

**PERFIL DE PROYECTO**  
**PROGRAMA DE EMPRESARIADO SOCIAL**

<b>Título:</b>	<b>Servicios financieros para vivienda y microempresa para mujeres en condiciones de pobreza.</b>		
<b>Número:</b>	EC-S1005		
<b>Equipo de proyecto:</b>	Gabriela Torres, (SDS/MSM) Jefe de Equipo; Edgar Carvajal (COF/CEC); y Diego Buchara (LEG/OPR).		
<b>Organismo ejecutor:</b>	Corporación Viviendas del Hogar de Cristo (HOGAR DE CRISTO)		
<b>Plan de financiamiento:</b>	Financiamiento Reembolsable	US\$	500.000
	Cooperación Técnica (no-reembolsable)	US\$	120.000
	Contraparte Local:	US\$	280.000
	<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>900.000</b>
<b>Fuente de Recursos:</b>	Ingresos netos del Fondo de Operaciones Especiales (FOE)		

**I. EL PROBLEMA**

- 1.1 En la provincia de Guayas aproximadamente el 70% de las mujeres habita en sectores urbano-marginales y de éstas sólo el 21,3% tiene un empleo en el sector formal. El 22,7% de las mujeres viven en la extrema pobreza, 5,4% de ellas son analfabetas y apenas el 14,6% pueden leer su nombre. El 25% de los hogares tienen una mujer como jefa de hogar, y el 31% como principal sostén económico de la familia.
- 1.2 **Existe una inadecuada atención de la demanda de servicios financieros para vivienda y microempresa para los grupos sociales más pobres y en especial para las mujeres.** En los estudios realizados por la Corporación Viviendas del Hogar de Cristo (HdC) y en la prestación de servicios sociales y financieros cotidianos a sus beneficiarios en la provincia de Guayas, se ha constatado: (i) muy baja cobertura de familias atendidas con créditos para viviendas por restricciones en los recursos administrados por las entidades financieras y sectoriales públicas y privadas; y (ii) la microempresa constituye la principal fuente de ingresos para los grupos sociales más pobres sin embargo la oferta de servicios financieros se concentra en los sectores alto y medio de la microempresa.
- 1.3 De acuerdo a los datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI - 2004), sólo en la ciudad de Guayaquil, cabecera de la provincia de Guayas, existe un déficit de aproximadamente 400.000 viviendas, así mismo el 12% de la población de la ciudad vive en viviendas con características físicas inadecuadas.
- 1.4 **Los recursos disponibles para financiamiento de viviendas son dirigidos en su mayoría a los sectores de ingresos medio y medio bajos.** Los productos disponibles en su mayoría incluyen requerimientos que hacen difícil el acceso a los financiamientos para los sectores de más bajos ingresos. Los créditos para acceder a una vivienda en el Ecuador crecieron durante el último año en un 50,87%, pero sólo beneficiaron a las familias que cuentan con un ingreso superior a la canasta básica y que pueden enfrentar una deuda de aproximadamente US \$16.000 que es el costo promedio para construir una vivienda en el país. Actualmente existen en el país programas de vivienda impulsados tanto por el MIDUVI<sup>1</sup> como por el Ministerio de Bienestar Social (MBS), que ofrecen viviendas de tipo social a un costo promedio de US \$ 8.000 y US \$2.000 respectivamente. Así mismo, en la ciudad de Guayaquil, el Municipio local tienen un programa de vivienda social, con una solución habitacional de 36 m<sup>2</sup>, cuyos requisitos representan un obstáculo muy relevante para el acceso de las mujeres de escasos recursos económicos. Por ejemplo, se requieren un valor de la entrada o prima de alrededor de

<sup>1</sup> Programa para adjudicación de vivienda con un bono de \$ 1.800 que cubre del 25 al 75% del valor de la vivienda. Es cofinanciado por el Banco a través de la operación ECO207 "Programa de apoyo al Sector de la Vivienda, II Fase".

US\$900, y estabilidad laboral del solicitante. Otros programas de financiamiento, como el de la fundación Mariana de Jesús, o de Misión Alianza, se dirigen a poblaciones de bajos recursos o en condiciones de pobreza. HdC es la única entidad en la provincia que produce y financia viviendas al alcance de los grupos sociales que viven en condiciones de extrema pobreza, ya que ofrece soluciones habitacionales con costos entre US\$500 y US\$1.500.

- 1.5 **Los recursos disponibles para el financiamiento de los microempresarios son dirigidos en su mayoría a los sectores alto y medio de la microempresa.** Una encuesta realizada por la Agencia Internacional de Estados Unidos para el Desarrollo (USAID), revela que, a nivel nacional, hay 600.000 potenciales clientes para el segmento de microcrédito, en sectores urbanos y urbano-marginales. En Guayaquil, un estudio realizado por el Banco de Guayaquil, para la nueva división de microcréditos (Microfácil), indica que hay un potencial de desarrollo de cartera de 150 a 200 millones de dólares, en los próximos 10 años. Sin embargo la mayoría de las instituciones de microfinanzas (IMF) utilizan metodologías y productos que no toman muy en cuenta las demandas de los niveles más bajos y con menor experiencia del sector microempresa. En la provincia de Guayas D-Miro es la única IMF que incluye entre sus objetivos la expansión de la oferta de servicios financieros al nivel bajo de la microempresa, pero su intervención se limita a las áreas peri-urbanas de Guayaquil y la mayoría de sus clientes son hombres. Desde julio del 2002 la HDC tiene un programa de financiamiento para la microempresas del sector más bajo, que interviene en las áreas peri-urbanas de la ciudades de Guayaquil, Durán y Libertad, en la provincia de Guayas.
- 1.6 **La mujeres pertenecientes a los grupos sociales más pobres son las que tienen menos acceso a los servicios financieros.** Aun cuando en la provincia del Guayas, la oferta de microcrédito ha crecido, las mujeres que representan más del 50% de la población adulta, continúan siendo las menos favorecidas por este crecimiento. De cada 100 créditos otorgados el 65% son para varones y el 35% para mujeres, sin embargo de éstas el 80% labora en el sector formal y está en capacidad de garantizar el préstamo.
- 1.7 **La atención integral del problema de la pobreza desde el sector privado constituye la especificidad de HdC. La entidad tiene como su grupo meta principal las mujeres<sup>2</sup> que viven en condiciones de extrema pobreza,** por el rol de referencia y estabilidad que juegan en el núcleo social básico, la familia. Como estrategia para la promoción del desarrollo humano, la corporación HdC enfoca su intervención hacia la atención integral de las demandas de su grupo meta. Por esto ofrece servicios en el área de promoción social, educación, salud, vivienda, y generación de ingresos.
- 1.8 **La misión de HdC es ayudar a las mujeres a iniciar un proceso de salida de la extrema pobreza,** que las pueda llevar hacia un nivel más alto en la pirámide social y a su integración en la estructura social y económica local. Su objetivo es ofrecer a este grupo social el acceso a algunos servicios sociales y económicos básicos hasta que puedan tener condiciones para acceder a los servicios que ofrecen otros proveedores. En cuanto a vivienda, HdC ofrece soluciones básicas a muy bajo costo, que permiten a las familias tener un techo como solución temporánea<sup>3</sup>. Éstas viviendas constituyen un punto de partida y un patrimonio básico que puede sucesivamente ayudarles a tener acceso a los programas de mejoramiento y construcción de vivienda, antes mencionados y pensados para poblaciones con un menor nivel de pobreza.. Con relación al microcrédito HdC se dirige al sector más bajo de la microempresa, sea en términos de experiencia que de capacidades económicas. En este caso también el objetivo es permitir a mujeres emprendedoras crecer y llegar a tener acceso a los

<sup>2</sup> El 95% de los beneficiarios de los servicios de Vivienda y microcrédito de HdC, son mujeres, que viven en condiciones de extrema pobreza.

<sup>3</sup> La duración promedio de la solución básica de vivienda tiene una duración promedio de diez años.

servicios de otras entidades como D-MIRO y Banco Solidario que se concentran respectivamente en los niveles medios y alto de la microempresa.

## **II. LA SOLUCIÓN PROPUESTA**

- 2.1 En respuesta a los problemas señalados con la demanda insatisfecha de servicios financieros para vivienda y microempresa para los grupos sociales más pobres y en especial para las mujeres, HdC ha iniciado un proceso de fortalecimiento de sus actividades en estos sectores. De un lado está reorganizando los servicios financieros separándolos de las actividades de producción, invirtiendo en la formación del personal y en el sistema de gestión de cartera para mejorar la eficacia y productividad de sus servicios. Por otro lado ha diversificado sus productos con la oferta de microcrédito para mujeres del sector más bajo de la microempresa y está tratando de incrementar su cartera buscando tener acceso al mercado de financiamientos para las microfinanzas. Tradicionalmente HdC financiaba su cartera con donaciones provenientes de ONG internacionales, donantes privados locales, y recursos propios. Sin embargo, en los últimos años HdC ha utilizado una línea de crédito de la Corporación Financiera Nacional (CNI), ha recibido un financiamiento de la Corporación Andina de Fomento (CAF) a través del programa Plan Esperanza, desde el mes de agosto tiene acceso a un financiamiento conjunto de la CAF y la Fundación REPSOL y está analizando otras posibles líneas de financiación. Con el apoyo del proyecto, HdC ampliará su oferta de créditos para vivienda y microempresa para las familias en condiciones de pobreza y extrema pobreza no atendidas en la actualidad en las áreas urbano marginales de la capital de la provincia de Guayas y en los centros urbanos en sus alrededores.
- 2.2 Para tal efecto, el Banco otorgaría a HdC un financiamiento reembolsable de hasta US\$500.000, los cuales serían combinados con recursos de contraparte (US\$200.000) y utilizados para expandir su cartera de crédito para vivienda y microempresa. Los créditos estarán destinados a: (i) financiamiento para la compra de las soluciones habitacionales básicas que actualmente ofrece HdC, con préstamos que variarían entre US\$500 y US\$1.500 y con un plazo promedio de tres años; y (ii) financiamiento actividades microempresariales promovidas por mujeres, con préstamos promedios del orden de US\$200. El préstamo del Banco iría acompañado de un componente de Cooperación Técnica (CT) no reembolsable de hasta US\$120.000, combinado con US\$80.000 de recursos de contraparte, para finalizar el proceso de modernización del sistema de gestión de cartera y formación del personal que HdC está actualmente implementando. La CT también financiaría actividades relacionadas con los aspectos ambientales del proyecto y las evaluaciones y auditoría del mismo. No se utilizarían recursos del Banco para financiar gastos administrativos ni de operación de HdC.
- 2.3 Las metas preliminares del proyecto incluirían: (i) permitir el acceso a crédito para vivienda para más de 1.000 familias; (ii) permitir el acceso al crédito a más de 1.000 mujeres microempresarias; (iii) incrementar los ingresos netos y la situación patrimonial familiar de los beneficiarios de los créditos; y (iv) al final de los tres años de implementación del proyecto, se habrá contribuido a lograr la eficiencia operativa de los servicios financieros de HdC con gastos administrativos sobre cartera menores al 12% y una mora inferior al 5%.

## **III. ASPECTOS INSTITUCIONALES Y EL MECANISMO DE EJECUCIÓN**

- 3.1 El proyecto será ejecutado por HdC en áreas urbanas marginales de la provincia de Guayas. HdC es una institución ecuatoriana que opera desde 1971 y ha tenido como actividad tradicional la producción y financiamiento de vivienda de bajo costos para los sectores más pobres de la provincia de Guayas. Tiene actualmente una capacidad de producción de 50 casas/día y es autosuficiente con relación a la producción de caña, uno de los principales

materiales utilizados en sus productos. Su cartera de créditos a finales de 2004 era de aproximadamente US\$9,3 millones. A la misma fecha contaba con activos totales de aproximadamente US\$13,4 millones, pasivos de US\$1.6 millones y un patrimonio de US\$11,8 millones. Los indicadores más importantes de su Estado de Resultados muestran una entidad que ha logrado un equilibrio financiero, y tiene una gestión eficiente por la baja relación entre los gastos administrativos y el total del activo administrado (<10%).

- 3.2 El Banco ha seleccionado a esta agencia ejecutora para llevar a cabo el programa porque: (i) enfoca su estrategia en ofrecer sus servicios a la población urbana-marginal no atendida, a clientes de muy bajos recursos mediante tecnologías crediticias comprobadas; (ii) demuestra experiencia exitosa en la ejecución de programas de cooperación (Por ejemplo OXFAM, Fundación Kellog, Fundación Heres, CAF); y (iii) tiene la capacidad operativa, administrativa y financiera para lograr los objetivos del proyecto.
- 3.3 El proyecto es coherente con las políticas establecidas para el PES en cuanto busca beneficiar directamente a un grupo social en extrema pobreza facilitando el acceso a servicios necesarios para fortalecer sus medios de vida. Además, la intervención complementa la operación de apoyo al sector de la vivienda ECO207, actualmente en ejecución, fortaleciendo la iniciativa del Banco en el sector.

#### IV. ASPECTOS ESPECIALES

- 4.1 Durante el análisis del proyecto, el Equipo de Proyecto pondrá especial atención en los siguientes aspectos: (i) el dimensionamiento del componente de financiamiento y el nivel, fuentes y formas de aporte de la contrapartida; (ii) la capacidad de la agencia ejecutora de manejar los diferentes programas en marcha; (iii) la estructuración y monto de la cooperación técnica; (iv) la estrategia de sostenibilidad de la agencia ejecutora y la definición de indicadores para medir su desempeño en el logro de la misma; (v) la demanda por los recursos financieros del programa; (vi) un análisis de las políticas y procedimientos que HdC utiliza para evaluar los riesgos ambientales de sus operaciones y posibles mejoras de los mismos; y (vii) las tasas de interés del mercado financiero para los sectores en que se desenvuelve el programa y los términos y condiciones del financiamiento del Banco.
- 4.2 Impactos Ambientales y Sociales y Medidas Propuestas. En virtud de que operación propone financiar la construcción de viviendas, se analizarán en detalle los posibles impactos de la preparación de los terrenos, la construcción, los materiales utilizados, el acceso a servicios domiciliarios, es especial agua y alcantarillado y otros aspectos con impacto ambiental y social.. HdC no financiará actividades en la lista de exclusión del “Guía para el Análisis del Impacto Ambiental y Social de Operaciones para la Microempresa del BID” (SDS/MSM, 2003). Durante la misión de análisis, el equipo de proyecto evaluará los procesos y procedimientos que utiliza HdC para revisar los posibles riesgos ambientales de sus operaciones crediticias para asegurar que cumplan con las políticas del Banco en la materia.
- 4.3 Se prevé la elaboración del proyecto de acuerdo al siguiente calendario:
  - Aprobación de Perfil: 22 de septiembre del 2005
  - Análisis: noviembre del 2005
  - CRG: diciembre del 2005
  - Directorio: enero del 2006

Aprobado por: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
Antonio Vives  
SDS/PEF