

**PROYECTO DE CREACIÓN DEL MARCO NORMATIVO
PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS
SOCIAL REPLICABLE.**

Raúl Quevedo González

Stéfano Ferretti Ugarte

Alejandro Minuche Henríquez

2016

Tabla de contenido

Antecedentes.....	2
Objetivo General.....	4
Objetivos Específicos.....	5
Gestión del Proyecto	7
Alcance del Proyecto	10
Desagregación de Tareas (EDT).....	10
Cronograma e Hitos	12
Gestión de Riesgos	12
Gestión de Cambios del Proyecto.....	17
Gestión de Control y Seguimiento	17
Evaluación de Proyecto	21
Costos del Proyecto.....	22
Marco Lógico	27

Antecedentes

Indudablemente, el último sismo del mes de abril del presente año, nos deja muchísimas dudas de la existencia o eficacia de políticas públicas destinadas a cubrir las necesidades de vivienda de los sectores más marginales en el país. Las imágenes de televisión y en redes sociales de los sectores afectados, nos generan interrogantes sobre cómo aquellos sectores marginales cubrían tal necesidad básica, y como la cubrirán en el futuro. En consecuencia, existirán planes o proyectos tanto públicos como privados que tendrán tal finalidad y serán plenamente efectivos temporalmente; pero tuvimos que soportar un terremoto, el miedo, el espanto, el llanto y la pérdida de vidas humanas para prestar atención.

Siguiendo la línea de pensamiento, nuestra memoria nos dice que cada candidato a una máxima dignidad nacional y seccional -gran admirado e idolatrado personaje político que quiera llegar al poder-, siempre ofreció como oferta de campaña, de cumplir con el sueño de sus votantes, elevando a la calidad de “sueño” el tener una vivienda propia. Ya elegido, los presupuestos y recursos terminan teniendo distintos destinos, siendo preferidos aquellos que con el menor monto, son mediáticamente más efectivos.

Así, nuestra misión es fundamentar y redactar un marco normativo y teórico necesario que de forma a tal mecanismo propuesto, y que consecuencia, sea política pública y más no promesa de campaña política, que cada año los sectores marginales y de escasos recursos cuenten con la satisfacción de tal necesidad básica, impulsado todo ello por un mecanismo normativo y obligatorio que cuente con recursos que no dependan de la voluntad política ni de negociaciones al momento de incluir asignaciones en el presupuesto general del estado o de los gobiernos seccionales. En la práctica, la ciudadanía considerará como política pública el contar con oferta de vivienda social, directamente proporcional a la demanda, indistintamente de la situación económica del país, en relación a los recursos que se cuente como ingresos ordinarios o extraordinarios

En la práctica, la ciudadanía considerará como política pública el contar con oferta de vivienda social, directamente proporcional a la demanda, indistintamente de la situación económica del país, en relación a los recursos que se cuente como ingresos ordinarios o extraordinarios. Cualquier oferta de campaña política en tal sentido, deberá superar a todas las anteriores y ser coherente con los mecanismos normativos ya existentes.

Así, al existir este marco normativo, ciertos funcionarios públicos de elección popular, serán responsables de su cumplimiento y atención, más que de su oferta de campaña política, ya que la existencia de los recursos no dependerá de la voluntad política ni de negociaciones al momento de incluir asignaciones en el presupuesto general del estado o de los gobiernos seccionales. En el otro lado de la moneda, tanto la ciudadanía como los distintos sectores sociales tendrán una herramienta que permita exigir su cumplimiento a tales funcionarios, pudiendo llegar hasta su destitución por omisión, en el mejor de los casos. Por otro lado, bienes inmuebles no aprovechados existen, en razón del salvataje bancario, y otros que el estado ecuatoriano ha dejado de darles uso por reestructuración de sus instituciones, y para ello también cabe que el marco normativo disponga obligatoriamente su aprovechamiento.

Finalmente, el Ecuador cuenta con un sistema financiero sólido y fortalecido, que bien puede participar en el proyecto, con incentivos tributarios, al igual que los sectores de la construcción, al quizás sacrificar su rentabilidad.

Objetivo General

Crear un mecanismo replicable en el tiempo, que tenga como fin último la satisfacción natural y humana de los ciudadanos ecuatorianos de escasos recursos, de tener una vivienda propia, sin que sea una promesa política de candidatos a distintas dignidades, logrando asociaciones con la banca privada; y, procurando mecanismos que dinamicen la economía mediante la generación de fuentes directa de empleo, alcanzando igualmente asociaciones con entes privados del sector de la construcción, y mediante el aprovechamiento de aquellos bienes del estado no aprovechados y abandonados, principal y primariamente de los heredados de la crisis bancaria de los años 1998 y 1999, y luego de otros que por circunstancias varias han sido adquiridos.

Para el estado ecuatoriano, a más de satisfacer las necesidades de sus ciudadanos, es generar menores costos al desprenderse y liberarse de bienes a los que no da uso, y que su mantenimiento y cuidado no es productivo.

Para la banca privada, es participar de un proyecto social, cuyos recursos aportados serán efectivamente recuperados en un mediano plazo, y con un premio de carácter impositivo, que repercutirá en su rentabilidad, y en el mismo sentido, para el sector de la construcción privado.

Objetivos Específicos

Los objetivos específicos y problemas a resolver dentro la creación del marco normativo, son los siguientes:

1. La creación y aprobación de la normativa necesaria para el desarrollo del proyecto;
2. A su vez, la normativa debe contar con la bases para la determinación de aquellos bienes inmuebles bajo el control y administración del estado ecuatoriano, susceptibles de desarrollo de viviendas de interés social, a nivel nacional;
3. Igualmente, la normativa deberá contar con la generación y asignación de deuda pública necesaria para el inicio y arranque del proyecto;
4. La normativa dispondrá la coordinación con la banca privada o entidades financieras privadas, generando fuentes de crédito para constructores y demás involucrados, y para los adquirentes finales de las unidades inmobiliarias, además de la coordinación con entes privados del sector de la construcción, todos a quienes debe motivarse con reducciones impositivas, a participar del proyecto; y,
5. Finalmente, para la titularización de la distinta cartera hipotecaria, y presentación a distintas instituciones internacionales de crédito, la normativa señalará a responsables directos y delegados de internacionalizar el proyecto, pudiendo alcanzar para el efecto a contratar a las entidades del mercado de valores, que sean necesarias.

Consideramos que existen dos ejes que deberán ser alcanzables, medibles y verificables.

El primero es la elaboración de un proyecto de ley –a denominarse como “marco normativo”- y que únicamente deberá contar con el aporte de las dos únicas entidades públicas que tienen los conocimientos suficientes al momento, siendo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda. Para la elaboración del marco normativo, no debe tomarse más de noventa días, y noventa días adicionales para discutir y recibir las propuestas de las entidades mencionadas. En total, el ejecutivo debe contar con un texto del proyecto de ley en ciento ochenta días, a efectos de que por la denominada vía ordinaria sea presentado para discusión por parte de la Asamblea Nacional. En resumen, la iniciativa debe venir por parte del ejecutivo en este sentido.

El segundo eje principal, será la discusión y aprobación del marco normativo por parte de la Asamblea Nacional. Para el efecto, consideramos que un plazo total de ciento ochenta días o seis meses es verificable. La experiencia de la cual es verificable, es aquella que tomó al Ministro de Finanzas Rodrigo Paz, en el Gobierno del Presidente Jamil Mahuad, lograr la aprobación y publicación en el Registros Oficial, de la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas, y con ello el ICC –Impuesto a la Circulación de Capitales-. Los seis meses son coherentes con la experiencia política de que se den hechos suficientes que permitan al delegado del poder ejecutivo exponer a la Asamblea Nacional las bondades del proyecto de ley, discutirlo en el pleno, y aprobarla, previo al ejecútese del Presidente de la República.

En total, los dos ejes principales, alcanzables, verificables y medibles, no tomarán más allá de un año, contando además de que exista la voluntad política por parte de la función ejecutiva, y que además se generen los acuerdos necesarios en la Asamblea Nacional. Sin el concurso y beneplácito de la Asamblea Nacional, no existirá ley, en todo caso.

Gestión del proyecto

A efectos de gestionar o ejecutar el **PROYECTO DE CREACIÓN DEL MARCO NORMATIVO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL REPLICABLE** sugerido, será menester contar con (i) un directorio o comité del proyecto, luego con (ii) un Director General del Proyecto y como tal encargado de su ejecución y bajo su cargo (iii) los ejecutores del proyecto, de la siguiente manera:

- (i)** En cuanto al directorio o comité del proyecto, entendemos que debe estar conformado por el Ministro Coordinador de Desarrollo Social, por el Ministro Coordinador de Política Económica, y por el Ministro Coordinador de Producción, Empleo y Competitividad. Este directorio se reunirá cada treinta días, se le rendirán las respectivas cuentas y conocerá los informes del Director General del Proyecto. Sus decisiones en aquello en que se someta a su consideración, se tomará por mayoría simple.
- (ii)** El Director General del Proyecto, quien tendrá a su cargo la ejecución del proyecto, tendrá su sede en Quito, y contratará a los ejecutores como tales en las distintas áreas. Tendrá a su vez y bajo su responsabilidad, que se cumplan los itinerarios y todo aquello que se refiera a entregables, en los plazos programados. En temas legales, será acompañado de un abogado designado en comisión de servicios, del Ministro Coordinador de Desarrollo Social.
- (iii)** Los ejecutores del proyecto, serán los siguientes:
 - a.** Dos abogados senior/semi senior con experiencia en materia administrativa;
 - b.** Dos abogados senior/semi senior con experiencia en materia civil e inmobiliaria;
 - c.** Dos abogados senior/semi senior con experiencia en materia de mercado de valores;

- d. Dos abogados senior/semi senior con experiencia en materia bancaria;
- e. Un asistente financiero/administrativo del Director General del Proyecto;
- f. Un relacionista público del proyecto, y a su vez coordinador de agendas;
- g. Un contralor o auditor que determine el cumplimiento y avance, y con informes propios al Comité del Proyecto, avalando u observando la gestión del Director del Proyecto, con criterios de carácter administrativos y financieros; y,
- h. Grupo de ocho expositores, alineados de a dos y bajo la dirección de cada par de abogados.

Una vez aprobado y dando inicio al **PROYECTO DE CREACIÓN DEL MARCO NORMATIVO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL REPLICABLE**, debemos tener en cuenta que en las tareas de ejecución, siempre se asignarán éstas a parejas de profesionales o expositores, a fin de que la falta de uno no perjudique los itinerarios ni la continuidad, lo que se asegura el cumplimiento programado.

Los abogados serán contratados por concurso de méritos, con la finalidad de que el senior dirija y determine las tareas del semi senior. El senior revisará cada 48 horas los avances diarios de redacción del semi senior. Su honorario diferirá en un 50% en razón de la experiencia. En los días asignados a entrega y revisión, el senior podrá solicitar una nueva redacción o replanteamiento de la redacción y sustentación preparada. Todos los considerados senior, se reunirán las veces necesarias a fin de juntar, unir y ensamblar los temas o tareas asignados, durante los treinta días asignados para el efecto.



Los expositores, contratados igualmente por concurso de méritos, serán alimentados y preparados con la información a transmitir a las entidades públicas, por los llamados semi senior, y la exposición final ser calificada por los llamados senior.

Alcance del proyecto

EL PROYECTO DE CREACIÓN DEL MARCO NORMATIVO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL REPLICABLE, será la fundamentación y redacción de un marco normativo y teórico necesario tendiente a desarrollar proyectos de construcción de viviendas de interés social, mediante el aprovechamiento de aquellos bienes del estado no aprovechados y abandonados, principal y primariamente de los heredados de la crisis bancaria de los años 1998 y 1999, y luego de otros que por circunstancias varias han sido adquiridos, y que una vez ejecutados, el retorno de la inversión sea inmediato, a efectos de desarrollar nuevos proyectos, financiable mediante la implementación de mecanismos financieros de carácter internacional, mediante procesos de titularización internacional de cartera hipotecaria, y con el apoyo, respaldo y la gestión de la banca privada y de entes privados dedicados a actividades de la construcción.

Debemos ser claros en el sentido de que la aplicación del marco normativo y por ende el desarrollo del proyecto, no se encuentra incluido aquí, para lo cual deberán realizarse diferentes estudios para determinar el déficit de vivienda social en el Ecuador y la oferta que deba realizarse anualmente, en la medida en que la banca privada pueda también financiar a empresarios de la construcción, teniendo los recursos líquidos necesarios, y conociendo finalmente los montos de las distintas líneas de crédito internacionales de instituciones que apoyen y financien su ejecución, con créditos a largo plazo, a efectos de recuperar la inversión local, y pueda replicarse año a año.

Desagregación de Tareas (EDT)

En cuanto a la desagregación de tareas, debemos tener en consideración las tres principales:

- (1)** Creación del marco normativo, por un grupo de abogados, incluyendo de manera especial la exposición de motivos, indicando además las razones por las cuales el estado ecuatoriano se haya obligado en este tema, en virtud de la Constitución;
- (2)** Preparación de un equipo de expositores que concilien los diagnósticos del marco normativo que provean las instituciones públicas para el efecto mencionadas, siendo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda, y cuyas conclusiones sean consideradas en la medida que tengan coherencia con el texto principal;
- (3)** Celebración de talleres de discusión con dignatarios designados del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda; y,
- (4)** Designación del grupo de negociadores con la Asamblea Nacional en la fase de discusión del proyecto de ley -de los usuales-, y que presten atención en aquellos asambleístas de provincias en donde el déficit de vivienda social sea más crónico, a fin de que se alinean a las bondades del proyecto.

Cronograma e hitos

Para el punto denominado como **(1)**:

- Conformación del grupo de abogados y técnicos que elaboren el proyecto de ley, en 30 días, especificando que tópico o tema del proyecto se les asigna y designación del líder;
- Preparación del marco normativo por tópicos o temas, en 20 días;
- Entrega por 10 días de todos los tópicos o temas preparados a cada uno de los abogados, para estudio previo a reuniones ampliadas; y,
- Ensamblaje de los distintos tópicos o temas de la ley en reuniones ampliadas con todo el grupo, por 30 días, hasta tener el primer borrador del proyecto de ley.

Para el punto denominado como **(2)**:

- Conformación del grupo de expositores que concilien los diagnósticos del marco normativo que provean las instituciones públicas para el efecto mencionadas, siendo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda, que empieza exactamente desde que se empieza a preparar el marco normativo por el grupo de abogados escogidos. El grupo de expositores podrá igualmente estar conformado por los abogados ya escogidos para elaborar el proyecto de ley; y,
- La preparación del grupo de expositores por 30 días, que coincide con los 30 días de ensamblaje de los distintos tópicos o temas del proyecto de ley.

Para el punto denominado como (3):

- Entrega al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda, del primer borrador del proyecto de ley, para estudio por 30 días;
- Celebración de talleres por 30 días con los representantes o dignatarios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda, para recoger criterios y aportes, y escuchar sus fundamentaciones; y,
- Inclusión en el borrador del proyecto de ley, de aquellos criterios coherentes y fundamentados, aportados por los representantes o dignatarios del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda, y entrega del proyecto de ley final al ejecutivo, todo lo cual debe ocurrir en 30 días.

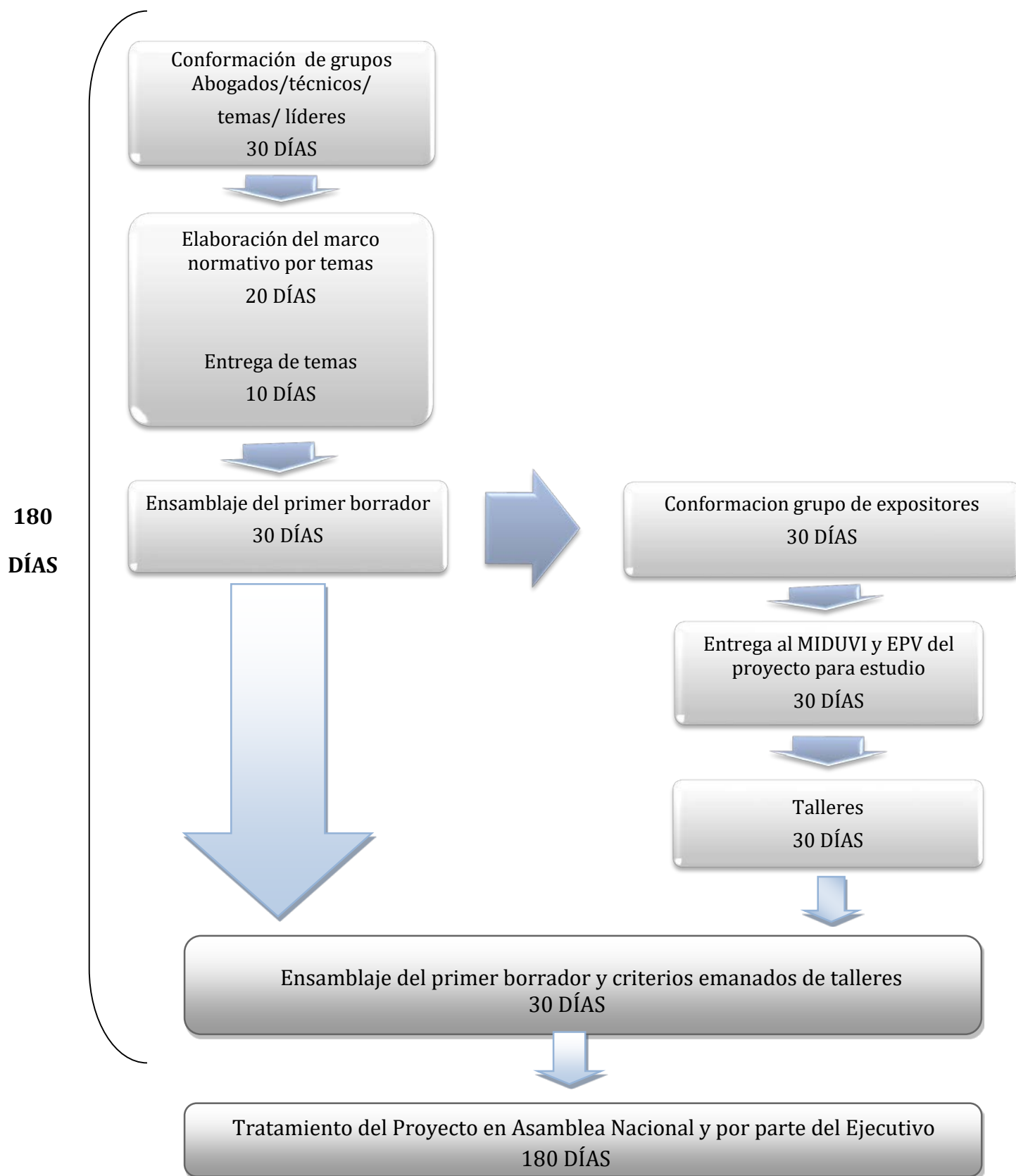
Para el punto denominado como (4):

- En esta etapa, tanto el grupo de expositores como los abogados contratados para el efecto, pueden acompañar al grupo de negociadores designados por el ejecutivo –de los usuales-, a la Asamblea Nacional en la fase de discusión del proyecto de ley, y que presten atención en aquellos asambleístas de provincias en donde el déficit de vivienda social sea más crónico, a fin de que se alinean a las bondades del proyecto. Esto, durante los sugeridos 180 días.

En total, en cuanto al tiempo en semanas, los 180 días iniciales para la etapa primera de preparación del proyecto, lo que equivalen 24 semanas.

La segunda etapa, en un mismo lapso, equivalente a 24 semanas igualmente.

En total, 48 semanas.



Gestión de Riesgos

A efectos de determinar la forma de gestionar los riesgos en el devenir del proyecto, claro está que primero habrá que determinarlos, calificarlos en cuanto a su probabilidad (1 como bajo, 2 como medio y 3 como alto), y dado ello concluir con su impacto (en la misma forma numérica). Nuestra propuesta de gestión de riesgos, va de la siguiente manera, y si es de mayor atención, estará marcada para análisis, cuanto en su multiplicación supere 4, a saber:

- 1.** En cuanto a la falta de personas que participan en el proyecto:
 - 1.1.** De los Miembros del Directorio o Comité del Proyecto, probabilidad 3 por ser personajes políticos, pero con impacto 1 en razón de que el presente proyecto es de políticas públicas definidas ($P \times I = 3$);
 - 1.2.** Del Director del Proyecto, cuya probabilidad de ausencia es 1 en razón de la remuneración interesante, y cuyo impacto es de 3, siendo el de mayor preocupación, para lo cual el Ministro Coordinador de Desarrollo Social tendrá planas facultades para la designación del sucesor, bajo los mismos criterios de designación del ausente ($P \times I = 3$);
 - 1.3.** Del asistente administrativo/financiero y de quien maneje las Relaciones Públicas, tiene una probabilidad de 2, pero su nivel de impacto es 1, dado que es una labor y servicios, son de carácter operativos y definidos ($P \times I = 2$);
 - 1.4.** Del denominado Contralor o Auditor, será cubierta por quien licencie o autorice la propia Contraloría General del Estado ($P \times I = 1$); y,
 - 1.5.** De los Abogados senior y semi senior, además de los expositores, estarán contempladas las subrogaciones en caso de faltar uno u otro ($P \times I = 1$).

2. En cuanto al no cumplimiento de tareas dentro de los cronogramas ya establecidos, con lo cual puede verse afectado el proyecto, se tratará de la siguiente manera, a saber:
 - 2.1. En razón de la falta de reuniones de los Miembros del Directorio o Comité del Proyecto, probabilidad 3 por ser personajes políticos con agendas apretadas, pero con un mínimo impacto 1 en razón de que el presente proyecto es de políticas públicas definidas. Para el caso de que temas administrativos no sean resueltos, estos podrán ser tratados por delegados ministeriales (PxI = 3);
 - 2.2. Del Director del Proyecto, cuya probabilidad de ausencia es 1 en razón de la remuneración interesante, y cuyo impacto es de 3, podría verse afectado el cronograma, nuevamente el Ministro Coordinador de Desarrollo Social tendrá plenas facultades para la designación inmediata del sucesor, bajo los mismos criterios de designación del ausente. La falta de cumplimiento de dos hitos dentro de los primeros sesenta días, será causal suficiente en este sentido (PxI = 3);
 - 2.3. La falta del cumplimiento de responsabilidades del asistente administrativo/financiero, de quien maneje las Relaciones Públicas, o del denominado Contralor o Auditor, no afecta los tiempos del proyecto, por no estar relacionadas a su esencia (PxI = 1); y,
 - 2.4. Para falta del cumplimiento de responsabilidades en los tiempos indicados por parte de los Abogados senior y semi senior, además de los expositores, y del cumplimiento de sus responsabilidades en los tiempos establecidos, estarán contempladas las subrogaciones en caso de faltar uno u otro. La falta del cumplimiento de sus responsabilidades, en los tiempos indicados, podrá ser causal de designación de reemplazo, dependiendo del grado de avance de sus asignaciones (PxI = 1).

Gestión de Cambios del Proyecto

Los denominados Cambios del Proyecto podrán –por deducción simple- ser a su alcance, a su presupuesto, o a su cronograma. Trataremos inicialmente en cuanto a su cronograma y presupuesto, dado que podrían tener puntos de afectación; pero su alcance, al ser único, no debería verse afectado, dado que los objetivos tantos generales como específicos tienen un común denominador, y es la creación de un marco normativo que tenga el carácter de ley, y mejor aún si tuviese de ley orgánica.

En cuanto a su **cronograma**, sea por cualquier circunstancia, se decidirá de la siguiente manera:

1. En el caso de que se trate de hasta 15 días, deberá continuarse y presentarse un plan de contingencia al Comité del Proyecto para su aprobación y por tanto para la recuperación del tiempo afectado. En este caso, no podrá replantearse una modificación íntegra del cronograma; y,
2. Si se trata de más 15 días igualmente deberá continuarse, y el Comité del Proyecto, si estima conveniente, podrá replantear el cronograma del proyecto. El replanteamiento del cronograma del proyecto no afectará el presupuesto, lo cual deberá ser considerado en los diferentes contratos que se celebren con abogados senior, semi senior y con los expositores.

En cuanto a su **presupuesto**, estimamos que el Gerente del Proyecto debe coordinar los cambios, y se decidirá de la siguiente manera:

1. En cuanto a cualquier gasto o pago de honorario/remuneración, de \$0.01 a \$1,000.00, y mientras no se exceda del monto ya definido como pago máximo, por su propia cuenta podrá tomar la decisión; y,

2. En cuanto a cualquier gasto o pago de honorario/remuneración, de \$1,000.01 en adelante, y mientras no se exceda del monto ya definido como pago máximo, será decidido bajo cualquier circunstancia por el Comité del Proyecto o miembros del Directorio, al ser puesto en consideración por parte del Gerente del Proyecto.

Debe recalcar que el Gerente del Proyecto, tiene la prerrogativa de negociar la contraprestación económica en cada uno de los contratos, y por lo tanto en sus obligaciones constará que deberá procurar no alcanzar al monto máximo a efectos de contar con recursos adicionales para cualquier contingencia. Lo expresado podrá constarse al analizar los Costos del Proyecto.

En cuanto a su **alcance**, siendo la creación del marco normativo, no existirá variación bajo ninguna circunstancia. No hay línea base afectada en este sentido.

Gestión de Control y Seguimiento

En cuanto al control y seguimiento, cada parte involucrada en el desarrollo del proyecto, tendrá que (i) autocontrolarse, y (ii) controlar o hacer seguimiento, indistintamente que el denominado Contralor o Auditor informe al respecto, en su examen general final. En detalle, el desarrollo del proyecto depende de que se cumplan sus objetivos, tanto generales u específicos, y por ello debe existir el control o seguimiento. Para cada ente o persona participante, el control o seguimiento será el siguiente:

- a. El Directorio o Comité del Proyecto, se reunirá cada treinta días, y hará una especie de autocontrol de su gestión, además se le rendirán las respectivas cuentas y conocerá los informes del Director General del Proyecto, para lo cual preparará informes completos por escrito del desarrollo del proyecto de acuerdo al cronograma, anexando los sustentos necesarios. Sus decisiones en aquello en que se someta a su consideración, se tomará por mayoría simple;
- b. En cuanto a los abogados, el senior revisará cada 48 horas los avances diarios de redacción del semi senior. En los días asignados a entrega y revisión, el senior podrá solicitar una nueva redacción o replanteamiento de la redacción y sustentación preparada. Todos los considerados senior, se reunirán las veces necesarias a fin de juntar, unir y ensamblar los temas o tareas asignados, durante los treinta días asignados para el efecto, en el primer caso, y durante los treinta días asignados luego de haber discutido con MIDUVI y la EPV, el borrador inicial. El Gerente del Proyecto, podrá solicitar informes las veces que sean necesarias, y podrá participar en todas las reuniones.

Todos los informes se presentarán por escrito, y lo tratado en cada reunión deberá constar en grabaciones magnetofónicas, a fin de ser conocido en las reuniones del Directorio o Comité del Proyecto;

- c. Lo tratado en los talleres con los funcionarios del MIDUVI y de la EPV, igualmente constará por escrito en aquello que resulte trascendente, sin perjuicio que existan grabaciones magnetofónicas de las sesiones. La preparación de los expositores contará con la presencia del Gerente del Proyecto sin necesidad de documentarla ni grabarla por medio alguno, y su hará bajo las recomendaciones de los abogados senior y semi senior;
- d. Quien realice lo relacionado a Relaciones Públicas, presentará informes semanales de la cobertura en medios de comunicación, conjuntamente con la denominada “biblia de producción” y los “contenidos” presentados. Podrá recibir instrucciones sobre un cambio de mensaje o “contenidos”, y para lo cual carecerá de réplica o excepción. Su propuesta de mensaje a base de los criterios generales de comunicación gubernamental, será calificada por el Comité del Proyecto;
- e. El asistente administrativo/financiero, informará al Gerente del Proyecto, cuantas veces sea requerido; y,
- f. El Contralo o Auditor, al ser funcionario de la Contraloría General del Estado, está sujeto a una normativa independiente, y presentará sus informes a los exámenes constantes que realice.

Evaluación de Proyecto

El proyecto propuesto debe ser evaluado en razón de (i) haber cumplido sus objetivos, o por (ii) el impacto social que tenga, a saber:

- (i)** Podría colegirse que cumplir el objetivo y alcance del proyecto, es que el marco normativo propuesto se convierta en ley del estado ecuatoriano, y si no ocurre aquello, se tendría como fallido.

Pero para aquello debe entenderse de que la aprobación o no de un proyecto de ley por parte de la Asamblea Nacional, está sujeta a hechos que en un gran número de casos no depende de la voluntad del Ejecutivo. Conspiran en tal sentido, la pérdida de mayoría oficialista, el hecho de que exista otro proyecto de ley que tenga el carácter de urgente, y por lo tanto de mayor atención, o que sencillamente la pretensión en su momento carezca de importancia. Ahora, el hecho de que no sea aprobado, lo priva del impacto social.

Consideramos que al presentarse el proyecto de ley o marco normativo a la Asamblea Nacional, se cumplió con el objetivo.

- (ii)** Ahora, en cuanto al impacto social, este solo podrá conocerse en caso de que se convierta en ley del estado ecuatoriano, y que los funcionarios llamados a atender la ley, efectivamente la cumplan. Recordemos que la intención del proyecto es crear un marco normativo de atención obligatoria por parte de ciertos funcionarios públicos. En este caso, podrán existir tanto el impacto o resultado social materializado en cubrir cierto déficit de vivienda, o el que significa el hecho de generar responsabilidades en funcionarios por la inobservancia de sus obligaciones. Estamos convencidos que los dos son importantes, pero el segundo sería de novísima creación, y hasta crearía curiosidad observar como los funcionarios a cargo despliegan habilidades ante una obligación y responsabilidad.

Costos del Proyecto

El **PROYECTO DE CREACIÓN DEL MARCO NORMATIVO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL REPLICABLE**, en cuanto a su presupuesto, tiene los denominados costos fijos, y los denominados costos variables, y estos últimos dependiendo de aquellas circunstancias ajenas a actos y hechos de los grupos de abogados, o de los grupos de expositores, del Director del Proyecto, del asistente administrativo/financiero, del Relacionista Público, del contralor o auditor, o del Directorio o Comité del Proyecto.

A efectos de determinar los costos fijos, consideramos determinar individualmente por participante y por etapas, de acuerdo a su orden de importancia:

1. Los miembros del Directorio o del Comité del Proyecto, no percibirán remuneración u honorario alguno, dado que está dentro de sus funciones, conformar estamentos o cuerpos colegiados que traten temas relacionados a sus funciones.
2. El Director del Proyecto, su función es exclusiva y de tiempo completo, y durante los primeros 180 días, percibirá una remuneración de \$5,000.00, teniendo su oficina en la ciudad de Quito. Los gastos de movilización ni hospedaje no existen, y deberán solventarse de su remuneración. Durante los 180 de tratamiento del proyecto en la Asamblea Nacional, tendrá una remuneración mensual de \$1,000 únicamente durante los primeros 90 días, y deberá reunirse con el bloque y jefe de la bancada de gobierno, y con el buró político, las veces que fuesen necesarias, a efecto de evaluar los avances e informar al Comité del Proyecto, en los tiempos indicadas. A la finalización de los 360 días, deberá presentar un informe general de sus actividades. El total de su costo será de \$33,000.00.

3. El asistente administrativo/financiero, percibirá una remuneración mensual de hasta \$1,500 durante los primeros 180 días, y de \$500 durante los primeros 90 días del tratamiento del proyecto en la Asamblea Nacional y hasta entrega. No existe reconocimientos de valores por hospedaje ni movilización. A la finalización de los 360 días, deberá presentar un informe general de sus actividades y el estado de las cuentas y uso del presupuesto general. El total de su costo será de \$10,500.00.
4. El Relacionista Público, puede ser una persona natural o jurídica, y percibirá un honorario mensual de hasta \$2,000.00 y durante 180 días -6 meses-, que empezarán a correr en el momento en que se hace extensivo el primer proyecto al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, y su adscrita Empresa Pública de Vivienda, para análisis. Deberá coordinar la celebración de los talleres de discusión con los personeros o delegados que estas entidades designen, a la vez que generará una campaña en medios escritos mediante el sistema de noticias y entrevistas -no publicidad pagada-, y de spots en cadenas nacionales. Los medios de producción serán los estatales y no particulares. Durante los ciento ochenta días de tratamiento del proyecto en la Asamblea Nacional, continuarán socializando el proyecto por 90 días -tres meses-, con el uso de los procedimientos indicados. Presentará un informe general a la finalización de la prestación de sus servicios. El total de su costo será de \$12,000.00.
5. El denominado Contralor o Auditor, debe ser solicitado a la Contraloría General del Estado, mediante el sistema de comisión de servicios, y estará presente desde el día uno hasta el día 360, emitiendo conjuntamente con el Director General del Proyecto, su informe de rigor. Dado que será funcionario de la Contraloría General del Estado, no percibirá remuneración alguna.

6. Del grupo de abogados senior y semi senior, percibirán los siguientes honorarios facturables, en una totalidad de \$60,000.00, de la siguiente forma:
 - 6.1. Los denominados senior –en total 4-, un honorario mensual de hasta \$3,000 a partir del día de contratación, y durante 60 días -2 meses-, hasta el ensamblaje de la normativa preparada. Luego de eso, y efectos de participar en los talleres y a medida que se los requiera, un honorario por día de hasta \$300, hasta un máximo de 5 horas por día, y por 5 días. Finalmente, un honorario final de hasta \$3,000 a fin de ensamblar los criterios emanados de los talleres, con el proyecto remitido previamente.
 - 6.2. Los denominados semi senior –en total 4-, hasta de la mitad de lo indicado, en las mismas condiciones.
 - 6.3. La contratación de los abogados, se hará de profesionales en las áreas señaladas, de sugerencias realizadas por las cinco universidades con mejores calificaciones según el Cenesyt, y luego de entrevistas realizadas por el Director del Proyecto. No se contratarán estudios jurídicos. Se mantendrá un equilibrio regional, y para aquello se entregarán hasta 5 boletos de avión que faciliten el traslado a la ciudad de Quito, y 5 días de hospedaje, con cargo al fondo único y excepcional de gastos.

7. El grupo de expositores -8 en total-, será contratado por 90 días, y tendrá en honorario total de hasta \$3,000.00 por servicios prestados, facturables una tercera parte cada 30 días, siendo el total de hasta \$24,000.00. Participarán en los talleres y durante el tiempo de ensamblaje final, y emitirán un informe de aquellos criterios que consideren válidos, a efectos de ser incluidos en el proyecto final que se presentará para estudio de la Asamblea Nacional. Estos serán estudiantes universitarios, del último año de la carrera de Derecho, que tengan las mejores calificaciones y bajo su sugerencia. Se prepararán bajo la tutela de los abogados senior y semi senior.
8. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o Inmobiliare, facilitarán instalaciones y facilidades –equipos-, por lo que no existirán cargos ni erogaciones en este sentido.
9. Existirá un fondo único y excepcional de hasta \$10,000.00 para:
 - 9.1. Contratación del servicio de telefonía celular e internet, con la empresa del estado que para el efecto preste, y hasta de cinco líneas telefónicas;
 - 9.2. Adquisición de papelería e insumos consumibles de escritorio;
 - 9.3. Movilización interna dentro de la ciudad de Quito, a fin de cumplir obligaciones;
 - 9.4. Movilizaciones para reuniones dentro del país, con los abogados a contratar que se encuentren en regiones distintas de la cual esté el cantón Quito, y sus propias movilizaciones previstas; y,
 - 9.5. Refrigerios durante la celebración de los talleres.

El presupuesto en las condiciones indicadas, mediante la sumas detalladas, podrá alcanzar los US\$152,500.00 (CIENTO CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), sin contar aún lo relacionado a IVA o beneficios del ley, ni alguna indemnización que fuese necesaria en razón de remoción, el cual será cargado al presupuesto fiscal, no requiriendo financiación de naturaleza alguna, ni valores por considerar para gestionar los riesgos. Consideramos que no superará los US\$180,000.00 (CIENTO OCHENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA). Debe recalcar nuevamente que el Gerente del Proyecto, tiene la prerrogativa de negociar la contraprestación económica en cada uno de los contratos, y por lo tanto en sus obligaciones constará que deberá procurar no alcanzar al monto máximo a efectos de contar con recursos adicionales para cualquier contingencia.

Marco Lógico

Meta Final

Crear un mecanismo replicable en el tiempo, que tenga como fin último la satisfacción natural y humana de los ciudadanos ecuatorianos de escasos recursos, de tener una vivienda propia.

Indicadores .-

El (i) inicio del proceso de construcción de viviendas sociales, mediante la canalización de los recursos proveniente de la titularización de distinta cartera hipotecaria administrada por entidades bancarias locales, y la (ii) adquisición de tal cartera por parte de distintas instituciones internacionales de crédito.

Medio de Verificación .-

La entrega de los títulos de propiedad a los adquirentes de las unidades inmobiliarias, y con el respectivo gravamen hipotecario.

Supuestos .-

- (a) Cubrir el déficit anual de vivienda y gradualmente el déficit acumulado en razón de la gestión exitosa de los funcionarios responsables; y,
- (b) La generación de responsabilidades administrativas y penales de ser el caso por omisión, en contra de funcionarios obligados.

Objetivo 1

La creación y aprobación de la normativa necesaria para el desarrollo del proyecto.

Indicadores .-

La (i) publicación en el Registro Oficial, de la normativa aprobada, y la (ii) creación de los estamentos indicados en la ley, tales como el Comité del Proyecto y la contratación del Gerente del Proyecto.

Medio de Verificación .-

La creación de la partida presupuestaria para los gastos iniciales, con cargo a los recursos a generarse por la titularización de la cartera hipotecaria.

Supuestos .-

- (a) Cubrir el déficit anual de vivienda y gradualmente el déficit acumulado en razón de la gestión exitosa de los funcionarios responsables; y,
- (b) La generación de responsabilidades administrativas y penales de ser el caso por omisión, en contra de funcionarios obligados.

Objetivo 2

En razón de la creación y aprobación de la normativa necesaria para el desarrollo del proyecto, se promuevan foros de discusión sobre la base del carácter y categoría de políticas públicas, la obligación que tiene el estado ecuatoriano y los funcionarios a cargo, de proveer de vivienda, a sectores frágiles y de escasos recursos.

Indicadores .-

La (i) publicación en el Registro Oficial, de la normativa aprobada, con la (ii) colaboración y participación de distintos sectores, mediante generación de opiniones en los distintos foros realizados.

Medio de Verificación .-

La memoria gráfica y audiovisual generada durante todo el proceso.

Supuestos .-

- (a) Cubrir el déficit anual de vivienda y gradualmente el déficit acumulado en razón de la gestión exitosa de los funcionarios responsables; y,
- (b) La generación de responsabilidades administrativas y penales de ser el caso por omisión, en contra de funcionarios obligados.

Objetivo 3

En razón de la creación y aprobación de la normativa necesaria para el desarrollo del proyecto, se promueva la generación de un criterio general y público sobre la calidad de los planes de gobierno de los diferentes candidatos a dignidades populares. El electorado debe exigir planes de gobierno coherentes.

Indicadores .-

La (i) publicación en el Registro Oficial, de la normativa aprobada, con la (ii) colaboración y participación de distintos sectores, mediante generación de opiniones en los distintos foros realizados.

Medio de Verificación .-

La memoria gráfica y audiovisual generada durante todo el proceso, que haga contrapeso a la propuesta de campaña de los políticos.

Supuestos .-

- (a) Cubrir el déficit anual de vivienda y gradualmente el déficit acumulado en razón de la gestión exitosa y atención a la normativa existente; y,
- (b) La generación de responsabilidades administrativas y penales de ser el caso por omisión, en contra de funcionarios obligados.

