



ELEMENTOS PARA UNA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA

PROPUESTA PARA DISCUSIÓN CON CANDIDATOS PRESIDENCIALES

| Proceso electoral 2021



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE VIVIENDA DEL ECUADOR

ÍNDICE

1. ABSTRACT	3
2. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN	4
2.1 Antecedentes	4
3. PROPUESTAS	6
3.1 Financiamiento: Elemento esencial del acceso a la vivienda	6
3.1.1 Financiamiento: Sector Privado	8
3.1.2 Financiamiento: Sector Público	10
3.1.2.1. Banca Pública	10
3.1.2.2. Iniciativas gubernamentales	11
3.2 Agilizar tramitología que dilate el acceso a la vivienda de la ciudadanía	14
3.2.1 Inicio de construcción de la solución habitacional	15
3.2.2 La construcción de la solución habitacional	16
3.2.3 La entrega de la vivienda al ciudadano.....	17
3.3. El ciudadano: La importancia del Patrimonio.....	18
4. CONCLUSIÓN.....	19

1. ABSTRACT

A causa de los efectos de la crisis económica, inestabilidad política y falta de seguridad jurídica, el sector inmobiliario ha sufrido de manera importante a lo largo de los últimos años. El presente documento tiene como objetivo dar a conocer propuestas para análisis y consideración de los distintos candidatos presidenciales ad portas de las elecciones del año 2021. Se presentan propuestas para un mayor acceso a vivienda y el correcto desenvolvimiento del sector inmobiliario, del que dependen de manera directa e indirecta millones de empleos ecuatorianos.

El sector inmobiliario es conocido por requerir financiamiento accesible en grandes volúmenes al tener un carácter capital intensivo así como por la pesada tramitología a la que se encuentran sometidos los proyectos de soluciones habitacionales.

Finalmente, este documento recoge enfoques sobre las necesidades percibidas del sector representado en APIVE a fin de mejorar las condiciones de acceso a vivienda; su pretensión es brindar un detalle de las principales trabas que no permiten un correcto desenvolvimiento de este y del cumplimiento del sueño de acceso a una vivienda propia de los ecuatorianos.

Tabla 1: Estadísticas Sectoriales

Variable	Sep 2019	Oct 2019	Nov 2019	Dic 2019	Ene 2020	Feb 2020	Mar 2020	Abr 2020	May 2020	Jun 2020	Var (t/t-1)
Crédito Vivienda Total (Millones de USD)*	139,13	122,50	119,04	130,05	112,58	105,70	61,30	10,65	31,03	73,10	135,57%
Crédito Vivienda BIESS (Millones de USD)**	43,52	31,06	29,00	32,86	38,53	36,96	20,69	1,30	16,32	32,42	98,64%
Crédito Vivienda SFPr (Millones de USD)*	95,61	91,44	90,04	97,19	74,05	68,74	40,61	9,35	14,71	40,68	176,54%
IPCO***	244,01	249,99	243,93	243,90	244,23	243,96	244,00	244,02	243,73	243,06	-0,27%
Variable	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Var (t/t-1)
Déficit habitacional cualitativo de la vivienda***	35,64	36,3	34,38	33,22	32,63	33,71	32,51	33,65	33,73	33,52	-0,62%
Déficit habitacional cuantitativo de la vivienda***	21,23	19,29	16,54	13,7	15,64	15,21	13,38	12,28	13,4	12,46	-7,01%
Permisos de construcción (Edificaciones)***	38.835	39.657	42.042	36.617	33.385	27.199	28.379	29.785	33.717	35.639	5,70%
Permisos de construcción (Edificaciones Residenciales)***	35.057	35.145	38.517	32.669	29.347	23.908	24.658	25.701	28.639	29.963	4,62%
Viviendas Proyectadas***	61.079	66.678	72.350	106.226	89.960	68.349	69.907	58.675	59.456	65.347	9,91%

Variable	IT 2018	IIT 2018	IIIT 2018	IVT 2018	IT 2019	IIT 2019	IIIT 2019	IVT 2019	IT 2020	IIT 2020	Var (t/t-1)
Índice del Mercado de Vivienda****	59,88	58,64	61,11	52,47	72,51	68,42	64,91	57,31	56,73	38,19	-32,68%
Índice de Nuevas Construcciones de Vivienda****	55,52	65,10	55,73	51,81	46,87	57,78	46,27	37,49	34,47	26,80	-22,25%
Índice de Interesados en Comprar Vivienda****	52,10	48,75	57,64	42,93	43,25	54,10	53,84	40,02	41,11	27,18	-33,88%
Pib Trimestral (Miles de USD)*	26.510.612	26.761.827	27.078.404	27.211.165	26.757.824	26.937.626	26.922.520	26.817.695	25.878.598	nd	-3,50%
Pib Trimestral (Miles de USD de 2007)*	17.762.564	17.943.194	18.080.826	18.083.933	17.957.733	18.028.980	18.022.042	17.900.370	17.523.048	nd	-2,11%
Pib Construcción (Miles de USD de 2007)*	1.565.406	1.574.345	1.553.522	1.501.173	1.476.298	1.469.861	1.477.438	1.451.078	1.370.957	nd	-5,52%
Empleados de la Construcción***	3.120	2.859	482.819	524.446	3.136	456.069	459.321	473.645	nd	nd	3,12%
Empleados Adecuados de la Construcción***	173.208	186.101	243.305	259.108	146.987	222.901	203.068	237.461	nd	nd	16,94%

*Fuente: BCE

**Fuente: BIESS

***Fuente: INEC

****Fuente: Encuesta muestral APIVE - Junio 2019

2. EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

2.1 Antecedentes

El sector inmobiliario se encuentra estrechamente relacionado con un sinnúmero de agentes económicos, como son el sector industrial, el sector comercial, el financiero, con innumerables profesiones liberales, e incluso con el sector tecnológico, entre otros.

Para la construcción de vivienda se utiliza materiales e insumos, de los cuales el 85% es de producción nacional, aspecto cuya relevancia micro y macroeconómica se acrecienta en la medida en que el 100% de la mano de obra requerida para cada construcción, es también local, factor que distingue a esta actividad de muchas otras, porque además se concentra en áreas urbanas y en personal de baja calificación.

Según el INEC, el sector de manera directa emplea alrededor de 480.000 obreros y da a la vez trabajo de manera indirecta a alrededor de 2.5 millones de personas, como efecto la cadena industrial y de servicios que de él deriva.

Nos encontramos ante una cadena abierta y extensa de la que dependen millones de ecuatorianos de manera directa e indirecta para subsistir.

Desde un enfoque de derechos, al acceso a la vivienda está garantizado a nivel un derecho constitucional¹, de donde se entiende que todos los ecuatorianos cuentan con el derecho a tener una vivienda digna independientemente de su situación social y económica. Es deber del estado establecer un marco normativo claro, que permita a miles de ecuatorianos poder cumplir el sueño de una vivienda propia, lineamiento que este documento pretende ayudar a aterrizar.

Desde el sector privado se ha mantenido a lo largo de los años una oferta sostenida de vivienda que debido a múltiples circunstancias no permite abarcar todas las necesidades de soluciones habitacionales que se requieren. El déficit de vivienda en Ecuador se distingue entre cuantitativo y cualitativo y, lamentablemente, en los últimos años, en lugar de recular, se ha incrementado, a pesar de que nuestro país ya no tiene ritmos de crecimiento demográfico como antaño. La correcta implementación de incentivos hacia el sector, pero sobre todo la eliminación de inhibidores a la oferta y al acceso, permitirían un mayor dinamismo, aumento de la oferta, bajada de precios y crecimiento del empleo.

Tabla 2: Déficit de vivienda cuali-cuantitativo y permisos de construcción.

VARIABLE	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Déficit habitacional cualitativo de la vivienda*	35,64	36,3	34,38	33,22	32,63	33,71	32,51	33,65	33,73	33,52
Déficit habitacional cuantitativo de la vivienda*	21,23	19,29	16,54	13,7	15,64	15,21	13,38	12,28	13,4	12,46
Permisos de construcción (Edificaciones)**	38.835	39.657	42.042	36.617	33.385	27.199	28.379	29.785	33.717	35.639
Permisos de construcción (Edificaciones Residenciales)**	35.057	35.145	38.517	32.669	29.347	23.908	24.658	25.701	28.639	29.963
Viviendas Proyectadas**	61.079	66.678	72.350	106.226	89.960	68.349	69.907	58.675	59.456	65.347

*Fuente: INEC - Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo - Enemdu

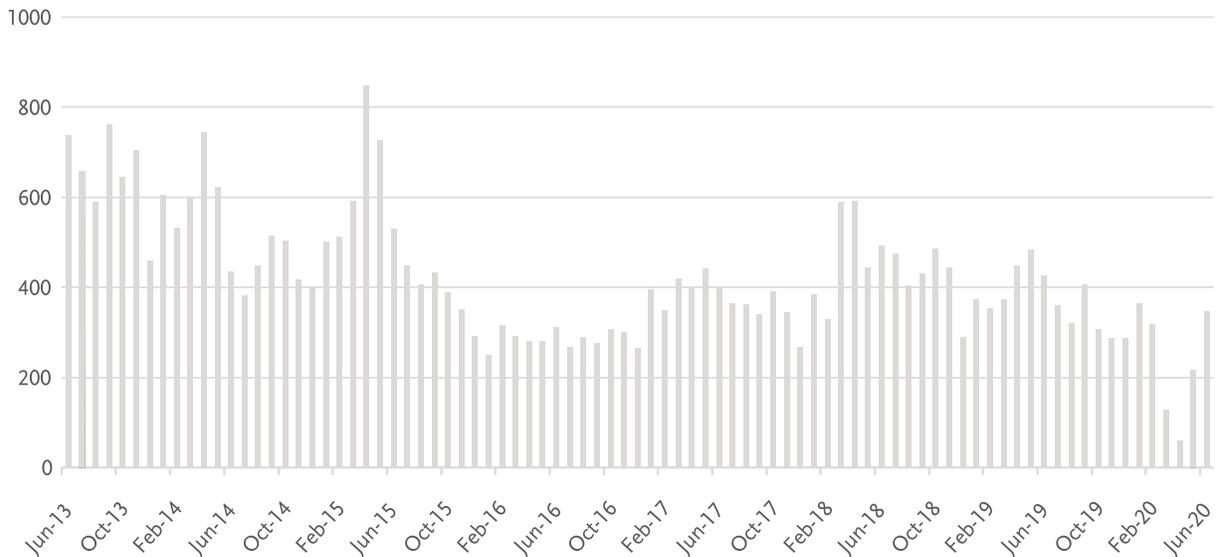
**Fuente: INEC - Encuesta Nacional de Edificaciones 2018

Actualmente, durante la cuarentena forzada a causa del Covid-19, salieron a relucir diferentes percepciones por parte de la ciudadanía. Entre ellas estuvo la importancia de la vivienda, como lugar seguro en el cual mantener a la familia protegida.

La nueva normalidad, post Covid-19 ha surgido y ha llevado a apurar a los distintos sectores, incluyendo al sector inmobiliario hacia la búsqueda de transformación digital de procesos.

Incorporar en la visión de política pública asociada al sector un componente tecnológico no solo se conjuga con el objetivo estructural redescubierto en estas épocas de proteger la salud de la ciudadanía, sino también la necesidad de disminuir tiempos, costos e incrementar así la competitividad del sector y de industrias asociadas.

Gráfico 1: Tendencia del total de unidades reservadas netas.



Fuente: Encuesta muestral APIVE - Junio 2020

Con base a estos antecedentes y ante la necesidad de impulsar el ejercicio del derecho de la ciudadanía al acceso a vivienda en el siguiente documento se establecen lineamientos para un Plan de Política Pública de Vivienda para el periodo 2021 - 2025.

3. PROPUESTAS

3.1 Financiamiento: Elemento esencial del acceso a la vivienda

El financiamiento es esencial para el acceso a vivienda y consecuentemente para el correcto desenvolvimiento del sector inmobiliario. Las necesidades de financiamiento se dan en dos momentos puntuales.

En un primer momento durante el financiamiento de la solución habitacional, en el marco de proyectos que garanticen volumen de oferta y precio por la vía de eficiencia y economías de escala, por lo que el financiamiento va dirigido hacia el promotor y/o constructor. En un segundo momento por el requerimiento de financiamiento en el momento del perfeccionamiento de la venta de unidades de vivienda, tiempo en el cual se requiere en la generalidad de los casos, de la obtención de un crédito hipotecario.

Gráfico 2: Estructura financiera tradicional del sector inmobiliario en el Ecuador.



Fuente: Propia

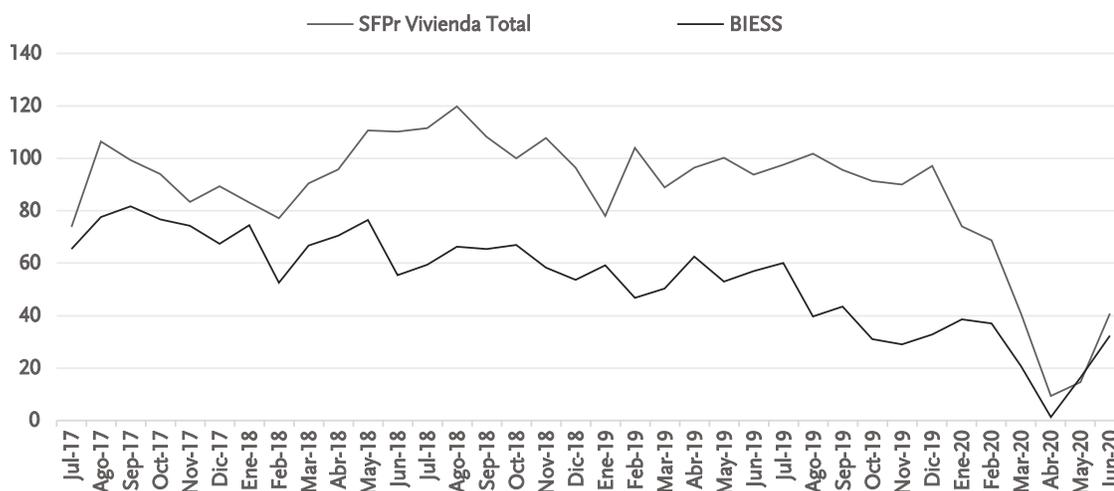
Propuestas

- Incentivos para que las instituciones financieras ofrezcan políticas de subrogación automática de créditos hipotecarios de corto plazo (construcción) con créditos hipotecarios de largo plazo (adquisición), como mecanismo para dotar de certeza y seguridad a inversionistas de distintos tipos.
- Fortalecer el marco normativo, con el objetivo de dotar mayor seguridad jurídica a inversores extranjeros mecanismos de protección de sus inversiones e intereses, a fin de incrementar la oferta de recursos frescos en la economía.
- Garantizar valor informativo a las pre calificaciones de crédito hipotecario otorgadas por parte de instituciones financieras a los hogares que buscan vivienda, que son los documentos con los que esos hogares deciden suscribir promesas de compra venta cuyo perfeccionamiento llega meses y años después, que es cuando resulta necesario que la precalificación obtenida originalmente no haya sido simplemente archivada.
- Regulación e incentivo a la figuras de hipoteca de bienes inmuebles en condición suspensiva, que permitan a las instituciones del sistema financiero desembolsar créditos hipotecarios con garantía de bienes en proceso de construcción, administrando dentro del proyecto financiero los desembolsos, los ahorros del ciudadano y unificar el flujo dentro del producto financiero permitiendo disminuir riesgos en el sector y canalizar recursos de manera más eficiente.
- Legislación y promoción del turismo inmobiliario, mediante la implementación de figuras normativas que estimulen la adquisición de segunda vivienda vacacional en el país por parte de ciudadanos ecuatorianos y extranjeros, movilizandando el ahorro y desarrollando en simultáneo la industria turística, situación que se ejemplifica en la ciudad de Cuenca.
- Promoción de inversiones de REITS, por medio de incentivos y condiciones más atractivas.

3.1.1 Financiamiento: Sector Privado

El crédito hipotecario es el medio preferido por las familias ecuatorianas al momento de acceder a su vivienda propia.

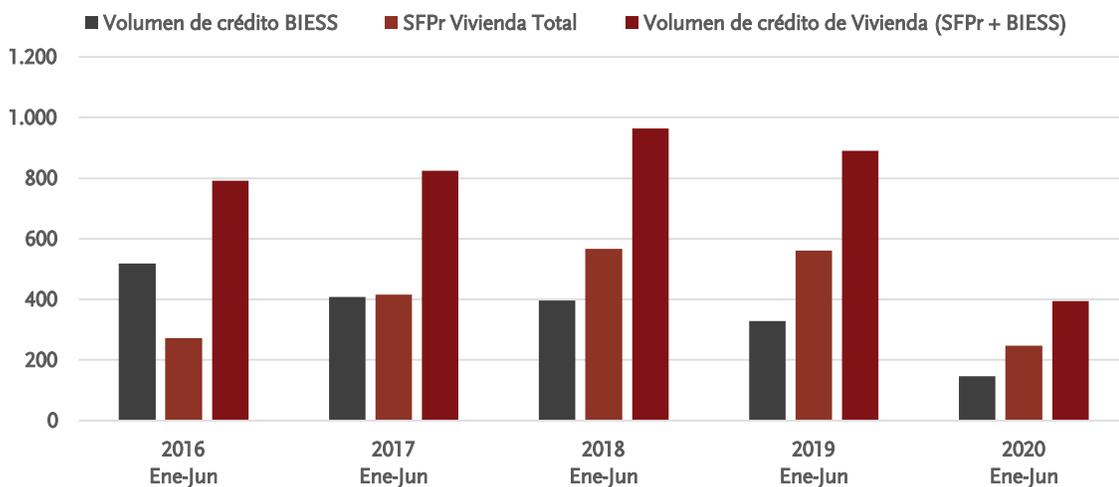
Gráfico 3: Volumen de crédito del segmento vivienda (millones de USD)



Fuente: BCE / BIESS

El sector privado es un importante partícipe del mercado de créditos hacia la construcción e hipotecarios el cual ha venido ganando participación en el mercado especialmente en los últimos años. Al día de hoy, del total de créditos hipotecarios otorgados en el primer semestre del 2020, el sistema financiero privado ha otorgado el 63% del total demandado:

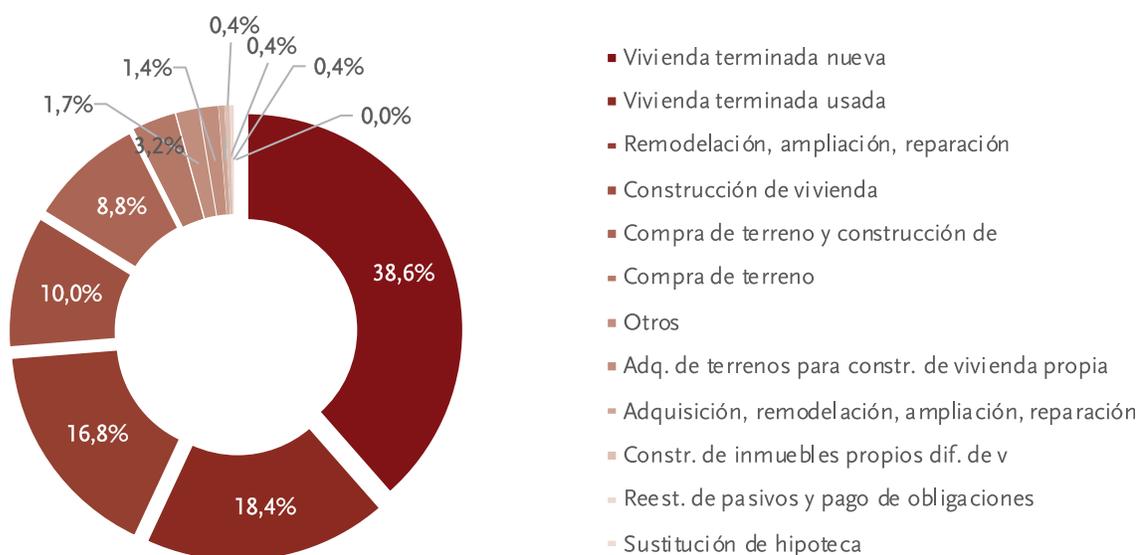
Gráfico 4: Crédito de Vivienda otorgado por actor (millones de USD)



Fuente: BCE / BIESS

Pese a su importancia del total de créditos hipotecarios colocados por el Sistema Financiero Privado, tan solo el 38,6% es entregado para la adquisición de vivienda terminada nueva:

Gráfico 5: Destino financiero del crédito hipotecario otorgado por el Sistema Financiero Privado



Fuente: BCE

Propuestas

- Impulsar las reformas a los mercados de capital propuestas por el FMI para la apertura decidida de la economía ecuatoriana a banca internacional y a distintas vías de financiamiento directo e indirecto.
- Eliminar barreras de entrada como el ISD para transacciones relativas a inversiones inmobiliarias en el país, atrayendo capital extranjero y mejorando la competitividad del país en la región.
- Eliminar lo contenido en la Ley de Hipotecas que fuerza a las instituciones financieras a dar de baja saldos de crédito cuando reciban daciones en pago de los bienes adquiridos mediante crédito hipotecario, indistintamente del valor de realización del bien y del saldo del crédito. Aunque pretenda lo contrario, de manera implícita, esta norma se ha constituido en un disuasivo para la colocación de crédito.
- Generación de un marco normativo equitativo que incentive la inversión en soluciones habitacionales dedicadas al alquiler de vivienda, con el objetivo de generar un mercado competitivo con precios justos que termine beneficiando a la ciudadanía.

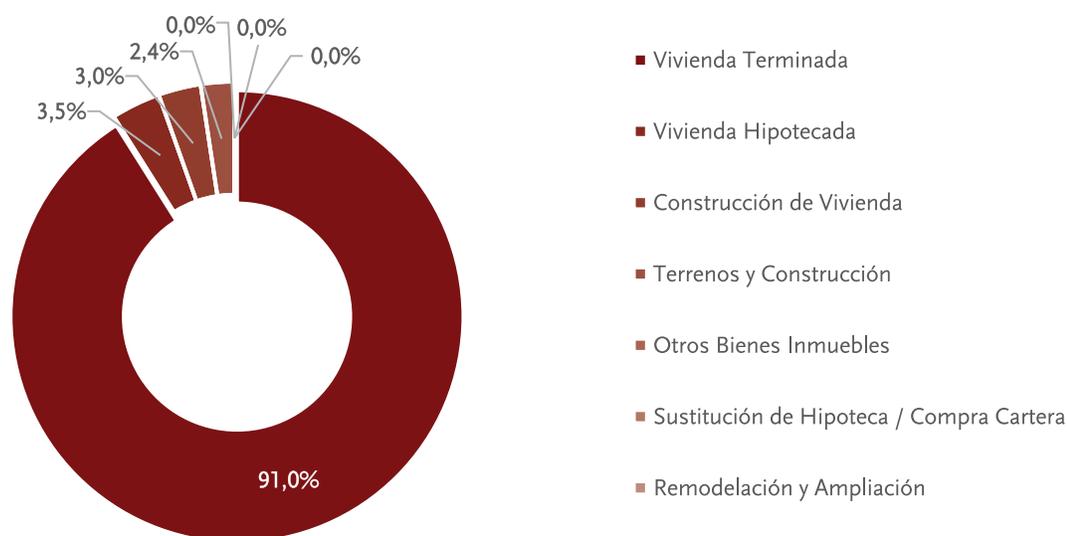
3.1.2 Financiamiento: Sector Público

3.1.2.1. Banca Pública

El sector público, es un importante partícipe del mercado de créditos hacia la construcción e hipotecarios. Por medio de la Corporación Financiera Nacional y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, siendo este último a lo largo de la última década el mayor colocador de créditos hipotecarios del país. Del total de créditos hipotecarios otorgados desde el 2010 al primer semestre del 2020 el BIESS ha otorgado el 52% del total demandado.

Pese a lo anterior, la colocación de créditos hipotecarios y su participación en la oferta de los mismos se ha visto fuertemente reducida en los últimos años la cual pasó de colocar por ejemplo el 67% de hipotecarios en el 2013 a colocar solo el 37% en el primer semestre del 2020. Sin embargo, la importancia del BIESS para el sector inmobiliario radica en que del total de crédito hipotecario colocado por esta institución el 91% es dirigido al financiamiento de vivienda terminada lo cual dinamiza e impulsa la construcción de vivienda nueva y por ende el empleo del sector:

Gráfico 6: Destino financiero del crédito hipotecario otorgado por el BIESS



Fuente: BCE

Propuestas

- Fortalecer el marco normativo y regulatorio de los procesos concernientes a la banca pública, con el objetivo de sancionar cambios abruptos de políticas crédito, agilizar desembolsos, reducir tiempos y dotar de certeza a promotores y constructores, mediante un control especializado de la banca pública hipotecaria, bajo criterios de mejores

prácticas internacionales. Vale aquí recordar que la cartera hipotecaria es una fuente inmejorable de acceso a mercados de capital internacional, subexplotada en Ecuador. De allí que cualquier gobierno haría bien en enfocar sus esfuerzos hacia la profesionalización de la gestión de la producción de cartera hipotecaria mediante recursos captados por banca pública de desarrollo, a fin de precipitar el acceso de instrumentos ecuatorianos a los mercados financieros internacionales.²

- Diálogos constantes con sector inmobiliario por parte de la banca pública, para ajustar presupuestos a las necesidades reales del sector y guiar así política de desarrollo y garantía de derechos.
- Canalización efectiva de recursos por parte de la CFN, otorgando facilidades crediticias en el primer y segundo piso. Financiamiento del primer piso para desarrolladores inmobiliarios y de segundo piso a instituciones financieras para el otorgamiento de créditos hipotecarios.
- Convenios entre instituciones públicas que agilicen los procesos de desembolso y liquidación de transacciones, como sucede en el sector privado, toda vez que las solemnidades y formalidades jurídicas asociadas a las transacciones inmuebles exigen meses de burocracia para la obtención de desembolsos acordados y firmados al inicio del proceso.
- Compra de títulos hipotecarios y emisiones corporativas del sector por parte del BIESS, a través del mercado de valores. Dicha actividad permitirá canalizar recursos e incentivar al mercado de crédito hipotecario.

3.1.2.2. Iniciativas gubernamentales

El estímulo hacia el acceso a la vivienda es clave en el ejercicio de este por parte de la ciudadanía, aunque más relevante aún pueda resultar la eliminación de inhibidores en la producción de vivienda. A lo largo de los años, se han tomado distintas iniciativas gubernamentales con el objetivo de facilitar una vivienda propia; algunas han mostrado sus limitaciones y no merecen ser repetidas, otras han demostrado que su potenciación es imperativa.

Dentro del gobierno de Lenin Moreno Garces, se tomó como iniciativa el Plan Casa para Todos³ que tuvo como objetivos principales la disminución del déficit habitacional cuantitativo en un 2,4% en un periodo de 5 años e incrementar el número de viviendas dignas en el país del 53% al 95% en el mismo periodo. Todo a través de la ejecución, coordinación y promoción de distintos mecanismos que faciliten el acceso a la vivienda.

En el marco de lo mencionado anteriormente y en coordinación con el Banco Interamericano de Desarrollo fue emitido un bono social, colocado en mercados internacionales a fin de garantizar recursos para el acceso a vivienda, una primicia inédita

2 Solo una vez en la historia Ecuador ha logrado colocar títulos hipotecarios en los mercados internacionales, a pesar de tener por moneda el dólar y rentabilidades competitivas para títulos con garantía real. Es extremo recordar que el BIESS sostiene más de 6.000 millones de dólares en cartera hipotecaria sin haber podido producir una sola titularización para venta en el exterior que genere ingresos de balanza de pagos.

3 PLAN ESTRATÉGICO 2017 - 2021-EMPRESA PÚBLICA CASA PARA TODOS- <https://bit.ly/2Eiqnze>

en el concierto internacional. Con la obtención de recursos a través del mencionado bono y de otras fuentes similares fue constituido un fideicomiso y se estructuró el programa de vivienda de interés social y público.

El referido programa⁴, con un presupuesto de 400 millones para subsidiar una parte de la tasa de créditos para Vivienda de Interés Social (VIS) que tenga un avalúo de hasta USD 71 064 y de Vivienda de Interés Público (VIP) con un valor comercial entre USD 71 064 y USD 91 368, fue un éxito conceptual desde su lanzamiento en septiembre de 2018.

Lamentablemente, fue su implementación la que impuso riesgo y desacierto en los agentes económicos llamados a incrementar sus inversiones, por cambios recurrentes en las reglas de juego y desacuerdos entre autoridades que disuadieron la rápida consecución de los objetivos del mismo.

La inercia burocrática perjudica a miles de ecuatorianos, que por requerirse innumerables trámites de distintas entidades retrasan el objetivo de los programas antes mencionado al dilatar el acceso a la vivienda. Por ejemplo, para ser calificado dentro de los programas VIS y VIP, se requiere realizar tramitología adicional dentro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Programas como el mencionado anteriormente habían sido reivindicados por el sector inmobiliario y sector financiero desde tiempo antes, pues permiten el cumplimiento del sueño de vivienda propia y estimulan el mercado. Esto al brindar acceso a financiamiento a demandantes de vivienda que de otra forma no acceden a crédito, disminuyendo de manera sustancial los pagos mensuales a realizarse por parte de los prominentes compradores en concepto de cuotas. Por el lado del gobierno, los mecanismos financieros ejercen a la vez una menor presión fiscal que los programas tradicionales de regalo de viviendas, en los que los desembolsos de apoyo estatal al acceso a vivienda no son diferidos en el tiempo sino que se requieren de inmediato.

La promoción por medio de iniciativas gubernamentales del desarrollo de soluciones habitacionales dedicadas al alquiler de vivienda, es una alternativa viable para reducir el déficit de vivienda cuantitativo, esto debido a que no todos los ecuatorianos se encuentran en capacidad de adquirir una vivienda propia. Para dicho mercado la demanda existe, faltando un marco legal que incentive la inversión en dicho tipo de desarrollos sea esta pública o privada.

Las iniciativas gubernamentales, implementadas de manera correcta y con la cantidad de recursos adecuados⁵ facilitan el acceso a la vivienda, a la vez que en estos momentos permiten una correcta reactivación económica estimulando el mercado y la cadena del sector. Iniciativas como el subsidio de tasa al segmento VIS y VIP, han facilitado el acceso a la vivienda a miles de ecuatorianos.

4 REGLAMENTO OPERATIVO PARA EL PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PÚBLICO- <https://bit.ly/3gjZd84>

5 ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS DE INCENTIVOS DE VIVIENDA IMPULSADOS POR EL GOBIERNO CENTRAL DEL ECUADOR A TRAVÉS DE SU MINISTERIO RECTOR PERIODO 2007-2016- <https://bit.ly/2QaN4le>

Desde el punto de vista del retorno sobre la inversión de este tipo de programas, varios estudios han permitido a los sucesivos gobiernos evidenciar que, sin una presión fiscal equivalente a los programas clientelares de regalo de vivienda, anclados en la falacia de que incluso quienes no tienen ingresos formales deben acceder a vivienda propia, antes que al ingreso que les permita sostenerla, este tipo de programas han demostrado sus efectos multiplicadores en varios impuestos, al reactivar sustantivamente segmentos de inversión antes desconocidos en el país.

Propuestas

- Gestión y obtención de fondos multilaterales destinados a facilitar el acceso a la vivienda, por medio de fideicomisos de compensación, descuento de tasa y figuras análogas.
- Marco normativo de la política de incentivos gubernamentales que sea irreductiblemente sostenible, a fin de no constituirse en un disuasivo a las inversiones de largo plazo que son necesarias para los proyectos inmobiliarios de gran envergadura, con bajos precios y márgenes, garantizando más bien dotar de confianza a la inversión del sector inmobiliario.
- Depuración normativa de fideicomisos VIS y VIP, con el objetivo de eliminar sobre regulación que ralentiza la incorporación de nuevas instituciones financieras que buscan participar, así como que impone cupos de colocación por segmentos de precio, aún cuando las instituciones participantes no lo logran cumplir a falta de oferta en cada momento dado de descuento, dificultando la operatividad del modelo y produciendo contratiempos que restan credibilidad en el mecanismo.
- Implementación de mecanismos por parte de las autoridades competentes que faciliten el acceso a beneficios tributarios establecidos en el marco de las diferentes iniciativas gubernamentales, tomando por ejemplo la devolución del Impuesto al Valor Agregado. Devolución que de ser factible debería darse de manera automática o por medio de vías no tan gravosas para el inversionista.
- Además de los programas de financiamiento ya enunciados, limitar la intervención del estado en materia de planes de vivienda a la identificación de macro lotes y la dotación de servicios, en figuras como las denominadas vulgarmente “lotes con servicios”:
 - Afianzamiento público de superficies de terreno susceptibles de permitir desarrollos inmobiliarios a gran escala.
 - Afianzamiento público de los servicios a dotarse para el urbanismo mínimo requerido: normativa, tramitología, relleno, agua, luz, teléfono, vialidad, espacio verde, etc. Para el efecto puede incluirse contratación pública o ejecución directa.
 - Para la construcción de las viviendas, pueden ser explotadas al menos dos opciones:
 - Elaboración de bases y licitación de lotes de lotes inmobiliarios a promotores y constructores capaces de desarrollarlos sometiéndose a un estándar previamente fijado de calidad y precio.
 - Elaboración de bases y normas técnicas para que proveedores de materiales de construcción y otros ofrezcan libremente en el mercado kits de construcción

susceptibles de ser compradas directamente por los compradores o beneficiarios de los terrenos, para construir su propia vivienda.

- Subsidio a alquileres o incentivo de alquileres en propiedades públicas, en las cuales las empresas públicas municipales de vivienda se encarguen de la gestión y mantenimiento de estas, en coordinación con el ente rector a nivel nacional.

3.2 Agilizar tramitología que dilate el acceso a la vivienda de la ciudadanía

Si la producción de vivienda es en sí un proceso complejo y dilatado, con riesgos y costos financieros importantes, como se ha indicado antes, los tiempos muertos de tramitología, previo al inicio de la construcción y al final de la misma, resultan increíbles en pleno el siglo XXI. La tramitología requerida para pasar del proyecto a la entrega de la vivienda se ve dilatada y extendida en el tiempo por la cantidad de procesos y requerimientos. Estos procesos que retrasan el cumplimiento del sueño de vivienda propia incluye a los GADs a lo largo del país que carecen de un marco común en cuanto a sus procesos urbanísticos hasta entidades de control. Un ejemplo de esto es el sector bancario, cuyo ente de control debería fomentar el desembolso del crédito a la vivienda, cuyo dominio ya ha sido trasladado al promitente comprador, de la mano de la respectiva constitución de la hipoteca, sin dilaciones.

Tabla 3: Flujograma tipo del proceso inmobiliario para venta de vivienda.

ETAPAS	TAREAS	RESULTADO
IDEA	Línea de Fábrica, Factibilidad de Servicios, Restitución de Bordes de Quebradas, Replanteo Vial, Determinación Áreas de Expropiación, Estudio de Mercado	Áreas Útiles para el Proyecto, Factibilidad Técnica del Proyecto
ESTUDIOS	Verificación Topográfica Terreno, Estudios de Suelos, Anteproyecto	Prefactibilidad Económica del Proyecto, Anteproyectos Aprobados, Autorizaciones de Promoción y Reservas de Inmuebles
DISEÑOS	Diseño Arquitectónico Definitivo, Diseños de Ingenierías, Presupuesto Definitivo, Estudios Impacto Vial y Ambiental, Punto de Equilibrio	LLicencia final de Construcción Factibilidad Económica Promesas de Compra Venta
CONSTRUCCIÓN	Construcción, Cálculo de Alícuotas, Calificación de Clientes en IFI's	Declaración Propiedad Horizontal Entrega de obras a Municipalidad Permiso de Habitabilidad
LIQUIDACIÓN	Escrituras de Transferencia de Propiedad, Catastro, Registro de la Propiedad y Desembolsos Finales de Bancos	Escrituras de Traspaso Propiedad Entrega propiedades a compradores Entrega de obras a Municipalidad Liquidación del Proyecto

Fuente: Propia

3.2.1 Inicio de construcción de la solución habitacional

Los proyectos inmobiliarios, por su carácter capital intensivo y su largo ciclo productivo, aspectos ya comentados, requieren de una planificación extensiva y análisis profundo de la normativa al momento de determinar la viabilidad de un proyecto.

Por sobre aquello, la legislación ecuatoriana requiere de los proyectos un sin número de trámites ante las autoridades municipales competentes, lo que acarrea tiempos y costes que deben soportar los promotores inmobiliarios, financiados durante el proceso constructivo y, por ende, incorporados lamentablemente en el precio que pagan los hogares por acceder a un techo.

Gráfico 7: Determinantes temporales para la ejecución de vivienda



Fuente: Propia

Por ello que la reducción de tiempos muertos burocráticos tiende inevitablemente hacia mayor competitividad y reducciones de costos en los procesos productivos, beneficiando a la ciudadanía de manera directa.

Propuestas

- En base a la Ley de Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, se debería poder empezar la comercialización y construcción de la solución con la presentación de la declaración responsable pertinente, ante cualquiera de los 221 municipios del país, mandato legal que persiste como letra muerta ante la falta de una matriz de incentivos

y desincentivos legales para las autoridades que prefieren sobreponer su arbitrio administrativo por sobre la oferta de vivienda.

- Dotar de seguridad jurídica a los proyectos garantizando estabilidad y la irretroactividad de normas a lo largo de todo el ciclo de proyectos.
- Uniformidad a nivel nacional sobre las tasas, tarifas y impuestos a ser canceladas por los proyectos urbanísticos, o al menos transparencia sobre las mismas desde que se solicita la información previo al inicio de proyectos, con el objetivo de equiparar las condiciones a nivel nacional o al menos hacer transparente para la ciudadanía, en el estado unitario ecuatoriano, las condiciones de acceso a derechos como el de hábitat y vivienda. Lo antes mencionado sin perjuicio de incentivos y estímulos a tomar por decisiones de promoción del acceso a la vivienda en determinado municipio o segmento.
- Reforma al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, así como a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, que entre sus principales ejes debe apuntar a un cambio normativo por ejemplo, entre otros:
 - La fórmula de cálculo de cesiones de área verde y comunal, contenida en un articulado que ha sido reformado una docena de veces por parte de la Asamblea Nacional en los últimos 10 años, impidiendo una planificación estructurada e incluso alejándose en cada reforma del concierto internacional sobre la necesidad de consolidar áreas verdes urbanas y no atomizarlas.
 - Necesaria aclaración sobre la competencia de los Concejos Municipales y Metropolitanos a la hora de aprobar Planes de Ordenamiento Territorial, Planes de Uso y Gestión de Suelo, entre otros instrumentos normativos, de tal suerte que no se conviertan estos en mecanismos fiscales implícitos que encarecen la vivienda en ciertas zonas, por encima de los valores de mercado por el solo hecho del pago de las eufemísticamente llamadas “contribuciones onerosas”

3.2 .2 La construcción de la solución habitacional

Durante el proceso de construcción, diversos tipos de problemas. Por un lado la falta de recursos y personal suficiente para satisfacer la demanda de actuaciones administrativas relacionadas con el sector inmobiliario dentro de los municipios.

El retraso en las actuaciones administrativas pertinentes, dificulta el acceso a la vivienda de la ciudadanía y acarrea costes que los inversionistas deben de soportar. Por lo que la reducción de estos tiempos conllevaría importantes beneficios.

Propuestas

- Autorización a la contratación de entes delegados calificados por el Municipio por parte del sector privado, sin que aquello excluya la competencia del ente inspector público correspondiente. Estos entes delegados deberán cumplir toda la normativa técnica y legal requerida. A la vez que la implantación de esta figura permitirá la reducción de tiempos y la generación de un mercado de servicios de entes delegados.

- Digitalización y automatización, a lo largo del periodo de la construcción por parte de los GAD, de los distintos trámites a realizar durante la construcción de la solución habitacional, a fin de que los documentos habilitantes para la transferencia, el pago de tasas y otros pre requisitos para la transferencia no tengan que empezar a producirse manualmente al final de la construcción.

3.2. 3 La entrega de la vivienda al ciudadano

Una vez la vivienda ha sido construida y el prominente comprador ha obtenido los fondos para cumplir su sueño de vivienda propia, llega el momento del traslado del dominio de la vivienda, en conjunto de ser el caso, de la constitución de una hipoteca sobre la que se garantiza el crédito requerido por el hogar para pagar el saldo de su vivienda.

Dicho proceso, al día de hoy se encuentra regido por formalidades y solemnidades no acordes a la época. La implementación de medios electrónicos en esta etapa es esencial en el contexto actual para una mayor agilidad en el ejercicio del derecho al acceso a la vivienda propia. El uso generalizado de estos medios permite dotar de seguridad a la transacción y sobre todo a la ciudadanía. La tecnología requerida existe y orgullosamente, es un desarrollo totalmente ecuatoriano.

El uso de medios electrónicos, por medio de la firma electrónica y del uso de plataformas que se interconecten en base a criterios establecidos desde entes públicos expertos, debe ser una prioridad. La debida implementación de estos medios reducirá tiempos al poder llegar a conectarse con todas las instituciones del estado e incluso con instituciones del sistema financiero que pueden así incrementar sus certezas y anticipar desembolsos, precipitando flujos de recursos necesarios para el engranaje productivo de inmobiliario, creando círculos virtuosos de tiempo y costos.

Una parte del sector notarial ha persistido resistente a la aplicación de dichos medios. Por otro lado la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos, ha dado un paso hacia la transformación digital con la implementación de su sistema Sistema de Actos Notariales y Registrales. Este sistema interconecta a los diversos registros del país con las notarías para la inscripción de las actuaciones que requieran de la publicidad que otorgan los diferentes registros, eliminando desplazamientos innecesarios y reduciendo tiempos. Son requeridos mandatos generalizados e irreductibles que garanticen la transición del proceso transaccional del sector inmobiliario a la era digital.

Adicionalmente, en esta etapa de cierre de la solución habitacional, los municipios tienen un papel importante. La falta de personal y recursos, no permite atender los diferentes trámites requeridos en esta etapa por parte del sector inmobiliario.

Propuestas

- Implementación de liquidaciones de impuestos y de tasas de manera automatizada por medio de los canales tecnológicos pertinentes.
- Implementación de lineamientos normativos a nivel nacional sobre impugnación de avalúos, con el objetivo de dotar al país de un marco claro con el fin de atraer inversión local y extranjera.
- Generación de criterios de interconexión por parte del Ministerio de Telecomunicaciones MINTEL y de la Superintendencia de Bancos para el desarrollo de un mercado de legaltech y de fintech. Con el objetivo de generar oferta de plataformas para el servicio notarial electrónico que se adapte a las necesidades del mercado, se debe garantizar que su administración no sea centralizada, como lo han propuesto algunos detractores de la digitalización del sistema notarial.
- Búsqueda de diálogos con los municipios del país, con el objetivo de que estos y sus registros se puedan integrar en la mayor brevedad posible al sistema SANYR.

3.3. El ciudadano: La importancia del Patrimonio

En el contexto actual, la ciudadanía no solo en el Ecuador tiene descuidado un concepto esencial en la sociedad moderna, el ahorro. Gran parte de la ciudadanía, por falta de limitación de sus ingresos pero sobre todo por falta de una debida educación financiera o de estímulos pertinentes, destina la mayoría de sus ingresos al consumo. Mientras tanto, la mayor parte de los ecuatorianos con ingresos formales podría acceder a un crédito hipotecario y sustituir egresos de consumo por la construcción de un patrimonio.

Según datos del INEC⁶ en Ecuador, el 58,8% de hogares cuenta con capacidad de ahorro, es decir sus ingresos son superiores a sus gastos, un 41,1% viven con gastos superiores a sus ingresos (déficit), el restante 0,1% equipara sus ingresos con sus gastos (no tiene capacidad de ahorro).

La promoción pública de un mayor ahorro privado, en conjunto con la implantación de correctas políticas de parte del gobierno entrante pueden estimular a la población a construir un patrimonio, con consecuencias desproporcionadas en toda la economía.

El acceso a la vivienda, en caso de implementarse este tipo de políticas, puede verse dinamizado. Esto debido a que uno de los principales desafíos del sector, es la falta de prominentes compradores, que ostenten la capacidad económica para las cuotas mensuales de un crédito hipotecario, pero carecen del ahorro requerido como cuota de entrada requerida por las instituciones financieras .

6 <https://bit.ly/3aMnRx6>

Propuestas

- Instrumentar políticas que promuevan de manera oportuna el ahorro privado en la ciudadanía, como por ejemplo a través de la implementación de cuentas de ahorro previsional de los trabajadores, sean estas a través de instituciones públicas centralizadas o no, mediante campañas de promoción.
- Campañas coordinadas con los sectores pertinentes de educación financiera, con el objetivo de crear conciencia del valor del ahorro.

4. CONCLUSIÓN

Las próximas elecciones presidenciales presentan innumerables oportunidades, ya que el común denominador de todo candidato es buscar lo mejor para el país luego de un período que ha sido ampliamente identificado -e incluso autodefinido- como de transición. Claro es que el mundo post Covid-19, no es el mismo y que sus efectos también convierten las elecciones 2021 en un momento de doble transición. El contexto ha cambiado, pero la importancia de la vivienda como esencial en la vida de los ciudadanos solamente ha aumentado.

El sector inmobiliario es un gran canalizador de recursos y sus efectos multiplicadores en el empleo y en la macroeconomía refuerzan ampliamente sus méritos en el mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades. Al tener esta característica pasa a ser un protagonista principal en cualquier economía y programa política, en especial la ecuatoriana siempre y cuando se cuente con un marco normativo claro y el debido financiamiento.

El presente documento busca resumir algunas de las mayores oportunidades de incentivar, transformar y simplificar el acceso a la vivienda de miles de ecuatorianos, que no satisfacen solo una necesidad sino su derecho constitucional. El rol de APIVE por supuesto no concluye en el resumen, ni en la propuesta, sino en el detallamiento y acompañamiento de todas y cada una de las propuestas enunciadas aquí. Para ello, las puertas del sector inmobiliario de vivienda están siempre abiertas.

El año venidero, de seguro presentará desafíos importantes. El próximo Presidente de la República tendrá en sus manos inéditas e innumerables responsabilidades. Por medio de la presente se pone a total disposición el contingente institucional de APIVE para el impulso de los elementos de la agenda propuesta y de otros aspectos que el futuro gobierno pueda considerar necesarios.