarrollo financiero, y el monto de los intereses resultante que pague la institución financiera, representándole un gasto.

El Banco Central del Ecuador publica mensualmente las tasas de interés efectivas pasivas referenciales para las captaciones de depósitos de plazo fijo por rangos de plazo, con base en la información que reciba de sus tasas de interés aplicadas por las instituciones del sistema financiero privado en sus operaciones.

Por lo expuesto el Banco Central del Ecuador, para el mes de noviembre del 2.013, fijo las tasas referenciales activas y pasivas, de acuerdo a la siguiente información:

Cuadro No. 9: Tasa Interés

TASAS DE INTERÉS			
1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	8.17	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.53	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.20	Productivo PYMES	11.83
Consumo	15.91	Consumo	16.30
Vivienda	10.64	Vivienda	11.33
Microcrédito Acumulación Ampliada	22.44	Microcrédito Acumulación Ampliada	25.50
Microcrédito Acumulación Simple	25.20	Microcrédito Acumulación Simple	27.50
Microcrédito Minorista	28.82	Microcrédito Minorista	30.50
2. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS PROMEDIO POR INSTRUMENTO			
Tasas Referenciales		Tasas Referenciales	
	% anual		% anual
Depósitos a plazo	4.53	Depósitos de Ahorro	1.41
Depósitos monetarios	0.60	Depósitos de Tarjetahabientes	0.63
Operaciones de Reporto	0.24		
3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales		Tasas Referenciales	
	% anual		% anual
Plazo 30-60	3.89	Plazo 121-180	5.11
Plazo 61-90	3.67	Plazo 181-360	5.65
Plazo 91-120	4.93	Plazo 361 y más	5.35

Fuente: Banco Central del Ecuador

2.6.1.2 Entorno socio – cultural

Se compone de actitudes, formas de ser, expectativas, grados de inteligencia y educación, creencias y costumbres de las personas de un grupo o sociedad determinados.

2.6.1.3 Entorno Político – Legal

Está formado por las leyes, las agencias gubernamentales y los grupos de presión que influyen en los individuos y organizaciones de una sociedad determinada. El gobierno afecta prácticamente a todas las empresas y todos los aspectos de la vida. En cuanto a lo referente a los negocios, desempeña dos papeles principales: los fomenta y los limita.

Durante los últimos veinte años, el Ecuador ha tenido cambios políticos frecuentes, por el Palacio de Carondelet han pasado 7 presidentes, con un período promedio de permanencia de dos años; el actual Gobierno del Econ. Rafael Correa Delgado, ha sido la excepción, quien se encuentra en el poder ya por siete años.

Con el Gobierno de Abdalá Bucarán, inicio una época de constante inestabilidad política, asumió sus funciones en agosto de 1.996, antes de su caída en 1.997, su administración se caracterizó por constantes cambios administrativos y abusos de poder en su breve período presidencial, como oferta de campaña electoral, desarrolló el Plan de Vivienda *Un solo toque*, en la provincia del Guayas.

En febrero de 1.997, es nombrado como Presidente Interino Fabián Alarcón, quien duró en su cargo hasta agosto de 1.998, fecha en la cual sube al Poder Jamil Mahuad, persona tristemente recordada por la mayor crisis económica del

Ecuador, fue en este gobierno que inicia la dolarización, con un dólar cotizado en veinticinco mil sucres.

Jamil Mahuad fue destituido por un golpe de estado en enero del 2.000, y fue reemplazado por su Vicepresidente Gustavo Noboa Bejarano; el 2.003 asume la Presidencia Constitucional del Ecuador el Coronel Lucio Gutiérrez, quien fue el protagonista del golpe de estado el año 2.000. El 2.005 es destituido por Paco Velasco y Radio la Luna, teniendo que abandonar el país y pedir asilo en Brasil.

El Coronel Gutiérrez fue reemplazado por el Vicepresidente Alfredo Palacio, quien nombró a Rafael Correa como como Ministro de Finanzas, y quien será más adelante candidato a Presidente, ganando las elección con un 56,67%.

El Economista Correa asumió el poder en enero del 2.007 y a partir de esta fecha el Ecuador entró en una nueva era de cambios, conocida como *Revolución Ciudadana* que es un modelo económico equitativo, sustentable intercultural y solidario, que ha traído resistencia, malestar y confrontación entre simpatizantes y retractares del régimen. Para este fin se lanza el Plan Nacional de Desarrollo, conocido como el Plan del Buen Vivir, que ha tenido 3 versiones, hace referencia a 12 objetivos, para llegar a los sectores más desprotegidos de la sociedad.

Para dar inicio a los cambios planteados por el Gobierno, uno de los primeros decretos fue llamar a consulta y de manera seguida la instalación de una nueva Asamblea Constituyente de plenos poderes, que tenía como objetivo quitar privilegios a los partidos tradicionales a esa fecha.

En los primeros meses de Gobierno, se incrementó en un 15% la inversión social del Estado; duplicando el Bono de Desarrollo Humano, destinado a ayudar a las familias en situación de pobreza; e incrementó el bono de la vivienda en un 100% destinado a la compra, construcción y adecuación de las viviendas para las personas con menos recursos económicos.

En el 2.007 la consulta popular aprueba en un 81,72% la instalación de una Asamblea Constituyente, que redacte una nueva Constitución y apruebe leyes con las cuales se transforme el marco institucional del Estado, en un período máximo de 180 días.

La Asamblea Constituyente, fue instalada en Montecristi en noviembre del 2.007, siendo presidente de la misma Alberto Acosta, e integrada por 130 asambleístas, redactan la Constitución y 6 Leyes: Ley para la Equidad Tributaria, Ley para la Recuperación del uso de los Recursos Petroleros del Estado y la Racionalización Administrativa de los Procesos de Endeudamiento, Ley Orgánica Reformatoria e interpretativa a la Ley de Equidad Tributaria, Ley Reformatoria al Código de Ejecución de Penas y Código Penal para la Transformación del Sistema de Rehabilitación Social, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y Ley Orgánica de transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad.

EL Consejo Nacional Electoral llama a nuevas elecciones para presidente y asambleístas, y el Econ. Rafael Correa Delgado, gana nuevamente las elecciones en primera vuelta con un 55.2%.

En mayo del 2011 se convoca a una nueva consulta popular, en la que se incluyeron diez preguntas y donde el tema central fue la transformación de la Función Judicial, con temas de relleno como los juegos de azar, las corridas de toros y las peleas de gallos.

El Econ. Rafael Correa, se lanza a una tercera candidatura que gana ampliamente con un 56.92% en primera vuelta, es posesionado en mayo del 2013, fecha en la cual empieza la época más dura del cambio.

Política de vivienda

En el Ecuador se han implementado políticas públicas direccionadas al sector vivienda, pero en su mayoría han respondido a intereses particulares y políticos de los gobiernos de turno, sin análisis técnicos del sector.

En los años de la década de 1970, el gobierno del Gral. Rodríguez Lara lanzó programas de construcción de viviendas, financiadas con recursos petroleros, con el fin de erradicar asentamientos irregulares. A inicios de los años 80, con el regreso a la democracia, se inicia una nueva etapa en la planificación del Estado, es así como el gobierno de Jaime Roldós y Oswaldo Hurtado se crea el Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV, entidad que junto a la Junta Nacional de la Vivienda desarrollaron programas de ampliación, mejoramiento y construcción de viviendas.

En el Gobierno del Ing. León Febres Cordero, se construyeron alrededor de 104 mil viviendas y en el Gobierno del Dr. Rodrigo Borja a través del BEV se construyeron 84 mil viviendas, destinadas principalmente a la clase media y media-baja.

Los años 90 se caracterizaron por la liberalización económica y la disminución de la participación del Estado. En el Gobierno del Arq. Sixto Durán-Ballén, se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, entidad que absorbió a la Junta Nacional de Vivienda JNV, logrando la construcción de alrededor de setenta y cinco mil viviendas (déficit cuantitativo) y la reconstrucción de otras treinta y nueve mil (déficit cualitativo).

En el periodo presidencial del Dr. Jamil Mahuad y del Dr. Ricardo Noboa se creó el Sistema de Incentivos para la Vivienda SIV, con la fórmula ABC.

El Coronel Lucio Gutiérrez y el Dr. Alfredo Palacio, mantuvieron los incentivos para construcción y mejoramiento de vivienda.

Es en el gobierno del Econ. Rafael Correa Delgado donde se inicia una reorganización de la política de vivienda y el aumento de bono tanto en el sector urbano como rural, siendo construidas más de 180 mil viviendas.

En la Constitución del Ecuador de 1.998, Capítulo 4, Artículo 32, inciso 2, textualmente se indicaba: *El Estado estimulará los programas de vivienda de interés social, para hacer efectivo el derechos de los ciudadanos a la vivienda;* y

en la Constitución del 2.008 Capítulo segundo, Derechos del buen vivir, sección sexta, para Hábitat y vivienda, Art. 30 dice: *Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica*, es decir se reconoce el derecho de los ciudadanos a tener una vivienda digna.

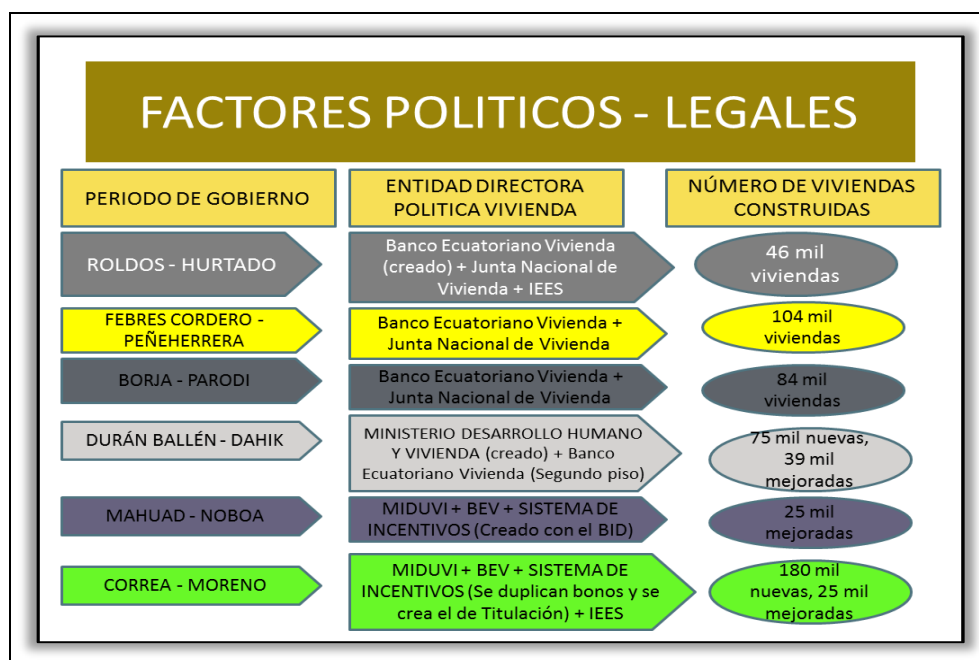


Gráfico No. 8: Factores políticos - legales

Fuente: Escuela Politécnica del Litoral

La Subsecretaría de Vivienda será el ente rector de la vivienda en todo el país, gestionando la obtención de los recursos para cumplir con la entrega del bono de vivienda a los sectores más vulnerables de la población, revisando periódicamente el valor y los parámetros de calidad que el Ministerio de

Desarrollo Urbano y Vivienda establece para vivienda de interés social; así como vigilando la participación del sector público, privado y ONG's.

2.6.1.4 Entorno demográfico

Es el estudio estadístico de la población humana y su distribución. Involucra a todas las personas que constituyen los mercados.

Población

Población humana, en sociología y biología, es el grupo de personas que viven en un área o espacio geográfico.

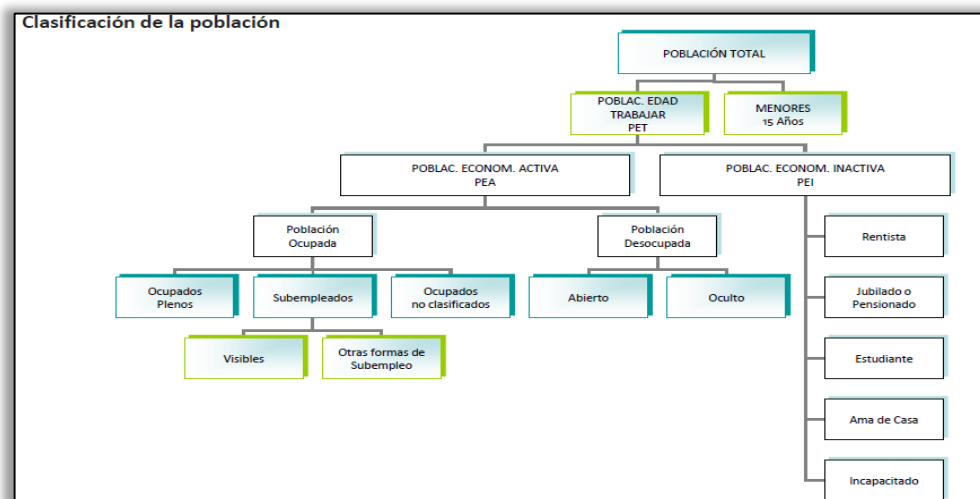


Gráfico No. 9: Clasificación de la población

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

La población se clasifica en económicamente activa PEA y económicamente inactiva PEI; dentro del PEA está la población ocupada que incluye: los ocupados

plenos, los subempleados y ocupados no clasificados, y los desocupados en abierto y ocultos.

Cuadro No. 10: Población del Ecuador por provincias

PROVINCIA	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	URBANO	RURAL	VIVIENDA	RAZÓN NIÑOS MUJERES	ANALFABETISMO	EDAD PROMEDIO
Nacional	7,177,683	100.00	7,305,816	100.00	14,483,499	9,090,786	5,392,713	4,654,054	384.30	6.80	28
Azuay	337,044	4.70	375,083	5.13	712,127	380,445	331,682	273,186	352.80	6.70	29
Bolivar	89,875	1.25	93,766	1.28	183,641	51,792	131,849	65,237	423.60	13.90	29
Cañar	105,235	1.47	119,949	1.64	225,184	94,525	130,659	88,431	386.50	12.20	29
Carchi	81,155	1.13	83,369	1.14	164,524	82,495	82,029	51,978	362.60	6.20	30
Cotopaxi	198,625	2.77	210,580	2.88	409,205	120,970	288,235	142,766	407.20	13.60	26
Chimborazo	219,401	3.06	239,180	3.27	458,581	187,119	271,462	171,520	385.60	13.50	29
El Oro	304,362	4.24	296,297	4.06	600,659	464,629	136,030	193,809	355.70	4.10	29
Esmeraldas	271,312	3.78	262,780	3.60	534,092	265,090	269,002	159,411	495.60	9.80	26
Guayas	1,815,914	25.30	1,829,569	25.04	3,645,483	3,080,055	565,428	1,077,883	369.50	5.00	29
Imbabura	193,664	2.70	204,580	2.80	398,244	209,780	188,464	122,827	379.60	10.60	29
Loja	220,794	3.08	228,172	3.12	448,966	249,171	199,795	155,308	396.70	5.80	29
Los Rios	398,099	5.55	380,016	5.20	778,115	415,842	362,273	232,466	430.90	9.30	28
Manabí	689,299.00	9.60	680,481	9.31	1,369,780	772,355	597,425	400,879	403.00	10.20	28
Morona Santiago	74,849.00	1.04	73,091.00	1.00	147,940	49,659	98,281	46,042	654.60	6.60	23
Napo	52,774	0.74	50,923	0.70	103,697	35,433	68,264	28,976	545.10	6.30	24
Pastaza	42,260	0.59	41,673	0.57	83,933	36,927	47,006	25,864	518.00	6.90	25
Pichincha	1,255,711	17.49	1,320,576	18.08	2,576,287	1,761,867	814,420	873,228	326.30	3.60	29
Tungurahua	244,783	3.41	259,800	3.56	504,583	205,546	299,037	184,424	331.30	7.50	30
Zamora Chinchipe	47,452	0.66	43,924	0.60	91,376	36,163	55,213	30,126	530.10	5.50	25
Galápagos	13,021	0.18	12,103	0.17	25,124	20,738	4,386	9,119	305.80	1.30	29
Sucumbios	92,848	1.29	83,624	1.14	176,472	73,040	103,432	53,794	494.40	6.80	25
Orellana	72,130	1.00	64,266	0.88	136,396	55,928	80,468	41,040	581.50	6.50	24
Santo Domingo	183,058	2.55	184,955	2.53	368,013	270,875	97,138	114,198	413.00	6.30	27
Santa Elena	156,862	2.19	151,831	2.08	308,693	170,342	138,351	101,893	473.10	5.20	27
Zonas no delimitadas	17,156	0.24	15,228	0.21	32,384	-	32,384	9,649	500.20	12.00	26

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

En el Ecuador el Censo de Población y Vivienda realizado el 2.010, identifico que el país tenía 14.483.499 habitantes de ellos 7.305.816 eran mujeres, lo que equivale a 50.44% y 7.177.683 hombres con un 49.56%; con el estimado de crecimiento del 1,40% los habitantes del Ecuador a finales del 2.014 serán de 15.774.740 habitantes.

Cuadro No. 11: Clasificación de la población porcentajes

CLASIFICACIÓN DE LA POBLACIÓN		2009	2010	2010	2010	2010	2011	2011	2011	2011	2012	2012	2012	2012	2013	2013	2013	
		Dic.	Mar.	Jun.	Sep.	Dic.	Mar.	Jun.	Sep.	Dic.	Mar.	Jun.	Sep.	Dic.	Mar.	Jun.	Sep.	
Población en Edad de Trabajar (PET)		82.9%	83.0%	83.6%	83.5%	84.0%	84.5%	84.6%	83.5%	83.7%	83.9%	83.9%	84.3%	84.9%	84.7%	84.7%	83.2%	
	Población Económicamente Activa (PEA)	57.1%	59.1%	56.6%	57.2%	54.6%	55.5%	54.6%	55.2%	55.4%	57.2%	56.6%	55.1%	54.7%	54.9%	55.6%	55.2%	
	Ocupados	92.1%	90.9%	92.3%	92.6%	93.9%	93.0%	93.6%	94.5%	94.9%	95.1%	94.8%	95.4%	95.0%	95.4%	95.1%	95.4%	
	Ocupados No clasificados	2.8%	2.0%	1.6%	1.0%	1.2%	1.8%	1.3%	0.9%	0.8%	1.3%	2.0%	2.0%	3.1%	1.9%	1.9%	2.2%	
	Ocupados Plenos	38.8%	37.6%	40.3%	41.9%	45.6%	41.2%	45.6%	47.9%	49.9%	49.9%	49.9%	51.1%	52.1%	48.4%	46.7%	50.4%	
	Subocupados	50.5%	51.3%	50.4%	49.6%	47.1%	50.0%	46.7%	45.7%	44.2%	43.9%	43.0%	42.3%	39.8%	45.0%	46.4%	42.9%	
	Visibles	10.3%	12.1%	10.6%	10.2%	9.5%	10.5%	8.5%	8.6%	7.6%	8.8%	7.3%	8.0%	6.1%	8.3%	9.4%	7.1%	
	Otras formas	40.2%	39.3%	39.8%	39.4%	37.7%	39.5%	38.3%	37.1%	36.7%	35.1%	35.7%	34.3%	33.8%	36.7%	37.0%	35.8%	
	Desocupados/Desempleados	7.9%	9.1%	7.7%	7.4%	6.1%	7.0%	6.4%	5.5%	5.1%	4.9%	5.2%	4.6%	5.0%	4.6%	4.9%	4.6%	
	Cesantes	5.5%	6.7%	4.9%	5.8%	4.2%	5.2%	4.4%	4.7%	3.3%	4.0%	3.8%	3.5%	3.1%	3.5%	3.4%	3.7%	
	Trabajadores Nuevos	2.5%	2.4%	2.8%	1.7%	1.9%	1.8%	1.9%	0.8%	1.8%	0.9%	1.4%	1.1%	1.9%	1.2%	1.5%	0.8%	
	Desempleo Abierto	6.0%	7.4%	5.9%	6.1%	4.5%	5.7%	5.1%	4.8%	3.9%	4.2%	4.3%	4.1%	4.0%	4.2%	4.1%	4.0%	
	Desempleo Oculto	1.9%	1.7%	1.8%	1.3%	1.6%	1.3%	1.2%	0.7%	1.2%	0.6%	0.8%	0.5%	1.0%	0.5%	0.8%	0.6%	
	Población Económicamente Inactiva (PEI)		42.9%	40.9%	43.4%	42.8%	45.4%	44.5%	45.4%	44.8%	44.6%	42.8%	43.4%	44.9%	45.3%	45.1%	44.4%	44.8%

Fuente: Banco Central del Ecuador

La población económicamente activa PEA la constituyen los habitantes de más de 10 años que trabajan por lo menos una hora a la semana o aquellos que no tienen empleo pero están disponibles para trabajar.

La población económicamente inactiva PEI, la constituyen los habitantes de menos de 10 años, personas de la tercera edad y personas con discapacidad.

La población en edad de trabajar al 2.013 es de 1.205.0271 habitantes, de los cuales el 55.2% es económicamente activa, lo que equivale a 6.687.900 habitantes, de estos el 95.4% están entre ocupados plenos y desocupados.

Tasa de crecimiento

Promedio porcentual anual del cambio en el número de habitantes, como resultado de un superávit (o déficit) de nacimientos y muertes, y el balance de los migrantes que entran y salen de un país. El porcentaje puede ser positivo o negativo.

La tasa de crecimiento es un factor que determina la magnitud de las demandas que un país debe satisfacer por la evolución de las necesidades de su pueblo en cuestión de infraestructura (por ejemplo, escuelas, hospitales, vivienda, carreteras), recursos (por ejemplo, alimentos, agua, electricidad), y empleo. El rápido crecimiento demográfico puede ser visto como una amenaza por los países vecinos.

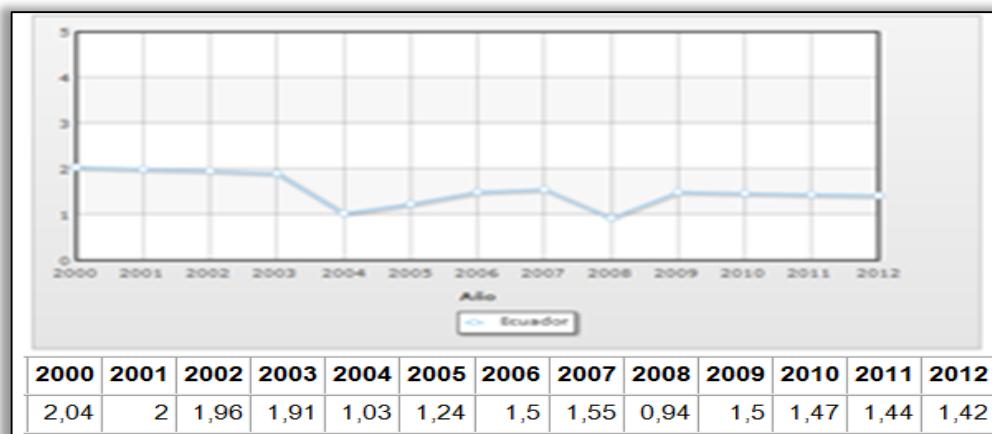


Gráfico No. 10: Tasa de crecimiento en Ecuador

Fuente: <http://www.indexmundi.com/>

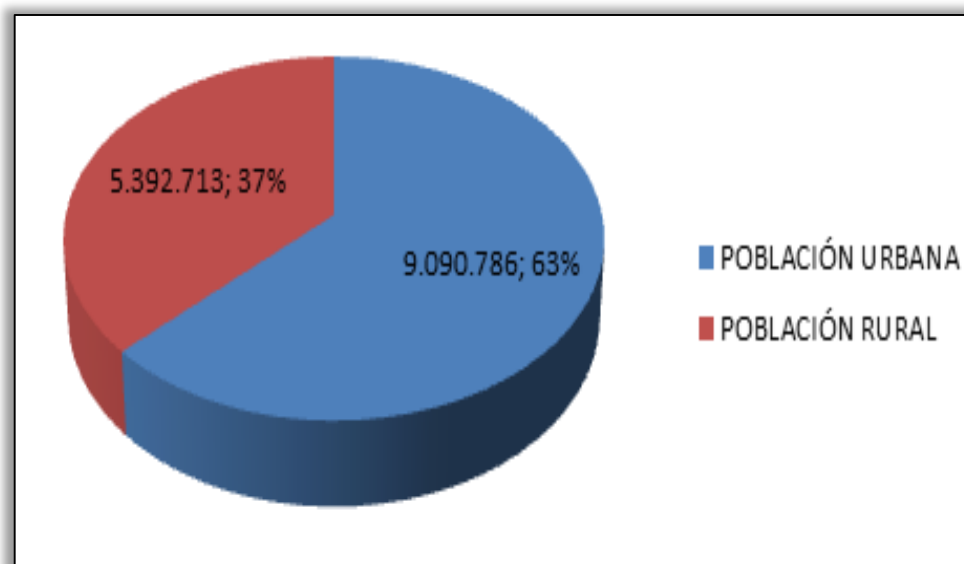


Gráfico No. 11: Población urbana y rural en Ecuador

Fuente: <http://www.eruditos.net>

Pobreza

La pobreza por ingresos rural bajó 4,23 puntos. En junio del 2.013 se ubicó en 40,73% frente a 44,96% del mismo mes del año anterior, según la última Encuesta Nacional de Empleo y Desempleo (ENEMDU) del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

Así también la pobreza extrema rural registró una caída al pasar de 20,00% en junio del 2.012 a 16,99% en el 2.013, lo que representa 3,01 puntos menos.

En el sexto mes del año, la pobreza a nivel nacional se ubicó en 23,69%, 1,65 puntos menos que lo registrado en el mismo mes del año anterior cuando llegó a 25,34%, siendo esta una reducción no estadísticamente significativa.

La extrema pobreza también bajó al pasar de 9,40% en junio del 2.012 a 8,51% en el mismo mes de este año.

En lo que se refiere a pobreza urbana se ubicó en 14,93% en junio del 2.013 frente al 15,29% del 2.012. Mientras la extrema pobreza urbana pasó de 3,97% en 2.012 a 4,16% en junio del 2.013.

La ciudad que registra mayor pobreza es Guayaquil con 13,75%, seguida de Machala con 12,82%, mientras Cuenca y Quito son las que menos registran con 6,01% y 8,35% respectivamente.

En junio de 2.013, la línea de pobreza se ubicó en 2,57 dólares per cápita diarios. Los individuos cuyo ingreso per cápita es menor a la línea de pobreza son considerados pobres.

En términos de desigualdad, la cifra no muestra cambios estadísticamente significativos. Así el coeficiente de GINI se ubicó en 0,463 frente al 0,471 del 2.012. El coeficiente de GINI es el índice que mide la desigualdad de los ingresos entre la población, en un intervalo de 0 a 1 (el 0 corresponde a la perfecta igualdad).

Dentro de las cifras laborales, el desempleo urbano se ubicó en 4,89% en junio de 2.013 frente a 5,20% del mismo mes del año anterior. Por otro lado el subempleo en el área urbana llegó a 46,25% y la ocupación plena a 46,92%.

Empleo y desempleo

El empleo es la concreción de una serie de tareas a cambio de una retribución pecuniaria denominada salario. En las sociedad presente, los trabajadores comercian sus capacidades en el denominado mercado laboral, que está regulado por las potestades del estado para evitar conflictos. La empresa sería el lugar donde las facultades de los distintos trabajadores interactúan con la finalidad de percibir una ganancia.

El desempleo es el ocio involuntario de una persona que desea encontrar trabajo, Situación en la que se encuentran las personas que teniendo edad, capacidad y deseo de trabajar y no pueden conseguir un puesto de trabajo viéndose sometidos a una situación de paro forzoso.

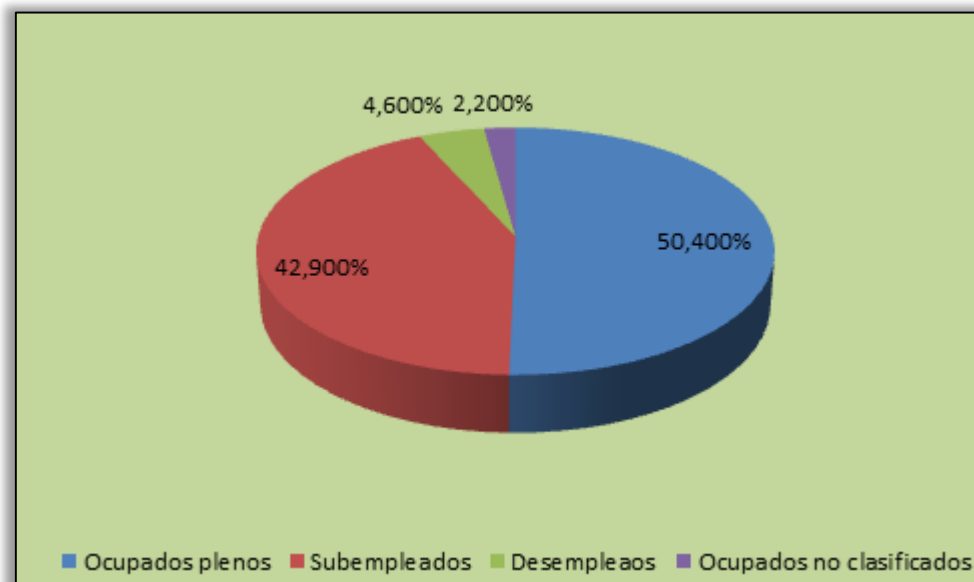


Gráfico No. 12: Distribución población total

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

De la población económicamente activa el 50.4% son ocupados plenos, el 42.90% son subempleados, el 4.60% es desempleado y el 2.20% son ocupados no clasificados.

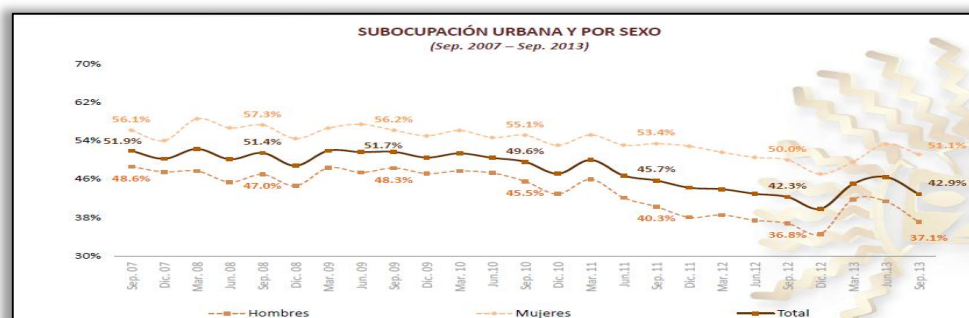


Gráfico No. 13: Subocupación urbana por sexo

Fuente: Banco Central del Ecuador

En el 2013, del 42.90% de desocupados, el 51.1% son mujeres y el 27.1% lo conforman los hombres, en relación al 2012 en donde los desocupados eran 42.3%, de los cuales 50% fueron mujeres y el 36.8% hombres; con lo que se concluye que los habitantes desocupados se incrementaron.

Remesas del exterior

Las remesas son ingresos que recibe el país procedentes de los migrantes, y cuyo destino son familias que residen en el Territorio Nacional. Como consecuencia de las crisis mundiales, sobre todo en España y Estados Unidos, las remesas se han disminuido, ya que muchos ecuatorianos se han quedado sin trabajo y muchos otros han regresado al país, acogiéndose al programa de regreso del actual Gobierno Nacional; es como el Banco Central del Ecuador

reportó que ha existido una constante disminución a partir del año 2011 de las remesas del exterior.

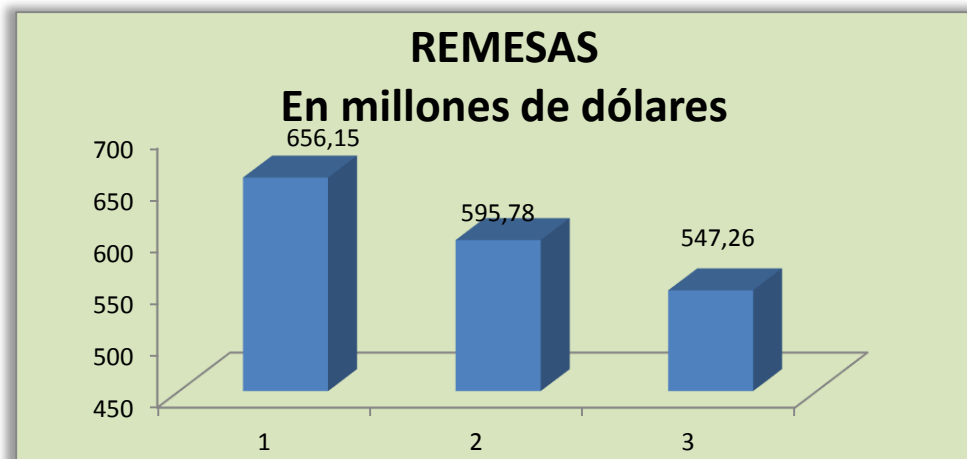


Gráfico No. 14: Remesas desde el 2011

Fuente: Banco Central del Ecuador

En el primer trimestre del 2013 el Ecuador recibió USD. \$547,26 millones en comparación al primer trimestre del 2012, que ingresaron USD. \$595,78 millones, lo que representó una disminución del 8,32%. En el 2011, las remesas fueron de USD. \$656,15 millones, lo que demuestra una disminución entre el 2011 y el 2013 de USD. 108.89 millones.

En el 2013 ingresaron de Estados Unidos, USD. \$255,89 millones; seguido de España con USD. \$183,79 millones; e Italia con USD. \$42,46 millones. Las ciudades que recibieron más remesas fueron Guayas con USD. \$173.15 millones, Azuay con USD. \$112.47 millones y Pichincha con USD. \$77,94 millones.

2.6.1.5 Entorno medioambiental

Se habla del grado de concientización ecológica de cada sociedad, las normas protectoras del medio ambiente, el uso de tecnologías respetuosas con el medio ambiente o el control de residuos peligrosos que pueden afectar a la actividad de una empresa. En general incluye los recursos naturales que afecta a las actividades de marketing.

Geográfico

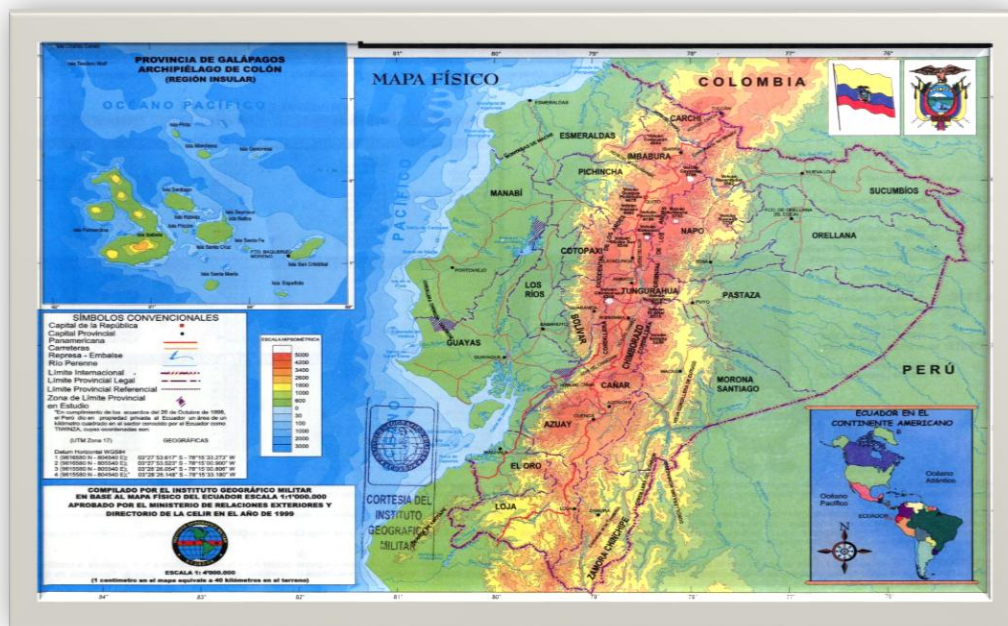


Gráfico No. 15: Mapa Físico Ecuador

Fuente: Instituto Geográfico Militar

La República del Ecuador, se encuentra ubicada al noroccidente de América del Sur, en una zona tórrida, entre los paralelos 01°30' Norte y 03°23.5' Sur y los meridianos 75°12' y 81°00' occidente; está atravesada por la línea ecuatorial.

Tiene una extensión territorial de 270.670 kilómetros cuadrados, la capital del Ecuador es Quito, se encuentra atravesado de norte a sur de la Cordillera de los Andes, lo que produce una diversidad de climas, en sus regiones litoral, costa, Amazonía e insular.

Actualmente tiene 24 provincias, distribuidas en sus cuatro regiones naturales, en cada una de las cuales tiene diversidad de flora y fauna.

El Ecuador es un Estado soberano, democrático e independiente, su actual Presidente Constitucional es el Econ. Rafael Correa Delgado, que se encuentra en el poder desde el año 2007.

2.6.1.6 Entorno tecnológico

Se refiere a la suma total del conocimiento que se tiene de las formas de hacer las cosas; cómo se diseñan, producen, distribuyen y venden los bienes y los servicios. Son elementos de cambio que pueden suponer tanto el éxito como el fracaso de una empresa y dan lugar a nuevos productos y oportunidades de mercado.

Los cambios tecnológicos son de gran impacto en las empresas, específicamente el internet se ha convertido en el motor que estimula la productividad y es

considerado como un factor importante en la capacidad de un país para mejorar sus condiciones de vida. Este medio ayuda a dinamizar la comercialización a través del aumento de la velocidad de distribución, eliminando barreras geográficas y modificando el equilibrio y la flexibilidad de los productos.

La tecnología representa oportunidades y amenazas que deben ser incluidas en la formulación de estrategias de las empresas, ya que son el ingrediente fundamental para la creación, modificación de productos, y por ello contribuyen en los costos, para que los mismos sean competitivos.

2.6.2 Micro ambiente

Conjunto de factores en el entorno inmediato de una empresa que influyen en la capacidad de esta para servir a sus clientes, es decir a la propia compañía, sus intermediarios, sus mercados meta, los competidores y los públicos que atiende.

2.6.2.1 Proveedores

Empresas que proporcionan recursos a la empresa para producir bienes y servicios.

La vivienda es la base del patrimonio familiar, es una inversión, que debe ser cancelada a largo plazo con el ingreso mensual de un ciudadano, porque generalmente son adquiridas con créditos hipotecarios a instituciones financieras a un plazo de hasta 30 años.

Los proveedores dentro del mercado inmobiliario son los constructores, corredores y promotores, instituciones financieras, en el primer caso, son los que dan forma a la vivienda y que también la pueden comercializar, en el segundo son los intermediarios que realizan la venta, y los terceros son los que en muchos casos proveen de crédito hipotecario para la adquisición. Los constructores están en la obligación de garantizar la construcción por el lapso de cinco años en casos estructurales y de tres años para los acabados. La Ley actualmente dispone que no se pueden vender inmuebles sobre planos, pueden hacerlo solo cuando la vivienda esté terminada; una vez que esté saneada la vivienda, y cuente con todos los permisos respectivos para que las personas puedan ir a habitarlas.



Gráfico No. 16: Plan habitacional

Fuente: Fotografía, imágenes de Google

En el Ecuador hay proveedores de vivienda para satisfacer las necesidades de todos los estratos económicos; es así que para la clase alta y media alta, los proveedores son empresas privadas; para la clase media baja y baja los proveedores son empresa públicas y privadas y en el caso del sector con menos

recursos económicos los proveedores son el sector público y ONG's, que son organizaciones sin fines de lucro.

2.6.2.2 Clientes

Constituyen el factor más importante del entorno ya que son una de las partes de la relación de intercambio. Se realiza un estudio de las oportunidades y amenazas de los diferentes mercados de clientes a los que se dirige la empresa.

Los clientes son todas las personas que necesitan adquirir una vivienda, y se dirigen a los constructores o intermediarios para poder comprarla, en las condiciones y a los costos accesibles de acuerdo a su capacidad de pago y a las necesidades de cada uno de ellos.

En el Ecuador los clientes son personas que pueden o no tener vivienda, es decir las personas que arriendan o viven con familiares, y el grupo de personas que tienen vivienda pero desean adquirir una segunda como una inversión.

En el caso del presente estudio, se identifica a personas que desean acceder a una primera vivienda y que pertenecen al sector de bajos recursos económicos.

2.6.2.3 Competidores

Se debe estudiar las oportunidades y amenazas de una empresa que compite con los bienes y servicios de otra. El objetivo que se busca es crear un valor y satisfacción del cliente.

Los competidores en el mercado inmobiliario, son las diferentes empresas, constructoras que se dedican también a la venta, como los intermediarios.

Dependiendo del segmento de mercado al que deseen llegar hay una o varias empresas que compiten para cubrir las necesidades; en el caso de la vivienda de orden social, casi no existía competencia, pero por los incentivos del gobierno, muchas empresas privadas han empezada a ofrecer vivienda a bajos precios, compitiendo entre el sector público y el sector privado; no así con las ONG´s que en muchos casos donan los materiales para construir, y son los interesados los que pones su trabajo.

2.6.2.4 Precios

Generalmente se denomina precio al pago o recompensa asignado a la obtención de un bien o servicio o, más en general, una mercancía cualquiera. A pesar que tal pago no necesariamente se efectúa en dinero los precios son generalmente referidos o medidos en unidades monetarias.

Dentro del mercado inmobiliario ecuatoriano, se pueden identificar gran variedad de precios en las viviendas, todo depende de la ubicación, la calidad de acabados y proyección; es así que se puede encontrar precios de menos de USD. \$20.000,00 en sector rurales y periféricos de las grandes ciudades como Quito y Guayaquil, pero que cuentan con los servicios básicos necesarios, como es el caso de agua, luz y alcantarillado; de entre USD. \$20.000,00 y USD. \$45.000,00, para cubrir las necesidades de la clase media baja; entre USD. \$45.000,00 y USD. \$90.000,00 para la clase media y más de USD. \$100.000,00 para la clase media alta y más de USD. \$200.000,00 para la clase alta.

CAPÍTULO III

ANÁLISIS DE MERCADO

3.1 Déficit de vivienda social

El déficit de vivienda es el conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y un territorio determinados. Se expresa numéricamente mediante el cálculo aproximativo de:

a) déficit absoluto o carencia de vivienda, es decir, la diferencia entre el total de familias y el total de unidades de vivienda; b) déficit relativo condiciones inadecuadas de habitabilidad, es decir, requerimientos para eliminar el hacinamiento en viviendas con espacio insuficiente, y requerimientos de sustitución de viviendas total mente deterioradas de acuerdo con el estado físico de los materiales que las constituyen. La suma de los requerimientos y/o carencias mencionadas, constituyen el déficit de vivienda existente y se calcula usualmente en base a la información censal correspondiente.

El déficit de vivienda hace referencia a la cantidad de viviendas que faltan para satisfacer las necesidades de la población, implica variables que incluyen aspectos políticos, demográficos; temas que han sido abordados desde el punto de la intervención pública y se pretende dar soluciones desde distintos ámbitos.

El déficit habitacional puede ser proyectado en base a información censal, como es el caso del Ecuador, considerando el crecimiento de habitantes y el deterioro normal de las viviendas existentes; además puede ser medido de manera

particular por cada uno de los siguientes parámetros: el número de unidades, materiales con los que se han realizado las edificaciones y carencia unidades.

Al identificarse el déficit de vivienda, a la par puede identificarse los ingresos percibidos por los habitantes y el tipo de empleo que tienen (su carencia o subempleo); aspectos con los que se encuentran estrechamente relacionados, el nivel de pobreza y la falta de producción de viviendas.

Por lo expuesto se puede deducir que del déficit de vivienda social, es un fuerte componente para medir los niveles de pobreza que tiene un país.

El déficit de vivienda responde a factores demográficos en función de que satisface una necesidad básica de los hogares, es decir, se vincula a variables relacionadas con la población, es así que se debe tener en consideración las variables poblacionales, más concretamente la evolución del número total de habitantes y sus características.

El déficit habitacional no solamente debe dirigirse a construir más cantidad de viviendas, sino en mejorar las ya existentes. De esta manera se distinguen tres categorías de déficit cualitativo:

- Por hacinamiento (más de tres personas por dormitorio).
- Por servicios básicos, y
- Por materiales de construcción.

En el 2.013 el nivel de pobreza en el Ecuador se ubicó en 25.5%, y en relación con el 2.012 fue 1.76% menor; la pobreza rural es la que más contribuyó en la caída, ya que pasó de 49.07% en el 2.012 a 42.03% en el 2.013.

La extrema pobreza bajó 2,57% puntos, a finales del 2.013 se ubicó en 8.61%; las personas que se encuentran en este estrato, subsisten con USD. \$2,60 diarios, valor inferior a la línea de la pobreza.

3.2 Tipo de Investigación

Investigación es el estudio de los métodos, procedimientos y técnicas utilizados para obtener Nuevos conocimientos, explicaciones y comprensión científica de los problemas y fenómenos planteados y, por consiguiente, que nos puedan llevar a la solución de los mismos Características de la investigación documental.

La investigación se caracteriza por la utilización de documentos, con lo que se inicia la recolección de datos, luego, estos datos son seleccionados y se presentan resultados que son coherentes con el objetivo de lo que se desea explicar; para ello se utiliza análisis, síntesis, deducción e inducción , lo que nos llevará a la construcción del conocimiento.

Para el presente análisis se partirá de la investigación documental que consiste en recopilar datos de fuentes documentales que existen sobre el tema relacionado; pueden ser encuestas, libros, revistas, etc.

La investigación documental puede ser histórica, que trata de experiencias pasadas, y busca la verdad justamente en esas experiencias.

3.3 Tipos de déficit habitacionales

Dependiendo de las necesidades de la población hacia la vivienda, el déficit puede ser:

3.3.1 Déficit cuantitativo

El déficit cuantitativo de vivienda estima la cantidad de viviendas que la sociedad debe construir o adicionar al Stock para que exista una relación uno a uno entre las viviendas adecuadas y los hogares que necesitan alojamiento. La carencia de unidades de vivienda corresponde a la brecha entre las viviendas habitables y la cantidad de viviendas demandadas; el déficit cuantitativo incluye requerimientos habitacionales contabilizados por concepto de reposición y allegamiento, entendiéndose por reposición a las viviendas que el tipo de material y el estado de la vivienda ya sean el techo, las paredes, y el piso están en condiciones irrecuperables.



Gráfico No. 17: Vivienda nueva

Fuente: Fotografía, imágenes de Google

3.3.2 Déficit cualitativo

El déficit cualitativo hace referencia a las viviendas particulares que presentan deficiencias en la estructura, pisos, hacinamiento, a la disponibilidad de servicios públicos.

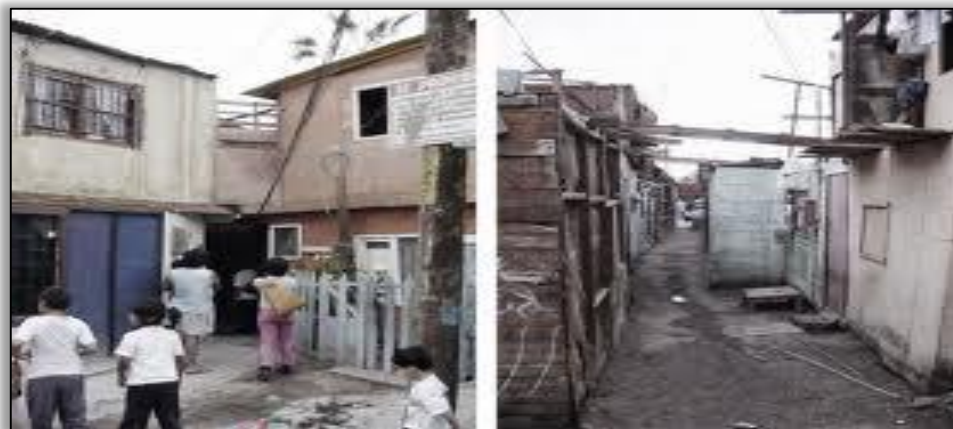


Gráfico No. 18: Vivienda deteriorada

Fuente: Fotografía, imágenes de Google

Número de viviendas irrecuperables, expresado como porcentaje del total de viviendas. La vivienda irrecuperable está relacionada al déficit habitacional cuantitativo de vivienda, y se refiere a necesidades de reemplazo derivadas de la existencia de viviendas que no cumplen condiciones mínimas de calidad y/o habitabilidad. La necesidad de reposición considera toda vivienda de materialidad deficitaria y el estado de las mismas.

El déficit cualitativo hace referencia a las necesidades de ampliación y mejoramiento de las viviendas, puede considerar la insuficiencia de espacio, falta

o deficiencia de servicios básicos, así como materiales de construcción de mala calidad.

3.4 Oferta

La oferta es la cantidad de productos y/o servicios que los vendedores quieren y pueden vender en el mercado a un precio y en un periodo de tiempo determinado para satisfacer necesidades o deseos.

3.4.1 Características de la oferta

Inmobiliarias y constructoras actualmente han incursionado en la construcción y venta de viviendas, por la gran demanda que ha existido en el sector, en los diferentes niveles sociales, a través de proyectos habitacionales. El sector privado ha dirigido su mirada a la clase media y media alta, mientras que el sector público se ha dirigido a la clase media, media baja y baja (vivienda social) y las ONGs hacia los sectores bajo o de los primeros quintiles de pobreza.

3.4.2 Oferta sector privado

Lo constituyen todos los proyectos inmobiliarios que son desarrollados por la empresa privada, así como la comercialización a través de intermediarios, que sobre todo en los últimos años, por los incentivos del Gobierno han visto un negocio rentable en la construcción y comercialización de la vivienda de interés social. Una de las empresas que se dedica a este tipo de proyectos es Construecuador, que tiene varios proyectos de vivienda de interés social tanto en Quito como en Guayaquil.

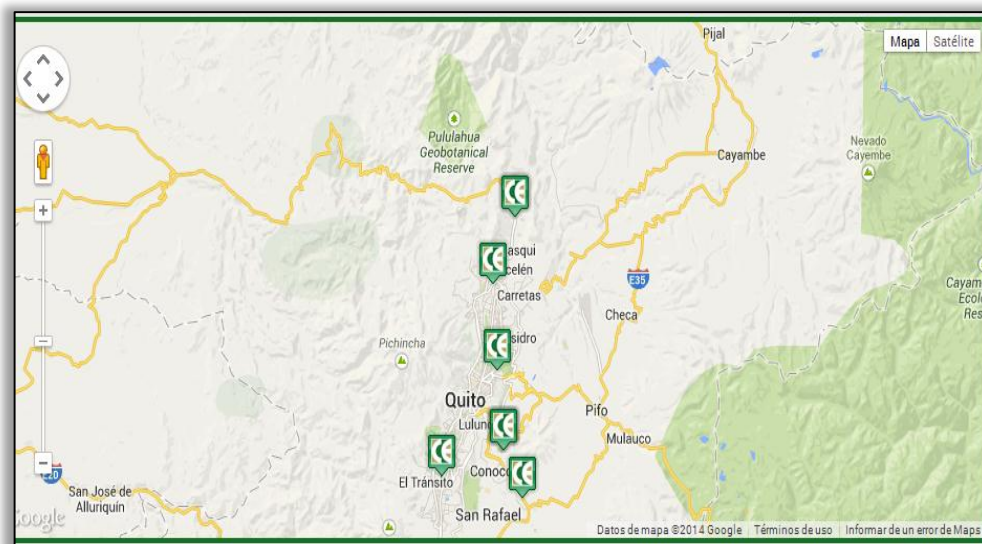


Gráfico No. 19: Oferta vivienda social en Quito

Fuente: Construecuador.

La oferta de créditos hipotecarios para la vivienda de interés social, se la encuentra a través de bancos, cooperativas de ahorro y crédito así como ONG´s; de estas instituciones las que más otorgan crédito para vivienda de interés social son las cooperativas, pero aun así estas instituciones no han llenado las expectativas del Gobierno del Econ. Rafael Correa, ya que el volumen de créditos hipotecarios no han sido los esperados.

En el caso de las ONG´s, donan materiales para la construcción, y quien edifica son los futuros dueños de las viviendas.

3.4.3 Oferta sector público

En el sector público las instituciones que ofrecen vivienda social, son el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, quien además se preocupa de implementar políticas de vivienda, y son quienes administran la adjudicación del bono de vivienda de USD. \$6.000,00 que entrega el Gobierno Nacional.

Como entidades de financiamiento se tiene al BIESS, que se dedica a entregar créditos hipotecarios de hasta USD. \$100.000,00 y en el caso de la vivienda de interés social hasta USD. \$30.000,00, que incluye el bono de la vivienda.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una entidad especializada en proyectos inmobiliarios para sectores populares, así como para el financiamiento de los mismos, actualmente se encuentra en un proceso de ser absorbido por el Banco del Estado.

3.4.4 Oferta vivienda social

En el Ecuador se desea cubrir tanto el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo, por ello la asignación presupuestaria del gobierno del Econ. Rafael Correa, se ha incrementado; su objetivo ha sido llegar a las personas de bajos recursos económicos y reducir el déficit del 80% que representa este sector, a través de adquisición y al mejoramiento de la vivienda.

Por el escenario actual, las empresas constructoras, se han enfocado en la construcción y comercialización de viviendas de entre USD. \$20.000,00 y USD. \$35.000,00. Analistas del sector indican que el 70% de la oferta de vivienda es para cubrir al sector de menos recursos económicos.

Actualmente los proyectos se desarrollan en todo el país, pero a pesar de que existen ofertas de vivienda por menos de USD. \$20.000,00, el acceso de este mercado a crédito es muy difícil.

Es el caso Guayaquil, hay varias soluciones habitacionales como: Ciudad Victoria, que tiene viviendas con costos de entre USD \$12.000,00 y USD \$18.000,00; Socio Vivienda Guayaquil con precios que oscilan entre los USD \$12.000,00 y USD. \$15.000,00; el plan habitacional del Gobierno, Socio Vivienda Uno.

CAPÍTULO IV

FINANCIAMIENTO

4.1 Financiamiento de la vivienda social

La vivienda social (VS) se define como una solución habitacional destinada a cubrir el problema de déficit presente en las áreas más deprimidas socialmente cuyas familias permanecen en condiciones económicas apremiantes.

La calidad de la vivienda es uno de los indicadores más claros sobre el nivel de vida de la población, ya que existe una estrecha relación entre la calidad de la vivienda y el ingreso recibido por cada familia.

El rápido crecimiento de la población ha traído consigo una fuerte demanda de viviendas y un alto déficit de las mismas, especialmente en términos cualitativos. Las viviendas rurales son generalmente construidas de madera con techos de paja o zinc, con escasas áreas y carentes de los más elementales servicios.

Por lo general las condiciones del desarrollo urbanístico en sectores de escasos recursos son precarias en cobertura y calidad de los servicios públicos, la misma vivienda y las condiciones de los suelos. Por otro lado, el crecimiento está determinado por un excesivo desorden administrativo, donde hay un total descontrol de las autoridades al no existir planeación urbana coherente con las necesidades de la población.

Dentro de ésta situación se generan también mafias de la construcción ilegal que influyen actores políticos, organizaciones sociales empresariales y hasta la autoridad policial, estimulando la ocupación y construcción fraudulenta, además de incentivar el desplazamiento desde zonas rurales.

Otro punto importante, tiene que ver con el nivel educativo de la sociedad, que por lo general es bajo y por ende es un grupo poblacional frecuentemente aislado del establecimiento y donde no resulta fácil la inclusión social.

Se presenta gran ausencia de mecanismos de seguimiento de políticas estatales alrededor de la vivienda social y una carencia de regulación en la calidad de la misma. Por ello debe haber estudios enfocados en aspectos como calidad habitabilidad.

Este concepto de calidad habitabilidad se refiere tanto al conjunto de condiciones físicas, como las no físicas, que permiten la permanencia de las personas en un lugar. Entre las condiciones físicas se encuentran todas aquellas referentes al proceso de transformación del territorio y el ordenamiento espacial de las relaciones internas y externas del elemento humano, la construcción del cuerpo físico que alberga las actividades y las personas y la delimitación física del ámbito individual y colectivo. La transformación arquitectónica es precisamente la encargada de proporcionar estas condiciones físicas del hábitat cultural del ser humano.

Hoy en día mitad de la población global vive en pequeñas y grandes ciudades y los estudios muestran que las ciudades abrigarán dos tercios de la humanidad en poco más de una generación.

En los Países Miembros de la Comunidad Andina, la vivienda de interés social es uno de los asuntos de política social más delicados tanto en términos técnicos como legales, debido a que está vinculada a prácticas clientelistas e intereses de élites empresariales. Por ello, el correcto uso de suelo para viviendas de interés social es un asunto que origina muchos conflictos políticos y judiciales.

4.1.1 Planes y políticas del Gobierno

La política de vivienda es un elemento clave para el Gobierno de la Revolución Ciudadana y forma parte del Plan Nacional del Buen Vivir en el que se especifica la necesidad de establecer políticas para garantizar el acceso a vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables con equidad, sustentabilidad y eficiencia a la población.

Un estudio del INEC en 2.009 determinó que el déficit habitacional en Ecuador supera las 700 mil unidades y se concentra principalmente en las clases populares. Los bancos del IESS (BIESS) y del Pacífico han ayudado a mitigar esta necesidad en el país.

Por el Gobierno ecuatoriano, el ministro de Vivienda, Walter Solís, indicó que en los últimos cuatro años se han entregado 210 mil subsidios para vivienda popular que superan los 800 millones de dólares, a pesar de lo cual el déficit continúa siendo alto, principalmente en Quito y Guayaquil, por efecto de la migración.

Cabe indicar que en el Capítulo 4, “De los derechos económicos, sociales y culturales”, Sección primera, “De la propiedad”: Artículo 30, “La propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía.

Artículo 32, Para hacer efectivo el derecho a la vivienda y a la conservación del medio ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de conformidad con la ley. El Estado estimulará los programas de vivienda de interés social.

Los incentivos destinados a la financiación de Viviendas de Interés Social (VIS) son colocados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) a los estratos sociales más bajos. En los últimos 5 años se entregó alrededor de 225 mil bonos para soluciones habitacionales: construcción, mejoramiento y compra, a familias de escasos recursos económicos de todo el país, a través de los diferentes programas que ofrece. La inversión realizada en esta área bordea los USD. \$1.000 millones según la información del MIDUVI, situación que habría permitido mejorar las condiciones de vida de la población y reducir el déficit de vivienda.

A inicios del 2.013 se dio a conocer el nuevo rumbo de los incentivos sociales, en los que se evidencia algunas líneas de acción del nuevo Gobierno del Econ. Rafael Correa. No sólo modifica el techo del financiamiento, que pasa de USD.\$ 20.000,00 a USD. \$30.000,00, sino que trae consigo la concentración de la

política de vivienda en área urbana, genera incentivos al crecimiento vertical de las ciudades, y cristaliza una focalización frontal de subsidios a los segmentos socioeconómicos más bajos.

El Gobierno ha establecido como meta alcanzar un promedio de 30.000 unidades anuales de vivienda social. El proyecto pretendía iniciar el 2.013, pero esta política no ha sido concretada pues está pendiente su reglamentación.

En Ecuador el déficit habitacional bajó 9%, pasando de 756.806 en 2.006 a 692.216 en el 2.010. Es decir se construyeron 64.590 viviendas en cuatro años.

Cifras del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi) muestran que el déficit de viviendas nuevas en el 2.006 era de 23,3% y en 2.010 fue de 19,3%. Asimismo, en los cuatro años se refleja una disminución del hacinamiento, al pasar de 18,90% a 13,77%, en el mismo período.

Actores como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Bonos del Miduvi, la banca privada, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, permitieron que se reduzca el déficit habitacional.

4.1.2 Financiamiento sector privado

En los últimos seis meses, las colocaciones de crédito en el país han estado dirigidas al segmento productivo, consumo, microcrédito y vivienda. El Gráfico se presenta los porcentajes de participación de cada uno de estos rubros.

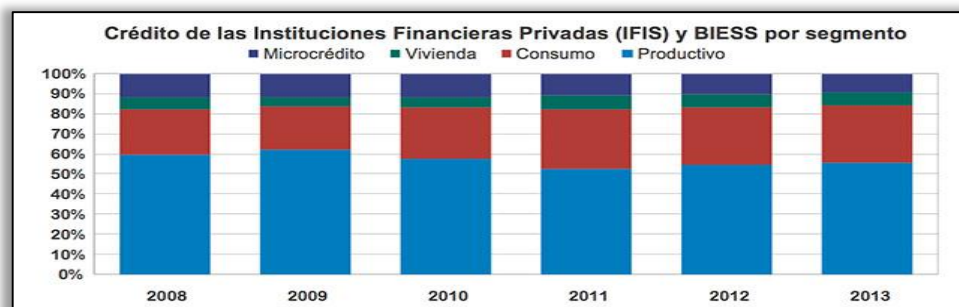


Gráfico No. 20: Crédito Instituciones Financiera Privadas

Fuente: Revista CLAVE

Del total de créditos otorgados desde enero de 2.008 hasta octubre de 2.013 por parte de las Instituciones Financieras Privadas, el segmento de vivienda presenta una reducción en colocación de créditos y muestra una marcada disminución desde finales de 2.010, tal como se observa en el Gráfico No. 18. Esta situación encuentra respuesta al verificar que, precisamente en octubre de 2.010, el BIESS entra en el escenario.

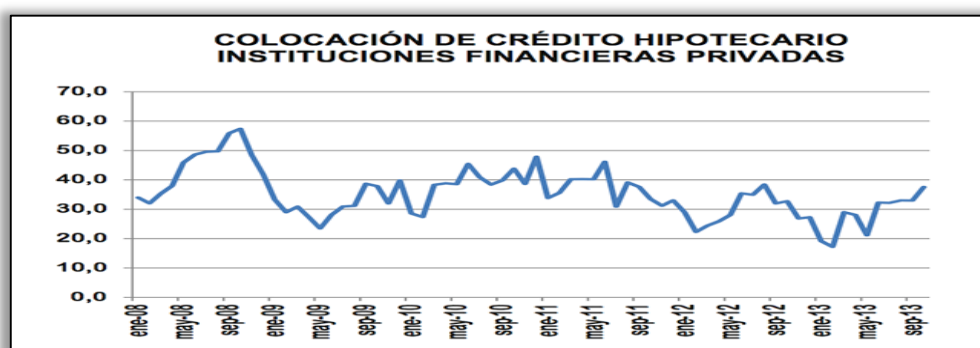


Gráfico No. 21: Colocación crédito hipotecario Instituciones Financieras

Fuente: Revista CLAVE

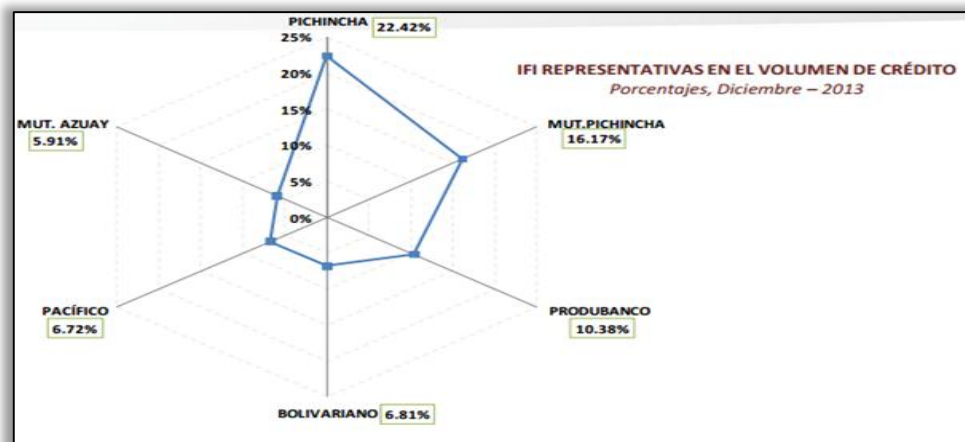


Gráfico No. 22: Volumen de crédito Instituciones Financieras Principales

Fuente: Revista CLAVE

4.1.2.1 Bancos

Se denomina banco a la empresa financiera que presta servicios financieros, captando recursos económicos en forma de depósitos, y a partir de allí, puede destinar dicho dinero a préstamos hacia otros beneficiarios, con la condición de devolución a la cual se le suman intereses por financiación.

Lo que en un país o en una región determinada se denomina sistema bancario o simplemente banca es todo el conjunto de estas entidades financieras, encargadas de prestar servicios de banco dentro de una economía determinada (la de ese país o región específica).

En el Ecuador los Bancos privados ofrecen créditos hipotecarios con plazos de hasta 15 años. Adicional a los plazos, se solicita un valor de entrada correspondiente al 20% o 30% o dependiendo del valor de la casa que se quiere construir, y del banco en donde se encuentra tramitando el crédito, que se debe

cancelar directamente al vendedor de la vivienda. Como es obvio, la garantía de la operación de crédito es la hipoteca del bien a financiar, debidamente legalizada en el registro de la propiedad.

Entre las características principales de este crédito, se encuentran el poder destinarlo ya sea a viviendas nuevas o usadas. Así mismo, es bueno conocer que el promedio de financiamiento de los Bancos asciende a un máximo del 70% del valor del bien inmueble y no a su totalidad.



Gráfico No. 23: Volumen de crédito de vivienda total

Fuente: Revista CLAVE

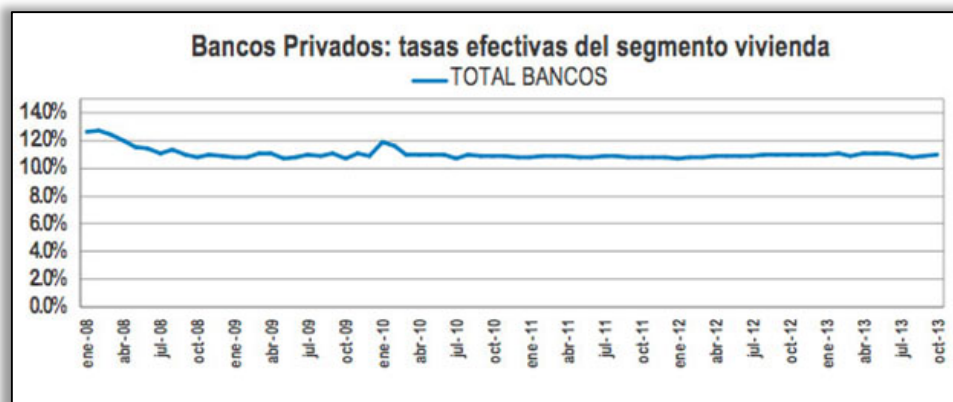


Gráfico No. 24: Tasas efectivas créditos vivienda

Fuente: Revista CLAVE

La cartera vigente de crédito de vivienda en el mes de diciembre de 2.013 se ubicó en USD. \$1,848.3 millones, la cartera vencida en este mes fue de USD. \$39.4 millones, y la cartera total de vivienda se situó en USD. \$1,887.7 millones.

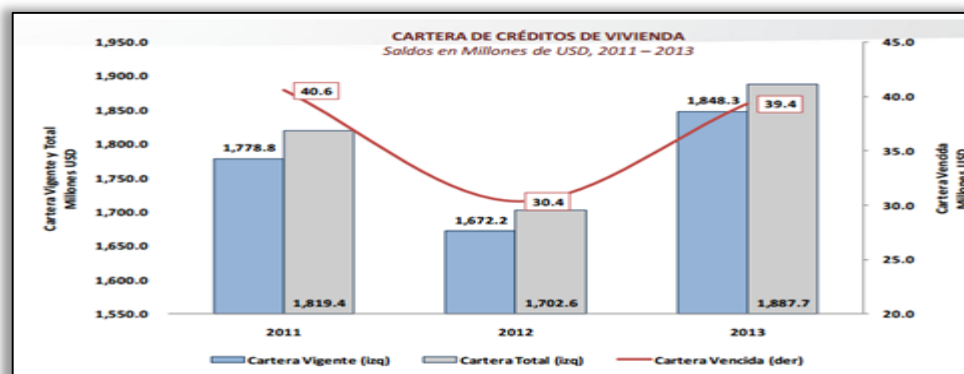


Gráfico No. 25: Cartera de créditos de vivienda

Fuente: Revista CLAVE

El volumen de crédito del segmento de Vivienda, en el mes de diciembre de 2.013 se ubicó en USD. \$53.8 millones, con una tasa efectiva de 10.87%. Analizando el crédito por rangos, se observa que el 28.11% del crédito se otorgó entre USD. \$30 y USD. \$60 mil dólares con una TEA promedio de 10.90%.

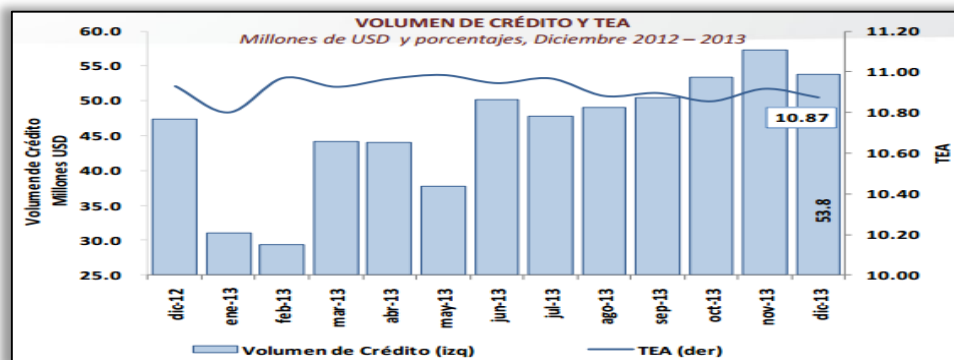


Gráfico No. 26: Volumen de crédito y TEA

Fuente: Revista CLAVE

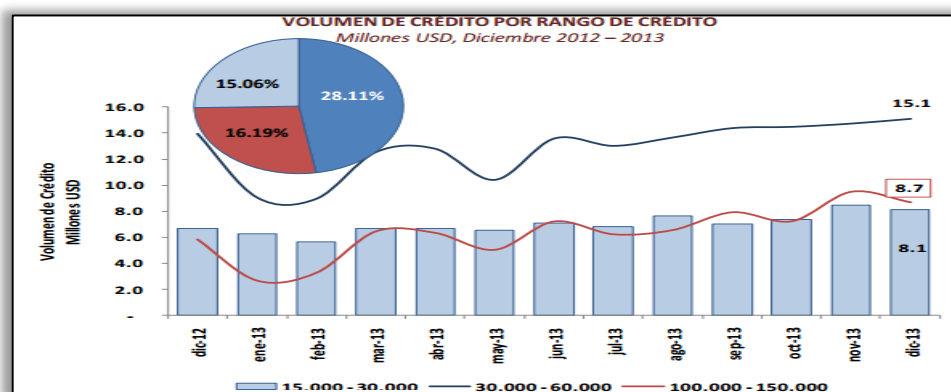


Gráfico No. 27: Volumen de crédito por rango de crédito

Fuente: Revista CLAVE

El monto promedio por operación se situó en USD. \$47,808.8; con un número de operaciones realizadas en diciembre de 1,125 operaciones. El crédito promedio se concentró en un rango de USD. \$30 mil y USD. \$70 mil dólares por operación con un TEA promedio de 8.50% y 11.33%. Finalmente, el 62.35% del volumen de crédito se colocó a un plazo entre 10 y 15.3 años y el 20.47% a un plazo de 2 a 6 años.

Banco Pichincha – Ejemplo 1

Beneficios:

- Financiamiento de hasta el 70% del avalúo comercial de la vivienda nueva o del valor de realización de la vivienda usada.
- El monto mínimo de crédito es de USD. \$3.000,00 y el máximo es de USD. \$200.000,00.
- Disponga de un plazo de 3 a 20 años para el pago de su crédito dependiendo del monto solicitado.
- Cuenta con Seguro de Desgravamen, con respaldo de SEGUROS DEL PICHINCHA y un seguro contra incendio y terremoto con AIG METROPOLITANA.

Requisitos:

- Original y copia de cédula.
- Justificación de ingresos.

- Declaración de impuesto a la renta de los 3 últimos años o carta de exoneración.
- En caso de declarar patrimonio presentar los respectivos documentos de justificación.
- Documentos de la vivienda a comprar.

Banco de Guayaquil – Ejemplo 2

Beneficios:

- Financiamiento del 70% del valor de la vivienda.
- Precalificación inmediata.- Rapidez en la aprobación.
- Día de pago.- Usted decide el día en que desea pagar sus cuotas.
- 2 meses de gracia.- Le obsequiamos las dos primeras cuotas.
- Año de 11 meses.- Le quitamos un mes al calendario. Usted puede escoger una vez al año, el mes en el que quiere ahorrarse los gastos de una cuota mensual.
- Seguro de vida y póliza de incendio.- Seguro de vida para usted y su esposa. En caso de siniestro, la compañía de seguros paga el saldo pendiente y el Banco de Guayaquil devuelve a los beneficiarios el valor abonado.
- Financiamos Seguros y gastos legales.- Todos los costos y gastos de los créditos, son financiados.

- Paquete de productos.- Al financiar su casa con el Banco de Guayaquil, usted recibe gratuitamente: una cuenta corriente, Tarjeta Efectiva y las Tarjetas Visa, Mastercard o American Express.
- Hasta 15 años plazo.

Requisitos:

- Ser Ecuatoriano o extranjero con residencia permanente en Ecuador, mínimo de 8 años
- Edad mínima 23 años y con un límite de 70 años a la fecha del último dividendo a pagar
- El cliente en relación de dependencia, deberá contar con una estabilidad laboral mínimo de 1 año en el empleo actual y una antigüedad laboral mínima de 3 años considerando el empleo anterior
- Se financiará a profesionales independientes, estos deberán demostrar al menos 3 años en el ejercicio de su actividad profesional y cuyos ingresos sean perfectamente verificables mediante declaraciones.

4.1.2.2 Mutualistas

Son instituciones que forman parte del sistema financiero cuya finalidad es el desarrollo de proyectos de construcción a través de diferentes iniciativas y a su vez financiar los créditos hipotecarios correspondientes para la adquisición de los mismos.

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

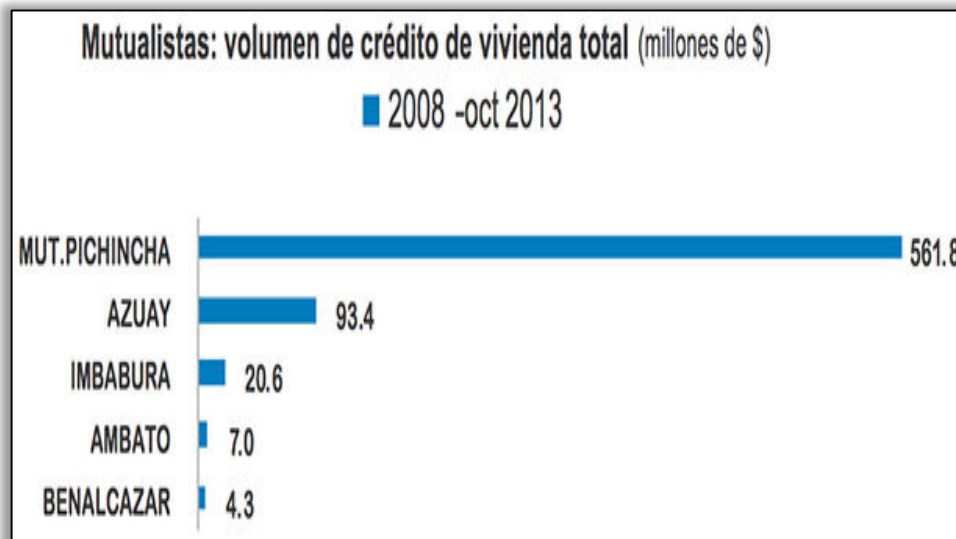


Gráfico No. 28: Volumen de crédito de vivienda total

Fuente: Revista CLAVE

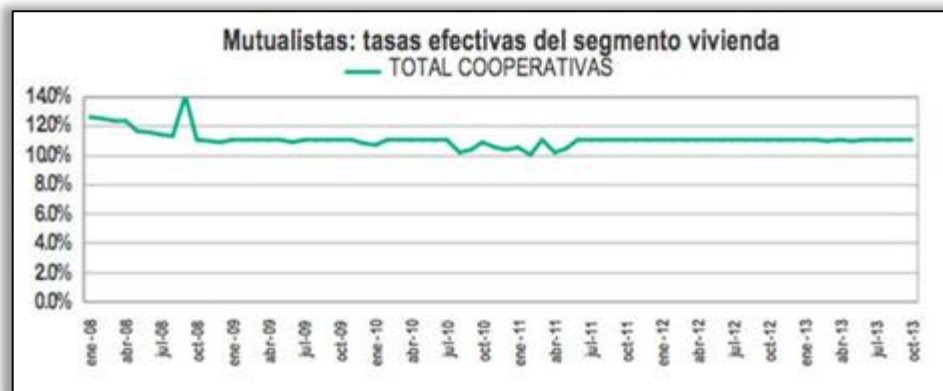


Gráfico No. 29: Tasas efectivas crédito vivienda cooperativas

Fuente: Revista CLAVE

MUTUALISTA PICHINCHA – Ejemplo 1

Beneficios:

- Seguridad:
 - Seguro Deuda Protegida
 - Seguro de Incendio / Desastres Naturales
 - Seguro de Contenidos
 - Seguro Asistencia Hogar
 - Pago Seguro: Desempleo / Incapacidad temporal
 - Pre aprobación inmediata.
- Flexibilidad:
 - Plazo hasta 15 años.
 - Financiamiento hasta el 70% del valor del bien.
 - Financiamiento de todos los gastos en su crédito.
 - Posibilidad de adquirir vivienda nueva o usada (incluye Casa Lista).
 - Usted escoge la fecha de pago de su cuota.
 - Posibilidad de realizar abonos extraordinarios y cancelaciones anticipadas.
- Tasa de interés competitiva
- Comodidad
- Facilidad del crédito

Requisitos:

- Clientes con relación de dependencia:
 - Solicitud de crédito.
 - Copias legibles de cédulas y papeletas de votación vigentes.
 - Certificados de ingresos originales, en el que constará tiempo de servicio, cargo e ingreso mensual.
 - Copias de respaldos patrimoniales (si aplica).
 - Certificados bancarios o copias de los tres últimos estados de cuenta.
 - De acuerdo a la resolución No. JB-2009-1305 copias de las declaraciones del impuesto a la renta de los 3 últimos años.
- Clientes sin relación de dependencia:
 - Solicitud de crédito.
 - Copias legibles de cédulas y papeletas de votación.
 - Copia del RUC
 - Dos referencias comerciales por escrito de clientes y/o proveedores.
 - Copias de respaldos patrimoniales (si aplica) .
 - Certificados bancarios o copias de los tres últimos estados de cuenta.
 - De acuerdo a la resolución No. JB-2009-1305 copias de las declaraciones del impuesto a la renta de los 3 últimos años.

MUTUALISTA AZUAY – Ejemplo 2

Beneficios:

- Su deseo de tener casa propia lo hacemos realidad.
- Aquí le ofrecemos la posibilidad de adquirir la casa de sus sueños garantizando el bienestar de usted y su familia.
- Con financiamiento de hasta el 70% del avalúo del inmueble y un plazo de hasta 15 años.

Requisitos:

- Obtener una libreta de ahorros y depositar el porcentaje que corresponda 5 %.
- Presentar debidamente llenada la solicitud de Crédito.
- Certificado del patrono sobre los ingresos mensuales que perciben el solicitante y su cónyuge. En caso de que el solicitante o su cónyuge tengan actividades económicas independientes (negocio propio), deberán presentar certificados que prueben tales ingresos (RUC, Declaración del Impuestos a la Renta, copias de facturas o certificados de proveedores).
- Si mantiene créditos en otras Instituciones Financieras, presentar un Certificado de estar al día en los pagos, en el que deberá constar: el saldo del capital adeudado, cuota y frecuencia de pago (mensual trimestral) (deudores).

- Fotocopia de la cédula de identidad del solicitante y su cónyuge.
- Fotocopia del certificado de votación del solicitante y su cónyuge.
- Copia certificada de la escritura del inmueble a hipotecarse.
- Certificado del registro de la propiedad en el que conste el historial de dominio de por lo menos, quince años y la constancia de que el inmueble no soporta gravámenes o prohibiciones de ninguna clase (Original).
- Carta de pago del predio actualizada.
- Certificado de Afectación y licencia Urbanística (Expedido por el Municipio), de ser necesario, o Levantamiento Planimétrico realizado por un profesional o planos aprobados del inmueble.
- En caso de que el inmueble pertenezca a una lotización o subdivisión debe presentarse la aprobación municipal.
- Al tratarse de un departamento deben presentarse copia certificada del reglamento de propiedad horizontal del edificio en el que se encuentre situado.
- Certificado, expedido por el Administrador del condominio, indicando que el inmueble no adeuda valores, por concepto de alcúotas.
- Si el crédito es para compra de inmueble, copia de cédula de los vendedores.

4.1.2.3 Cooperativas de Ahorro y Crédito

Las cooperativas de ahorro y crédito o, simplemente, cooperativas de crédito son sociedades cooperativas cuyo objeto social es servir las necesidades financieras

de sus socios y de terceros mediante el ejercicio de las actividades propias de las entidades de crédito.

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

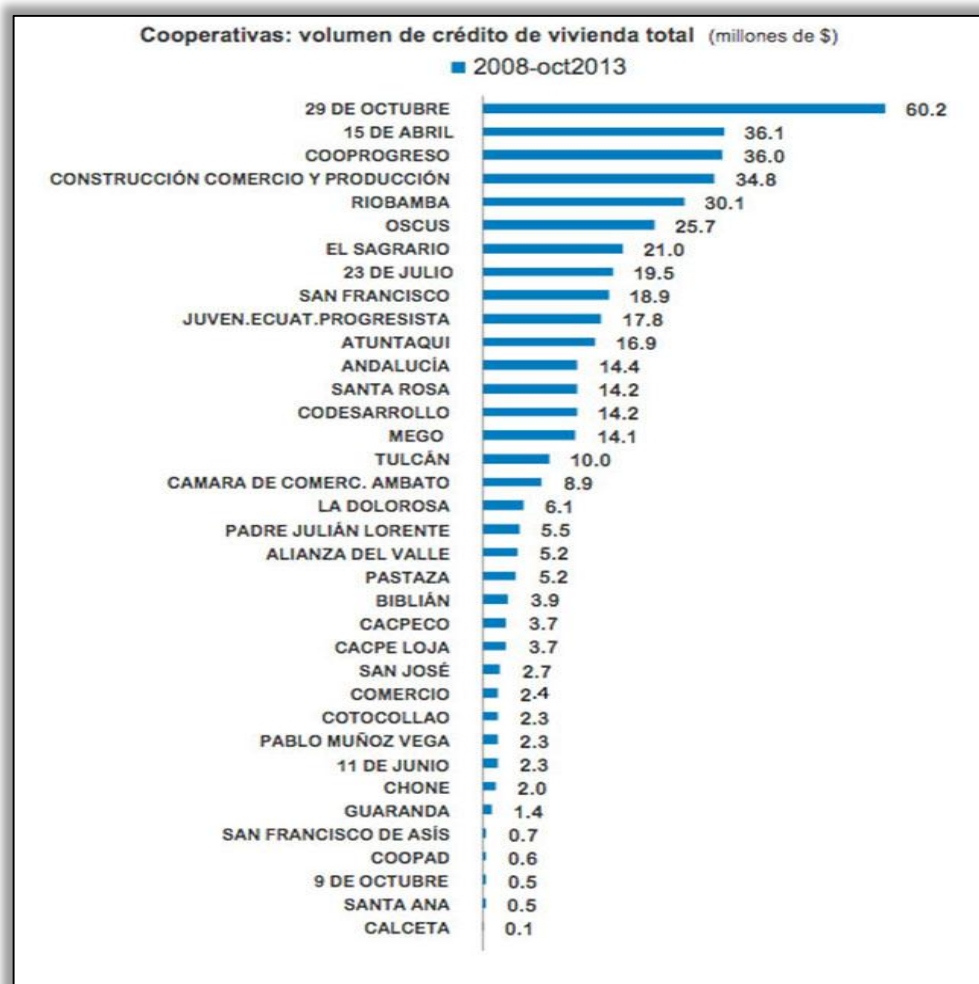


Gráfico No. 30: Cooperativas, volumen de crédito de vivienda

Fuente: Revista CLAVE

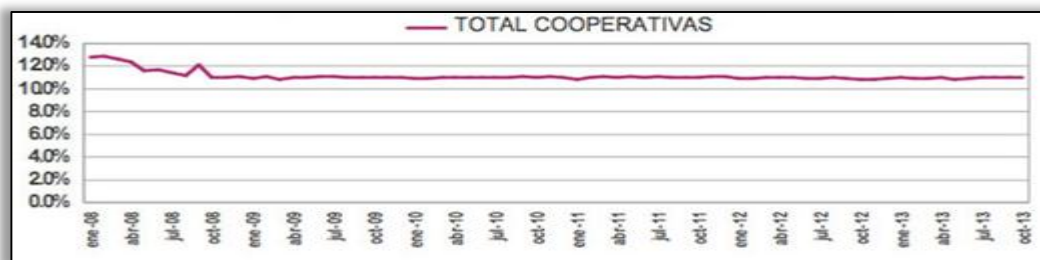


Gráfico No. 31: Cooperativas, tasas efectivas del segmento de vivienda

Fuente: Revista CLAVE

Cooperativa 29 de octubre – Ejemplo 1

Beneficios:

- Rapidez
- Flexibilidad
- Seguros

Requisitos:

- Solicitud de Crédito debidamente llena y firmada por el representante legal.
- Copia de cedula y papeleta de votación.
- Rol de Pagos actualizado (dependientes).
- Relación de dependencia de al menos un año.
- Planilla de servicios básicos (luz, agua o teléfono) actualizada.
- Declaración del impuesto a la renta.

- Promesa de compra - venta (en caso de adquisición de vivienda).
- Copia del RUC o RISE (microempresarios).
- Copia simple del original de las escrituras de propiedad en caso de ser vivienda antigua.
- Certificado de gravámenes de la propiedad a hipotecarse otorgado por el Registro de la Propiedad.
- Avalúo de la propiedad a hipotecar.
- En caso de construcción se deberá adjuntar el cronograma y presupuesto de obra.

Cooperativa Cooprogreso – Ejemplo 2

Beneficios:

- Seguro de desgravamen.
- Asistencia Médica, Odontológica Y más beneficios.
- Tarjeta de débito con Cobertura a nivel nacional.
- Depósitos y retiros en Agencias Servipagos a nivel Nacional.
- Servicio de Mensajería Celular.

Requisitos:

- Ser socio de la Cooperativa.
- Copia de cédula de ciudadanía.
- Copia de certificado de votación actual.
- Último pago de servicio básico.

- Croquis del domicilio.
- Copia de la escritura de hipoteca.
- Informe del Perito Avaluador autorizado de Cooprogreso.
- Pago de Impuesto predial actualizado.
- Certificado actualizado de Gravámenes emitido por el Registro de la Propiedad.
- Póliza de Seguro contra incendio y desastres.
- Escritura de Propiedad Horizontal debidamente legalizada, si aplica.

4.1.3 Financiamiento sector público

Desde 2.009, mediante Decreto Ejecutivo 1626, se incrementaron los incentivos al sector inmobiliario en el Ecuador. El rol creciente del BIESS ha disminuido la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos, es así como en el último período marzo 2.012 a marzo 2.013 el 65% del volumen de créditos fue otorgado por el BIESS, y solo el 35% por instituciones financieras (IFIS) privadas.

Del total otorgado por las instituciones financieras privadas, el 65% corresponde a bancos privados, 21% a mutualistas y el 15% a cooperativas.

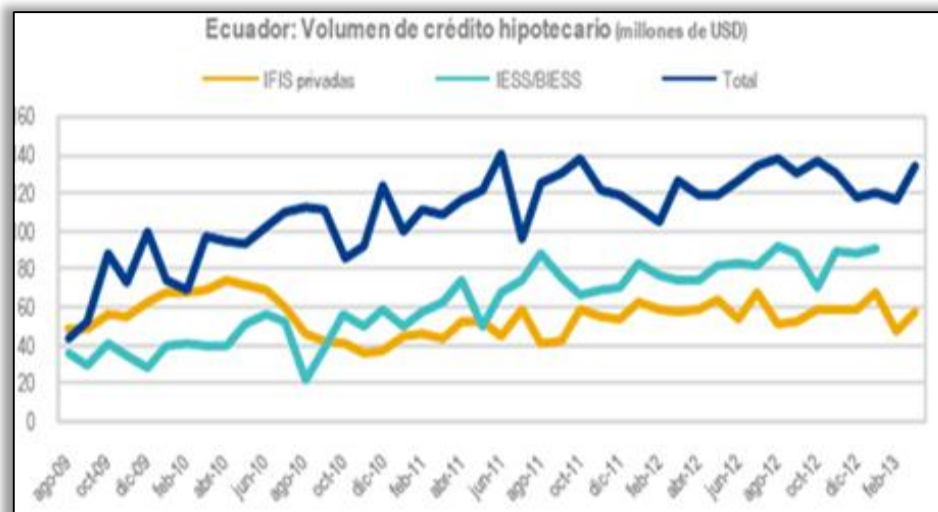


Gráfico No. 32: Volumen de crédito hipotecario en Ecuador

Fuente: Revista CLAVE

Las bajas tasas de interés que ofrece el BIESS, tal como se detalla en el gráfico anterior, más los amplios plazos y las facilidades de acceso que brinda, son los motivos principales por los cuales esta institución encabeza el mercado.

Mientras tanto, en las IFIS privadas las tasas han fluctuado entre el 10,79% y el 11,08%; estos valores se han mantenido relativamente constantes.

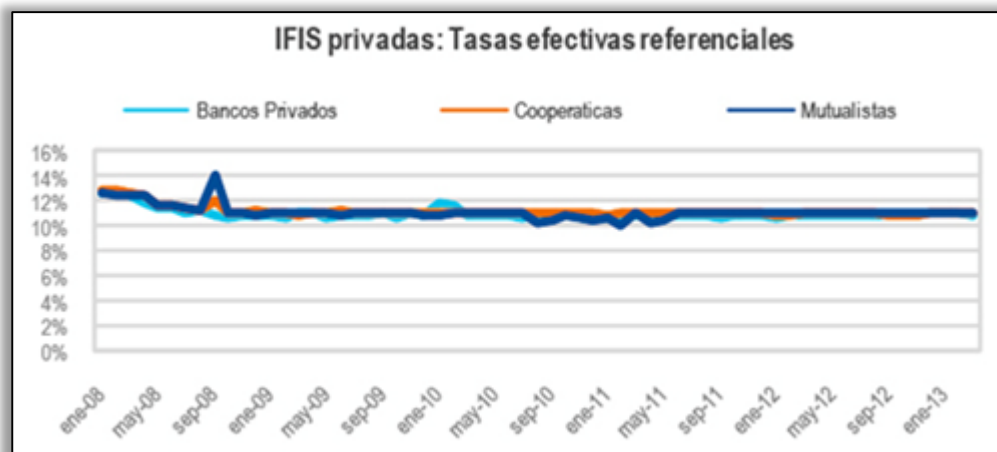


Gráfico No. 33: Volumen de crédito hipotecario en Ecuador

Fuente: Revista CLAVE

Desde octubre de 2.010 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. Esto impulsa una nueva oportunidad para los constructores de proyectos inmobiliarios pues ven una importante masa crítica de posibles nuevos clientes. La oferta de inmuebles se presenta variada en tamaños, precios y ubicaciones para satisfacer esta nueva demanda.

En el siguiente gráfico se aprecia la colocación de créditos por parte del BIESS con los porcentajes correspondientes a hipotecarios, quirografarios y prendarios. Cabe destacar que se ha destinado un 44% del total de créditos otorgados al segmento de vivienda.

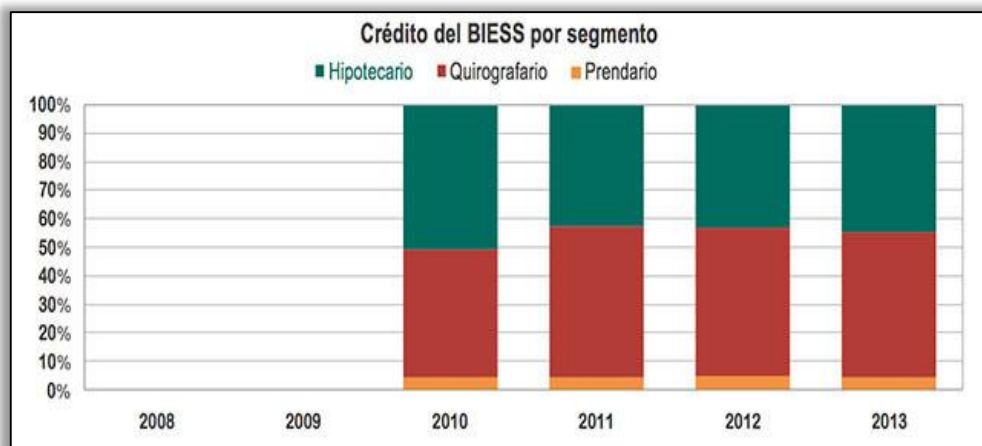


Gráfico No. 34: Volumen de crédito hipotecario en Ecuador

Fuente: Revista CLAVE

4.1.3.1 Bono

Vivienda Urbana

Postulantes:

- Los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado.
- Que ni él o su grupo familiar posean vivienda o terreno a nivel nacional, para adquirir; o posean un inmueble diferente con el que postulan para construir o mejorar.
- Jefes de hogar o personas solteras sin cargas familiares de 30 años en adelante.

- Quienes vayan a comprar viviendas cuyo valor máximo es USD. \$20.000,00 y que estén en programas habitacionales registrados en el MIDUVI.
- Quienes vayan a construir una vivienda en terreno propio cuyo valor, sumado al valor del terreno sea hasta USD. \$20.000,00.
- Quienes quieran mejorar su única vivienda, la misma que su costo final una vez aplicado el mejoramiento y sumado el terreno no supere los USD. \$20.000,00.
- Este bono es para viviendas que estén ubicadas dentro del área urbana del Cantón.

Grupo familiar postulante:

- Postulante, su cónyuge o conviviente.
- Hijos menores de 18 años de edad contados al año de la postulación.
- Hijos mayores de 18 años con discapacidad permanente.
- Padres y Abuelos mayores de 65 años que dependan del postulante.
- Personas solteras mayores de 30 años, sin cargas familiares.

Cuadro No. 12: Tipo y Modalidad del bono para postular

MODALIDAD	MODALIDAD EJECUCIÓN	INGRESO MENSUAL FAMILIAR O PUNTAJE REGISTRO SOCIAL	VALOR DE LA VIVIENDA / MEJORAMIENTO USD	AHORRO OBLIGATORIO USD	VALOR BONO USD
Compra de vivienda nueva	Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 2.5 SBU o 52,90 puntos	Hasta 20.000,00	10% del valor de la vivienda (5% ahorro y 5% crédito)	6.000
Construcción Terreno propio	Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 2.5 SBU o 52,90 puntos	Desde 5.560 a 10.000	De 560 a 5.000	6.000
	Contrato beneficiario y constructor vivienda		Desde 10.001 a 20.000	10% valor de la vivienda	6.000
Mejoramiento de vivienda	Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 2.5 SBU o 52,90 puntos	Desde 1.650 a 3.000	De 150 a 1.500	Hasta 1.500
	Contrato beneficiario y constructor vivienda		Desde 3.001 hasta el valor final de la vivienda, incluido el terreno no supere los 20.000	150	Hasta 1.500

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Pasos a seguir para obtener el bono:

- En caso de compra, elegir la vivienda a comprar entre los proyectos que deben estar registrados en el MIDUVI.
- Abrir una cuenta de ahorros para vivienda en cualquiera de las instituciones financieras participantes y completar el ahorro, de acuerdo a lo establecido en cuadro anterior. Para compra de vivienda, este ahorro se puede entregar directamente al vendedor como parte de pago de la misma.
- En caso se requiera, conseguir el crédito para completar el valor de la vivienda.

- Para construcción en terreno propio y mejoramiento, de preferencia organizarse en grupos de mínimo 15 familias con un representante común.
- Presentar la postulación en las oficinas de las Direcciones Provinciales del MIDUVI en todo el país, con la documentación solicitada.

Ahorro mínimo:

- Para vivienda nueva: 10% del valor de la vivienda.
- Para mejoramiento: 10% del valor del Bono.

Valor del bono:

- Bono de USD. \$5.000,00 para vivienda nueva o usada (10 años).
- Bono de USD. \$3.960,00 para la construcción de vivienda en terreno propio.
- Bono de US D. \$1.500,00 para el mejoramiento de la única vivienda que posea la familia.

ABC:

- La fórmula para obtener la casa es: ABC

$$\text{VIVIENDA} = \text{AHORRO} + \text{BONO} + \text{CRÉDITO}$$

- A.- Ahorro.
- B.- Bono.

- C.- Crédito.

Requisitos para postular al bono:

- Estar registrados en el SELBEN

Vivienda Rural

Postulantes:

- Pueden recibir los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, de escasos recursos económicos, que vivan en el área rural y urbano marginal.
- Si eres soltero y no tienes cargas familiares, debes tener más de 30 años.
- Que ni la persona, ni el cónyuge o conviviente posean vivienda en el territorio nacional.
- La propiedad del terreno deberá encontrarse debidamente justificada. No se admitirá la participación de postulante que sean invasores.

Pasos a seguir para obtener el bono:

- Debe agruparse (mínimo 25 y máximo 50 familias, por proyecto) y estar dispuestos a participar en el sistema.
- Debe cumplir los requisitos establecidos por el MIDUVI.
- Buscar el apoyo del Municipio u ONG´s que te ayuden a formular el proyecto integral (servicios complementarios para su vivienda en las

áreas de: Salud, educación, producción, agua potable y saneamiento básico y otros), que mejoran la calidad de vida de tú comunidad.

Valor del bono:

- El valor del bono se encuentra en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 13: Valor del bono para vivienda rural

TIPO DE INVERSION /TIPO DE VIVIENDA	VALOR DEL BONO USD.	QUINTIL /INGRESO FAMILIAR	APORTE BENEFICIARIO USD
VIVIENDA NUEVA	\$5.000,00	Quintil uno / hasta un salario básico unificado	Ninguno
VIVIENDA NUEVA	\$5.000,00	Segundo Quintil / más de un salario básico unificado hasta dos salarios básicos unificados	\$250 (mínimo)
VIVIENDA NUEVA O TERMINACION	\$3.960,00	Tercer Quintil / más de dos salarios básicos unificados hasta tres salarios básicos unificados	\$360 (mínimo)
MEJORAMIENTO	\$1.500,00	Hasta Tercer Quintil / hasta tres salarios básicos unificados	10% del valor del bono

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

ABC

- La fórmula para obtener la casa es: ABC
 - A.- Aporte
 - B.- Bono
 - QUINTIL #1 USD. \$5.000,00 SIN APORTE
 - QUINTIL #2 USD. \$5.000,00 APORTE USD. \$250

- QUINTIL #3 USD. \$3.960,00 APORTE USD. \$360
- C.- Crédito.
 - BONO: USD. \$1.500,00
 - APORTE: USD. \$150,00
 - TOTAL: USD. \$1.650,00

Requisitos para postular al bono:

- Estar registrados en el SELBEN.

Documentos que se deben presentar para postular a la adquisición de vivienda

- Formulario de postulación suscrito por el postulante y el vendedor de la vivienda.
- Copia de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación del postulante, del cónyuge, y de las cargas familiares; en caso de menores de 18 años partidas de nacimiento o cédulas de ciudadanía.
- Partida de matrimonio o declaración de unión de hecho; si es que no consta en la cédula.
- Certificado de ingresos del postulante y su cónyuge o conviviente, cuando trabajan en relación de dependencia.
- Certificado de afiliación o no afiliación al IESS.

- Copia de la cuenta para vivienda, con la certificación del bloqueo, o certificado de haber entregado el ahorro como anticipo al Promotor Inmobiliario.
- Copia de la promesa de compraventa.
- Declaración juramentada, otorgada ante Notario Público, indicando: que el grupo familiar no es propietario de vivienda a nivel nacional, que residen en la jurisdicción donde solicitan el bono (mínimo 2 años) y el ingreso mensual cuando tienen negocio independiente.
- Compromiso de crédito suscrito y sellado por la entidad que lo otorga.
- Certificado de capacidad especial permanente, si fuere necesario.
- Si tiene otro inmueble (local comercial o terreno agrícola) escritura y carta de pago impuesto predial.

Documentos que se deben presentar para construcción en terreno propio

- Formulario de postulación suscrito únicamente por el postulante, en caso de que contrate el MIDUVI; y suscrito también por el constructor cuando se contrata a un profesional particular.
- Copia de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación del postulante, del cónyuge, y de las cargas familiares; en caso de menores de 18 años partidas de nacimiento o cédulas de ciudadanía.
- Partida de matrimonio o declaración de unión de hecho otorgada por la autoridad; si es que no consta en la cédula.

- Certificado de ingresos del postulante y su cónyuge o conviviente, cuando trabajan en relación de dependencia.
- Certificado de afiliación o no afiliación al IESS.
- Copia de la cuenta para vivienda, con la certificación del bloqueo.
- Copia de la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad, que demuestre la propiedad del terreno con el certificado de gravámenes actualizado y carta de pago del impuesto predial.
- Copia línea de fábrica o certificación similar emitida por la respectiva municipalidad.
- Declaración juramentada, otorgada ante Notario Público, indicando: que el grupo familiar no es propietario de vivienda a nivel nacional, que residen en la jurisdicción donde solicitan el bono (mínimo 2 años) y el ingreso mensual cuando tienen negocio independiente.
- En caso de postulación conjunta, nombramiento del representante del grupo junto con el listado de los postulantes (mínimo 15).
- Fotografía del terreno donde se construirá la vivienda, y croquis de ubicación con alguna referencia.
- Compromiso de crédito suscrito y sellado por la entidad que lo otorga, de ser necesario.
- Certificado de capacidad especial permanente, si fuere necesario.
- Si tiene otro inmueble (local comercial o terreno agrícola) escritura y carta de pago impuesto predial.

Documentos que se deben presentar para mejoramiento de vivienda

- Formulario de postulación suscrito únicamente por el postulante, en caso de que contrate el MIDUVI; y suscrito también por el constructor cuando se contrata a un profesional particular.
- Copia de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación del postulante, del cónyuge, y de las cargas familiares; en caso de menores de 18 años partidas de nacimiento o cédulas de ciudadanía.
- Partida de matrimonio o declaración de unión de hecho; si es que no consta en la cédula.
- Certificado de ingresos del postulante y su cónyuge o conviviente, cuando trabajan en relación de dependencia.
- Certificado de afiliación o no afiliación al IESS.
- Copia de la cuenta para vivienda, con la certificación del bloqueo.
- Compromiso de crédito suscrito y sellado por la entidad que lo otorga, de ser necesario.
- Copia de la escritura del inmueble, con el certificado de gravámenes actualizado, o certificación de la posesión legal del inmueble validada por la municipalidad y carta de pago de impuesto predial.
- Copia línea de fábrica o certificación similar emitida por la respectiva municipalidad.
- En caso de postulación conjunta, nombramiento del representante del grupo junto con el listado de los postulantes (mínimo 15).

- Fotografía del estado actual de la vivienda y croquis de ubicación con alguna referencia.
- Ficha de evaluación de las obras a mejorarse.
- Declaración juramentada, otorgada ante Notario Público, indicando: que el grupo familiar no es propietario de otra vivienda a nivel nacional, que residen en la jurisdicción donde solicitan el bono (mínimo 2 años) y el ingreso mensual cuando tienen negocio independiente.
- Certificado de capacidad especial permanente, si fuere necesario.
- Si tiene otro inmueble (local comercial o terreno agrícola) escritura y carta de pago impuesto predial.

Los datos de la postulación, deben ser reales, de lo contrario, se anulará el trámite.

Cuadro No. 14: Créditos para vivienda en el sector financiero

BANCO		MONTO	PLAZO MAXIMO	PLAZO CALCULADO	TASA	CUOTAS	INGRESO REQUERIDOS
BANCO PICHINCHA		\$15.000,00	5 a 7	7	9.00%	\$262,71	\$750,61
BANCO DE GUAYAQUIL		\$15.000,00	hasta 15	15	8.90%	\$167,38	\$478,22
MUTUALISTA PICHINCHA		\$15.000,00	hasta 15	15	10.78%	\$184,47	\$475,55
COOPROGRESO		\$15.000,00	1 a 5	5	10.78%	\$351,29	\$1.003,68
IESS		\$15.000,00	hasta 20	15	7.90%	\$157,24	\$449,25
BANCO PACIFICO		\$15.000,00	hasta 15	15	8.00%	\$158,15	\$451,84

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

4.1.3.2 BIESS

En Ecuador, el mercado inmobiliario sin duda seguirá siendo un importante dinamizador de la economía, en especial por la conexión efectiva 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.

Lo anterior se refleja en la demanda de créditos destinados a vivienda que mantienen un promedio de 3.000 operaciones por mes durante los últimos tres años.

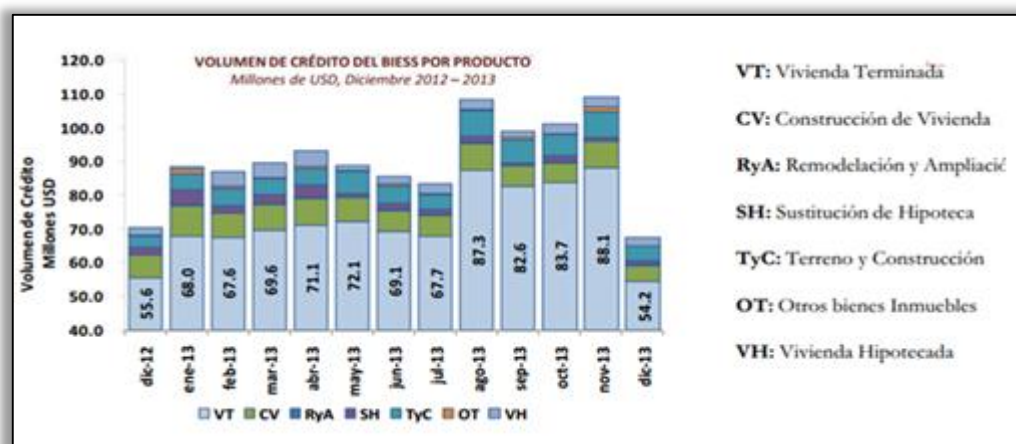


Gráfico No. 35: Volumen de crédito hipotecario del BIESS

Fuente: Banco Central del Ecuador.

El crecimiento moderado que se experimenta actualmente mantiene estable el precio del metro cuadrado (m^2) de construcción, que únicamente se ve afectado

por las variaciones normales de los insumos. Esto nos lleva a estimar que este nivel de crecimiento se mantendrá en los próximos años.

Beneficios:

- Crédito de vivienda al interés más bajo del mercado.
- Plazo máximo 25 años.
- Precalificación automática en línea.

Requisitos:

- Afiliados en calidad de dependencia
- El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportes.
- Tener 12 últimas aportaciones consecutivas.
- Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.
- Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).
- No estar registrado como afiliado voluntario.
- Su empleador actual no debe pertenecer a la zafra.
- Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.
- No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o Biess en MORA.
- No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o rescate de cartera con el IESS o Biess.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda terminada en trámite.

- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para construcción de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para remodelación y ampliación de vivienda en trámite.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Sustitución de Hipoteca.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Inmueble.
- No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Vivienda Terminada Hipotecada.
- No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.
- No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o Biess.
- No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Voluntarios.
- No tener dividendos de préstamos con el IESS o Biess en mora.

- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.
- Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el Biess.
- No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.
- Usted debe aprobar la calificación crediticia del Biess.

Tasas:

Cuadro No. 15: Tasa que aplica al crédito según el plazo

Cuota Máxima Mensual		7.90%	7.90%	8.20%	8.69%	8.69%
40% del sueldo						
Sueldo Reportado	Cuota Mensual	5 años	10 años	15 años	20 años	25 años
240	96	4746	7947	9925	10911	11735
350	140	6921	11589	14474	15911	17113
400	160	7910	13245	16542	18184	19558
500	200	9887	16556	20678	22730	24448
600	240	11864	19868	24813	22276	29337
700	280	13842	23178	28949	31882	34227
800	320	15819	26490	33084	36368	39116
1000	400	19774	33113	41355	45460	48896
1250	500	24718	41391	51694	56826	61119
1500	600	29661	49669	62033	68191	73343
2000	800	39548	66225	82710	90921	97791
3000	1200	59322	99338	124065	136381	146687
4000	1600	79096	132451	165240	181842	195582
5000	2000	98870	165563	206775	227302	244478

10000 4000 197740 331126 413550 454604 488955

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

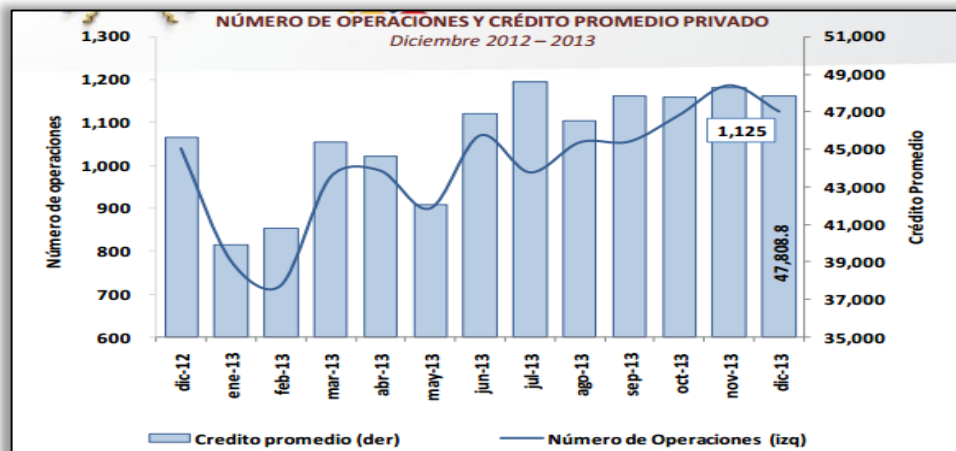


Gráfico No. 36: Número de operaciones de crédito promedio privado

Fuente: Revista CLAVE.

Cabe mencionar que el Banco del IESE (BIESS); tuvo un valor transferido neto de USD. \$67.3 millones. Si se toma en consideración las operaciones del BIESS el volumen de crédito para el mes de diciembre 2013 se sitúa en USD. \$121.1 millones.

El BIESS tuvo un total de operaciones 1,730 con un monto promedio de

USD. \$38,884.6.

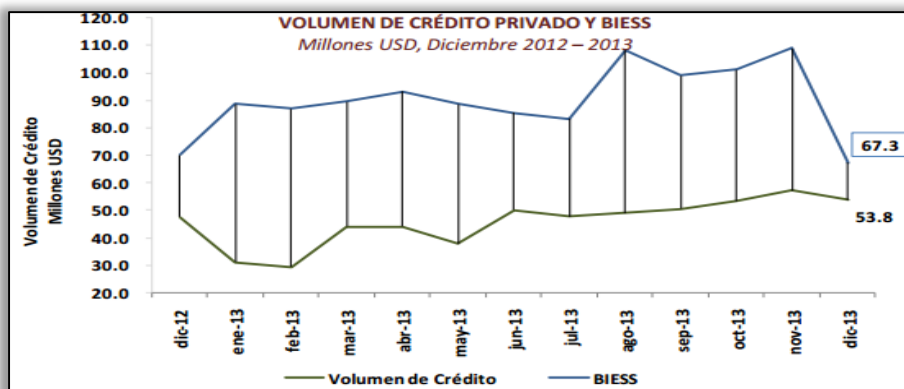


Gráfico No. 37: Volumen de crédito privado y BIESS

Fuente: Banco Central del Ecuador.

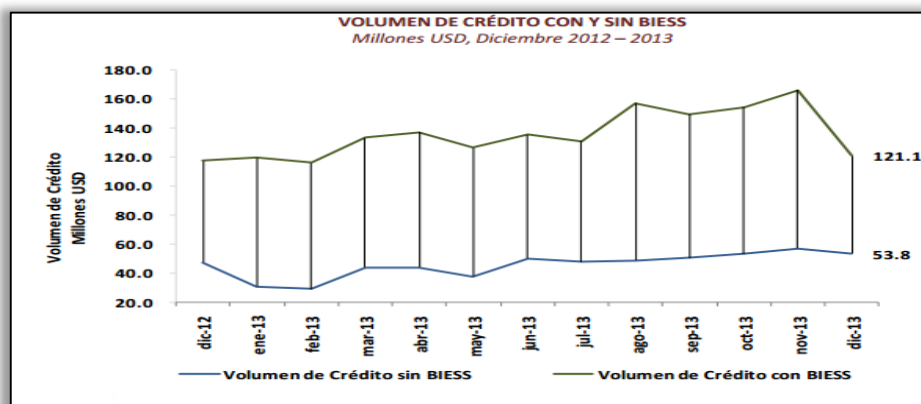


Gráfico No.38: Volumen de crédito con y sin BIESS

Fuente: Banco Central del Ecuador.

Cuadro No. 16: Monto de operaciones por Institución financiera

INSTITUCION	NO. OPERACIONES	MONTO
Bancos	1365	74001727

Cooperativas	593	15577450
Sociedades Financieras	1	36589
Mutualistas	601	22078970
Instituciones Financieras Públicas	14	77448

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Con respecto a los créditos otorgados por el BIESS no se tiene información sobre sus operaciones que se realizan mes a mes sino que las presenta de forma acumulada. A Junio del 2.013 el BIESS reporta en su página WEB créditos hipotecarios por USD. \$3,3345.0 millones concedidos a 94365 afiliados lo que arroja un promedio de USD. \$35,446.46 por operación.

4.1.3.3 Banco del Pacifico

Beneficios:

- Financiamiento hasta 15 años plazo.
- Tres meses de gracia para inicio de pago de dividendos (es opcional para el cliente y se aplica en créditos con plazos de hasta 12 años).
- Financiamiento de hasta el 70% del avalúo de la vivienda.
- Financiamiento de gastos legales hasta USD. \$2.000,00, (este valor no es adicional, deberá estar incluido dentro del 70% que financia el Banco).
- Financiamiento para viviendas nuevas desde USD. \$30.000,00 para viviendas ubicadas en Guayaquil y Quito, y desde USD. \$25.000,00 para viviendas ubicadas en otras ciudades.
- Financiamiento para viviendas usadas hasta 20 años de antigüedad.

- Tasa de interés fija durante el primer año y reajutable a partir del segundo año cada 180 días.
- Para clientes y no clientes del Banco.
- Incluye gratis por un año el programa de asistencia Tu Hogar Protegido, que te brinda diversas coberturas para mantener protegido tu hogar y tu familia.

Requisitos:

- Datos laborales del cliente – cónyuge.
- Como dependientes:
 - Estabilidad laboral mínima de 12 meses.
 - Certificado de Trabajo.
 - Roles de pago de los últimos 3 meses.
 - Impresión del historial de afiliación al IESS.
- Como independientes (Negocios y Empresas):
 - Copia del RUC.
 - Estabilidad mínima de 24 meses.
 - Copia de facturas de los últimos 6 meses.
 - Copia de declaración de IVA de los últimos 6 meses.
 - Flujo de Caja.
- Documentación e información adicional requerida:
 - Solicitud de crédito (completamente llena y firmada por deudor y cónyuge).

- Dos juegos de fotocopias a color de cédula de identidad actualizada del deudor y cónyuge (validez hasta 12 años desde la fecha de emisión).
- Dos juegos de fotocopias a color de certificado de votación de las últimas elecciones (deudor y cónyuge).
- Copia de estados de cuentas corrientes / ahorros y de tarjetas de crédito de los últimos 3 meses.
- Soporte de Patrimonio, si los tuvieren (matrícula de vehículos, copia de pago de impuestos prediales, etc.).
- Declaración del Impuesto a la Renta de los últimos 3 años (quienes no cumplen con la base imponible mínima y sean comerciantes, el RISE).
- Adjuntar contrato de reservación del Bien, así como los pagos realizados a la constructora a la fecha.
- Edad mínima 25 años.

Seguros requeridos:

- Seguro de desgravamen y contra incendio durante todo el plazo del crédito otorgado por cualquier Compañía Aseguradora que brinde condiciones de coberturas similares o mejores a las aceptadas por el Banco del Pacífico.

Tasa

- Entre 8% al 9.50%.

4.1.4 Otro tipo de financiamiento

Las tres Sociedades Financieras que en su conjunto han otorgado el 88% de los créditos son: Consulcredito (52%), Interamericana (22%) y Vazcop (14%).



Gráfico No. 39: Sociedades Financieras, Volumen de crédito

Fuente: Revista Clave.



Gráfico No. 40: Sociedades Financieras, tasas efectivas

Fuente: Banco Central del Ecuador.

Sociedad Financiera ConsulcreditoS.A. - Ejemplo 1

Beneficios:

- Flexibilidad.
- Agilidad.
- Rapidez.

Requisitos:

- Solicitud de Crédito debidamente llena y firmada por el representante legal.
- Copia de cedula y papeleta de votación.
- Rol de Pagos actualizado (dependientes).
- Relación de dependencia de al menos un año.
- Planilla de servicios básicos (luz, agua o teléfono) actualizada.

- Declaración del impuesto a la renta.
- Promesa de compra - venta (en caso de adquisición de vivienda).
- Copia del RUC o RISE (microempresarios).
- Copia simple del original de las escrituras de propiedad en caso de ser vivienda antigua.
- Certificado de gravámenes de la propiedad a hipotecarse otorgado por el Registro de la Propiedad.
- Avalúo de la propiedad a hipotecar.
- En caso de construcción se deberá adjuntar el cronograma y presupuesto de obra.

Plazo:

- De 3 a 5 años.

Monto:

- De USD. \$5.000,00 a USD. \$10.000,00.

Tasa:

- 10,75% nominal.

4.2 Elaboración plan de financiamiento

4.2.1 Definir los Objetivos de la Ley

- Establecer instrumentos para garantizar el acceso efectivo a la vivienda por parte de la población más vulnerable.

- Facilitar el financiamiento de la vivienda a través de diferentes canales.
- Definir responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial, así como herramientas para la confluencia de las funciones y recursos de estas entidades.
- Establecer herramientas para construcción de planes de vivienda de interés social (VIS) por parte del sector público y privado.
- Crear entes jurídicos con especialización de VIS para agilizar trámites y ser inspectores para el correcto funcionamiento y ejecución de los planes de las mismas.
- Distribuir responsabilidades de creación de VIS en los ámbitos nacional, provincial y municipal.

El Ministerio de Vivienda en coordinación el Ministerio de Finanzas e Inclusión Económica y Social, deberán ser los organismos que se encargaran de la distribución, coordinación y supervisión de los nuevos proyectos de construcción y financiamiento de la vivienda social.

4.2.2 Beneficiarios de la vivienda social

Serán beneficiarios de vivienda social:

- Quienes estén vinculados a programas sociales del Estado que tengan por objeto la superación de la pobreza extrema o que se encuentre dentro del rango de pobreza extrema.
- Que esté en situación de desplazamiento.

- Que haya sido afectada por desastres naturales, calamidades públicas o emergencias y/o.
- Que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Dentro de la población en estas condiciones, se dará prioridad a las mujeres y hombres cabeza de hogar, personas en situación de discapacidad y adultos mayores.

4.2.3 Mecanismos para proceder con el bono de la vivienda

El bono para vivienda urbana es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia ecuatoriana como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para: comprar una vivienda, construir una cuando la familia tiene terreno o, mejorar la que ya tiene.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

- Es importante que para el desarrollo de un país la mayor parte de sus habitantes tenga oportunidades y opciones para acceder a una vivienda digna.
- Deben existir planes de Gobierno que permita que la clase social de menos ingresos (sueldo básico) tengan alternativas de financiamiento público y privado.
- Debe existir oferta del sector público y privado en opciones de vivienda social en el área urbana y rural.
- El Gobierno Nacional debería revisar el valor del Bono actual con la finalidad de mejorar las opciones de adquisición de vivienda.
- Revisión de la tasa de interés en las operaciones hipotecarias de adquisición de vivienda social.

5.2 Recomendaciones

- Realizar estudios en el área urbana y rural para mejorar la ubicación de vivienda social en donde prime sitios de fácil acceso

- Realizar estudios para las instituciones de economía popular y solidaria con el fin de mejorar las políticas crediticias.
- Identificar lugares que cuenten con fácil accesibilidad a infraestructura básica.

Bibliografía

- Análisis Sector Vivienda y Hábitat Popular Lectura de Tendencias y Oportunidades.* (2010). Quito: Evaluaciones Multisectoriales e Integrales en la Cadena de Inversión.
- Asamblea Nacional.* (29 de Abril de 2013). Obtenido de Constitución del Ecuador: http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf
- Asociacion de promotores inmobiliarios de viviendas del Ecuador.* (24 de Diciembre de 2013). Obtenido de APIVE, Multitud de Normativas para Definir Interés Social y Atender Demanda de Escasos Recursos: <http://www.apive.org/>
- Asociacion de promotores inmobiliarios de viviendas del Ecuador.* (24 de Diciembre de 2013). Obtenido de APIVE: Cómo crear un mercado sostenible de vivienda social: <http://www.apive.org/>
- Asociacion de promotores inmobiliarios de viviendas del Ecuador.* (24 de Diciembre de 2013). Obtenido de APIVE, 2012: Memo-Informe Taller de Trabajo Público-Privado sobre Política de Vivienda de Interés Social: <http://www.apive.org/>
- Asociacion de promotores inmobiliarios de viviendas del Ecuador.* (24 de Diciembre de 2013). Obtenido de APIVE: Propuestas de Reactivación del Crédito Hipotecario de Vivienda: <http://www.apive.org/>
- Asociacion de promotores inmobiliarios de viviendas del Ecuador.* (24 de Diciembre de 2013). Obtenido de APIVE: Construcción, Caracterización Sectorial: <http://www.apive.org/>
- Banco Central del Ecuador.* (27 de Enero de 2013). Obtenido de BCE: <http://www.bce.fin.ec/>
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda.* (9 de Septiembre de 2013). Recuperado el 18 de Julio de 2013, de BEV: <http://www.bev.fin.ec/>
- Buenas Tareas.* (12 de Septiembre de 2013). Obtenido de Factor Económico: <http://www.buenastareas.com/ensayos/Factor-Economico/1549475.html>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas de Colombia.* (6 de Diciembre de 2013). Obtenido de DANE: http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/fichas/Deficit_vivienda.pdf

Diccionario economía- Administración - Finanzas - Marketing. (8 de Julio de 2013). Obtenido de Diccionario: http://www.eco-finanzas.com/diccionario/S/SECTOR_PRIVADO.htm

Economía México. (8 de Enero de 2013). Obtenido de Producto Interno Bruto: http://www.economia.com.mx/producto_interno_bruto.htm

E-conomic España. (23 de Octubre de 2013). Obtenido de Definición Inflación: <http://www.e-conomic.es/programa/glosario/definicion-inflacion>

Gloria Calderón. (15 de Abril de 2013). Obtenido de Entorno Político Legal: <http://gloriacalderon.wordpress.com/tag/entorno-politico-legal/>

Gloria Calderón. (23 de Agosto de 2013). Obtenido de Entorno Tecnológico: <http://gloriacalderon.wordpress.com/tag/entorno-tecnologico/>

Gloria Calderón. (12 de Agosto de 2013). Obtenido de Planeación Estratégica de Mercado: <http://gloriacalderon.wordpress.com/category/planeacion-estrategica-de-mercadeo/>

Hic al. (30 de Noviembre de 2013). Obtenido de Definición Glosarios: http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=16.

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (6 de Noviembre de 2013). Obtenido de INEC: <http://www.inec.gob.ec/home/>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (5 de Febrero de 2013). Obtenido de INEC: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

Ley de Regulación del Costo Máximo Efectivo del Crédito. (6 de Diciembre de 2013). Obtenido de LRCMEC: http://www.sbs.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/Ley_regulacion_costo_credito.pdf

Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario. (13 de Mayo de 2013). Obtenido de LOEPS: <http://www.desarrollosocial.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/02/1-LEY-DE-ECONOMIA-POPULAR-Y-SOLIDARIA.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (6 de Agosto de 2013). Recuperado el 10 de Agosto de 2013, de MIDUVI: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (18 de Septiembre de 2013). Recuperado el 10 de Agosto de 2013, de MIDUVI: <http://www.miduvi.gob.ec/>

Promoción de Negocios. (27 de Enero de 2013). Obtenido de Promonegocios: <http://www.promonegocios.net/oferta/definicion-oferta.html>

Revista Clave. (15 de Diciembre de 2013). Obtenido de Revista Clave: www.clave.com.ec

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (14 de Febrero de 2013). Recuperado el 2013, de SENPLADES: <http://plan.senplades.gob.ec/>

Superintendencia de Bancos y Seguros. (12 de Febrero de 2013). Obtenido de SBS: <http://www.sbs.gob.ec/>

Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. (18 de Mayo de 2013). Obtenido de SEPS: <http://www.seps.gob.ec/>

Wikipedia. (28 de Marzo de 2013). Obtenido de Sumak kawsay: http://es.wikipedia.org/wiki/Sumak_kawsay

Wikipedia. (30 de Abril de 2013). Obtenido de Tasa de Interés: http://es.wikipedia.org/wiki/Tasa_de_inter%C3%A9s

Wikipedia. (1 de Mayo de 2013). Obtenido de Población: <http://es.wikipedia.org/wiki/Poblaci%C3%B3n>

Wikipedia. (6 de Julio de 2013). Obtenido de Precios: <http://es.wikipedia.org/wiki/Precios>

Wkipeda. (1 de junio de 2013). Obtenido de Balanza_comercial: http://es.wikipedia.org/wiki/Balanza_comercial

Yotamience. (19 de Septiembre de 2013). Obtenido de Definición de empleo y desempleo: <http://yotamience.blogspot.com/2011/09/definicion-de-empleo-desempleo-y.html>

Movimiento Alianza País. (2 de Enero de 2014). Obtenido de Movimiento Alianza País: <http://www.movimientoalianzapais.com.ec>

Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador. (27 de enero de 2014). Obtenido de SIISE: http://www.siise.gob.ec/siiseweb/PageWebs/VIVIENDA/ficviv_V70.htm

Sociedad Argentina de Pediatría. (2 de Enero de 2014). Obtenido de SAP:
http://www3.sap.org.ar/staticfiles/actividades/congresos/congre2006/conarpe34/material/abc_grandi.pdf

Superintendencia de Bancos y Seguros. (15 de Enero de 2014). Obtenido de SBS: http://portaldelusuario.sbs.gob.ec/contenido.php?id_contenido=23

Ministerio de Finanzas del Ecuador. (2010). *Código Orgánico Organización Territorial*. Quito: Gobierno Nacional de la República del Ecuador.