



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

Guayaquil, marzo 21 de 2017
APIVE-018-2017

Doctor
Guillermo Lasso Mendoza
Candidato
Presidencia de la República del Ecuador
Partido CREO - SUMA
Ciudad.-



De nuestras consideraciones:

Reciba Usted un cordial saludo de quienes conformamos la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador -APIVE-, entidad sin fines de lucro que agrupa a mayores empresas promotoras de vivienda del país en número de unidades puestas en el mercado año tras años.

La presente tiene como objetivo exponer a Usted la inquietud de esta institución y sus miembros sobre el estado del debate presidencial en materia de acceso a vivienda y lucha contra el déficit habitacional en nuestro país.

Tanto para la consolidación de decisiones electorales como para las estrategias de los inversionistas que intervienen en el sector, resulta fundamental conocer de primera mano su opinión sobre materias que no han sido suficientemente referidas hasta ahora en la campaña política.

En el momento más crítico de los últimos quince años para la actividad productiva de la construcción inmobiliaria, consultamos a Usted:

1. **¿Como simplificará Usted, de ser electo Presidente, la demorada y costosa tramitología exigida actualmente para la ejecución de proyectos inmobiliarios?**
 - o Como fue puesto en conocimiento del público que asistió al evento mundial sobre vivienda y ciudades denominado HABITAT III, en Quito, el año pasado, el consenso internacional reconoce que la tramitología, los costos y tiempos burocráticos y las restricciones del uso de suelo son los principales inhibidores de la oferta de vivienda formal, y como tales los principales causantes de los asentamientos informales en el mundo. Según el cálculo realizado por The Economist¹ sobre la base de una publicación de London School of Economics, la economía estadounidense destrabaría dos trillones de dólares adicionales en

¹ Edición "Space and the city", The Economist, April 4th-10th, 2015.

crecimiento de su PIB, a saber entre 6.5% y 13.5% anual, con la exclusiva atención de este desafío.

- Este fenómeno tiene damnificados en el Ecuador: en el Municipio de Quito por ejemplo, más de una docena de proyectos inmobiliarios de gran envergadura reposa sin obtener aprobación desde la administración municipal anterior, por motivos estrictamente burocráticos, produciendo una restricción efectiva de la oferta de vivienda cifrada en varios miles de unidades de vivienda dentro del Distrito Metropolitano.
- El efecto de este fenómeno sobre la correspondiente inversión productiva supera los 1100 millones de dólares, según declaraciones de los mismos funcionarios municipales.
- La causa principal de esta realidad puede encontrarse en desacertadas políticas nacionales y políticas locales, como resultan ser el incremento y la complejización de requisitos formales y su verificación ex ante por parte de autoridades que no asumen responsabilidad alguna, en desmedro de la responsabilidad profesional de los responsables de las distintas partes del proyecto. Esto toma cuerpo en la incoherencia y balcanización de los trámites municipales en 221 variantes cantonales cada una más ineficiente que la otra y se recrudece con reformas legislativas y reglamentarias de carácter nacional, sin planificación, evaluación económica previa ni plazos transitorios adecuados².
- De la lectura de los planes de gobierno presentados por las dos candidaturas que disputan la Presidencia el próximo 2 de abril, queda claro que ninguno de los dos documentos atiende este desafío, a tal punto que las eventuales ofertas de vivienda que pretendan llevar adelante, deberán someterse a la misma tramitología y plazos de aprobación antes documentados, impidiendo su ejecución en los 4 años de mandato.

2. ¿Cómo garantizará Usted, durante su mandato, que los hogares que requieren vivienda cuenten con el financiamiento necesario para su adquisición?

- Como dice el adagio popular en el sector, *la vivienda sin crédito es como el cariño verdadero*. Por eso cualquier política de acceso a vivienda debe poder garantizar a la vez el flujo de crédito para la construcción de suficientes proyectos inmobiliarios y el flujo de crédito suficiente para que los hogares de todos los niveles de ingreso puedan acceder a la vivienda formal que les es disponible sobre la base del punto anterior y de la facilitación de trámites.

² Tal es el caso de la aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en 2015, cambiando toda la nomenclatura y todo el régimen administrativo de aprobación de proyectos urbanísticos, contradiciéndose y complejizando. Lo mismo puede decirse de las 5 reformas que ha sufrido en los últimos 8 años la normativa sobre cesión de áreas verdes y comunales que de un plumazo incrementó el costo del suelo urbano y por ende de la vivienda, dentro del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

- A diferencia de lo que sucede en países de la región que han logrado fortalecer sus sistemas de acceso universal a vivienda, en el Ecuador no existen aún políticas financieras que garanticen el encaje entre el crédito para la construcción (crédito a la oferta de vivienda) y el crédito para la adquisición (crédito a la demanda de vivienda), de tal suerte que las condiciones de crédito en las que se inicia un proyecto se sostengan dentro del largo ciclo de producción que es propio de la actividad.
- Para muestra de la necesidad de fortalecer el sistema financiero asociado a vivienda basta un botón: el gobierno entrante recibirá un stock de proyectos en curso y de promesas de compra venta suscritas entre promotores de vivienda y hogares, sobre los que no conoce detalle alguno. Como es evidente, la falta de atención a esos indicadores por parte del Presidente de la República incrementan el riesgo sistémico en el sector, con consecuencias nefastas para el acceso a vivienda, para la economía, para el empleo e incluso para la fe pública.
- El esfuerzo del gobierno saliente por sostener activo el flujo de crédito para compradores de vivienda afiliados al seguro social, a través del BIESS, ha sido y debe seguir siendo un puntal de la política económica y de acceso a vivienda, so pena de introducir riesgo adicional en la ecuación entre oferta y demanda de vivienda, sobre la que han depositado contractualmente su confianza y recursos decenas de miles de hogares.

3. ¿Cómo corregirá Usted, de ser electo Presidente, el gravísimo efecto de expulsión producido por la llamada Ley de Plusvalía sobre inversionistas actuales y potenciales de la actividad, tanto nacionales como extranjeros?

- En un país en el que los mercados financieros y de valores no tienen la profundidad necesaria para un crecimiento exógeno, los mensajes al inversionista privado deben ser ponderados a la luz de su efecto sobre la actividad productiva, el empleo y sus encadenamientos. Esto fue simplemente ignorado por el Presidente saliente al enviar para trámite el polémico proyecto de ley conocido como de Plusvalía.
- No pudiendo el sistema financiero responder (por los motivos referidos brevemente como complemento a la pregunta 2, supra), como sucede por ejemplo en los países vecinos de Colombia y Perú, ante todas las necesidades de financiamiento de los proyectos inmobiliarios que requiere el país, el financiamiento privado provisto por inversionistas resulta crucial, e incluso se constituye en una palanca para disminuir costos financieros. Pero con la aprobación de la denominada Ley de Plusvalía, los inversionistas privados que intervenían en la actividad se han retirado dejando proyectos en planificación sin posibilidades de concreción.
- Además, de la revisión de los indicadores del sector, luego de la aprobación de la referida Ley, la visita de interesados en puntos de venta y el cierre de nuevas promesas se ha derrumbado, ubicando a la actividad en su peor momento desde que ésta institución tiene registro, esto es el 2005.



ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

- o Respecto en particular a esta Ley, cuya motivación técnica y política ha sido suficientemente contendida por esta Asociación, anticipamos la ratificación del expreso pedido de derogatoria anteriormente presentado.

Entendido como está, que las tres preguntas anteriores no grafican la integridad de los desafíos de la actividad de promoción inmobiliaria de vivienda, ratificamos en base a la experiencia acumulada de varios lustros de provisión de vivienda a los hogares del país, en todos los rangos de precio, que la conjunción de las respuestas a esas preguntas permite delinear los elementos esenciales de un plan de acceso a vivienda en el país.

Al tenor de las facultades que otorga el Código de la Democracia, el art. 347 es claro en exigir a los candidatos y candidatas que postulan a elecciones internas, entregar una declaración jurada que contenga su hoja de vida y sus propuestas programáticas en caso de llegar al cargo. Asimismo, es responsabilidad de las organizaciones políticas cumplir con las obligaciones en materia de transparencia y acceso a su información. Por ende, nos permitimos respetuosamente exhortar a Usted a pronunciarse, por esta vía o por la que Usted considere la más apropiada, dentro del período de campaña, su opinión sobre las materias antes expresadas.

Muy atentamente,

Jaime Antonio Rumbéa Dueñas
Director Ejecutivo

9 de Octubre 2009 y los Ríos, Edificio el Marques piso 11, Oficina No. 1

Telf. 2838500

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

Guayaquil, marzo 21 de 2017
APIVE-018-2017

Licenciado
Lenín Moreno Garcés
Candidato
Presidencia de la República del Ecuador
Partido Alianza País
Quito.-

Movimiento Patria Activa i Soberana
Documento Recibido
Día: 22. Marzo 2017
Hora: 15:28
Personal: [Firma]
Adjunto: [Firma]

De nuestras consideraciones:

Reciba Usted un cordial saludo de quienes conformamos la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador -APIVE-, entidad sin fines de lucro que agrupa a mayores empresas promotoras de vivienda del país en número de unidades puestas en el mercado año tras años.

La presente tiene como objetivo exponer a Usted la inquietud de esta institución y sus miembros sobre el estado del debate presidencial en materia de acceso a vivienda y lucha contra el déficit habitacional en nuestro país.

Tanto para la consolidación de decisiones electorales como para las estrategias de los inversionistas que intervienen en el sector, resulta fundamental conocer de primera mano su opinión sobre materias que no han sido suficientemente referidas hasta ahora en la campaña política.

En el momento más crítico de los últimos quince años para la actividad productiva de la construcción inmobiliaria, consultamos a Usted:

4. **¿Como simplificará Usted, de ser electo Presidente, la demorada y costosa tramitología exigida actualmente para la ejecución de proyectos inmobiliarios?**
 - o Como fue puesto en conocimiento del público que asistió al evento mundial sobre vivienda y ciudades denominado HABITAT III, en Quito, el año pasado, el consenso internacional reconoce que la tramitología, los costos y tiempos burocráticos y las restricciones del uso de suelo son los principales inhibidores de la oferta de vivienda formal, y como tales los principales causantes de los asentamientos informales en el mundo. Según el cálculo realizado por The

9 de Octubre 2009 y los Ríos, Edificio el Marques piso 11, Oficina No. 1

Telf. 2838500
info@apive.org
www.apive.org
Guayaquil-Ecuador



APIVE

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

Economist¹ sobre la base de una publicación de London School of Economics, la economía estadounidense destrabaría dos trillones de dólares adicionales en crecimiento de su PIB, a saber entre 6.5% y 13.5% anual, con la exclusiva atención de este desafío.

- Este fenómeno tiene damnificados en el Ecuador: en el Municipio de Quito por ejemplo, más de una docena de proyectos inmobiliarios de gran envergadura reposa sin obtener aprobación desde la administración municipal anterior, por motivos estrictamente burocráticos, produciendo una restricción efectiva de la oferta de vivienda cifrada en varios miles de unidades de vivienda dentro del Distrito Metropolitano.
- El efecto de este fenómeno sobre la correspondiente inversión productiva supera los 1100 millones de dólares, según declaraciones de los mismos funcionarios municipales.
- La causa principal de esta realidad puede encontrarse en desacertadas políticas nacionales y políticas locales, como resultan ser el incremento y la complejización de requisitos formales y su verificación ex ante por parte de autoridades que no asumen responsabilidad alguna, en desmedro de la responsabilidad profesional de los responsables de las distintas partes del proyecto. Esto toma cuerpo en la incoherencia y balcanización de los trámites municipales en 221 variantes cantonales cada una más ineficiente que la otra y se recrudece con reformas legislativas y reglamentarias de carácter nacional, sin planificación, evaluación económica previa ni plazos transitorios adecuados².
- De la lectura de los planes de gobierno presentados por las dos candidaturas que disputan la Presidencia el próximo 2 de abril, queda claro que ninguno de los dos documentos atiende este desafío, a tal punto que las eventuales ofertas de vivienda que pretendan llevar adelante, deberán someterse a la misma tramitología y plazos de aprobación antes documentados, impidiendo su ejecución en los 4 años de mandato.

2. ¿Cómo garantizará Usted, durante su mandato, que los hogares que requieren vivienda cuenten con el financiamiento necesario para su adquisición?

- Como dice el adagio popular en el sector, *la vivienda sin crédito es como el cariño verdadero*. Por eso cualquier política de acceso a vivienda debe poder garantizar a la vez el flujo de crédito para la construcción de suficientes proyectos inmobiliarios y el flujo de crédito suficiente para que los hogares de todos los

¹ Edición "Space and the city", The Economist, April 4th-10th, 2015.

² Tal es el caso de la aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en 2015, cambiando toda la nomenclatura y todo el régimen administrativo de aprobación de proyectos urbanísticos, contradiciéndose y complejizando. Lo mismo puede decirse de las 5 reformas que ha sufrido en los últimos 8 años la normativa sobre cesión de áreas verdes y comunales que de un plumazo incrementó el costo del suelo urbano y por ende de la vivienda, dentro del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

niveles de ingreso puedan acceder a la vivienda formal que les es disponible sobre la base del punto anterior y de la facilitación de trámites.

- A diferencia de lo que sucede en países de la región que han logrado fortalecer sus sistemas de acceso universal a vivienda, en el Ecuador no existen aún políticas financieras que garanticen el encaje entre el crédito para la construcción (crédito a la oferta de vivienda) y el crédito para la adquisición (crédito a la demanda de vivienda), de tal suerte que las condiciones de crédito en las que se inicia un proyecto se sostengan dentro del largo ciclo de producción que es propio de la actividad.
- Para muestra de la necesidad de fortalecer el sistema financiero asociado a vivienda basta un botón: el gobierno entrante recibirá un stock de proyectos en curso y de promesas de compra venta suscritas entre promotores de vivienda y hogares, sobre los que no conoce detalle alguno. Como es evidente, la falta de atención a esos indicadores por parte del Presidente de la República incrementan el riesgo sistémico en el sector, con consecuencias nefastas para el acceso a vivienda, para la economía, para el empleo e incluso para la fe pública.
- El esfuerzo del gobierno saliente por sostener activo el flujo de crédito para compradores de vivienda afiliados al seguro social, a través del BIESS, ha sido y debe seguir siendo un puntal de la política económica y de acceso a vivienda, so pena de introducir riesgo adicional en la ecuación entre oferta y demanda de vivienda, sobre la que han depositado contractualmente su confianza y recursos decenas de miles de hogares.

3. ¿Cómo corregirá Usted, de ser electo Presidente, el gravísimo efecto de expulsión producido por la llamada Ley de Plusvalía sobre inversionistas actuales y potenciales de la actividad, tanto nacionales como extranjeros?

- En un país en el que los mercados financieros y de valores no tienen la profundidad necesaria para un crecimiento exógeno, los mensajes al inversionista privado deben ser ponderados a la luz de su efecto sobre la actividad productiva, el empleo y sus encadenamientos. Esto fue simplemente ignorado por el Presidente saliente al enviar para trámite el polémico proyecto de ley conocido como de Plusvalía.
- No pudiendo el sistema financiero responder (por los motivos referidos brevemente como complemento a la pregunta 2, supra), como sucede por ejemplo en los países vecinos de Colombia y Perú, ante todas las necesidades de financiamiento de los proyectos inmobiliarios que requiere el país, el financiamiento privado provisto por inversionistas resulta crucial, e incluso se constituye en una palanca para disminuir costos financieros. Pero con la aprobación de la denominada Ley de Plusvalía, los inversionistas privados que intervenían en la actividad se han retirado dejando proyectos en planificación sin posibilidades de concreción.
- Además, de la revisión de los indicadores del sector, luego de la aprobación de la referida Ley, la visita de interesados en puntos de venta y el cierre de nuevas promesas se ha derrumbado, ubicando a la actividad en su peor momento desde que ésta institución tiene registro, esto es el 2005.



ASOCIACIÓN DE PROMOTORES INMOBILIARIOS
DE VIVIENDA DEL ECUADOR

- Respecto en particular a esta Ley, cuya motivación técnica y política ha sido suficientemente contenida por esta Asociación, anticipamos la ratificación del expreso pedido de derogatoria anteriormente presentado.

Entendido como está, que las tres preguntas anteriores no grafican la integridad de los desafíos de la actividad de promoción inmobiliaria de vivienda, ratificamos en base a la experiencia acumulada de varios lustros de provisión de vivienda a los hogares del país, en todos los rangos de precio, que la conjunción de las respuestas a esas preguntas permite delinear los elementos esenciales de un plan de acceso a vivienda en el país.

Al tenor de las facultades que otorga el Código de la Democracia, el art. 347 es claro en exigir a los candidatos y candidatas que postulen a elecciones internas, entregar una declaración jurada que contenga su hoja de vida y sus propuestas programáticas en caso de llegar al cargo. Asimismo, es responsabilidad de las organizaciones políticas cumplir con las obligaciones en materia de transparencia y acceso a su información. Por ende, nos permitimos respetuosamente exhortar a Usted a pronunciarse, por esta vía o por la que Usted considere la más apropiada, dentro del período de campaña, su opinión sobre las materias antes expresadas.

Muy atentamente,

Jaime Antonio Rumbea Dueñas
Director Ejecutivo

9 de Octubre 2009 y los Ríos, Edificio el Marques piso 11, Oficina No. 1

Telf. 2838500

info@apive.org

www.apive.org

Guayaquil-Ecuador