



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL

TÍTULO DE TRABAJO DE TITULACIÓN:

“Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario Entre la Banca
Privada y la Banca Pública 2007-2015”

Previa a la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y
Economía Empresarial

ELABORADO POR:

Amanda Lisbeth Zambrano Loyola

TUTOR

Ec. Gonzalo Paredes, MGS

Guayaquil, 18 de febrero del 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIA

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Amanda Lisbeth Zambrano Loyola, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y Economía Empresarial.

Guayaquil, 18 de febrero del 2020

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN

Ec. Gonzalo Paredes, Mgs

REVISORES:

Ing. Rolando Farfán Vera, MAE

Dr. Xavier Jácome Ortega

DIRECTOR DEL PROGRAMA

Econ. María Teresa Alcívar, PhD.



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIA

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

YO, Amanda Lisbeth Zambrano Loyola

DECLARO QUE:

El trabajo de titulación “Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario Entre la Banca Privada y la Banca Pública 2007-2015” previa a la obtención del Grado Académico de Magíster, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico del trabajo de titulación en mención.

Guayaquil, al 18 de febrero del 2020

EL AUTOR

Amanda Lisbeth Zambrano Loyola



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIA

AUTORIZACIÓN

YO, Amanda Lisbeth Zambrano Loyola

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del trabajo de Maestría titulado: “Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario Entre la Banca Privada y la Banca Pública 2007-2015”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, al 18 de febrero del 2020

EL AUTOR

Amanda Lisbeth Zambrano Loyola

REPORTE DE URKUND

URKUND

Lista de fuentes Bloques ★ PROBAR LA NUEVA BETA DE URKUND 👤 Teresa Alcívar Avilés (maria.alcivar10)

Documento [Amanda Zambrano.pdf](#) (D51326302)

Presentado 2019-04-30 10:48 (-05:00)

Presentado por Teresa Alcívar Avilés (maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec)

Recibido maria.alcivar10.ucsg@analysis.urkund.com

4% de estas 44 páginas, se componen de texto presente en 8 fuentes.

EVOLUCIÓN DE LOS CREDITOS HIPOTECARIOS.docx	✓
Fanny Pivaque 05122018.pdf	✓
TESIS Luis Arturo Bedoya - 18jun2015.pdf	✓
https://www.slideshare.net/EvelinVallejo/analisis-del-sector-inmobiliario-desde-el-p...	✓
https://docplayer.es/15851780-Pontificia-universidad-catolica-del-ecuador-facultad-...	✓
http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/8435/1/T-UCSG-PRE-ECO-CECO-209.pdf	✓

0 Advertencias. Reiniciar Exportar Compartir

100% #1 Activo

VII

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN Yo, Amanda Zambrano Loyola, con C.C. # --- autor(a) del trabajo de titulación: Análisis Del Comportamiento Del Crédito Hipotecario Entre La Banca Privada Y La Banca Pública 2007-2015 previo a la obtención del grado de MAGÍSTER EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. 1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor. 2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes. Guayaquil, marzo de 2016 f.

Nombre: Amanda Lisbeth Zambrano Loyola C.C. --

VIII REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN TÍTULO Y SUBTÍTULO: Análisis Del Comportamiento Del Crédito Hipotecario Entre La Banca Privada Y La Banca Pública 2007-2015 AUTOR(ES) (apellidos/nombres): Amanda Lisbeth Zambrano Loyola REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres): Paredes, Gonzalo INSTITUCIÓN: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil UNIDAD/FACULTAD: Sistema de Posgrado MAESTRÍA/ESPECIALIDAD: Maestría En Finanzas Y Economía Empresarial GRADO OBTENIDO: Master

VII

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN Yo, Amanda Zambrano Loyola, con C.C. # --- autor(a) del trabajo de titulación: Análisis Del Comportamiento Del Crédito Hipotecario Entre La Banca Privada Y La Banca Pública 2007-2015 previo a la obtención del grado de MAGÍSTER EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. 1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor. 2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes. Guayaquil, marzo de 2016 f.

Nombre: Amanda Lisbeth Zambrano Loyola C.C. --

VIII REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN TÍTULO Y SUBTÍTULO: Análisis Del Comportamiento Del Crédito Hipotecario Entre La Banca Privada Y La Banca Pública 2007-2015 AUTOR(ES) (apellidos/nombres): Amanda Lisbeth Zambrano Loyola REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres): Paredes, Gonzalo INSTITUCIÓN: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil UNIDAD/FACULTAD: Sistema de Posgrado MAESTRÍA/ESPECIALIDAD: Maestría En Finanzas Y Economía Empresarial GRADO OBTENIDO: Master

AGRADECIMIENTO

A Dios, mi familia, mi tutor y mis profesores del masterado.

DEDICATORIA

A Dios y mi familia.

Contenido

Introducción.....	X
Capítulo I.....	3
Antecedentes.....	4
Descripción del Objeto de la Investigación	7
Justificación	8
Preguntas de Investigación.....	10
Delimitación de la Investigación.....	10
Objetivo General.....	10
Objetivos Específicos	10
Variable Independiente.....	11
Variable Dependiente	11
Capítulo II.....	12
Capítulo III.....	24
Componente Normativo	25
Componente Estructural	28
Componente Económico	36
Calificación de los Créditos Hipotecarios.....	42
Condiciones y Clases de Crédito Hipotecario:.....	44
Capítulo IV	49

Crédito Hipotecario en el Sector Mutual	58
Crédito Hipotecario en el sector de las Financieras.....	61
Créditos Hipotecarios del Banco del Pacifico	67
Créditos Hipotecarios del Banco Ecuatoriano de la Vivienda	69
Créditos Hipotecarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS	71
Conclusiones del Análisis del Crédito Hipotecario de la Banca Pública y Privada	76
Conclusiones.....	91
Recomendaciones.....	93
Bibliografía	94
ANEXOS	103
Anexo 1: Número de entidades financieras del sistema financiero privado y de la economía popular y solidaria.	103
Anexo 3: Características de los Requisitos de las Políticas Crediticias en las Cooperativas, Mutualistas, Bancos Privados y Banca Pública del Ecuador.....	107
En el Sector Cooperativo:	107

RESUMEN

El trabajo está enfocado en realizar una investigación alusiva al sector crediticio hipotecario del Ecuador en los ámbitos de la banca pública y privada, abordando la temática durante el periodo comprendido entre el año 2007 al año 2015, el estudio hace una descripción esquemática del Sistema Financiero Ecuatoriano, su vínculo con el desarrollo económico, las condiciones y características generales de las políticas crediticias en el área de los créditos hipotecarios, un análisis estadístico de la banca pública y privada, haciendo énfasis en el análisis y las relaciones de las entidades crediticias tanto públicas como privadas y su participación en el Sistema Financiero Ecuatoriano, describiendo y comparando las políticas crediticias, los montos concedidos por concepto de créditos hipotecarios a lo largo del periodo del estudio, e identificando cuales son los actores principales en la concesión de créditos hipotecarios en el país.

PALABRAS CLAVES: Banca Pública, Banca Privada, Crédito, Hipoteca

Introducción

En el Ecuador las dos últimas décadas han estado marcadas por una serie de cambios y crisis profundas en el ámbito económico, político y social; probablemente un reflejo evidente de estos cambios es el comportamiento y evolución del mercado inmobiliario, no solo desde el punto de vista del sector de la construcción, sino desde la óptica del financiamiento para la obtención de las viviendas.

Son varias las instituciones estatales que han brindado financiamiento para vivienda a través de la colocación de créditos hipotecarios, no obstante, a raíz de las regulaciones realizadas al Sistema Financiero Nacional, que establecieron las bases para la creación del BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), el Estado se ha convertido en el mayor promotor de vivienda y dinamizador de los sectores relacionados, tales como, construcción, banca y servicios.

El presente trabajo realiza una revisión del crédito hipotecario a nivel país (Características, y Comportamiento), para ello se pretende establecer una correlación de los principales factores de política pública y las estadísticas de los créditos hipotecarios.

Capítulo I

Generalidades del Proyecto

Planteamiento de la Investigación

América Latina es una de las regiones en desarrollo con mayores niveles de urbanización a nivel mundial, alrededor de cuatro de cada cinco personas a lo largo de la región viven en las ciudades (Glaeser, 2011), y aunque la urbanización tiene numerosos beneficios, como la reducción progresiva de la pobreza y mejoras en la accesibilidad a los servicios de salud, existe también un efecto adverso en el considerable y creciente déficit habitacional que afecta a la región.

Según estudios del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Bouillon, y otros, 2012), una de cada tres familias en América Latina habita una vivienda inadecuada o construida con materiales inapropiados, y, a su vez dichas viviendas carecen de los servicios básicos, esto equivale a alrededor de 59 millones de personas.

Si junto a este factor se considera el hecho de que, de los 3 millones de familias que se forman cada año en las ciudades latinoamericanas, las dos terceras partes (alrededor de 2 millones de nuevas familias) se ven obligadas a vivir en viviendas informales, en zonas marginales (lo que se conoce en nuestro país como invasiones), se puede concluir que, la problemática de tener una vivienda adecuada se incrementa con el paso del tiempo.

En el caso de Ecuador, es uno de los países que cuenta con un promedio medianamente superior de ingresos familiares y mayores tasas de propiedad de

vivienda a nivel de América Latina (Bouillon, y otros, 2012), sin embargo, el déficit de vivienda sigue constituyéndose en uno de los principales problemas para sus habitantes. Según datos obtenidos por el INEC durante el último censo de vivienda (2010), la carencia de unidades habitacionales bordea las 360 mil viviendas y en términos de vivienda inadecuada existen alrededor de 3,8 millones de hogares ecuatorianos que se encuentran habitando en condiciones anacrónicas.

En contraparte, la oferta inmobiliaria en el país está dada por la creación de proyectos inmobiliarios, que consisten en la construcción de viviendas para realizar posteriormente la venta de dichos inmuebles y su demanda está determinada por un lado por la expansión demográfica y la disponibilidad de recursos para acceder a la oferta, es precisamente en este vínculo *oferta y demanda*, que los créditos hipotecarios se vuelven vitales pues contribuyen tanto a uno como otro elemento.

Siendo que la temática de la vivienda posee componentes que afectan tanto a la sociedad y la economía del país, es necesario un estudio que determine el comportamiento de los créditos hipotecarios otorgados por la banca del sector público y la banca del sector privado, así como una caracterización del mismo.

Antecedentes

Cuando en el país se adoptó la dolarización, como una respuesta a la crisis económica y social que este atravesó, una de las ventajas que se preveía al principio del proceso de dolarización, era la posibilidad de los ecuatorianos de acceder a mayores capitales por medio de financiamientos a tasas de interés más bajas, esto por supuesto incluía los capitales destinados a financiar la construcción de adquisición de viviendas.

Sin embargo, la realidad es que a pesar de que el sector de la construcción ha experimentado un claro proceso de reactivación, registrando altas tasas de crecimiento fruto de la dolarización, el número de transacciones (tanto del sector de la construcción como en el sector bancario) realizadas en este sector son mucho menores en los últimos años debido al alto valor que implica la adquisición de un inmueble, y además de los trámites legales adyacentes a la operación, lo cual da como resultado que el mercado inmobiliario tiene una baja capacidad de generar liquidez a corto plazo.

Hasta la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), el sector privado era quien tenía una mayor intervención en la respuesta a la demanda nacional de vivienda, por lo tanto, la banca privada era la que otorgaba los mayores niveles de crédito hipotecario dentro del país.

En el Ecuador, los actores, motivadores y ejecutores de las leyes, políticas y proyectos inmobiliarios han sido el Estado y el Sector Privado (bancos, cooperativas y mutualistas). Históricamente se pueden diferenciar cuatro períodos en lo que respecta a las políticas orientadas a la vivienda y sus principales actores. El primer período nace en el marco institucional municipal y de seguridad social, nacido en la década de 1920, cuyo principal objetivo fue el establecimiento de la creación de un programa de proyectos residenciales.

El segundo periodo, que tiene lugar en la década de 1970, tiene como principales actores a las cooperativas y mutualistas como representantes del sector privado y al Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social como representantes del sector público, en donde se establece

un sistema de ajustes monetarios por indexación y un esquema de subsidios, en este periodo se evidencia la intervención directa estatal, como ente productor de unidades residenciales para lo cual se creó la Junta Nacional de la Vivienda.

El tercer periodo, que se da a partir de la década de 1990, se plantea en un período de transición económica a nivel de Latinoamérica, pasando de un modelo de economía cerrada, que era liderada principalmente por el Estado, transición hacia una economía centrada en el mercado, otorgándole al sector privado una mayor participación en el sector inmobiliario. En este periodo, el Estado pasa de ser el proveedor y promotor de la vivienda, a ejercer tareas más vinculadas a la regulación del mercado inmobiliario, en este contexto la banca privada comercial multipropósito ejerce un rol importante en el financiamiento habitacional (Carrion, 2003).

Es durante este tercer periodo en el que se desencadenan las crisis bancarias que llevaron a gran parte del sector bancario, inmobiliario social a sumergirse en una crisis, probablemente una de las que más ha afectado el país en las últimas tres décadas. Debido a esta crisis el Ecuador entra en un periodo de recesión y casi encontrándose a la deriva en materia de leyes e incentivos económicos que fortalezcan al sector de la vivienda, y es en este marco en donde se origina la segunda parte de este tercer periodo, que bien podría ser considerado como un cuarto periodo, en donde el Estado vuelve a tomar una mayor hegemonía en la regulación y creación de la oferta habitacional, tanto en los proyectos de oferta como en la provisión de los recursos económicos para su obtención, podría calificárselo como un periodo de participación mixta entre el ente estatal y el ente privado de financiamiento.

Descripción del Objeto de la Investigación

EL Ecuador durante la última década ha experimentado profundos cambios económicos y sociales, uno de los hechos que mejor evidencian esta realidad es la aprobación de la nueva Constitución. El texto, refrendado el 28 de septiembre de 2008, en reemplazo de la anterior Constitución de 1998, aborda de forma innovadora el derecho a una vivienda digna (Asamblea Nacional, 2008).

El crédito hipotecario sigue siendo uno de los mecanismos financieros más usados para la consecución de una vivienda y puede ser considerado una de las inversiones más importantes en la vida económica de una persona, considerando que hasta el 27% de su vida estará comprometido a cumplir con una obligación (Aguilar, Velasco, & Herrera, 2012). Los créditos hipotecarios a grosso modo se los puede definir como los préstamos de largo plazo que se utilizan en la compra de un bien raíz cuando el adquirente no lo puede adquirir de contado, hipotecando el bien como garantía del préstamo.

La amplia gama de servicios hipotecarios permite a los usuarios acceder al financiamiento para obtener una vivienda terminada, en construcción o para remodelación, ampliación o mejoramiento de la misma. En el ámbito de la oferta de crédito hipotecario, el sector público ha incrementado de forma significativa su participación, debido a la creación a partir de octubre de 2010 del BIESS, que corresponde a la contraparte hipotecaria pública a la banca privada. Esta institución registra un crecimiento anual, colocando solo entre el plazo de sus dos primeros años 2.135 millones de dólares (2010 – 2011), que, sumados a los 746 millones otorgados por el IESS y los 123 millones de compra de cartera, han contribuido a reducir el déficit habitacional en el país.

Por otra parte, el sector de la banca privada se enfrenta al reto de adaptarse a las nuevas perspectivas económicas y legales en el ámbito crediticio hipotecario. Por ejemplo, la redefinición del alcance del crédito hipotecario, para vivienda única y nueva, implica que cada usuario podrá adquirir una sola unidad habitacional con tasas de crédito bajas y con solo un 5% de entrada y hasta 20 años de plazo. Lo cual constituye un cambio considerable en las políticas crediticias pues anteriormente las entidades del sector privado otorgaban un plazo máximo de 15 años plazo con un 30% de entrada. En virtud de esto el objeto de investigación de este trabajo gira en torno al comportamiento y evolución de los créditos hipotecarios en Ecuador, para lo cual se desea realizar un estudio en el periodo comprendido entre el año 2007 a 2015 en base a información estadística y financiera de las entidades privadas y públicas.

Justificación

Según datos del último censo realizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la población del Ecuador ascendía a 14.5 millones de habitantes, de los cuales el 37% corresponde a población asentada en áreas rurales y el 63% a población que habita en áreas urbanas (INEC, 2010). En proyecciones de Población y Vivienda se estima que para el año 2017 existan en el Ecuador 16.776.977 personas, y de estas 10.682.148 se encontrarían en el área urbana, y 6.094.829 en el área rural (INEC, 2015).

Considerando también, que la población asentada en zonas rurales pasó del 45% al 37%, evidenciando una reducción de 8 puntos porcentuales, pues pese a que, en el último periodo censal, entre 2001 y 2010 (INEC 2001, 2010), la tasa de

crecimiento demográfico en el área rural pasó del 0,86% al 1,48%, debido, no al crecimiento real de la población rural, sino a la expansión de las áreas urbana hacia las zonas consideradas como rurales, dando lugar a un fenómeno que bien puede originar una redefinición de lo que es considerado o no como urbano o rural.

Por otro lado, los índices de pobreza por ingresos hasta marzo de 2015 fueron elevados, ubicándose en 24,12% a nivel nacional y la extrema pobreza en 8,97%, a nivel urbano el índice de pobreza fue de 15,07% y a nivel rural de 43.35% (INEC, 2015), observándose que el índice de pobreza en el área rural es muy superior al índice de pobreza urbano, lo cual, si es contrastado con la expansión de las áreas urbanas hacia las rurales podría llevar a una redefinición porcentual de estos indicadores, lo que no es en ningún caso alentador.

Si a este escenario se añade el nivel de déficit habitacional cualitativo (32,6%), porcentaje que hace referencia a las viviendas particulares que presentan carencias habitacionales en los atributos referentes a la estructura, espacio y a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios y por tanto, requieren mejoramiento o ampliación de la unidad habitacional en la cual viven y el déficit cuantitativo (13,4%), cuyo porcentaje incluye a las viviendas cuyas condiciones habitacionales se consideran irrecuperables a partir de la combinación, materiales predominantes y el estado de los mismos, expresado como porcentaje del total de viviendas (INEC, 2015), se hace evidente la necesidad de una mejor comprensión, de cuál ha sido el comportamiento de la principal fuente de obtención y financiamiento de una vivienda, esto es el crédito hipotecario. Es lógico suponer, que las políticas adoptadas en el sentido, tanto de la regulación de dichos créditos,

como aquellas que son orientadas al mejoramiento de las condiciones sociales y económicas para su obtención, deben ser consideradas también en dicha visión.

Preguntas de Investigación

- ¿Cuál ha sido rol de la banca pública en la sesión de créditos hipotecarios?
- ¿Cuál ha sido rol de la banca privada en la sesión de créditos hipotecarios?
- ¿Cuáles son las principales características de la oferta pública y privada de créditos hipotecarios en el país?

Delimitación de la Investigación

- *Campo:* Administración Empresarial y Finanzas.
- *Área:* Crédito hipotecario.
- *Aspectos:* Comportamiento estadístico, Características.
- *Espacial:* Banca pública y privada del Ecuador.
- *Temporal:* 2007 – 2015.

Objetivos

Objetivo General

Analizar el comportamiento de los créditos hipotecarios de la banca pública y banca privada en el periodo 2007 a 2015.

Objetivos Específicos

- Determinar los factores que influyen en los créditos hipotecarios en el país.
- Determinar el rol de la banca pública y privada en la sesión de créditos hipotecarios.

- Caracterizar la oferta pública y privada de créditos hipotecarios en el Ecuador.

Variables

Variable Independiente

La variable independiente de la investigación es la ***política pública***.

Variable Dependiente

La variable dependiente del proyecto es ***comportamiento y características del crédito hipotecario***.

Metodología

El presente trabajo tiene un enfoque cuantitativo, debido a que la investigación cuantitativa permitirá adquirir conocimientos fundamentales que permitan conocer una realidad de forma imparcial, haciendo uso de datos estadísticos de las diferentes entidades públicas y privadas, como base para determinar el comportamiento y evolución de los créditos hipotecarios a través del tiempo.

Capítulo II

Marco Conceptual

La adquisición de una vivienda difiere de la adquisición de cualquier otro bien, debido entre otras cosas al gran tiempo de vida útil que posee y al considerable tiempo y costo de producción, que hace que su oferta difiera en relación a la necesidad de la demanda (Smith, 1988).

De hecho, la compra de una vivienda es considerado uno de los eventos más significativos en la vida de una persona, debido a que afectara gran parte de la economía de su vida (Barquero Cabrero & Huertas Colomina, 2001). Por lo tanto, son muchos los aspectos a considerar en la contratación de un crédito hipotecario, tales como; planificación del ahorro, valor del bien inmueble, intereses, condiciones del crédito, gastos derivados de la compra, etc.

A partir de la etapa de dolarización han existido varios estudios a lo largo del tiempo que han pretendido analizar el comportamiento del crédito hipotecario tales como:

“La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito”, trabajo que pretende ofrecer un panorama en el proceso de otorgamiento de créditos hipotecarios del Distrito Metropolitano de Quito, estableciendo un perfil de los sujetos de crédito (Landeta García, 2006).

“Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador (2003-2008)”, este trabajo estudia al crédito hipotecario bajo la perspectiva de su repercusión en la economía del Ecuador durante los años 2003 a 2008, con

un enfoque en la actividad estatal para el incentivo y demanda de las viviendas (Padilla Calderón, 2011).

“Análisis de la Banca Pública en el Ecuador (conformada por el BdE, BEV, BNF, CFN, IECE y BIESS) en el período 2007-2011”, este trabajo analiza el desempeño e intervención de la banca estatal en diferentes líneas durante el periodo 2007 a 2011 (Mosquera Batallas, 2013).

“Los Créditos Hipotecarios y su Incidencia en los Niveles de Rentabilidad en la Banca Privada”, esta investigación aborda el tema de los créditos hipotecarios desde la perspectiva de la banca privada, con un enfoque en el cantón Latacunga (Abellán Herrera, 2015).

Ahorro

De forma general el ahorro según Hurtado es:

“Una forma del empleo o consumo de la riqueza, que consiste en no aplicar a la satisfacción de las necesidades actuales más que una parte del beneficio o retribución obtenidos en la industria, destinando el resto a aumentar los medios de que se dispone para nuevas producciones y a la atención de las necesidades futuras” (2007).

Al hablar del ámbito privado podría esto traducirse en apartar o guardar parte de los ingresos actuales de tal manera que sean consumidos inmediatamente y poder usarlos en la posteridad para satisfacer necesidades previstas o imprevistas. Puede ser considerado también como el resultado del balance de los ingresos y consumos de la familia.

Según Larrin y Sachs (2002), el ahorro de una empresa es igual al ingreso de la empresa menos el reparto de dicho ingreso en la forma de dividendos o utilidades

para sus dueños, es decir que este ahorro en el campo de las empresas puede aumentar al disminuir el monto repartido por concepto de dividendos pudiendo de esta forma aumentar la inversión y originando una expectativa de mayor riqueza para los dueños o inversionistas.

El ahorro público o ahorro nacional bruto según Caro Valdez (2006) es la sumatoria del ahorro empresarial, sumado al ahorro de los hogares, más el ahorro del gobierno. Teniendo en consideración que el factor de consumo que ha considerado el autor son los gastos de consumo que realizan los actores de la ecuación (familia, empresa y gobierno), estando incluidos de alguna forma las organizaciones sin fines de lucro que sirven a los hogares.

Inversión

La inversión es el flujo de producción o ingreso de un período, que se utiliza para mantener o aumentar el capital de una economía, haciendo crecer la capacidad productiva futura de dicha economía (Larrin & Sachs, 2002), es también uno de los indicadores determinantes en las economías nacionales, por ejemplo, para determinar el ritmo de crecimiento económico.

Autores como Samuelson y Nordhaus (2001), ven la inversión privada como uno de los principales factores determinantes, con relación a la cantidad de inversión que un país realizara de su PIB (Producto Interno Bruto) en un determinado periodo, señalando que los principales tipos de inversión interior privada son las realizadas en bienes inmuebles, inversión en planta y equipos y la inversión realizada en inventarios.

Según Mankiw (2002), la inversión es un componente de la demanda agregada y se puede dividir en tres clases: 1-inversión en capital fijo, 2- inversión en existencias (o inventarios) y 3- inversión habitacional (inmobiliaria). Esta inversión que se realiza para la adquisición de viviendas se conjuga en función de la oferta (mercado inmobiliario) y la demanda (necesidad y capacidad adquisitiva), y es precisamente aquí en donde interviene la obtención de los recursos, ya sea por medio del ahorro o la búsqueda de créditos hipotecarios.

Trasladando el concepto de inversión a las esferas más básicas, esto es al marco familiar o individual, autores como González y Maza (1976) se refieren al “incremento sobre el nivel de inversión autónoma que tiene lugar como consecuencia del crecimiento del nivel de renta nacional”, es decir que la inversión primaria es afectada por la economía nacional de forma directa.

Obligaciones

En la codificación del Código Civil (2005), en el libro IV De Las Obligaciones en General y Contratos, en el Título I, artículo número 1453, se hallan el origen y naturaleza de las obligaciones, y se establece que las obligaciones poseen varios elementos: 1. Participación Real, 2. Voluntad explícita o implícita y 3. Que sea entre dos o más partes.

De forma concreta el legislador al establecer estos elementos implícitamente y se concluye que a falta de uno de ellos no existe obligación alguna. Según nuestras leyes civiles una obligación es aquella que nace, “ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una

herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos y cuasidelitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”. Es necesario para el establecimiento de la obligación la *participación real*, como la firma de un documento o provocar su nacimiento mediante un acto cualquiera (ser padre o cónyuge, por ejemplo), la *existencia de la voluntad* involucra actos de mutuo consentimiento o no, porque también nace como consecuencia de un hecho que genera una obligación a la luz de las leyes existentes (H. Congreso Nacional, 2005).

Hipoteca

La definición desde el punto de vista legal de la hipoteca la encontramos en nuestra codificación Civil (2005), en su libro IV *De Las Obligaciones en General y Contratos*, en el Título XXXVI, artículo número 2309, en donde se establece que la “Hipoteca es un derecho de prenda, constituido sobre inmuebles que no dejan por eso de permanecer en poder del Deudor”. Es decir que la hipoteca se constituye en un derecho real accesorio sobre un bien con respecto a una obligación, constituyendo así la función accesorio de garantía sobre la obligación.

Se puede concluir de acuerdo a la legislación, que las hipotecas son contratos que cumplen con el rol de asegurar o garantizar el cumplimiento de una obligación, de forma que el acreedor mediante el poder especial que le confiere la hipoteca tiene la posesión del bien y el dominio del bien pignorado del deudor.

Crédito Hipotecario

En términos de la Superintendencia de Bancos y Seguros un crédito hipotecario es aquel en que el deudor cuenta con el respaldo de una garantía de

un bien inmueble hipotecado a la institución financiera, por lo general para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales y puede ser de mediano o largo plazo (SBS, 2017).

El Diccionario Hipotecario BCP define al Crédito Hipotecario como el préstamo solicitado para financiar un inmueble utilizando como garantía el propio bien y puede ser destinado a la compra de vivienda, inmuebles mixtos (comercial/residencial) y terrenos destinados a vivienda; autoconstrucción o construcción de vivienda; ampliación y remodelación de vivienda; y ampliación de crédito existente (BCP, 2017).

En palabras de Barquero y Huertas (2001), son aquellos préstamos con garantía hipotecaria para la financiación de vivienda habitual, nueva o usada, cuyo público objetivo son trabajadores por cuenta propia o ajena, mayores de edad, interesados en la adquisición de la vivienda habitual, nueva o usada y en cuya operación existen dos figuras que forman parte del contrato de préstamo, el prestamista y el prestatario.

En consecuencia, la inversión que se realiza en bienes inmuebles está relacionada con activos reales, a diferencia de la inversión financiera que usa instrumentos financieros intangibles como las acciones por citar un ejemplo. El uso de estos activos físicos (bienes raíces en general) es de hecho una de las primeras herramientas que la sociedad ha usado para respaldar una inversión considerándose como instrumentos de carácter conservador, debido a que son tangibles por el inversionista y el prestamista (Block & Valdés, 2008).

Riesgo

Según la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, el riesgo de crédito es:

La posibilidad de incurrir en pérdidas, como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones por parte del deudor, en operaciones de intermediación financiera. Este incumplimiento se manifiesta en el no pago, el pago parcial o la falta de oportunidades en el pago de las obligaciones pactadas (2014).

Medina (2005) afirma que el riesgo hace referencia a la incertidumbre asociada con la capacidad para hacer frente a sus obligaciones financieras futuras, tanto pagos de capital.

Philippe (1999) por su parte sostiene que el riesgo de crédito surge cuando las contrapartes están indispuestas o son totalmente incapaces de cumplir sus obligaciones contractuales y abarca el incumplimiento y la pérdida financiera que será experimentada si el cliente incumple.

Altman et al. (2003), citando al Comité de Supervisión Bancaria de Basilea, explica que existen dos tipos de riesgo de crédito: el riesgo de incumplimiento y el riesgo de mercado. El primero se refiere a la pérdida potencial derivada de que la contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones y el segundo se relaciona con la pérdida potencial que podría sufrir un tenedor como consecuencia de que su valor disminuya.

Descalce de Moneda

Para algunos expertos la dolarización en relación a las políticas económicas es de carácter endémico e inevitable, ya que es una práctica a la que cada vez más

se recurre a nivel mundial por los países en desarrollo que no encuentran un modelo económico viable y acorde a sus necesidades (Booth, 2003).

Para otros es un reflejo no de una carencia sino de malas políticas económicas, autores como Goldstein y Turner (2004), señalan que esto es perfectamente explicable ya que se aprecia que en la década pasada el diseño de mejores políticas económicas ha disminuido la dependencia de la moneda extranjera, e incrementado los préstamos en moneda local.

El rápido desarrollo de los mercados de bonos en moneda local y el creciente interés de los inversionistas extranjeros en estos mercados representan un enorme progreso, sin embargo autores como Eichengree et al., (2007) sostienen que el problema principal es la incapacidad de los países en desarrollo para solicitar préstamos en sus propias monedas en el extranjero, y esto causa que los descalces de monedas sean casi endémicos. Es necesario considerar la lógica de un descalce de monedas, la noción de descalce de monedas se refiere al impacto de una modificación del tipo de cambio en el valor presente, descontado de los flujos futuros de ingresos y egresos, por tanto, todos los activos y pasivos deben ingresar en el cálculo, no sólo los activos y pasivos con el exterior.

Los contratos denominados en moneda extranjera entre residentes pueden generar problemas, porque un cambio drástico en el tipo de cambio puede perturbar dichos contratos y tener efectos económicos reales. Las deudas en moneda extranjera entre residentes se pueden cancelar mutuamente en tiempos normales, pero no por ejemplo ante una crisis.

Otro de los aspectos a considerar en el descalce de la moneda, es la denominación monetaria de otros flujos, pues es muy diferente un crédito en moneda extranjera usado para financiar por ejemplo la producción de bienes transables, que aquel préstamo utilizado para financiar la producción de bienes no transables. Esto da como resultado que un elemento clave de análisis es el coeficiente entre la denominación de la deuda por monedas y la participación de los bienes transables en el PBI.

Dicho en términos más medibles; los países con altos coeficientes de exportaciones/PBI pueden sostener una mayor participación de la moneda extranjera en la deuda total. Si dicho coeficiente es mayor a uno, es decir si existe más deuda en moneda extranjera que ingresos en dicha moneda para financiarla. Entonces se puede concluir que ese país enfrenta un problema, la magnitud de este problema depende de la posición neta en moneda extranjera del país: una fuerte posición deudora neta hace aún más complejo el panorama.

Goldstein y Turner (2004) desarrollaron una forma de medir este efecto de descalce en los países, usando las variables de deuda y exportaciones, a este índice lo denominaron *índice de descalce agregado efectivo de monedas – DAEM* (*aggregate effective currency mismatch*), que se exprese de la siguiente forma:

$$MMMMMM = \frac{MMM\%DDD}{XX/YY}$$

En donde:

MMM%DDD = participación de la moneda extranjera en la deuda total

XX = exportaciones de bienes y servicios

YY = PBI

Entonces el descalce agregado efectivo de monedas $DAEM$ es el producto de $MISM$ y los activos netos en moneda extranjera $ANME$, como porcentaje del PBI, esto es:

$$DDDDMMM = \frac{DDAAMMM}{YY} * \frac{MMM\%DDD}{\frac{XX}{YY}} = \frac{(DDAAMMM)(MMM\%DDD)}{XX}$$

Es decir, que cuando los activos en moneda extranjera son exactamente iguales a los pasivos en moneda extranjera, entonces el $DAEM$ es cero; lo que equivaldría a sostener que no hay descalce agregado efectivo de monedas.

Ello sería cierto incluso en una economía dolarizada, donde las deudas están denominadas en gran medida en dólares, si un país tiene una posición de pasivos netos en moneda extranjera, $ANME$ es negativo, el $DAEM$ también será negativo.

Esta medida puede usarse como una prueba de vulnerabilidad para la economía, pues combina un coeficiente de descalce con la medida de posición neta en moneda extranjera de un país.

En una economía dolarizada como la del Ecuador, el coeficiente puro del descalce, básicamente la participación de la moneda extranjera en el total de deuda, es muy alto, el nivel de riesgo para el país depende del balance entre sus activos y sus pasivos en moneda extranjera, es decir, de la posición neta en moneda extranjera.

Descalce del Plazo

Por un lado, la captación de recursos del público se realiza mediante depósitos a plazo fijo o depósitos a la vista, generalmente con un plazo comprendido entre unos pocos meses y unos pocos años, ofreciendo un tipo de interés por la renuncia de utilización del dinero de manera inmediata (la preferencia por la liquidez). Por el otro lado, conceden financiación a los agentes que así lo requieran, cobrando por ello un tipo de interés mayor y con un plazo mayor al plazo con que captaban financiación (hablamos de 40-50 años, o incluso más), es decir, el negocio bancario obtiene recursos a corto plazo y los presta a largo plazo.

Este sistema produce el llamado descalce de plazos, esto es el mantenimiento de activos ilíquidos o inmovilizados, frente a pasivos a corto plazo o muy corto plazo, propios de la idiosincrasia bancaria. El descalce de plazos supondría un problema para cualquier empresa, ya que la permanencia en el tiempo de fondos de maniobra negativos (la diferencia entre el activo circulante y el pasivo circulante) es la causa de muchas insolvencias empresariales, al no poder hacer frente a las deudas a corto plazo por no disponer de saldos de tesorería suficientes. El descalce de plazos es una característica intrínseca de todas las entidades financieras, que provoca distorsiones entre el ahorro y la inversión, puesto que se inmovilizan fondos del público que, en muchos casos, son depósitos a la vista y, por tanto, exigibles por sus clientes en cualquier momento, sin un plazo predefinido (Cárdenas & Badel, 2003).

Una forma de enfrentar el descalce, sin demasiado análisis, es otorgar crédito en forma de hipotecas por sólo una pequeña parte de los activos de una institución. Como resultado, los bancos, las sociedades constructoras, las asociaciones

mutuales y otras instituciones de finanzas hipotecarias (que a menudo gozan de exenciones tributarias, y otras ventajas legales y reguladoras por otorgar créditos para vivienda) frecuentemente colocan una gran proporción de sus activos en bonos gubernamentales y en créditos comerciales a corto plazo, o bien en créditos para autos, y no en hipotecas. Por supuesto, esta táctica reduce aún más la pequeña oferta de créditos hipotecarios (Daphnis & Ferguson, 2006).

Capítulo III

Factores y Características del Crédito Hipotecario en el Ecuador

En los antecedentes de la investigación, se hacen referencia a tres periodos que históricamente se pueden diferenciar en el Ecuador, en cuanto a la situación habitacional y sus principales actores. Para efectos de este estudio, es principalmente la segunda parte del tercer periodo que inicia desde la década del 90, y que se analizara a partir del año 2007.

Según Kiguel y Podjarny (2007), el desarrollo de un mercado hipotecario sustentable a largo plazo depende básicamente de tres factores:

- Una economía estable.
- Políticas y Mecanismos ágiles y estandarizadas.
- Idoneidad del sujeto de crédito.

Si bien es cierto que estos tres factores dependen implícitamente de la estabilidad macroeconómica y financiera del país, en este capítulo se analizarán principalmente, las políticas y mecanismos que caracterizan a los créditos hipotecarios en el Ecuador.

Políticas Habitacionales en el Ecuador

Básicamente el diseño de toda política habitacional en un país busca garantizar el acceso a las viviendas por parte de sus ciudadanos, y de esta forma garantizar los derechos fundamentales, que en el caso del Ecuador están constituidos por el derecho a la vivienda.

Actualmente en el Ecuador el déficit habitacional, que constituye la contraparte de este derecho garantizado, afecta a alrededor de 1.7 millones de

hogares (MIDUVI, 2015), debido principalmente a la dificultad que plantea la adquisición de una vivienda propia, en promedio una familia perteneciente a la clase media ecuatoriana, necesita acumular alrededor de 40 sueldos mensuales para acceder a una vivienda básica, y el problema se agudiza aún más para las familias que pertenecen a los sectores más pobres, necesitando acumular alrededor de 70 sueldos mensuales (BID, 2012).

Las políticas habitacionales constituyen un factor que no solo tiene una incidencia directa en el déficit habitacional latente, sino que influye directamente en el crédito hipotecario, debido a que modifica y establece los lineamientos tanto de la oferta, la demanda y el mercado inmobiliario.

La política en materia habitacional en el Ecuador tiene básicamente tres componentes articulados y correlacionados entre sí, tanto por en su origen, ejecución e interacción:



Imagen 1. Componentes y factores de la política habitacional en Ecuador

Componente Normativo

El componente normativo de la política habitacional, en el caso de Ecuador, es plasmado desde la aprobación de la nueva Constitución de Ecuador, y, representa un avance significativo en el establecimiento del derecho a un habitad y vivienda dignos. Entrando en vigor el 28 de septiembre de 2008 en reemplazo de

la anterior Constitución de 1998, establece por primera vez el fundamento legal y doctrinal constituido por los *Derechos del Buen Vivir*¹ (2008), plasmado como objetivo primordial de la Nación y condición fundamental para una posible convivencia ciudadana en la diversidad y la armonía con la naturaleza.

El Estado como parte del enfoque garantista que adopta en la Constitución, se atribuye, como de su exclusiva competencia la rectoría en cuanto a la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de las políticas de habitad y vivienda, estableciendo además que esta garantía compete a todos los niveles de Gobierno.

Este componente normativo, dentro de la estructura constitucional tiene su base en dos ejes: 1- los Derechos del Buen Vivir y 2- el Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social.

1er Eje: Derechos del Buen Vivir

El primer eje, articulado en la sección sexta, *habitad y vivienda*, implica el desarrollo de políticas urbanas cuyo objetivo radica en el disfrute pleno de la ciudad y espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.

La Constitución del Ecuador incluye, además, obligaciones del Estado hacia la implementación de este derecho en beneficio de los grupos vulnerables y excluidos.

¹ sumak kawsay en quichua.

2do Eje: Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social

El segundo eje, articulado en el Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social, contenido en el Régimen del Buen Vivir, establece la estructura e integración con:

- Instituciones.
- Políticas.
- Normas.
- Programas.
- Servicios.

Estructura e integración, que aseguran el ejercicio, la garantía y la exigibilidad de los derechos constitucionales en materia habitacional, de esta forma el Estado vincula el componente doctrinal o normativo al componente estructural y económico.

Este Sistema, tiene ocho líneas base sobre las cuales busca garantizar el ejercicio constitucional de habitad y vivienda digna:

- Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
- Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
- Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.
- Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

- Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
- Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
- Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

A su vez este sistema debe articularse a los planes de:

- Desarrollo Nacional, y,
- Sistema Nacional Descentralizado.

Componente Estructural

El componente estructural, en el que se vuelca la ejecución y consecuencias de la política de vivienda en Ecuador, está compuesto por el andamiaje de las instituciones, que a nivel público y privado interactúan entre sí, tanto en la ejecución de las políticas como en la consecución de los recursos para obtener las viviendas.

Estructura Estatal

La entidad gestora de los proyectos de vivienda en el país es el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), que ejerce la rectoría e implementa la política pública habitacional, garantizando a la ciudadanía el acceso al hábitat seguro y saludable, a la vivienda digna y al espacio público integrador, garantías establecidas previamente por el *Componente Normativo* de las políticas habitacionales en el país.

El MIDUVI tiene como objetivo contribuir al desarrollo habitacional del Ecuador a través de:

- Formulación de políticas.
- Regulaciones.
- Planes.
- Programas.
- Proyectos.

Con el objetivo de garantizar un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos, sustentado en una red de infraestructura de vivienda y servicios básicos que consoliden ciudades incluyentes, con altos estándares de calidad, alineados con las directrices establecidas en la Constitución Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo.

Dentro de las principales políticas del MIDUVI están:

1. Institucionalizar la gestión pública del hábitat, la vivienda y el desarrollo urbano a nivel nacional.
2. Promover la normativa nacional para la adecuada gestión del suelo, que regule: el uso, ocupación y mercado y reservas de suelo para viviendas de interés social, equipamiento y espacios públicos.
3. Promover el acceso universal a servicios básicos de calidad.
4. Fomentar la gestión pública participativa y la corresponsabilidad.
5. Fortalecer la organización comunitaria, el cooperativismo y la asociatividad.
6. Facilitar los mecanismos para el acceso universal a la vivienda adecuada y servicios básicos con énfasis en grupos de atención prioritaria.
7. Promover el mejoramiento de la vivienda y asentamientos precarios.
8. Facilitar diversos mecanismos focalizados de financiamiento para vivienda de interés social.
9. Crear mecanismos de incentivo para el mercado de crédito hipotecario.

10. Facilitar mecanismos de fondeo a largo plazo.

Estructura Financiera

A nivel del Sistema Financiero interno en donde se desarrollan los créditos hipotecarios, se ubican las entidades públicas y privadas que financian los créditos.

A nivel de la Banca Pública están:

- Corporación Financiera Nacional (CFN).

Es una institución financiera pública cuyo objetivo es incitar al ahorro para un crecimiento económico de los sectores productivos y de servicios, como banca de primer piso, concede crédito directo destinado a:

- La adquisición de activos fijos: obras civiles, maquinaria, equipo, fomento agrícola y semoviente;
- Capital de Trabajo: Adquisición de materia prima, insumos, materiales directos e indirectos, pago de mano de obra, etc. y,
- Asistencia técnica.

Los créditos de la CFN como banca de segundo piso, promueve entre otros programas, el crédito multisectorial patrimonial, el cual se enfoca en la adquisición o construcción de vivienda de interés prioritario, en donde al menos el 51% o más, de las unidades del proyecto deberán estar en el rango de USD 40.001 hasta USD 70.00. El valor de las viviendas restantes podrá tener un máximo de desviación en el precio que no exceda al 10% del límite superior del rango referido, sin que exista consideración para el límite inferior. Adicionalmente el precio del m² no podrá sobrepasar lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Los proyectos deberán estar ubicados en zonas urbanas, urbano marginales y de conurbación permitida. Deberán contemplar instalaciones eléctricas

soterradas y conexiones 220V para la implementación de cocinas de inducción. Se excluye del requerimiento de soterramientos a los proyectos que, previo a la presentación del financiamiento, hayan entregado las obras eléctricas al Municipio o Empresa Eléctrica respectiva, para lo cual se solicitará el acta correspondiente

La estructura comercial de proyecto debe ajustarse a los lineamientos dictados por las resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS.

Esta entidad facilita el desarrollo económico en diversos sectores productivos y estratégicos del país a través del financiamiento de proyectos de inversión, con esto se consigue la inyección de más capital a través del Mercado de Valores. Como parte de sus funciones está la concesión de créditos quirografarios, hipotecarios, prendarios, entre otros servicios financieros para los jubilados y afiliados.

Sus políticas generales son:

- Garantizar la diversificación de los productos y servicios financieros, a fin de expandir la cobertura y beneficios a nivel nacional.
- Incrementar el volumen de créditos y desarrollo de proyectos de inversión que generen rentabilidad sobre el capital de los asegurados.
- Asegurar el buen uso de los recursos provisionales de los asegurados del IESS bajo los principios de seguridad, liquidez, rentabilidad y responsabilidad.
- Cumplir con la ley orgánica de transparencia y acceso a la información pública con mecanismos de evaluación que permitan medir la eficiencia en la gestión del Banco.

A nivel de la Banca Privada y de Economía Popular y Solidaria están:

- Superintendencia de Bancos y Seguros

La supervisión y control de la *Superintendencia de Bancos y Seguros* tiene entonces diferentes ámbitos de injerencia dependiendo de la naturaleza de las instituciones, de tal forma que se determina su campo de acción para cada caso.

Bajo el control de la Superintendencia de Bancos y seguros (2014) se identifican cuatro tipos de participantes primarios en el Sistema Financiero Nacional, esto es:

Bancos Privados

Los bancos en general son instituciones que se encargan de cuidar el dinero que es entregado por los clientes y utilizan parte del dinero entregado para dar préstamos cobrando una tasa de interés.

Como se aprecia en la tabla 1, la Superintendencia de Bancos y Seguros controla los siguientes Bancos Privados en el país:

Tabla 1

Bancos Privados controlados por la Superintendencia de Bancos y Seguros

ENTIDAD	PAGINA WEB
<u>AMAZONAS S.A.</u>	<u>www.bancoamazonas.com</u>
<u>BOLIVARIANO S.A.</u>	<u>www.bolivariano.com</u>
<u>COFIEC S.A</u>	<u>www.cofiec.fin.ee</u>
<u>COMERCIAL DE MANABÍ S.A.</u>	<u>www.bcmanabi.com</u>
<u>DE GUAYAQUIL S.A.</u>	<u>www.bancoguayaquil.co</u>
<u>DE LOJA S.A.</u>	<u>www.bancodeloja.fin.ee</u>
<u>DE MACHALA S.A.</u>	<u>www.bmachala.com</u>
<u>DEL AUSTRO S.A.</u>	<u>www.bancodelaustro.com</u>
<u>DEL LITORAL S.A.</u>	<u>www.bancodellitoral.co</u>
<u>DEL PICHINCHA C.A.</u>	<u>www.pichincha.com</u>
<u>DELBANK</u>	<u>www.delbank.fin.ee</u>
<u>GENERAL RUMIÑAHUI</u>	<u>www.bgr.com.ee</u>
<u>INTERNACIONAL S.A.</u>	<u>www.bancointernacional.com.ee</u>
<u>FINCA S.A.</u>	<u>www.bancofinca.com</u>
<u>PROCREDIT S.A.</u>	<u>www.bancoprocredit.com.ee</u>
<u>PRODUBANCO S.A.</u>	<u>www.produbanco.com</u>
<u>SOLIDARIO S.A.</u>	<u>www.banco-solidario.com</u>
<u>SUDAMERICANO S.A.</u>	<u>www.sudamericano.fin.ee</u>
<u>TERRITORIAL S.A.</u>	<u>www.bancoterritorial.com</u>
<u>CITIBANK N.A.</u>	<u>www.citibank.com</u>
<u>LLOYDS BANK LTD.</u>	<u>www.lloydstsb.com.ee</u>
<u>BANCO PROMERICA S.A.</u>	<u>www.bancopromerica.ee</u>
<u>UNIBANCO</u>	<u>www.unibanco.ee</u>
<u>CAPITAL S.A.</u>	<u>www.bancocapital.com</u>
<u>D - Miro</u>	<u>www.d-miro.org</u>
<u>COOPNACIONAL S.A</u>	<u>www.coopnacional.com</u>

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

En cuanto a las instituciones financieras de naturaleza privada, de forma general la Superintendencia de Bancos y Seguros se constituye en el ente regulador que determina los pasos y requisitos necesarios en todos sus aspectos críticos, desde su constitución hasta su terminación.

Mutualistas

Las Mutualistas son Instituciones constituidas por la unión de personas que tienen como fin el de apoyarse los unos a los otros para solventar las necesidades financieras. Generalmente las mutualistas invierten en el mercado inmobiliario.

A continuación, en la tabla 2, se detallan las Mutualistas bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros:

Tabla 2
Mutualistas controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros

ENTIDAD	PAGINA WEB
AMBATO	www.mutualistaambato.com.ee
AZUAY	www.mutazuay.com
IMBABURA	www.mutualistaimbabura.com
PICHINCHA	www.mutualistapichincha.com

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Sociedades Financieras

Las Sociedades Financieras son instituciones que tienen como objetivo intervenir en el mercado de capitales y otorgar créditos para financiar la producción, la construcción, la adquisición y la venta de bienes a mediano y largo plazo.

A continuación, en la tabla 3, se aprecian las sociedades financieras controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros:

Tabla 3
Sociedades Financieras controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros

ENTIDAD	PAGINA WEB
CONSULCREDITO SOC. FINANCIERA S.A.	www.consulcredito.fin.ee
DINERS CLUB DEL ECUADOR S.A.	www.dinersclub.com.ee
FINANCIERA DE LA REPUBLICA S.A. FIRESA	N/A
FINANCIERA DEL AUSTRO S.A. FIDASA	www.fidasa.fin.ee
GLOBAL SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	www.financieraglobal.com
PROINCO SOCIEDAD FINANCIERA S.A	N/A
SOCIEDAD FINANCIERA INTE RAM ERI CANA S.A.	www.financierainteramericana.com
SOCIEDAD FINANCIERA LEASINGCORP S.A.	www.leasingcorp.fin.ee
UNIFINSA SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	www.unifinsa.com
VAZCORP SOCIEDAD FINANCIERA S.A.	www.vazcorpsf.com

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

En lo referente a las instituciones de servicios financieros, las compañías de arrendamiento mercantil, compañías emisoras o administradoras de tarjetas de crédito, las casas de cambio, corporaciones de garantía y retrogarantía, corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas, quedarán sometidas a la aplicación de normas de solvencia y prudencia financiera y al control que realizará la Superintendencia de Bancos y Seguros dentro del marco legal que regula a dichas instituciones, en base a las normas que expida para el efecto.

- Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Bajo el control de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria se hallan, según consta en la Ley de la Economía Popular y Solidaria (2012):

Sector Cooperativo

Según la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario (Asamblea Nacional, 2011), el Sector Cooperativo; “Es el conjunto de cooperativas entendidas como sociedades de personas que se han unido en forma voluntaria para satisfacer sus necesidades económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática, con personalidad jurídica de derecho privado e interés social. Las cooperativas, en su actividad y relaciones, se sujetarán a los principios establecidos en la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario, a los valores y principios universales del cooperativismo y a las prácticas de Buen Gobierno Corporativo”.

Sector Asociativo

Según la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario, el sector asociativo es “el conjunto de asociaciones

constituidas por personas naturales con actividades económicas productivas similares o complementarias con el objeto de producir, comercializar y consumir bienes y servicios lícitos y socialmente necesarios, auto abastecerse de materia prima, insumos, herramientas, tecnología, equipos y otros bienes, o comercializar su producción en forma solidaria y auto gestionada bajo los principios de la Ley”.

Sector Comunitario

Según la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario, el sector Comunitario es “el conjunto de organizaciones vinculadas por relaciones de territorio, familiares, identidades étnicas, culturales, de género, de cuidado de la naturaleza, urbanas o rurales; o, de comunas, comunidades, pueblos, y nacionalidades que, mediante el trabajo conjunto, tienen por objeto la producción, comercialización, distribución y el consumo de bienes o servicios lícitos y socialmente necesarios, en forma solidaria y auto gestionada, bajo los principios de la Ley”.

Componente Económico

Como parte del componente económico de la estructura de la política habitacional del país, están los incentivos económicos, planes y programas que el Estado Ecuatoriano ha establecido para la ejecución e incentivo del *componente normativo* por medio del *componente estructural* de las políticas.

Sistema de Incentivos de Vivienda

Este programa está constituido por un sistema de incentivos para vivienda urbana a través de la emisión de varios bonos económicos, los cuales se detallan a continuación:

Bono para vivienda nueva y mejoramiento

Tabla 4
Tipos de Bonos y Condiciones

TIPO BONO	MODALIDAD DE EJECUCIÓN	PTAJE REGISTRO SOCIAL, O INGRESO MENSUAL FAMILIAR *	VALOR DE LA VIVIENDA &/		
			MEJORAMIENTO USD	AHORRO OBLIGATORIO USD	VALOR BONO USD
Compra de Vivienda nueva - departamento	Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 50.81 pts/ Hasta 2.9 SRI I	15,000	434 (6 cuotas)	6,000
			20,000	723 (6 c)	5,000
			25,000	1.978 (12 c)	3,500
			30,000	2.529 (12 c)	2,500
Compra de Vivienda nueva - unifamiliar - casa	Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 50.81 pts/ Hasta 2.9 SRI I	15,000	706 (9 c)	5,000
			20,000	1129 (9 c)	4,000
			25,000	2472 (15 c)	3,000
			30,000	3146 (15 c)	2,000
Construcción de vivienda en Terreno Propio	Contratación Pública con MIDUVI Contrato beneficiario y Oferente de Vivienda en Terreno Propio	Hasta 50.81 pts/ Hasta 2.9 SBU	Desde 6.706 a 12.000	Mínimo 706, hasta 6.000	6,000
			Desde 12.001 a 30.000 incluido el valor del terreno	mínimo 706	6,000
Mejoramiento de Vivienda	Contratación Pública con MIDUVI Contrato beneficiario y Oferente de Vivienda en Terreno Propio	Hasta 50.81 pts/ Hasta 2.9 SBU	Desde 2.300 a 4.000	Mínimo 300, hasta 2.000	2,000
			Desde 4.001 hasta \$30.000 (vivienda mejorada más terreno)	300	Hasta 2.000

Fuente: MIDUVI

El bono habitacional, cuya clasificación y condiciones se detalla en la tabla 4, constituye una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia para premiar el esfuerzo por ahorrar a fin de adquirir, construir o mejorar la vivienda. Está dirigido a las familias de menores recursos económicos, para facilitar el acceso a una vivienda, o al mejoramiento de la vivienda que ya poseen.

Los componentes del financiamiento de la vivienda o el mejoramiento son:

$$DDh_{0000000} + BB_{00}BB_{00} + CC_{00}É_{ddddd}d_{00}$$

El ahorro, como aporte del beneficiario, debe estar depositado en una institución financiera registrada en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Sobre esta base, el bono no reembolsable es un aporte del Estado a través del MIDUVI, para facilitar el acceso a la vivienda o mejoramiento. El Crédito

es otorgado por una institución financiera, o cualquier otra fuente de financiamiento, para completar el valor de la vivienda. Las tres modalidades en las que se puede aplicar al bono son las siguientes:

1. Mi Primera Vivienda
2. Bono para Construcción en terreno propio
3. Mejoramiento de Vivienda

Las condiciones preferenciales del bono para vivienda urbana son las siguientes:

1. Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país.
2. Quienes vayan a comprar viviendas cuyo valor máximo es \$ 30.000 USD, en programas habitacionales registrados en el MIDUVI. Con un área mínima de 40 m².
3. Quienes vayan a construir una vivienda en terreno propio con valor final, incluido el valor del terreno sea de hasta \$30.000 USD.
4. Quienes quieran mejorar su única vivienda, la misma que el costo final una vez aplicado el mejoramiento y sumado el terreno no supere los \$ 30.000.
5. Este bono es para viviendas que estén ubicadas dentro del área urbana del Cantón.
6. Para Construcción en terreno propio el área mínima de terreno 72 m² área máxima 400 para Sierra, Costa y Galápagos y 1000 para Región Amazónica.

Bono de titulación

El bono de titulación es un subsidio o complemento único y directo que brinda el Estado ecuatoriano a nivel nacional por intermedio del MIDUVI, a personas de bajos recursos económicos, por el valor de hasta US \$400,00, para solventar los costos de formalización y perfeccionamiento previo a la obtención de las escrituras públicas, como el pago de los impuestos, tasas administrativas que se generen en

la transferencia del dominio, derechos del notario; y la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad del Cantón correspondiente.

Bono de emergencia

Tabla 5
Modalidad y Condiciones Preferentes del Bono de Emergencia

Modalidad	Valor del Bono	Precio o valor máximo de la vivienda
Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno	USD 13.500	USD 30.000
Reposición de vivienda	USD 6.000	USD 30.000

Fuente: MIDUVI

El bono de emergencia, cuya modalidad y condiciones se aprecian en la tabla 5, es un incentivo económico que entrega el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, para financiar o complementar, la adquisición, construcción o mejoramiento de una vivienda que ha sido o puede ser afectada por desastres generados por amenazas naturales o antrópicas.

Bono Manuela Espejo

Tabla 6
Modalidad y Condiciones del Bono Manuela Espejo

Modalidad	Valor del Bono	Precio o valor máximo de la vivienda
Construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno	USD 14.700	USD 30.000
Construcción de vivienda nueva (con adquisición de terreno, incluye infraestructura)	USD 7.200	USD 30.000
Mejoramiento de vivienda	USD 3.200	

Fuente: MIDUVI

El bono Manuela Espejo, cuya modalidad y condiciones se detallan en la tabla 6, Es un incentivo económico que otorga el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a personas con discapacidad conforme a la ley y su condición socio-económica crítica, a fin de dotarles de una vivienda adecuada a sus necesidades y/o mejorar las condiciones de habitabilidad y accesibilidad de su vivienda.

Plan de Impulso a la Vivienda

El sector de la construcción es uno de los más importantes para la economía ecuatoriana, desde el punto de vista de generación de puestos de trabajo y encadenamientos productivos, constituye un sector que impulsa y dinamiza otras actividades productivas a nivel nacional, tales como la colocación de los créditos hipotecarios que son objeto de este estudio.

Como una de las prioridades del Gobierno Nacional están el fortalecimiento del sector de la construcción y del sector financiero hipotecario, tomando en cuenta estas prioridades, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, conjuntamente con el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y las entidades financieras públicas implementan un programa de crédito para las viviendas denominadas de interés público.

La banca pública cumplirá un rol fundamental dentro de la ejecución de esta nueva política. Por un lado, el Banco del Estado financiará viviendas de interés social de hasta USD 40.000 a través de dos mecanismos: i) crédito directo al comprador, y ii) operaciones de segundo piso con las entidades del sistema financiero privado.

La Corporación Financiera Nacional (CFN), por su parte, apoyará a los constructores con crédito de hasta 5 años, con gracia de año y medio, a una tasa del 6,5% anual, para las viviendas de hasta USD 70.000.

Tabla 7
Condiciones Preferenciales del Plan de Impulso a la Vivienda

Segmento	Valor (USD)	Actor	Tasa	Plazo (años)	Entrada
Vivienda de Interés Público	Entre 40.000 y 70.000	Banca Privada	4.99%	Hasta 20 (pre cancelables)	Hasta 5%
		BIESS	6%	Hasta 25	0%
Vivienda de Interés Social	Hasta 40.000	BIESS	4,99%+ Bono de Vivienda	Hasta 25	Hasta 5%
		BEDE (Banca Privada-EPS)	6%+ Bono de Vivienda	Hasta 20	0%
Inmobiliario	Mayor a 70.000	BIESS	4,99%+ Bono de Vivienda	Hasta 25	Hasta 5%
		BEDE (Banca Privada-EPS)	Hasta 11,33%	Entre 15 y 25	0%

Fuente: Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera

Con esta política, como se observa en la tabla 7, se plantea que la ciudadanía podrá obtener créditos hipotecarios de dos fuentes:

- De la banca privada para su vivienda única y nueva de hasta USD 70.000, al 4,99% a 20 años plazo y con una entrada de no más allá del 5%.
- Del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) bajará su tasa de crédito de vivienda de hasta USD 70.000 del 8,5% al 6%, a un plazo de hasta 25 años.

Características de los Créditos Hipotecarios en el Ecuador

En Ecuador se consideran créditos hipotecarios únicamente a aquellos que son otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia y, que hayan sido otorgados al usuario final del inmueble. También se incluyen en este grupo los créditos otorgados para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia.

En el proceso de administración de créditos para la vivienda se deberá dar especial importancia a la política que la institución del sistema financiero aplique para la selección de los sujetos de crédito, a la determinación de la capacidad de pago del deudor y a la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedio u otras fuentes de ingresos redituables, adecuadamente verificados por la institución del sistema financiero prestamista.

El criterio de calificación de los deudores por créditos para la vivienda es permanente. Estos créditos se evaluarán en función de la antigüedad de los dividendos pendientes de pago, y la calificación resultante se extenderá a la totalidad del monto adeudado, tanto por vencer, vencido y que no devenga intereses.

Calificación de los Créditos Hipotecarios

La cobertura de estos créditos abarcará la totalidad de la cartera de créditos para la vivienda que mantenga la entidad, en función de los parámetros en la siguiente tabla 8:

Tabla 8
Calificación de los Créditos Hipotecarios

CATEGORÍAS	DÍAS DE MOROSIDAD
A- 1	0
A-2	30-01
A-3	31 -60
B-1	61 - 120
B-2	121 - 180
C- 1	181 -210
C-2	211 -270
D	271 - 450
E	450

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Créditos de desarrollo de vivienda - promotores

Son los concedidos a las personas naturales o jurídicas que desarrollen proyectos inmobiliarios destinados a personas de escasos recursos económicos, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria. Este tipo de crédito podrá ser concedido a fideicomisos inmobiliarios, siempre que éstos tengan como finalidad la construcción de viviendas populares o correspondan a programas de vivienda impulsados por el Estado ecuatoriano.

Créditos de Desarrollo de Vivienda - Personas Naturales

Estos créditos son los otorgados a personas naturales de escasos recursos económicos, para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria y hayan sido otorgados al usuario final del inmueble, independientemente de la fuente de pago del deudor; caso contrario, se considerarán como créditos de desarrollo productivo o microcrédito de desarrollo, según las características del sujeto.

También se incluyen en este grupo los créditos otorgados para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del inmueble.

En los créditos otorgados a personas naturales, se deberá dar especial importancia a la política que la institución financiera pública aplique para la selección de los sujetos de crédito, a la determinación de la capacidad de pago del deudor y a la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, renta promedios u otras fuentes de ingresos.

redituables, adecuadamente verificados por la institución financiera pública prestamista.

Los créditos de desarrollo de vivienda otorgados a personas naturales, serán calificados en función de la morosidad en el pago de las cuotas pactadas.

Créditos Hipotecarios para Personas Naturales

La calificación cubrirá la totalidad de las operaciones de crédito de desarrollo de vivienda concedidas por la institución financiera pública, con base en los parámetros de la tabla 9:

Tabla 9
Calificación de los Créditos Hipotecarios de Desarrollo de Vivienda para Personas Naturales

CATEGORÍAS	DÍAS DE MOROSIDAD
A- 1	0
A-2	1-30
A-3	31 -60
B-1	61 - 120
B-2	121 - 180
C- 1	181 -210
C-2	211 -270
D	271 - 450
E	450

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Condiciones y Clases de Crédito Hipotecario:

Condiciones y Clases de Crédito Hipotecario en la Banca Privada

En el caso de la banca Privada se diferencian claramente tres tipos de Créditos Hipotecarios:

- a. Vivienda de interés público.
- b. Vivienda nueva o usada.

c. Ampliación, remodelación o terminación de vivienda.

En el caso de la vivienda de interés público el monto máximo de crédito es de USD \$70.000 y 20 años de plazo, con un 5% de entrada, una tasa de interés del 4.87% y el banco financia hasta el 95% del bien.

El crédito que los bancos privados otorgan por concepto de casa nueva (no de interés social) o usada y los créditos por conceptos de ampliación, remodelación o terminación oscilan entre los USD \$3.000 a USD \$200.000, con plazos de hasta 20 años, tasas de interés entre el 9% al 11% y alrededor del 60% a 75% de financiamiento sobre el avalúo del bien inmueble.

Condiciones y Clases de Crédito Hipotecario en el Sector Cooperativo

- El monto mínimo en caso de remodelación o reparación que puede tramitarse es desde USD \$2.500, y el monto máximo para la adquisición de una vivienda nueva (de interés social) no puede superar los USD \$42.000.
- Los plazos en las Cooperativas van desde los 12 meses, para el caso de los créditos hipotecarios por conceptos de reparación o remodelación, hasta los 60 meses, e inclusive 180 meses en el caso de acceder a financiamientos multiseccionales.

Características del Crédito:

- Relación cuota-ingreso del 50%.
- Cobertura de Garantía: hasta un 140%.

Condiciones y Clases de Crédito Hipotecario en el Sector Mutual

- Desde USD \$6.434,00 hasta los USD \$40.000,00.

- Hasta 15 años plazo.

Características del Crédito:

- Financiamiento hasta el 70% del valor del bien.
- Seguro de incendio y desempleo.

Condiciones y Clases de Crédito Hipotecario en la Banca Publica

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) nace como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El BIESS tiene un periodo de vida jurídica indefinida y su objeto social es la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados.

El BIESS dentro de las operaciones que la ley le confiere (IESS, 2009) reconoce seis tipos de crédito hipotecario para la adquisición de viviendas y terrenos, dirigidos básicamente a los usuarios del Sistema de Seguridad Social Estatal (IESS), esto es; Afiliados dependientes, Afiliados voluntarios y Jubilados.

Crédito de Vivienda terminada BIESS

Un producto del BIESS que tiene gran acogida entre los clientes del banco, pues otorga hasta el 100% del valor de la vivienda que no supere los US\$100.000.

Los montos superiores a esta cifra, que en ningún momento podrán exceder los USD \$125.000, reciben una financiación del 80%.

Crédito de Construcción de vivienda BIESS

Para aquellos que desean hacer su vivienda con sus propias especificaciones. Concede hasta 25 años para pagar, dependiendo de la edad del solicitante.

Crédito de remodelación de vivienda BIESS

Oportunidad crediticia que sirve para ampliar vivienda, remodelarla o mejorarla, este crédito permite la financiación de cambio de pisos, muebles y otros elementos.

Crédito de sustitución de hipoteca BIESS

Una forma de trasladar otros bancos hacia el BIESS la cartera que está en proceso de pago, para que el banco asuma la deuda, brindándole a su titular, mejores tasas de interés.

Crédito de compra de terreno y construcción de vivienda BIESS

Destinado a aquellas personas que no sólo quieren construir su casa, sino que además han escogido ya un terreno para llevar a cabo el proyecto.

Adquisición de oficinas y locales BIESS

Destinado para el fomento de la actividad profesional y comercial, el BIESS otorga crédito para comprar de consultorios, oficinas o locales.

Capítulo IV

Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario Privado y Público en el Periodo 2007 – 2015

Crédito Hipotecario en la Banca Privada



Imagen 2. Monto de Créditos Hipotecarios de la Banca Privada en el período 2007 a 2015.

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 2 se aprecian los montos por concepto de créditos hipotecarios por parte de los bancos del sector privado, en donde se identifican cuatro años con picos de colocación crediticia más altos que los demás, esto es, los años 2007, 2008, 2012 y 2014, con un promedio de \$457 millones de dólares anuales y un total de \$1.831 millones de dólares durante los años de mayor colocación de créditos equivalentes al 52% del total de créditos colocados en el periodo estudio. No obstante, el año 2015 fue el más bajo con un total de \$281 millones de dólares, que representan el 8% del total de créditos concedidos durante el 2007 al 2015.

Tabla 10.
Montos de crédito de la banca del sector privado en el periodo 2007 a 2015.

Año	Monto
2007	\$457,008,918.65
2008	\$494,096,602.62
2009	\$359,078,058.06
2010	\$342,529,752.09
2011	\$381,229,009.76
2012	\$430,337,730.57
2013	\$377,356,653.59
2014	\$449,939,492.21
2015	\$281,172,553.70
	\$3,572,748,771.25

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En los últimos nueve años como se aprecia en la tabla 10, se han entregado un total estimado en alrededor de \$3,572 millones de dólares, lo que equivale a un promedio de colocación de créditos anual de \$396 millones de dólares por mes.

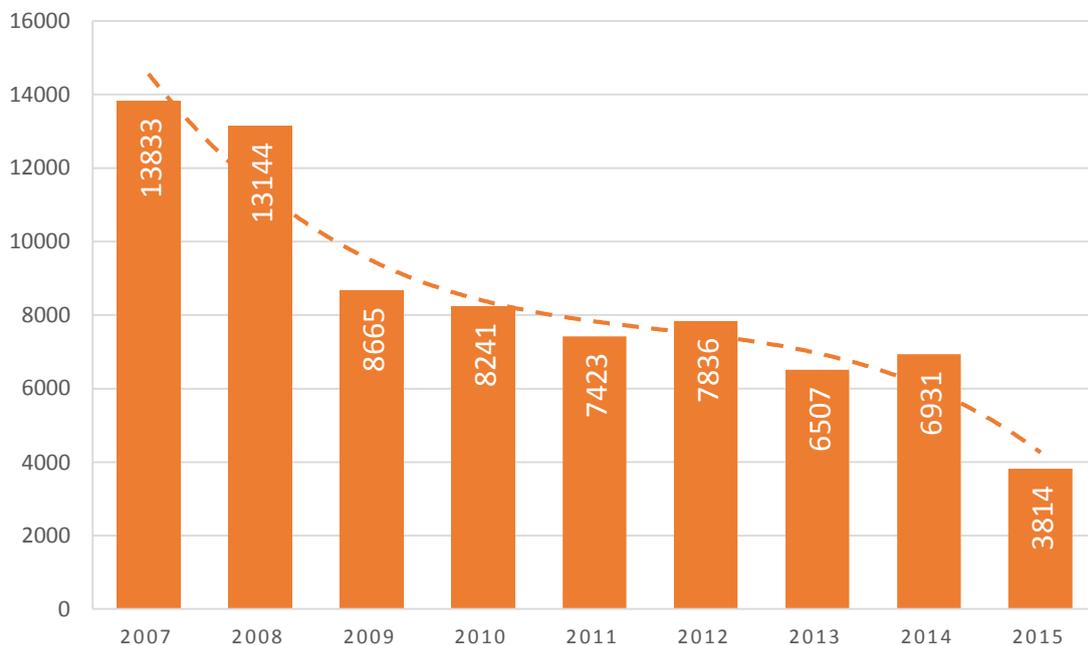


Imagen 3. Número de operaciones financieras realizadas por la banca privada en la concesión de créditos durante el periodo 2007 a 2015.

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Como se aprecia en la Imagen 3, el número de operaciones que realizaba la banca privada para la concesión de cerca de \$3,572 millones de dólares, ha tenido un comportamiento ligeramente diferente al de los montos en dólares colocados, presentando una tendencia a la baja en el número de operaciones realizadas, lo que quiere decir que, a pesar de que el número de operaciones disminuye con el paso de los años no así los montos, y que por concepto de créditos hipotecarios los montos solicitados por parte de los ecuatorianos han aumentado desde el año 2007.

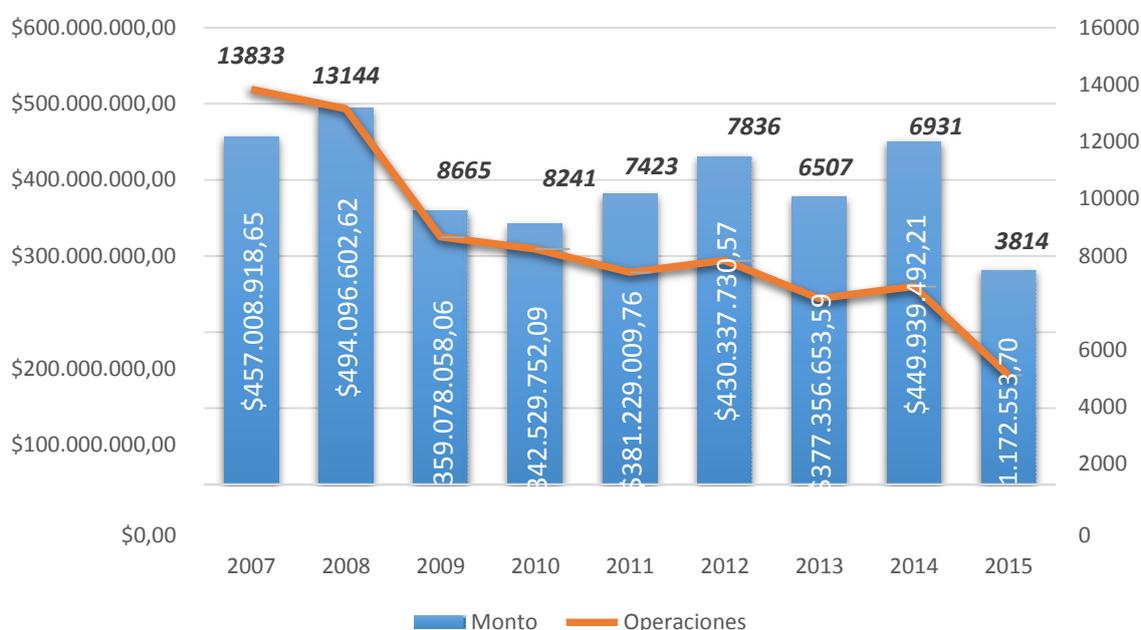


Imagen 4. Relación entre los montos y las operaciones financieras realizadas por los bancos privados en la colocación de créditos hipotecarios en el periodo 2007 a 2015.

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Como se aprecia en la Imagen 4, con el paso de los años los montos que por concepto de crédito hipotecario han demandado los ecuatorianos han ido en un aumento, lo cual explica que por ejemplo en el año 2008 y en el año 2014 se concedan montos similares, pero que en concepto de operaciones en el año 2008

se realizaron 13,144 y en el año 2014 se realizaron 6,931 operaciones de crédito, alrededor de la mitad por un monto similar, esto también representa una ventaja a las entidades bancarias ya que a menor número de operaciones existe un menor número de costo operativo, y a la vez, disminuye el riesgo de recuperación de cartera debido a que existe una menor cantidad de clientes con una mayor cantidad de cartera por pagar.

Los bancos privados durante el periodo 2007 a 2015 han realizado cerca de 76,394 operaciones de crédito, con un promedio de operación de crédito equivalente a \$46,767.40 dólares. Si tomamos como referencia los cinco primeros años, es decir desde el año 2007 al año 2011, en promedio cada operación de crédito equivalía a cerca de \$39,000, y durante los últimos cuatro años es decir del 2012 al 2015, cada operación de crédito en promedio equivaldría a \$61,000, lo cual ejemplifica mejor lo mencionado en párrafos anteriores.

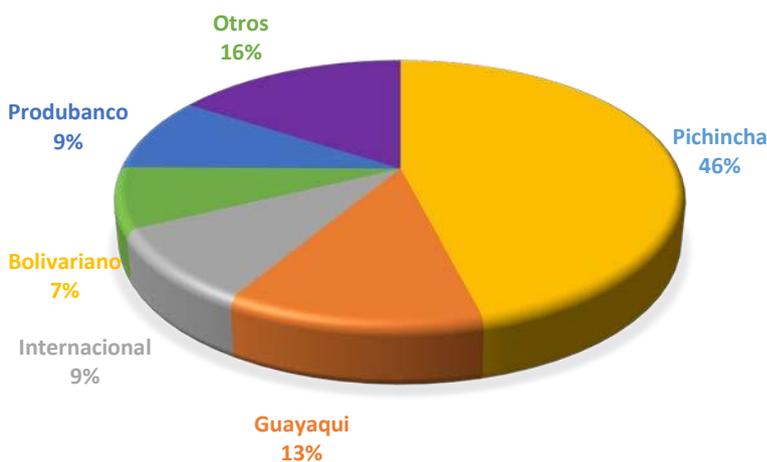


Imagen 5. Distribución del crédito hipotecario entre los cinco principales bancos del Ecuador, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Sin lugar a dudas como se aprecia en la Imagen 5, el banco privado que mayores volúmenes de crédito colocó en el periodo estudio es el banco del Pichincha representando cerca del 46% del total de créditos concedidos por la banca privada, seguido del Banco de Guayaquil representa el 13%, el Banco Internacional y Produbanco ambos con alrededor del 9%, y por último el Banco Bolivariano con el 9% del total de los créditos hipotecarios en el Ecuador, el resto de las instituciones bancarias privadas constituye el 16% del total de los créditos hipotecarios restantes.

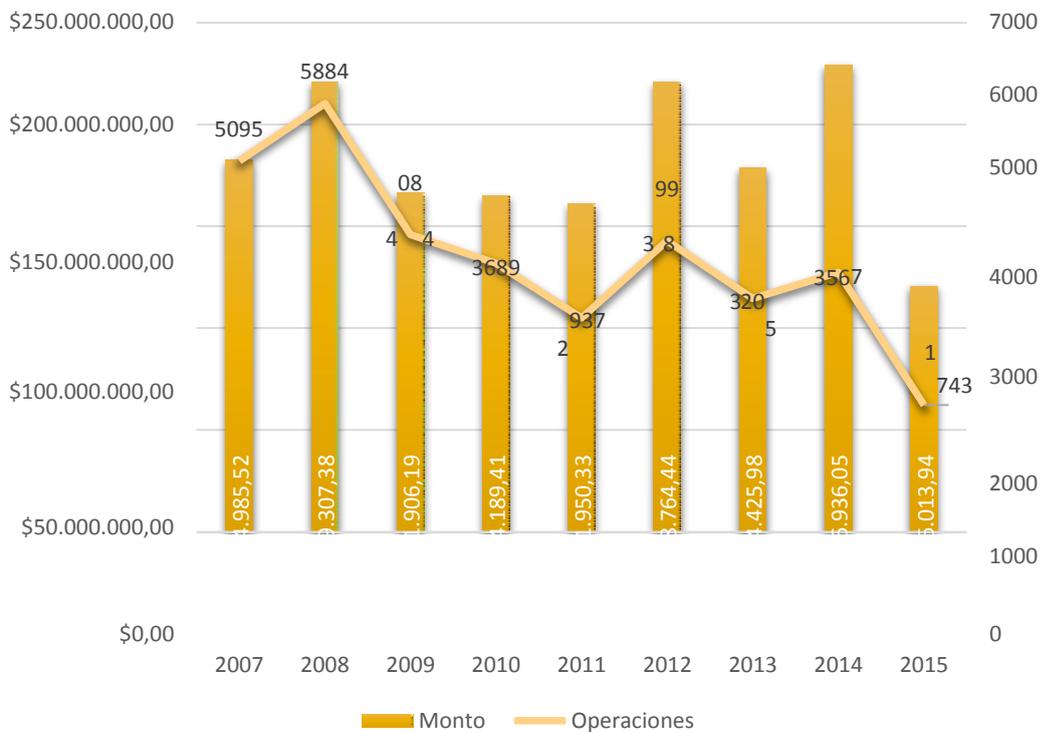


Imagen 6. Monto de crédito hipotecario vs número de operaciones del Banco Pichincha, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

El banco Pichincha representa cerca del 46% del total del monto concedido por concepto de créditos hipotecarios y cerca del 45% del total de transacciones crediticia realizadas en el período 2007 a 2015, y como se puede apreciar en la

Imagen 6, ha colocado cerca de \$1,643 millones de dólares en alrededor de 34,200 operaciones, sus tres mejores periodos fueron el año 2008 con cerca de \$220

millones en 5884 operaciones, el año 2012 con cerca de \$220 millones en 3998 operaciones de crédito y el año 2014 con \$228 millones en 3567 operaciones crediticias.

A lo largo de este periodo ha colocado un promedio mensual de \$182 millones en créditos hipotecarios, con un promedio de crédito por operación equivalente a \$48,065.27, lo que significa que por cada operación de crédito se ubicó en cerca de \$1,297 por encima del promedio general de operaciones crediticias que es de \$46,767.40.

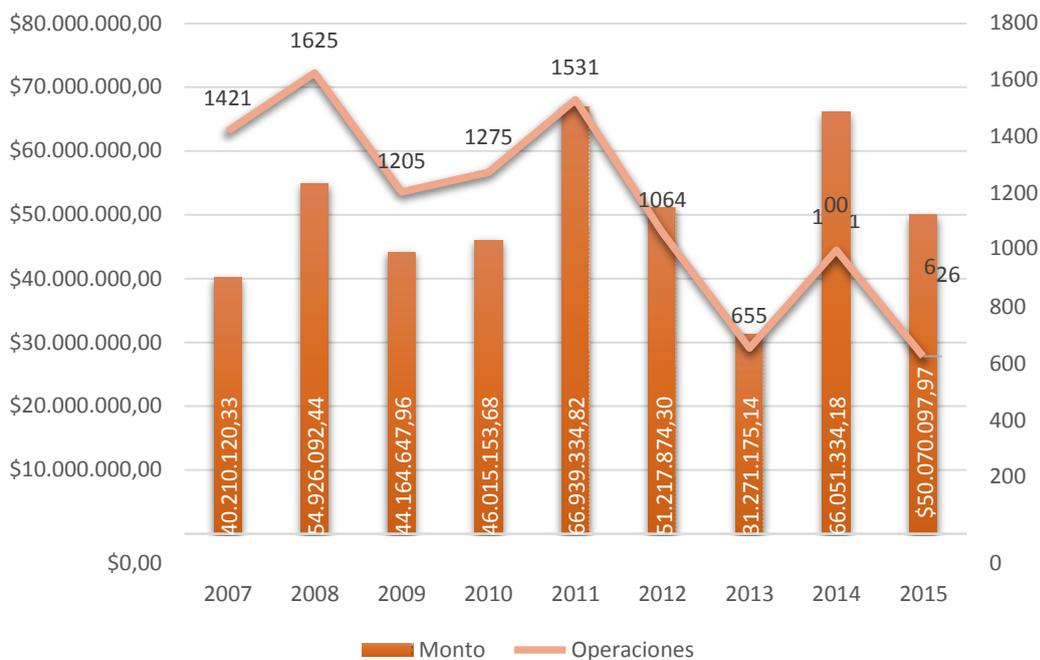


Imagen 7. Monto de crédito hipotecario vs número de operaciones del Banco Guayaquil, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

El segundo banco en cuanto a monto colocado por créditos hipotecarios y operaciones durante el período 2007 a 2015 es el banco de Guayaquil, cuya participación representa cerca del 13% del total de montos concedidos y el 14% de operaciones generadas. Como se aprecia en la Imagen siete, durante el periodo

de estudio ha conseguido colocar alrededor de \$450 millones en créditos hipotecarios, en un total de 10,043 operaciones.

Sus mejores años fueron el 2008 con cerca de \$54 millones en 1625 operaciones, el año 2011 con cerca de \$66 millones en créditos hipotecarios en 1,531 operaciones y el año 2014 con \$66 millones en montos concedidos por créditos hipotecarios en cerca de 1,001 operaciones. Con un promedio de crédito de alrededor de \$43,339 por operación se ubican cerca de \$3,427 por debajo de la media global de valor de crédito por operación.

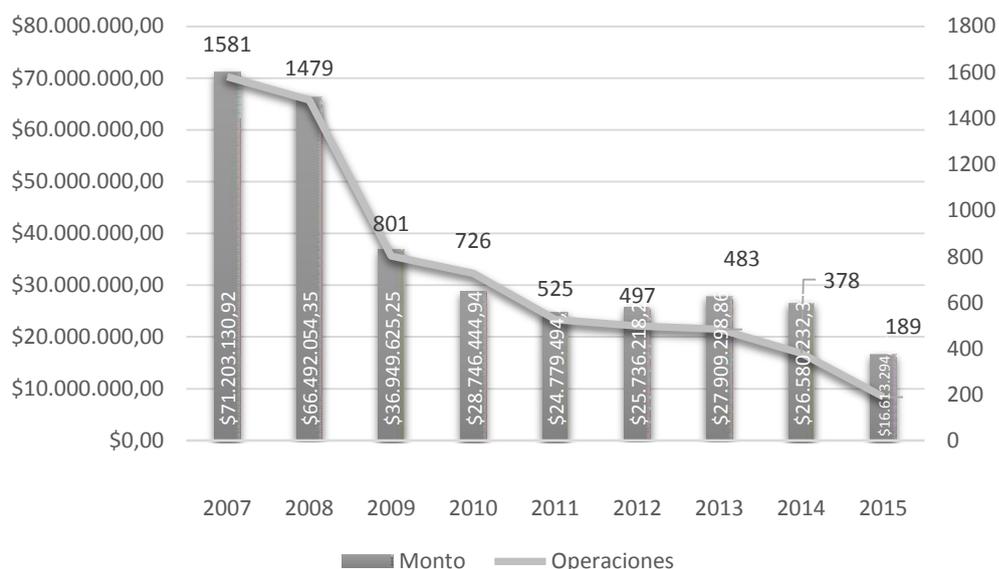


Imagen 8. Monto de crédito hipotecario vs número de operaciones del Banco Internacional, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

El banco Internacional ocupa el tercer lugar concepto de montos de crédito y operaciones, con un total de \$325 millones y 6659 operaciones de crédito durante el periodo 2007 a 2015, a diferencia del banco Pichincha y el banco Guayaquil, cuyo comportamiento ha sido relativamente sostenido y similar, el comportamiento de la cartera de créditos colocada por el banco internacional presentó una

tendencia a la baja, siendo el año 2007 y 2008 los mejores para el banco, estos dos años representan cerca del 42% del total de monto y operaciones realizadas durante el periodo de estudio, con una media de crédito concedido por operación de \$48,807 se ubica en cerca de \$2,040 por debajo de la media global de créditos concedidos por operación.

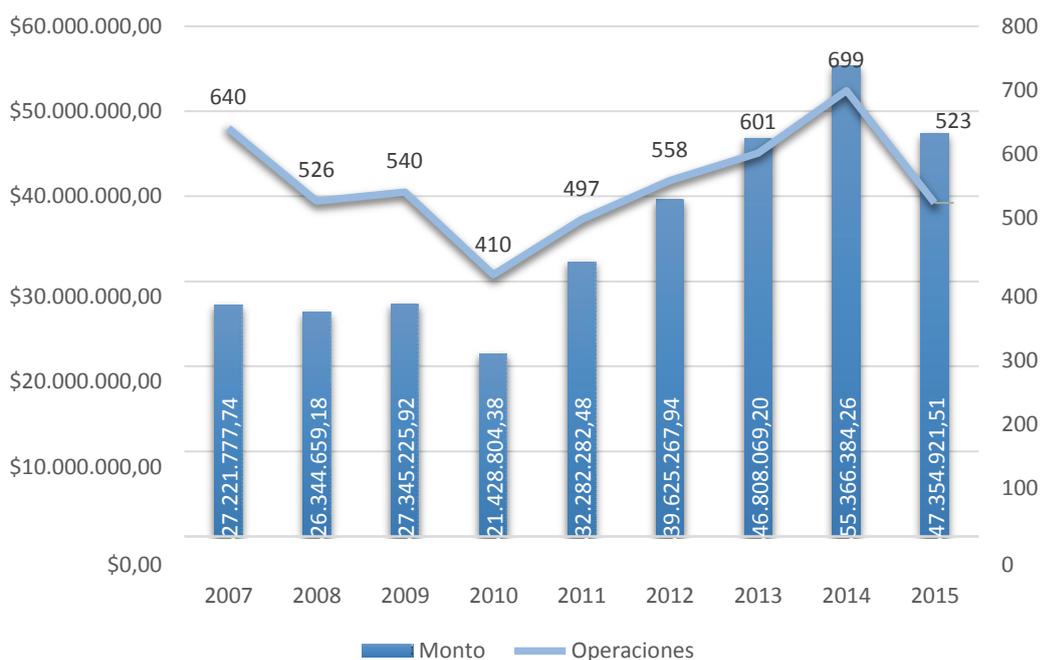


Imagen 9. Monto de crédito hipotecario vs número de operaciones del Banco Produbanco, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Produbanco ocupa el cuarto lugar en relación al total de monto colocado por concepto de créditos hipotecarios y operaciones crediticias, con alrededor de \$323 millones en 4,994 operaciones, sus mejores etapas están constituidos por los tres últimos años del periodo estudio, esto es el año 2013, 2014 y 2015, que representan cerca del 47% del total de monto y operaciones realizadas, el monto promedio de crédito por operación del banco ha sido de \$64,833, ubicándose en cerca de \$18,000 por encima de la media de créditos global.

El comportamiento del banco en relación a los montos de créditos hipotecarios y operaciones realizadas por este concepto, ha sido sostenido presentando una tendencia al alza tanto en montos de crédito y en el número de operaciones, en especial a partir del año 2010.

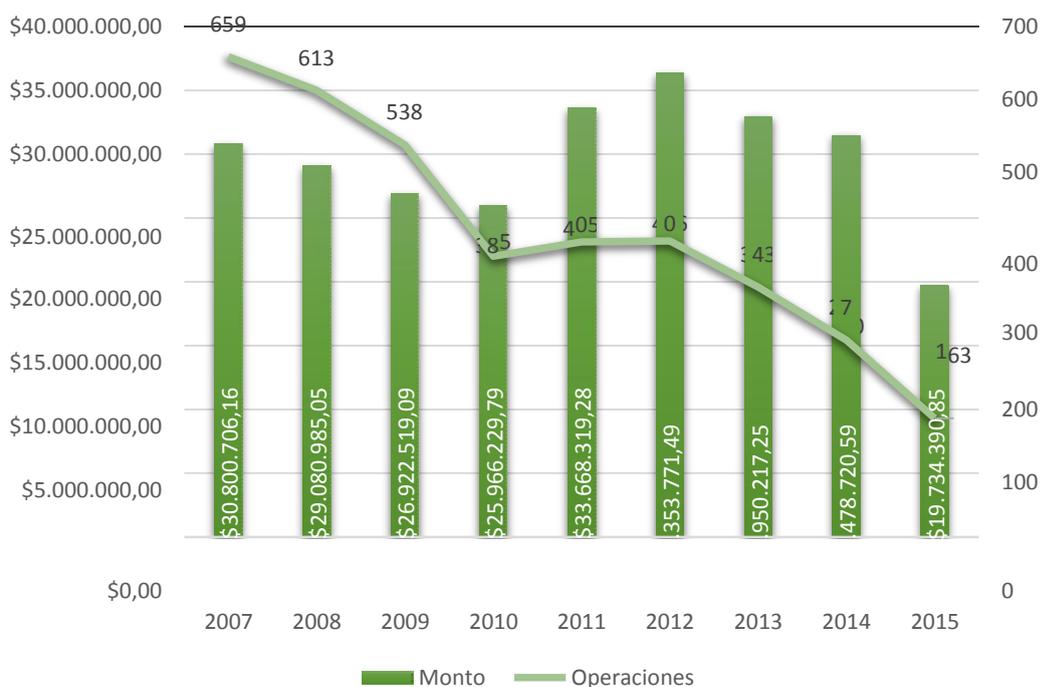
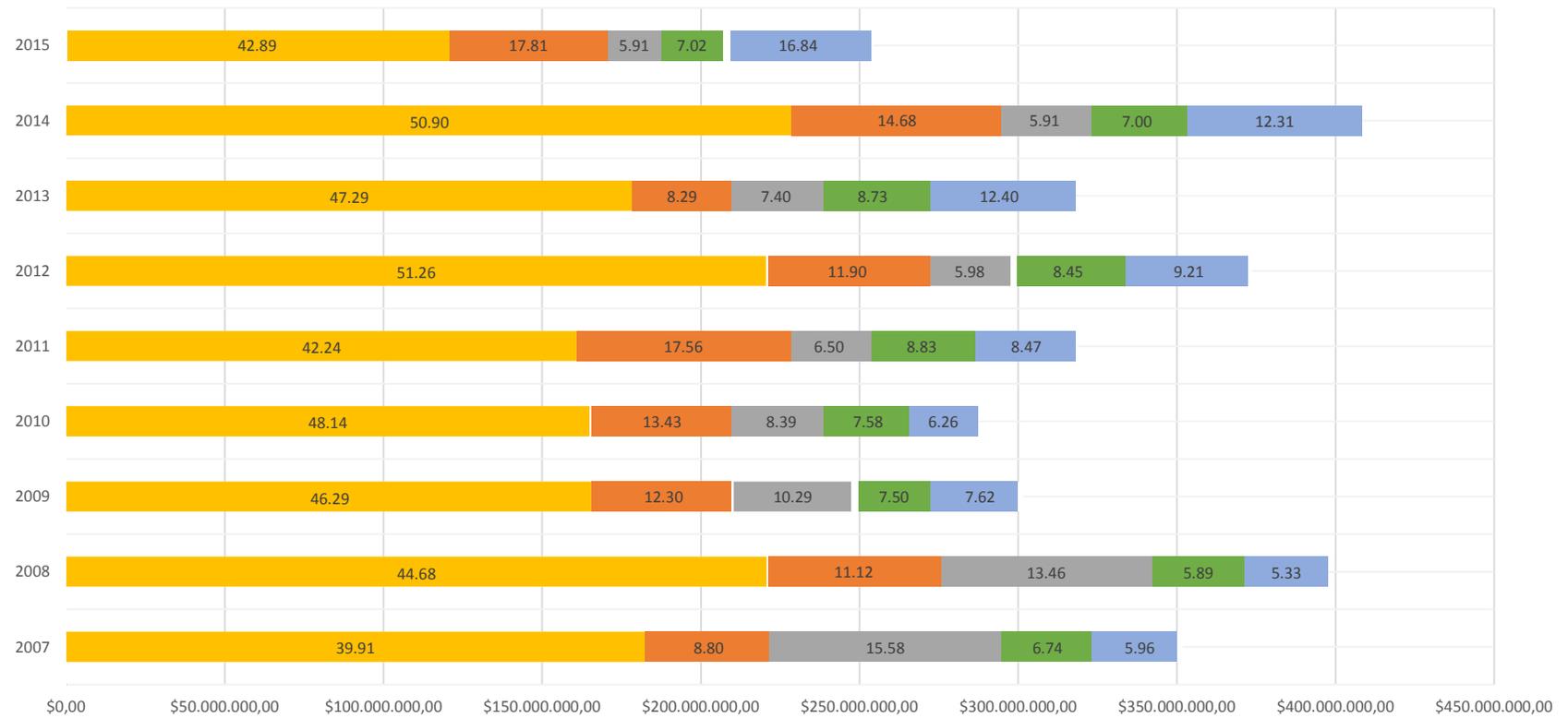


Imagen 10. Monto de crédito hipotecario vs número de operaciones del Banco Bolivariano, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

El banco Bolivariano ocupa la quinta posición por concepto de monto y operaciones de crédito hipotecario durante el 2007 al 2015, llegando a colocar alrededor de \$266 millones entre 3782 operaciones, sus mejores años lo constituyen el 2011, 2012 y 2013, representando cerca del 39% del total de los montos concedidos en créditos hipotecarios, durante el periodo de estudio ha tenido una media de \$70,585 por operación de crédito, ubicándose por encima de la media global de créditos con \$23,818 por operación, el comportamiento del banco ha sido bastante estable a diferencia del año 2015 que ese año más bajo, mostrando la misma tendencia que el resto de los bancos del sector privado con la

realización de menos operaciones con mayor volumen de crédito .



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
■ Pichincha	\$182.404.985,52	\$220.749.307,38	\$166.221.906,19	\$164.904.189,41	\$161.041.950,33	\$220.588.764,44	\$178.434.425,98	\$228.996.936,05	\$120.586.013,94
■ Guayaqui	\$40.210.120,33	\$54.926.092,44	\$44.164.647,96	\$46.015.153,68	\$66.939.334,82	\$51.217.874,30	\$31.271.175,14	\$66.051.334,18	\$50.070.097,97
■ Internacional	\$71.203.130,92	\$66.492.054,35	\$36.949.625,25	\$28.746.444,94	\$24.779.494,47	\$25.736.218,22	\$27.909.298,86	\$26.580.232,31	\$16.613.294,54
■ Bolivariano	\$30.800.706,16	\$29.080.985,05	\$26.922.519,09	\$25.966.229,79	\$33.668.319,28	\$36.353.771,49	\$32.950.217,25	\$31.478.720,59	\$19.734.390,85
■ Produbanco	\$27.221.777,74	\$26.344.659,18	\$27.345.225,92	\$21.428.804,38	\$32.282.282,48	\$39.625.267,94	\$46.808.069,20	\$55.366.384,26	\$47.354.921,51

Imagen 11. Monto y porcentaje de crédito hipotecario de operaciones de los cinco principales bancos privados de Ecuador, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 11, se puede apreciar de forma condensada y relacional el comportamiento de los cinco principales bancos del Ecuador en correlación al monto y número de operaciones por concepto de créditos hipotecarios, apreciándose claramente tres periodos altos en cuanto a colocación de crédito y operaciones realizadas, de los que destaca el año 2014, que representó para el banco Pichincha un total de \$228 millones, ocupando cerca del 50.9% del total del monto de crédito otorgado, el banco de Guayaquil obtuvo cerca de \$66 millones, representando el 14.68% del total, el banco Internacional \$26 millones, representando cerca del 5.91% del total, el banco Bolivariano con cerca de \$31 millones representando cerca del 7% del total y el banco Produbanco con cerca de \$47 millones, representando cerca del 12.31% del total de créditos colocados por la banca privada durante el periodo 2007 a 2015.

Crédito Hipotecario en el Sector Mutual

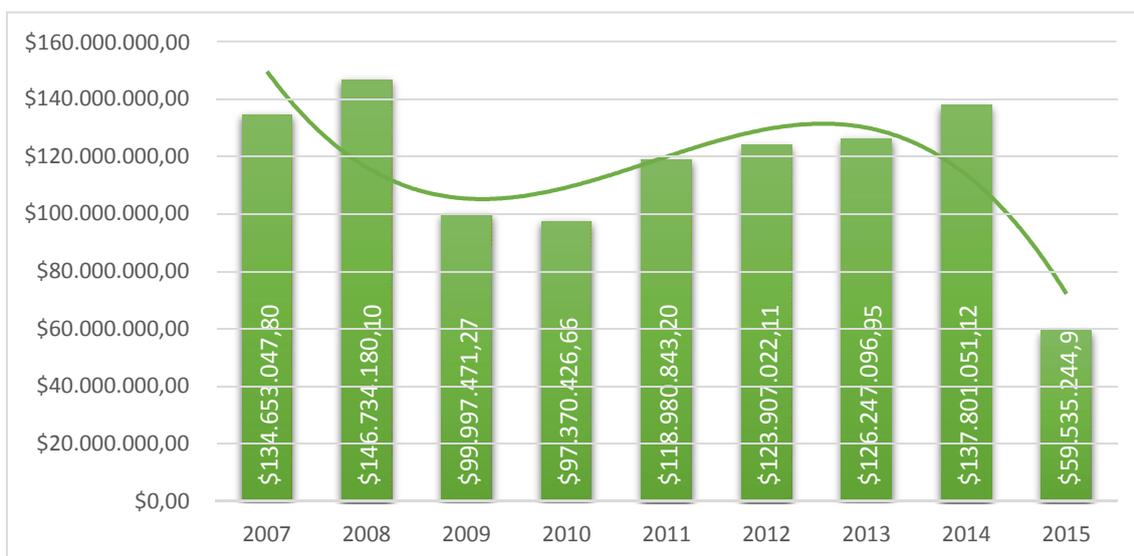


Imagen 12. Monto de crédito hipotecario otorgado por las mutualistas del Ecuador, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En lo relativo a los montos concedidos por crédito hipotecario del sector de las mutualistas del país, se pueden apreciar que los tres periodos más altos lo constituyen el año 2007, con alrededor de \$134 millones, el año 2008 con \$126 millones y el año 2014 con \$137 millones en colocación de créditos hipotecarios, esto tres años representan alrededor del 40% del total del monto concedido por las mutualistas, sumando alrededor de \$420 millones.

Tabla 11
Montos de crédito hipotecario y operaciones realizadas por las mutualistas del Ecuador en el período 2007 a 2015

Año	Monto	Operaciones
2007	\$134,653,047.80	5186
2008	\$146,734,180.10	5476
2009	\$99,997,471.27	3834
2010	\$97,370,426.66	4252
2011	\$118,980,843.20	3752
2012	\$123,907,022.11	3479
2013	\$126,247,096.95	3334
2014	\$137,801,051.12	3393
<u>2015</u>	<u>\$59,535,244.9</u>	<u>1279</u>
	\$1,045,226,384.13	33985

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Las mutualistas, como se aprecia en la tabla 11, han colocado durante el periodo 2007 a 2015 cerca de \$1,045 millones en créditos hipotecarios en alrededor de 33,985 operaciones crediticias, con un promedio anual de \$116,136 millones y \$30,755 por cada operación de crédito.



Imagen 13. Montos vs. Operaciones de crédito hipotecario realizadas por las mutualistas del Ecuador, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

La relación existente entre los montos de crédito hipotecario y la cantidad de operaciones realizadas para este fin, como se aprecia en la Imagen 13, ha tenido una tendencia similar a la de la banca privada. Hasta el año 2010 se realizaron 18,748 operaciones que equivalen a cerca del 55% del total de las operaciones realizadas del 2007 al 2015, con un promedio de \$25,536 por operación de crédito, sin embargo, a partir del año 2011 se realizaron 15,237 operaciones con un promedio de \$37,177 por operación de crédito.

Crédito Hipotecario en el sector de las Financieras

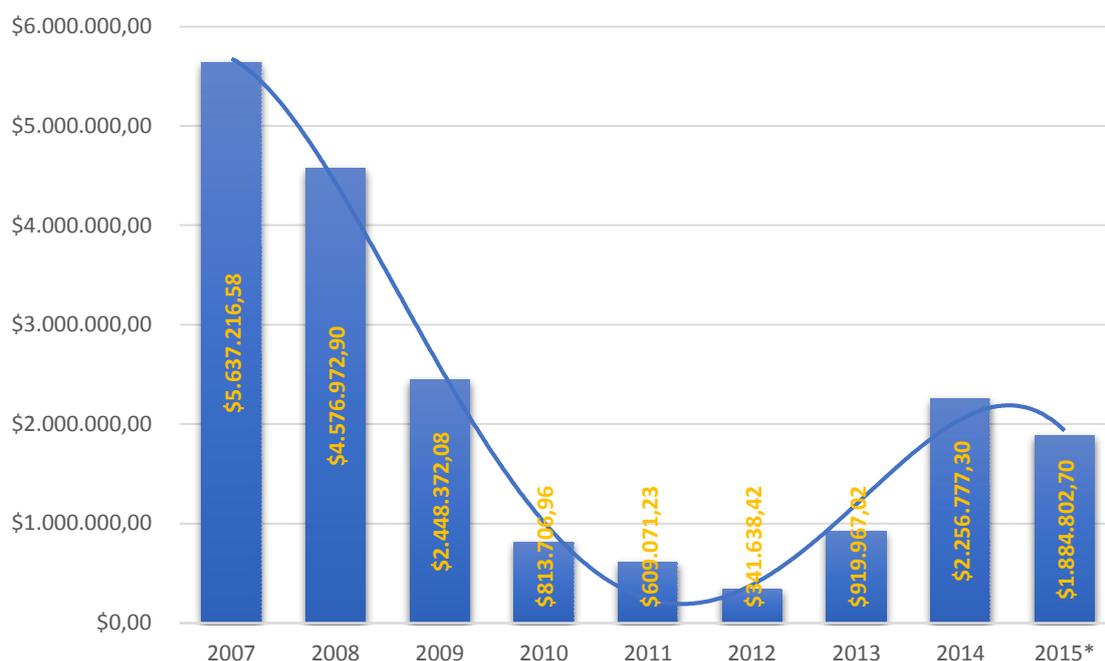


Imagen 14. Monto de crédito hipotecario otorgado por las financieras del Ecuador, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En cuanto a las operaciones de las financieras realizadas en la concesión de crédito hipotecario, se aprecian claramente dos años de mayor colocación de créditos, el año 2007 con alrededor de \$5.6 millones y el año 2008 con \$4.5 millones, estos dos periodos representan cerca del 52% del total de montos concedidos durante el periodo de estudio, sumando alrededor de \$10.2 millones en créditos hipotecarios colocados.

Tabla 9
Montos de crédito hipotecario y operaciones realizadas por las financieras del Ecuador en el período 2007 a 2015

Año	Monto	Operaciones
2007	\$5,637,216.58	279
2008	\$4,576,972.90	206
2009	\$2,448,372.08	110
2010	\$813,706.96	26
2011	\$609,071.23	17
2012	\$341,638.42	9
2013	\$919,967.02	36
2014	\$2,256,777.30	25
2015*	\$1,884,802.70	90
	\$19,488,525.19	898

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Como se aprecia en la tabla 9, las financieras durante el periodo de estudio han colocado un total de \$19,488,525 en alrededor de 898 operaciones de crédito, con un promedio de \$2.1 millones anuales.

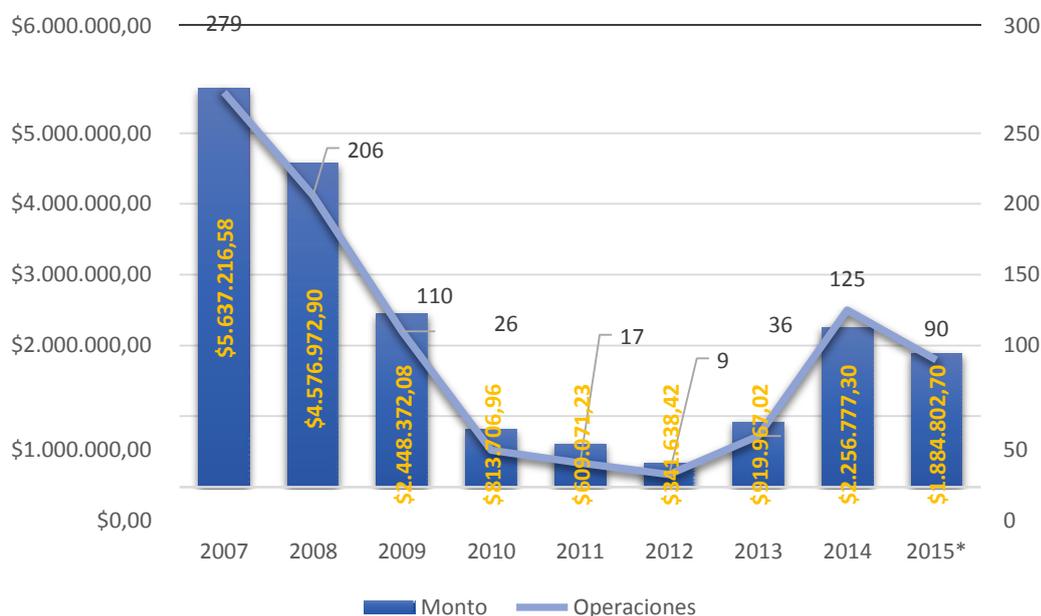


Imagen 15. Monto de crédito versus operaciones de crédito hipotecario realizadas por las financieras del Ecuador, en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Como se aprecia en la Imagen 15, a partir del año 2009 tanto el monto como

las operaciones de crédito hipotecario realizadas por las financieras en el país

disminuyen a la mitad de los dos periodos anteriores, llegando en el año 2012 a representar solamente el 1% de las operaciones totales y el 2% del total del monto de créditos hipotecarios concedidos, este año constituye el más bajo nivel de monto y operaciones, experimentando un repunte a partir del año 2013, para en el año 2014 llegar a ocupar niveles similares a los del año 2009.

Crédito Hipotecario en el Sector Solidario

En la Imagen 16 a continuación, se aprecia el comportamiento del crédito hipotecario otorgado por las Cooperativas versus el número de operaciones.

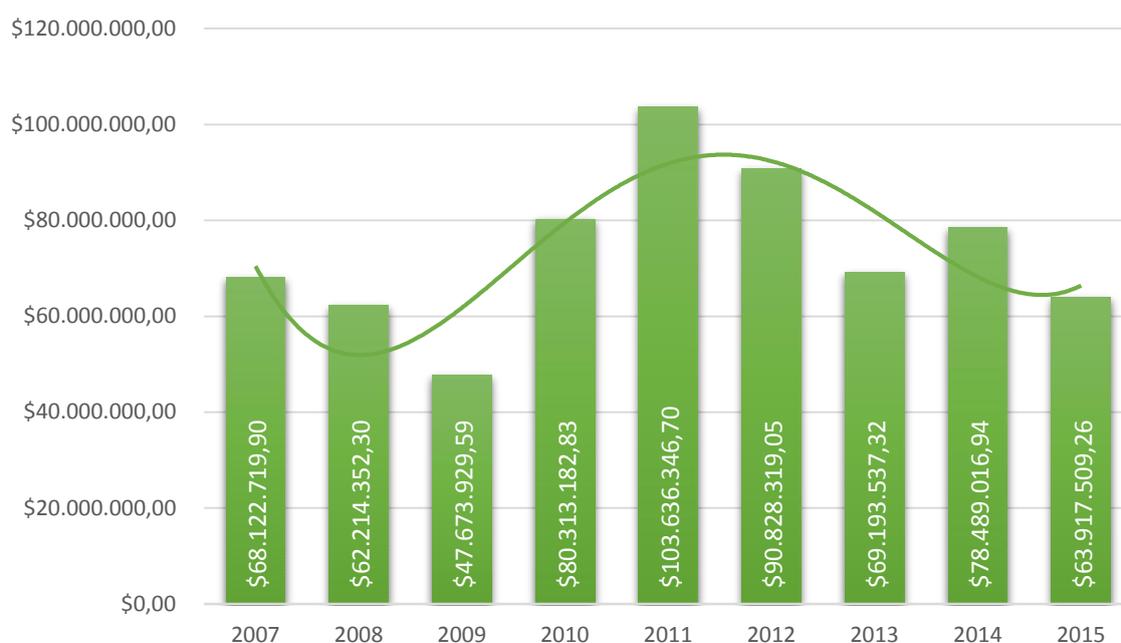


Imagen 16. Monto de crédito otorgado por las cooperativas del país en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, Anuario Estadístico de la Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria

En lo referente al crédito hipotecario colocado por las cooperativas tal como se aprecia en Imagen 16, existen dos periodos en base al Ente Regulador y de Control; desde el año 2007 al 2012 bajo el control de la SBS Superintendencia de Bancos y Seguros) se observa un crecimiento sostenido en base al número de

operaciones versus montos otorgados siendo el año 2011 donde se registran los mayores montos otorgados (\$103 millones en 4445 operaciones). Y el segundo periodo bajo el control de la creada SEPS (Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria) comprendido desde el año 2013 al 2015 en donde el año con mayor monto colocado es el 2014 con \$78 millones en 2683 operaciones, siendo el año 2015 el año con menor monto en los últimos cinco años.

Tabla 12
Montos y operaciones de crédito hipotecario y operaciones realizadas por las cooperativas del Ecuador en el período 2007 a 2015

Año	Monto	Operaciones
2007	\$68,122,719.90	5179
2008	\$62,214,352.30	3709
2009	\$47,673,929.59	2838
2010	\$80,313,182.83	4778
2011	\$103,636,346.70	4445
2012	\$90,828,319.05	3849
2013*	\$69,193,537.32	2769
2014*	\$78,489,016.94	2683
2015*	\$63,917,509.26	2119
	\$664,388,913.89	32369

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, Anuario Estadístico de la Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria
*SBS y SEPS

Como se observa en la tabla 12, las Cooperativas durante el período 2007 a 2015 han colocado un total de \$664,388,913 en alrededor de 32,369 operaciones crediticias, con un promedio anual de \$73 millones y de \$20,525 por operación de crédito.

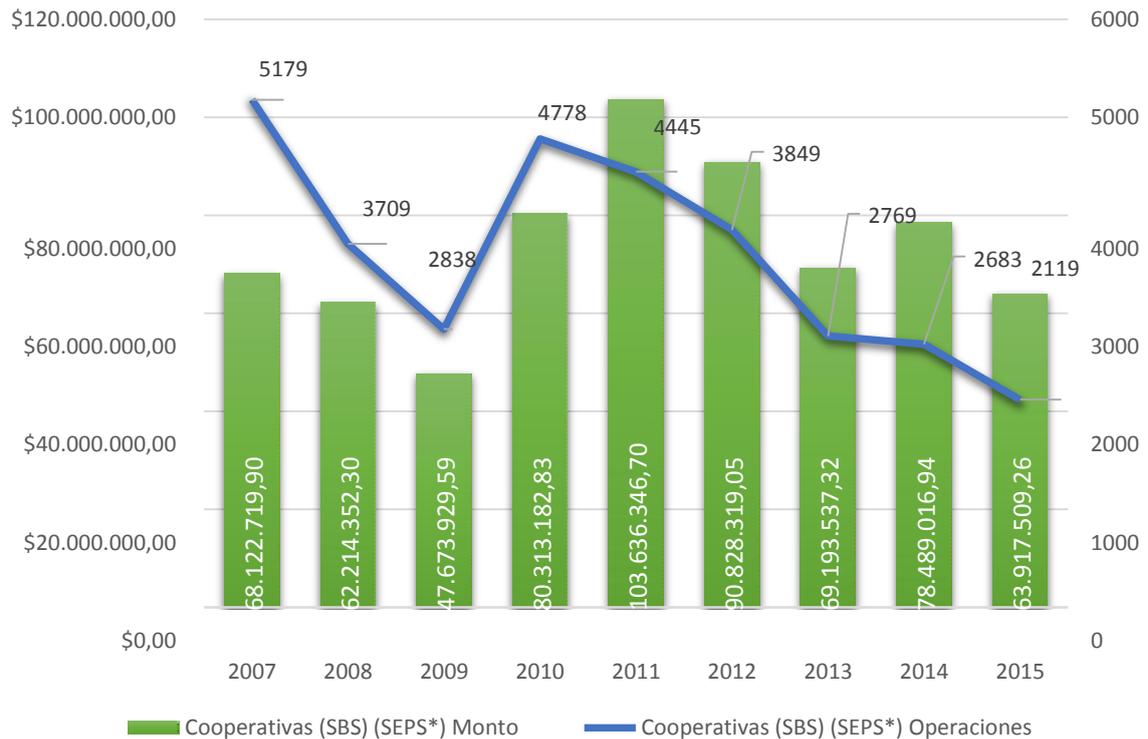


Imagen 17. Monto de crédito versus operaciones realizadas por las cooperativas del país en el período 2007 a 2015

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, Anuario Estadístico de la Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria

En la Imagen 17 se aprecia que el crédito hipotecario otorgado por las cooperativas ha seguido una tendencia similar a la de la banca pública y las mutualistas, es decir un menor número de operaciones con un mayor monto y volumen de crédito. El año 2011, 2012 y 2014, representan los periodos de mayor colocación de crédito, llegando a representar cerca del 42% del total del monto concedido, con un promedio en estos tres periodos de \$90 millones anuales colocados en créditos hipotecarios en 10,977 operaciones crediticias.

Crédito Hipotecario en la Banca Pública

Créditos Hipotecarios del Banco del Pacífico

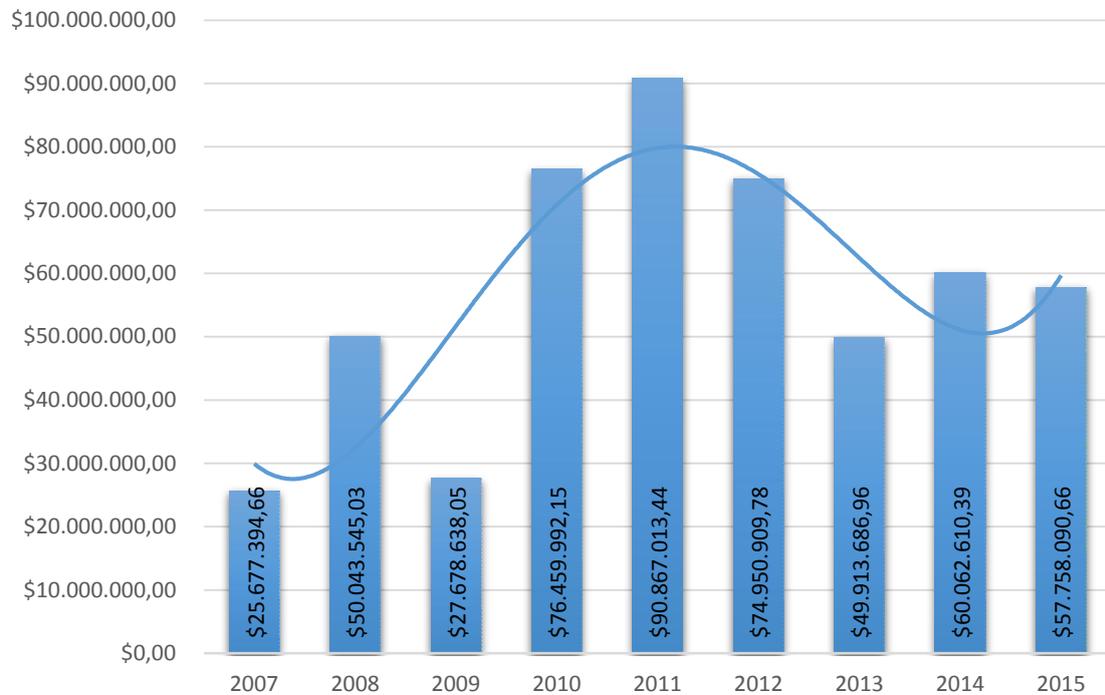


Imagen 18. Monto de Créditos Hipotecarios del Banco del Pacífico en el período 2007 – 2014.

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

El banco del pacífico por concepto de créditos hipotecarios durante el periodo de estudio ha tenido tres años que podrían ser considerados como los de mayor colocación de crédito, el año 2010, 2011 y 2012, y como se aprecia en la Imagen 18, comprenden alrededor de \$242 millones equivalente al 47% del total otorgado. Durante este periodo el banco del pacífico colocó una media de \$57 millones por conceptos de créditos para viviendas.

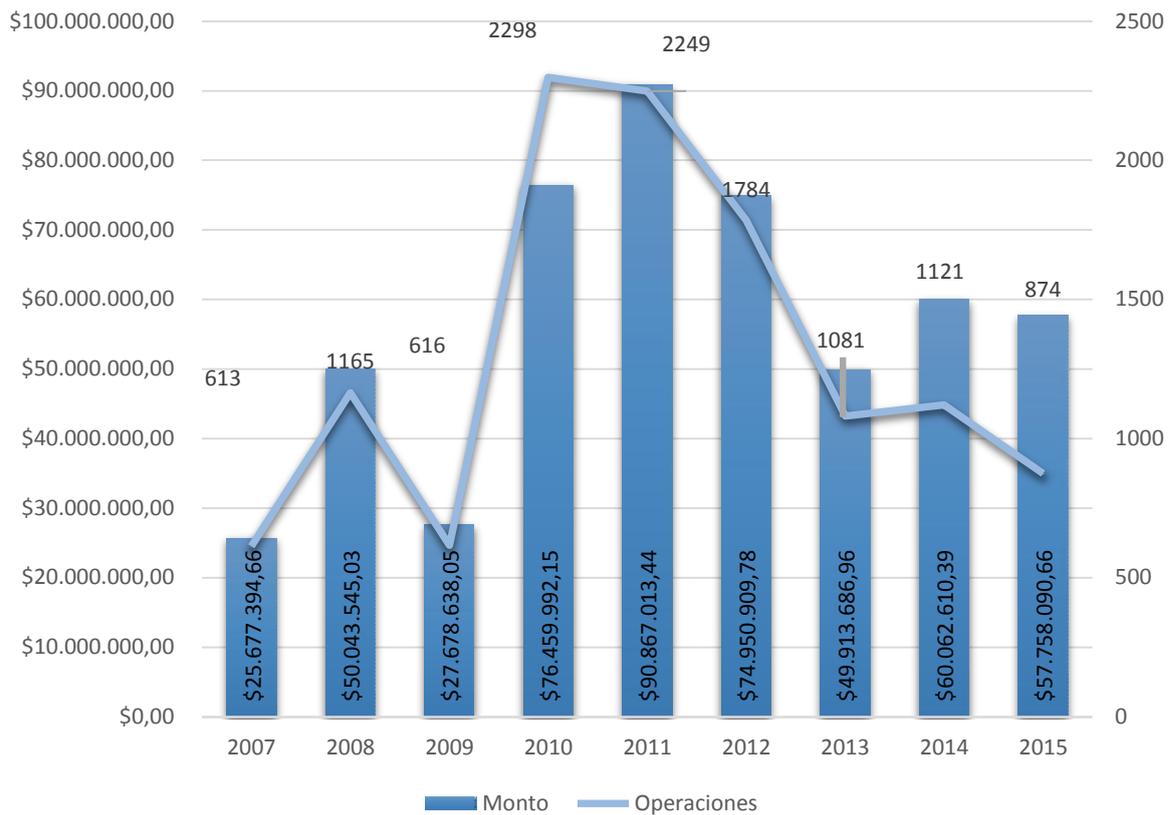


Imagen 19. Monto de Créditos Hipotecarios vs. Operaciones del Banco del Pacífico en el periodo 2007 – 2014.

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Al comparar el monto otorgado en créditos hipotecarios versus la cantidad de operaciones crediticias que realiza el banco del pacífico del 2007 al 2014, se aprecia en la Imagen 19 una tendencia similar a la observada en la banca privada y las entidades del sector solidario, durante este tiempo el banco realizó 11,801 operaciones crediticias que equivalen a un monto de \$513 millones, con un promedio de \$43,505 por operación crediticia.

Créditos Hipotecarios del Banco Ecuatoriano de la Vivienda

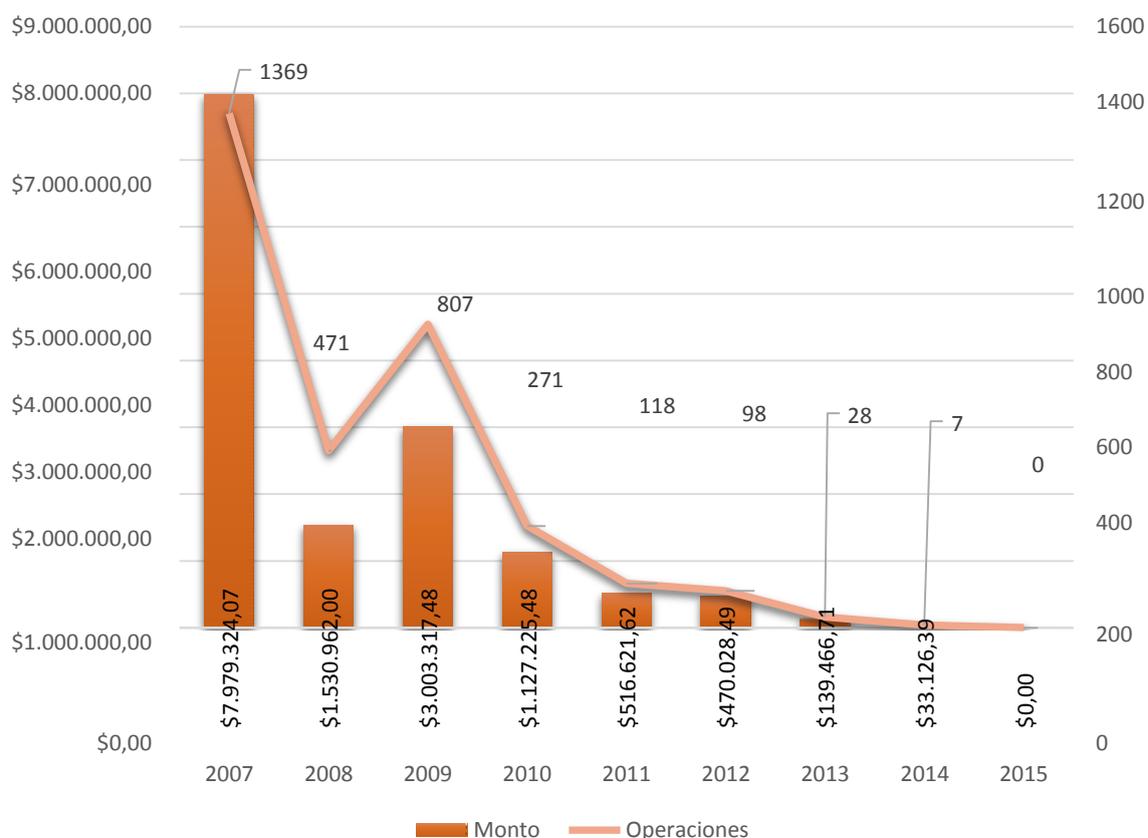


Imagen 20. Monto de Créditos Hipotecarios vs. Cantidad de Operaciones del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el período 2007 a 2014.

Fuente: Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 20 se puede apreciar el comportamiento del crédito otorgado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda desde el año 2007 hasta el año 2014 y como se puede observar en el período considerado para este estudio el año que registra mayores operaciones y montos colocados es el año 2007 con \$7,9 millones y 1,369 operaciones que equivalen alrededor del 54% del total desembolsado por concepto de créditos para viviendas.

Durante el periodo de estudio se observa que el banco colocó un total de \$14.8 millones y realizó alrededor de 3169 operaciones, con una media anual de \$1,8 millones en créditos hipotecarios y un promedio de \$4,670 por transacción

realizada.

Créditos Hipotecarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS

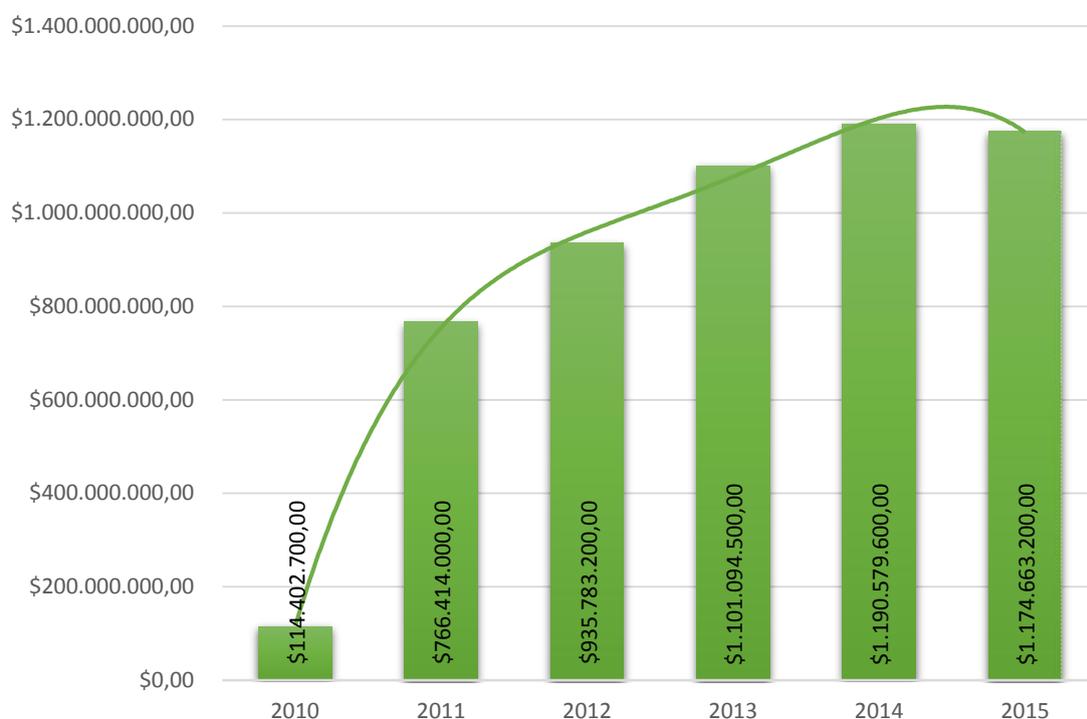


Imagen 21. Monto de Créditos Hipotecarios del el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS en el periodo 2007 – 2015.

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

En la Imagen 21 se puede apreciar la evolución de los créditos hipotecarios por parte del banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, desde el inicio de sus operaciones en el año 2010, año desde el cual sus operaciones han ido incrementando y como es notorio su comportamiento ha sido sostenido y al alza, durante los seis años de operación incluidos en el período estudio 2007 a 2015, el banco ha colocado un total de \$5,282,937,200, con una media de \$880 millones anuales.

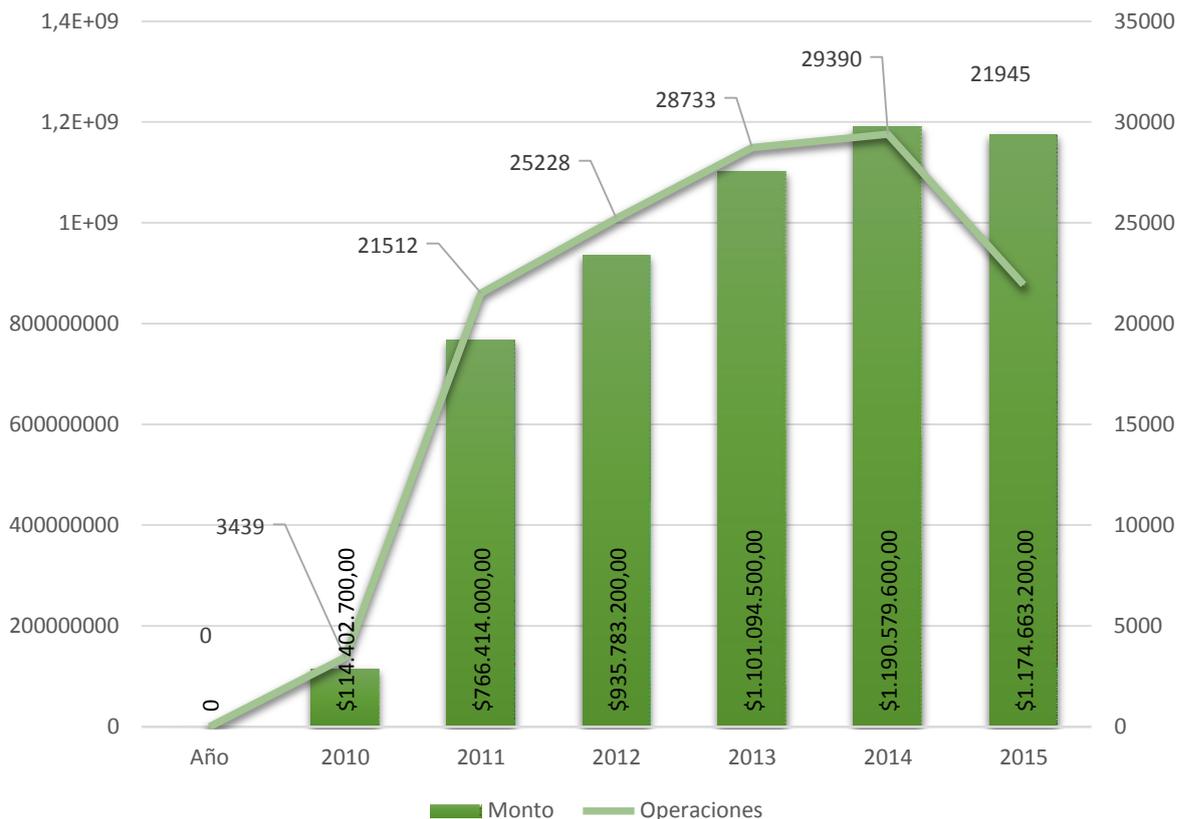


Imagen 22. Monto de Créditos Hipotecarios vs. Cantidad de operaciones del el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS en el periodo 2007 – 2015.

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Al analizar la evolución del monto de crédito versus las operaciones realizadas por el banco, tal como se observa en la Imagen 22, se puede observar que tanto las operaciones como los montos colocados han tenido un comportamiento similar, con diferencia del año 2015 en el que se colocó \$1174 millones en 21,925 operaciones, durante este tiempo en promedio cada operación de crédito realizada por el banco equivale a \$40,560.

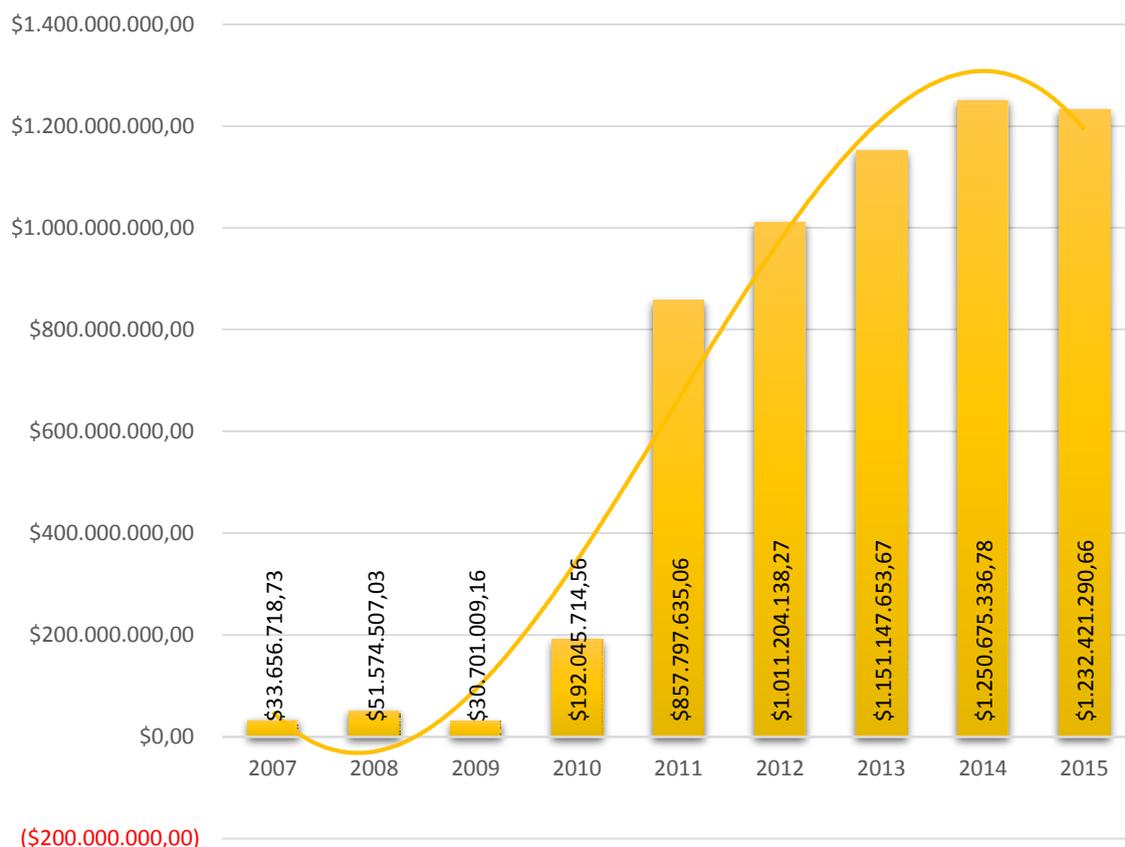


Imagen 23. Monto de Créditos Hipotecarios de la Banca Pública en el período 2007 - 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 23 se puede apreciar el comportamiento por el total de los montos de crédito hipotecario concedidos por el total de la banca pública, esto es el BIESS, BEV, Banco del Pacífico y CFN², durante el periodo 2007 a 2015. Período en el que la banca pública realizó un total de 145,220 transacciones de crédito, equivalentes a \$5.811 millones, con una media anual de colocación de crédito de alrededor de ese \$645 millones.

² Sólo en los años 2009 y 2010.

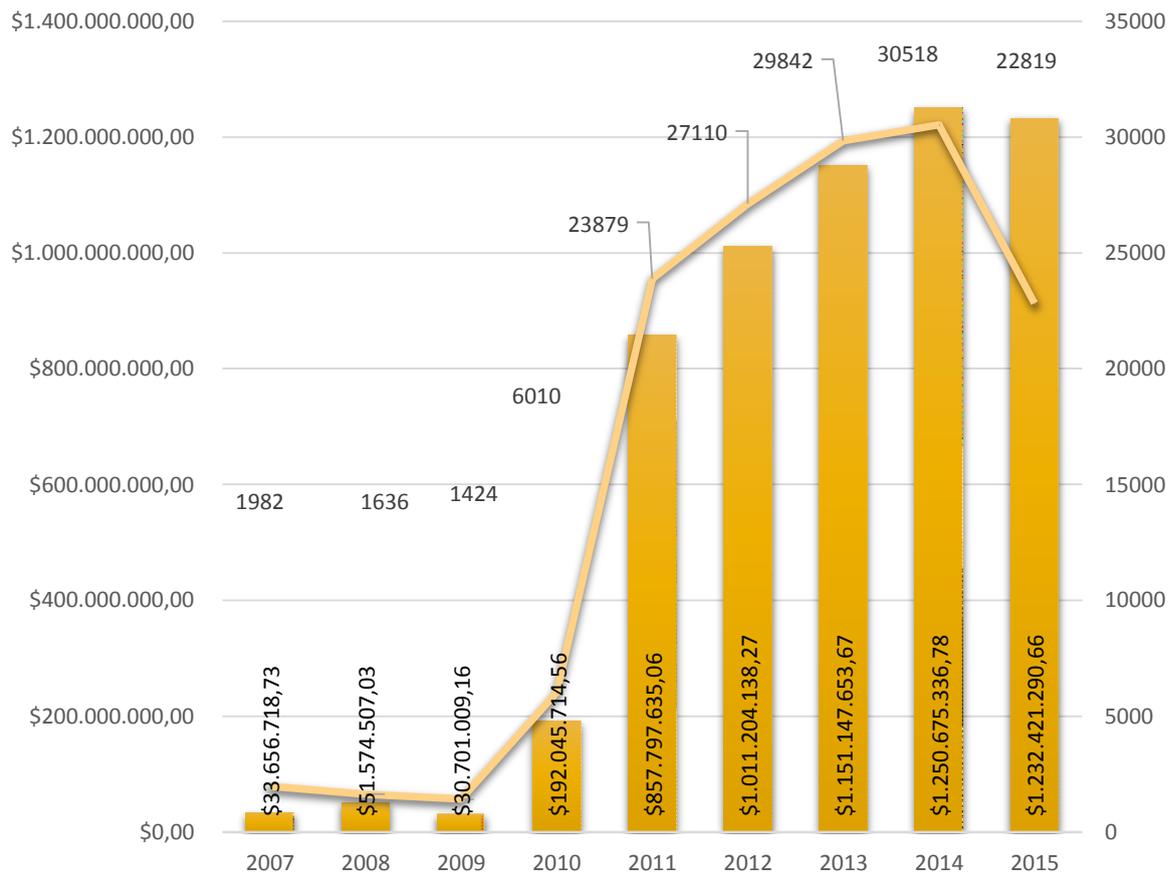


Imagen 24. Monto de Créditos Hipotecarios vs. Cantidad de operaciones de la Banca Pública en el período 2007 - 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Al analizar la relación del monto de los créditos hipotecarios versus la cantidad de operaciones que realizó la banca pública durante el período de estudio, se puede observar que a partir del año 2011 al 2015 se realizaron alrededor del 93% del total de operaciones crediticias y durante estos cinco años se colocó cerca del 94% del total del monto concedido por conceptos de créditos para viviendas, con un promedio de \$40,016 por cada operación de crédito.

Tabla 13

Total, de Créditos Hipotecarios y operaciones de la Banca Pública en el período 2007 - 2015

Inst. Financieras Publicas y BIESS		
Año	Monto	Operaciones
2007	\$33,656,718.73	1982
2008	\$51,574,507.03	1636
2009	\$30,701,009.16	1424
2010	\$192,045,714.56	6010
2011	\$857,797,635.06	23879
2012	\$1,011,204,138.27	27110
2013	\$1,151,147,653.67	29842
2014	\$1,250,675,336.78	30518
2015	\$1,232,421,290.66	22819
	\$5,811,224,003.92	145220

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la tabla 13 se puede apreciar el monto total de los créditos colocados por el sector de la banca pública en el Ecuador durante el periodo 2007 a 2015, así como el total de las operaciones crediticias para dicho fin. Se aprecia fácilmente que desde el año 2010 en el que empiezan las operaciones del BIESS, el monto de créditos hipotecarios, así como del número de operaciones realizadas se incrementa dramáticamente, y como se analizarán el siguiente capítulo el porcentaje de participación del sector de los bancos privados y del sector solidario es afectado directamente por las operaciones de crédito a nivel hipotecario del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Conclusiones del Análisis del Crédito Hipotecario de la Banca Pública y Privada

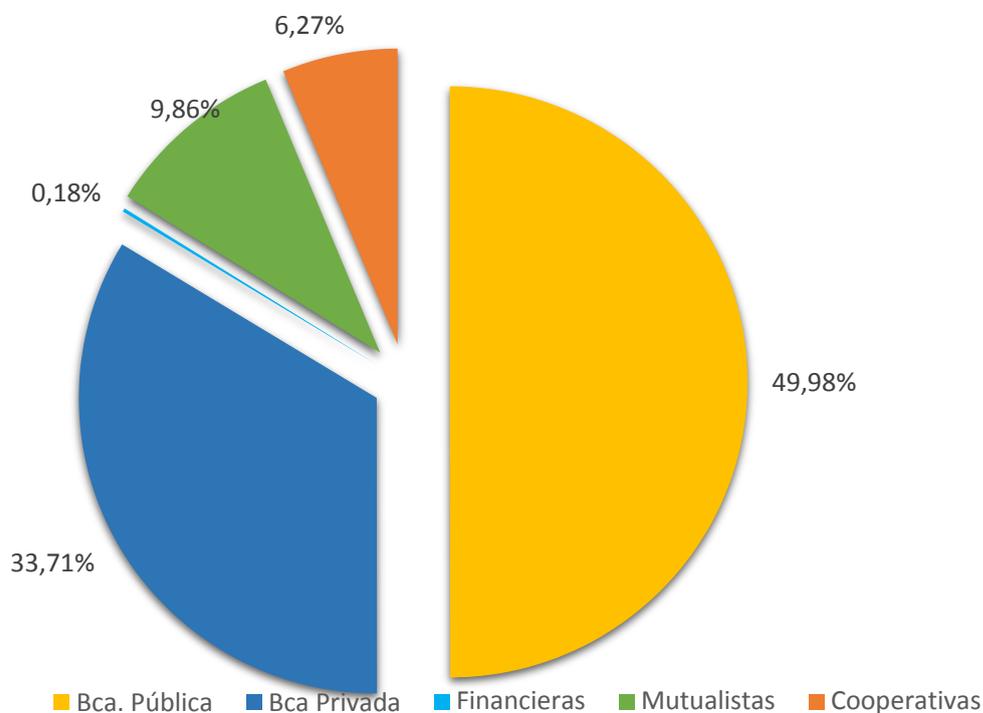


Imagen 25. Participación porcentual de los actores del sistema financiero ecuatoriano en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el período 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 25 se puede apreciar la composición proporcional de los distintos actores del sistema financiero ecuatoriano involucrados en el otorgamiento de los créditos hipotecarios en el período 2017 a 2015, a simple vista se puede observar que aproximadamente 50% del total de los créditos hipotecarios y pertenecen a la banca estatal, quien se ha convertido en el principal actor seguido de las instituciones de la banca privada con un 33.71%, en tercer lugar el sector mutual ocupando 9.86% del total de los créditos, en cuarto lugar el sector de las Cooperativas, pertenecientes al sector de la economía popular y solidaria con un 6.27% y en último lugar las financieras con un 0.18%.

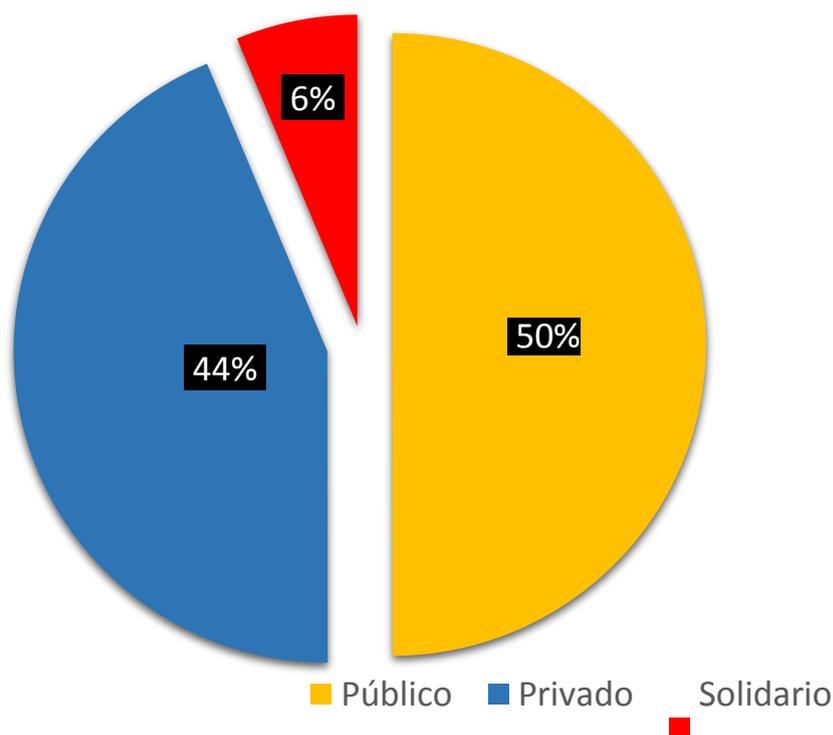


Imagen 26. Participación porcentual condensada de los sectores del sistema financiero ecuatoriano en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el período 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Si se consideran de forma condensada a los actores del sistema financiero que inciden en el otorgamiento de los créditos hipotecarios, podemos deducir tres grupos principales, el sector público, el sector privado y el sector solidario. En el *sector público* están conglomerados el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y la Corporación Financiera Nacional, en el *sector privado* están incluidos los bancos privados, las financieras y las mutualistas y en el *sector solidario* se encuentran las Cooperativas de ahorro y crédito del país.

Al realizar esta agrupación, se puede observar una participación más incluyente del sector privado que alcanza un 44% del total de los créditos ofertados

durante el período estudio, un 6% correspondiente al sector de la economía popular y solidaria y un 50% para la banca pública.

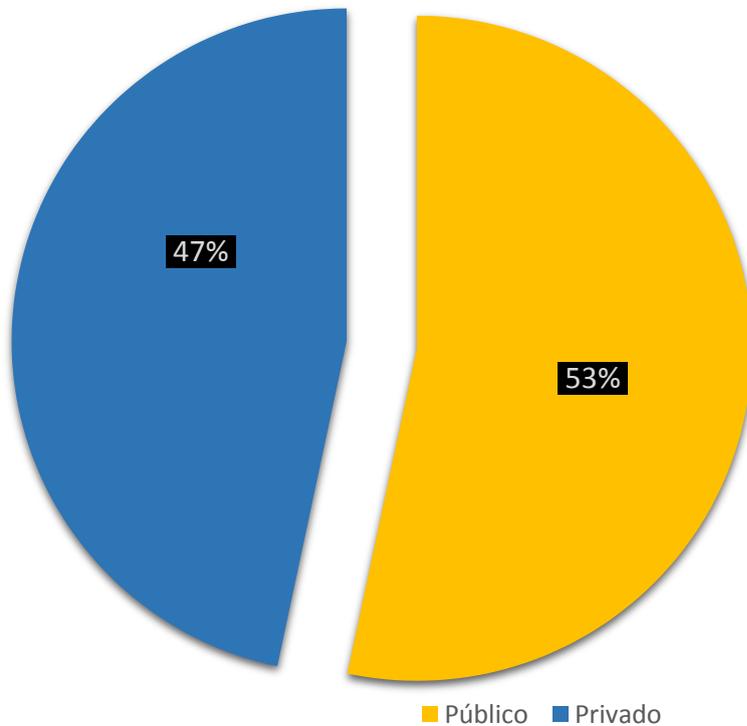


Imagen 27. Participación porcentual de la banca pública y la banca privada en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el período 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Debido a que el enfoque de este estudio es exclusivamente orientado al sector público y al sector de la banca privada como tal, en la Imagen 27 podemos apreciar que del total de los créditos hipotecarios ofertados sin considerar el del sector solidario, durante el periodo 2007 a 2015, la banca pública ocupa un 53% en la concesión de estos créditos y la banca privada un 47% del total concedido.

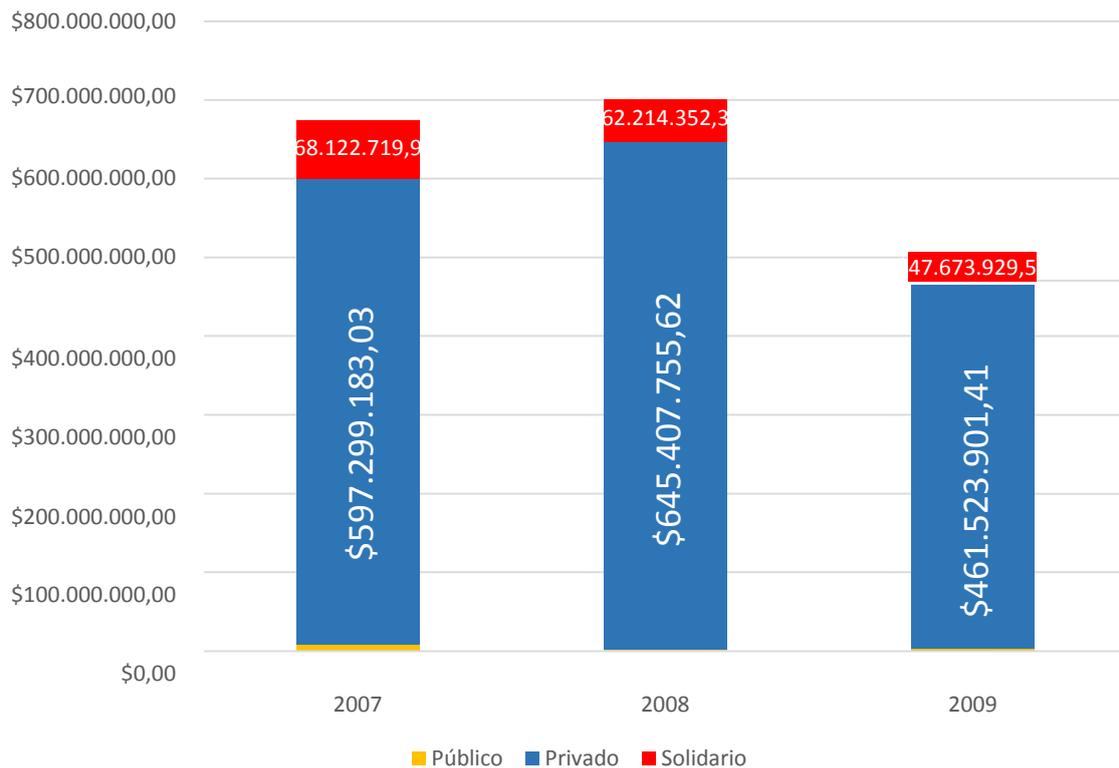


Imagen 28. Participación de la banca pública y privada antes de la aparición del BIESS

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Hasta antes de la aparición del BIESS, el sector de la banca privada tenía a su haber más del 91% del total de otorgamiento por conceptos de crédito hipotecario, con un total de \$1,704 millones en otorgamiento de crédito y una participación de menos del 1% por parte de la banca pública, que hasta ese entonces estaba conformada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en lo relativo al otorgamiento de créditos hipotecarios.

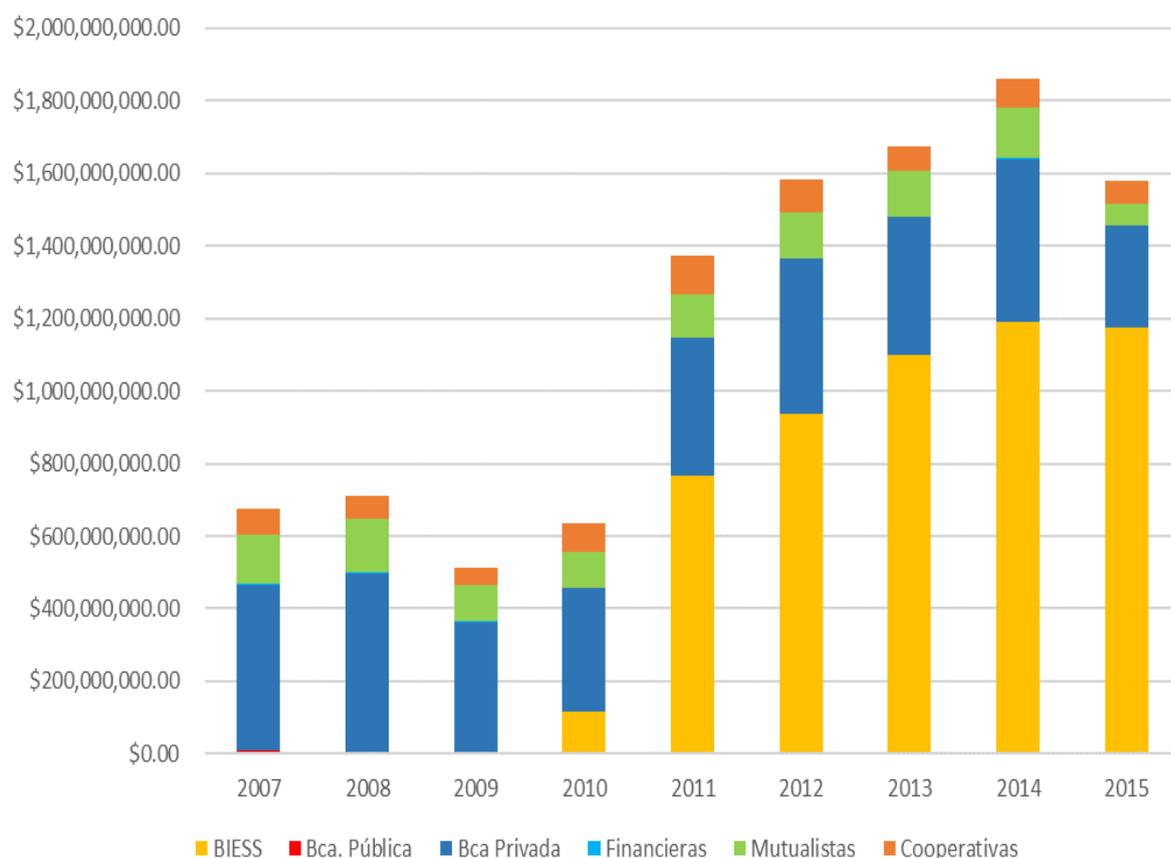


Imagen 29. Evolución de la participación de los principales actores del sistema financiero ecuatoriano en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el periodo 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 29, se puede apreciar de manera más objetiva la evolución que han tenido los créditos hipotecarios en el Ecuador como resultado de la intervención y consolidación de la banca pública como uno de los principales actores en el otorgamiento de créditos.

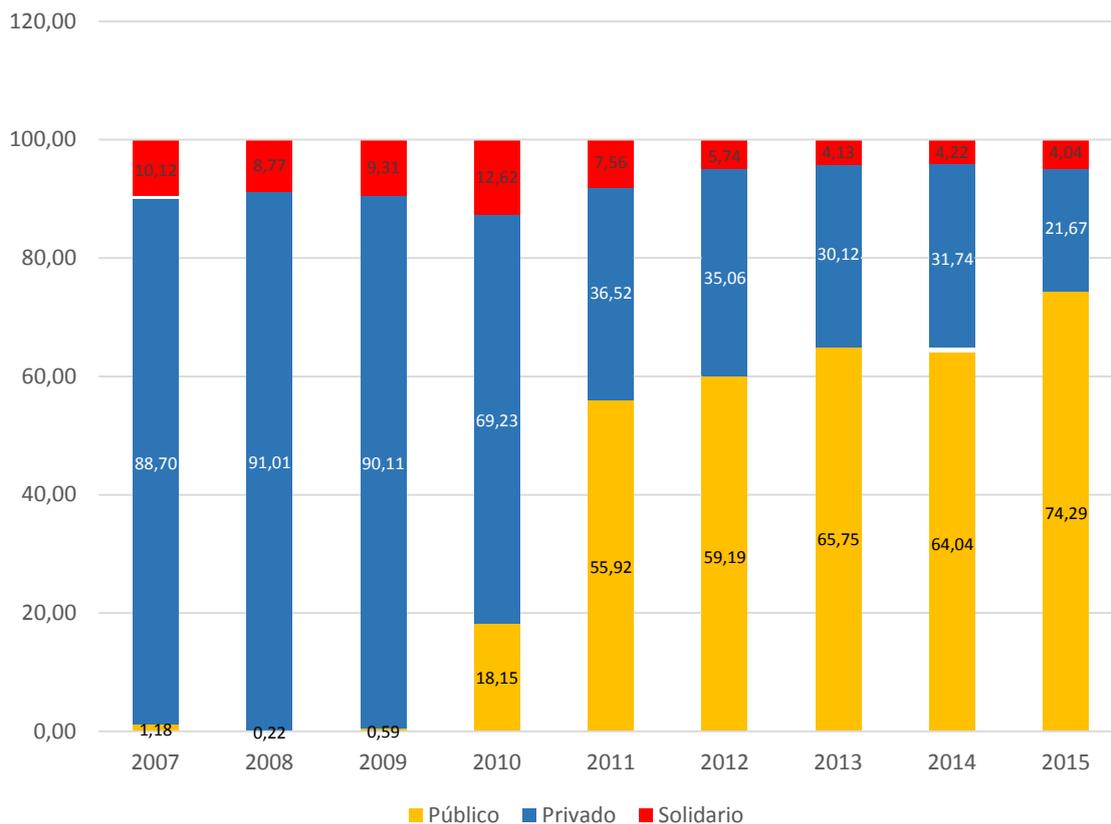


Imagen 30. Evolución de la participación consolidada de los sectores público, privado y solidario en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante el periodo 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 30 al realizar una segmentación del mercado de oferta de créditos, dividiéndolo en tres sectores, se puede apreciar que hasta el año 2009 el principal proveedor de créditos era la banca privada, y a partir del año 2011, en cambio, la participación de la banca privada a pesar de mantenerse estable y experimentar ligeros incrementos, queda en segundo plano, siendo la banca del sector público la que pasa a tener una posición de hegemonía en el sector crediticio.

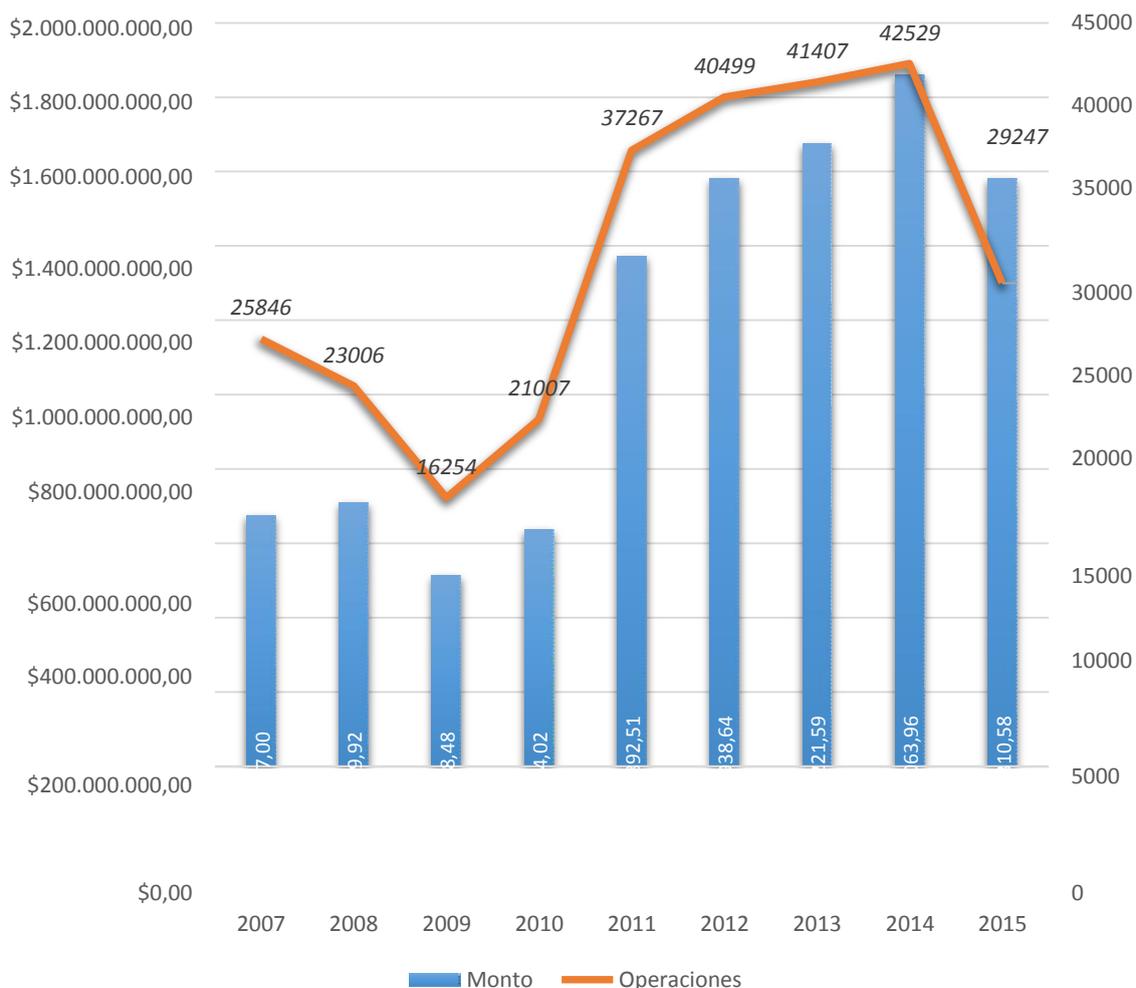


Imagen 31. Evolución del monto total vs operaciones por concepto de créditos hipotecarios en el Ecuador durante el periodo 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 31 se puede observar que a lo largo del período estudio comprendido entre el año 2007 a 2015, en el Ecuador se han colocado alrededor de \$11,000 millones en créditos hipotecarios, otorgados en alrededor de 277,000 operaciones de crédito, incluido el sector de los bancos privados, la banca pública, las financieras, las mutualistas y el sector de la economía popular y solidaria. Colocándose una media anual de \$1,177 millones, y realizándose un promedio de 30,785 operaciones crediticias anuales, con un valor promedio de \$38,257 por operación de crédito.

Tabla 14

Total, de Créditos Hipotecarios del sector público, privado y solidario en el período 2007 - 2015

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Público	\$7,979,324.07	\$1,530,962.00	\$3,003,317.48	\$115,529,925.48	\$766,930,521.62	\$936,253,228.49	\$1,101,233,966.71	\$1,190,612,726.39	\$1,174,663,200.00
Privado	\$597,299,183.03	\$645,407,755.62	\$461,523,901.41	\$440,713,835.71	\$500,818,921.19	\$554,586,391.10	\$504,523,717.56	\$589,997,320.63	\$342,592,601.32
Solidario	\$68,122,719.9	\$62,214,352.30	\$47,673,929.59	\$80,313,182.83	\$103,636,346.70	\$90,828,319.05	\$69,193,537.32	\$78,489,015.94	\$63,917,509.26
	\$673,401,227.00	\$709,153,069.92	\$512,201,148.48	\$636,556,994.02	\$1,371,385,892.51	\$1,581,667,938.64	\$1,674,951,221.59	\$1,859,099,063.96	\$1,581,173,310.58

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

Tabla 15

Total, de operaciones crediticias por concepto de créditos hipotecarios del sector público, privado y solidario en el período 2007 - 2015

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Op-Público	1,369	471	807	3,710	21,630	25,326	28,761	29,397	21,945
Op-Privado	19,298	18,826	12,603	12,513	11,132	11,314	9,877	10,149	5,183
Op-Solidario	5,179	3,709	2,838	4,778	4,445	3,849	2,769	2,683	2,119
	25,846	23,006	16,254	21,007	37,267	40,499	41,407	42,529	29,247

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la tabla 14, se puede apreciar el comportamiento y evolución de los créditos hipotecarios durante el periodo 2007 a 2015, apreciándose que en el sector público tiene una marcada incidencia la creación del BIESS, siendo que a partir del año 2011 supera la participación de la banca del sector privado y de las instituciones del sector solidario en más de \$250 millones, y su participación se incrementa hasta el año 2015, siendo el 2014 el mejor año para la banca pública que pudo colocar \$1,190 millones por conceptos de créditos hipotecarios. El sector privado muestra un comportamiento bastante sostenido, con diferencia del año 2015 que fue ese año más bajo, sin embargo, ha colocado en promedio \$515 millones anuales de créditos hipotecarios en el país, siendo el año 2008 su mejor periodo. El sector de la economía popular y solidaria ha presentado algunas fluctuaciones en la concesión de créditos hipotecarios, colocando una media anual de \$73 millones, siendo el año 2011 el de mayor colocación de créditos con \$103 millones.

En este mismo sentido, la tabla 15 contiene el total de las operaciones realizadas para el otorgamiento de créditos hipotecarios, para el sector público hasta el año 2009 tenía un promedio de 882 operaciones crediticias anuales, incrementándose a partir del año 2010, con una media de 21,794 operaciones, siendo el año 2014 en el que se realizaron una mayor cantidad de movimientos con un total de 29,397. Las operaciones de crédito realizadas en el sector privado, al contrario del sector público han experimentado un decremento en su cantidad, siendo el año 2007 el que registra un mayor número de operaciones realizadas por concepto de créditos hipotecarios con un total de 19,298, pasa al año 2015 realizar 5183 operaciones, presentando una media anual de operaciones de crédito de 12,364 transacciones. El sector de la economía popular y solidaria, ha

experimentado un comportamiento similar al de la banca privada, aunque con una variación en menor medida, siendo el año 2007 en el que se realizaron una mayor cantidad de operaciones con un total de 5179 y sea mantenido con una media de 3596 operaciones durante el periodo 2007 a 2015.

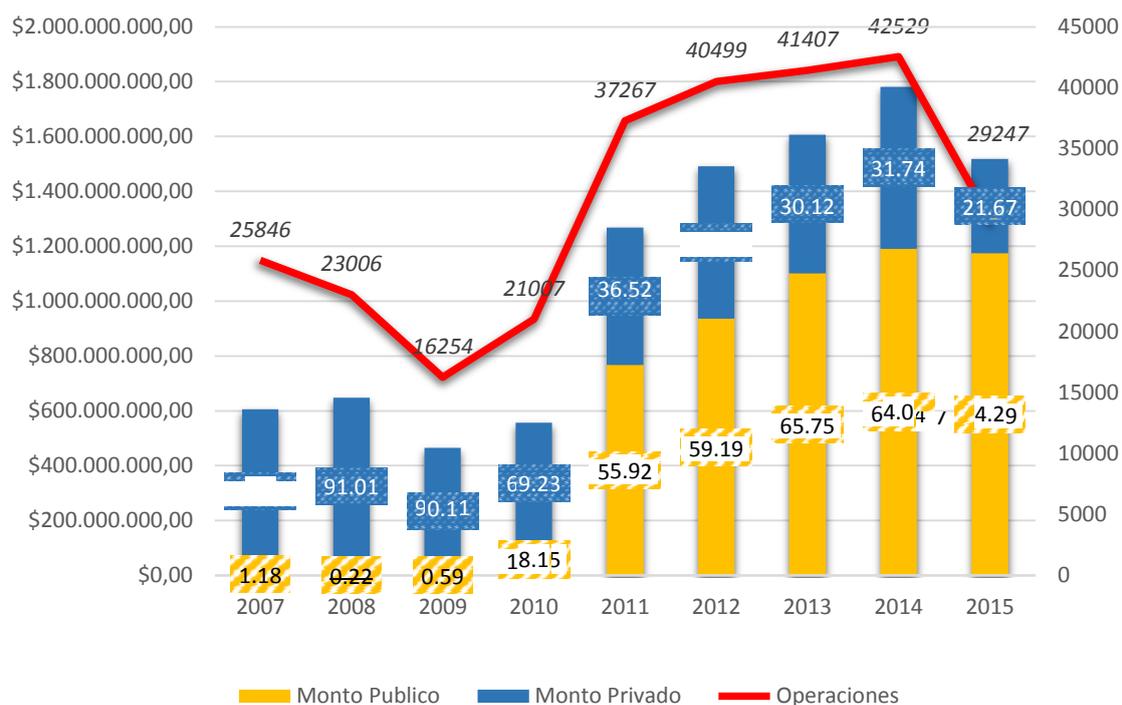


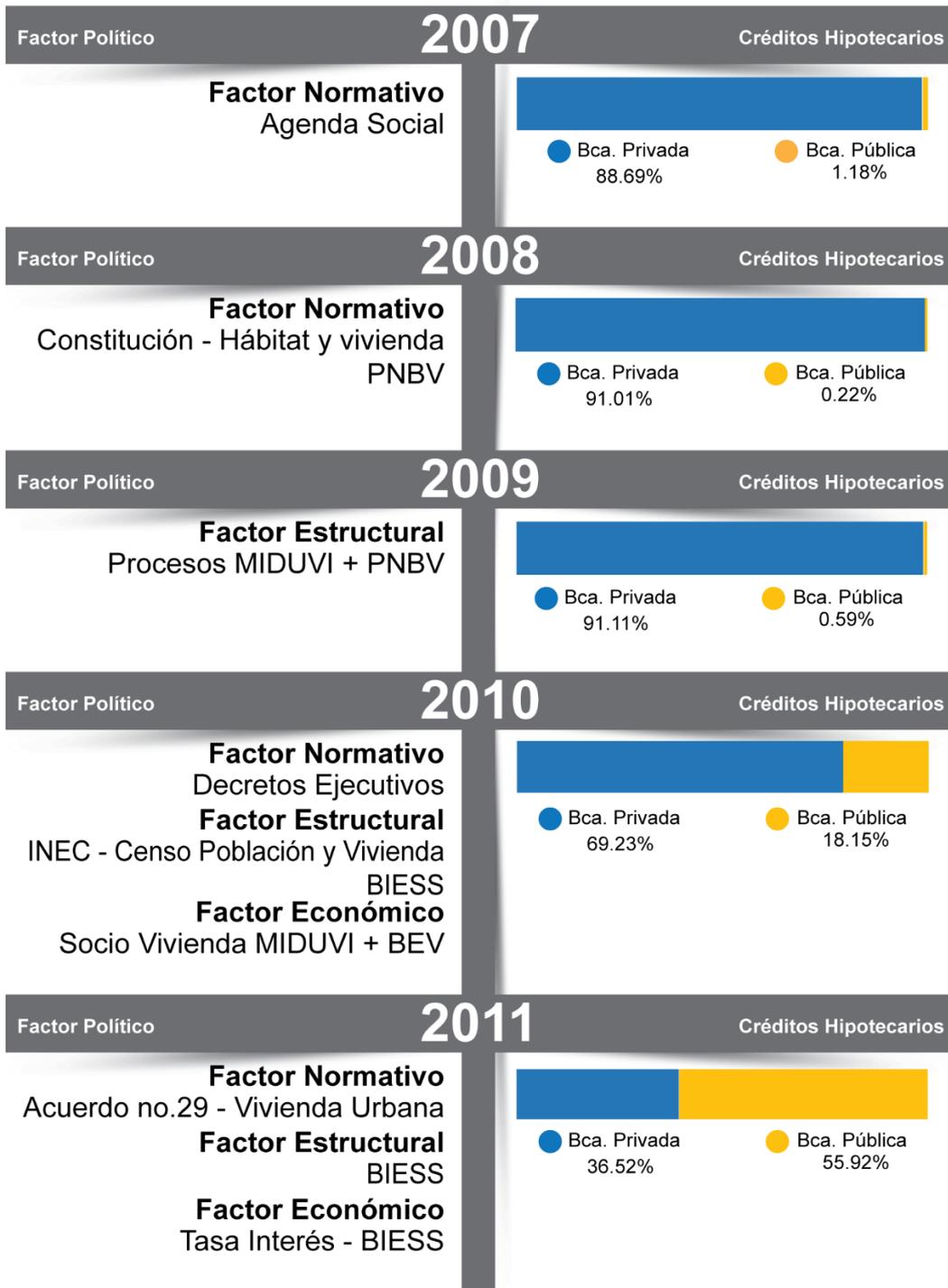
Imagen 32. Evolución y participación porcentual del monto vs operaciones por concepto de créditos hipotecarios de la banca pública y privada en el Ecuador durante el periodo 2007 a 2015

Fuente: Informe Estadístico del Banco del instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Series Anuales de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador

En la Imagen 32 se aprecia muy objetivamente la evolución del crédito hipotecario en el Ecuador en el período de estudio, así como el porcentaje de participación proporcional de la banca pública y la banca privada en correlación con el número de operaciones crediticias realizadas durante los diferentes años. Como se mencionó en párrafos anteriores hasta el año 2010 los montos concedidos por los bancos privados conformaban hasta el 91% del total de la oferta crediticia, panorama que cambia en menor medida desde el año 2010 con la creación del

BIESS, para posteriormente del año 2011 hasta el año 2015, disminuir el porcentaje de participación en el monto total de créditos hipotecarios concedidos en el país por parte de los bancos privados hasta conformar el 21% de la oferta, pasando a ser la banca pública quien ocupe hasta el 74% del total de los montos concedidos por créditos hipotecarios.

A continuación, se realizan la operacionalización de las variables independiente y dependiente, interrelacionando los distintos factores de política pública con la evolución porcentual de la participación de la banca pública y privada en el monto y colocación de créditos hipotecarios durante el periodo de estudio comprendido entre el año 2007 al año 2015.



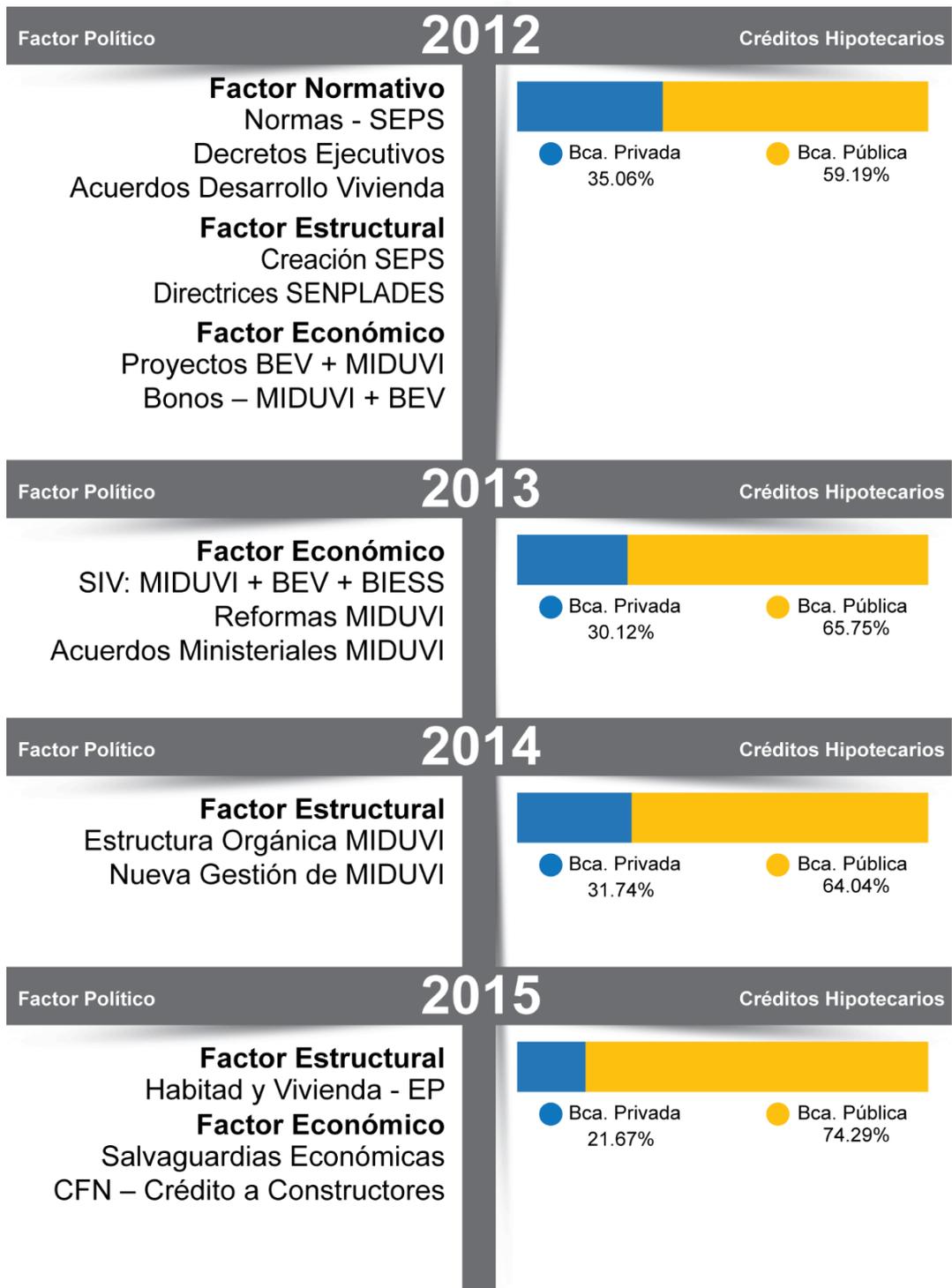


Imagen 33. Operacionalización de la variable independiente y dependiente y la evolución del crédito hipotecario en la banca pública y privada en el periodo 2007 a 2015.

En la imagen 33 se puede apreciar de forma gráfica y secuencial el impacto de los principales factores de las políticas públicas orientadas a la vivienda en el Ecuador para los créditos hipotecarios concedidos por la banca pública y privada, con un enfoque en el análisis de participación porcentual de la variable independiente *comportamiento del crédito hipotecario*, en la banca pública y privada, sin considerar, debido al enfoque de este estudio, la participación de las entidades de la Economía Popular y Solidaria, a cuya participación corresponde el resto del porcentaje de créditos.

- *En el año 2007* un factor determinante en la preparación del escenario para los años posteriores fue la creación de la *Agenda de Desarrollo Social Nacional*, en términos de planificación estatal era la primera vez que el país contaba con un proyecto de planificación estratégica con un modelo integrador, tanto para los ministerios y funciones estatales como aquellos factores sociales y económicos, que tradicionalmente a pesar de haber tenido una planificación sus estrategias no eran vinculantes, en este año el sector privado representa el 88.7% del mercado de los créditos hipotecarios y el sector público el 1.18%.
- *En el año 2008*, con la implementación y desarrollo del nuevo esquema constitucional, traducido como la entrada en vigor de la nueva constitución de la República sumado a la implementación de un marco normativo específico para el hábitat y vivienda, junto al establecimiento de los derechos básicos a una vivienda digna, se crea la base para la articulación de la agenda de desarrollo nacional en la figura de un plan de acción conocido como el plan nacional del buen vivir – PNBV, en ese año el sector de la banca privada constituyó el 91.01% del mercado de créditos hipotecarios y el sector público el 0.22%.
- *En el año 2009*, aquellos derechos que habían sido establecidos en la constitución y articulados en el plan nacional de desarrollo del buen vivir - PNBV, pasan a formar parte del componente estructural de los

procesos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, constituyéndose en uno de los principales factores estructurales de la política pública orientada vivienda, en ese año el sector privado sigue teniendo la hegemonía de los créditos hipotecarios con el 90.11%, mientras que el sector de la banca pública incremento ligeramente su participación en un 0.59%.

- *En el año 2010*, existe una conjugación de los tres factores de las políticas públicas orientadas a vivienda, el factor normativo determinantes el Decreto Ejecutivo número 821, que se encarga de reformar la legislación secundaria del MIDUVI, estableciendo la base legal para la integración y desarrollo de proyectos de inversión económica y desarrollo social de hábitat, como principales factores de estructura se encuentran el censo de población y vivienda llevado a cabo por el INEC y el ingreso en los últimos meses del año en la concesión de créditos hipotecarios por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - BIESS, estos factores estructurales sientan las bases para la planificación de los años posteriores en la temática habitacional y como factor económico, está el desarrollo e implementación del proyecto de socio vivienda de desarrollo social posteriormente adaptado a la vivienda urbana en el que intervienen el MIDUVI y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda – EBV junto al otorgamiento de los bonos, en este año la banca privada representa el 69.23% del total de montos colocados por créditos hipotecarios y la banca pública incrementa su participación hasta alcanzar un 18.15% del monto concedido por créditos.
- *En el año 2011*, un factor normativo determinante fue la actualización de los reglamentos y nuevos acuerdos ministeriales en el ámbito de la vivienda urbana en el MIDUVI, como principal factor estructural, se encuentra el pleno funcionamiento del BIESS en el otorgamiento de créditos hipotecarios y como principal factor económico está la implementación de las tasas de interés del bien sumadas a los bonos del plan de socio vivienda implementado por el MIDUVI y el BEV.

- *En el año 2012*, los principales factores normativos lo constituyen los decretos ejecutivos y acuerdos ministeriales del MIDUVI, que buscan crear un ambiente más favorable y una articulación más coherente entre los planes de desarrollo llevados a cabo de forma conjunta entre el MIDUVI, BEV y la agenda de desarrollo social del país PNBV, otro factor normativo determinante en la creación de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria – SEPS, como principales factores normativos está la implementación de las normas y ámbito legal del SEPS que busca proteger e incrementar el papel del sector Cooperativo del país, como factor estructural predominante también están las directrices de planificación emitidas por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo del Ecuador – SENPLADES, determinando lineamientos técnicos y estratégicos para la operatividad de los proyectos en materia de vivienda y como principales factores económicos está reformulación e implementación articulada de los bonos de vivienda y el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda orientados sobre toda la parte urbana, en este año el escenario cambia totalmente, de tal modo que la banca del sector privado disminuye su participación hasta un 35.06% del total de créditos hipotecarios concedidos y la banca pública incrementa su participación hasta un 59.19% de estos.
- *En el año 2013*, el factor predominante es el económico, con la implementación del nuevo sistema de incentivos a la vivienda de desarrollo social, un nuevo sistema de incentivos a la vivienda urbana y una serie de reformas y acuerdos ministeriales del MIDUVI, que incrementan los incentivos económicos y la articulación entre el MIDUVI, BEV y BIESS en el otorgamiento de los créditos hipotecarios, lo que hace que en este año el sector privado disminuye aún más su participación en el sector de los créditos hipotecarios alcanzando un 30.12% y la banca pública incrementa su participación a un 65.75%.
- *En el año 2014*, el factor estructural predominante fue una reforma a gran parte de la estructura orgánica, así como la forma de administración y gestión del MIDUVI y como consecuencia la forma en

que se articulan y desarrollan los proyectos habitacionales en el país, durante este año el sector privado constituyó el 31.74% de los créditos hipotecarios y la banca pública un 64.04%.

- *En el año 2015*, el principal factor estructural es la creación de la empresa pública de hábitat y vivienda y los principales factores económicos fueron la inclusión de la Corporación Financiera Nacional en la concesión de créditos a empresas constructoras y la implementación de las salvaguardias económicas en el país, en este año, el sector de los bancos privados disminuye hasta un 21.67% su participación en el otorgamiento de los créditos hipotecarios en el país y la banca pública incrementa su participación hasta un 74.29% del total de los créditos hipotecarios concedidos en este año.

Conclusiones

1. Al comparar la evolución de los créditos hipotecarios colocados por las entidades públicas y privadas se puede concluir que el BIESS es el principal participante en la oferta de créditos para la adquisición de viviendas.
2. El establecimiento de las políticas habitacionales por parte del Estado Ecuatoriano ha influido directamente en el incremento del volumen del crédito hipotecario principalmente en la banca pública y en menor medida en la banca privada.
3. El mayor crecimiento de los créditos otorgados por la banca pública en relación con los colocados por la banca privada, evidencia una mayor preferencia del público debido a las condiciones más favorables que la banca pública tiene en los créditos hipotecarios.
4. La caracterización de los créditos hipotecarios en el Ecuador hace evidente que, los créditos de la banca pública son más flexibles, asequibles y con una oferta más variada, permitiéndole no solo colocar una mayor cantidad de dólares en el mercado, sino también posicionarse en corto plazo.
5. La estructura de los incentivos y planes que forman parte de la política habitacional del Ecuador están mayormente enfocados a los sectores sociales de menor capacidad adquisitiva, masificando el acceso al financiamiento para la adquisición de viviendas, lo cual incide directamente en la reducción del déficit habitacional y el nivel de hacinamiento.
6. Al considerar las condiciones puntuales del Plan de *Impulso a la Vivienda*, que el gobierno ha implantado como parte de la política nacional habitacional, si bien, por una parte, puede ser considerado como poco beneficioso para la banca privada, hace más atractiva su oferta de créditos hipotecarios al

estandarizar las tasas de interés, lo cual se traduciría en mediano plazo en un incremento de los montos de crédito colocados.

7. Al analizar la evolución de los montos de crédito otorgados por la banca privada, se hace evidente que uno de los mayores inconvenientes de las políticas estatales, es el desequilibrio que las políticas pueden generar en el mercado de créditos hipotecarios en el país, debido a la menor participación por parte de la banca privada, como consecuencia del mayor atractivo en las condiciones de la banca pública para el usuario y la disminución de la rentabilidad para los bancos privados en término del interés aplicado al crédito.

Recomendaciones

1. La banca privada debe definir planes de negocio estratégicos, que le permita adaptarse más rápidamente a las nuevas condiciones que establecidas en el mercado a fin de no perder participación en el mercado hipotecario.
2. Las instituciones de la banca privada, deben establecer estrategias con miras a la canalización y colocación de los productos financieros por medio del uso de medios tecnológicos, a fin de agilizar los procesos y captar un mayor portafolio de créditos hipotecarios.
3. La banca privada debe implementar como parte de sus políticas, el establecimiento de campañas de marketing dirigidas hacia sectores o grupos específicos de clientes, diseñando productos que satisfagan específicamente ese target.
4. La Banca Privada debe procurar generar las condiciones para incursionar en nuevos sectores, como por ejemplo el calificar como sujetos de crédito a las personas que se desenvuelven en la economía informal, sobre la base de programas de ahorro que certifiquen sus capacidades de pago, con lo cual se incrementaría la cartera de clientes de la banca privada.
5. Si bien es cierto que las políticas habitacionales establecidas por el Estado buscan por un lado beneficiar a los sectores más vulnerables de la población y por ende contribuir en la reducción del déficit habitacional y mejorar las condiciones de vida de los ecuatorianos, deben comenzar a incluir un mayor enfoque hacia las clases medias del país.

Bibliografía

- Abellán Herrera, N. A. (2015). Los créditos hipotecarios y su incidencia en los niveles de rentabilidad de la banca privada. *Tesis de maestría*. Amato, Ecuador: Universidad Técnica de Amato.
- ABM. (14 de 09 de 2015). *Asociación de Bancos de México*. Obtenido de Función de la Banca: www.abm.org.mx
- Aguilar, M., Velasco, J., & Herrera, G. (2012). impacto económico y social producido en la población urbana de la catacumba como consecuencia de los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS y la banca privada. *Proyecto de tesis*. Ambato, Ecuador: Escuela superior politécnica del Ecuador.
- Altman, E. I., De la Fuente, M., Elizondo, A., Finger, C., R., G., Marquez, J., . . . Segoviano, M. (2003). *Medición integral del riesgo de crédito*. México D.F.: Editorial Limusa.
- Andrade, M., & García, E. (2009). Análisis de la evolución del margen de intermediación financiera del sistema bancario privado nacional, metodología expositiva. Pichincha, Ecuador: Repositorio Escuela Politécnica Nacional.
- Asamblea Nacional. (20 de 10 de 2008). Constitución de la República del Ecuador. *Registro Oficial No. 449*. Registro Oficial.
- Asamblea Nacional. (10 de 20 de 2008). Constitución de la República del Ecuador. *Registro Oficial No. 449*. Registro Oficial.

Asamblea Nacional. (10 de 05 de 2011). LEY ORGANICA DE LA ECONOMIA POPULAR Y SOLIDARIA Y DEL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO. *Registro Oficial 444*. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial.

Barquero Cabrero, J. D., & Huertas Colomina, F. J. (2001). Préstamos al Consumo e Hipotecarios. En J. D. Cabrero, & F. J. Colomina, *Manual de banca, finanzas y seguros* (págs. 46 - 47). Barcelona: Grupo Planeta (GBS).

Barth, J., Caprio, G., & Levine, R. (2006). *Repensar la Regulacion de la Banca*. Cambridge: Cambridge University Press.

BCE. (1998). *Cuentas Trimestrales Nacionales*. Quito: BCE.

BCE. (2007). Codificación de regulaciones del Banco Central del Ecuador. BCE.

BCE. (2015). *Evolución del volumen de crédito y tasa de interés del sistema financiero nacional*. Banco Central del Ecuador, Subgerencia de programación de regulación; Dirección Nacional de Síntesis Macroeconómica. BCE.

BCP. (18 de 19 de 2017). *Diccionario hipotecario*. Obtenido de Crédito Hipotecario BCP: <http://creditohipotecariobcp.com/tengo-un-credito-hipotecario-bcp/diccionario>

Berg, A., Borensztein, E., & Mauro, P. (2003). *IMF*. Recuperado el febrero de 2015, de Fondo Monetario Internacional: <http://www.imf.org>

BID. (2012). *un espacio para el desarrollo*. (C. P. Bouillon, Ed.) EEUU, América Latina: BID.

Block, S. B., & Valdés, M. G. (2008). *Fundamentos de administración financiera*. México: McGraw-Hill.

Booth, J. (2003). Emerging market debt comes of age. *The Banker*.

Bouillon, C. P., Muñoz Miranda, A., Fretes Cibils, V., Blanco Blanco, A., Buruchowicz, C., Medellín, N., & Fretes Cibils, V. (2012). *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe. Desarrollo en las Américas*. BID.

Cárdenas, M., & Badel, A. (2003). *La crisis de financiamiento hipotecario en Colombia: causas y consecuencias*. Bogota: Fedesarrollo.

Caro, A. V. (2006). *Introducción a las cuentas nacionales conceptos y aplicaciones*. (1ra ed.). Lima, Perú: UNMSM.

Carrion, F. (1996). Realidad urbana del Ecuador y crisis de las ciudades. *La Ciudad que Queremos, Experiencias de participación barrial*, 13-26.

Carrion, F. (18 de enero de 2003). El problema de la vivienda en el Ecuador. *Diario Hoy*.

Casilda, R. (06 de 09 de 2015). *El papel del sistema financiero*. Obtenido de Cinco Días: www.cincodias.com

- Chandler, L. V. (1970). *Economía de moneda y banca*. Buenos Aires: Tipográfica Editora.
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *Eure*, 39.
- Daphnis, F., & Ferguson, B. (2006). *Microfinanzas para vivienda, una guía para la práctica*. San José, Costa Rica: Ediciones Sanabria.
- Dirección General de Estudios. (2000). *Memoria Anual del Banco Central del Ecuador: La economía ecuatoriana en 1999*. Quito: BCE.
- Dirección General de Estudios. (2003). *Memoria Anual del Banco Central del Ecuador: La economía ecuatoriana en el año 2002*. Quito: BCE.
- Eichengreen, B., Hausmann, R., & Panizza, U. (2007). Currency mismatches, debt intolerance, and the original sin: Why they are not the same and why it matters. In Capital controls and capital flows. *Capital controls and capital flows in emerging economies: Policies, practices and consequences*, 121-170.
- Estrada, D., & Gutiérrez, J. (2008). Supervisión y regulación del sistema financiero: modelos implicaciones y alcances. *Borradores de Economía*, 38-55.
- Fabozzi, F. J., Modigliani, F., & Ferri, M. (1996). *Mercados e Instituciones Financieras*. México: Pearson Educación.

- Friedman, M., & Schwartz, A. J. (1982). *The role of money. In Monetary Trends in the United States and United Kingdom: Their Relation to Income, Prices, and Interest Rates, 1867-1975*. EEUU: University of Chicago Press.
- Glaeser, E. (2011). *Triumph of the city: How our greatest invention makes us richer, smarter, greener, healthier, and happier*. . Penguin.
- Goldsmith, R. (1969). *Financial Structure and Development*. Yale University Press.
- Goldstein, M., & Turner, P. (2004). *Controlling currency mismatches in emerging markets*. EEUU: Peterson Institute Press.
- González, A. J., & Zavala, D. F. (1976). *Tratado moderno de economía general*. New York: South-Western.
- Greenwood, J., & Jovanovic, B. (1990). Financial Development, Growth and the Distribution of Income. *Journal of Political Economy*, 33-48.
- H. Congreso Nacional. (24 de Junio de 2005). Suplemento del Registro Oficial No. 46. *Código Civil*. (C. d. Codificación, Ed.) Quito, Ecuador: Registro Oficial.
- Hurtado, J. M. (2007). *Vocabulario de la Economía - Nomenclatura y principales conceptos de economía*. Madrid: Sucesores de Manuel Soler.
- IESS. (11 de 05 de 2009). LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL. *Registro Oficial No. 587*. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial.

INEC. (2001). *Censo de Población y Vivienda*. INEC.

INEC. (2010). *Censo de Población y Vivienda*. INEC.

INEC. (2015). *Encuesta de Empleo, Desempleo y Subempleo - ENEMDU*. INEC.

INEC. (Noviembre de 2015). *Proyecciones Poblacionales*. Obtenido de INEC:
<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/proyecciones-poblacionales/>

INEC. (2015). *Reporte de Pobreza por ingresos*. INEC.

Joseph, A. (1934). *Schumpeter. The Theory of Economic Development*. EEUU:
Harvard University.

Kiguel, M., & Podjarny, E. (2007). *Impacto de factores macro y micro económicos en el desarrollo del mercado de hipotecas*. (BID, Ed.) BID.

Landeta García, S. M. (2006). La oferta de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito. *Tesis de maestría*. Quito, Ecuador: Universidad andina Simón Bolívar sede Ecuador.

Larrin, F., & Sachs, J. (2002). *Macroeconomía: En la economía global*. Buenos Aires: Pearson Education.

Mankiw, G. (2002). *Macroeconomía* (5ta ed.). México: Worth Publishers.

McKinnon, R. (1973). *Money and Capital in Economic Development*. Brookings institution.

- McKinnon, R. I. (1979). Represión financiera y el problema de la liberación dentro de los países menos desarrollados. *Cuadernos de Economía*, 3-22.
- Medina, R. S. (2005). El Riesgo de Crédito y los Acuerdos de Basilea. *Tesis Doctoral*. Sevilla, España.
- MIDUVI. (2015). *Programa nacional de vivienda social*. Quito: MIDUVI.
- MIES. (2012). Ley de la Economía Popular y Solidaria. Quito: Registro Oficial.
- Mishkin, F. S. (2008). *Moneda, banca y mercados financieros* (8va ed.). México: Pearson Educación.
- Mosquera Batallas, D. A. (2013). Análisis de la Banca Pública en el Ecuador (conformada por el BdE, BEV, BNF, CFN, IECE y BIESS) en el período 2007 - 2011). *Tesis de grado*. Quito, Ecuador: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Padilla Calderón, L. T. (2011). Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador (2003-2008). *Tesis de grado*. Quito, Ecuador: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Paredes, G. J. (2014). *El (des)vínculo entre la banca privada y el sector productivo en el Ecuador*. Guayaquil: UCSG.
- Philippe, J. (1999). *Valor en Riesgo*. México: Noriega editores.

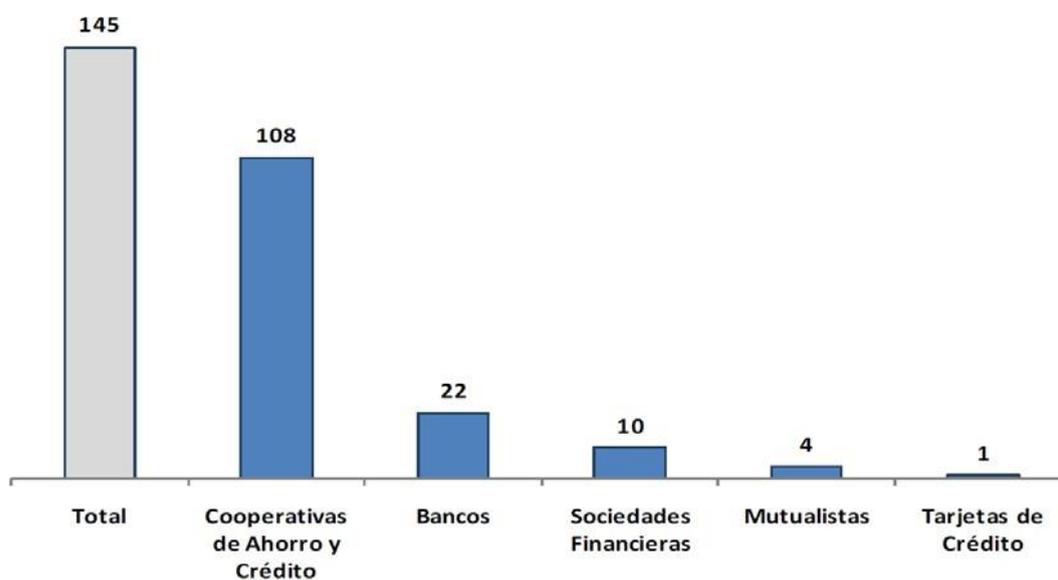
- Rivas, S., & Martínez, J. (2013). El sistema financiero y su efecto en la dinámica sector privado. *Contaduría y Administración*, 58, 175-199.
- Samuelson, P. A., & Nordhaus, W. D. (2001). *Macroeconomía* (16va ed.). (I. d. España, Ed.) Madrid, Madrid: McGraw Hill.
- SBS. (15 de 09 de 2017). *Glosario de Términos Financieros*. Obtenido de Superintendencia de Bancos del Ecuador: http://www.superbancos.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=70&vp_tip=2#c
- Shaw, E. (1973). *Financial Deepening in Economic Development*. Oxford: Oxford University Press.
- Smith, L. (1988). Recent developments in economic models of housing markets. *Journal of Economic Literature*, 29-64, XXVI.
- Stokey, N., & Lucas, R. (1989). *Recursive Methods in Economic Dynamics*. Harvard University Press.
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (30 de Noviembre de 2014). Ley General del Sistema Financiero. *Registro Oficial No. 465*. Quito, Ecuador: Registro Oficial.
- Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. (2014). *Reporte de Estabilidad Financiera 2013*. Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, Estadísticas. Quito: Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. Obtenido de

http://www.sbs.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/La%20SBS/reporte_estabilidad_2013.pdf

Vallejo, B., & Solórzano, M. (2013). *Gestión Patrimonial y banca privada. Manual del asesor financiero*. Mexico: Mc Ground Hill.

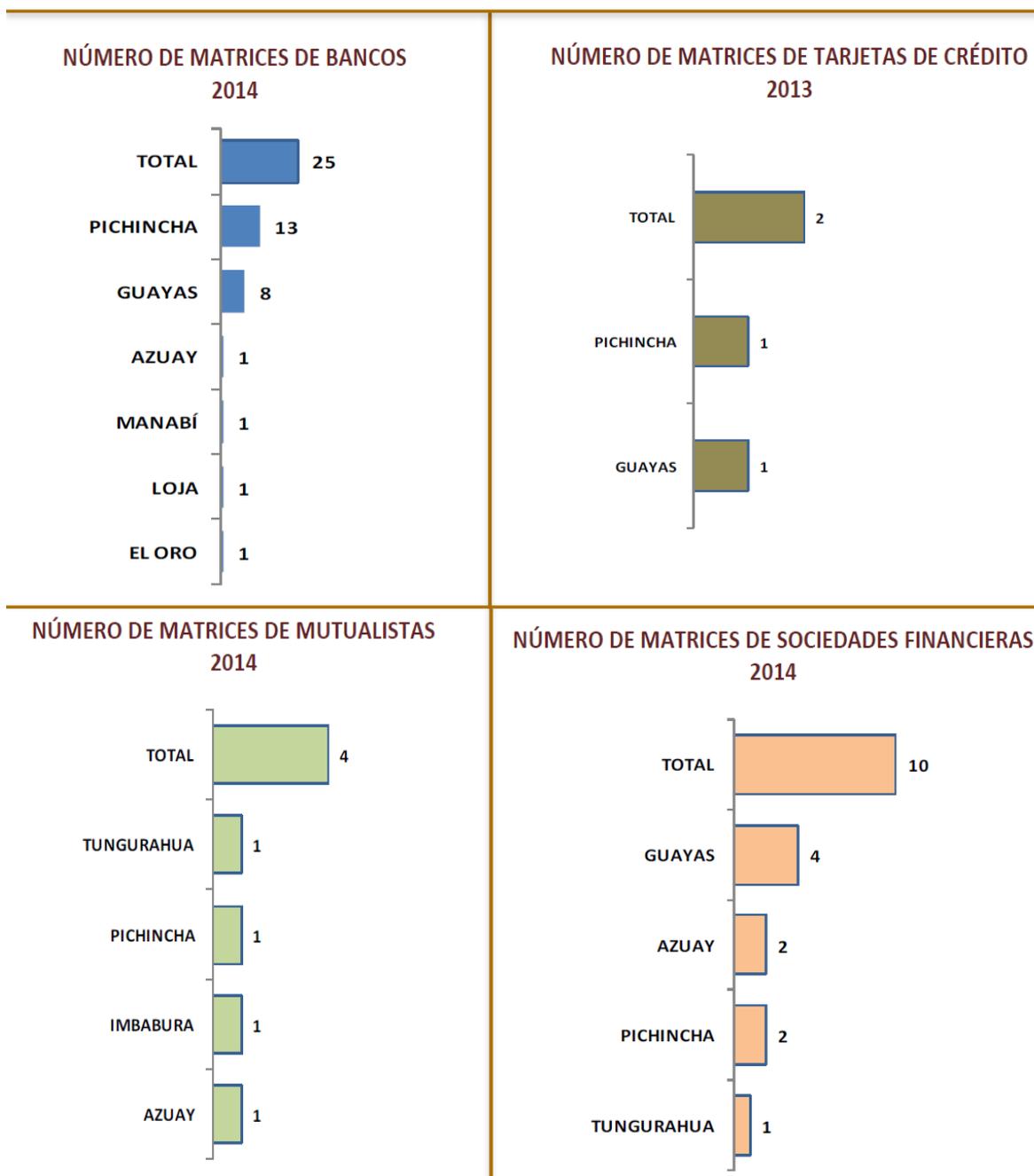
ANEXOS

Anexo 1: Número de entidades financieras del sistema financiero privado y de la economía popular y solidaria.



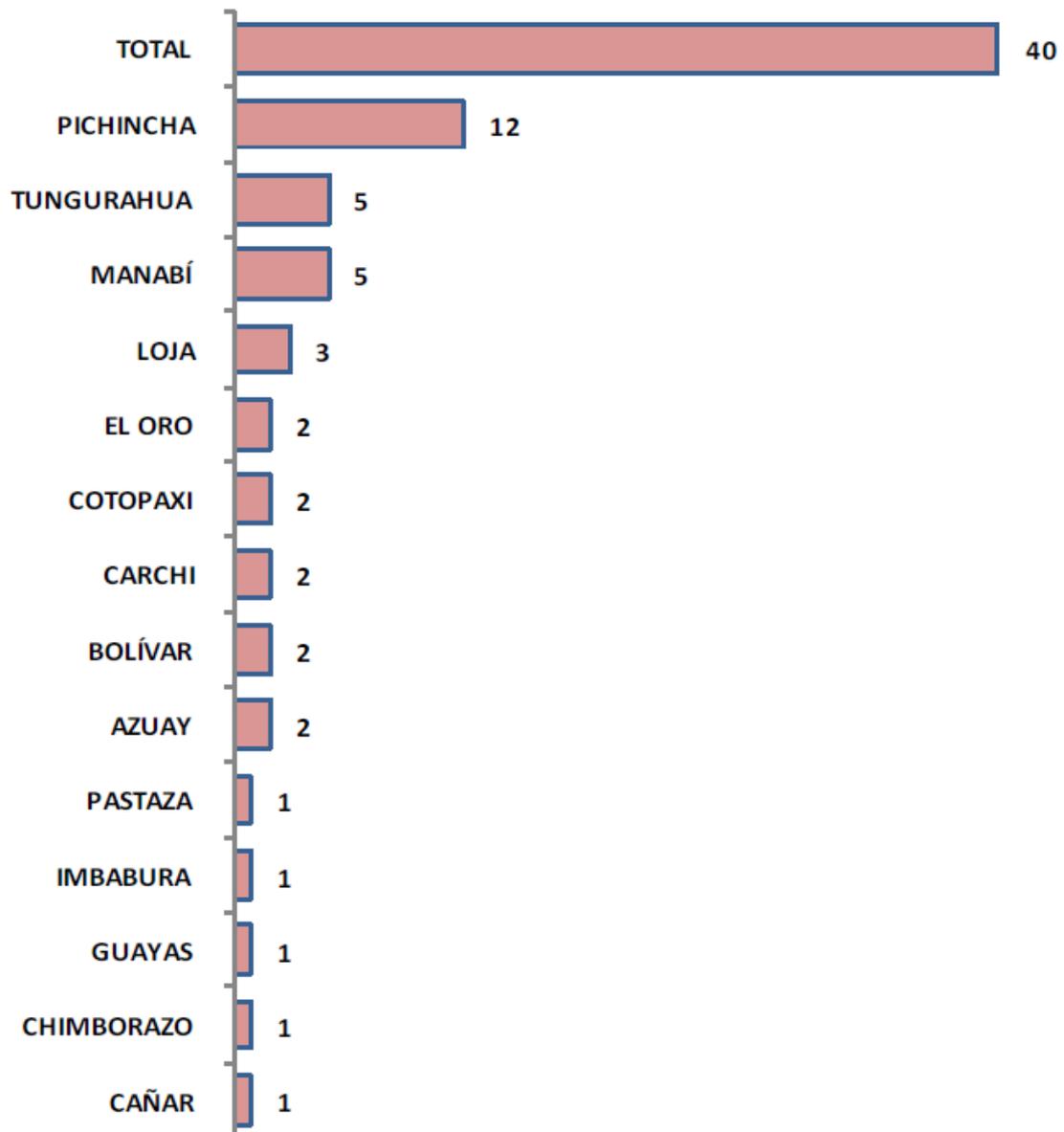
Elaboración y fuente: Banco Central del Ecuador (BCE, 2015)

Anexo 2: Estructura del sistema financiero privado



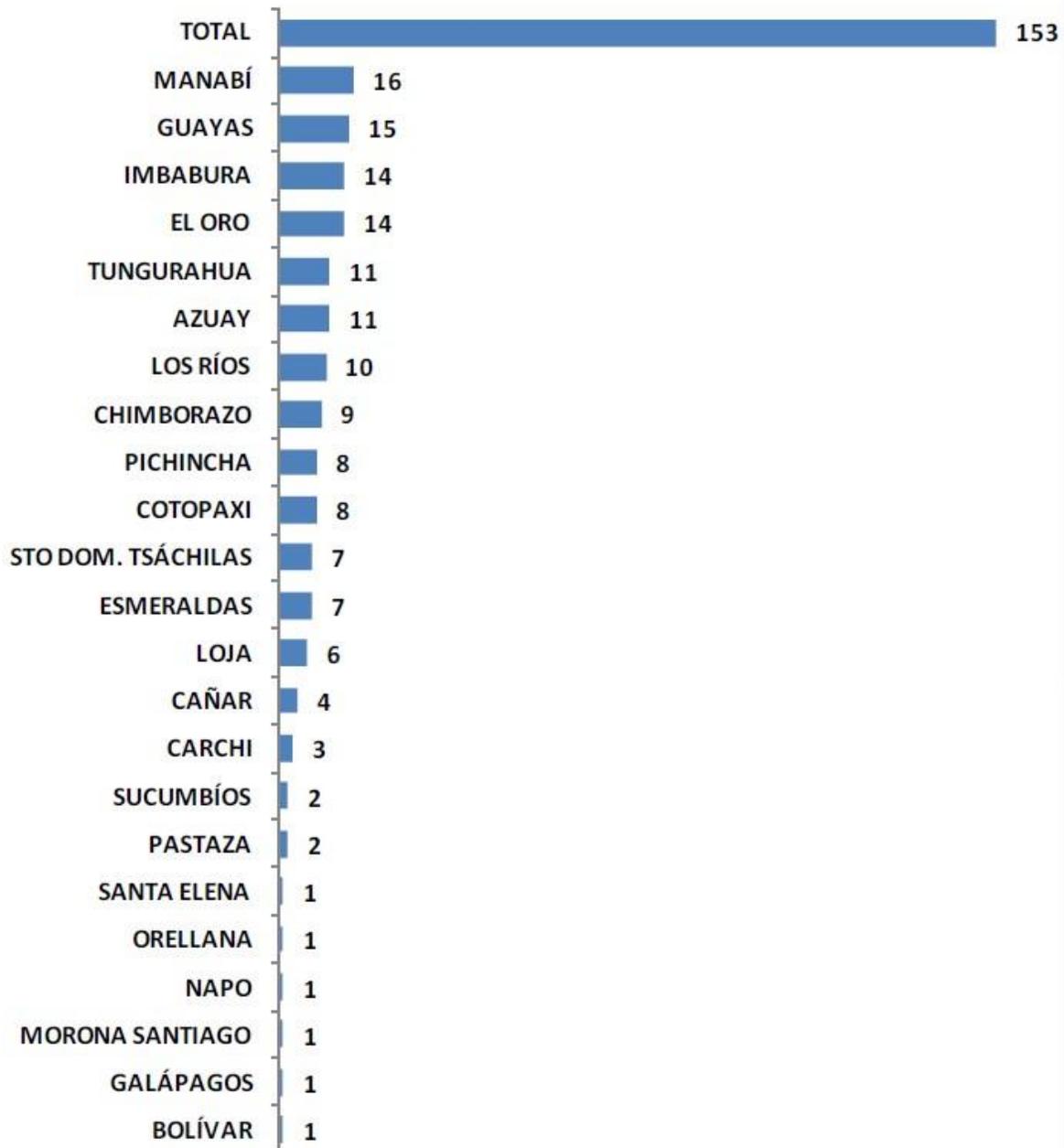
Elaboración y fuente: Banco Central del Ecuador (BCE, 2015)

NÚMERO DE MATRICES DE COOPERATIVAS 2013



Elaboración y fuente: Banco Central del Ecuador (BCE, 2015)

NÚMERO DE SUCURSALES DE BANCOS 2014



Elaboración y fuente: Banco Central del Ecuador (BCE, 2015)

Anexo 3: Características de los Requisitos de las Políticas Crediticias en las Cooperativas, Mutualistas, Bancos Privados y Banca Pública del Ecuador

En el Sector Cooperativo:

Monto: El monto mínimo en caso de remodelación o reparación que puede tramitarse es desde USD \$2.500, y el monto máximo para la adquisición de una vivienda nueva (de interés social) no puede superar los USD \$42.000.

Plazo: Los plazos en las Cooperativas van desde los 12 meses, para el caso de los créditos hipotecarios por conceptos de reparación o remodelación, hasta los 60 – 180 meses (en el caso de acceder a financiamientos multi-seccionales).

Características del Crédito

- Seguro de Desgravamen.
- Relación cuota-ingreso del 50%.
- Cobertura de Garantía: hasta un 140%.

Requisitos:

- Presentar la Solicitud de Crédito apropiadamente completada y firmada por el representante legal.
- Fotocopia de cédula y papeleta de votación.
- Los Dependientes deberán tener una antigüedad laboral mínima de un año y presentar el Rol de Pagos actualizado.
- Planilla de servicios básicos (luz, agua o teléfono) actualizada.
- Declaración del impuesto a la renta.
- A los microempresarios se les pedirá la Copia del RUC o RISE.
- Copia simple del original de las escrituras de propiedad en caso de ser vivienda antigua.
- Certificado de gravámenes de la propiedad a hipotecarse otorgado por el Registro de la Propiedad.
- En caso de adquisición de vivienda, presentar la Promesa de compra – venta.
- Avalúo de la propiedad a hipotecar.
- En caso de construcción se deberá presentar el cronograma y presupuesto de obra.

En el Sector Mutual

Monto: Desde USD \$6.434,00 hasta los USD \$40.000,00 incluido el terreno Urbanizado.

Plazo: Plazo hasta 15 años.

Características del Crédito:

- Financiamiento hasta el 70% del valor del bien.
- Financiamiento de todos los gastos generados por el crédito.
- Seguro de incendio o desastres naturales
- Seguro por desempleo o incapacidad temporal

Requisitos:

Para los clientes con relación de dependencia

- Solicitud de crédito
- Copias legibles de cédulas y papeletas de votación vigentes.
 - Certificados de ingresos originales, en el que constará tiempo de servicio,

- cargo e ingreso mensual.
- Copias de respaldos patrimoniales (si aplica).
- Certificados bancarios o copias de los tres últimos estados de cuenta.
- De acuerdo a la resolución No. JB-2009-1305 copias de las declaraciones del impuesto a la renta de los 3 últimos años.

Para los clientes sin relación de dependencia

- Solicitud de crédito
- Copias legibles de cédulas y papeletas de votación.
- Copia del RUC
- Dos referencias comerciales por escrito de clientes y/o proveedores.
- Copias de documentos patrimoniales (si aplica)
- Certificados bancarios o copias de los 3 últimos estados de cuenta
- De acuerdo a la resolución No. JB-2009-1305 copias de las declaraciones del impuesto a la renta de los 3 últimos años.

En la Banca Privada:

a. Vivienda de interés público

Monto: Hasta USD \$70.000 y \$890 m². **Plazo:**

Hasta 20 años plazo. **Características del**

Crédito

- Financiamiento de hasta el 95% sobre el avalúo comercial del inmueble, en compra de vivienda por estrenar considerada de interés público.
- Tasa de interés del 4,87% anual reajutable trimestralmente.
- **El 5% de entrada.**
- Protección ante siniestros a través de un seguro de desgravamen, incendio y terremoto.

Requisitos

- Solicitud de crédito del solicitante(s).
- Copias de la cédula de identidad y la papeleta votación.
- Declaración del Impuesto a la Renta de los tres últimos años o carta en la que se indica que no tiene declaraciones.
- En caso de poseer patrimonio es necesario adjuntar respaldos de los mismos.
- Referencias bancarias.
- Carta en la que se declara que la vivienda a comprar es única y de primer uso.

Documentación adicional para dependientes:

- Rol de pagos con detalle de ingresos y egresos.
- Certificado de ingreso actualizado con fecha, cargo y detalle de ingresos y egresos.

Documentación adicional para independientes:

Copia del RUC o RISE.

- Declaraciones mensuales del IVA de los últimos tres meses o la última declaración semestral del IVA.
- Dos referencias por escrito de proveedores y/o clientes (negocios).

b. Vivienda nueva o usada

Monto: Desde USD\$ 3.000 hasta los USD \$200.000.

Plazo: Hasta 20 años.

Características del Crédito

- 70% sobre el avalúo comercial del bien, para la compra de una vivienda nueva.
- 70% sobre el valor de realización del bien, en compra de una vivienda usada.
- 80% de financiamiento para clientes con calificación AAA en un buró de crédito.
- Tasa de interés del 9.99 al 10.75% para viviendas en proyectos calificados como Cupo Activo.
- Abonos y pre cancelaciones sin restricciones ni recargos.
- Financiación de los gastos legales y gestión de la constitución de la garantía.
- Protección ante siniestros a través de un seguro de desgravamen, incendio y terremoto.

Requisitos

- Solicitud de crédito del solicitante(s).
- Copias de la cédula de identidad y la papeleta votación.
- Declaración del Impuesto a la Renta de los tres últimos años o carta en la que se indica que no tiene declaraciones.
- En caso de poseer patrimonio es necesario adjuntar las copias de los impuestos prediales y/o copias de la matrícula del vehículo.

• Referencias bancarias.

Documentación adicional para dependientes:

- 3 últimos roles de pagos con detalle de ingresos y egresos.
- Certificado de ingreso actualizado con fecha, cargo y detalle de ingresos y egresos.

Documentación adicional para independientes:

- Copia del RUC.
- Declaraciones mensuales del IVA de los últimos tres meses o la última declaración semestral del IVA.
- Para considerar ingresos por rentas, es necesario incluir la copia de los contratos de arrendamiento debidamente registrado en el Juzgado de inquilinato o notariado y la copia del pago de impuesto predial de los bienes arrendados.
- Dos referencias por escrito de proveedores y/o clientes (negocios).

c. Ampliación, remodelación o

terminación Monto: Desde USD \$3.000 hasta USD \$200.000. **Plazo:** Desde 3 hasta los 10 años.

Características del Crédito:

- 100% del presupuesto, sin exceder el 60% del valor del avalúo de realización del inmueble.
- Tasa de interés reajutable trimestralmente, en base a la tasa pasiva referencial del Banco Central, más los puntos acordados en el contrato.
- Abonos y pre cancelaciones sin restricciones ni recargos. Financiación de los gastos legales y gestión de la constitución de la garantía.

- Protección ante siniestros a través de un seguro de desgravamen, incendio y terremoto.

Requisitos:

- Solicitud de crédito del solicitante(s).
- Copias de la cédula de identidad y la papeleta votación.
- Declaración del Impuesto a la Renta de los tres últimos años o carta en la que se indica que no tiene declaraciones.
- En caso de poseer patrimonio es necesario adjuntar las copias de los impuestos prediales y/o copias de la matrícula del vehículo.
- Referencias bancarias.

Documentación adicional para dependientes:

- 3 últimos roles de pagos con detalle de ingresos y egresos.
- Certificado de ingreso actualizado con fecha, cargo y detalle de ingresos y egresos.

Documentación adicional para independientes:

- Copia del RUC.
- Declaraciones mensuales del IVA de los últimos tres meses o la última declaración semestral del IVA.
- Para considerar ingresos por rentas, es necesario incluir la copia de los contratos de arrendamiento debidamente registrado en el Juzgado de inquilinato o notariado y la copia del pago de impuesto predial de los bienes arrendados.
- Dos referencias por escrito de proveedores y/o clientes (negocios).



**Presidencia
de la República
del Ecuador**



**Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes**



SENESCYT

Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Zambrano Loyola, Amanda Lisbeth, con C.C: # 0704512375 autora del trabajo de titulación: Análisis del comportamiento del Crédito Hipotecario entre la Banca Privada y la Banca Pública 2007-2015, previo a la obtención del grado de **MASTER EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

1.- Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las instituciones de educación superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.

2.- Autorizo a la SENESCYT a tener una copia del referido trabajo de graduación, con el propósito de generar un repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Guayaquil, 18 de febrero del 2020

Zambrano Loyola, Amanda Lisbeth
C.C: 0704512375



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



SENESCYT
Secretaría Nacional de Educación Superior,
Ciencia, Tecnología e Innovación

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN

TÍTULO Y SUBTÍTULO:	Análisis del comportamiento del Crédito Hipotecario entre la Banca Privada y la Banca Pública 2007-2015.		
AUTOR(ES)(apellidos/nombres):	Zambrano Loyola, Amanda Lisbeth		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES) (apellidos/nombres):	Farfán, Rolando / Jácome Xavier / Paredes, Gonzalo		
INSTITUCIÓN:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
UNIDAD/FACULTAD:	Sistema de Posgrado		
MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:	Maestría en Finanzas y Economía Empresarial		
GRADO OBTENIDO:	Magister en Finanzas y Economía Empresarial		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	18 de febrero del 2020	No. DE PÁGINAS:	110
ÁREAS TEMÁTICAS:	Sistema Financiero, Créditos hipotecarios, Vivienda		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Banca Pública, Banca Privada, Crédito, Hipoteca		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>El trabajo está enfocado en realizar una investigación alusiva al sector crediticio hipotecario del Ecuador en los ámbitos de la banca pública y privada, abordando la temática durante el periodo comprendido entre el año 2007 al año 2015, el estudio hace una descripción esquemática del Sistema Financiero Ecuatoriano, su vínculo con el desarrollo económico, las condiciones y características generales de las políticas crediticias en el área de los créditos hipotecarios, un análisis estadístico de la banca pública y privada, haciendo énfasis en el análisis y las relaciones de las entidades crediticias tanto públicas como privadas y su participación en el Sistema Financiero Ecuatoriano, describiendo y comparando las políticas crediticias, los montos concedidos por concepto de créditos hipotecarios a lo largo del periodo del estudio, e identificando cuales son los actores principales en la concesión de créditos hipotecarios en el país.</p>		
ADJUNTO PDF:	SI	NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: 042+2206950	E-mail: lisbethzambranol@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:	Nombre: Alcívar Avilés María Teresa		
	Teléfono: +593-3804600 ext 5065		
	E-mail: maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base a datos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			