

**MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL**

**DATOS GENERALES**

**Nombre del Proyecto**

Programa Nacional de Vivienda Social - PNVS

**Entidad ejecutora**

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, a través de la Subsecretaría de Vivienda.

**Cobertura y localización**

A nivel Nacional

**Monto estimado**

El PNVS tendrá un costo de US\$ 104 millones, de los cuales US\$ 100 millones son con crédito de préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo – BID, con recursos del Capital Ordinario, y US\$4 millones de contrapartida del Gobierno Nacional a través del MIDUVI.

El monto requerido para el desarrollo del proyecto en cada año fiscal es:

2013: US \$ 30.154.787

2014: US \$ 28.973.404

2015: US \$ 25.973.404

2016: US \$ 18.898.404

**Plazo de ejecución**

4 años (periodo 2013 – 2016)

**Sector y tipo de Proyecto**

Sector Vivienda y Proyecto de vivienda nueva

## DIAGNÓSTICO Y PROBLEMA

### 2.1 Descripción de la situación actual del área de intervención del proyecto

El presente proyecto se desarrolla en Ecuador, país situado en la parte noroeste de América del Sur. Ecuador limita al norte con Colombia, al sur y al este con Perú, y al oeste con el Océano Pacífico. Ecuador es más grande que la Guayana inglesa, la Guayana Francesa, Surinam y Uruguay, con una extensión de 283 561 km<sup>2</sup> y una población de casi 15 millones de personas. Su capital es Quito. Ecuador es surcado de norte a sur por una sección volcánica de la Cordillera de los Andes, con más de 80 volcanes, siendo el más alto el Chimborazo con 6310 msnm. Al oeste de los Andes se presentan el Golfo de Guayaquil y una llanura boscosa; y al este, la Amazonia. Es el país con la más alta concentración de ríos por kilómetro cuadrado en el mundo. El territorio ecuatoriano incluye las oceánicas Islas Galápagos 1000 km al oeste de la costa.

La República del Ecuador tiene una población aproximada de 14.483.499 de habitantes, que ha crecido en los últimos años a una tasa promedio anual del 1,95%. El 66% de la población se localiza en ciudades, reafirmando la tendencia a la urbanización del país (a inicios de esta década, el 61% de la población se concentraba en ciudades, cifra que no superaba el 55% en 1990). La población masculina alcanza un 49,6%, mientras que la femenina un 50,4%.

Aunque con una trayectoria levemente decreciente, los niveles de pobreza son elevados, especialmente en el área rural, el 35% de la población ecuatoriana se encuentra en situación de pobreza, cifra que se eleva al 59% en el área rural, mientras que en la zona urbana es de 23%. Por su parte, cerca del 46% de los hogares presentan al menos una necesidad básica insatisfecha (NBI). Los niveles de desigualdad por ingresos también son preocupantes, con un coeficiente de GINI por ingresos de 0,51 (0,46 si se consideran diferencias en el consumo).

En este contexto, el Gobierno de Ecuador ha desarrollado el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010 (PND) que busca mejorar la calidad de vida y libertades de las personas, erradicar inequidades, desigualdades y la exclusión social, a través de una mejor coordinación, impacto, focalización y control de las políticas públicas. El logro de las metas establecidas en el PND supone un importante esfuerzo del Gobierno, ya que exige un incremento significativo de la inversión pública.

En la situación actual de la vivienda en Ecuador, el 45% de los 3,8 millones de hogares ecuatorianos habitan en viviendas inadecuadas. Este número contabiliza al 36% de hogares que sufren déficit cualitativo, y al 9% de los hogares que sufren déficits cuantitativos. Los 1,37 millones de hogares con déficit cualitativo residen en viviendas cuya tenencia es insegura,

construidas con materiales inadecuados, con carencia de servicios sanitarios básicos, o con problemas de hacinamiento<sup>1</sup>. Los 342.000 hogares con déficit cuantitativo comparten su vivienda con uno o más hogares, o viven en unidades de vivienda improvisadas.<sup>2</sup>

Si bien el déficit de vivienda afecta a los hogares de todos los quintiles de ingreso, su incidencia es mayor en los hogares más pobres y vulnerables. Entre los hogares de los dos quintiles con menores ingresos, este déficit alcanza el 67%, (53% cualitativo y 14% cuantitativo). Entre los hogares más vulnerables de este grupo, aquellos cuya jefa de hogar es mujer, con miembros con discapacidad, o con tres o más menores de edad a su cargo, el déficit es aún mayor y supera el promedio del país en su conjunto por dos puntos en los hogares con jefatura femenina; seis puntos en los hogares con miembros con discapacidad; y ocho puntos en los que cuentan con tres o más menores de edad a su cargo<sup>3</sup>. Entre los dos quintiles de menores ingresos, es en los hogares rurales donde la vulnerabilidad es más evidente. Los hogares rurales con jefatura femenina tienen un déficit un punto mayor que los otros hogares rurales del mismo quintil; y de 16 puntos más cuando el hogar cuenta con algún miembro con discapacidad.

La incidencia del déficit de vivienda varía también según la localización de los hogares. Mientras que en las áreas urbanas el 37% de los hogares habita en viviendas inadecuadas, este número llega al 60% en las rurales. La dispersión geográfica de las viviendas rurales ha generado una elevada carencia de servicios básicos. El 55% de los hogares rurales carecen de conexión a una red de agua, y el 80% no cuentan con un sistema cloacal apropiado. Finalmente, el mapa del déficit de vivienda del país repite el de la distribución de la población total, con el 80% de los hogares localizados en seis provincias: El Oro, Esmeraldas, Guayas, Los Ríos, Manabí y Pichincha.<sup>4</sup>

## 2.2 Identificación, descripción y diagnóstico del problema

El déficit de vivienda en Ecuador afecta hoy a más de 1,7 millones de hogares. La causa principal es la asequibilidad de la misma. Es decir, estos hogares carecen de la capacidad económica para acceder a una unidad de vivienda adecuada o a créditos hipotecarios para tal fin. Esto se explica por la disparidad entre ingresos de los hogares y los costos de la vivienda. Un hogar ecuatoriano promedio necesita ahorrar 41 sueldos mensuales para comprar una vivienda tipo<sup>5</sup>. Para los hogares de los dos quintiles más pobres la brecha se amplía aún más,

<sup>1</sup> El Censo Nacional 2010 define como vivienda con hacinamiento a aquella con más de tres personas por cuarto.

<sup>2</sup> Programa Nacional de Vivienda Social Etapa II (EC/L1113). Borrador de Propuesta de Préstamo. BID -2012.

<sup>3</sup> Para el total de la población, el déficit de vivienda es del 68% en los hogares con jefatura femenina; del 62% en los hogares con miembros con discapacidad; y del 80% en los hogares que cuentan con tres o más menores de edad a su cargo.

<sup>4</sup> Datos del MIDUVI -2012.

<sup>5</sup> *Affordable Land and Housing in LAC and the Caribbean* (2011).

necesitando ahorrar 70 sueldos para acceder a una vivienda adecuada en condiciones de mercado.<sup>6</sup>

Esta inmensa brecha de asequibilidad de la vivienda lleva a los hogares a recurrir a soluciones sub par, tales como la autoconstrucción de viviendas de baja calidad, la ocupación de viviendas sin servicios, o la residencia compartida entre varios hogares. En las zonas urbanas marginales, los hogares han recurrido también a la invasión de tierras, lo cual conlleva inseguridad jurídica y dependencia de proveedores privados informales de servicios urbanos básicos<sup>7</sup>. En las zonas rurales, en cambio, la dispersión de la población desincentiva la participación del mercado privado en la producción de la vivienda, o en la provisión de servicios.

En 1998, Ecuador estableció el Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV) para facilitar el acceso a la vivienda entre los más pobres, con el objetivo de incrementar el porcentaje de hogares con vivienda propia. El SIV es el instrumento elegido por el Gobierno de Ecuador (GoE) para alcanzar las metas del Plan Nacional del Buen Vivir (PNBV) en el sector vivienda. Para 2013 la meta principal del PNBV es disminuir en 38.000 el número de hogares residiendo en viviendas inadecuadas<sup>8</sup>.

Aunque los problemas de la vivienda son graves, durante los últimos 15 años y en parte gracias al apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo al Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV), Ecuador ha obtenido importantes logros. En 1998, el déficit de la vivienda nacional era casi un tercio mayor al actual, afectando al 64% de todos los hogares. Además, es destacable que incluso los hogares más pobres y los hogares rurales, han mejorado sus condiciones de habitabilidad. Los datos sobre el déficit actual, indican una mejora del 15% sobre el déficit de vivienda de los dos quintiles más pobres y del 20% sobre los hogares rurales<sup>9</sup>.

Sin embargo, estos valiosos logros no han sido suficientes para responder al ritmo del crecimiento demográfico de Ecuador. Cada año, 111.000 hogares se suman a la población nacional, de los cuales más de la mitad se ubican en viviendas inadecuadas. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) calcula que este crecimiento demográfico requiere agregar al mercado más de 64.000 viviendas nuevas por año. La mayor parte de esta demanda radica en las seis provincias más pobladas del país. En el sector rural el déficit cualitativo es persistente, especialmente respecto al acceso a servicios sanitarios básicos. Además, muchas de las viviendas rurales son de baja calidad careciendo de piso firme (64%), o contando sólo con una cobertura de zinc (43%).

<sup>6</sup> Los hogares del quintil 1 y 2 tienen el 20% del ingreso necesario para adquirir una vivienda típica, valorada en US\$22 mil, a la tasa de interés de mercado, a 30 años de plazo, y sin considerar la cuota inicial.

<sup>7</sup> Ver Descripción y Seguimiento de los Resultados del Programa Nacional de Desarrollo Urbano (EC-L1099).

<sup>8</sup> 2011 PNBV 2009-2013, Objetivo 1, meta 1.1.1.

<sup>9</sup> Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Ecuador.

### 2.3 Línea base el Proyecto

Aún cuando el acceso a una vivienda digna y saludable es un derecho reconocido por la Constitución Nacional, un número importante de ecuatorianos enfrenta problemas habitacionales y del hábitat. Aproximadamente el 70% de las viviendas se producen por el sector informal a través de la autoconstrucción, sin respetarse normas constructivas y/o de urbanismo (MIDUVI 2009). Como consecuencia, Ecuador tiene un stock de viviendas precarias, con carencias de servicios básicos, con posesión irregular de la propiedad (ausencia de títulos), y, en algunos casos, ubicadas en zonas de riesgo.

El GoE ha demostrado tener compromiso con la situación de las familias, por lo que ha implementado el Sistema de Incentivos de Vivienda - SIV, otorgándole financiamiento y reforzando la capacidad de gestión del MIDUVI. El Banco Interamericano de Desarrollo ha apoyado al SIV desde sus inicios, contando con cuatro operaciones en el sector. La primera operación en apoyo del SIV se aprobó en 1997, por US\$62 millones para el Programa de Apoyo al Sector Habitacional I (1002/SF-EC y 1078/OC-EC). A esta operación le siguió en 2002, el Programa Multifase Apoyo al Sector Vivienda II (1416/OC-EC) por US\$25 millones para el mejoramiento de barrios y hogares humildes<sup>10</sup>. En 2009 el Banco aprobó el Programa Nacional para Infraestructura Social de Vivienda – PNISV (2279/OC-EC), por US\$100 millones para AE para los hogares de los tres primeros quintiles, el fortalecimiento del MIDUVI y la creación del SIIDUVI. La cuarta operación es de 2011 y el Banco aprobó el Programa Nacional de Desarrollo Urbano — PNDU (2679/OC-EC) por US\$71 millones para las zonas marginales de Guayaquil. El PNISV y el PNDU están avanzando muy satisfactoriamente.

Entre 2007 y 2012, el MIDUVI ha entregado más de 200.000 AE a hogares ecuatorianos de bajos recursos, residentes en zonas rurales, y urbano marginales, urbanas, con una inversión aproximada de 850 millones de dólares<sup>11</sup>. Además, en el 2009 el MIDUVI ha invertido en el fortalecimiento de su capacidad administrativa para el manejo del SIV, con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo BID ha implementado el Sistema Integrado de Información para la Gestión y Planificación - SIIDUVI.

A la fecha, el MIDUVI registra una demanda represada de alrededor de 19.628 hogares de los tres quintiles de menores ingresos en espera de un Apoyo Económico. De estos, 14.000 hogares de los dos primeros quintiles cumplen con las condiciones de elegibilidad del PNVs. A estos hogares se suman otros 2.333 que han quedado sin atenderse por el PNISV (2279/OC-EC), llegando a un total de 16.333 hogares precalificados para la presente operación<sup>12</sup>.

<sup>10</sup> Esta operación se ejecutó sólo en su fase inicial, ya que el GoE decidió financiar la segunda fase solo con recursos propios.

<sup>11</sup> MIDUVI 2007-2012. Dirección de Control de Vivienda. Ing. José Chiluiza. Subsecretaría de Vivienda. 19 octubre 2012

<sup>12</sup> MIDUVI 2012, Secretaría de Vivienda, Dirección de Control de Vivienda. Ing. José Chiluiza. Proforma 2013, demanda no atendida Proyectos SAV - BIV

## 2.4 Análisis de Oferta y Demanda

### 2.4.1 Demanda

#### Población de referencia

La población en referencia es 1.7 millones de los 3.8 millones de los hogares del Ecuador es afectado por el déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo. El primero contabiliza al 36 % de hogares y el segundo al 9% de hogares ecuatorianos. Los 1,37 millones de hogares con déficit cualitativo residen en viviendas cuya tenencia es insegura, construidas con materiales inadecuados, con carencia de servicios sanitarios básicos, o con problemas de hacinamiento<sup>13</sup>. Los 342.000 hogares con déficit cuantitativo comparten su vivienda con uno o más hogares, o viven en unidades de vivienda improvisadas<sup>14</sup>.

#### Población demandante potencial

La población potencial para el Programa Nacional de Vivienda Social es el 9 % de los hogares ecuatorianos correspondientes al déficit cuantitativo, siendo 342.000 hogares.

#### Población demandante efectiva

La demanda efectiva totaliza 342.000 hogares y es similar a la demanda potencial ya que corresponde al déficit que se debe cubrir en los próximos años.

#### Proyección de la demanda efectiva

Se proyectará la demanda efectiva para el tiempo de vida del proyecto que en este caso son 4 años con la tasa de crecimiento del 1,95%:

AÑO	DEMANDA PROYECTADA
2012	342.000
2013	348.669
2014	355.468
2015	362.400
2016	369.466

ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

<sup>13</sup> El Censo Nacional define como vivienda con hacinamiento a aquella con más de tres personas por cuarto.

<sup>14</sup> Programa Nacional de Vivienda Social Etapa II (EC/L1113). Borrador de Propuesta de Préstamo. BID -2012.

### 2.1.2 Oferta

Para la población de escasos recursos no existen instituciones sociales ni financieras que den atención a este segmento poblacional, siendo entonces las entidades de la Administración Pública, en el caso el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, que a través de recursos y gestión institucional brinda atención en materia habitacional. Cabe indicar que la entrega de incentivos para vivienda constituye uno de los pilares del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, actividad que año tras año se ha venido desarrollando con éxito y cumpliendo con su misión social orientada a eliminar el déficit de vivienda. El MIDUVI calcula que para aplacar el ritmo del crecimiento demográfico requiere agregar al mercado más de 64.000 viviendas nuevas por año.

Al año 2012 la oferta de bonos entregados a través de los diferentes programas del MIDUVI asciende a 29.982, cabe señalar que para los siguientes años la oferta disminuirá en 12.488 bonos debido a que el Proyecto Nacional de Infraestructura Social de Vivienda – BID, finaliza en el año 2012, quedando una oferta para el año 2013 de 17.494 bonos.

De esta manera se asume que la oferta dada las condicionantes presupuestarias se mantendrá constante para los próximos años, con una oferta acumulada como se muestra en el siguiente cuadro:

AÑO	OFERTA ACUMULADA
2012	29.982
2013	47.476
2014	64.970
2015	82.464
2016	99.958

### 2.1.3 Estimación del déficit o demanda insatisfecha

A continuación se muestra la estimación proyectada de la demanda insatisfecha por el período de duración del proyecto, dada la oferta acumulada y la demanda acumulada al año 2016:

AÑO	OFERTA	DEMANDA	DEMANDA INSATIFECHA
2012	29.982	342.000	312.018
2013	47.476	348.669	301.193
2014	64.970	355.468	290.498
2015	82.464	362.400	279.936
2016	99.958	369.466	269.508

ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

Cabe señalar que la población objetivo a ser atendida por este proyecto es de 16.333 hogares dado el presupuesto del proyecto.

## 2.5 Identificación y Caracterización de la población objetivo

El MIDUVI ha registrado 14.000 hogares de los dos primeros quintiles y cumplen con las condiciones de elegibilidad del PNVS. A estos hogares se suman otros 2.333 que han quedado sin atender por el PNISV, llegando a un total de 16.333 hogares precalificados para la presente operación<sup>15</sup>. El 81% de estos hogares precalificados es rural, el 15% urbano marginal, y el resto urbano. Estas proporciones son las que justifican la distribución de fondos<sup>16</sup>. Entre los hogares precalificados más de la mitad serían vulnerables. Aproximadamente, 8% de los hogares precalificados cuentan con miembros con discapacidad; 10% con jefes de hogar mujer, y 40% con tres o más menores de edad a su cargo. Además, un tercio de los hogares con tres o más niños a cargo, y un cuarto de los hogares con miembros con discapacidad, tendrían jefatura femenina.

La distribución regional de los AE responderá al mapa nacional de carencia de vivienda para los hogares de los dos quintiles de menores ingresos, actualizando las asignaciones por provincia antes de cada desembolso. El 66% de estos hogares reside en la región de la costa (mayormente en las provincias de El Oro, Esmeraldas, Guayas, Los Ríos, y Manabí), un 30% en la sierra (casi todos en la provincia de Pichincha) y el 4% restante en la Amazonía<sup>17</sup>.

<sup>15</sup> MIDUVI 2012, Secretaría de Vivienda, Dirección de Control de Vivienda. Ing. José Chiluiza. Proforma 2013, demanda no atendida Proyectos SAV – BIV.

<sup>16</sup> La carencia de vivienda del Q1 y 2 en hogares con acceso a tierras es: 50% Rural, 25% UM, 25% U.

<sup>17</sup> La cuarta región es Galápagos, con 0,1% de los hogares, y cuyas características atípicas la excluyen de esta operación.

### **3. OBJETIVOS DEL PROYECTO**

#### **3.1 Objetivo General y Objetivos Específicos**

##### **Objetivo General**

Facilitar el acceso de los hogares ecuatorianos pobres y vulnerables a una vivienda adecuada, especialmente de aquellos de los dos quintiles de menores ingresos, además del fortalecimiento institucional del MIDUVI.

##### **Objetivos Específicos**

1. Entregar apoyos económicos de seis mil dólares (US \$6.000) para financiar la construcción de una vivienda nueva en terreno propio del área urbana, urbano marginal y rural.
2. Fortalecer al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del mejoramiento del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda -SIIDUVI que se encuentra a cargo de la Coordinación General de Planificación.
3. Realizar el seguimiento y la gestión respectiva al programa.

#### **3.2 Indicadores de Resultado**

1. Al 2013, 4.704 Apoyos Económicos (AE) entregados
2. Al 2014, 4.546 AE entregado;
3. Al 2015, 4.125 AE entregados;
4. Al 2016, 2.958 AE entregados; en el área rural, urbano marginal y urbana.
5. Al 2013, 502 Apoyos Económicos para provisión de agua (AEg) entregados;
6. Al 2014, 498 AEg entregados para provisión de agua;
7. Al 2015, 500 AEg entregados para provisión de agua;
8. Al 2016, 504 AEg entregados para provisión de agua en el área rural.
  
9. Al 2013 se ha fortalecido al 100 % del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda -SIIDUVI a través de la implementación del V módulo de seguimiento y adquisición de equipo técnico.

### 3.3 Matriz de Marco Lógico

Resumen Narrativo de objetivos	Indicadores Verificables Objetivamente	Medios de Verificación	Supuestos
<p><b>FIN:</b> Contribuir a mejorar la calidad de vida de la población.</p>	<p>Para el año 2016 se ha contribuido en la reducción del déficit habitacional del país.</p>	<p>Informes de seguimiento y evaluación del proyecto.</p>	<p>La situación política es idónea. Que la población utilice los bienes y servicios entregados para mejorar su productividad y desarrollo endógeno</p>
<p><b>PROPÓSITO:</b> Facilitar el acceso de los hogares ecuatorianos pobres y vulnerables a una vivienda adecuada, especialmente de aquellos de los dos quintiles de menores ingresos, además del fortalecimiento institucional del MIDUVI</p>	<p>Al 2013, 4.704 Apoyos Económicos (AE) entregados; al 2014, 4.546 AE entregado; al 2015, 4.125 AE entregados; al 2016, 2.958 AE entregados; en el área rural, urbano marginal y urbana.</p> <p>Al 2013, 502 Apoyos Económicos para provisión de agua (AEg) entregados; al 2014, 498 AEg entregado; al 2015, 500 AEg entregados; al 2016, 504 AEg entregados en el área rural.</p> <p>Al 2013 se ha fortalecido al 100 % del Sistema de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda -SIIDUVI a través de la implementación del</p>	<p>Archivo de informes MIDUVI</p> <p>Reportes técnicos desde el SIIDUVI</p>	<p>Que la población participe activamente en los proyectos de vivienda y se mantengan las condiciones para los desembolsos del financiamiento con el Banco para la culminación integral del proyecto.</p>

	V módulo de seguimiento y adquisición de equipo técnico		
<b>COMPONENTES:</b>			
<p><b>COMPONENTE 1.</b> Entregar apoyos económicos de seis mil dólares (US \$6.000) para financiar la construcción de una vivienda nueva en terreno propio del área urbana, urbano marginal y rural.</p> <p>Entregar apoyos económicos de quinientos dólares (US \$500) para financiar la provisión de agua potable al área rural.</p>	<p>En vivienda rural 13166 AE de US\$ 6.000 entregados hasta el 2016.</p> <p>En vivienda urbana marginal 2500 AE de US\$ 6.000 entregados hasta el 2016.</p> <p>En vivienda urbana 667 AE de US\$ 6.000 entregados hasta el 2016.</p> <p>En vivienda rural 2004 AE de US\$ 500 entregados para provisión de agua hasta el 2016.</p>	<p>Archivo de proyectos priorizados y aprobados.</p> <p>Actas de Inscripción. Calificación de beneficiarios (carpetas de postulantes)</p> <p>Certificados de Bono.</p>	<p>No existen demoras causadas por procedimientos contractuales.</p> <p>Existe una adecuada oferta local de profesionales e iniciativa privada para el desarrollo de los proyectos.</p> <p>Los beneficiarios cumplen con los requerimientos establecidos.</p>
<p><b>COMPONENTE 2.</b> Fortalecer al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través del mejoramiento y complementación del sistema de información integral de apoyo a la gestión institucional que se encuentra a cargo de la Coordinación General de Planificación.</p>	<p>6 direcciones provinciales priorizadas al 100 % de la capacidad de administración del sistema SIIDUVI, hasta el 2016</p>	<p>Informes de inversión</p> <p>Informes técnicos de operación del SIIDUVI</p>	<p>Exista una capacitación adecuada a los responsables de alimentar el sistema.</p> <p>Que los responsables alimenten al sistema a tiempo y con la información certera.</p> <p>Existe interés de todas las instancias del MIDUVI para que funcione óptimamente el SIIDUVI</p>
<p><b>COMPONENTE 3.</b> Seguimiento y Gestión del Programa</p>	<p>2 informes de auditoría, 2 informes de evaluaciones y seguimiento y 1 evaluación de impacto al</p>	<p>Informes técnicos del programa</p>	<p>Se entreguen los informes a tiempo</p>

	año 2016.		
<b>ACTIVIDADES</b>			
<b>ACTIVIDADES COM. 1.</b>			
Elegibilidad y calificación de beneficiarios.		Informes de ejecución y avance de proyectos de las Direcciones provinciales	Desembolsos de recursos a tiempo en base a planificación realizada.
Calificación de Oferentes.			
Estudios técnicos			
Postulación.			
Promoción, preparación y aprobación de proyectos.			
Entrega de Apoyo económico vivienda rural	USD 79.998.000		
Entrega de Apoyo económico vivienda urbano marginal	USD 15.000.000		
Entrega de Apoyo económico vivienda urbano	USD 4.002.000		
<b>ACTIVIDADES COM. 2.</b>			
Ingreso de información de los postulantes SIIDUVI		Reportes del SIIDUVI	Los recursos son transferidos a tiempo.
Optimización del uso del SIIDUVI para la calificación, aprobación y emisión del apoyo económico.		Informes de avance	
Creación del módulo 5 del SIIDUVI para el seguimiento post beneficio.	USD 1.250.000		
Implementación del Seguimiento de Gestión Ambiental y Social	USD 2.050.000		

<b>ACTIVIDADES COM 3.</b>			
Administración	USD 1.100.000	Informes técnicos del programa	Los recursos son transferidos a tiempo
Auditorías	USD 400.000		
Evaluaciones intermedia y final	USD 50.000		
Evaluación de impacto	USD 150.000		
<b>TOTAL</b>	<b>USD 104.000.000</b>		

#### 4. VIABILIDAD Y PLAN DE SOSTENIBILIDAD

##### 4.1 Viabilidad Técnica

###### 4.1.1 Estrategia del programa

Para apoyar la reducción del déficit de vivienda, el programa complementa los ahorros de los hogares pobres con un Apoyo Económico (AE) único, fijo, no reembolsable, destinado a la construcción de una vivienda adecuada. No se contempla el uso de créditos hipotecarios<sup>18</sup>.

Continuando con el SIV, los AE son un subsidio directo a la demanda para la adquisición de viviendas, especialmente en el área rural. Las viviendas serán construidas por proveedores privados, fomentando así la participación del sector privado en el mercado de la vivienda social. Finalmente, para facilitar la ejecución del programa, especialmente en el área rural, los AE serán asignados a grupos de hogares. Esta modalidad reduce el costo final de las viviendas, ya que optimiza el costo de transporte y de materiales para su construcción. El MIDUVI será responsable por la gestión del programa. Como consecuencia de algunas debilidades encontradas en la etapa anterior el programa dedica recursos a su fortalecimiento, específicamente, para reforzar la capacidad de las Direcciones Provinciales del MIDUVI (DP) responsables de recibir las aplicaciones y de gestionar los AE.

Los resultados esperados son el aumento de la cantidad de hogares pobres y vulnerables propietarios de viviendas adecuadas. Por esta vía, se busca que las familias beneficiadas mejoren sus condiciones de habitabilidad y de ingresos. Existe evidencia empírica de que la propiedad de una vivienda adecuada permite a los hogares ahorrar en el pago de servicios,

<sup>18</sup> El programa es de Ahorro + Bono, dada la evidencia de que las hipotecas empobrecen a los hogares más pobres en programas Ahorro + Bono + Crédito. Ver Marcano. & Inder, 2008. *Incapacity to Pay or Moral Hazard? Public Mortgage Rates Delinquency in Chile*, OVE WP 0308, IDB, OVE; Rohe et al. 2007. "Home ownership and Access to Opportunity Housing Studies 17(1): 51-61; Kiviatt, B. 2010 *The Case against Homeownership*. Time 176 (10) September: 10-46.

especialmente en la provisión de agua, resultando un aumento de sus ingresos netos<sup>19</sup> y una mejora en la salud física de sus habitantes<sup>20</sup>.

#### 4.1.1 Descripción de la Ingeniería del Proyecto

El objetivo de este proyecto es facilitar el acceso de los hogares ecuatorianos pobres y vulnerables a una vivienda adecuada, especialmente de aquellos de los dos quintiles de menores ingresos. Para lograr este objetivo el programa complementa los ahorros de los hogares beneficiados con AE destinados a la construcción de viviendas unifamiliares. Dada la gravedad de las deficiencias cualitativas de las viviendas, y la dificultad de gestionar un programa de mejoras especialmente en zonas rurales, no se otorgan AE para mejorar la vivienda. Además, considerando que una vivienda adecuada es inaccesible a los quintiles de menores ingresos, y que el stock de viviendas actual es insuficiente, los AE financiarán la construcción de vivienda. Las viviendas serán construidas por ejecutores privados siguiendo las especificaciones técnicas del MIDUVI. La operación financiará dos componentes:

1. **Componente 1.- Apoyos Económicos (AE) para construcción de viviendas** Los AE consistirán en un monto único, fijo por hogar, no reembolsable, de US\$6.000 para financiar la construcción de una vivienda nueva en terreno propio. Los beneficiarios deberán presentar evidencia de ser propietarios de un terreno que cumpla los requisitos del programa y deberán aportar un ahorro (A) mínimo para participar del programa de US\$ 300 en el caso de los hogares rurales y urbanos marginales, y US\$ 500 en el de los urbanos. El valor mínimo de la vivienda a financiar será igual al valor de AE+A mínimo. Los beneficiarios podrán aportar ahorros adicionales, siempre que el valor de la vivienda no supere los US\$24.000 para viviendas urbanas y urbanas marginales, y US \$ 15.000 para viviendas rurales<sup>21</sup>. El requerimiento de ahorro mínimo es significativamente menor para los hogares rurales y urbanos marginales ya que tienen menor capacidad de ahorro<sup>22</sup>. La mayoría de estos hogares se dedican a actividades agrícolas de naturaleza estacional, lo cual limita su capacidad de ahorro<sup>23</sup>. Estas diferencias entre los hogares rurales y urbanos se ven reflejados también en los criterios de elegibilidad del programa.

<sup>19</sup> Boehm, T. P; y A. M, Schlottmann. 2002. *Housing and Wealth Accumulation*. In Retsinas, N. P y E.S. Belsky, eds; Moser, C. 2006, *The Stages of Progress Methodology, Assets, and Longitudinal trends: Results from Five year Study in 236 Communities of Five Countries*; Solimano, A. 2006, *Asset Accumulation by the Middle Class and the Poor: Economic Considerations and the Latin American Experience*.

<sup>20</sup> Rossi and Weber. 1996. The Social Benefits of Homeownership, *Housing Policy Debate* 7(1):1-35.

<sup>21</sup> Estos valores serán actualizados conforme a los lineamientos del SIV vigente.

<sup>22</sup> Según INEC, en el 2006 el ingreso promedio mensual de la población urbana era de US\$ 275, y el de la rural de US\$176.

<sup>23</sup> Dirven, M. 2007 "Pobreza rural y políticas de desarrollo: avances hacia los objetivos de desarrollo del Milenio" CEPAL.

Las viviendas serán construidas por ejecutores del sector privado. Estos ejecutores pueden ser organizaciones no gubernamentales, cooperativas o empresas responsables de promover, construir y comercializar las viviendas<sup>24</sup>. El ciclo del proyecto comienza con la presentación de las solicitudes, por parte de los ejecutores, a las DP. En el caso de hogares rurales y urbanos marginales, las presentaciones se organizarán en comités de vivienda integrados entre 25 y 50 postulantes; mientras que en el caso de los hogares urbanos las presentaciones podrán ser también individuales<sup>25</sup>. Luego de la suscripción de los contratos y entrega de las garantías correspondientes, los ejecutores recibirán los AE y los A de los beneficiarios para financiar la construcción de las viviendas. Una vez documentada la entrega de las viviendas, se escriturarán las propiedades a favor de los hogares beneficiados y se devolverán las garantías a los ejecutores.

Financiamiento de vivienda ( AE – Ahorros) según cada subcomponente

Componente 1	Financiación - (US\$)			Valor Viv. (US\$)		# de AE a financiar
	AE	A mín.	A máx.	Min.	Máx.	
1a. AE vivienda rural	6.000	300	9.000	6.300	15.000	13.166
1b. AE vivienda urbana marginal	6.000	300	18.000	6.300	24.000	2.500
1c. AE vivienda urbana	6.000	500	18.000	6.500	24.000	667
<b>TOTAL</b>						<b>16.333</b>

Considerando la diversidad de la demanda, se apoyarán tres subcomponentes.

- a) **AE para viviendas en áreas rurales – AER.-** Se considera rurales a aquellas parroquias con una densidad menor a 150 habitantes por Km<sup>2</sup>, y que no son capitales de provincia o cabeceras cantonales<sup>26</sup>. La demanda será organizada en comités de vivienda conformados por postulantes de un mismo cantón. Las áreas rurales sufren una provisión de servicios municipales muy deficiente, y varias viviendas se localizarán en áreas sin infraestructura. En la región de la Sierra, la dotación del servicio de agua se hace a través de las Juntas de Agua, y bajo la supervisión del MIDUVI. Las juntas ofrecen la conexión de agua a las viviendas a

<sup>24</sup> Los ejecutores deberán contar con personal matriculado para la construcción, estar exentos de juicios de mala praxis, contar con garantías económicas fiscalizadas por el MIDUVI según cuenta en el RO.

<sup>25</sup> Los comités de vivienda son organizaciones civiles conformadas por postulantes al AE, responsables de gestionar su proyecto junto con los ejecutores de vivienda, y de ser veedores de los procesos del AE (ver link al Reglamento Operativo).

<sup>26</sup> Esta definición está de acuerdo al INEC y a la Comunidad Andina de Naciones; CEPAL, 2011 "Hacia una nueva definición de lo rural con fines estadísticos en América Latina".

cambio de un pago, o del aporte de trabajo comunitario de los beneficiarios (mingas). En el resto del país los hogares rurales compran agua a operadores privados, construyen pozos de agua, o instalan tanques de lluvia. Cerca del 15% de los hogares rurales de los dos quintiles de menores ingresos no pueden aportar el trabajo o el costo (US\$500) necesario para una conexión a una Junta<sup>27</sup>, para construir un pozo de agua, o instalar un tanque de lluvia. Se reserva US\$1 millón para dotar de servicio de agua a 2.004 hogares.

b) **AE para viviendas en áreas urbanas marginales — AEUM.**- Estas áreas son parroquias con una densidad menor a 150 habitantes por Km<sup>2</sup>, contenidas dentro de los límites de distritos de capitales de provincia o cabeceras cantonales. Estas requieren también la organización de la demanda mediante comités de vivienda. Aunque en este caso la provisión de servicios es menos problemática, los comités de vivienda deberán contar con la factibilidad técnica municipal para la conexión de agua en esa área del municipio.

c) **AE para viviendas en áreas urbanas — AEU.**- Áreas urbanas son aquellas cuya densidad supera los 150 habitantes por Km<sup>2</sup>. Considerando que los centros urbanos cuentan con infraestructura de servicios, no es obligatoria la conformación de un comité de vivienda.

2. **Componente 2. Fortalecimiento del MIDUVI y de la gestión del Programa Nacional de Vivienda Social.**- En la actualidad el SIIDUVI cuenta con cuatro módulos (M): i) M1, ingreso de información de los postulantes; ii) M2, calificación de los mismos; iii) M3, aprobación de beneficiarios y emisión de AE; y iv) M4, contrataciones, fiscalización de obras, y entrega de viviendas. El PNVS apoyará al M1, al M2, y al M4; y a la creación de un nuevo módulo, el M5, seguimiento del beneficiario post beneficio. Para el M1 se adquirirán equipos para conectar datos entre las DP y la Matriz del MIDUVI (MM). El M2 incorporará los criterios de vulnerabilidad en la asignación de AE. El M4 incluirá las certificaciones técnicas de calidad constructiva de las viviendas, según el Sistema de Gestión Ambiental y Social (SGAS) desarrollado para el programa. El SGAS es necesario para asegurar la correcta calidad constructiva de las viviendas y prolongar la vida útil de las mismas, lo cual incide directamente en la economía de los hogares<sup>28</sup>. Finalmente, el nuevo M5 permitirá el seguimiento del programa post beneficio, para facilitar la futura integración del PNVS con otros programas de asistencia social del GoE. Además, este componente refuerza la capacidad de auditoría y de fiscalización de la calidad de las viviendas por parte del MIDUVI (mediante el SGAS).

<sup>27</sup> El costo mensual de suministro es US\$3. Ver Gamboa, F. Informe de Visitas de Inspección del PNISV. 24 de Mayo, 2012.

<sup>28</sup> Si el hogar dedica el 100% de sus ingresos, la tasa interna de retorno aumenta al 0,4% por año adicional que dure la casa.

3. **Criterios de elegibilidad.**- La elegibilidad de los hogares será determinada por el puntaje del Registro Social (RS). El RS es un indicador de las condiciones del hogar. Serán elegibles para este programa aquellos hogares con un RS de hasta 52,9 para el AEU; y de 50,1 para el AEUM y el AER. Los hogares deberán contar con tierra o acceso a la propiedad de la misma, mediante adquisición, donación, o participación en el programa de titulación del MIDUVI.

El RS es un índice por quintiles elaborado por el Ministerio Coordinador y de Desarrollo Social conjugando datos de consumo y de necesidades básicas insatisfechas por hogar, incluyendo así hogares propietarios de tierras y con bajos ingresos. El GoE implementó el RS en el 2009 para mejorar la focalización de sus programas de asistencia social<sup>29</sup>. En mayo del 2012 el RS registró 9,5 millones de ecuatorianos (66%), todos ellos pertenecientes a los tres quintiles de menores ingresos. El RS se construye en base a encuestas presenciales a los hogares. Estas encuestas documentan ocho condiciones de cada hogar: localización; cantidad y composición de núcleos familiares; características físicas de la vivienda; condiciones de tenencia de la vivienda; servicios disponibles; nombres y estado civil de cada uno de los miembros de la familia, identificando jefe de hogar; salud de los integrantes, especificando si hay miembros con discapacidad; y actividad económica e ingresos de los integrantes.

4. **Criterios de priorización.**- Considerando que hay más hogares elegibles que AE disponibles, se priorizará la asignación de AE por antigüedad en la postulación, y por indicadores de vulnerabilidad. Cada hogar será clasificado según los siguientes indicadores de vulnerabilidad: i) existencia de miembros con discapacidad; ii) jefe de hogar mujer; y iii) hogares con tres o más menores de edad a su cargo. Estos criterios serán incorporados en el Reglamento Operativo (RO) y en el M2 del SIIDUVI, y serán aplicados a todos los beneficiarios de esta operación. La priorización se realizará a nivel de las direcciones provinciales, y en cada uno de los ocho cortes del programa.

#### Criterios de elegibilidad y priorización

Elegibilidad			Priorización (puntaje máximo=4)							
Según MM			Según DP, para cada corte del programa							
RS valor máximo			Antigüedad				Vulnerabilidad			
AER	AEUM	AEU	Mayor a tres años		Personas con discapacidad		Jefe de hogar mujer		Tres o más menores de edad	
			Si	No	Si	No	Si	No	Si	No
50,1		52,9	1	0	1	0	1	0	1	0

#### 4.1.2 Especificaciones técnicas

<sup>29</sup> Decreto Ejecutivo 1877 del 24 de Agosto de 2009. Republica de Ecuador.

Ver Anexo No. 1

## **4.2 Viabilidad Financiera y/o Económica**

### **4.2.1 Metodologías utilizadas para el cálculo de la inversión total, costos de operación y mantenimiento, ingresos y beneficios**

Este proyecto no contempla y/o genera ningún tipo de ingresos; por tanto, se realizará exclusivamente la evaluación económica en base a la estimación de beneficios. Para el cálculo de los beneficios del Proyecto, se consideró los componentes del Agregado de Consumo en lo referente a gastos en arriendo, (se partió de los datos a nivel nacional).

### **4.2.2 Identificación y valoración de la inversión total, costos de operación y mantenimiento, ingresos y beneficios**

Tomando como referencia el total del consumo mensual del hogar a nivel de país, se estableció el porcentaje de participación de cada tipo de gasto en el consumo familiar según área residencial (arriendo)

Posteriormente, asumiendo que el Ingreso = Consumo = Gasto, se relacionó el porcentaje de participación estimado en el consumo con el Ingreso Total de los hogares establecido en las encuestas de empleo, en base a esto se determinaron los gastos en arriendo.

A fin de proyectar los gastos en arriendo, se utilizó el promedio de la variación del IPC en los últimos 4 años (4,5%). Adicionalmente, se calcularon dos escenarios (uno optimista y otro pesimista), considerando la variación más alta y baja del IPC

Con esta información, partiendo del año 2012, se realizó la proyección para el periodo de vida del proyecto:

**Proyección de los gastos en arriendo, salud y mejoramiento de viviendas en relación al Ingreso Mensual Total de los Hogares**

<b>GASTO MENSUAL DE ARRIENDO POR HOGAR</b>			
<b>AÑO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>RURAL</b>	<b>CIUDAD</b>
2013	133,99	66,75	168,75
2014	140,05	69,77	176,38
2015	146,38	72,92	184,35
2016	152,97	76,20	192,65
2017	159,85	79,63	201,31
2018	167,04	83,21	210,37
2019	174,56	86,96	219,84
2020	182,42	90,87	229,73
2021	190,62	94,96	240,07
2022	199,20	99,23	250,87
2023	208,17	103,70	262,16

ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

Una vez proyectados los gastos en arriendo en relación al Ingreso Mensual Total de los Hogares, se calculó los beneficios anuales que generaría el Proyecto considerando a los beneficiarios y el número de meses del año y se realiza la proyección de los beneficios a 10 años dado el tiempo de vida útil para las viviendas.

<b>BENEFICIARIOS</b>				
<b>AÑO</b>	<b>RURAL</b>	<b>URBANO MARGINAL</b>	<b>URBANO</b>	<b>ACUMULADO</b>
2013	3.794	719	191	4.704
2014	3.666	695	185	9.250
2015	3.326	631	168	13.375
2016	2.380	455	123	16.333
TOTAL	13.166	2.500	667	

ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

<b>AÑO</b>	<b>BENEFICIOS ANUALES DEL PROYECTO</b>			
	<b>RURAL</b>	<b>URBANO MARGINAL</b>	<b>URBANO</b>	<b>TOTAL AHORRO</b>
2014	6.245.810	2.992.816	795.827	10.034.453
2015	9.438.181	4.523.949	1.203.437	15.165.567
2016	12.039.212	5.779.373	1.541.937	19.360.521

<b>2017</b>	12.580.976	6.039.444	1.611.324	20.231.744
<b>2018</b>	13.147.120	6.311.219	1.683.833	21.142.173
<b>2019</b>	13.738.740	6.595.224	1.759.606	22.093.570
<b>2020</b>	14.356.984	6.892.009	1.838.788	23.087.781
<b>2021</b>	15.003.048	7.202.150	1.921.534	24.126.731
<b>2022</b>	15.678.185	7.526.246	2.008.003	25.212.434
<b>2023</b>	16.383.704	7.864.927	2.098.363	26.346.994

ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

#### 4.2.3 Flujos Financieros y / o Económicos

Cuadro del Flujo de Caja												
Tiempo	Año 2013	Año 2014	Año 2015	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Año 2022	Año 2023	Totales
	0	1	2	3								
<b>Ingresos</b>												
Beneficios valorados		10034452,8	15165567,24	19360520,67	20231744,1	21142172,59	22093570,95	23087781,02	24126731,16	25212434,07	26346993,6	
Total beneficios		10.034.453	15.165.567	19.360.521	20.231.744	21.142.173	22.093.570	23.087.781	24.126.731	25.212.434	26.346.994	206.801.993
<b>Costos/ Egresos</b>												
Inversión Inicial	30.154.787	28.973.404	28.973.404	18.898.404								
Total costos	30.154.787	28.973.404	28.973.404	18.898.404								103.999.993
Flujo neto de caja	-30.154.787	-18.938.951	-10.807.887	462.117	20.231.744	21.142.173	22.093.570	23.087.781	24.126.731	25.212.434	26.346.994	

#### 4.2.4 Indicadores Financieros y / o Económicos

##### INDICADORES ECONOMICOS

VAN = \$ 18.458.990,31  
TIR = 17,46%

#### 4.2.5 Evaluación Económica

Tomando en cuenta el Análisis Económico se obtiene:

Que la tasa interna de retorno económico TIR-E es de 17,46%, una tasa mayor que la tasa de descuento 12%.

Que la recuperación sobre la inversión, es decir el VAN es de USD 18.458.990,31.

Con esta información se concluye que el proyecto es económicamente viable.

### 4.3 Análisis de sostenibilidad

#### 4.3.1 Análisis de impacto ambiental y de riesgos

##### 4.3.1.1 Riesgos ambientales y de salvaguardia social

**Política de medioambiente y cumplimiento de salvaguardias (OP-703).** – La clasificación del PNVS es Categoría “B”, dado que sus impactos negativos socio ambientales son localizados y de corto plazo, con medidas de mitigación conocidas y de fácil aplicación. El análisis del programa reveló dos riesgos durante la etapa de construcción: i) incumplimiento de las Normas de Seguridad, Salud e Higiene Ocupacional (NSSHO) por parte de los ejecutores de vivienda; y ii) débil fiscalización de la calidad constructiva de las viviendas. Otros riesgos moderados devienen de la debilidad del SGAS y de la capacidad operativa del MIDUVI.

Para prevenir y mitigar los potenciales impactos negativos asociados a estos riesgos, será requisito de elegibilidad de los ejecutores de vivienda el cumplimiento de las NSSHO. Además, para la liberación de las garantías los ejecutores deberán incluir una certificación técnica del MIDUVI respecto a la calidad de la vivienda. Este incluirá también un plan de manejo de comunicación y de quejas de los beneficiarios. La implementación del SGAS será asignada a una oficina específica del MIDUVI, con una contraparte asignada para su financiación. La preparación y aprobación a satisfacción del Banco del SGAS será condición previa al primer desembolso.

##### 4.3.1.2 Riesgos técnicos

**Análisis institucional.** El MIDUVI tiene la capacidad de ejecutar satisfactoriamente el PNVS. Los análisis institucionales de su organización, manejo del SIIDUVI, y capacidad de control de calidad de las viviendas ejecutadas, han revelado debilidades que pueden ser atendidas y superadas en esta operación. Para tal fin, es fundamental continuar con el fortalecimiento del SIIDUVI que comenzó en el PNISV (Componente 2), y con el seguimiento del proceso de selección y asignación de AE mediante auditorías independientes. Además, la implementación del SGAS establecerá un mecanismo de fiscalización por muestreo para controlar la calidad de las viviendas.

El Componente 2 mitigará los riesgos de gestión del programa. Uno de los riesgos de gestión es la coordinación entre la Matriz MIDUVI (MM) y sus Direcciones Provinciales (DP). Este riesgo será mitigado mediante el fortalecimiento del SIIDUVI, y la implementación del sistema de interconexión de datos entre seis DP seleccionadas por el MIDUVI y la MM durante los primeros doce meses de comenzado proyecto. Otros riesgos técnico se mitigarán con un procedimiento similar al de la operación PNISV: i) auditorías independientes por procedimientos previamente convenidos, incluyendo entrega de garantías por parte de los ejecutores; ii) auditorías financieras del programa; y iii) inspecciones por muestreo de obras terminadas. Además, será requisito la inclusión de un especialista fiduciario en el equipo del MIDUVI.

**Análisis técnico de los proyectos.-** Las viviendas financiadas son de baja complejidad técnica y no presentan dificultades especiales para su construcción ni operación. El MIDUVI proveerá a los ejecutores privados de vivienda diseños específicamente aprobados para el PNVS, y adaptados a las condiciones ambientales de cada región. Los requisitos mínimos de las viviendas se especifican en el RO, y toman los conceptos enunciados por las Naciones Unidas. Estos incluyen: i) calidad de materiales mejorados; ii) acceso a servicios básicos, agua potable, electricidad y saneamiento; iii) menos de 3 personas por dormitorio; iv) cuarto de cocina separado de dormitorios; y v) protección adecuada antes condiciones ambientales. Si la vivienda fuese para un hogar con algún miembro discapacitado, deberá cumplir con las normas de accesibilidad apropiadas. Las viviendas se localizarán en terrenos legales y fuera de áreas inundables, con niveles freáticos a más de 50 centímetros, no sujetos a deslaves o erupciones volcánicas, y pendientes inferiores al 40%. Deberán contar con tratamiento de aguas residuales. En el caso de los AE U deberán contar con la conexión de agua, y en el de AE UM con la factibilidad de conexión de servicios de agua.

**Análisis económico.-** La viabilidad de producir una vivienda US\$6.300 (AE + US\$300 de ahorro) en las áreas rurales y urbanas marginales, y por US\$6.500 (AE + US\$500 de ahorro) en las urbanas, fue verificada mediante un análisis de los costos mínimos de construcción. Este análisis es la base para reglamentar el valor mínimo de la vivienda, ya que por debajo de estos valores no sería posible construir una vivienda adecuada. El análisis se basa en un estudio de los precios unitarios, realizado para las zonas urbanas, urbanas marginales, y rurales de la costa y sierra, donde se localizarán el 96% de las viviendas. El MIDUVI acaba de completar un estudio de costos de construcción, concluyendo en la actualización del valor del AE establecido en 2009 de US\$5.000, a US\$6.000.

#### **4.3.2 Sostenibilidad Social**

La organización comunitaria como instrumento de adaptación y participación de la población, sirve para la integración social. Para que estos proyectos sean sostenibles en ser adaptados a las características concretas de cada territorio, el proyecto debe ser formulado de una manera integral y participativa, con equidad, igualdad de género y participación ciudadana. Se suma a este proyecto las intervenciones de instituciones públicas y privadas, del gobierno central y de los gobiernos locales, dando como resultado una solución integral. Para ello se ha considerado lo siguiente:

- Fomentar la participación (instituyente, creativa, alternativa, etc.) desde la propia sociedad y las asociaciones que hagan real este tipo de procesos.
- Igualdad de oportunidades y respeto a las diferencias de usos por el género, la edad, etc. no limitándose a un hábitat solo pensado para el varón, adulto
- Integración de los sectores populares frente a la polarización de la sociedad de los "dos tercios", lo que incluye a todos los grupos étnicos e inmigrantes.
- Cambio de pautas de consumo que supongan un efecto combinado y sinérgico

## 5. PRESUPUESTO

Componentes / Rubros	FUENTES DE FINANCIAMIENTO (US \$ miles dólares)						TOTAL
	Externas		Internas				
	Crédito	Cooperación	Crédito	Fiscales	Autogestión	A. Comunidad	
<b>Componente 1. Apoyo Económico para la construcción de vivienda</b>							
1a. Apoyo Económico vivienda rural	<b>79.998</b>						79.998
Apoyo Económico vivienda rural	78.996						
Provisión Agua Potable	1.002						
1b. Apoyo Económico urbano marginal	<b>15.000</b>						15.000
1c. Apoyo Económico urbano	<b>4.002</b>						4.002
<b>Componente 2. Fortalecimiento del MIDUVI</b>							-
Apoyo al SIIDUVI	950			300			1.250
Sistema de Gestión Ambiental y Social (incluye monitoreo y fiscalización)	50			2.000			2.050
<b>Componente 3. Seguimiento y Gestión del programa</b>							-
Administración				1.100			1.100
Auditorías[2]				400			400
Evaluaciones (Intermedia y Final)				50			50
Evaluación de Impacto				150			150
<b>TOTAL</b>	<b>100.000</b>	-	-	<b>4.000</b>	-	-	<b>104.000</b>

## 6. ESTRATEGIA DE EJECUCIÓN

### 6.1 Estructura operativa

#### Plan de implementación y gestión del Proyecto

##### A. Resumen del acuerdo institucional de implementación

**Ejecución.-** El MIDUVI es el organismo ejecutor y designará un equipo técnico de coordinación de dedicación exclusiva en la Matriz MIDUVI y en seis Direcciones Provinciales. El MIDUVI seleccionará estas DP donde se encontrarían la mayoría de los hogares a ser beneficiados por el programa<sup>30</sup>. El equipo de la MM constará de seis personas: un coordinador general, un especialista en el SIIDUVI, uno en arquitectura, uno en social, uno en finanzas, y uno en adquisiciones. Cada uno de los equipos de las DP constará de tres personas: un coordinador general, un especialista en el SIIDUVI y otro en supervisión y fiscalización técnica de construcciones. El nombramiento del equipo técnico de la MM es condición previa al primer desembolso, mientras que el nombramiento de los equipos técnicos de seis DP seleccionadas por el MIDUVI lo son al segundo desembolso. Además es condición especial de ejecución la implementación del sistema de interconexión de datos entre estas seis DP y la MM.

<sup>30</sup> Probablemente estas serían las Provincias de El Oro, Esmeraldas, Guayas, Los Ríos, Manabí y Pichincha.

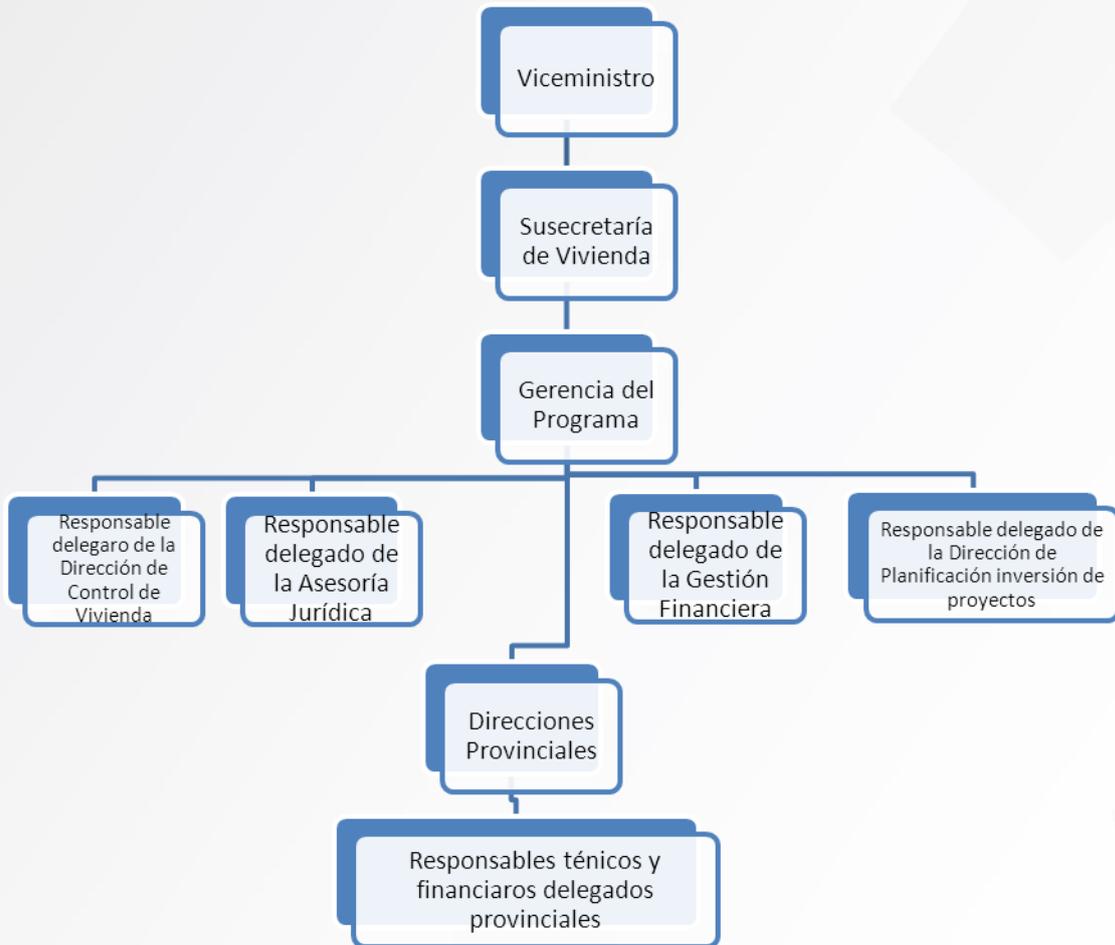
La MM será responsable de: i) administrar los recursos financieros y supervisar aspectos fiduciarios; ii) ejecutar el préstamo, preparar los Planes Operativos Anuales (POA), y actualizar el Plan de Adquisiciones (PA); iii) contratar y supervisar consultorías, servicios, bienes y obras; iv) supervisar y monitorear el avance de ejecución; v) preparar y tramitar pagos; vi) preparar estados financieros y solicitudes de desembolso; vii) mantener y monitorear el SIIDUVI; viii) evaluar el impacto del programa, ix) determinar la elegibilidad de los postulantes, entre otras. Las DP serán responsables de: i) gestionar los AE mediante el uso del SIIDUVI; ii) priorizar los AE entre los postulantes elegibles, iii) supervisar el cumplimiento del RO; y iv) fiscalizar la calidad de las viviendas.

**Reglamento Operativo.-** Especificará las seis DP seleccionadas por el MIDUVI que deberán contar con un equipo de coordinación de dedicación exclusiva, las reglas de elegibilidad, y los criterios de priorización de los beneficiarios (antigüedad de la presentación, y hogares con jefa de hogar, miembros con discapacidad, y con tres o más menores de edad a su cargo, entre otros. Será requisito incluir a las mujeres en los títulos de propiedad de la vivienda, incluso cuando cuenten con documentos de identidad incompletos. Además, se reglamentan las características mínimas requeridas de las viviendas, los predios apropiados, las obligaciones de los ejecutores privados de vivienda, y el modo de ejecución de cada uno de los subcomponentes. Será condición previa al primer desembolso la aprobación del RO.

**Adquisiciones.\_** Las adquisiciones financiadas total o parcialmente con recursos del préstamo se regularán según las políticas GN-2349-9 y GN-2350-9 del Banco. Los mecanismos de ejecución de los AE se especifican en el RO. Las revisiones del PA serán incluidas en los informes semestrales de seguimiento. El MIDUVI y el Banco han acordado un PA para los primeros 18 meses del PNVS. Este contiene: i) contratos particulares para obras, bienes y servicios requeridos; ii) métodos de adquisición y contratación; y iii) procedimientos del Banco para el examen de los métodos de contratación. El GoE deberá actualizar el PA anualmente, o cuando sea necesario realizar cambios en las actividades que éste regula. Estos cambios deberán ser aprobados por el Banco. El PA en vigencia estará disponible en la página web del Banco y en el Sistema de Ejecución de Planes de Adquisiciones.

**Auditorias.-** En continuidad con el procedimiento aplicado en el PNVIS, se contratará una firma de auditores externos aceptables por el Banco. Los mismos serán contratados de acuerdo a la Política de Gestión Financiera para Proyectos Financiados por el Banco (OP-273). Los términos de referencia incluirán la validación independiente y concurrente de los procesos de asignación y ejecución de los AE y de las solicitudes de desembolso. La auditoría incluirá la validación de los controles operativos implementados a nivel provincial y de la MM. Para reforzar las debilidades en la fiscalización de la calidad de la construcción se incluirá una auditoría técnica de las viviendas financiadas con los AE.

## ESTRUCTURA OPERATIVA



### 6.3 Cronograma valorado por componentes y actividades

Componentes / Rubros	CRONOGRAMA VALORADO POR COMPONENTES Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO (US \$ miles dólares)								TOTAL
	Externas Crédito				Internas Fiscales				
	año 1	año 2	año 3	año 4	año 1	año 2	año 3	año 4	
<b>Componente 1. Apoyo Económico para la construcción de vivienda</b>									
1a. Apoyo Económico vivienda rural	23.015	22.245	20.206	14.532					79.998
Apoyo Económico vivienda rural	22.764	21.996	19.956	14.280					
Provisión Agua Potable	251	249	250	252					
1b. Apoyo Económico urbano marginal	4.314	4.170	3.786	2.730					15.000
1c. Apoyo Económico urbano	1.146	1.110	1.008	738					4.002
<b>Componente 2. Fortalecimiento del MIDUVI</b>									-
Apoyo al SIIDUVI	475	475			300				1.250
Sistema de Gestión Ambiental y Social (incluye monitoreo y fiscalización)	50				480	599	573	348	2.050
<b>Componente 3. Seguimiento y Gestión del programa</b>									-
Administración					275	275	275	275	1.100
Auditorías[2]					100	100	100	100	400
Evaluaciones (Intermedia y Final)							25	25	50
Evaluación de Impacto								150	150
<b>TOTAL</b>	<b>29.000</b>	<b>28.000</b>	<b>25.000</b>	<b>18.000</b>	<b>1.155</b>	<b>974</b>	<b>973</b>	<b>898</b>	<b>104.000</b>

Componentes / Rubros	CRONOGRAMA VALORADO POR COMPONENTES Y FUENTES DE FINANCIAMIENTO (US \$ miles dólares)												
	Externas Crédito												año 2013
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
<b>Componente 1. Apoyo Económico para la construcción de vivienda</b>													
1a. Apoyo Económico vivienda rural		11.508			11.508								23.015
1b. Apoyo Económico urbano marginal		2.157			2.157								4.314
1c. Apoyo Económico urbano		573			573								1.146
<b>Componente 2. Fortalecimiento del MIDUVI</b>													-
Apoyo al SIIDUVI		158				158				158			475
Sistema de Gestión Ambiental y Social (incluye monitoreo y fiscalización)		50											50
<b>Componente 3. Seguimiento y Gestión del programa</b>													-
Administración													-
Auditorías[2]													-
Evaluaciones (Intermedia y Final)													-
Evaluación de Impacto													-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>14.446</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.238</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29.000</b>
Componentes / Rubros	Internas Fiscales												
<b>Componente 1. Apoyo Económico para la construcción de vivienda</b>													
1a. Apoyo Económico vivienda rural													-
1b. Apoyo Económico urbano marginal													-
1c. Apoyo Económico urbano													-
<b>Componente 2. Fortalecimiento del MIDUVI</b>													-
Apoyo al SIIDUVI		100				100				100			300
Sistema de Gestión Ambiental y Social (incluye monitoreo y fiscalización)		240					240						480
<b>Componente 3. Seguimiento y Gestión del programa</b>													-
Administración	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	275
Auditorías[2]						50							100
Evaluaciones (Intermedia y Final)						-							-
Evaluación de Impacto													-
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>363</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>173</b>	<b>263</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>123</b>	<b>23</b>	<b>73</b>	<b>1.155</b>

## **7. ESTRATEGIA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACION**

### **7.1 Monitoreo de la ejecución**

El progreso del PNVS será monitoreado mediante cinco instrumentos: i) informes semestrales preparados por el MIDUVI, que serán analizados conjuntamente con el Banco dentro de los 60 días previos al cierre del semestre según calendario acordado entre el Banco y el MIDUVI. Estos informes especificarán los avances ejecución del PNVS por producto y la identificación de dificultades en la ejecución y soluciones de las mismas, constituyéndose en la base de los informes de monitoreo de progreso; ii) auditorías financieras y por procedimientos convenidos, realizadas por firma independiente; iii) inspección de obras por muestreo ejecutada por el MIDUVI siguiendo los procedimientos especificados en el SGAS; iv) auditorías técnicas a cargo del Banco, que incluirán inspecciones de la calidad de las viviendas construidas y de la implementación del SIIDUVI en las DP. Además, el MIDUVI presentará un POA y PA actualizado anualmente, 30 días previos al cierre del año fiscal del Banco; y v) informe final 90 días después del último desembolso del programa.

La evaluación del PNVS incluirá una evaluación de medio término, para verificar el correcto avance del PNVS y mejorar la operación si así se requiriese. Dada la experiencia en el PNISV respecto al desfase entre los tiempos de desembolso y los de ejecución de las viviendas, la evaluación comenzará al momento de entrega del 25% de los AE y concluirá antes de desembolsar el 50% de los mismos. Se realizará una evaluación final de la implementación y ejecución de los dos componentes del PNVS, incluyendo lecciones aprendidas y recomendaciones específicas para el diseño de futuras operaciones. Esta evaluación se presentará 180 días después del último desembolso del programa. Ambas evaluaciones serán realizadas por un consultor independiente y financiadas por el Banco. Para la gestión del programa se invertirá 1.700 millón de dólares como contra parte local, que considera administración, auditorías y evaluaciones.

### **7.2 Evaluación de resultados e impactos**

Para medir el impacto del programa el Organismo Ejecutor realizará una evaluación de tipo cuasi experimental, para la cual se ha asignado un presupuesto de US\$150.000. Esta evaluación ponderará la forma en que el acceso a la vivienda ha impactado en las condiciones de habitabilidad de los hogares beneficiados. La evaluación será prospectiva. Se compararán los hogares según sus características socioeconómicas captadas por el número del RS. Serán estudiados un grupo de beneficiarios iniciales del programa (por sus números de RS) que recibirá un AE y una muestra de hogares elegibles que no recibirán el AE. Esta evaluación se realizará después que se hayan comprometido el 100% de los recursos del Componente 1.

### **7.3 Actualización de Línea Base**

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda utilizará el módulo de vivienda del - VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010 por parte del INEC, también con la estadísticas que tenga el MIDUVI. Esta información se la validará y verificará a través de la Coordinación General de Planificación