

**DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO**

**ECUADOR**

**PROGRAMA DE EMPRESARIADO SOCIAL**

**RESUMEN EJECUTIVO**

**Financiamiento de Vivienda  
para Población de Bajos Ingresos**

**(EC-S1008)**

Este documento fue preparado por el equipo de proyecto integrado por: Gerónimo Frigerio (LEG/OPR), Edgar Carvajal (COF/CEC) y Fermín Vivanco (SDS/MSM), jefe de equipo de proyecto.
---

## I. INFORMACIÓN BÁSICA DEL PROYECTO

### A. Prestatario y Agencia Ejecutora de la Cooperación Técnica

Prestatario: Fundación Centro de Investigaciones CIUDAD (CIUDAD)

Agencia Ejecutora de la Cooperación Técnica: Fundación Centro de Investigaciones CIUDAD (CIUDAD)

### B. Monto y fuente de financiamiento

	<u>BID US\$</u>	<u>Local US\$</u>	<u>Total US\$</u>
Financiamiento Reembolsable:	400.000	250.000	650.000
Cooperación Técnica:	<u>125.000</u>	<u>50.000</u>	<u>175.000</u>
Total:	525.000	300.000	825.000

Fuente: Ingresos Netos del Fondo de Operaciones Especiales (FOE)

### C. Términos y Condiciones

Ejecución del financiamiento	36	Meses
Desembolso del financiamiento	42	Meses
Plazo Amortización:	10	Años
Período de Gracia:	36	Meses para el Capital
Tasa de Interés:	4%	Fija
Moneda:	Dólares	Estados Unidos

El período de gracia se aplicará a la amortización del capital, no a los intereses. El préstamo será denominado en dólares estadounidenses, y repagado en la misma moneda.

### D. Declaración de no-objeción

- 1.1 El Banco y el Gobierno acordaron que operaciones con el sector privado y con características afines a proyectos como el presente no precisan no objeción anticipada, bastando con presentar una vez aprobado, para información.

### E. El problema a resolver

- 1.2 **La vivienda en entornos de pobreza en Ecuador.** El 60% de las personas en Ecuador vive en condiciones de pobreza<sup>1</sup>, que es mayor en las zonas rurales y en barrios urbano marginales donde, aproximadamente 8 de cada 10 personas son pobres, es decir no ganan lo suficiente para pagar la canasta básica.
- 1.3 **Déficit cualitativo de vivienda.** Existe un déficit cualitativo de vivienda que afecta a un 30% de los hogares pobres<sup>2</sup>. Asimismo, se estima que en Ecuador, un 76% de las familias pobres<sup>3</sup> tienen un deficiente acceso a servicios básicos. La oferta de vivienda nueva de calidad para la población pobre es escasa. En gran parte, ello se debe a la limitada oferta de esquemas de financiamiento que funcionen con esta población. Como consecuencia, las viviendas de los ecuatorianos pobres son en su mayor parte “autoconstruidas” y de baja calidad, resultado de procesos de construcción sucesiva, a medida que haya excedentes para invertir en materiales o mano de obra, y sin apoyo financiero ni técnico. Esta actividad inmobiliaria es informal y se genera al margen de financiamiento público o privado. Se estima que el 40% de las 1.800.000 viviendas urbanas son autoconstruidas, pero el porcentaje es superior en zonas rurales y urbano-marginales.
- 1.4 **Déficit cuantitativo de vivienda en entornos de pobreza.** Según datos del gobierno, en Ecuador se necesitan 50.000 viviendas adicionales al año para satisfacer la demanda anual por formación de nuevas familias sólo en las ciudades, donde vive el 60% de la población. Ello

<sup>1</sup> Datos anunciados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) en junio de 2006. La canasta básica del INEC equivale a US\$450 para una familia de 4 personas, ver [www.inec.gov.ec](http://www.inec.gov.ec)

<sup>2</sup> Según el Censo del INEC de 2001, en Ecuador existían 521.200 viviendas habitadas, no adecuadas.

<sup>3</sup> Según la misma fuente, en 2001 existían 1.312.968 viviendas con servicios inadecuados.

genera hacinamiento el cual afecta, según el Censo de 2001, al 22% de las viviendas. Sin embargo, el hacinamiento en las viviendas de entornos de pobreza se acerca al 46%.

- 1.5 **El mercado del proyecto.** En Ibarra, 108.535 habitantes; Tulcán, 47.359; Santo Domingo, 199.827; Cotacachi, 7.489; y Quito 1,4 millones, los porcentajes de familias pobres, según las estadísticas oficiales son: 77%, 74,0%, 51%, 73% y 34%, respectivamente. En las zonas mencionadas, la Fundación Centro de Investigaciones CIUDAD (CIUDAD), que promueve y financia viviendas de calidad para población pobre, ha detectado una gran demanda desatendida de vivienda en familias con el siguiente perfil: (i) están encabezadas en más de un 30% por mujeres; (ii) viven en este momento en condiciones de hacinamiento con otros parientes, o pagando alquileres de entre US\$60 y US\$120 por viviendas precarias; (iii) dependen únicamente de ingresos microempresariales (un 40%) o de combinación de ese tipo de ingresos y empleo por cuenta ajena (un 60%); y (iv) tienen ingresos mensuales casi siempre inferiores a la línea de pobreza (US\$450/mes) pero suficientes para una cuota mensual de entre US\$80 y US\$150, lo cual les permitiría financiar escalonadamente una vivienda de calidad de bajo costo (menos de US\$10.000) con CIUDAD, sin destinar más del 35% del ingreso mensual al pago de vivienda.
- 1.6 **La demanda efectiva.** Según estudios realizados por CIUDAD, la demanda de efectiva para acceder a financiamiento para acceder a vivienda de calidad por parte de personas de bajos ingresos es 53.300 personas, divididas así 4.900 en Ibarra, 2.400 en Tulcán, 8.800 en Santo Domingo, 160 en Cotacachi y 37.000 en Quito, de acuerdo a los cálculos de CIUDAD. Estas 53.300 personas representan una demanda de financiamiento de vivienda que supera los recursos disponibles de CIUDAD (incluyendo los recursos del proyecto y disponibilidades propias) y los recursos disponibles para financiar viviendas promovidas por CIUDAD y cuyo financiamiento se canaliza a través las Cooperativas de Ahorro y Crédito de la Cámara de Comercio de Quito y FONDVIDA con las cuales CIUDAD tiene convenios<sup>4</sup>. De esa demanda el proyecto podrá atender a unas 720 familias de bajos ingresos en tres años.
- 1.7 presentan demanda de los siguientes tipos de financiamiento: (i) microcréditos para apalancar los subsidios estatales (bono de vivienda del Estado) a los cuales califican pero no pueden usar sin financiamiento de vivienda; (ii) demanda para apalancar ahorros y así acceder a créditos de vivienda con COAC; (iii) microcréditos para complementar créditos de montos superiores y aumentar así el financiamiento de una vivienda; (iv) microcréditos para mejoramiento de vivienda; (v) créditos para legalización de la propiedad; ampliaciones y otros gastos como acometida de servicios básicos.
- 1.8 **Capacidad de pago de la población meta.** Una muestra de los créditos hipotecarios otorgados por CIUDAD en Quito (ver Archivo Técnico), revela que los pagos mensuales de sus clientes representan menos del 35% de sus ingresos familiares, cuando pagan principal e interés por casas financiadas con un valor de US\$7.500-10.000. Ese porcentaje está dentro de los parámetros recomendados internacionalmente de destino de ingresos a gastos de vivienda en población de bajos ingresos (ver Archivo Técnico).
- 1.9 **Problemas que afectan el acceso a financiamiento de vivienda popular.** Los problemas, por los cuales los proveedores de servicios financieros no están financiando vivienda son: (i) la escasa familiarización de las cooperativas de ahorro y crédito del Ecuador (COAC) y otras instituciones microfinancieras (IMF) con productos financieros de largo plazo para clientes microempresarios que no pueden documentar ingresos salariales y mujeres de bajos ingresos que combinan el autoempleo con trabajos inestables (la mayor parte de la población); (ii) la limitada oferta privada y formal de vivienda nueva y de calidad para familias de bajos ingresos y por

<sup>4</sup> Si la demanda de financiamiento de esas 53.300 personas fuera de US\$8.000 (para financiar el 20% de una vivienda de US\$10.000, la demanda efectiva sería de US\$426 millones.

consiguiente la limitada demanda de financiamiento para su compra<sup>5</sup>; (iii) la insuficiente oferta de productos financieros para viviendas asequibles, como consecuencia de lo anterior; y (iv) el escaso financiamiento de largo plazo con el que cuentan las COAC, que se financian con ahorro con plazos inferiores a un año, que les facilita financiar consumo y microempresa pero no vivienda. Como resultado de estos problemas, las COAC y otras IMF con presencia en las zonas mencionadas tienen una cartera muy limitada en vivienda comparada con consumo, y microempresa. Así por ejemplo, a diciembre de 2006, las COAC reguladas tenían US\$293 millones en consumo, y US\$354 millones en microempresa frente a sólo US\$103 millones en vivienda. Cabe mencionar que en las COAC, la vivienda tiene prácticamente el mismo volumen de 2004, frente a un crecimiento acelerado en microempresa y consumo.

- 1.10 **La problemática de vivienda y las organizaciones de base.** El fomento de viviendas de calidad y bajo costo en barrios alejados de los centros urbanos y con altos niveles de pobreza debe afrontar una problemática diversa para asegurar el éxito de los proyectos. En cada barrio la problemática tiene características propias, pero con frecuencia incluye varios de los siguientes elementos: altos niveles de inseguridad y marginalidad, deficientes servicios básicos, carreteras y accesos en mal estado, escaso y costoso transporte público, insuficientes escuelas, baja actividad económica y pocos empleos, y servicios de salud limitados. Para afrontar estos problemas con los habitantes de los barrios, y hacer desarrollos de vivienda viables económicamente, con acceso a servicios, y sean bien acogidos socialmente, es necesario trabajar con organizaciones de base y municipios. Con este enfoque, CIUDAD ha impulsado sus desarrollos de vivienda tras acuerdos con federaciones de barrios (en Cotacachi), asambleas cantonales (Ibarra), pre-asociaciones de vivienda (Santo Domingo de los Colorados) y asambleas de la sociedad civil adscritas a gobiernos municipales, y asociaciones de mujeres cabeza de familia (Quito). Sin embargo, son limitadas las capacidades de estas organizaciones y de otras similares para ser gestoras del desarrollo de la vivienda para personas pobres en los barrios y necesitan apoyo técnico.
- 1.11 **El financiamiento de vivienda de calidad para la población pobre.** Tras la reciente conclusión del programa de vivienda del gobierno de Ecuador, en parte financiado por la exitosa operación del Banco: “Programa de Apoyo al Sector de Vivienda” (SIV<sup>6</sup>), el nuevo gobierno ha anunciado una segunda fase que además duplicaría el tamaño del bono hasta US\$1.800, pero todavía no se conoce cómo se ejecutará. Cabe señalar que los esquemas de desarrollo de vivienda de CIUDAD funcionan tanto sin bono como con bono. En este último caso, el bono se utiliza para bajar el saldo de crédito, y reducir los pagos mensuales o el plazo del crédito, o realizar ampliaciones o mejoras a la vivienda, opciones todas contempladas como uso normal en el bono de vivienda.
- 1.12 Con la terminación de la primera fase de este programa y las dificultades de acceso a financiamiento que se explican en 1.8, la oferta de vivienda nueva de calidad para la población de bajos ingresos ha disminuido abruptamente. Sin embargo, podría dinamizarse con proyectos como los que impulsa CIUDAD, que incluyen una alianza con actores privados (un constructor y varios financiadores) y organizaciones de la sociedad civil (organizaciones de base). Específicamente, estos proyectos de CIUDAD han permitido: (i) impulsar soluciones habitacionales de calidad trabajando con organizaciones de base; (ii) implementar 17 programas habitacionales, los cuales incluían trabajo con un promotor inmobiliario reconocido, compra del terreno, diseño y construcción de calidad, división de títulos, venta y desarrollo de esquemas de financiamiento asequibles a la población meta; y (iii) financiar directamente o canalizar

<sup>5</sup> La oferta formal de vivienda nueva para población pobres creció con el SIV, pero se estancó tras su finalización.

<sup>6</sup> El Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV) financiado parcialmente por el Banco ha sido exitoso, financiando durante los dos últimos años más de US\$40 millones a 40.700 familias, para la construcción o mejoramiento de vivienda en áreas rurales y urbano-marginales.

financiamiento de dos COAC para unas 700 viviendas de calidad para población pobre.

- 1.13 **Oferta de crédito para vivienda de calidad para sectores de bajos ingresos.** En Ecuador, además de CIUDAD están presentes: la Fundación Mariana de Jesús, la Mutualista Pichincha, la Mutualista Benalcázar, Banco Solidario y la Fundación Hogar de Cristo (esta última sólo en Guayaquil). Los requisitos que las mutualistas y el Banco Solidario exigen al cliente hacen que sus carteras de crédito hayan crecido de forma muy limitada. Las dos fundaciones mencionadas junto con CIUDAD son los tres proveedores de financiamiento de vivienda con mayor crecimiento entre la población pobre.
- 1.14 **El programa Paso a Paso de CIUDAD.** El esquema de financiamiento escalonado para viviendas ampliables de CIUDAD funciona de la siguiente forma<sup>7</sup>: (i) la familia ahorra durante varios meses para alcanzar la cuota inicial (por ejemplo US\$500); (ii) recibe un crédito inicial de CIUDAD de US\$800 -para demostrar capacidad de ahorro y completar su cuota inicial- a un plazo de entre 6 y 8 meses y pagos mensuales máximos que no superen el 35% de los ingresos familiares, por ejemplo de US\$120; (iii) tras la finalización del crédito inicial, CIUDAD otorga un crédito hipotecario “puente” a un plazo de entre 12 y 14 meses hasta la finalización de la construcción; y (iv) alrededor del mes 24 se entrega la vivienda finalizada con dos opciones de financiamiento: una ampliación del crédito hipotecario con CIUDAD de hasta 60 meses, o la canalización a una de las COAC señaladas. Durante todo el plazo, la familia beneficiaria mantiene la cuota del crédito inicial, en el ejemplo, unos US\$120. El Archivo Técnico muestra el reglamento de crédito y documentos de crédito utilizados por CIUDAD.
- 1.15 **El esquema de financiamiento utilizado por CIUDAD y el papel del constructor.** Comienza con el trabajo con organizaciones de base, que desemboca en un convenio entre CIUDAD y una firma constructora<sup>7</sup>. En dicho convenio queda fijado el precio final de tal manera que se asegure el beneficio social del proyecto. La forma de compra del terreno se realiza en el momento que surge una oportunidad para evitar así subidas especulativas del precio del terreno. Así, y para actuar con agilidad CIUDAD puede comprar el terreno con recursos propios, a veces ya a nombre de las organizaciones de base, incluso con los nombres de los beneficiarios si ya están definidos. En ocasiones, la firma de arquitectos compra el terreno con sus propios recursos tras acordarlo con CIUDAD y los beneficiarios.
- 1.16 Inicialmente se otorga a los beneficiarios un crédito de corto plazo, (hasta ahora de unos US\$800, en 6 meses). Este crédito sirve para dos propósitos, verificar durante varios meses la capacidad de pago mensual de los clientes, y complementar la cuota inicial (a la que el prestatario contribuye con sus ahorros). Después, se otorga un crédito “puente” durante la construcción, el cual está garantizado por una hipoteca. Finalmente, a la terminación de la construcción, el crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda es a largo plazo pero con cuotas basadas en la capacidad de pago real y verificada de los clientes, que desde un principio y hasta el final del proceso siempre pagan la misma cuota mensual.
- 1.17 **Necesidad de apoyo de Cooperación Técnica.** Para que el programa PASO A PASO de CIUDAD cumpla con las metas planteadas recibirá un aporte para cooperación técnica, el cual estará destinado a cubrir: (i) talleres nacionales y locales tanto de dirigentes como de los socios de organizaciones de base en temas relacionados a la vivienda; (ii) talleres promocionales y de difusión además de los materiales; (iii) talleres de fortalecimiento interno y desarrollo organizacional; (iv) adquisición y desarrollo de software de gestión de documentación de vivienda; y (v) adquisición de hardware y equipos informáticos para la ejecución del proyecto. El Plan de Operaciones de la Cooperación Técnica y el presupuesto

<sup>7</sup> Ejemplo de vivienda de US\$7.500, con dos dormitorios y 53 m<sup>2</sup>, ampliables a tres dormitorios y unos 75 m<sup>2</sup>.

<sup>8</sup> Hasta ahora y debido a su buen desempeño, ha sido una sola firma ECO & Arquitectos

detallado (Archivo Técnico) detalla las actividades, contrataciones y adquisiciones.

- 1.18 **Idoneidad de CIUDAD como agencia ejecutora.** CIUDAD, con su programa PASO A PASO es un ejecutor idóneo porque: (i) ofrece de forma sostenible varios servicios necesarios para hacer posible el acceso a viviendas de la población de bajos ingresos: compra de terrenos, construcción, titularización, venta y financiación de vivienda de calidad para familias de bajos ingresos que no cubren otras entidades de forma integral; (ii) ha venido incrementando su capacidad operativa con procesos ágiles que no encarecen los servicios y una tecnología de crédito que funciona<sup>9</sup>; (iii) ha logrado una manifiesta calidad en las viviendas y el financiamiento que facilita, replicando el modelo en diversas ciudades de Ecuador y supliendo un ejemplo que otras organizaciones podrán seguir para cubrir mayor número de beneficiarios; (iv) ha venido manejando con eficiencia y eficacia los fondos para créditos de contrapartida otorgados por la Unión Europea, Generalitat de Valencia, Diputación de Valencia, Ayuntamiento de Valencia, entre otros; y (v) ha demostrado tener la capacidad técnica, administrativa y financiera para lograr los objetivos del proyecto.
- 1.19 **Beneficiarios.** Serán 720 familias con ingresos familiares<sup>10</sup> entre US\$225 y US\$500, en su mayor parte jefas de hogar con actividades microempresariales. De las 720 familias beneficiarias, 330 familias habrán accedido a créditos iniciales y créditos hipotecarios con CIUDAD, mientras que 390 familias habrán accedido a créditos iniciales con CIUDAD y créditos hipotecarios de entidades financieras formales asociadas al proyecto.

## II. EL PROYECTO

### A. Fin y propósito

- 2.1 El proyecto tiene como fin mejorar las condiciones habitacionales y de ingresos netos de la población de bajos ingresos y microempresaria mediante el financiamiento escalonado y replicable para viviendas de calidad en la región central del Ecuador. El propósito del proyecto es posibilitar el acceso a vivienda de calidad para unas 720 familias de bajos ingresos sin vivienda propia a través del programa PASO A PASO de CIUDAD.

### B. Descripción

- 2.2 El proyecto cuenta con dos componentes: (i) financiamiento reembolsable por US\$400.000 del Banco, con contrapartida local de US\$250.000, y (ii) cooperación técnica no-reembolsable de US\$125.000, con contrapartida local de US\$50.000. Ambos componentes serán ejecutados por CIUDAD.
- 2.3 **El componente de financiamiento reembolsable** (BID: US\$400.000, local US\$250.000), ejecutado por CIUDAD, estará destinado a financiar su programa de créditos escalonados para viviendas de familias de bajos ingresos, o programa PASO A PASO. Específicamente, se financiarán: (i) créditos iniciales para completar la entrada (cuota inicial) para viviendas nuevas promovidas por CIUDAD; (ii) créditos para completar ahorros familiares y cumplir con el requisito de encaje exigido por las COAC que financian vivienda; (iii) créditos hipotecarios puente para viviendas en construcción, en plazos de hasta 14 meses, (iv)

<sup>9</sup> Inicialmente se otorga un crédito de consumo, (hasta ahora de unos US\$800, en 6 meses). Este crédito sirve para dos propósitos, verificar durante varios meses la capacidad de pago mensual de los clientes, y complementar la cuota inicial (a la que el prestatario contribuye con sus ahorros) esto es requisito tanto para el bono, como para el financiamiento de largo plazo. Después, el crédito “puente” durante la construcción es ya hipotecario y aumenta el capital inicial de compra de vivienda. Finalmente el crédito hipotecario para la adquisición de la vivienda es a largo plazo pero con cuotas basadas en la capacidad de pago real y verificada de los clientes.

<sup>10</sup> La línea de pobreza está basada en la canasta básica familiar que son US\$450 sin embargo, CIUDAD aumenta el límite hasta US\$500 para evitar que una familia califique al bono de vivienda pero no califique al apoyo de CIUDAD.

créditos hipotecarios para viviendas acabadas, en plazos de 60 meses; (v) microcréditos complementarios (avance de obra, acabados, escrituras, etc.); y (vi) microcréditos para completar fondos propios y permitir el acceso a subsidios estatales si estos vuelven a estar disponibles<sup>11</sup> (este producto está en suspenso hasta que se reactive el programa de bonos). Con estos productos se atenderán las necesidades de financiamiento de vivienda de 720 familias de bajos ingresos de la región sierra de Ecuador. Más del 85% de la cartera de créditos será garantizada con hipotecas. Las solicitudes de crédito serán analizadas y aprobadas por CIUDAD así como también el análisis económico financiero de la familia postulante, el Reglamento de Crédito se encuentra en el Archivo Técnico. El promedio de los créditos se ubicarán en unos US\$2.300 para el año 3 del proyecto. Los préstamos se otorgarán en dólares norteamericanos.

- 2.4 **El componente de cooperación técnica** (BID: US\$125.000 local US\$50.000), será ejecutado por CIUDAD para: (i) la capacitación y concientización de organizaciones de base, actores locales y firmas constructoras involucradas en todos los procesos de desarrollo de viviendas, implementando talleres de convivencia, de promoción y sistematizando y difundiendo las experiencias de vivienda de CIUDAD; (ii) el fortalecimiento institucional y aseguramiento de calidad de los servicios, a través de: talleres de fortalecimiento interno y desarrollo organizacional, de seguimiento de alianzas estratégicas con los socios y actores que contribuyen al proyecto, así como de la actualización de software y hardware; y, (iii) la dirección, seguimiento, evaluaciones y auditorías. El personal contratado para las distintas áreas que necesita el proyecto, tanto en lo técnico como en lo administrativo será contratado por CIUDAD bajo los procedimientos del Banco.

### C. Sostenibilidad y resultados del análisis financiero

- 2.5 Los estados financieros del 2006, y las proyecciones se encuentran en el Archivo Técnico. Al final del 2006, CIUDAD tenía activos por US\$827.168, el 63,8% estaba en la cartera de créditos, US\$527.605. El pasivo ascendía a US\$100.892, correspondiendo al 12,2% de los activos, y el patrimonio representaba el otro 87,8% del total del activo, esto es US\$726.276. Las fuentes de fondeo son el patrimonio de CIUDAD, y la capitalización de las donaciones de la Unión Europea y gobiernos locales de Valencia, tras haber cumplido con ellos las metas establecidas.
- 2.6 **Proyecciones financieras.** Las proyecciones de CIUDAD, proyecto Paso a Paso, para los siguientes tres años contemplan un crecimiento de cartera por encima de US\$1,5 millones el cual resulta factible, teniendo en cuenta que, con los recursos del Banco, y la contrapartida de la Generalitat de Valencia, el patrimonio y las utilidades retenidas se cubrirán las necesidades de financiamiento. El Archivo Técnico muestra la previsión de necesidades y fuentes de financiamiento para el proyecto. El crecimiento anual promedio de cartera, el cual es superior al 44%, es factible también desde el punto de vista operativo para CIUDAD debido a una alta eficiencia de personal, que permite unos costos operativos que se situarán por debajo del 10% al final del proyecto, y a una buena gestión de riesgo, con una cartera vencida de más de 30 días inferior al 1%.
- 2.7 En 2006, CIUDAD operó con una sostenibilidad operativa cercana al 79%. Con el apoyo del proyecto CIUDAD logrará ser sostenible operativamente desde el segundo año de

<sup>11</sup> El modelo PASO A PASO de Ciudad funciona tanto con el subsidio de vivienda “el bono” como sin él. Si el bono se recibe el usuario tiene varias opciones: (i) disminuir el saldo de financiamiento para así disminuir su pago mensual; (ii) disminuir el plazo del crédito para terminar el pago antes de lo previsto; (iii) realizar una ampliación a la vivienda completando un cuarto dormitorio adicional u otras mejoras a la casa.

operación. Durante todos los años CIUDAD podrá cubrir todos sus gastos gracias a la ejecución de convenios con sus donantes que le permiten cubrir esa parte de los costos operativos que no pueden cubrir con la operación, logrando utilidades netas después de impuestos e ingresos por convenios, así como una sólida cobertura de deuda con el Banco. CIUDAD alcanzará la sostenibilidad financiera en el tercer año del proyecto.

**CUADRO 1 - INDICADORES CONTRACTUALES**

<b>Proyecciones Financieras US\$</b>	<b>DIC. 06</b>	<b>AÑO 1</b>	<b>AÑO 2</b>	<b>AÑO 3</b>
Familias que han accedido a financiamiento de vivienda (acumuladas)		232	468	720
Cartera en vivienda de calidad para población de bajos ingresos	527.605	947.000	1.240.000	1.526.000
Cartera en riesgo	1%	2%	2%	2%
Gastos operativos como porcentaje de cartera activa	21,33%	17%	12%	10%
Sostenibilidad Operativa	79%	86%	108%	130%

#### **D. Riesgo Crediticio para el Banco**

- 2.8 CIUDAD con el programa PASO A PASO ha demostrado que el financiamiento de vivienda de calidad para personas de bajos recursos es viable en condiciones similares a las del mercado y con carteras de crédito que presentan un buen perfil de riesgo. Durante la ejecución del proyecto y la amortización del préstamo se espera que CIUDAD sea capaz de cubrir todos sus costos con ingresos operativos y mantenga buenos indicadores de cobertura de deuda con el Banco (ver Archivo Técnico).
- 2.9 El proyecto presenta un bajo riesgo crediticio para el Banco debido a que el 94% de la cartera de CIUDAD es hipotecaria, con una cartera vencida de más de 30 días de 0,7%. La actividad no hipotecaria para vivienda (préstamos iniciales, arreglos, escrituras, encaje etc) presenta una cartera vencida de 3,07%. A diciembre de 2006, la cartera vencida total de CIUDAD por más de 30 días es menor al 1%. Durante la ejecución del proyecto la cartera hipotecaria se situará siempre por encima del 85% de la cartera total. Cabe mencionar que CIUDAD no ha experimentado pérdidas en su cartera hipotecaria. Los precios de vivienda en el Ecuador se espera se mantengan en los niveles actuales o aumenten en los próximos años, debido al importante déficit cuantitativo de viviendas asequibles. Por ello, no se prevé problemas en el valor de las garantías hipotecarias de la cartera.

#### **E. Resultados esperados y captura de beneficios**

- 2.10 **Resultados esperados en los beneficiarios.** Al final de los tres años del proyecto, se esperan los siguientes resultados: (i) 720 familias han accedido a créditos iniciales Paso a Paso para financiamiento de vivienda; (ii) de las 720 familias, 330 familias han accedido también a créditos hipotecarios Paso a Paso, y 390 familias han accedido a créditos hipotecarios de entidades financieras formales asociadas al proyecto o han financiado con crédito familiar; (iii) las viviendas se entregan a un precio con un 30% menor al de vivienda de similar calidad ofertada en el mercado; (iv) permitirá a las familias beneficiarias contar con un aumento en su disponibilidad de efectivo del 30%, tras el pago de los gastos de vivienda, al final del proyecto; y (v) se habrán convenido con organizaciones de base los términos arquitectónicos, urbanísticos y financieros de las propuestas habitacionales para más de 720 familias.
- 2.11 **Resultados esperados en CIUDAD.** Este proyecto fortalecerá a una organización que tiene el potencial de financiar las necesidades de crédito para vivienda a familias de bajos ingresos. Al finalizar el proyecto se logrará: (i) financiar parte del crecimiento de CIUDAD, permitiendo que llegue a una cartera de US\$1.549.000; (ii) implementar un sistema de software y mejoras en la gestión técnica y con las organizaciones de base que permitirá atender mejor a las familias beneficiarias del proyecto; y, (iii) superar la



sostenibilidad operativa desde el año dos, y alcanzar una eficiencia operativa por debajo del 10% al final del año 3 del proyecto. El Marco Lógico del proyecto (Archivo Técnico) muestra con mayor detalle los indicadores para los resultados esperados del proyecto.

#### **F. Estrategia del Banco**

- 2.12 Las actividades del proyecto son consistentes con las prioridades de la nueva Estrategia del Banco con Ecuador (GN-2338-2), del 10 de noviembre de 2004 porque se enfoca en una de las dos áreas prioritarias para el Banco en el país: promover la protección de los más vulnerables y el desarrollo social (dimensión social). Asimismo y en congruencia con dicho documento, el proyecto fortalece a una organización sostenible enfocada al financiamiento de vivienda de buena calidad para familias urbanas de bajos ingresos.

#### **G. Cooperación con otras agencias de cooperación internacional**

- 2.13 En marzo del 2001, CIUDAD fue beneficiaria de un apoyo de la Unión Europea con un fondo inicial de US\$407.745 para crédito de vivienda, de ACCSUD por el valor de US\$72.539, la Diputación y Ayuntamiento de Valencia (2004 y 2006) por el valor de US\$152.000. El presente proyecto no cuenta con apoyo de la cooperación internacional en este momento. El proyecto será presentado para información a la mesa de donantes de microfinanzas en Ecuador en la cual participan las agencias de cooperación internacional.

#### **H. Resumen de la Revisión Ambiental y Social**

- 2.14 El Comité de Medio Ambiente e Impacto Social (CESI), revisó esta operación y las recomendaciones que se detallan en el Archivo Técnico y no emitió recomendaciones. El Archivo Técnico recoge las condiciones del proyecto en aspectos sociales y ambientales.

#### **I. Condiciones Especiales**

- 2.15 Como condición previa a un primer desembolso del *financiamiento reembolsable*, CIUDAD presentará a satisfacción del Banco, (i) el reglamento de crédito del proyecto ratificado por su directorio; (ii) evidencia de que cuenta con compromisos de sus donantes internacionales al menos iguales al monto de contrapartida local para el financiamiento reembolsable; (iii) evidencia de que CIUDAD se responsabiliza que los títulos de propiedad de las viviendas financiadas sean legales; y (iv) un convenio marco entre CIUDAD y el constructor que asegure la participación y compromiso de la firma constructora en el proyecto de tal forma que pueda completar y entregar las viviendas a ser financiadas por CIUDAD.
- 2.16 Como condición previa adicional para el desembolso de los recursos de la *cooperación técnica*, CIUDAD seleccionará un coordinador del proyecto y presentará, a satisfacción del Banco, un plan de ejecución para los primeros 12 meses del proyecto con metas para el cumplimiento de los objetivos y resultados del proyecto. Durante la ejecución, CIUDAD no podrá desembolsar más del 40% de la cooperación técnica hasta que no haya desembolsado al menos el 50% del financiamiento reembolsable.
- 2.17 **Adquisiciones.** La adquisición de bienes y servicios será llevada a cabo de conformidad con las disposiciones establecidas en el apéndice 4 (“Políticas para las adquisiciones del sector privado”) del Documento GN-2349-6 (“Políticas para la adquisición de obras y bienes financiados por el Banco Interamericano de Desarrollo”) y que quedarán reflejadas en los convenios entre el Banco y CIUDAD. Para la contratación de servicios de consultoría se seguirá el procedimiento de selección basada en calidad y costo. De conformidad con estos documentos, CIUDAD ha presentado a satisfacción del Banco el Plan de Adquisiciones del Proyecto con base en el presupuesto detallado del proyecto. La programación de actividades se realizará con base a dicho Plan de Adquisiciones que se

encuentra en el Archivo Técnico del Proyecto.

- 2.18 **Fondo rotatorio.** 10 % para el financiamiento reembolsable y la cooperación técnica

#### **J. Indicadores, Informes, Evaluaciones y Auditorías**

- 2.19 **Indicadores.** Los indicadores que se usarán para las evaluaciones del Banco y en general para medir el avance y progreso del Proyecto se presentan en el Marco Lógico. Los indicadores contractuales se presentan en el Cuadro 1. El Banco revisará los resultados y recomendaciones de los informes de progreso, las evaluaciones y las auditorías y, en el caso de encontrar desviaciones desfavorables de más del 20% en alguno de los indicadores del Cuadro 1, podrá suspender los desembolsos hasta que la agencia ejecutora haya tomado medidas, a satisfacción del Banco, para corregir la gestión del proyecto.

- 2.20 **Informes.** Durante la ejecución, CIUDAD entregará informes semestrales de progreso a la Representación del Banco en los 60 días posteriores a la conclusión de cada semestre. Estos informes incluirán: (i) una descripción del avance alcanzado en el plan de ejecución del proyecto y sus indicadores, así como una relación de los principales logros y dificultades encontrados por el proyecto; y las acciones realizadas para superarlos; (ii) una actualización del plan de ejecución del proyecto para los siguientes 12 meses, incluyendo medidas para superar los obstáculos identificados; (iii) un resumen del trabajo de la asistencia técnica y capacitación prestada; (iv) los estados financieros de CIUDAD incluyendo un informe de la cartera financiada con el proyecto; (v) una relación de las medidas ambientales y sociales tomadas para cumplir con las recomendaciones del párrafo 2.13 de este documento; (vi) una comparación de las tasas de interés activas del proyecto con las de la competencia, así como una explicación de las diferencias con la competencia si fueran significativas; y (vii) evidencia de que la cartera de CIUDAD ha crecido más que el monto del aporte del Banco al componente de financiamiento desembolsado a la fecha. El primer informe de progreso deberá verificar los valores iniciales para los indicadores de impacto del proyecto. El último informe de progreso deberá contener un resumen de los logros alcanzados en función de los objetivos e indicadores originales.

- 2.21 **Evaluaciones.** El proyecto contempla dos evaluaciones, realizadas por consultores individuales seleccionados y contratados por el Banco. Se realizará una evaluación intermedia al cumplirse 18 meses desde el primer desembolso del proyecto o se haya desembolsado el 50% de los recursos, lo que ocurra primero, y una final al cumplir 36 meses desde el primer desembolso. La primera evaluación medirá: (i) los avances logrados en el mejoramiento de los indicadores de impacto en una muestra representativa de familias socias de bajos ingresos; (ii) el grado de eficiencia, eficacia y adicionalidad del proyecto; (iii) la verificación independiente del cumplimiento de las recomendaciones del proyecto en sus aspectos ambientales y sociales; y (iv) las lecciones aprendidas y recomendaciones para el mejoramiento del proyecto en su segunda fase. La evaluación final medirá y documentará, adicionalmente a lo indicado para la primera evaluación: (i) el cumplimiento de los objetivos del proyecto; (ii) el cumplimiento de los indicadores de impacto propuestos; y (iii) la sostenibilidad financiera y operativa del proyecto.

- 2.22 **Auditorías.** CIUDAD presentará durante la ejecución de la operación, y dentro de los 120 días de finalizado su ejercicio económico, sus Estados Financieros Auditados. Estas auditorías serán contratadas por el ejecutor con recursos propios. Asimismo, con recursos de la contribución del Banco, CIUDAD contratará una auditoría final de la cooperación técnica y del financiamiento reembolsable una vez finalizado su período de ejecución.

#### **K. Riesgos del proyecto y sus mitigantes**

- 2.23 El riesgo más importante del proyecto es que ECO & Arquitectos, la firma que ha venido

trabajando en la construcción de las viviendas y que ha sido una de las firmas que más ha trabajado con el SIV financiado por el Banco, deje de estar interesada en el proyecto y CIUDAD tenga que trabajar con otras firmas constructoras con menos capacidad para desarrollar viviendas con la calidad esperada a un precio y menor experiencia en desarrollo de proyectos de vivienda concertados con organizaciones sociales.

- 2.24 Un segundo riesgo está relacionado con el entorno político y social en Ecuador, el cual pudiera derivar en la reducción de la capacidad adquisitiva de la población objetivo, por un lado y por otro en el desarrollo de programas de construcción o financiación masiva que ofrecieran viviendas en condiciones que distorsionaran el mercado de viviendas para personas de bajos ingresos a costos reales. Para mitigar ese riesgo CIUDAD continuaría incrementando la calidad y el atractivo de los conjuntos habitacionales que promueve lo cual asegurará una continuidad de la demanda de sus viviendas y de los esquemas de financiamiento que ofrece.

**L. Excepciones a la política del Banco**

- 2.25 Ninguna