

PREGUNTAS FRECUENTES BANCA DE PRIMER PISO

1. ¿Cuál es el monto máximo que financia el BDE B.P. en proyectos de vivienda?

El valor máximo a financiar por el BDE B.P. dependerá del análisis técnico, comercial y financiero del proyecto, el mismo que no podrá ser mayor al 80% del proyecto.

2. ¿Cuáles son los requisitos para aplicar al crédito?

Personas Naturales

- Requisitos crédito BDE vivienda personas naturales (Adjunto, Requisitos para crédito de vivienda)

Personas Jurídicas

- Requisitos crédito BDE vivienda personas jurídicas (Adjunto, Requisitos para crédito de vivienda)
- Requisitos crédito BDE vivienda plan de negocios (Adjunto, Requisitos para crédito de vivienda)

3. ¿Quiénes pueden acceder al crédito?

El BDE B.P. otorga financiamiento de líneas de crédito a Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD), Empresas Públicas de Vivienda (EPV), Alianzas Público – Privadas, Alianzas Estratégicas, Fideicomisos Constituidos y Promotores Inmobiliarios Privados.

4. ¿El BDE B.P. financia compra de terrenos?

No, el destino de los recursos que financia la Institución a través del programa “Prohábitat – Vivienda”, está enfocado en la construcción de proyectos inmobiliarios.

5. ¿El BDE B.P. financia la urbanización de lotes?

Actualmente el BDE B.P. bajo el programa “Prohábitat – Vivienda” no financia la urbanización de lotes.

6. El crédito al constructor está destinado a:

- Viviendas de Interés Social, VIS
- Viviendas de Interés Prioritario, VIP.

7. ¿Para la construcción de un proyecto inmobiliario, existe un número de viviendas máximo o mínimo requerido?

No existe una cantidad máxima, ni mínima de viviendas a ser financiadas.

8. ¿En un proyecto inmobiliario con el BDE B.P., es necesario la conformación de un fideicomiso?

El BDE B. P. podrá requerir la constitución de un Fideicomiso Mercantil Inmobiliario o un Fideicomiso de Administración de Flujos.

- 9. ¿El proyecto a construir puede estar ubicado en una zona rural?**
No. El proyecto debe estar ubicado en zona urbana o de expansión urbana.
- 10. ¿Los proyectos VIS requieren necesariamente financiarse con bonos de vivienda MIDUVI?**
No. Es opcional.
- 11. ¿El BDE B.P. puede cubrir los costos indirectos generados en un proyecto?**
El financiamiento otorgado por el BDE B.P. no considera los costos indirectos.
- 12. ¿Se puede ingresar la documentación de solicitud de crédito y requisitos en cualquier sucursal del BDE B.P a nivel nacional?**
Si. En cualquier Sucursal del BDE B.P. a nivel nacional.
- 13. ¿Hasta qué etapa de la solicitud se puede desistir del crédito solicitado sin incurrir en costos administrativos?**
Previo a la constitución de garantías hipotecarias a favor del BDE B.P.
- 14. ¿Se puede precancelar o realizar abonos parciales al crédito durante la vigencia del mismo?**
Si se puede precancelar y no genera recargos y multas de ninguna índole.
- 15. ¿Cuáles son los canales oficiales para realizar la recaudación del crédito?**
A través de transferencias bancarias y pagos en la matriz o sucursales del BDE B.P. a nivel nacional.
- 16. Si se tiene un avalúo pericial del terreno donde se va a realizar el proyecto, ¿Se puede usar el mismo como parte de los requisitos?**
Siempre y cuando el avalúo esté vigente y sea realizado por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Bancos y en el BDE B.P.
- 17. ¿Qué tiempo se demora la aprobación del crédito desde el ingreso de la solicitud?**
Con los requisitos completos entre 45 a 60 días.
- 18. ¿Se necesita contratar de manera obligatoria seguros para la concesión de un crédito?**
Toda operación de crédito deberá contar con la cobertura de las pólizas de seguros correspondientes, considerando el tipo de sujeto de crédito:
- Póliza "todo riesgo construcción" (Persona Jurídica);
 - Póliza de "incendios y líneas aliadas" (Persona Jurídica); y,
 - Seguro de "Desgravamen", (Persona Natural)
 - Para el caso de garantías adicionales que respalden el crédito, deberán contar con el correspondiente seguro.

19. ¿Para sustentar el cumplimiento comercial y de ingresos del proyecto se requiere presentar contratos de compra y venta o solamente proyecciones de ventas?

En la etapa de evaluación del proyecto se deben presentar proyecciones de venta basadas en un estudio de mercado.

20. ¿Cuáles son las condiciones técnicas que debe cumplir una vivienda de interés social?

Las condiciones y especificaciones técnicas se encuentran en el acuerdo ministerial 27-15, emitido por el MIDUVI.

<https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/09/Acuerdo-Ministerial-No-0027-Reglamento-para-la-Operacion-del-Sistema-de-Incentivos-para-la-Vivienda-Siv.pdf>

21. ¿Qué es el Bono de vivienda y como acceder al mismo?

Es un incentivo financiero no reembolsable otorgado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), para apoyar a las familias de menores ingresos. El bono aplica solamente para el componente de Vivienda de Interés Social (VIS).

22. ¿Hasta qué valor se consideran Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario?

- Vivienda de interés social: Precio de venta hasta USD 40.000.
- Vivienda de interés prioritario: Precio de venta hasta USD 70.000.

23. ¿Por qué es necesario presentar un estudio de mercado?

Porque los proyectos de vivienda deben responder a una necesidad habitacional real, que garantice la venta de las soluciones habitacionales.

24. ¿Qué aspectos básicos debe contener el estudio de mercado?

Se describirá el objeto del estudio, el área geográfica de implementación; presentará un análisis de la situación de tenencia de vivienda en el cantón y provincia donde se implantará el proyecto; un estudio de la oferta habitacional en el sector que permita conocer las condiciones actuales del mercado residencial en la ciudad que se desarrollará el proyecto; analizará también la demanda de vivienda de acuerdo con el tipo de producto que se oferta, el nivel socioeconómico y los grados de aceptación comercial.

25. ¿Qué aspectos debe contener la política comercial?

El documento deberá contener: características del proyecto habitacional; las condiciones comerciales por tipo de vivienda; forma de financiamiento; políticas de desistimientos; describirá la estructura operativa para asesoría comercial y ventas; y la estrategia de promoción y publicidad de la oferta inmobiliaria.

26. ¿Qué aspectos se analizan del flujo de ventas?

Como parte del análisis de evaluación, el BDE B.P. verifica que mantenga coherencia con los resultados del estudio de mercado en cuanto a la programación de ventas mensuales; y con la política comercial en el caso de la programación de la recaudación mensual.

27. ¿Todos los proyectos deben presentar un plan de acompañamiento social?

Sí. Todos los proyectos financiados por el BDE B.P., tienen como requisito presentar un plan de acompañamiento social, que deberá ser implementado, conforme un cronograma previamente aprobado.

28. ¿Para qué sirve un plan de acompañamiento social?

Para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de las familias, a través de la construcción de un hábitat adecuado, promoviendo y fortaleciendo la organización comunitaria; es un proceso que se inicia con la ejecución del proyecto, y debe fortalecerse paulatinamente de manera que se mantenga una comunidad organizada posterior a la conclusión física del proyecto.

29. ¿La implementación de los planes sociales, implica mayores costos para el proyecto?

No. La inversión en este rubro es baja, dado que los planes de acompañamiento social, deben priorizar la vinculación con los programas y proyectos que desarrollen los gobiernos locales, entidades estatales y no gubernamentales, a fin de potenciar la sostenibilidad de las acciones y de involucramiento de actores que conlleve a la generación de un hábitat adecuado.