



VIGENCIA	VERSIÓN
Diciembre 2020	1

TÍTULO:

Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)

Aprobado por:	Nombre: María Fernanda Sampedro Cargo: Gerente de Planificación	
Revisado por:	Nombre: Stalin Gavilánez Cargo: Director de Políticas Públicas y Análisis	
Elaborado por:	Nombre: Ana Lucía López Chávez Cargo: Analista de la Dirección de Políticas Públicas y Análisis	



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	4
2. PROBLEMA A INVESTIGAR	4
3. OBJETIVOS	4
3.2. Objetivos específicos:.....	4
4. ALCANCE	4
5. ALINEACIÓN CON EL PLAN ESTRATÉGICO 2019-2021 DEL BDE	5
6. MODELO TEÓRICO.....	5
7. APLICACIÓN METODOLÓGICA	6
8. ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	7
8.2 Indicadores Operativos y de Resultado del Sector de Financiamiento de Vivienda del BDE	8
8.3 Evaluación Operativa y de Resultados	11
9. CONCLUSIONES.....	18
10. RECOMENDACIONES	18
10.1 Recomendaciones Generales.....	18
10.2 Recomendaciones para el Área	18
11. REFERENCIAS	18
12. ANEXOS	19
Anexo 1. Tabla de Indicadores de Resultado Vivienda.....	19



ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS

TABLAS

Tabla 1. Indicadores Monto aprobados.....	8
Tabla 2. Montos desembolsados	9
Tabla 3. Porcentaje de ejecución	9
Tabla 4. Número total de población beneficiada	9
Tabla 5. Número total de viviendas de interés social y público financiados.....	10
Tabla 6. Número total de empleos que se mantienen.....	10
Tabla 7. Número total de empleos que se mantienen e incrementan	10
Tabla 8. Número total de empleo generado.....	11
Tabla 9. Montos colocados por Prestatario para el Programa PROHABITAT (en millones de dólares)	12
Tabla 10. Montos colocados por Provincia Programa PROHABITAT (en millones de dólares).....	12
Tabla 11. Montos desembolsados por Prestatario programa PROHABITAT (en millones de dólares)	13
Tabla 12. Montos desembolsados por Provincia programa PROHABITAT (en millones de dólares)	14
Tabla 13. Población beneficiada con los créditos otorgados del Programa PROHABITAT por Provincia (2017 – Septiembre 2020).....	15
Tabla 14. Total Viviendas o Departamentos de Interés Social y Público financiadas por provincia (20017 – septiembre 2020)	16
Tabla 15. Empleos generados en el sector vivienda por año (2017 – septiembre 2020).....	17

GRÁFICOS

Gráfico 1. Alcance de la metodología de monitoreo y evaluación.....	5
Gráfico 2. Tipos de evaluación.....	6
Gráfico 3. Aprobaciones de créditos para el Sector de Vivienda enero 2017 a septiembre 2020 (En millones de dólares)....	11
Gráfico 4. Cobertura provincial de aprobaciones en proyectos de vivienda	12
Gráfico 5. Desembolsos de créditos para el Sector de Vivienda del 2017 a septiembre del 2020 (En millones de dólares)...	13
Gráfico 6. Cobertura provincial de desembolsos en proyectos de vivienda.....	14
Gráfico 7. Porcentaje de ejecución de créditos para vivienda en millones de dólares.....	14
Gráfico 8. Total población beneficiaria con los créditos otorgados para vivienda (2017-septiembre 2020).....	15
Gráfico 9. Total Viviendas o Departamentos de Interés Social y Público financiadas (20017 – septiembre 2020)	16
Gráfico 10. Empleos generados en el sector vivienda (2017 – septiembre 2020).....	17



Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 4 de 21
-----------------	---	----------------

1. INTRODUCCIÓN

El Gobierno Nacional a través del Plan Nacional de Desarrollo 2017 – 2021 “Toda una Vida” busca que la calidad de vida de la población en extrema pobreza y vulnerable mejore, garantizando el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna. Esta aseveración se encuentra alineado al objetivo 1 “Garantizar una vida digna con iguales oportunidades para todas las personas”.

Este objetivo lo canaliza a través de la “Misión Casa para Todos”, la cual se “integral, que configura una propuesta de política pública (...) que promueve el acceso a vivienda segura, adecuada y digna, siendo éste el punto de partida para la mejora de las condiciones de vida de las personas y la consecución de su movilidad social ascendente. De esta manera, se busca reducir las brechas sociales de desigualdad social y asegurar el acceso universal a servicios básicos, en el marco de la construcción de comunidades participativas, resilientes y emprendedoras” (Intervención Emblemática “Casa para Todos”).

El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. (BDE) corresponsable con esta intervención tiene por objeto social el “**impulsar y financiar programas y proyectos** de preinversión, inversión de infraestructura y servicios públicos, así como **de vivienda, sobre todo de interés social**, que contribuyan al desarrollo económico y social del país, priorizando la ejecución de los proyectos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (Decreto Ejecutivo 867, de 30 de diciembre de 2015).

Es este sentido el BDE ha incursionado dentro del ámbito inmobiliario desde el año 2013, creando el programa PROHÁBITAT–Vivienda, programa de financiamiento al constructor de Vivienda de Interés Social, que están direccionados a brindar crédito para el desarrollo de proyectos que permitan disminuir la brecha de personas sin una vivienda propia. Es importante acotar que a partir del año 2013, el Banco adquiere la cartera del extinto Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), con lo cual se abre la posibilidad de financiar operaciones de segundo y primer piso, bajo el programa PROHABITAT – Vivienda.

Bajo este contexto es imperioso conocer y evaluar las operaciones que han sido financiadas por el BDE para el sector vivienda a través de indicadores operativos y de resultado que reflejen la gestión realizada por el Banco, es en este sentido que se presenta la siguiente evaluación para el periodo enero 2017 a septiembre 2020, correspondiente al período presidencial.

2. PROBLEMA A INVESTIGAR

No existen evaluaciones que demuestren la gestión que el BDE ha realizado para el sector de vivienda, es por esta razón que la Gerencia de Planificación (GPL) a través de la Dirección de Políticas Públicas y Análisis (DPPA) ha visto la necesidad de elaborar el presente documento en el cual se proponen indicadores tanto operativos como de resultado para las operaciones del sector de vivienda.

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivo general:

Realizar una evaluación operativa y de resultados de los créditos otorgados por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para el sector de vivienda en el periodo enero 2017 a septiembre 2020.

3.2. Objetivos específicos:

- ✓ Describir el programa que el BDE financia para el sector de Vivienda.
- ✓ Identificar indicadores e información disponible sobre los créditos que el BDE ha financiado para vivienda.
- ✓ Realizar una evaluación sobre los créditos que el BDE ha financiado para vivienda

4. ALCANCE

Para el presente análisis se investigará la información disponible en el BDE para definir una batería de indicadores que permitan realizar una evaluación sobre los financiamientos que el Banco ha otorgado para el sector de Vivienda, dentro del período enero 2017 a septiembre 2020; es necesario precisar que se ha delimitado el estudio con este periodo, toda vez que



Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 5 de 21
-----------------	---	----------------

se busca evaluar la gestión realizada durante el actual periodo presidencial, sobre el cual varios entes externos coordinadores y de control solicitan información al Banco. Finalmente el documento también contempla la descripción del programa PROHABITAT – Vivienda.

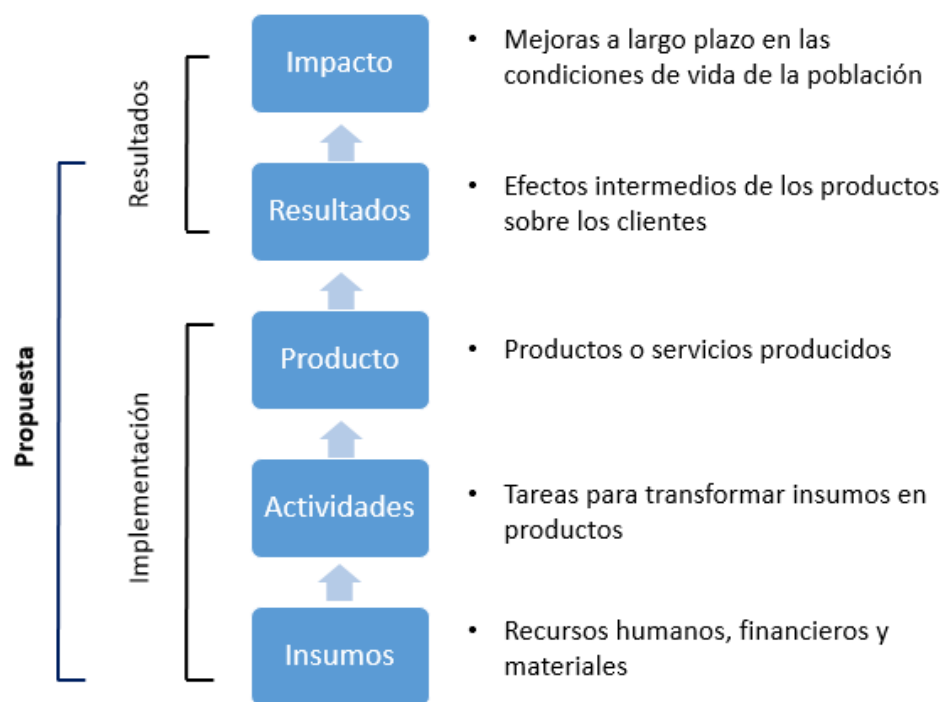
5. ALINEACIÓN CON EL PLAN ESTRATÉGICO 2019-2021 DEL BDE

El presente estudio se alinea con el Objetivo Estratégico 1, que indica: “Impulsar el desarrollo territorial mediante la aplicación de políticas de financiamiento que prioricen la reducción sostenida de las diferentes dimensiones de la pobreza”. En este sentido, el estudio se enmarca en la Estrategia 1.3, que señala: “Fortalecer el seguimiento y evaluación de los productos financiados en el marco de los productos/programas de Banco para garantizar su adecuado desempeño y retroalimentación”.

6. MODELO TEÓRICO

El presente modelo teórico va direccionado al análisis de los insumos utilizados, los productos y los resultados obtenidos, presentes en las fases de implementación y de evaluación de resultados de un programa, según el marco general de referencia presentado en el Gráfico 1 (Kusek & Rist, 2004).

Gráfico 1. Alcance de la metodología de monitoreo y evaluación



Fuente: Kusek y Rist (2004)

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

Dentro de cada fase, los indicadores propuestos se limitan a las categorías de actividades y resultados, puesto que la finalidad de los mismos es presentar resultados medibles de la entrega de créditos por parte del BDE. De igual manera, la elección de estas categorías se hizo en función de la información disponible para la construcción de los indicadores. No se contemplan indicadores de impacto puesto que cada programa debe tener indicadores específicos según el sector de financiamiento. Además, la evaluación de impacto debe ser realizada tras la finalización del programa mediante una metodología específica para cada caso de estudio.

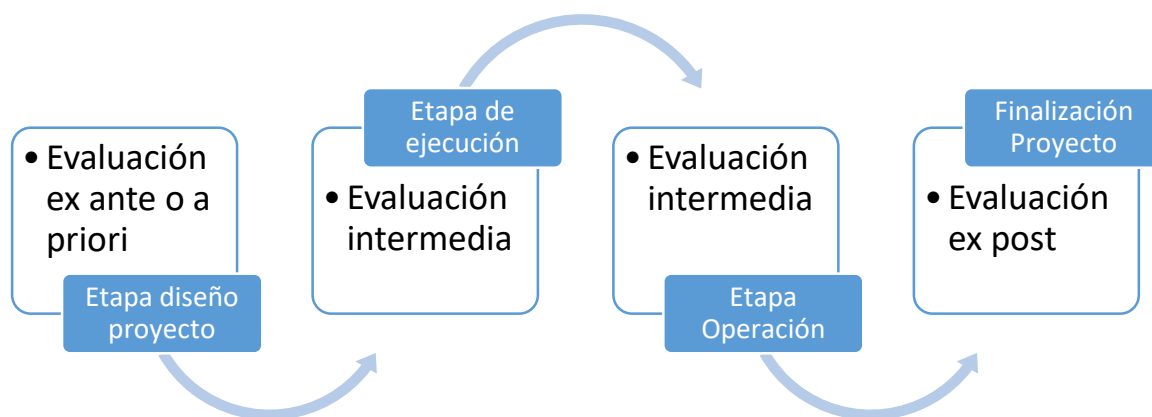
Los productos se definen como los efectos inmediatos de las actividades de un programa, o los productos directos de estas actividades (Rogers, 2014). En este sentido los indicadores de resultados buscan medir los efectos a corto y mediano plazo probables o logrados por un programa o una política (Rogers, 2014). Un ejemplo de los indicadores pertenecientes a esta categoría son aquellos que miden la población beneficiada con proyectos de vivienda, número de viviendas construidas, entre otros.

Otro componente del marco teórico que se aplicará en el presente estudio se refiere a los tipos de evaluación que existen en gestión de proyectos o programas según Kusek y Rist (2004)

:

- **Evaluación ex ante o a priori:** evaluación que se realiza antes de la implantación, durante el diseño de la programación y sirve para preparar lo que se quiere hacer y facilitar su aplicación. Ayuda a definir los objetivos y su adecuación a las necesidades, así como a garantizar la pertinencia, el fundamento y la coherencia del programa, dejando para una fase posterior del proceso de evaluación el análisis exhaustivo de la eficiencia y la eficacia.
- **Evaluación intermedia:** esta evaluación se realiza durante el período de ejecución del proyecto. Permite revisar la implementación o desarrollo de una determinada acción (programa o proyecto), con el propósito de analizar su eficiencia operacional de tal modo de poder programar o reprogramar de acuerdo a los resultados del análisis¹.
- **Evaluación ex post:** Tiene como finalidad determinar la eficiencia, impacto y sostenibilidad de los objetivos planteados en el pre inversión.

Gráfico 2. Tipos de evaluación



Fuente: Cuse y Rist (2004)

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

Para el presente estudio se aplicará una evaluación de tipo intermedia y operativa.

7. APLICACIÓN METODOLÓGICA

El proceso metodológico será de la siguiente manera:

- Revisión de la información disponible en los sistemas del BDE y en la Gerencia de División Inmobiliaria
- Definición de indicadores
- Procesamiento de la información disponible a través de análisis descriptivo
- Análisis e interpretación de resultados

¹ Marcos Valdés, La evaluación de proyectos sociales: Definiciones y tipologías

Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 7 de 21
----------------------------	--	-----------------------

8. ANÁLISIS DE RESULTADOS

8.1. Descripción del Programa PROHÁBITAT - Vivienda

El Gobierno actual tiene como finalidad mejorar la calidad de vida de los sectores más vulnerables y de menor ingreso, creando políticas direccionadas a fortalecer el equipamiento y desarrollo urbano. En este sentido, el BDE dentro del actual período presidencial comenzó a ejecutar operaciones en el sector inmobiliario). Los programas aprobados dentro de este importante sector son los de PROHÁBITAT - Vivienda y Facilidad Financiera. El programa Facilidad financiera tenía un solo beneficiario la Empresa pública Ecuador Estratégico, quien no se trataba de un promotor inmobiliario, sino de un intermediario entre el Banco y otras empresas públicas de vivienda. Por tal motivo se centrará la atención en programa PROHABITAT- Vivienda que tiene como objetivo el financiamiento directo a los promotores inmobiliarios.

El programa PROHÁBITAT- Vivienda, se forja como el mecanismo para fomentar el desarrollo territorial a través de proyectos habitacionales que vinculan a la vivienda con equipamientos y servicios públicos; además promueven el acceso a vivienda y hábitat bajo los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, disminuyendo la brecha de desigualdad al priorizar la atención de la demanda habitacional de este segmento de población de menores ingresos.

Con el programa PROHÁBITAT, creado en el 2013, el BDE se convierte en Banca de primer piso, primero a través del cumplimiento con las obligaciones que el BEV dejó pendientes. A la vez se inicia con el financiamiento a los promotores inmobiliarios.

La Gerencia de División Inmobiliaria del BDE, promueve la ejecución de proyectos de vivienda, que permitan el acceso de los grupos de menores ingresos a una vivienda digna y un hábitat saludable, y contribuyan a crear ciudades más compactas, sustentables y socialmente incluyentes, en el marco de las siguientes competencias:

- Proponer, planificar, coordinar, promocionar, dirigir, y dar seguimiento a los productos y proyectos inmobiliarios, estableciendo para ello las directrices y lineamientos pertinentes.
- Estructurar un portafolio de proyectos inmobiliarios acordes con las necesidades territoriales y del mercado, facilitando la adecuada orientación de los recursos.
- Asegurar la gestión integral del proceso de promoción, originación, estructuración, concesión y administración de financiamiento de productos y proyectos inmobiliarios en coordinación con las instancias pertinentes.
- Establecer y coordinar la implementación de estrategias de promoción, comercialización, colocación y servicios de postventa de los productos y proyectos inmobiliarios

Para ello, cuenta con el producto “PROHÁBITAT – Vivienda”, cuyo propósito es financiar a través de líneas de crédito, operaciones de Banca de Primer y Segundo Piso, y a su vez promover el desarrollo económico, encadenamientos productivos y generación de empleo directo e indirecto.

a. Objetivo del programa PROHÁBITAT- Vivienda

De conformidad con el documento aprobado mediante (Resolución Nro. 2013 - DIR - 004) el Objetivo del programa PROHÁBITAT - Vienda es “Fomentar el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, tanto públicos como privados, que garanticen el acceso de los grupos de menores ingresos a una vivienda digna y un hábitat saludable, y contribuyan a crear ciudades más compactas, sustentables y socialmente incluyentes”. Así mismo sus objetivos específicos son:

- ✓ Otorgar financiamiento bajo condiciones que contribuyan a dinamizar el mercado de Vivienda de Interés Social y Público, a través de la articulación de oferta y vivienda.
- ✓ Ofrecer un esquema de financiamiento que incentive la ejecución de proyectos de construcción de Vivienda de Interés Social y Público, de modo que se promuevan la atención al segmento población de menores ingresos y la reducción del déficit poblacional
- ✓ Aunar esfuerzos con el ente rector de la política habitacional, de modo que la oferta de Vivienda de Interés Social y Público, incorpore criterios territoriales y sociales en función del déficit cuantitativo y cualitativo actual.



Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 8 de 21
-----------------	--	----------------

- ✓ Fomentar la provisión de vivienda digna, la creación de un hábitat saludable y el desarrollo territorial ordenado a través del desarrollo de proyectos inmobiliarios que articulen la vivienda con el hábitat urbano y fomente la inclusión social.

b. Formas de Financiamiento

El financiamiento a ser entregado por parte del BDE, a través de PROHÁBITAT – Vivienda, está sujeto que el proyecto reciba la calificación del MIDUVI como proyecto de Vivienda de Interés Social, para lo cual podrá combinar unidades de Vivienda de Interés Social y Público, de conformidad a la política de estado o normativa legal vigente emitida por el ente rector MIDUVI en materia de vivienda.

PROHÁBITAT – Vivienda contempla la entrega de un financiamiento que combina un componente de crédito y una asignación no reembolsable, correspondiente a Bonos de Vivienda MIDUVI, para aquellos proyectos que pretenden que sus potenciales compradores postulen para ser calificados como beneficiarios de Bono de Vivienda.

El componente reembolsable el BDE., gestiona el fondeo necesario conforme a sus políticas institucionales, mientras que para el componente no reembolsable del financiamiento, el BDE. Actuará como canalizador de los Bonos de Vivienda MIDUVI para lo que se transferirán al BDE. los valores correspondientes, de conformidad con el acuerdo institucional a ser suscrito para el efecto, en el cual se establecerán los montos y la periodicidad del traslado de recursos.

c. Categorías de Inversión:

El BDE a través del programa PROHÁBITAT – VIVIENDA podrá financiar los rubros de: terreno, fiscalización, fideicomiso, -, componente social, imprevistos y otros.

• ROLES DE LOS ACTORES

- ✓ Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda: Ente rector de vivienda (Emisor de las políticas públicas sobre proyectos y programas de Vivienda de Interés Social)
- ✓ Banco de Desarrollo del Ecuador B. P.: Prestamista
- ✓ Promotores públicos y privados: Prestatarios

8.2 Indicadores Operativos y de Resultado del Sector de Financiamiento de Vivienda del BDE

8.2.1. Monto aprobado:

Las colocaciones son créditos aprobados a los clientes del Banco donde posteriormente se procede a la suscripción del contrato, tras lo que se podría construir un fideicomiso inmobiliario, instrumento que facilita la ejecución y el seguimiento de crédito. El fideicomiso es obligatorio pero es una herramienta valiosa de seguimiento.

Tabla 1. Indicadores Monto aprobados

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Unidad de Medida	Periodicidad	Categoría de Indicador	Fuente
Monto aprobado para el sector vivienda	Sumatoria del monto aprobado para el sector Vivienda a un periodo t	Número	Anual	Actividad	Bases SIC

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis



Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 9 de 21
-----------------	---	----------------

8.2.2. Monto desembolsado

Los desembolsos de los créditos aprobados se van realizando de conformidad como el prestatario vaya cumpliendo con las condiciones impuestas al momento que se le otorga el crédito. Además, para realizar el último desembolsos se verificará que el prestatario haya cubierto el valor de la contraparte.

Tabla 2. Montos desembolsados

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Monto desembolsado para el sector vivienda	Sumatoria del monto desembolsado para el sector Vivienda a un periodo t	Anual	Número	Actividad	Bases SIC

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.2.3. Porcentaje de ejecución

Este indicador resulta al relacionar el monto desembolsado con el monto aprobado.

Tabla 3. Porcentaje de ejecución

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Porcentaje de ejecución	Monto desembolsado para el sector vivienda de los créditos aprobados en un periodo t /Monto aprobado para el sector vivienda en un periodo t	Anual	Porcentaje	Actividad	Bases SIC

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

La Gerencia de Planificación (GPL) en conjunto con la Gerencia de División Inmobiliaria (GDI) ha definido indicadores de resultado que permitan monitorear la gestión en el ámbito de los créditos destinados a financiar viviendas de interés social, los cuales se muestran a continuación.

8.2.4. Número total de población beneficiada

Este indicador es la sumatoria total de personas que son favorecidas con los proyectos de vivienda.

Tabla 4. Número total de población beneficiada

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Número total de población beneficiada	(Número promedio de habitantes por vivienda*) (Total de viviendas financiadas en un período t)	Anual	Número	Resultado	Información proporcionada por la GDI

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

*Dato obtenido del INEC



Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 10 de 21
-----------------	---	-----------------

8.2.5. Número total de viviendas o departamentos de interés social y público financiados

El indicador hace referencia al total de viviendas (casas y departamentos) que han sido financiados con los programas destinados a proyectos inmobiliarios.

Tabla 5. Número total de viviendas de interés social y público financiados

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Número total de viviendas o departamentos de interés social y público financiados	Sumatoria del número de viviendas o departamentos de interés social y público financiados a un periodo t	Anual	Número	Resultado	Información proporcionada por la GDI

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.2.6. Número total de empleos que se mantienen

Los proyectos promueven el empleo, y este indicador mide la cantidad de personas que logran mantener su empleo por la ejecución de las operaciones financiadas para vivienda por el BDE

Tabla 6. Número total de empleos que se mantienen

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Número total de empleos que se mantienen	Sumatoria del número de empleos que se mantienen por los créditos de vivienda a un periodo t	Anual	Número	Resultado	Información proporcionada por la GDI

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.2.7. Número total de empleos que se incrementan

Los proyectos promueven el empleo, y este indicador mide la cantidad de personas nuevas que son contratadas por la ejecución de las operaciones financiadas para vivienda por el BDE

Tabla 7. Número total de empleos que se mantienen e incrementan

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Número total de empleos que se incrementan	Sumatoria del número de empleos que se incrementan por los créditos de vivienda a un periodo t	Anual	Número	Resultado	Información proporcionada por la GDI

Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis



8.2.8. Total empleo generado

Este indicador resulta de la suma de los empleos que se mantienen e incrementan.

Tabla 8. Número total de empleo generado

Nombre del Indicador	Fórmula de Cálculo del Indicador	Periodicidad	Unidad de Medida	Categoría de Indicador	Fuente
Total empleo generado	Sumatoria del número de empleos que se mantienen o incrementan por los créditos de vivienda a un periodo t	Anual	Número	Resultado	Información proporcionada por la GDI

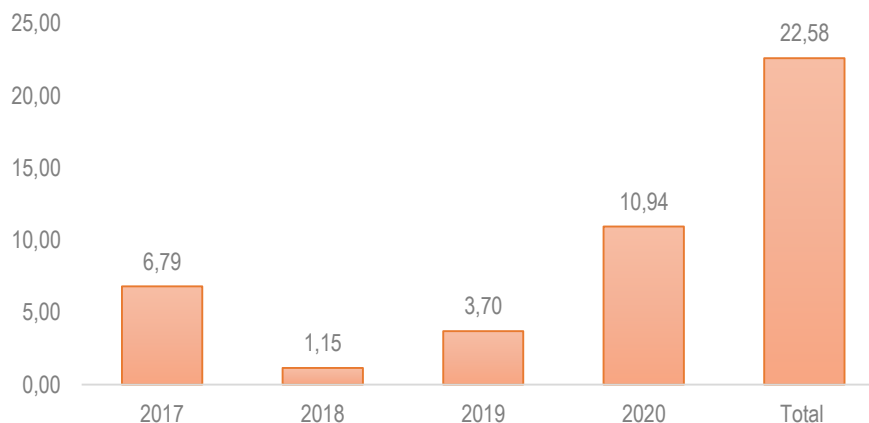
Elaboración: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.3 Evaluación Operativa y de Resultados

8.3.1. Resultados de los montos aprobados

El BDE. B.P., a través del programa PROHÁBITAT - Vivienda colocó US\$ 22,58 millones en el período de enero 2017 a septiembre 2020. En el año 2017 se destinaron US\$ 6,79 millones. En el 2018 se colocó US\$ 1,15 a una operación de redescuento promotor inmobiliario, en el año 2019 se destinaron US\$ 3,7 millones para financiar tres operaciones de proyectos de vivienda denominados “San Juan II”, “Altos del Valle” y “Mirador del Chamizal”, sin embargo vale destacar las colocaciones que el BDE ha realizado durante el año 2020, pese a la emergencia sanitaria, toda vez que ha colocado US\$ 10,94 para financiar los proyectos “La Pradera”, “El Boyal” y “Mi vivienda”.

Gráfico 3. Aprobaciones de créditos para el Sector de Vivienda enero 2017 a septiembre 2020 (En millones de dólares)



Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

Adicionalmente, es necesario precisar que durante el año 2017, el BDE a través del producto “Financia” realizó una transferencia de US\$ 163,63 millones a la Empresa Pública Casa para Todos, siendo este un monto relevante y de gran aporte para el sector vivienda.

Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 12 de 21
------------------------	--	------------------------

Tabla 9. Montos colocados por Prestatario para el Programa PROHABITAT (en millones de dólares)

PRESTATARIO	2017	2018	2019	2020	Total
ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA VIVIENDA P	2,60	1,15	0,00	0,00	3,75
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO	0,00	0,00	2,10	0,00	2,10
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO DE SANTA E	4,19	0,00	0,00	0,00	4,19
EP-CONST DE SANTO DOMINGO	0,00	0,00	0,00	6,44	6,44
G.A.D. MUNICIPAL DE LAGO AGRIO	0,00	0,00	0,00	4,50	4,50
LOPEZ LOPEZ LUIS ALBERTO	0,00	0,00	0,90	0,00	0,90
VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA	0,00	0,00	0,70	0,00	0,70
Total	6,79	1,15	3,70	10,94	22,58

Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales SIC
Elaborado: DPPA

Dentro del período de estudio, se evidencia que las provincias y cantones donde se encuentran ubicados los proyectos inmobiliarios son Guayas en el cantón de Guayaquil, Pichincha en el cantón Quito y Santa Elena con el cantón del mismo nombre, Santo Domingo de los Tsáchilas con su cantón Santo Domingo y Sucumbíos con su cantón Lago Agrio. Su distribución territorial se observa en el siguiente mapa:

Tabla 10. Montos colocados por Provincia Programa PROHABITAT (en millones de dólares)

PROVINCIA	2017	2018	2019	2020	Total
A NIVEL NACIONAL	2,60	0,00	0,00	0,00	2,60
GUAYAS	0,00	1,15	0,00	0,00	1,15
PICHINCHA	0,00	0,00	3,70	0,00	3,70
SANTA ELENA	4,19	0,00	0,00	0,00	4,19
SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS	0,00	0,00	0,00	6,44	6,44
SUCUMBÍOS	0,00	0,00	0,00	4,50	4,50
Total	6,79	1,15	3,70	10,94	22,58

Gráfico 4. Cobertura provincial de aprobaciones programa PROHABITAT



Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales SIC
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

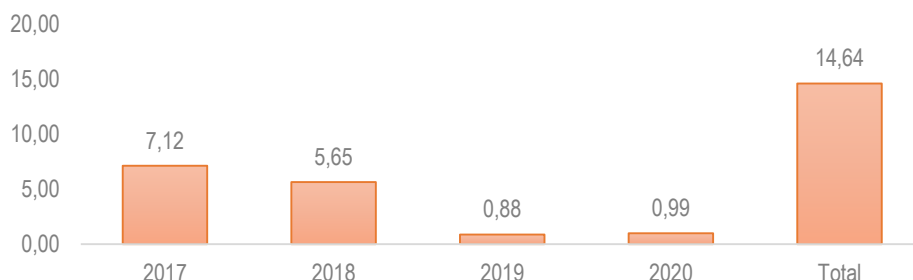
Si bien la cobertura de aprobaciones del programa PROHABITAT a la presente fecha abarca 5 provincias, cuando se habla de todo el sector vivienda la cobertura es mayor, toda vez que mediante la transferencia que el BDE realizó a la Empresa Pública Casa para Todos se llega a más provincias del país.

8.3.2. Montos Desembolsados

Durante el período de estudio se desembolsó a través del programa PROHABITAT- Vivienda un total de USD 14,64 millones. De la totalidad en el 2017 se destinó USD 7,12 millones al proyecto “Bellavista del Sur- barrio del Divino Niño”, así como operaciones de redescuento, en el año 2018 se financiaron los proyectos: “Mi casita linda”, la primera fase del proyecto “Terranova” y una operación de redescuento por un monto de US\$ 5,65 millones, en el año 2019 se destinaron USD 0,88

millones al proyecto “Mi casita linda” y por último, hasta septiembre del 2020 se financió US\$ 0,99 millones para el proyecto inmobiliario “Mirador del Chamizal”.

Gráfico 5. Desembolsos de créditos para el programa PROHABITAT del 2017 a septiembre del 2020 (En millones de dólares)



Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

Al igual que en caso de las aprobaciones a través del producto “FINANCIA” se benefició a la Empresa Ecuador Estratégico con un monto de US\$ 109,63 millones desembolsados en el año 2017, la Empresa Pública Casa para Todos es el cliente más relevante a quien se le desembolsó US\$ 54,00 millones en el años 2018.

Tabla 11. Montos desembolsados² por Prestatario programa PROHABITAT (en millones de dólares)

PRESTATARIO	2017	2018	2019	2020	Total
ASOCIACIÓN MUTUALISTA DE AHORRO Y CRÉDITO PARA LA	2,60	1,15	0,00	0,00	3,75
BANDOLA CONSTRUCTORES CIA. LTD	0,02	0,00	0,00	0,00	0,02
BMV INMOBILIARIA S.A.	4,26	0,00	0,00	0,00	4,26
CONSTRUIR FUTURO S.A. CONFUTURO	0,00	0,00	0,00	0,99	0,99
EMPRESA MUNICIPAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO	0,00	2,00	0,88	0,00	2,88
FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA	0,00	2,50	0,00	0,00	2,50
PROBIMANTA S.A.	0,24	0,00	0,00	0,00	0,24
Total	7,12	5,65	0,88	0,99	14,64

Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

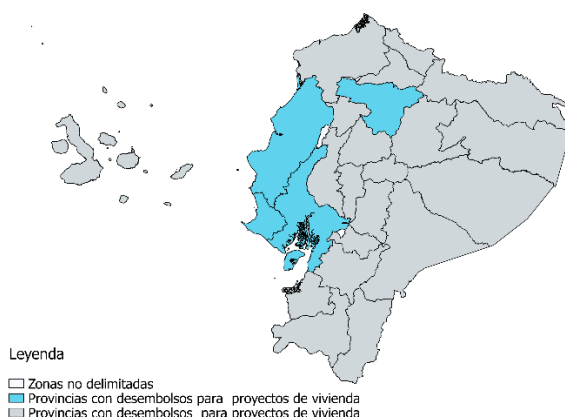
Durante el periodo do 2017 a septiembre de 2020, se evidencia que las provincias y cantones donde se encuentran ubicados los proyectos inmobiliarios son Guayas en el cantón de Guayaquil, Manabí en el cantón Montecristi, Pichincha en los cantones Quito y Pedro Moncayo y Santa Elena con el cantón del mismo nombre.

² Contemplan créditos aprobados en periodos anteriores pero que tuvieron algún desembolso en el periodo de análisis

Tabla 12. Montos desembolsados por Provincia programa PROHABITAT (en millones de dólares)

PROVINCIA	2017	2018	2019	2020	Total
A NIVEL NACIONAL	2,60	0,00	0,00	0,00	2,60
GUAYAS	0,00	3,65	0,00	0,00	3,65
MANABI	0,24	0,00	0,00	0,00	0,24
PICHINCHA	4,28	0,00	0,00	0,99	5,27
SANTA ELENA	0,00	2,00	0,88	0,00	2,88
Total	7,12	5,65	0,88	0,99	14,64

Gráfico 6. Cobertura provincial de desembolsos programa PROHABITAT

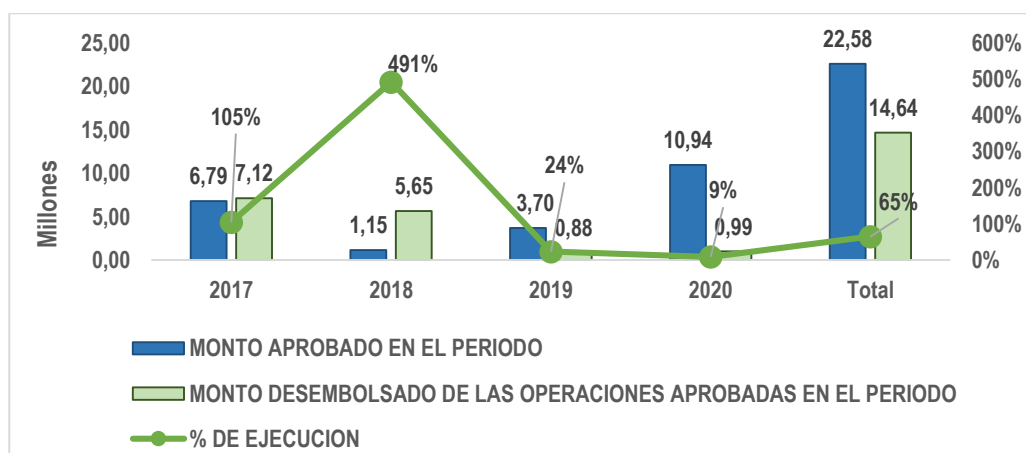


Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.3.3. Porcentaje de ejecución

Los resultados reflejan que de los USD 22,58 millones aprobados con el programa PROHABITAT para proyectos en el periodo enero 2017 – septiembre 2020, se han desembolsado un monto de USD 14,64 millones, lo que corresponde a una ejecución del 65%, evidenciando así el compromiso del BDE con proyectos permiten mejorar la calidad de vida de la población.

Gráfico 7. Porcentaje de ejecución programa PROHABITAT en millones de dólares

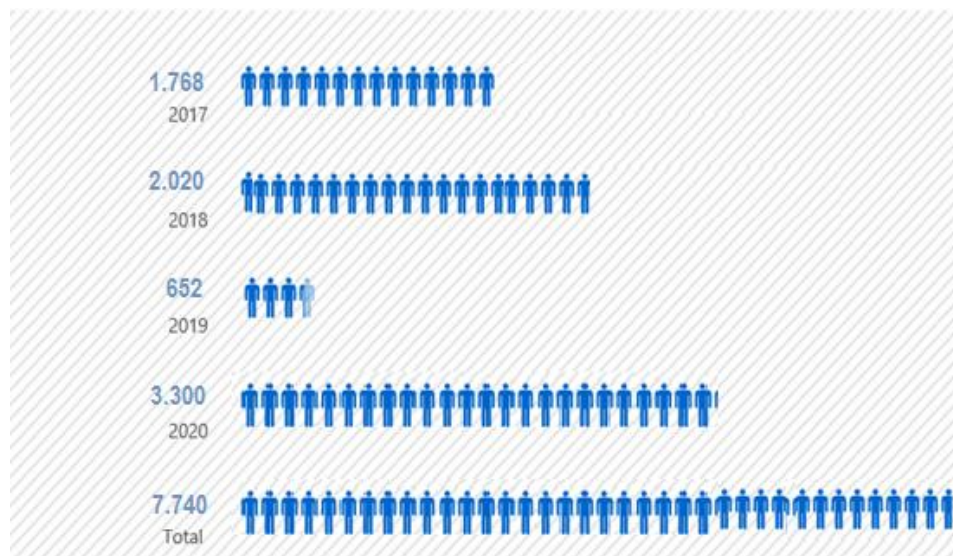


Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.3.4. Número total de población beneficiada

El financiamiento de créditos para vivienda de interés social o público con el programa PROHÁBITAT- Vivienda, ha beneficiado a 7.740 personas dentro del período de estudio. En el año 2017 se beneficiaron 1.768 personas, seguido de 2.020 personas en el año 2018, 652 personas beneficiadas en el año 2019 y hasta septiembre de 2020 se han beneficiado 3.300 personas.

Gráfico 8. Total población beneficiaria con los créditos otorgados para vivienda (2017-septiembre 2020)



Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

Es importante mencionar que con el producto “Financia” se estima un total de beneficiarios de 6.745 personas.

En el siguiente cuadro se muestra el indicador desagregado por provincia. De los 7.740 beneficiarios la provincia del Guayas tiene 2.020 beneficiarios, lo que representa el 26% de la totalidad seguido de Santo Domingo de los Tsáchilas con 1.860 beneficiarios con el 24% del total.

Tabla 13. Población beneficiada con los créditos otorgados del Programa PROHABITAT por Provincia (2017 – Septiembre 2020)

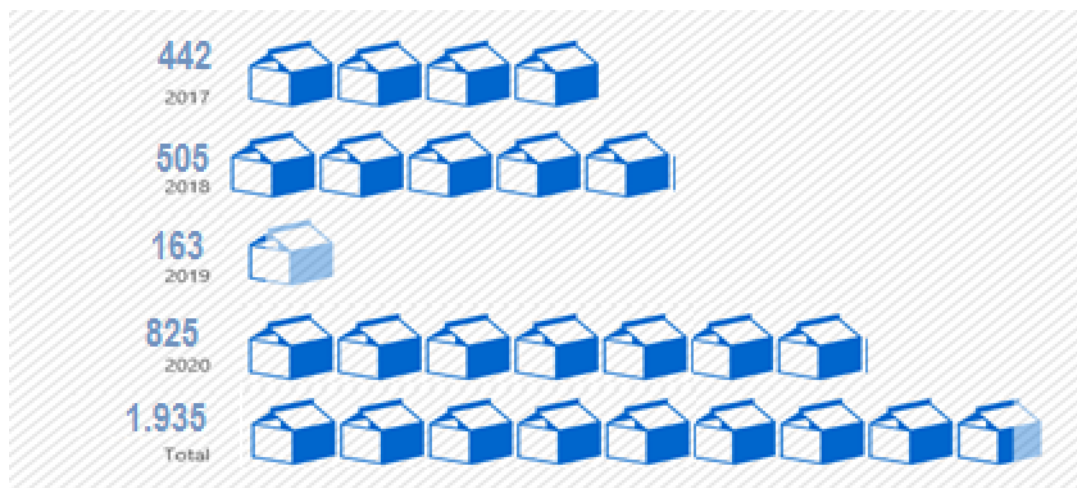
PROVINCIA	2.017	2.018	2.019	2.020	Total
A NIVEL NACIONAL	512	-	-	-	512
GUAYAS	-	2.020	-	-	2.020
PICHINCHA	-	-	652	-	652
SANTA ELENA	1.256	-	-	-	1.256
SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS	-	-	-	1.860	1.860
SUCUMBÍOS	-	-	-	1.440	1.440
Total	1.768	2.020	652	3.300	7.740

Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales SIC
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

8.3.5. Número total de viviendas y departamentos de interés social y público financiadas.

Dentro del período de estudio se han financiado con el programa PROHABITAT- Vivienda un total de 1.935 viviendas o departamentos de interés público o social, siendo el año 2020 el que se refleja el mayor número de viviendas o departamentos financiados, con un total de 825 viviendas.

Gráfico 9. Total Viviendas o Departamentos de Interés Social y Público financiadas con Programa PROHABITAT (2017 – septiembre 2020)



Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales SIC
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

Es de relevancia acotar que con el producto “Financia” se estima que se construyeron 6.745 viviendas.

La provincia del Guayas concentra el 26% del total de viviendas o departamentos financiados en el programa PROHABITAT dentro del periodo de análisis siendo esta la provincia la más representativa, en orden de sitiales le sigue la provincia de Santo Domingo con el 24% y Sucumbíos con el 19%.

Tabla 14. Total Viviendas o Departamentos de Interés Social y Público financiadas por provincia (2017 – septiembre 2020)

Provincia	2017	2018	2019	2020	Total
A NIVEL NACIONAL	128	-	-	-	128
GUAYAS	-	505	-	-	505
PICHINCHA	-	-	163	-	163
SANTA ELENA	314	-	-	-	314
SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS	-	-	-	465	465
SUCUMBÍOS	-	-	-	360	360
Total	442	505	163	825	1.935

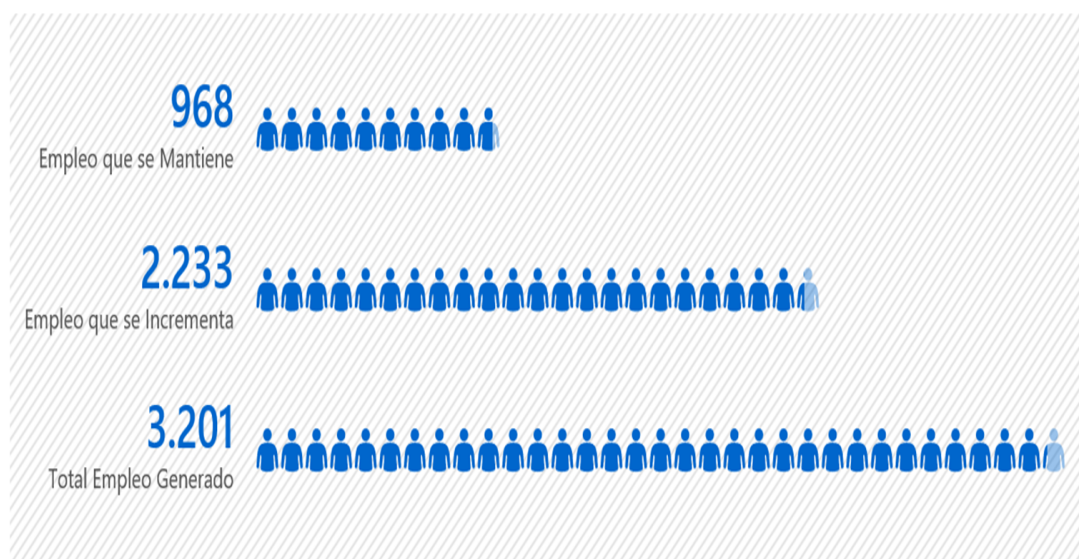
Fuente: Gerencia de División Inmobiliaria
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas

8.3.6. Número de empleos que se mantienen, incrementan y total empleo generado

De los datos disponibles por la Gerencia de División Inmobiliaria (GDI) se detectó que la información de empleos que se mantiene e incrementan no están disponible para todos los créditos otorgados dentro del periodo de análisis, únicamente existen estos indicadores para ciertas operaciones.

No obstante de la información disponible, los resultados muestran que el número total de empleos generados y derivados de los créditos que el BDE ha otorgado en el programa PROHABITAT dentro del periodo de análisis, alcanzan los 3.201 de los cuales el 30% corresponde a empleos que se mantienen y el 70% a nuevas contrataciones de personas.

Gráfico 10. Empleos generados en el sector vivienda (2017 – septiembre 2020)



Fuente: Gerencia de División Inmobiliaria
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas

De igual forma, con la información disponible se pudo evidenciar que, a septiembre del año 2020 existen 3.201 empleos generados por los créditos otorgados en el sector de vivienda por el BDE dentro del programa PROHÁBITAT – Vivienda.

Tabla 15. Empleos generados en el sector vivienda por año (2017 – septiembre 2020)

Año	Empleo que se Mantiene	Empleo que se Incrementa	Total Empleo Generado
2017	5	167	172
2018*	6	14	20
2019	150	232	382
2020	807	1.820	2.627
Total	968	2.233	3.201

Fuente: Gerencia de División Inmobiliaria
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas

Diciembre, 2020	Evaluación operativa y de resultados de proyectos financiados por Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. para Vivienda (Periodo 2017 – Septiembre 2020)	Página 18 de 21
------------------------	--	------------------------

9. CONCLUSIONES

- ✓ El Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., dentro de su giro de negocio tiene el financiamiento de créditos para vivienda de interés social y público, que se operan en el marco del programa Prohábitat - Vivienda los cuales aportan al cumplimiento de unas de las misiones emblemáticas del Gobierno Nacional que es la "Misión Casa para Todos".
- ✓ Existe información disponible del sector vivienda con la cual se pueden calcular indicadores que permitan realizar una evaluación de tipo operativa o de resultados de los créditos otorgados por el BDE para dicho sector.
- ✓ Con la información disponible se pudo detectar que, dentro del período 2017 a septiembre 2020, el BDE en el marco del programa PROHABITAT ha financiado 1.935 viviendas o departamentos de interés público o social, mismas que han beneficiado a 7.740 personas directamente, y que han derivado en más de 3.201 empleos³.

10. RECOMENDACIONES

10.1 Recomendaciones Generales

No Aplica

10.2 Recomendaciones para el Área

- Se recomienda a la Gerencia de División Inmobiliaria (GDI) profundizar y analizar la metodología de cálculo de los indicadores disponibles en el área, lo cual se plasme en un documento oficial del Banco que contemple todas las características o métodos para obtener dichos indicadores.
- En línea con lo anterior, se recomienda que la GDI revise la información disponible en el área para proponer nuevos indicadores que permitan medir los resultados de los programas que el Banco financia para el sector de vivienda.

11. REFERENCIAS

Secretaría Técnica Planifica Ecuador, Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021

Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., Estudio "Propuesta de indicadores para el seguimiento y la evaluación de resultados de los programas de crédito del Banco de Desarrollo del Ecuador B.P."

³ Dato subestimado en virtud que no se cuenta con la información de todas las operaciones



12. ANEXOS

Anexo 1. Tabla de Indicadores de Resultado Vivienda

CRÉDITO	AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	MONTO APROBADO	INDICADORES DE RESULTADOS				
					POBLACIÓN BENEFICIADA	NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL FINANCIADAS	NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO FINANCIADAS	EMPLEOS MANTIENEN	EMPLEOS INCREMENTA
35489	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	145.020,29	24	6	-	-	-
35490	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	180.767,72	32	8	-	-	-
35491	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	7.153,88	4	1	-	-	-
35492	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	116.550,77	32	8	-	-	-
35493	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	22.386,23	8	2	-	-	-
35494	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	214.815,94	36	9	-	-	-
35495	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	259.735,07	48	12	-	-	-
35496	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	64.676,83	16	4	-	-	-
35497	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	73.481,55	12	3	-	-	-
35498	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	102.645,53	20	5	-	-	-
35499	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	86.394,63	16	4	-	-	-
35500	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	40.804,85	12	3	-	-	-
35501	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	248.281,27	44	11	-	-	-
35502	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	56.464,92	12	3	-	-	-
35503	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	19.801,09	4	1	-	-	-
35504	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	30.934,10	8	2	-	-	-
35505	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	19.478,32	8	2	-	-	-



CRÉDITO	AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	MONTO APROBADO	INDICADORES DE RESULTADOS				
					POBLACIÓN BENEFICIADA	NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL FINANCIADAS	NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO FINANCIADAS	EMPLEOS MANTIENEN	EMPLEOS INCREMENTA
35506	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	34.204,47	8	2	-	-	-
35507	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	7.738,38	4	1	-	-	-
35508	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	33.120,53	8	2	-	-	-
35509	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	56.518,49	12	3	-	-	-
35510	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	10.556,90	4	1	-	-	-
35511	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	11.637,01	4	1	-	-	-
35512	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	13.711,37	4	1	-	-	-
35513	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	17.505,16	4	1	-	-	-
35525	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	44.619,46	12	3	-	-	-
35526	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	20.899,61	4	1	-	-	-
35527	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	59.477,79	12	3	-	-	-
35528	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	11.200,52	4	1	-	-	-
35529	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	48.951,54	8	2	-	-	-
35530	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	23.702,18	4	1	-	-	-
35531	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	68.151,91	12	3	-	-	-
35532	2017	A NIVEL NACIONAL	A NIVEL NACIONAL	451.378,26	72	18	-	-	-
35537	2018	GUAYAS	GUAYAQUIL	1.150.000,00	2.020	505	-	-	-
35518	2017	SANTA ELENA	SANTA ELENA	4.192.000,00	1.256	314	-	5	167
35543	2019	PICHINCHA	QUITO	2.100.000,00	380	95	-	87	100
35544	2019	PICHINCHA	QUITO	700.000,00	152	38	-	10	58



					INDICADORES DE RESULTADOS				
CRÉDITO	AÑO	PROVINCIA	CANTÓN	MONTO APROBADO	POBLACIÓN BENEFICIADA	NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL FINANCIADAS	NÚMERO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO FINANCIADAS	EMPLEOS MANTIENEN	EMPLEOS INCREMENTA
35545	2019	PICHINCHA	QUITO	900.000,00	120	18	12	53	74
35546	2020	SUCUMBÍOS	LAGO AGRIO	4.500.000,00	1.440	360	-	181	254
35547	2020	SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS	4.058.532,00	1.272	318	-	417	1.043
35524, 35523, 35522 y 35521	2017	PICHINCHA	QUITO	163.634.476,67	26.980,00	6.745	-	-	-
35548	2020	SANTO DOMINGO DE LOS TSÁCHILAS	SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS	2.378.862,00	588	147		209	523

Fuente: Sistema de Consultas Gerenciales SIC y GDI
Elaborado: Dirección de Políticas Públicas y Análisis

