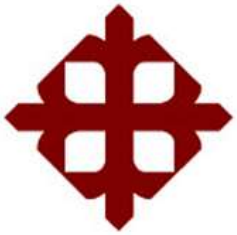


UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

CARRERA DE INGENIERIA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGUE

TEMA:

Análisis de la aplicación de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo y sus Efectos a los usuarios y a la banca privada Ecuatoriana

AUTOR (A):

Acebo Gutiérrez, Mariela Stephanie

Trabajo de Titulación previo a la obtención del Título de:

Ingeniero en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe

TUTOR:

Gallardo Valarezo, Jorge Oswaldo

Guayaquil, Ecuador

2014

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

CARRERA DE INGENIERIA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGUE

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Mariela Stephanie Acebo Gutiérrez, como requerimiento parcial para la obtención del Título de Ingeniero en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe.

TUTOR (A)

_____
Ing. Jorge Gallardo Valarezo

REVISOR(ES)

_____
Dra. Melva Lozano Veliz

_____
Ab. Miguel Angel Saltos Orrala

DIRECTOR DE LA CARRERA

_____
Eco. Ma. Teresa Alcivar Avilés

Guayaquil, a los 16 del mes de Mayo del año 2014

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

CARRERA DE INGENIERIA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGÜE

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Mariela Stephanie Acebo Gutiérrez

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación Análisis de la aplicación de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo y sus efectos a los usuarios y a la banca privada Ecuatoriana, previa a la obtención del Título de Ingeniero (a) en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe, ha sido desarrollado 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 referido.

Guayaquil, a los 16 días del mes de Mayo del año 2014

LA AUTORA

_____

Mariela Stephanie Acebo Gutiérrez

UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

CARRERA DE INGENIERIA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGÜE

AUTORIZACIÓN

Yo, **Mariela Stephanie Acebo Gutiérrez**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: Análisis de la aplicación de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo y sus efectos a los usuarios y a la banca privada Ecuatoriana, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 16 días del mes de Mayo del año 2014

LA AUTORA

_____

Mariela Stephanie Acebo Gutiérrez

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por proveerme de salud, fuerzas y perseverancia durante los años de carrera universitaria y por permitirme llegar a esta etapa tan importante de mi vida y mis padres y hermanos por todo el apoyo incondicional, el cual me ha motivado a seguir adelante en cada proyecto propuesto y por enseñarme a enfrentar la vida con esfuerzo, responsabilidad y dedicación.

A las personas que colaboraron en la realización del presente trabajo, de manera muy especial a la Eco. Mercy Calderón, gracias por la paciencia, apoyo y por compartir los conocimientos adquiridos, a mi tutor de tesis Ing. Jorge Gallardo por su importante ayuda en la realización del presente trabajo.

Mariela Acebo Gutiérrez

DEDICATORIA

Dedico el esfuerzo impregnado en el presente trabajo a mis padres y hermanos, que son el pilar fundamental de mi vida, por su inmenso apoyo, amor y ejemplo de superación.

Mariela Acebo Gutiérrez

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

_____

ING. JORGE GALLARDO VALAREZO
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR

_____

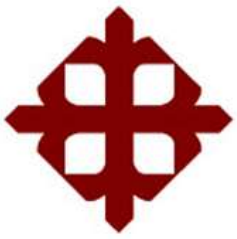
DRA. MELVA LOZANO VELIZ
REVISOR

_____

AB. MIGUEL ANGEL SALTOS ORRALA
REVISOR

_____

ECO. MA. TERESA ALCIVAR
DIRECTORA DE CARRERA



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES

CARRERA DE INGENIERIA EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGÜE

CALIFICACIÓN

_____

ING. JORGE GALLARDO VALAREZO
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR

ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTO v
DEDICATORIA vi
INDICE DE TABLAS xiii
RESUMEN xvii
INTRODUCCIÓN 1
JUSTIFICACION 3
ANTECEDENTES 4
LIMITES DE LA INVESTIGACION 5
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 5
OBJETIVO GENERAL 7
OBJETIVOS ESPECIFICOS 7
MARCO TEORICO 8
Acreedor 8
Deudor 8
Crédito 8
Burbuja Inmobiliaria 9
Ley Orgánica 9
Hipoteca abierta 9
Hipoteca cerrada 9
Dación en pago 10
Ejecución hipotecaria 10
Embargo 10
Remate 11
Reestructuración de deuda 11
Refinanciamiento 11
Cartera de crédito bruta 11
MARCO REFERENCIAL 12
SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO 12
AGENTES ECONÓMICOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO 12

INSTITUCIONES FINANCIERAS PÚBLICAS 15
CLASIFICACION DE LOS CRÉDITOS EN EL ECUADOR 16
AVALÚOS..... 21
TIPOS DE AVALUOS..... 22
AVALUO COMERCIAL 22
AVALUO CATASTRAL..... 23
CAPITULO I 24
1. CRISIS FINANCIERA ECUATORIANA..... 24
1.1 LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO . 24
1.2 CIFRAS DE LOS BALANCES DE LOS BANCOS AÑO 2000 27
1.3 BIENES RECIBIDOS EN DACION DE PAGO POR EL BCE DURANTE LA ETAPA DE SANEAMIENTO. 29
1.3.1 BIENES ENTREGADOS POR LOS BANCOS EN DACION DURANTE LA ETAPA DE SANEAMIENTO Y RECIBIDAS POR EL BCE. DURANTE 1998-2003..... 30
1.3.2 INMUEBLES DE LAS LA IFIS LIQUIDADAS "AGD" Y RECIBIDAS EN EL 2010 POR EL BCE. 30
1.4 FACTORES ECONOMICOS DURANTE CRISIS FINANCIERA ECUATORIANA: PIB, EMPLEO Y SUBEMPLEO URBANO Y DEUDA PUBLICA 32
1.5 DOLARIZACIÓN OFICIAL EN EL ECUADOR 35
CAPITULO II 37
2 ANTECEDENTE DE LA LEY..... 37
2.1 ECONOMÍA DEL PAIS PRIMER SEMESTRE AÑO 2012 37
2.2 EXPEDICION DE LA LEY ORGANICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO..... 42
2.3 EXPLICACION Y ANALISIS DEL AMBITO, OBJETO Y CONDICIONES DE LA LEY 43
CAPITULO III 45
3. BASE LEGAL DEL PROCEDIMIENTO DEL COBRO DE HIPOTECAS QUE REGIAN ANTES DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE CRÉDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO 45
3.1 ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL REFERENTE AL COBRO DE HIPOTECAS..... 46
3.2 ARTICULO DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO REFERENTE AL COBRO DE HIPOTECAS..... 47

3.3 DISPOSICIONES REFORMATORIAS CITADOS EN LA LEY ORGANICA PARA LA REGULACION DE CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO 47

3.3.1 EXPLICACION Y ANALISIS DE LAS DISPOSICIONES REFORMATORIAS 48

3.4 DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY ORGANICA PARA LA REGULACIÓN DE CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO. 49

3.4.1 EXPLICACION Y ANÁLISIS DE LA DISPOSICION GENERAL SEGUNDA 50

3.5 DISPOSICION GENERAL CUARTA. TRASLADO DE CREDITOS HIPOTECARIOS A OTRA INSTITUCION FINANCIERA 51

3.5.1 EXPLICACION Y ANALISIS DE LA DISPOSICION GENERAL CUARTA 51

3.6 DISPOSICION GENERAL QUINTA. FIJACION DE PORCENTAJE DE OPERACIONES HIPOTECARIAS 51

3.6.1EXPLICACION Y ANALISIS DE LA DISPOSICION GENERAL QUINTA. 52

CAPITULO IV 54

4. INDICE DE MOROSIDAD Y LA APLICACIÓN DEL JUICIO HIPOTECARIO 54

4.1 MOROSIDADPOR TIPO DE CARTERA 54

4.2 EJECUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA 55

4.2.1 EXPLICACION DEL INDICE DE MOROSIDAD Y LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA 56

CAPITULO V 59

5. MEDICION Y CONTROL DE RIESGOS 59

5.1 RIESGO DE CRÉDITO 59

5.2 SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS 61

5.2.1 LEY DE CREACION DE LA RED DE SEGURIDAD FINANCIERA DEL SISTEMA FINANCIERO 61

5.2.1.1 EXPLICACION DE LEY DE CREACION DE LA RED DE SEGURIDAD FINANCIERA DEL SISTEMA FINANCIERO 62

5.2.2 CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO Y CONSTITUCION DE PROVISIONES 63

5.2.2.1 CARTERA DE CRÉDITOS Y CONTINGENTES 63

2.2.1.5 EXPLICACION DE CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES 69

CAPITULO VI 71
6. ANALISIS DE LOS EFECTOS DE LA LEY 71
6.1 ENTREVISTA A OFICIALES DE CRÉDITO 71
6.1.1 RESOLUCION JB-2012-2150.CREDITO DE VIVIENDA EN BASE A AVALUO CATASTRAL 72
6.1.2 RESOLUCION JB-2012-2394 AMPLIACION DEL PLAZO A ENERO 2014 DE RESOLUCION JB 2012-2150 73
6.1.3 EXPLICACION Y ANÁLISIS DE RESOLUCIONES 73
6.2 DEMANDA DE CREDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA 74
6.2.1 CARTERA BRUTA DE VIVIENDA PERIODO 2003-2012 74
6.2.2 CARTERA BRUTA DE VIVIENDA MENSUAL AÑO DEL AÑO 2012 75
6.2.3 CARTERA BRUTA DE VIVIENDA MENSUAL DEL AÑO 2013 76
6.3 PARTICIPACION DEL BIESS EN CREDITOS HIPOTECARIOS 78
6.3.1 VOLUMEN DE CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS POR PRODUCTO 78
6.3.2 VOLUMEN DE CRÉDITO HIPOTECARIO TOTAL DEL BIESS 79
6.3.3 VOLÚMEN DE CREDITO HIPOTECARIO BIESS Y BANCA PRIVADA 80
6.4 DIFERENCIA DE LOS REQUISITOS DE CREDITO DE VIVIENDA ENTRE BANCA PRIVADA Y BIESS 81
6.4.1 REQUISITOS PARA APLICAR A CREDITO DE VIVIENDA EN BANCA PRIVADA 81
6.4.2 REQUISITOS PARA APLICAR A CREDITO DE VIVIENDA EN BIESS 82
6.5 SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR 84
6.5.1 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN EL PIB ECUATORIANO 84
6.5.2 PRECIO MATERIALES DE CONSTRUCCION 87
6.5.3 INFLACION ACUMULADA EN DICIEMBRE DE CADA AÑO 88
7 EJEMPLO PRÁCTICO 90
8 CONCLUSIONES 95
9 RECOMENDACIONES 97
10. BIBLIOGRAFÍA 98
11. ANEXOS 101

INDICE DE TABLAS

Tabla 2 Tasas de interés Crédito comercial y Crédito de Consumo 18

Tabla 3 Tasas de interés del Microcrédito 20

Tabla 4 Bienes en dación recibidos por el BCE durante la etapa de saneamiento 29

Tabla 5 Bienes en dación durante etapa de saneamiento recibidas por el BCE durante 1998-2003 30

Tabla 6 Total de los inmuebles directos de las Instituciones Financieras liquidadas AGD y recibidas en el 2010 por el BCE 31

Tabla 7 Balanza Comercial. Toneladas métricas y valor USD FOB (miles de dólares) 37

Tabla 8 Precios del Petróleo en USD mensual año 2012 40

Tabla 9 Índice de morosidad por tipo de cartera de los bancos privados 54

Tabla 10 Cobertura de calificación créditos comerciales 65

Tabla 11 Porcentaje de provisión por calificación 66

Tabla 12 Cobertura de calificación créditos de consumo 67

Tabla 13 Cobertura de calificación créditos de vivienda 68

Tabla 14 Cobertura de calificación créditos de microcréditos 69

Tabla 15 Cartera bruta de vivienda periodo 2003-2012 74

Tabla 16 Cartera bruta de vivienda mensual del año 2013 76

Tabla 17 Volumen de crédito hipotecario BIESS y Banca privada en Miles de USD 80

Tabla 18 Precios de materiales de construcción 87

Tabla 19 Tabla de amortización cliente vencido. 92

Tabla 20 Detalle del saldo total de la deuda vencida 93

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Composición del Sistema Financiero Ecuatoriano 14

Gráfico 2 Segmentación de Bancos privados 15

Gráfico 3 PIB Ecuatoriano etapa pre-dolarización y etapa de dolarización..... 32

Gráfico 4 Empleo y Subempleo Urbano en el Ecuador 33

Gráfico 5 Deuda Pública Ecuatoriana 1990-2009 34

Gráfico 6 Balanza Comercial Ecuatoriana periodo Ene-Abril 2009 - Enero-Abril 2012 38

Gráfico 7Precio del Barril del petróleo periodo Enero-Abril 2009 – Enero-Abril 2012 39

Gráfico 8 Precios en USD mensual de la Cesta del crudo de Ecuador 2012... 40

Gráfico 9 Total Cartera bruta Bancos Privados Periodo Enero-Junio 2009 a Enero-Junio 2012 41

Gráfico 10 : Índice de morosidad de la cartera de vivienda de los bancos privados 55

Gráfico 11 Cartera bruta de vivienda (miles de dólares)..... 74

Gráfico 12 Cartera bruta de vivienda mensual del año 2012 (miles de dólares) 75

Gráfico 13 Cartera bruta de vivienda mensual del año 2013..... 77

Gráfico 14 Volumen de crédito hipotecarios BIESS por producto. 78

Gráfico 15 Volumen de crédito hipotecario BIESS..... 79

Gráfico 16 Volumen de crédito hipotecario BIESS y Banca Privada Ecuatoriana. 80

Gráfico 17 PIB Ecuatoriano por Industria (Miles de USD) 84

Gráfico 18 Inflación acumulada en Diciembre de cada año..... 88

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Agentes económicos en el sistema financiero Ecuatoriano..... 12

Figura 2 Diagrama para el análisis de crédito 60

RESUMEN

El presente trabajo tiene el objetivo de informar y explicar al ciudadano ecuatoriano los efectos de la aplicación de la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículo, la cual en su promulgación en Mayo del 2012 conllevó a una serie de debates tanto del sector bancario como de la ciudadanía.

La preocupación fundamental era en cuanto a las medidas que posiblemente el sector bancario introduciría para afrontar la ley; se pronosticaban, entre otros, cambios en las políticas de créditos que a su vez contrarrestarían el acceso a los créditos antes mencionados a los ciudadanos.

La presente ley, fue promulgada por el gobierno como medida para sobrellevar una posible crisis causada por la tendencia de sobreendeudamiento de los ciudadanos por factores económicos. Por todos es conocido que la base de la economía ecuatoriana es el petróleo y cuando su precio va a la alza, el gobierno recibe mayores recursos que los utiliza para invertir en obra pública, creando a su vez plazas de trabajo, lo cual produce un incremento en la capacidad económica de los individuos como una inyección al sistema de producción y al sector de consumo.

Por otro lado, entre los habitantes de algunos países se ha vivido una sicosis financiera provocada por la burbuja inmobiliaria que nos ha hecho volver a la realidad y a tomar precauciones para que no ocurra las crisis que en países como España, Estados Unidos y otros han llegado a calar hondo en los bolsillos de sus habitantes y de los inmigrantes, entre ellos muchos ecuatorianos, que viajaron allá buscando mejores días.

El desarrollo del trabajo, comprende un análisis teórico, económico, práctico para explicar los efectos de la ley tanto para el ciudadano como para la banca. Si bien todavía aun es corto el tiempo para evaluar el impacto de esta disposición, considero importante presentar las reacciones y las tendencias

que se notan en el comportamiento tanto de los ciudadanos como de los bancos en esta materia.

Palabras claves: Crédito, política de crédito, banca, sobreendeudamiento, crisis, burbuja inmobiliaria.

ABSTRACT

This work has the purpose of informing and explaining to the Ecuadorian public in general the effects of the Organic Law of Home and Vehicle credit regulation, which since its announcement in May 2012 raised several discussions between the banking sector and the citizens.

The main concern was about the possible measures that the banks might introduce in order to face the effects of the law, some of the measures predicted, among others, were changes in credit policies making more difficult for the clients to access to these types of credits.

This law was promulgated by the government as a measure to face a possible crisis caused by the tendency of some citizens to incur in aggressive debt due to an exaggerated optimism generated by external economic factors. It is already known that the base of the Ecuadorian economy is oil so when its price increases, the government invests on public work, thus creating more jobs. This fact produces an increase in the economic capacity of citizens as a shot to the production system and the consumer sector.

Furthermore, all countries have experienced a financial psychosis caused by the housing bubble which has made us to be conscious and to look forward to the measures in order to avoid the crisis experienced in Spain and United States of America which has affected to its population and immigrants as well, (including Ecuadorians), who traveled there in search of better days.

The development of this work includes a theoretical, economic and practical analysis of the effects of the law for both, the citizens and banks.

While it is still early to evaluate the impact of this disposition, I consider important to present the reactions and the trends noted from the behavior of both, citizens and banks in this area.

Key words: Credit, credit policies, banking, indebtedness, crisis, housing bubble.

INTRODUCCIÓN

La Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo, o también denominada Ley de Hipotecas publicada en el Registro Oficial el 26 de Junio de 2012, establece modificaciones en la forma de cobro de los créditos hipotecarios de vivienda. Si el cliente enfrenta problemas de pago con la entidad financiera y entrega su vivienda al banco, la deuda automáticamente se extingue, de esta manera los gastos que el banco deba incurrir en el proceso de remate o subasta del bien, no le podrán ser cobrados al cliente con la ejecución de otros bienes personales, como lo indican los artículos del Código Civil y de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero (LGISF)

La ley aludida ampara a los deudores de créditos de vivienda siempre y cuando el destino sea para la única vivienda familiar, que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido y que el monto del crédito no exceda los 500 salarios básicos. En el caso de los créditos que se otorguen por un monto superior al establecido en la ley y que no sea para vivienda principal, prevalecerá el procedimiento de cobro establecido en el Código Civil y en la LGISF.

La Ley fue promulgada en nuestro país ante la crítica situación en España en donde aprovechando momentos de auge económico, otorgaron de manera masiva créditos hipotecarios a clientes que calificaban crediticiamente como a otros que no que, cuando se suscitó la crisis económica en dicho país, muchos de esos clientes no pudieron pagar sus obligaciones quedándose sin sus viviendas y con deudas adicionales, ya que los precios de las viviendas disminuyeron con el tiempo, producto de la crisis, lo que impidió que la entrega de la casa termine la deuda.

En Ecuador, los bancos pronunciaron su preocupación ante la aprobación de la Ley de Hipotecas y anunciaron posibles endurecimientos en sus políticas de crédito y desaceleración del crédito de vivienda perjudicando así a los

usuarios. Evidentemente, se trata de una Ley que ampara y protege al deudor de un crédito de vivienda para que en caso de que exista alguna crisis económica como la ocurrida en España, no se extienda la obligación del deudor a sus pertenencias personales y a la vez obliga a las entidades financieras a otorgar créditos de manera responsable.

En el presente trabajo, se realizará un análisis del impacto de la aplicación de la ley tanto para los usuarios como para la banca privada, para ello se presentará información otorgada por instituciones como el Banco Central del Ecuador (BCE), la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS) el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el informe de la Calificadora de Riesgos BANK WATCH RATINGS SA, entrevistas a oficiales de crédito, noticias de importantes Diarios del país, el Código Civil y la LGISF, en la presentación de los resultados de la investigación de la presente tesis, se impartirá información legal, económica y conocimiento de procedimientos bancarios que será de gran interés y beneficio para el ciudadano.

JUSTIFICACION

La presente investigación tiene la finalidad de informar y presentar los resultados del análisis de la aplicación de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo, haciendo un estudio del impacto que representará tanto para la ciudadanía como para la banca privada ecuatoriana.

Es necesario e importante realizar un estudio con respecto a la existencia de una posible burbuja inmobiliaria en el país, analizando las condiciones de aprobación de los créditos de vivienda, las políticas de riesgo de crédito de los bancos, la supervisión del ente regulador de los bancos, el dinamismo del sector de la construcción en la economía del país y determinar si nos estamos acercando a los hechos ocurridos en España o en Estados Unidos, en donde producto de una crisis económica, los ciudadanos no pudieron pagar los créditos hipotecarios que fueron otorgados de forma masiva en años anteriores, los principales perjudicados fueron los ciudadanos quienes además de perder sus casas continuaron endeudados con las entidades financieras.

Es importante además constatar si realmente será necesario el endurecimiento de las políticas de crédito de vivienda de los bancos y las opciones de los ciudadanos que deseen adquirir un crédito de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano.

El presente trabajo pretende aportar con elementos que tengan utilidad social y científica para los ciudadanos al darles al conocer detalles sobre procedimientos legales y bancarios que los beneficien cuando analicen el alcance y la aplicación de las leyes, y sobre todo de la reciente Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo.

ANTECEDENTES

El tema a tratarse concitó mi interés al conocer los continuos reportes que llegaban desde el exterior, principalmente España, referentes a nuestros compatriotas que después de varios años de sacrificio y arduo trabajo veían desvanecerse sus esfuerzos porque la banca había iniciado rigurosos sistemas de cobros y los clientes perdían sus propiedades en tiempos en que era escaso el trabajo y baja la remuneración.

El clamor de los inmigrantes ecuatorianos llegó a nuestro país y llamó la atención de nuestro presidente, que en persona trató de conocer las realidades que vivían como efectos de rigurosas legislaciones.

En Marzo del 2012, el actual Presidente de la República en un viaje realizado a España, criticó la severidad de las leyes españolas que no permiten la entrega en pago de las obligaciones, sin embargo cuando retornó se dio cuenta que en el país existía la misma normativa.

Adicionalmente, se dio a conocer que una institución financiera con sede en España, Banco Pichincha España, había comprado cartera hipotecaria de bancos españoles cuyos deudores se encontraban inmigrantes ecuatorianos, lo que generó preocupación por la posibilidad de que las deudas contraídas en dicho país puedan ser cobradas en Ecuador.

Es así que en un enlace sabatino en Abril del 2012, el actual presidente anunció la Ley de Hipotecas y Vehículos de carácter urgente en materia económica, para cambiar las leyes que amparan perseguir los bienes personales del deudor para saldar la deuda. La ley fue aprobada el 9 de Mayo por la Asamblea Nacional.

Posteriormente el 26 de Mayo del 2012, el presidente dio a conocer un estudio realizado que revelaba indicios de sobreendeudamiento en el país en 400,000 familias y que de manera complementaria se tomarían medidas por medio de reformas y resoluciones de la Junta Bancaria para que los

bancos sean más cautelosos en otorgar créditos en vista de que el poder adquisitivo de las personas en ese tiempo era elevado por el estado de la economía.

El presente estudio nace principalmente del interés social de conocer los efectos de la ley tanto para los ciudadanos como para los bancos.

LIMITES DE LA INVESTIGACION

El presente trabajo realizará un estudio y análisis a la banca privada Ecuatoriana y al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).

Si bien es cierto, la ley abarca dos productos que son la vivienda y el vehículo, en el presente estudio nos enfocaremos en los créditos hipotecarios de vivienda.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos aprobada en 2012 por la Asamblea Nacional de Ecuador, bajo el gobierno actual, establece la dación en pago para créditos hipotecarios que no superen los 500 salarios básicos unificados. Así, si un ciudadano se endeuda para construir o comprar una única vivienda para uso familiar y no logra pagar la deuda en los plazos establecidos; podrá entregar el bien hipotecado y con eso se extingue la deuda.

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía por el ciudadano que no logró pagar la deuda, los acreedores no podrán perseguir los bienes personales del deudor ni de sus sucesores en derecho ni de la sociedad conyugal ni iniciar concurso de acreedores contra estos ni aun

alegando deudas pendientes por costas procesales como honorarios de abogados y otros gastos.

La dación en pago también es aplicable en la compra de vehículos de uso personal o familiar siempre y cuando el crédito no exceda de los 100 salarios básicos unificados para los trabajadores privados y que el vehículo se constituya prenda en garantía del crédito concedido o que se pacte reserva de dominio sobre el mismo.

Cuando un cliente entra en mora, la banca le propone al cliente diferentes formas de pago como el refinanciamiento o la sustitución de la deuda, con el fin de evitar llegar a las últimas instancias de embargo y remate del bien, ya que tanto para la banca como para el cliente resulta perjudicial por los diferentes costes judiciales que dicho trámite legal conlleva y además por el factor tiempo, ya que a medida que éste pasa el valor del avalúo de la vivienda cambia, existe el riesgo de que la vivienda se deteriore y que al rematar el bien el valor no cubra el monto de la deuda, lo cual conlleva a que el cliente se quede con una nueva deuda; el Banco a su vez se perjudica al no poder recuperar de forma rápida el dinero, además que debe incurrir en costos judiciales, costos legales, honorarios profesionales entre otros; es decir, ambas partes pierden asumiendo un enorme precio.

Una vez publicada la ley, se creó un intenso debate respecto a si era beneficioso o no que dicha norma entre en vigencia en el país. Participaron en el debate representantes de los bancos privados, de la Cámara de Construcción, asambleístas, el público en general y medios de comunicación,

Entre los argumentos indicaban que la nueva ley originaría una desaceleración de la expansión crediticia, aunque no observada necesariamente en forma inmediata, pudiera en el mediano plazo haber mayores precauciones para el otorgamiento de créditos disminuyendo el volumen de operaciones.

FORMULACION DEL PROBLEMA

Es conveniente hacer un análisis de la situación de la banca ecuatoriana, de la economía del país, al tener que acatar la presente ley y buscar una respuesta a las siguientes interrogantes.

¿La presente ley disminuirá la opción de los clientes de contar con los préstamos de viviendas y vehículo?

¿Los bancos estarán obligados a hacer modificaciones en sus políticas de crédito para la concesión de los préstamos de vivienda y vehículo?

OBJETIVO GENERAL

Identificar el impacto que representará tanto para los clientes como para la Banca Privada Ecuatoriana la aplicación de esta nueva ley.

OBJETIVOS ESPECIFICOS

-Comparar y analizar la ley anterior**,** específicamente los artículos relacionados a la ejecución y remate de bienes, con la presente Ley.

- Analizar los efectos de la entrega de la vivienda en dación en pago tanto para el deudor como para el acreedor de la deuda por medio de un ejemplo práctico.

-Analizar el efecto de la participación del BIESS en la colocación de créditos hipotecarios de vivienda frente a la Banca privada.

- Analizar el mercado inmobiliario del Ecuador.

Identificar y analizar los efectos que se han suscitado desde la promulgación de la ley hasta la actualidad, emitir conclusiones y estimar futuros efectos.

MARCO TEORICO

A continuación se expondrá las teorías que fundamentan la propuesta de investigación.

Acreedor

El que tiene acción o derecho para pedir alguna cosa, especialmente el pago de una deuda, o exigir el cumplimiento de alguna obligación. Cabe decir también, la persona con facultad sobre otra para exigirle que entregue una cosa, preste un servicio o se abstenga de ejecutar un acto. (Cabanellas, 2006)

Cuando un cliente ha contraído una deuda con una institución financiera, esta última es el acreedor.

Deudor

El obligado en primer término a cumplir la prestación para con el acreedor, a diferencia del fiador, que responde ante la insolvencia o incumplimiento de aquel. (Cabanellas, 2006)

Cuando un cliente ha contraído una deuda con una institución financiera, el cliente es el deudor del crédito.

Crédito

Es el uso de un capital ajeno por un tiempo determinado a cambio del pago de una cantidad de dinero que se conoce como interés, también se lo denomina como la obtención de recursos financieros en el presente sin efectuar un pago inmediato, bajo la promesa de restituirlos en el futuro en condiciones previamente establecidas. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

Burbuja Inmobiliaria

Una burbuja inmobiliaria puede ser definida como una situación en la cual las excesivas expectativas del público por incrementos futuros en el precio, causan que los precios estén elevados temporalmente. (Case & Robert, 2004).

El término de burbuja inmobiliaria se refiere a la existencia de una burbuja especulativa en el mercado de la vivienda.

Ley Orgánica

Serán leyes orgánicas las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución, las que regulen el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, las que regulen la organización competencias , facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados, las relativas al régimen de partidos políticos y al sistema electoral. (Constitución del Ecuador, 2008)

Hipoteca abierta

Es una modalidad que permite utilizar la garantía hipotecaria de manera indeterminada para créditos que contraiga el deudor al momento de su suscripción y a futuro. (Chiriboga, 2003)

Los clientes de una institución financiera que mantienen una hipoteca abierta pueden solicitar créditos con la garantía de dicha hipoteca para financiar gastos varios, capital de trabajo entre otros.

Hipoteca cerrada

Es una modalidad por la cual la garantía hipotecaria es solo respecto de la obligación determinada por las partes dentro del contrato hipotecario, con la cual a diferencia de la hipoteca abierta no puede emitirse deuda adicional alguna. (Chiriboga, 2003)

En créditos con hipoteca cerrada, dicha garantía sólo respalda a un crédito determinad, implica que el bien es lo único que garantiza la deuda.

Dación en pago

En términos generales, la dación en pago constituye un modo anormal de extinción del crédito. Consiste en la extinción de una deuda mediante una prestación distinta a la pactada originalmente entre el deudor y el acreedor. (Ramirez, 1996)

La dación en pago supone la cancelación total de la deuda garantizada con la hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros frente a la entidad crediticia.

Ejecución hipotecaria

La ejecución hipotecaria es una modalidad a través de la cual se realiza el bien o derechos hipotecados para dar satisfacción al acreedor ejecutante. Éste, ante el impago del crédito por parte del deudor, solicita la realización del bien sobre el que recae el derecho de la hipoteca. (Gomez Sanchez, 2002)

Para el deudor significa la pérdida de su hogar y del patrimonio que invirtió en él, si el crédito está vencido sigue debiendo la diferencia entre el monto adeudado y el avalúo de la casa y su historial crediticio se deteriora.

Embargo

Medida procesal precautoria de carácter patrimonial que, a instancia de acreedor o actor, puede decretar un juez o tribunal sobre los bienes del deudor demandado, para asegurar el cumplimiento de la obligación exigida y las resultas generales del juicio. (Cabanellas, 2006)

Remate

Emplazamiento que en el juicio ejecutivo se hace al deudor previniéndole que se procederá a la venta de sus bienes embargados, para satisfacer al acreedor con su importe, si no comparece y deduce excepción legítima. (Cabanellas, 2006)

Reestructuración de deuda

Proceso que se realiza cuando un deudor no está en condiciones de pagar los compromisos que ha contraído o cuando ambas partes, por diversos motivos, prefieren modificar los términos de la deuda previamente pactada. (Escobar & Cuartas, 2006)

Refinanciamiento

Operación por la cual un prestamista obtiene fondos de otro prestamista para cubrir el crédito otorgado a un tercero. (Escobar & Cuartas, 2006)

Cartera de crédito bruta

Se refiere al total de la cartera de crédito de una institución financiera (comercial, consumo, vivienda y microempresa) sin deducir la provisión para créditos incobrables. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

El presente trabajo de tesis, se relaciona con las teorías antes mencionadas ya que en el desarrollo del trabajo, se realizará un análisis en aspectos financieros, económicos y también legales

MARCO REFERENCIAL

SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO

El sistema financiero es el conjunto de instituciones que tiene como objetivo canalizar el ahorro e inversión de las personas. Esta canalización de recursos permite el desarrollo de la actividad económica haciendo que los fondos lleguen desde las personas que tienen recursos monetarios excedentes hacia las personas que necesitan estos recursos mediante préstamos bancarios. Los intermediarios financieros crediticios se encargan de captar depósitos del público y por otro lado prestarlo a los demandantes de recursos. (Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador)

AGENTES ECONÓMICOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO

Figura 1 Agentes económicos en el sistema financiero Ecuatoriano
Fuente: http://www.auladeeconomia.com/moneda-apuntes.htm

(Flores, 2006) Menciona que en la producción y distribución económica actúan tres tipos de agentes que son las familias, las empresas y el estado.

A continuación se expone la explicación de cada agente económico.

En lo referente a Las familias, el autor indica que ellas ejercen doble papel en la economía, como consumidores y como productores de los bienes que

van consumir como vestuario y alimentos, no obstante este tipo de producción es mínima, menciona el autor, porque se evidencia sólo en ciertas zonas de países en vías de desarrollo por lo que de manera global se considera que las familias cumplen primordialmente el rol de consumidores en la economía.

En lo que concierne a Las empresas, éstas reciben la colaboración de los miembros de las familias como trabajo y por ello pagan un salario; los bienes que producen son puestos en el mercado para beneficio y consumo de las familias que conforman la sociedad.

El estado, cumple una función mixta en la economía, como productor y consumidor, es así que el estado consume productos o servicios ofertados por las empresas privadas para cumplir sus funciones y, mediante el cobro de impuestos y la venta de bienes primarios, produce bienes y servicios de carácter público y masivo demandados por la sociedad tales como carreteras, salud, educación, etcétera.

Dentro de la economía ecuatoriana, las familias son consumidores, pero también ahorran su dinero en entidades financieras las mismas que ofrecen seguridad e ingresos adicionales por medio de los intereses ganados. El dinero, con el cual consumen y ahorran las familias, proviene del ingreso pagado por las empresas quienes los contratan para la ejecución de sus actividades.

Las entidades financieras destinan los ahorros de las familias a las empresas que lo soliciten a través de créditos, para financiar la inversión de su crecimiento y a la producción de más bienes y servicios, contribuyendo así con la producción del país. Dicho crédito debe ser pagado al banco, el mismo que cobra intereses dependiendo del tipo de crédito.

El gobierno, por su parte, cobra impuestos a las familias y a las empresas y destinan este rubro al gasto social, como generación de empleo y construcción de viviendas, al mismo tiempo el gobierno demanda de las

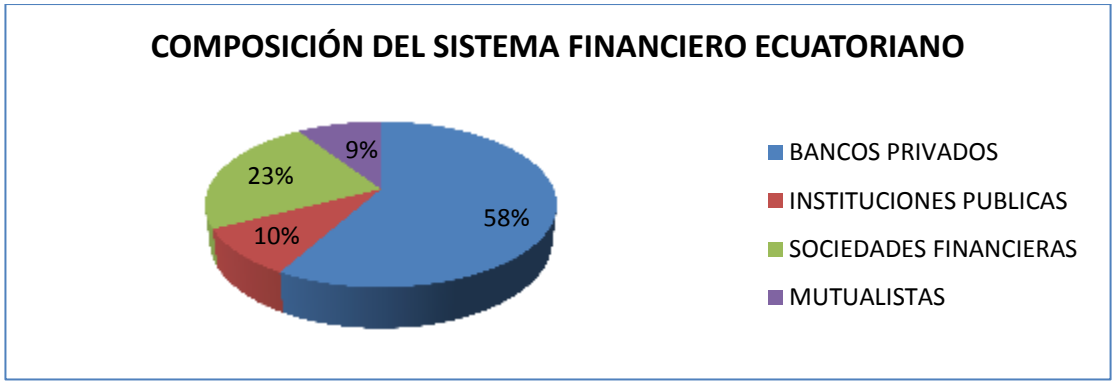
empresas a quienes les debe pagar el bien o el servicio comprado y a su vez las empresas les paga a las familias.

COMPOSICIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO

El sistema financiero se encuentra compuesto por instituciones financieras privadas tales como bancos, sociedades financieras, cooperativas de ahorro y crédito y mutualistas, también se encuentra conformada por instituciones públicas, instituciones de servicios financieros, compañías de seguros y compañías auxiliares del sistema financiero.

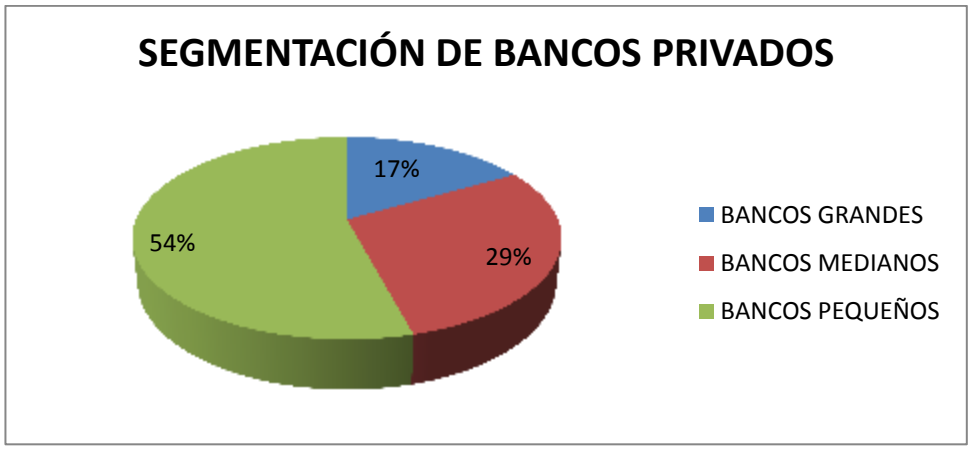
Todas las entidades antes mencionadas se encuentran reguladas bajo la Superintendencia de Bancos y Seguros, siendo los bancos el mayor y más importante participante del mercado con más del 90% de las operaciones del sistema según la Superintendencia de Bancos y Seguros. (Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador)

Gráfico 1 Composición del Sistema Financiero Ecuatoriano



Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 2Segmentación de Bancos privados



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

INSTITUCIONES FINANCIERAS PÚBLICAS

Las instituciones financieras públicas, se rigen por sus propias leyes en lo relativo a su creación, actividades, funcionamiento y organización.

Las instituciones financieras públicas reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros están conformadas por:

- Banco del Estado
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda
- Banco Nacional de Fomento
- Corporación Financiera Nacional
- Banco del BIESS
- Banco Central del Ecuador
- Fondo de Desarrollo de las Nacionalidades y Pueblos Indígenas del Ecuador (FODEPI)
- Instituto Ecuatoriano de Créditos Educativos y Becas.

CLASIFICACION DE LOS CRÉDITOS EN EL ECUADOR

- **CREDITOS COMERCIALES**

Son todos aquellos créditos otorgados a personas naturales o jurídicas para el financiamiento de actividades de producción y comercialización de bienes y servicios y que cuya fuente de pago será los ingresos provenientes de dicha actividad.

Este tipo de crédito a la vez se divide en créditos comerciales corporativos, empresariales y pequeñas y medianas empresas.

- **CREDITOS COMERCIALES CORPORATIVOS**

Son los créditos directos y/o contingentes otorgados a personas naturales o jurídicas para financiamiento de actividades de producción o comercialización a gran escala, con ingresos por ventas anuales directamente relacionados a la actividad de producción o comercialización, que en conjunto sea mayor o igual a $5, 000,000.00 y cuya fuente de pago provenga de dicha actividad. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

- **CREDITOS COMERCIALES EMPRESARIALES**

Son los créditos directos y/o contingentes otorgados a personas naturales o jurídicas para el financiamiento de diversas actividades de producción o comercialización a una menor escala que el segmento corporativo con ingresos por ventas anuales directamente relacionados con la actividad productiva o de comercialización, que en conjunto sean mayor o igual a $1, 000,000.00 y menor a $5, 000,000.00 y cuya fuente de pago provenga de dicha actividad. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

- **CREDITOS COMERCIALES PYMES-PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS**

Son los créditos directos y/o contingentes otorgados a personas naturales o jurídicas para el financiamiento de diversas actividades de producción o comercialización a una menor escala que el segmento empresarial, con

ingresos por ventas anuales directamente relacionados con la actividad productiva y/o de comercialización, que en conjunto sean mayor o igual a $100,000.00 y menor a $1, 000,000.00 y cuya fuente de pago provenga de dicha actividad. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

- **CREDITOS DE CONSUMO**

Son los créditos otorgados a personas naturales destinados al pago de bienes, servicios o gastos, la fuente de pago proviene del ingreso neto mensual promedio del deudor los mismos que son calculados en base al ingreso bruto menos gastos familiares y otros posibles gastos que posea el deudor como pago de cuotas de créditos otorgados en la misma institución u otra. Los ingresos son provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas o rentas. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

En la evaluación del sujeto de crédito se debe cumplir la política de crédito y mercado objetivo establecido por cada institución financiera, se analizan variables como la capacidad de pago del deudor, estabilidad de la fuente de los recursos provenientes de sueldos, salarios, remesas, rentas promedios, comisiones, etcétera.

Un crédito de consumo que generalmente los bancos otorgan a personas naturales, como amas de casa, profesionales, empleados, estudiantes etcétera, es utilizado para adquisición de alimentos, vestidos, libros, diversión, movilización, artículos en general, muebles para el hogar, etcétera sirve para cubrir los gastos de los individuos de las familias.

Por el contrario el crédito comercial está relacionado con la actividad económica de producción de pequeños negocios, pequeñas empresas, artesanías, etcétera quienes solicitan préstamos para la adquisición de materia prima, implementos de trabajo, herramientas (capital de trabajo). Este tipo de crédito se denomina crédito comercial, porque el destino del crédito es para el giro del negocio y su fuente de repago provendrá del ingreso obtenido de dicha actividad. Así mismo, la Superintendencia de

Bancos y Seguros, subdivide el crédito comercial dependiendo de la actividad de cada tipo de persona natural (independiente) o jurídica como fue detallado anteriormente.

Tanto el destino del crédito como la fuente de repago son distintas en el crédito comercial y el crédito de consumo y por ende las tasas de interés son diferentes en cada tipo de crédito, los plazos dependen de cada institución financiera.

A continuación se presenta una tabla con las tasas de interés máximas establecidas por el Banco Central del Ecuador para el segmento comercial y de consumo.

Tabla 1 Tasas de interés Crédito comercial y Crédito de Consumo

TIPO DE CRÉDITO		TASA ANUAL
COMERCIAL	Corporativo	9.33%
	Empresarial	10.21%
	Pymes	11.83%
CONSUMO	Consumo	16.30%

Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Autor de tesis

- **CREDITOS PARA LA VIVIENDA**

Son los créditos otorgados para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia siempre que se encuentre amparado con garantía hipotecaria y que hayan sido otorgados al usuario final del inmueble.

También se incluye como crédito para vivienda, a los créditos para terreno siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del inmueble. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

Uno de los requisitos para este tipo de créditos, es que la vivienda quede hipotecada al banco hasta que el sujeto de crédito termine de pagar la

deuda, una vez que el deudor haya cancelado en su totalidad el crédito, el banco libera la hipoteca y se hacen nuevas escrituras.

Cada banco establece los plazos máximos para el financiamiento de este tipo de crédito, el promedio del plazo de las instituciones financieras privadas es hasta 15 años. La tasa de interés máxima es establecida por el Banco Central del Ecuador, actualmente es de 11.33% .

- **CREDITO HIPOTECARIO**

Aquel en el que el deudor cuenta con el respaldo de una garantía de un bien inmueble hipotecado a la institución financiera. Por lo general, es de mediano o largo plazo y se otorga para la compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales, o para libre disponibilidad; tales propiedades quedan como garantía del préstamo, a favor de la institución financiera que lo otorga, para asegurar el cumplimiento de pago. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

Cuando el banco otorga un crédito de vivienda a un cliente, la vivienda queda hipotecada al banco hasta la extinción de la misma, y como en muchos casos esta hipoteca es abierta sirve para cubrir otras obligaciones que el banco crea conveniente otorgarle a esta persona ampara en dicha garantía, obviamente el banco otorgará facilidades de crédito dentro del nivel de cobertura que actualmente supera el 150% en los actuales momentos.

- **MICROCREDITOS**

Son todos aquellos créditos aprobados por un monto inferior a $20,000.00 a personas naturales o jurídicas con un nivel de ventas inferior a $100,000 o a prestatarios con garantía solidaria, destinado a financiar actividades en pequeña escala de producción, comercialización o servicios y que la fuente de pago sean las ventas provenientes de dicha actividad y que cuyo saldo adeudado en el sistema financiero incluyendo la operación que está siendo solicitada no supere a los $40,000. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

A diferencia de los créditos comerciales, los microcréditos son pequeños en montos y son pagados en cuotas mensuales o semanales otorgados para poner en marcha un emprendimiento familiar o individual, y son otorgados a clientes cuyos ingresos son inferiores a los de un cliente PYME. Su operación se inspira en las enseñanzas y experiencias de Mohamad Yunus, que creó el "Grameen Bank" para lograr la superación de los pobres, especialmente las mujeres.

Tabla 2 Tasas de interés del Microcrédito

TIPO DE CRÉDITO		TASA ANUAL
MICROCREDITO	Acumulación ampliada	25.20%
	Acumulación simple	27.50%
	Minorista	30.50%

Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Autor de tesis

Si bien, la tasa de interés para este tipo de crédito es la más elevada frente a los otros tipos de créditos, esto responde a que los niveles de riesgo para las instituciones financieras privadas son mas elevadas ya que en los microcréditos el banco no cuenta con garantías reales, la fuente de pago proviene de ingresos que son variables en temporadas y muchas veces inciertas.

A diferencia de un cliente PYME, a quien el banco en su análisis crediticio solicita documentación rigurosa para comprobar su estabilidad económica,como estados financieros, declaraciones de iva e impuesto a la renta, flujos de cajas entre otros. Documentación y requisitos que un cliente de este nivel no está obligado a llevar.

- **CREDITO EDUCATIVO**

Son los créditos otorgados para el financiamiento de educación del solicitante del crédito. Este tipo de créditos contienen tablas de amortización con periodos de pago posterior a la culminación de los estudios del deudor,

períodos de gracia tanto para los intereses como para el capital o la aplicación de una diferente metodología para la evaluación de capacidad de pago. (Superintendencia de Bancos y Seguros)

Este tipo de créditos es ofrecido por la banca privada pero también por la banca pública a través del Banco de Pacífico, anteriormente los otorgaban el Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo (IECE). En este contexto, la banca pública es la mayor competencia para los entes privadas, especialmente por las tasas de interés y el plazo ofrecido, el interés cobrado por la banca privada es 12.75% a un plazo promedio máximo de 5 años, mientras que el IECE cobra una tasa de interés de 8.25% y el plazo es hasta 24 años. (Banco del Pacífico, 2013)

AVALÚOS

El mercado inmobiliario, para sus diferentes transacciones, requiere de la determinación del precio exacto de un bien inmueble. Asimismo para créditos ante el sistema bancario controlado por la Superintendencia de Bancos y Seguros. (DIAZ BONILLA SA, 2011)

Cada institución financiera cuenta con un grupo de peritos especializados y calificados por la Superintendencia de Bancos y Seguros quienes realizan los avalúos de los bienes inmuebles que los clientes deseen hipotecar al banco para solicitar un crédito, sea este para un crédito hipotecario de vivienda o un crédito hipotecario común.

Un informe de avalúo, básicamente contiene la siguiente información del bien: la dirección exacta, los linderos del bien, breve información del vecindario, el total de metros cuadrados, precio del metro cuadrado y fotografías del bien o el solar que se propone hipotecar.

Es ya conocido que los bancos están obligados a otorgar créditos sobre garantías adecuadas con el fin de manejar sus actividades con responsabilidad, por ello la importancia de los avalúos es fundamental para

los bancos, ya que dependiendo del valor del avalúo, podrá otorgar el crédito al cliente que lo solicite.

Una de las etapas del análisis crediticio para un crédito con garantía hipotecaria, es la de prevenir el riesgo de que el cliente incurra en el incumplimiento de la deuda, para ello el banco verifica que la relación entre el avalúo de la garantía hipotecaria y el monto del crédito tenga una relación no menor al 140%.

TIPOS DE AVALUOS

AVALUO COMERCIAL

> “Es utilizado para compra-venta de bienes, se basa principalmente en valores del mercado. Es a su vez aproximadamente de diez a quince por ciento más alto que el avalúo bancario. Para la asignación de valores monetarios a bienes inmuebles, se utiliza la estimación de terreno y construcción, incluyendo agua potable, aditamentos ornamentales y de servicio” (Gallegos Jauregui, 1986, pág. 8)

Un avalúo comercial es solicitado por una persona natural para saber el valor real de un bien inmueble y poder establecer un precio para la venta de dicho bien, de igual forma es solicitado por los bancos como una medida de prevención de que el monto que se va a financiar guarda relación con el valor real del bien y respalda suficientemente el monto del crédito por un tiempo determinado. Además mientras se mantiene vigente el crédito, los bancos acostumbran reevaluar el bien anualmente para verificar el estado de conservación del bien y para estar en alerta respecto a posibles incumplimientos de pago en el futuro.

AVALUO CATASTRAL

> “Se usa para establecer bases para el cobro y pago de impuestos y depende de las autoridades de la hacienda pública. Generalmente utiliza planos de índices de tasación catastral, que se aplican con ajustes y reajustes correspondientes a fluctuaciones económicas” (Gallegos Jauregui, 1986, pág. 7)

En la actualidad, es común observar que el avalúo municipal sea inferior al avalúo comercial. Diario El Universo, en una entrevista realizada a peritos valuadores, expone que la diferencia surge porque los municipios hacen reportes masivos por sector y no cuentan los detalles de la obra civil, las proyecciones de la plusvalía y el acabado de las casas, dicha información, indican los peritos, sí es tomada en consideración para hacer un cálculo comercial. (Diario El Universo, 2012)

Es por ello, que los bancos se basan en los avalúos realizados por sus peritos que son de carácter comercial más que de carácter referencial, para otorgar créditos hipotecarios, ya que si se basaran en el avalúo municipal el monto del crédito se disminuiría en gran medida, afectando al cliente y a la entidad financiera en la colocación de créditos hipotecarios.

CAPITULO I

1. CRISIS FINANCIERA ECUATORIANA

1.1 LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO

En el año 1994 se derogó la Ley General de Bancos de 1987 y se la sustituyo por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, publicada en el suplemento del Registro Oficial 439 del 12 de Mayo de 1994.

La historia indica que a partir de dicha ley, la cual fue promulgada en el gobierno del entonces presidente Sixto Durán Ballén, se produjo una desregulación en el sistema financiero ecuatoriano, lo cual fue una variable relevante de crisis económica que se suscitó en el país en años posteriores.

Los aspectos más importantes de este nuevo cuerpo legal fueron: el estancamiento del concepto de banca universal en oposición a la anterior banca especializada, la introducción de la figura de patrimonio técnico requerido como un porcentaje de los activos ponderados de riesgo, disminución de las barreras de entrada y salida del mercado financiero y la desaparición de la figura de la intervención de la Superintendencia de Bancos en las entidades financieras, priorizando la autorregulación de las entidades, la cual en los hechos terminó siendo una desregulación. (Banco Central del Ecuador, 2010)

Debido a la falta detallada de especificaciones en la regulación y suficiente control por parte de la Superintendencia de Bancos y Seguro, y debido a la cierta permisividad que la nueva ley dejó entrever, se suscitaron hechas claves que marcaron el inicio de la crisis financiera severa en el país.

Como ejemplo de lo antes mencionado, citaré los artículos 10 y 12 de la entonces Ley General de Instituciones del Sistema Financiero (LGISF) que indica:

> “La fusión de Bancos con sociedades financieras y las de éstos con otras sociedades sujetas al control de la Superintendencia de Bancos, en tanto en cuanto la naturaleza de sus operaciones sea compatible, así como la fusión de cualesquiera de estos entre sí, permitirá a la entidad resultante de la fusión realizar operaciones que les fueran autorizadas a las entidades fusionadas”. (Ejemplo: La fusión del Banco de Guayaquil con Financiera del Sur)

> “Las instituciones del sistema financiero ecuatoriano, previa autorización de la Superintendencia, podrán participar en el capital de instituciones financieras del exterior, constituidas o por constituirse, y abrir oficinas fuera del país, con sujeción a los procedimientos determinados en la Ley y a las normas que explica la Superintendencia”

Es así que, respaldados por la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero de 1994, los bancos pudieron extender su línea de negocios, se crearon grupos financieros como por ejemplo el Grupo Pichincha, Grupo Pacífico, Grupo Financiero Continental (Conticorp) y Multibanco BG.

Existió vinculación de créditos, los mismos dueños de los bancos se otorgaban créditos a sí mismos bajo la figura de préstamos a empresas vinculadas en las que sus accionistas eran los dueños de los mismos bancos o personas relacionadas con ellos. Tal es el caso de los señores Miranda (conocidos comerciantes del sector de la Bahía) con el Banco del Azuay y los señores Isaías con empresas en el sector azucarero, minero, comunicación (TC Televisión) que aun generan noticias a nivel internacional.

Se dice que gran parte de estos créditos fueron otorgados sin una debida garantía o con garantías sobrevaluadas, lo que conllevó a que los préstamos otorgados no estén debidamente respaldados.

La información financiera y contable de los bancos, tales como los balances generales, estados de pérdidas y ganancias, comprobantes de contabilidad,

indicadores financieros, entre otros, no eran debidamente reportados por los bancos a la Superintendencia de Bancos y Seguros, es por ello que se dice que existió una débil supervisión bancaria por parte del ente de control, la cual entre sus obligaciones tenía la de exigir dichos reportes a las entidades financieras para su evaluación.

En ese entonces también influyó en la crisis bancaria el tipo de cambio libre con respecto al dólar, cuando en fechas 1995 al 1999 las transacciones comerciales se las podía hacer en dólares americanos, muchos ciudadanos optaron por adquirir dólares para proteger el valor del sucre que cada día se iba deteriorando; el sistema bancario no pudo cubrir la demanda de retiro de los recursos del público en cada institución bancaria produciéndose como resultado a un muy alto tipo de cambio ($25,000) a la fecha de la dolarización y la quiebra de instituciones bancarias ilíquidas.

El sistema bancario al no mantener patrimonios suficientes, provocó el pánico de los depositantes que procedieron a retirar sus recursos, principalmente de pasivos a corto plazo, dinero en cuentas de ahorros, cuentas corrientes, pólizas de inversión, originó además que bancos pequeños también entren en procesos de iliquidez, factor influyente en la reducción del sistema bancario ecuatoriano.

Los bancos aun operativos intentaron captar ahorros de los clientes, aumentando las tasas de interés pasivos, el Banco Central del Ecuador, respaldado en La Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado de 1992, otorgó un sinnúmero de créditos a los bancos en problemas para evitar su cierre, finalmente fue imprescindible la quiebra de aquellos bancos que manejaron de manera irresponsable sus actividades.

Las malas prácticas de los bancos en general y la crítica situación económica del país se hicieron evidentes en medios de comunicación de todo el país, como medida de enfrentar la crisis de los bancos y evitar que se queden sin recursos, ya que la población en general en un estado de alerta empezó a retirar de forma masiva sus depósitos, el entonces Presidente de

la República, Jamil Mahuad, decretó un feriado bancario, en el cual los bancos cerraron sus puertas impidiendo a los depositantes continuar retirando su dinero.

El resto de la historia es ya conocida por todos, los bancos se quedaron con el dinero de muchas personas que no pudieron retirar sus depósitos, entre ellos jubilados y familias enteras que luego se vieron forjadas a emigrar a otros países en busca de trabajo para conseguir dinero y poder cubrir sus deudas en el país.

1.2 CIFRAS DE LOS BALANCES DE LOS BANCOS AÑO 2000

Una cifra que llama la atención y que nos hace reflexionar sobre la dimensión de la crisis es el valor de $1.755.003miles de dólares (sin incluir el monto provisionado) que la Superintendencia de Bancos registraba en el 2000 como total de cartera de los cuales $1, 493,383 (miles de dólares) estuvo compuesto por créditos otorgados a personas naturales y jurídicas sin su análisis de riesgo responsable y sin garantías reales, según el siguiente cuadro**:**

Total Cartera	$1.493.383 (miles de dólares)
Créditos Sobre firmas	$ 173.653
Cartera comprada	$ 8.717
Crédito Rotativos	$ 25.713
Créditos Vencidos	$1.083.065
Cartera que no devenga intereses	$ 202.235

Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaboración: Autor de tesis

Es decir, del total de la cartera de los bancos cerrados, el 85% fue otorgado sin respaldos o garantías reales insuficientes.

De igual forma, es alarmante la relación entre el pasivo y patrimonio que demuestra el balance del sistema Bancario al año 2000 reportado en Superintendencia de Bancos, la cifra del pasivo total reportado fue $3.271.364(miles de dólares) reportado en el balance de bancos consolidado al año 2000, y el patrimonio fue de $52.465(miles de dólares), lo cual da

como resultado que sólo el 2% correspondía a recursos aportados por los accionistas.

Los pasivos de corto plazo ascendían a un valor de $1.094.106 miles de dólares, los cuales estaban compuesto por Depósitos a la vista $852.413 miles de dólares; Depósitos a menos de 90 días $135.163 miles de dólares y Depósitos menos de 180 días de $106.530 miles de dólares, como se detalla en el siguiente cuadro:

Total Pasivos de corto plazo	$1.094.106 (miles de dólares)
Depósitos a la vista	$ 852.413
De 31 a 90 días	$ 135.163
De 91 180 días	$ 106.530

Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaboración: Autor de tesis

Posterior a la crisis, se han llevado a cabo diversas fórmulas para el pago a los clientes. El 13 de Mayo de 2000 el gobierno de turno aprobó la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Área Tributaria Financiera, en esta ocasión la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD) estuvo a cargo de la incautación de bienes de la banca cerrada y se le dio la facultad coactiva para cobrar créditos a sus clientes. (El Comercio, 2014).

Posteriormente la AGD desapareció y el Banco Central del Ecuador asumió la tarea de cobrar las deudas de la banca cerrada durante la crisis económica.

A continuación se citará los valores de los bienes entregados por la AGD al BCE para su administración.

1.3 BIENES RECIBIDOS EN DACION DE PAGO POR EL BCE DURANTE LA ETAPA DE SANEAMIENTO.

La gestión de administración, custodia, reestructuración de créditos, y el manejo de juicios, estuvieron a cargo de dos entidades.

Por la Agencia de Garantía de Depósitos, reemplazado posteriormente por las Instituciones Financieras Liquidadas y posteriormente

Por el Banco Central del Ecuador, el cual los registró en calidad de Bienes recibidos en Dación en pago, a cambio de los préstamos de liquidez y de tesorería concedidos a la banca privada antes del año 1998, cuyos resultados ahora arrojan las siguientes cifras:

Tabla 3 Bienes en dación recibidos por el BCE durante la etapa de saneamiento

RESUMEN	INMUEBLES	MONTO
ENTREGADAS EN SANEAMIENTO AL BCE.	**3,967**	**250,700,000.00**
Inmuebles directos - Adm. por el BCE	1,435	141,000,000.00
Inmuebles en fidecomisos - BCE.	2,532	109,700,000.00
ENTREGADASPOR LAS IFIS LIQUIDADAS " AGD "	**18,556**	**214,722,120.76**
Inmuebles Directos - 2009	5,818	81,525,686.69
Inmuebles en Fideicomisos - 2009	12,738	133,196,434.07
TOTAL BIENES	**22,523**	**465,422,120.76**
CARTERA		2,216,180,096.02
TOTAL ACTIVOS		**2,681,602,216.78**
PASIVOS TOTAL IFIS		**3,271,364,000.00**

Fuente y elaboración: Banco Central del Ecuador

1.3.1 BIENES ENTREGADOS POR LOS BANCOS EN DACION DURANTE LA ETAPA DE SANEAMIENTO Y RECIBIDAS POR EL BCE. DURANTE 1998-2003

A continuación se muestra en detalle el total de bienes entregados en dación, según información proporcionada por el Banco Central del Ecuador, el monto total de bienes directos entregados bajo esta modalidad durante la etapa de saneamiento y recibidos por el BCE en el periodo 1998-2003 fue $250.700.000 detallados en la siguiente tabla:

Tabla 4 Bienes en dación durante etapa de saneamiento recibidas por el BCE durante 1998-2003

	Unidades	Monto
Bienes Directos	1435	141.000.000
Bienes entregados en Dación	2532	109.700.000
	3.967	250.700.000

Fuente y elaboración: Banco Central del Ecuador

1.3.2 INMUEBLES DE LAS LA IFIS LIQUIDADAS "AGD" Y RECIBIDAS EN EL 2010 POR EL BCE.

A continuación se muestra en detalle el total de los inmuebles directos de las Instituciones Financieras liquidadas AGD y recibidas en el 2010 por el BCE por ciudades de Guayaquil y Quito con el porcentaje de su representación del total de bienes, siendo la mayor representativa las registradas en Guayaquil.

Tabla 5 Total de los inmuebles directos de las Instituciones Financieras liquidadas AGD y recibidas en el 2010 por el BCE

BIENES INMUEBLES						
Ciudades	BIENES*	%	Dólares	%		
GUAYAQUIL	5.303	91,15%	65.511.186,18	80,36%		
QUITO	515	8,85%	16.014.500,51	19,64%		
TOTALES	5.818	100,00%	81.525.686,69	100,00%		
RESUMEN		INMUEBLES	MONTO			
ENTREGADAS EN SANEAMIENTO AL BCE.		3.967	250.700.000,00			
Inmuebles directos - Adm. por el BCE		1.435	141.000.000,00			
Inmuebles en fidecomisos - BCE.		2.532	109.700.000,00			
ENTREGADASPOR LAS IFIS LIQUIDADAS " AGD "		18.556	214.722.120,76			
Inmuebles Directos - 2009		5.818	81.525.686,69			
Inmuebles en Fideicomisos - 2009		12.738	133.196.434,07			
TOTAL BIENES		22.523	465.422.120,76	14%		
CARTERA			2.216.180.096,02	68%	CARTERA	
TOTAL ACTIVOS			2.681.602.216,78	82%	100%	18%
PASIVOS TOTAL IFIS			3.271.364.000,00	82%	TOTAL ACTIVOS	

Fuente y elaboración: Banco Central del Ecuador

En los activos se encuentran un total de 22,523 inmuebles valorados en $465,422,120 que respaldarían al total de pasivos en un 14% y el 68% estaría cubierto con la cartera la cual mantienen juicios de coactiva por $1,090,018,840, lo cual representa el 50% del total de la cartera, cifras que demuestran activos muy frágiles y que carecían de garantías de fáciles realización en el corto plazo para cubrir las obligaciones con todos los depositantes cuando se generó la crisis bancaria entre los años 1998 al año 2000.

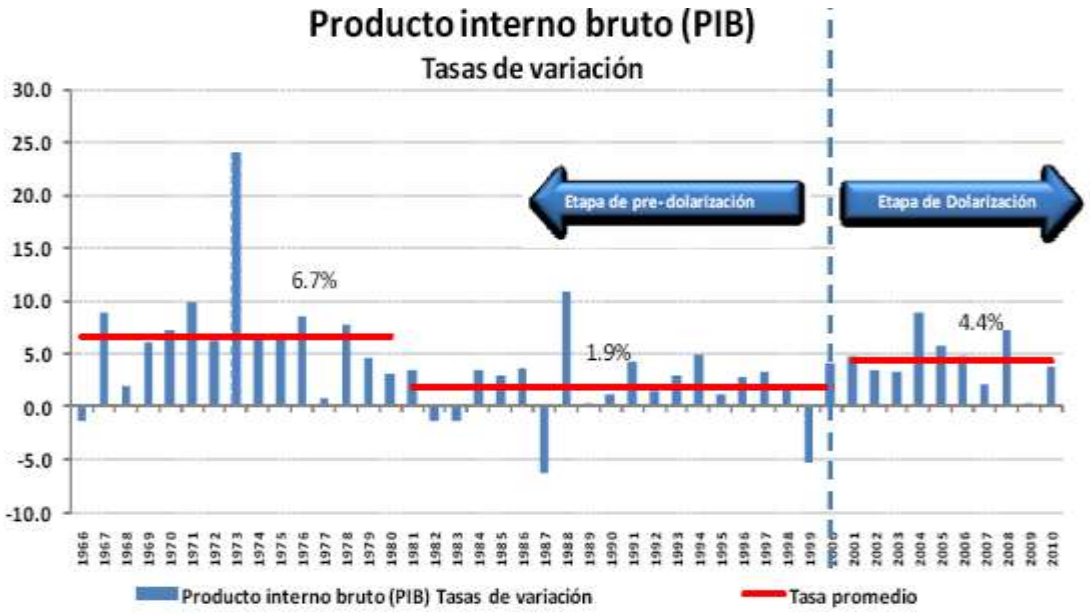
1.4 FACTORES ECONOMICOS DURANTE CRISIS FINANCIERA ECUATORIANA: PIB, EMPLEO Y SUBEMPLEO URBANO Y DEUDA PUBLICA

Según menciona Espinosa (2000), en su estudio sobre la crisis económica. A partir de 1995 se acumulan una serie de desequilibrios, que se desatan a partir de 1998. La inflación, en 1999 subió hasta el 60%.

"Después de un estancamiento del PIB durante 1997 y 1998, en 1999 cae en –5%, la cual no ha sido la más alta, más si la segunda después de la caída en el año 1987 de -7% aproximadamente" (Espinosa, 2000, pág. 2).

Cifras que podemos evidenciar en el siguiente gráfico.

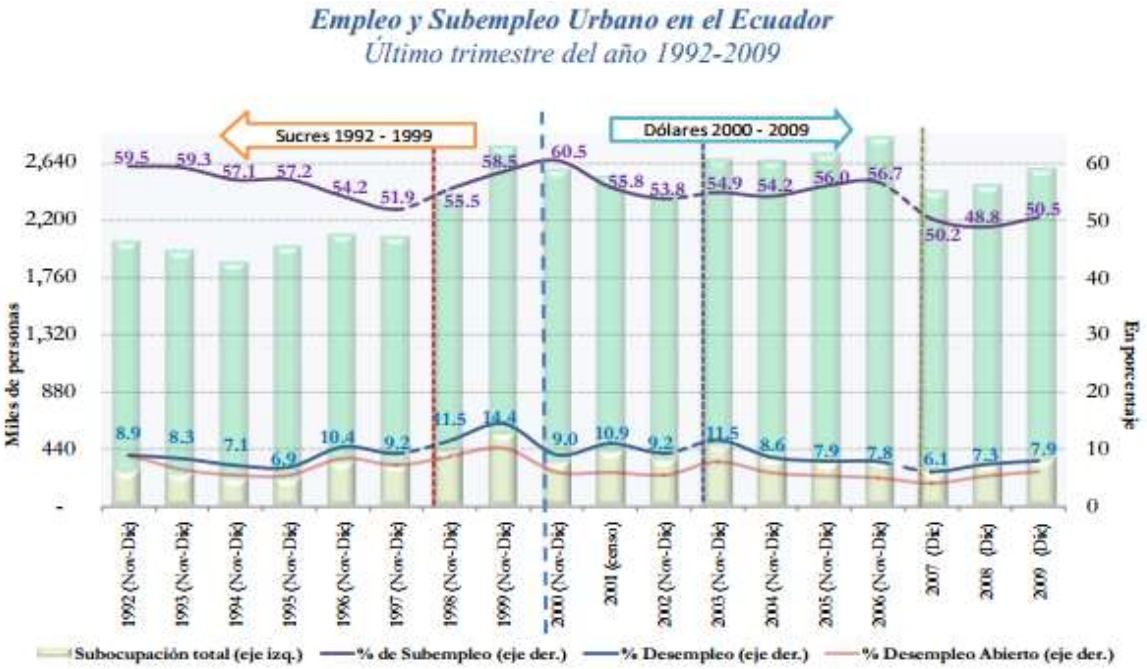
Gráfico 3 PIB Ecuatoriano etapa pre-dolarización y etapa de dolarización



En el mismo estudio, el autor informa que en 1999 la demanda interna disminuyó sobre el 10%, "lo cual como resultado produjo que el desempleo y subempleo subieran, lo que pone en evidencia que el 75% de la población se quedara sin empleo y que más del 2/3 de la población se encontrase en situación de pobreza." (Espinosa, 2000, pág. 2)

Dicha información la podemos constatar en el siguiente gráfico del Banco Central del Ecuador (BCE), en el que muestra la información de empleo y subempleo en el Ecuador en el periodo 1992-1999.

Gráfico 4 Empleo y Subempleo Urbano en el Ecuador



Fuente: INEC
Elaboración: BCE

Respecto de los indicadores macro económicos, según informa Espinosa en su estudio, el déficit fiscal que era de -1.5% respecto del PIB aumentó hasta -5.8%. (Entendiéndose por déficit fiscal a la diferencia entre ingreso y gasto público del país, siendo el gasto superior al ingreso). No obstante, el pago de los intereses de la deuda pública, tanto interna como externa, se incrementaron al 7% del PIB en 1999 y por otra parte, el servicio de la deuda pública total que se refiere al total de los intereses de la deuda pública, amortizaciones y sus pagos, comisiones y otros gastos, arrojó un total de 16,000 millones de dólares, lo cual se aproxima al 50% de las exportaciones de bienes y servicios no factoriales.

El total de la deuda pública al año 1999 y el equivalente al porcentaje del PIB la podemos observar en el siguiente gráfico.

Gráfico 5 Deuda Pública Ecuatoriana 1990-2009

Fuente y Elaboración: BCE

Se puede observar que al año 1999, el total de la deuda pública fue de $16,000 millones aproximadamente, que a su vez representó el 102,3% del PIB, es decir más del 100% de la producción interna fue destinada al pago de la deuda pública total(interna y externa).

Finalmente, es imprescindible señalar que han sido varios los factores estructurales que han provocado la crisis financiera del Ecuador, tal cual lo hemos mencionado anteriormente, la poca responsabilidad con la que ciertos banqueros realizaron sus actividades, apoyados en leyes liberalizadoras, la falta de control y supervisión de los entes encargados, el incumplimiento de marcos legales, la afinidad del entonces gobierno con ciertos grupos de poder, conllevaron a que en el país se suscitara la peor crisis, la cual a su vez, produjo como consecuencia desempleo, pobreza, reducción de poder adquisitivo, migración y sobre todo desconfianza en las instituciones financieras, internacionalmente fuimos catalogados como un país corrupto e inestable.

Si bien, han pasado ya muchos años desde aquel capítulo, las consecuencias todavía se siguen sintiendo, aun existen personas a las cuales no les han pagado del todo su dinero, aun se está intentando cobrar las deudas a los ex dueños de bancos cerrados por medio de la incautación de bienes muebles e inmuebles, muchos ecuatorianos aun viven en el exterior y aun existe en la población cierto temor y desconfianza en las instituciones financieras.

1.5 DOLARIZACIÓN OFICIAL EN EL ECUADOR

Como hemos mencionado en temas anteriores, en los años 90 específicamente en el año 1994 cuando se introdujo la LGISF existió una fuerte colocación de créditos, la economía del país en aquella época también contribuyó a que las personas accedieran al crédito.

Posteriormente, en los años consecutivos, la economía del país se fue poco a poco debilitando, es así que en el año 1998 el precio del barril del petróleo disminuyó llegando a un precio de hasta USD6, según fuente de diario el comercio. (El Comercio, 2012), los efectos negativos de la economía afectaron a diversos sectores de la población, quienes tuvieron inconvenientes con el pago de sus obligaciones en bancos privados a quienes también la economía también afectó, generando problemas de iliquidez en sus actividades.

Lo antes mencionado, fue un motivo para que las personas empiecen a retirar sus depósitos de los bancos con el fin de protegerse en dólares, menciona Roque Espinosa en su estudio de la crisis económica (2000), dicha situación poco a poco presionó el tipo de cambio generando la depreciación del sucre, esto debido a que los bancos empezaron a enfrentar problemas de iliquidez y el cierre de sus actividades fue inevitable, tal es el caso del Filanbanco, después del cierre de dicho banco, la desconfianza en el sistema financiero se intensificó más, produciendo que las personas

retiren su dinero de los bancos en forma masiva y empiecen a demandar más dólares presionando así a la tasa de cambio.

Es así que, frente a los hechos citados anteriormente, el 9 de enero de 2000, el Gobierno Nacional anunció la decisión de adoptar un esquema de dolarización en la economía, como medida de solución a una crisis financiera desatada.

Según un informe del Banco Central del Ecuador, (2010), “la dolarización se justificó bajo los argumentos de querer romper la inestabilidad del mercado cambiario, reducir las presiones inflacionarias de origen monetario y cambiario, y modular favorablemente las expectativas de los agentes.”

El proceso de la dolarización comenzó fijando un tipo de cambio de 25,000 por dólar y promulgando el marco legal para la ejecución de la dolarización en la economía, es así que se expidió la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, con respecto a dicha ley, un informe del BCE menciona que “modificó el régimen monetario y cambiario, e introdujo cambios a la legislación vigente en el ámbito financiero y en otros cuerpos legales”

“Desde mediados de 1999 y hasta inicios del año 2001, la autoridad de regulación bancaria endureció su normativa, se adecuaron las normas contables, se generó una normativa completa para control de riesgos de liquidez y mercado, endurecieron las normas relativas a operaciones de crédito de consumo, dispuso que las entidades financieras deban obtener y publicar una calificación de riesgo trimestral, se dio paso al establecimiento de los buró de información crediticia, y se inició el proceso para redefinir el riesgo de crédito y su forma de cálculo.” (Banco Central del Ecuador, 2010, pág. 40)

Es así que a partir de la dolarización, el sistema financiero nacional da un vuelco en su política de crédito; la moneda otorga un sentido de seguridad y el crédito comienza a generarse de manera diferente en el país.

CAPITULO II

2 ANTECEDENTE DE LA LEY

2.1 ECONOMÍA DEL PAIS PRIMER SEMESTRE AÑO 2012

Según información obtenida de un informe del Banco Central del Ecuador (Banco Central del Ecuador, 2012), la balanza comercial del país en el primer trimestre de año 2012 registró un saldo favorable de USD 656,188 millones, lo cual significó un incremento del 144,1% en el superávit comercial frente al primer trimestre del año 2011 que fue de USD 268,768 millones.

Tabla 6 Balanza Comercial. Toneladas métricas y valor USD FOB (miles de dólares)

	Ene-Abr 2009			Ene-Abr 2010			Ene-Abr 2011			Ene-Abr 2012			Variación 2012 - 2011		
	a	b	b/a	a	b	b/a	a	b	b/a	a	b	b/a			
	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario	Volumen	Valor USD FOB	Valor unitario
Exportaciones totales	**9,205**	**3,686,467**	**400**	**8,877**	**5,712,185**	**643**	**9,223**	**7,175,331**	**778**	**9,516**	**8,215,469**	**863**	**3.2%**	**14.5%**	**11.0%**
*Petroleras ***	*45,584*	*1,498,413*	*33*	*44,000*	*3,163,539*	*72*	*45,208*	*4,116,671*	*91*	*48,552*	*5,107,719*	*105*	*7.4%*	*24.1%*	*15.5%*
No petroleras	*2,876*	*2,188,054*	*761*	*2,752*	*2,548,646*	*926*	*2,938*	*3,058,660*	*1,041*	*2,765*	*3,107,750*	*1,124*	*-5.9%*	*1.6%*	*7.9%*
Importaciones totales	**3,612**	**4,402,791**	**1,219**	**4,465**	**5,761,704**	**1,290**	**4,482**	**6,906,562**	**1,541**	**4,501**	**7,559,280**	**1,679**	**0.4%**	**9.5%**	**9.0%**
Bienes de consumo	*286*	*975,992*	*3,413*	*324*	*1,178,960*	*3,640*	*392*	*1,401,441*	*3,579*	*371*	*1,554,002*	*4,188*	*-5.2%*	*10.9%*	*17.0%*
Materias primas	*1,905*	*1,493,297*	*784*	*2,224*	*1,836,582*	*826*	*2,242*	*2,137,490*	*954*	*2,428*	*2,355,578*	*970*	*8.3%*	*10.2%*	*1.8%*
Bienes de capital	*137*	*1,337,439*	*9,744*	*146*	*1,405,080*	*9,608*	*173*	*1,778,880*	*10,286*	*177*	*2,050,690*	*11,615*	*2.1%*	*15.3%*	*12.9%*
Combustibles y Lubricantes	*1,282*	*577,579*	*450*	*1,767*	*1,282,813*	*726*	*1,674*	*1,542,357*	*921*	*1,524*	*1,583,867*	*1,039*	*-8.9%*	*2.7%*	*12.8%*
Diversos	*2*	*10,322*	*6,002*	*4*	*24,575*	*5,799*	*2*	*13,610*	*7,883*	*2*	*13,990*	*9,263*	*-12.5%*	*2.8%*	*17.5%*
*Ajustes ****		*8,162*			*33,694*			*32,784*			*1,152*			*-96.5%*	
Balanza Comercial - Total		**-716,324**			**-49,519**			**268,768**			**656,188**			**144.1%**	
Bal. Comercial - Petrolera		*920,834*			*1,880,726*			*2,574,314*			*3,523,852*			*36.9%*	
Bal. Comercial - No petrolera		*-1,637,158*			*-1,930,245*			*-2,305,545*			*-2,867,664*			*-24.4%*	

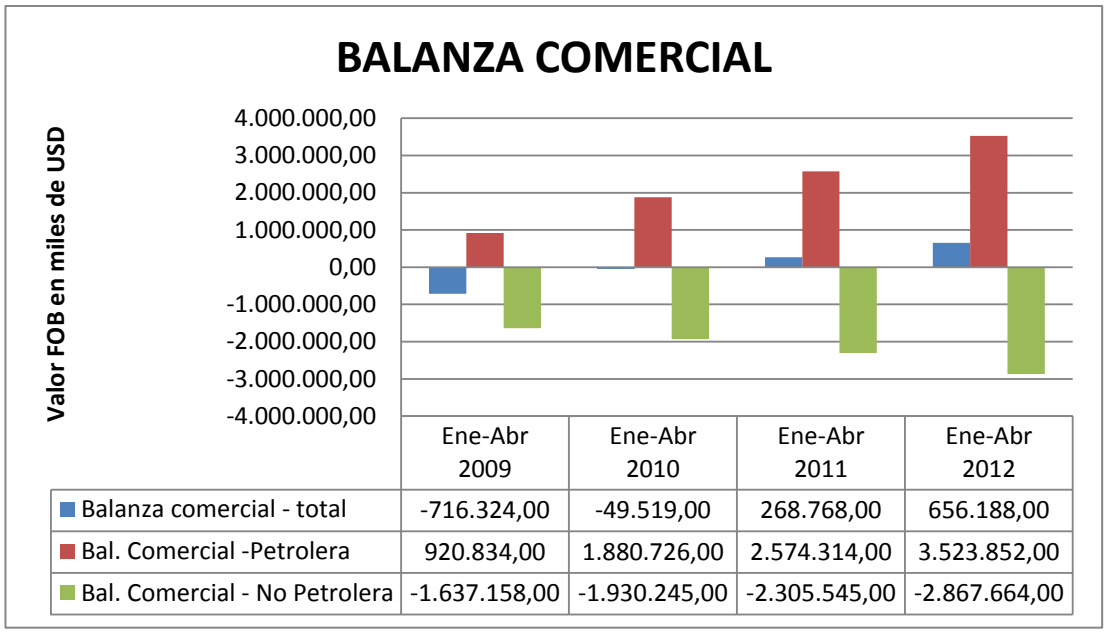
Fuente y elaboración: Banco Central del Ecuador

Según el informe, la Balanza Comercial Petrolera, a abril del 2012 reportó un saldo favorable de USD 3, 523,8 millones, es decir, 36,9% más que el superávit comercial obtenido en el primer cuatrimestre del año 2011 que fue de USD 2,574.3 millones. Durante el periodo analizado**,** las importaciones en volumen de Combustible y Lubricantes disminuyeron en un (-8.9%) mientras que en valor FOB crecieron en 2.7%.

No obstante, el déficit de la Balanza Comercial no petrolera, en el periodo de enero-abril de 2012, registró un incremento de 24.4% respecto al obtenido en mismo periodo de 2011, al pasar de USD -2,305.5 millones a USD -2,867.7 millones; este comportamiento responde al crecimiento en el valor FOB, de las importaciones de bienes de capital, bienes de consumo y materias primas, representando esta última el valor más elevado dentro de las importaciones.

A continuación, se ilustra un gráfico con la información detallada anteriormente.

Gráfico 6 Balanza Comercial Ecuatoriana periodo Ene-Abril 2009 - Enero-Abril 2012

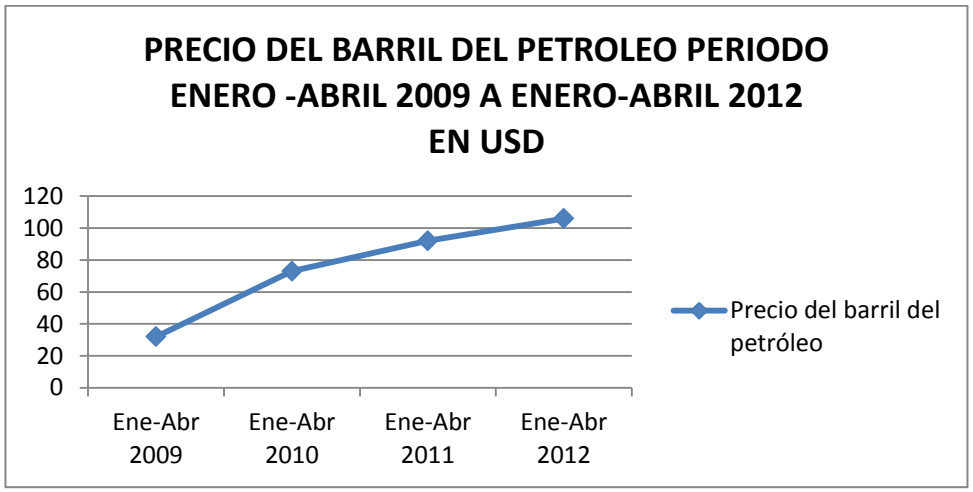


	Ene-Abr 2009	Ene-Abr 2010	Ene-Abr 2011	Ene-Abr 2012
Balanza comercial - total	-716.324,00	-49.519,00	268.768,00	656.188,00
Bal. Comercial -Petrolera	920.834,00	1.880.726,00	2.574.314,00	3.523.852,00
Bal. Comercial - No Petrolera	-1.637.158,00	-1.930.245,00	-2.305.545,00	-2.867.664,00

Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Autor de tesis

Por su parte, el precio del barril del petróleo en el periodo Enero – Abril del año 2012, registró un incremento importante, el precio en el periodo de Enero a Abril 2012 fue de USD 106.00 aproximadamente lo que significa un aumento del 15% frente al periodo de Enero a Abril 2011 cuando el precio fue de $92.00 aproximadamente, según información obtenida del Banco Central Ecuador. (Banco Central del Ecuador, 2012).

Gráfico 7Precio del Barril del petróleo periodo Enero-Abril 2009 – Enero-Abril 2012



Fuente: Banco Central del Ecuador
Elaboración: Autor de tesis

Es ya conocido por todos, que la base fundamental de la economía del país es el petróleo, el cual cuando su precio va en aumento incentiva los niveles de inversión, consumo y crecimiento, ocurrió ya en los años 70 cuando se suscitó el Boom petrolero, como se puede observar en el gráfico en los últimos años el precio del barril del petróleo ha ido aumentando y continuó con más fuerza en el primer cuatrimestre del año 2012.

Así mismo, cuando el precio del petróleo disminuye, automáticamente se sienten los efectos en la economía del país. Diario El Comercio, en un reporte de Julio 2012 informa.

“Si el precio del petróleo disminuye inmediatamente viene el ajuste, como ya ocurrió a raíz de la crisis del 2009” (El Comercio, 2012), cuando el país registró problemas de balanza de pagos y se fijó una salvaguarda para 627 partidas arancelarias.

“Desde que empezó el 2012, el precio del crudo estuvo cerca a los USD 100 por barril, se mantuvo en la cúspide de USD 112 durante dos meses y luego empezó una caída considerable hasta finalizar el primer semestre.” (El Comercio, 2012)

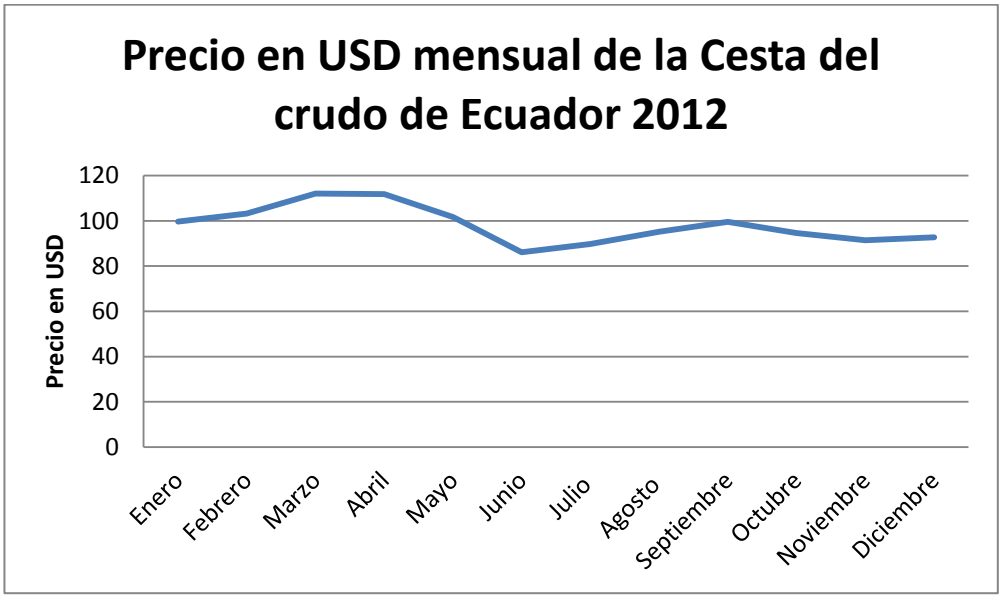
A continuación se ilustra una tabla y gráfico con respecto al precio de la cesta del crudo del Ecuador de manera mensual del año 2012.

Tabla 7 Precios del Petróleo en USD mensual año 2012

2012 Enero-Diciembre	WTI	Cesta del crudo de Ecuador
Enero	100,27	99,62
Febrero	102,2	103,2
Marzo	106,16	111,99
Abril	103,32	111,79
Mayo	94,65	101,68
Junio	82,3	86,15
Julio	87,9	89,78
Agosto	94,23	95,14
Septiembre	94,51	99,49
Octubre	89,4	94,58
Noviembre	86,59	91,37
Diciembre	87,86	92,65

Fuente: Ministerio Coordinador de Política Económica
Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 8 Precios en USD mensual de la Cesta del crudo de Ecuador 2012

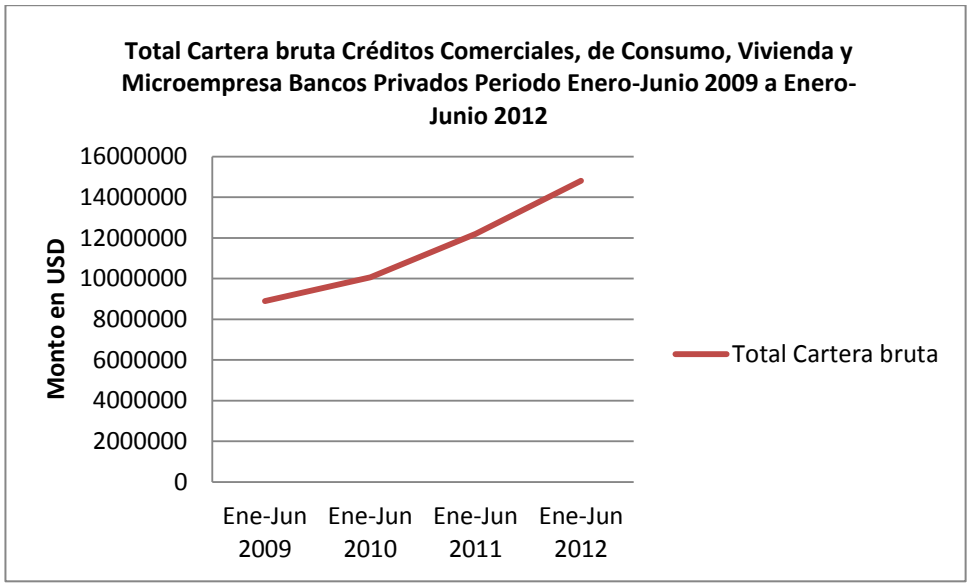


Fuente: Ministerio Coordinador de Política Económica
Elaboración: Autor de tesis

Es así que, según indica Diario El Comercio, (El Comercio, 2012), ante el incremento del precio del petróleo en los primeros meses del año 2012, se produjo en la economía un aumento del consumo, la balanza comercial lo refleja en el incremento de las importaciones no petroleras, el gobierno optó por aplicar medidas de prevención ante una posible crisis debido a la reducción de los precios del petróleo que se suscitó posteriormente a partir de Mayo, entre las medidas estuvo las restricciones a las importaciones y modificaciones arancelarias fijando cupos, en monto y número para la compra de vehículos y celulares, respectivamente emitidas por el Comité de Comercio Exterior (COMEX) el 15 de Junio de 2012 en las Resoluciones 63, 65 y 66.

El aumento del consumo en la economía se reflejó también en la colocación de los créditos en la banca privada, comparando la cartera bruta de créditos comerciales, de consumo, vivienda y microempresa colocada en el periodo de Enero a Junio 2012, podemos ver que es superior a la cartera de créditos colocados en el mismo periodo en años anteriores.

Gráfico 9 Total Cartera bruta Créditos Comerciales, de Consumo, Vivienda y Microempresa Bancos Privados Periodo Enero-Junio 2009 a Enero-Junio 2012



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

Por ello, entre las medidas para prevenir una posible crisis, ”Por el aumento del consumo de los ciudadanos, reflejado también en la expansión del crédito colocado, el gobierno actual hizo el anuncio de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículos, como medida para limitar la expansión significativa de créditos”, según Diario El Comercio. (El Comercio, 2012)

2.2 EXPEDICION DE LA LEY ORGANICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO

Durante un viaje realizado a España, el presidente ecuatoriano Rafael Correa criticó las leyes de dicho país en cuanto al cobro de hipotecas, al no permitir que la entrega de la vivienda termine la deuda.

Inmediatamente después de regresar al país se percata que el país tenía el mismo proceso crediticio que se ejercía en España, es decir quela recepción del bien en dación de pago la entidad financiera únicamente abonaba al valor de la deuda el monto de liquidación del bien en garantía quedando por lo tanto un saldo pendiente a cubrirse con otros bienes del deudor.

Esta situación, como es de conocimiento general, creó grandes problemas en España y recibió el rechazo masivo de la colectividad provocando marchas en contra de una disposición legal considerada usurera y totalmente contraria a los intereses de los clientes de los bancos. En Ecuador aún no se ha presentado el problema de España porque no ha habido oficialmente una burbuja inmobiliaria por el momento y el gobierno oportunamente ha creído necesario plantear medidas para que en nuestro país no ocurra dicha situación con las fatales consecuencias en los ámbitos social y financiero.

El 09 de Abril 2012 el actual Presidente de la República, con carácter urgente remitió a la Asamblea la Ley para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículo calificando como inapropiado que, en caso de mora, las entidades financieras recurran al cobro de la deuda a través de bienes

personales adicionales, argumentó que la presente ley es una de las medidas que el Gobierno está tomando para evitar que en Ecuador se presente una Burbuja Inmobiliaria como la ocurrida en España.

El 08 de Mayo del mismo año la ley fue aprobada por el Pleno de la Asamblea Nacional, con 68 votos a favor, 1 en blanco, uno negativo y 21 abstenciones. Según informa Diario El Universo.

“El cuerpo legal, luego fue sometido a reconsideración pero los votos negativos de algunos asambleístas no lograron impedir que el documento sea reconfirmado en su aprobación. 65 asambleístas rechazaron la reconsideración de la votación, mientras que 12 se abstuvieron y uno votó en blanco.” (Diario El Universo, 2012)

El 26 de Junio del mismo año la Ley entró en vigencia tras la publicación en el Registro Oficial.

2.3 EXPLICACION Y ANALISIS DEL AMBITO, OBJETO Y CONDICIONES DE LA LEY

La ley ampara a los deudores de créditos de vivienda y vehículo que cumplan las siguientes condiciones:

En el caso de Vivienda, lo ampara siempre y cuando el destino del crédito sea para la única vivienda familiar, que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido y que el monto del crédito no exceda los 500 salarios básicos.

En el caso de vehículos, lo ampara siempre y cuando el destino del crédito sea para el único vehículo de uso familiar o personal, que el vehículo adquirido sea la garantía del crédito y que el monto del crédito no exceda los 100 salarios básicos.

Para ambos casos no podrán suscribirse otros documentos de obligación distintos al contrato de crédito, en respaldo de la deuda hipotecaria o de

financiamiento de vehículos, las garantías que se constituyan para acreditar los préstamos de viviendas o vehículos, solo podrán extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones de la casa o vehículo.

Es decir que si el cliente desea solicitar un crédito de consumo, para pago de deudas, para adquisiciones de otros bienes, o un crédito para capital de trabajo con respaldo de la hipoteca de la vivienda no lo podrá realizar, ya que la hipoteca sería cerrada, sólo para respaldar el crédito de vivienda original. Estos nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la presente ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

CAPITULO III

3. BASE LEGAL DEL PROCEDIMIENTO DEL COBRO DE HIPOTECAS QUE REGIAN ANTES DE LA LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE CRÉDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO

La Ley Orgánica para la regulación de créditos de vivienda y vehículo en su artículo número 5 hace referencia a los procedimientos legales para cobro de hipotecas establecidos en el Código Civil y Ley General de Instituciones del Sistema Financiero que regían antes de la presente ley, por ello a continuación se citará el mencionado artículo.

Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de vivienda y vehículo.

Artículo 5.- ”Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concursos de acreedor contra estos, ni aún alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley”

Si el cliente entrega su vivienda al banco al no poder continuar pagando las cuotas de su crédito hipotecario, la deuda automáticamente se extingue, de esta manera, los gastos que el banco deba incurrir hasta rematar o subastar el bien, no le podrán ser cobrados al cliente con la ejecución de otros bienes personales, como lo indican los artículos del Código Civil y de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

Para una mayor comprensión a continuación se cita, el artículo 2327 y 2367 consecutivamente del Código Civil que hacen referencia el artículo 5 de la Ley Orgánica y el artículo 105 de la LGISF.

3.1 ARTICULOS DEL CODIGO CIVIL REFERENTE AL COBRO DE HIPOTECAS

Art.2327"El ejercicio de la acción hipotecaria no perjudica a la acción personal del acreedor para hacerse pagar con los bienes del deudor que no le han sido hipotecados; pero aquella no comunica a ésta el derecho de preferencia que corresponde a la primera"

Lo que significa que el acreedor tiene el derecho de tomar posesión de otros bienes que no estén hipotecados, tales como muebles, televisores, consolas, entre otras, para hacerse pagar una obligación.

Art.2367"Toda obligación personal da al acreedor el derecho de hacerla efectiva en todos los bienes raíces o muebles del deudor, sean presentes o futuros, exceptuándose solamente los no embargables, designados en el Art. 1634"

El acreedor tiene el derecho de hacerse pagar con bienes raíces que son los bienes inmuebles tales como una casa, un edificio, un departamento, una suite, así como también puede hacerse pagar por medio de bienes muebles.

Existen ciertos bienes muebles estipulados en el código civil que no podrán ser embargables, es decir, que el acreedor no podrá tomar para hacerse pagar una obligación, tales como: "sueldos de funcionarios y empleados públicos, montepíos, el lecho del deudor, su cónyuge, los de sus hijos y la ropa necesaria para el abrigo, las maquinas e instrumentos de que se sirve el deudor para la enseñanza de alguna ciencia o arte…", (Código Civil, págs. 263-264) entre otros.

3.2 ARTICULO DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO REFERENTE AL COBRO DE HIPOTECAS

Art. 105 ”De no haber otros bienes que rematar, el Juez ordenará una liquidación del saldo que quede pendiente de pago por parte del deudor, incluyendo las costas causadas, concediéndole el término de cinco días para su pago; de no pagar el deudor dentro de dicho término se considerará que se presume su insolvencia y como consecuencia de ella, se declarará, de haber lugar al concurso de acreedores, o la quiebra en su caso, lo que se tramitará de acuerdo a las normas de la Sección IV del Libro Segundo del Código de Procedimiento Civil. ”

Dentro del procedimiento de remate, se debe realizar un avalúo del bien por un perito especializado, se estipula una fecha para el remate el cual es publicado en periódicos de circulación nacional, si finalmente el valor del remate del bien es inferior al total de la deuda, el juez ordenará una liquidación del saldo de la deuda el cual el deudor deberá cubrir en un plazo establecido de cinco días, de no poder cumplir con la obligación en dicho plazo, se procederá con el concurso de acreedores el cual es un procedimiento en el que se lleva a cabo la posesión del patrimonio del deudor para cubrir el saldo pendiente de la deuda.

3.3 DISPOSICIONES REFORMATORIAS CITADOS EN LA LEY ORGANICA PARA LA REGULACION DE CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO

Las disposiciones reformatorias Primera, Segunda y Tercera establecidas en la Ley Orgánica indican:

“En el artículo 2327 del Código Civil incluir un inciso con el siguiente texto: Esta disposición no se aplicará en los casos de excepción previstos en la ley”

“En el artículo 2367 del Código Civil incluir al final del artículo el siguiente texto: Y los demás casos previstos en la Ley”

“Agréguese al final de los incisos segundos de los artículos Enumerados Noveno (9) y Décimo (10) de la Sección V del Título II del Libro II del Código de Comercio, agregado por el artículo 1 del Decreto Supremo No. 548-CH, publicado en el Registro Oficial No. 68 de 30 de Septiembre de 1963, el siguiente texto Esta disposición no se aplicará en los casos exceptuados por la Ley”

3.3.1 EXPLICACION Y ANALISIS DE LAS DISPOSICIONES REFORMATORIAS

Tanto el Código Civil, el Código de Comercio, Código de Procedimiento Civil y la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero son mencionados en la presente Ley Orgánica para la regulación de Créditos de Vivienda y Vehículo por contener en sus artículos procedimientos de ejecución de la hipoteca dejada en garantía, de los derechos de perseguir los bienes terceros para finiquitar una deuda, de liquidaciones de saldo que haya quedado pendiente de pago por parte del deudor en caso de no haber más bienes, incluyendo las costas causadas.

La presente ley indica que sólo para aquellas personas que hayan contraído un crédito hipotecario de vivienda cuyo monto no supere los 500 salarios básicos o un crédito de vehículo cuyo monto no supere 100 salarios básicos y que sea para la adquisición de la primera vivienda o el primer vehículo de uso personal, podrán entregar los bienes dejados en garantía y que el acreedor no podrá perseguir los bienes personales del deudor ni de sus familiares aún alegando deudas pendientes por costas procesales,

honorarios de abogados u otros gastos, para ello la ley establece las Disposiciones Reformatorias en los artículos de los Códigos y de la LGISF que les hace incluir incisos con el texto “Esta disposición no se aplicará en los casos de excepción previstos en la ley” “los demás casos previstos en la ley”, “esta disposición no se aplicará en los casos exceptuados por la Ley”, de esta manera queda claro que para aquellos deudores sujetos a la presente ley se excepciona lo estipulado en dichos artículos.

Aquellos clientes que hayan contraído un crédito de vivienda o vehículo mayor a los montos establecidos en la ley, que no sea para financiamiento de primera vivienda o para la adquisición del primer vehículo de uso familiar, los procedimiento de cobro establecidos en los artículos del Código Civil y Ley General de Instituciones del Sistema Financiero prevalecerán.

3.4 DISPOSICIONES GENERALES DE LA LEY ORGANICA PARA LA REGULACIÓN DE CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO.

DISPOSICION GENERAL SEGUNDA. LAS SENTENCIAS EXTRANJERAS

”Las sentencias extranjeras originadas en operaciones crediticias con garantía hipotecaria de vivienda situada fuera del país, que persigan el embargo y posterior remate de bienes muebles e inmuebles de ciudadanos y ciudadanas ecuatorianas no caucionadas para dichos créditos, no serán ejecutadas en el territorio nacional por contravenir el ordenamiento jurídico ecuatoriano.”

3.4.1 EXPLICACION Y ANÁLISIS DE LA DISPOSICION GENERAL SEGUNDA

Si un Banco de otro país otorga un crédito de vivienda a un migrante ecuatoriano, el cual no lo puede cancelar, el banco no podrá perseguir los bienes muebles e inmuebles para embargo o remate de sus familiares en Ecuador, esta disposición va de la mano con la resolución de la Junta Bancaria JB-2012-2142 que a su vez obliga a pagar provisiones a los bancos que compren cartera hipotecaria de bancos extranjeros.

Deberán constituir provisiones por la cartera hipotecaria y de consumo adquirida en el exterior, por el equivalente al 100% del saldo insoluto, cuando se registre mora igual o superior a treinta días, las instituciones financieras que operan en Ecuador y las matrices de las instituciones financieras situadas en el Ecuador, respecto de aquella cartera adquirida por sus subsidiarias, sucursales, afiliadas u oficinas que operan en el exterior. Esta disposición es aplicable respecto de la cartera que se adquiere, y no respecto de las operaciones de crédito nuevas que las subsidiarias, sucursales, afiliadas u oficinas aprueben e instrumenten en esos países (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2012)

Vale mencionar en este punto que a inicios del año 2012 se dio a conocer que el Banco Pichincha España había comprado cartera hipotecaria de bancos españoles entre cuyos deudores se encontraban inmigrantes ecuatorianos, lo que generó preocupación por la posibilidad de que las deudas contraídas en dicho país, puedan ser cobradas en Ecuador.

En este sentido, la ley fue creada en respuesta a dicha preocupación por parte de nuestros migrantes.

3.5 DISPOSICION GENERAL CUARTA. TRASLADO DE CREDITOS HIPOTECARIOS A OTRA INSTITUCION FINANCIERA

”Las Instituciones Financieras no podrán oponerse al traslado de sus créditos hipotecarios que sus clientes deseen realizar a otra institución financiera que brinde el crédito en mejor condición conforme a los derechos de usuarios y consumidores consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, siendo requisito el compromiso que la institución financiera oferente de mejores condiciones**,** asuma el pago por cuenta del cliente que así lo solicite.”

3.5.1 EXPLICACION Y ANALISIS DE LA DISPOSICION GENERAL CUARTA

Si un cliente ya no desea mantener el crédito con la institución financiera con la que inicialmente contrajo la deuda, sea por el motivo que fuere, la ley permite el traspaso de la deuda. En la actualidad se ha evidenciado que los clientes que han contraído la deuda con la banca privada, han traspasado su deuda al BIESS por los diferentes beneficios que dicha entidad ofrece tales como plazo mayor al que ofrece la banca privada y tasa de interés inferior al ofrecido por la banca privada.

3.6 DISPOSICION GENERAL QUINTA. FIJACION DE PORCENTAJE DE OPERACIONES HIPOTECARIAS

QUINTA.-”El organismo de regulación de las instituciones del sistema financiero nacional, fijará anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias que cada entidad mantendrá en relación de su patrimonio técnico constituido, en función de su naturaleza, objeto y giro de negocio, a través de la cual emitirá normas de carácter general que sean necesarias para la aplicación de esta disposición.”

3.6.1EXPLICACION Y ANALISIS DE LA DISPOSICION GENERAL QUINTA.

Posterior a la publicación de la ley, la junta bancaria emitió la Resolución JB-2012-2383 que indica.

Articulo 1.- ”Corresponde a la Junta Bancaria fijar anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias que cada entidad mantendrá en relación a su patrimonio técnico constituido, en función de su naturaleza, objeto y giro de negocio, a través de la cual emitirá las normas de carácter general que sean necesarias para la aplicación de esta disposición”

Artículo 2.-”La determinación del porcentaje que las instituciones financieras deben mantener en créditos para la vivienda frente al patrimonio técnico constituido, será el que provenga de la relación entre el promedio del volumen del crédito para la vivienda de los tres años anteriores a la fecha cálculo, frente al patrimonio técnico constituido del último mes del año de la fecha de cálculo”

Posterior al anuncio de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículos, grupos del sector bancario y de construcción indicaban que la ley provocaría una desaceleración del crédito en vista que las políticas se tornarían más estrictas, el volumen del crédito disminuiría, sin embargo, en mi punto de vista, la disposición acerca de Fijación de Porcentaje de Operaciones Hipotecarias mencionada anteriormente fue precisamente para evitar lo que los grupos anunciaban, de esta forma no podría haber una desaceleración del crédito.

Es evidente, que la presente ley es una medida protectora, el cual establece un límite de riesgo al deudor de un crédito hipotecario de vivienda y un crédito prendario vehicular, a su vez obliga a los bancos a manejar de forma cautelosa y responsable este tipo de créditos en vista que no les resulta conveniente tomar posesión de viviendas o vehículos para después

venderlos ya que ese no es su negocio, el costo de todo el proceso legal hasta poder rematar el bien es muy elevado.

No obstante se debe considerar que los bancos en este tipo de créditos, han manejado políticas conservadoras solicitando cuota inicial para el financiamiento de ambos productos, no se otorga el 100% del bien por lo que se encuentran respaldados, mientras que el deudor antes sí corría el riesgo de perderlo todo, por ello la ley tiene un componente social y busca proteger al deudor del crédito.

CAPITULO IV

4. INDICE DE MOROSIDAD Y LA APLICACIÓN DEL JUICIO HIPOTECARIO

4.1 MOROSIDADPOR TIPO DE CARTERA

A continuación se adjunta una tabla con el índice de morosidad por tipo de cartera de los bancos privados, es notorio que en los 10 últimos años el índice de morosidad del total de la cartera ha disminuido.

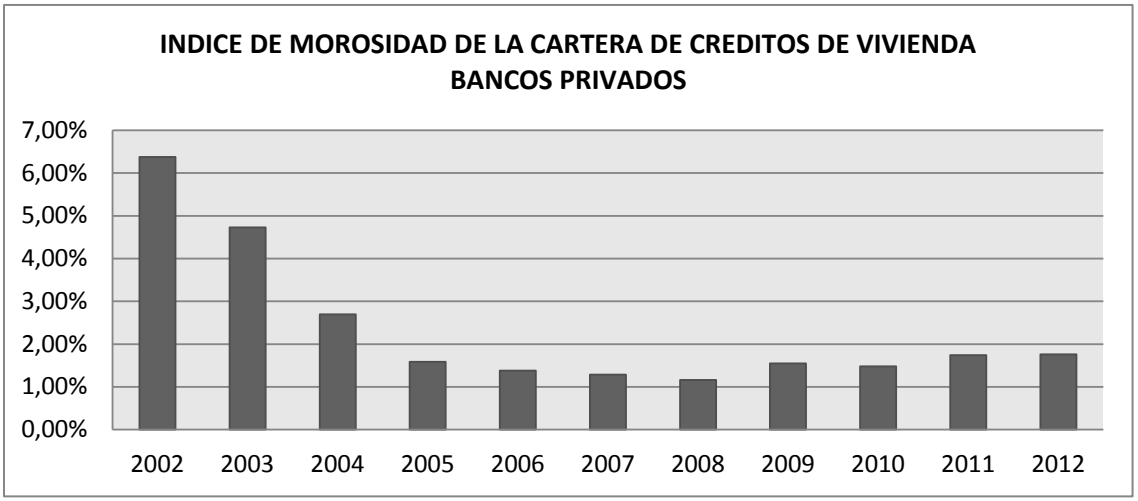
Tabla 8 Índice de morosidad por tipo de cartera de los bancos privados

TIPO DE CARTERA	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
CREDITOS COMERCIALES	9,48%	8,24%	7,45%	5,52%	2,79%	2,28%	1,76%	2,25%	1,53%	1,12%	0,84%
CREDITO DE CONSUMO	6,65%	8,47%	6,00%	4,39%	4,47%	4,11%	3,79%	4,18%	3,44%	3,49%	5,15%
CREDITO DE VIVIENDA	6,38%	4,73%	2,70%	1,59%	1,38%	1,29%	1,16%	1,55%	1,48%	1,74%	1,76%
CREDITO PARA LA MICROEMPRESA	7,02%	4,46%	4,92%	7,43%	5,39%	4,28%	4,42%	3,82%	2,63%	3,23%	4,82%
CREDITO EDUCATIVO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,57%
CREDITO DE INVERSION PUBLICA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MOROSIDAD DE LA CARTERA TOTAL	8,38%	7,88%	6,44%	4,89%	3,30%	2,85%	2,50%	2,88%	2,25%	2,24%	2,80%

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

A la vez se puede notar que la cartera de crédito de vivienda es la que presenta menores índices de morosidad.

Gráfico 10 : Índice de morosidad de la cartera de vivienda de los bancos privados



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

4.2 EJECUCION DE LA GARANTIA HIPOTECARIA

El procedimiento a seguir para la ejecución de una garantía hipotecaria por parte de una institución del sistema financiero, se encuentra estipulado en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero en el Título IX denominado De los Procedimientos, Capítulo I, artículos 98 - 108 el cual se encuentra adjunto al presente trabajo, el cual establece las formas de cobro de una deuda hipotecaria.

Adicionalmente, para proceder con la explicación de los artículos antes mencionados, se citará el Artículo 119 y 126 de la LGISF del Capítulo III de la Cancelación Extraordinaria de las Obligaciones.

”**Art.119.-**Las instituciones del sistema financiero no pueden conservar los bienes muebles e inmuebles adquiridos mediante adjudicación o dación en pago por más de un año. Vencido el plazo, la institución constituirá provisiones por un 36 ava. mensual del valor en libros a partir del mes siguiente al de la terminación del plazo original. Enajenado el bien podrán

revertirse las provisiones correspondientes. De no enajenárselos, la Superintendencia dispondrá su venta en pública subasta.”

”**Art.126.-** Los directores, administradores, funcionarios o empleados de una institución del sistema financiero o una persona que actuase en nombre y en representación de ellos, no podrán adquirir ni arrendar, a cualquier título, por su propia cuenta o en representación de un tercero, directa o indirectamente, cualquier bien de propiedad de la institución o los que estuvieren hipotecados o prendados a favor de ella. Las mismas personas no podrán vender a la institución financiera bienes de su propiedad.”

4.2.1 EXPLICACION DEL INDICE DE MOROSIDAD Y LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

Cuando un Banco privado recibe una propiedad en dación en pago, debe invertir en el mantenimiento del bien, luego llevar a cabo la comercialización.

La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, considera que un año es un plazo razonable para que una entidad financiera venda un bien recibido en dación en pago o en adjudicación, vencido dicho plazo, la entidad financiera tiene que cargar el gasto mensualmente, un 36avo. del valor de la propiedad y seguirá cargando dicho valor hasta la fecha que venda la propiedad, mientras más pase el tiempo para el banco representa una pérdida significativa

La ley también prohíbe que los administradores, funcionarios o empleados de un banco puedan adquirir o arrendar algún bien que haya sido entregado en dación en pago o por ejecución de hipoteca.

A manera de consulta para la presente investigación, se preguntó a un agente de cobranzas del Banco Bolivariano el procedimiento a seguir cuando un cliente queda vencido en su crédito hipotecario o prendario.

El funcionario me supo indicar que a partir del primer día vencido el departamento de cobranzas procede a notificar al cliente su pago vencido ya sea por llamadas telefónicas, correo electrónico, cartas con firma de representante de cobranzas del banco a su domicilio o con visitas, notificando los efectos del no pago como son, cobro de honorario y el cobro de intereses por mora.

Se solicita al cliente la explicación del atraso y dependiendo del caso se ofrecen alternativas de pago como la restructuración de la deuda. Esto se puede aplicar en casos de clientes que ya no cuenten con los mismos ingresos que tenían al solicitar al crédito pero que cuentan con una fuente de ingreso menor y pueden cubrir cuotas estipuladas por el banco en la restructuración.

Si se trata de un caso complejo, citando un ejemplo de un cliente que ya no cuenta más con ingresos al ser despedido sin jubilación de la institución pública donde laboraba, se analiza la situación en un comité con la gerencia de cobranzas para llegar a una negociación con el cliente, se plantea la venta del bien a un familiar o conocido del cliente (o a alguien que esté interesado en ese bien) y que esa persona asuma la deuda, un proceso al que se lo denomina sustitución de la deuda.

El fin es evitar llegar a la ejecución del bien, ya que tanto para la banca como para el cliente resulta perjudicial por los diferentes costes judiciales que dicho trámite legal conlleva y además por el factor tiempo, ya que a medida que éste pasa el valor del avalúo de la vivienda cambia,

Existe el riesgo de que la vivienda se haya depreciado, es decir de que su precio se haya deteriorado desde la concesión del crédito, y que al rematar el bien el valor no cubra el monto de la deuda, al estar respaldado el cliente por la Ley Orgánica el Banco se perjudica, tanto por los gastos que conllevan el mantenimiento, los costos legales y el riesgo de no poder venderlo en el plazo que estipula La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y tener que incurrir en provisiones o pagos de multa.

Se debe considerar que uno de los objetivos primordiales de una entidad financiera es que la amortización y el pago de intereses del préstamo le sean satisfechos en los plazos y montos acordados, en vista de que requiere liquidez para seguir con su línea de negocio que es la concesión de créditos, mas no la recuperación de estos mediante el embargo de propiedades que fueron entregadas como respaldo de créditos. Más aún, si la recuperación del crédito se dilata en el tiempo, esto representa un lucro cesante para la institución.

Lo anterior también explica, el bajo índice de morosidad que existe en la cartera de créditos de vivienda, los bancos son conservadores en otorgar este tipo de préstamos porque saben los riesgos en los que pueden incurrir en caso de otorgar créditos a personas que realmente no aplican.

El cliente por su parte, también hará lo posible para no perder la vivienda por la cual ya ha ido pagando una cantidad de cuotas, si incurre en un problema de solvencia económica que no le permita continuar pagando con puntualidad la obligación, estará dispuesto a entrar en negociación con la entidad financiera, considerando que está de por medio su familia.

CAPITULO V

5. MEDICION Y CONTROL DE RIESGOS

5.1 RIESGO DE CRÉDITO

Es importante que los bancos en sus operaciones diarias, trabajen bajo una cultura de riesgos, es decir que asuman riesgos de forma consciente, de esta manera se anticipan a los cambios adversos, se protegen o cubren sus posiciones de eventos inesperados y logran experiencia en el manejo de riesgos.

Cada banco cuenta con un departamento de riesgo de crédito el cual entre sus funciones está la de establecer el mercado objetivo y las políticas de crédito de la institución financiera, encargarse de que la institución cumpla las resoluciones, leyes y decretos que los rigen, buscar las medidas para la medición y prevención de riesgos de crédito, elaborar reportes para los directivos de la institución con el fin de rendir cuentas a la Superintendencia de Bancos y Seguros con respecto a las actividades financieras y crediticias del banco.

Con respecto a la definición de riesgo de crédito, (Haro, 2008) indica que es la pérdida potencial que se suscita por el incumplimiento de una contraparte en una transacción financiera también se concibe como un deterioro en la calidad crediticia de la contraparte o en la garantía colateral pactada originalmente. En otras palabras, es la pérdida que se produce cuando una de las partes de un crédito incumple la obligación pactada con la institución.

Es importante que los bancos manejen una política en su análisis de crédito,

Alfonso de Lara Haro, en su libro Medición y Control de riesgos, menciona el siguiente diagrama como una forma de medición de exposición al riesgo que los bancos realizan en sus operaciones.

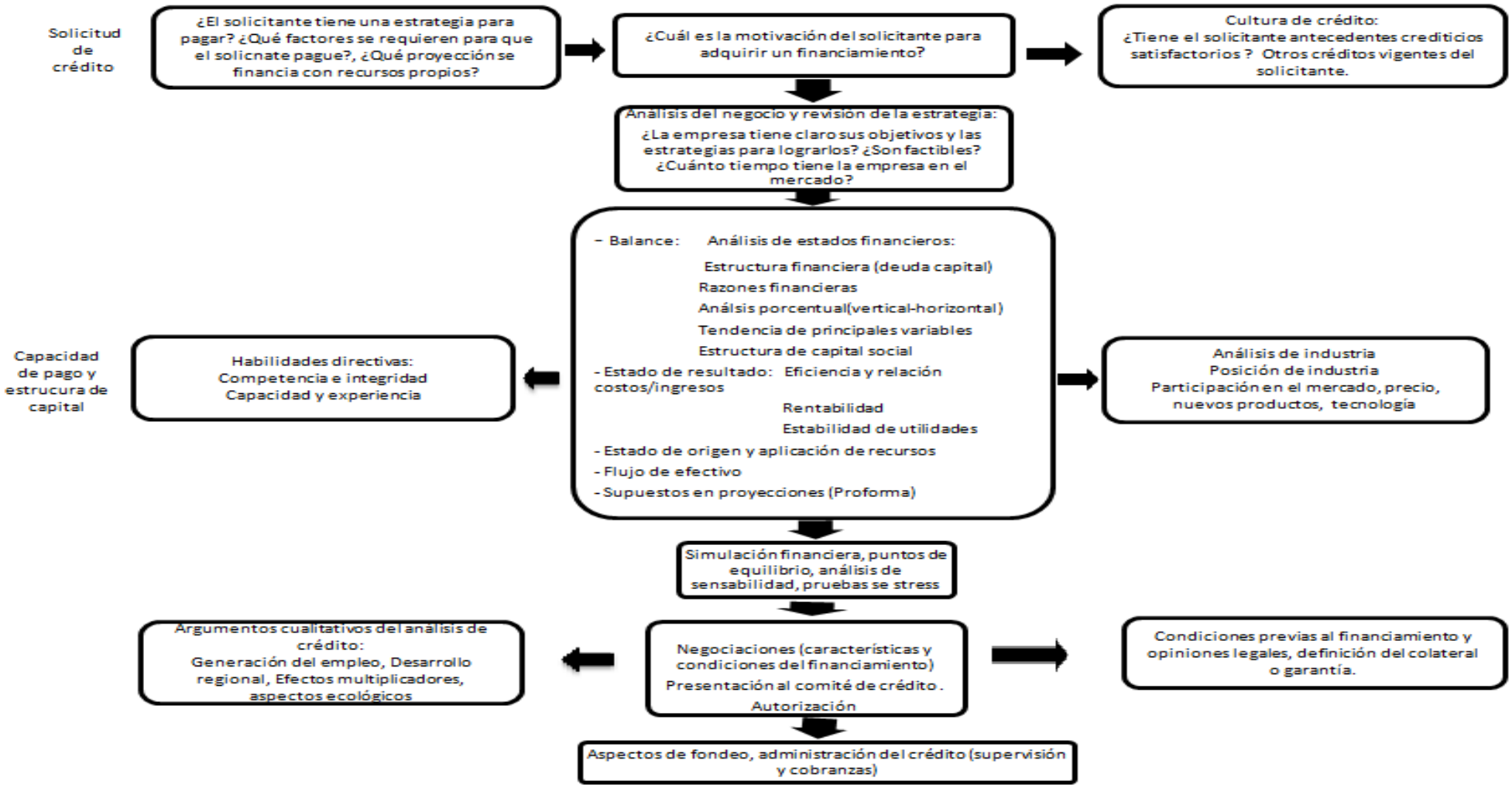


Figura 2 Diagrama para el análisis de crédito

Fuente: Libro Medición y Control de Riesgos Financieros 3era edición
Autor: Alfonso de Lara Haro

5.2 SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

En el Ecuador la Superintendencia de Bancos y Seguros es el ente que regula y supervisa a las instituciones que componen el sistema financiero, cada cierto tiempo realiza auditorías a los bancos para verificar que sus actividades se cumplan acorde a las normativas y disposiciones establecidas.

5.2.1 LEY DE CREACION DE LA RED DE SEGURIDAD FINANCIERA DEL SISTEMA FINANCIERO

Con el fin de contar con instrumentos para un manejo ordenado de problemas financieros y con el antecedente de la crisis financiera de los años 90, la Superintendencia de Bancos y Seguros impulsó la creación de la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera, que reformó la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, a la vez estructuró normas e instituciones para prevenir riesgos sistemáticos y enfrentar eventuales quiebras con el menor costo social posible. (Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, 2010)

La ley contempla el fortalecimiento de los cuatro pilares de la Red de Seguridad Financiera e introduce modificaciones alineadas con las mejores prácticas en la Ley General de Instituciones Financieras. En términos de los cuatro pilares. (Guerrero, Kurt, & Rossini, 2010)

-Se crea el Fondo de liquidez del Sistema Financiero, que actuará como prestamista de última instancia y otorgará préstamos de liquidez de carácter temporal a las instituciones financieras solventes

-Se incluyen mecanismos para un eficiente proceso de resolución bancaria, estableciendo un orden de prelación en los procesos de liquidación de instituciones financieras privadas.

-Se incorporan mecanismos para el fortalecimiento de los procesos de supervisión, que incluyen la autoridad de la SBS para requerir aumentos de capital o de patrimonio en efectivo como una medida de carácter preventivo y prudencial y la protección legal a los supervisores.

-Se crea la Corporación del Seguro de Depósitos (COSEDE), con el objeto de administrar el sistema de Seguro de Depósitos de las instituciones del sistema financiero privado.

5.2.1.1 EXPLICACION DE LEY DE CREACION DE LA RED DE SEGURIDAD FINANCIERA DEL SISTEMA FINANCIERO

Con el antecedente de la crisis de los años 90 en el Ecuador, en el cual, como hemos citado en capítulos anteriores, se evidenció la debilidad en los procesos de regulación y supervisión hacia las entidades bancarias, con el fin de precautelar el interés de los depositantes y devolver la confianza en las instituciones financieras, el gobierno del Ecuador a través de la SBS aprobó la Ley de Creación de la Red de Seguridad Financiera del Sistema Financiero.

Con la Ley en marcha, la Superintendencia corre un papel importante en la supervisión y monitoreo hacia las entidades financieras para precautelar su correcto funcionamiento; se creó el Fondo de liquidez como entidad prestamista de última instancia, en vista que desde que el país adoptó la dolarización el BCE dejó de cumplir esta función, dicho fondo es financiado con recursos de las entidades financieras privadas; se creó un Seguro de Depósitos el cual protege y garantiza los depósitos de los clientes para que, en caso de liquidación de una entidad financiera por insolvencia, al cliente le sean devueltos sus depósitos hasta un valor menor o igual de USD 31,000 y si es superior, el saldo será devuelto cuando la institución se liquide, según información de la página web del COSEDE. (COSEDE, 2010)

La ley protege a los depositantes de una institución financiera y concentra los costos de una crisis en los accionistas de la entidad financiera.

5.2.2 CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO Y CONSTITUCION DE PROVISIONES

En este capítulo se citará la Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones por parte de las instituciones controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, establecido en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

La calificación de las obligaciones de cada deudor, según la Norma de la Superintendencia de Bancos, será de acuerdo al tipo de crédito y al riesgo que corresponda. La cuantificación de dicho riesgo representa el valor esperado de las pérdidas con relación a cada deudor y reflejará el nivel adecuado de provisiones.

Además es importante recalcar que según la Norma, la calificación de los activos de riesgo dependerá del tipo de crédito, para créditos comerciales la calificación se realizará por cada sujeto de crédito, mientras que para los créditos de consumo, vivienda o microcréditos la calificación se realizará por cada operación.

Artículo 5.- Los elementos generales que deben tomarse en cuenta para calificar a los activos de riesgo en las distintas categorías e indicar los rangos de requerimiento de provisiones, se detallan a continuación.

5.2.2.1 CARTERA DE CRÉDITOS Y CONTINGENTES

Para los efectos de la clasificación de la cartera de las instituciones del sistema financiero, los créditos se dividirán en seis segmentos: Comercial, consumo, vivienda, microcrédito, educativo y de inversión pública.

Así mismo, la Superintendencia de Bancos y Seguros ha segmentado cada categoría, la cual es la misma para cada tipo de crédito, de la siguiente manera:

Créditos de riesgo normal: Categoría A-1, A-2 y A-3

Créditos con riesgo potencial: Categoría B-1 y B-2

Créditos Deficientes: Categoría C-1 y C-2

Créditos de Dudoso Recaudo: Categoría D

Pérdidas: Categoría E.

A continuación se detalla la cobertura de la calificación para cada uno de los segmentos de créditos.

5.2.2.1.1 COBERTURA DE CALIFICACION DE CREDITOS COMERCIALES

La Superintendencia de Bancos y Seguros, en las Normas para la aplicación de la LGISF en el capítulo de la Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones por parte de las instituciones controladas por la SBS, establece que en la evaluación de los sujetos de crédito de créditos comerciales, se deberán considerar los siguientes factores: Capacidad de pago y situación financiera del deudor, experiencia de pago y riesgo de entorno económico. (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2012)

Dentro de la capacidad de pago, el analista de crédito debe evaluar los siguientes factores: Flujo de caja proyectado, estado de flujo de efectivo, liquidez, apalancamiento, rentabilidad y eficiencia, análisis horizontal y vertical de las cuentas del balance general y estado de resultados.

Con respecto a la experiencia de pago, se evalúa el comportamiento o historial de pago frente a las obligaciones que tuviera vigente la institución

financiera en donde está solicitando el crédito, con el cual se determina el desempeño y la voluntad de pago del deudor.

El entorno económico, se refiere a la evaluación de la industria y el sector económico relacionado al giro del negocio del deudor.

En el análisis crediticio, el analista deberá evaluar cada factor anteriormente detallada para estimar el nivel de riesgo y posible morosidad del cliente que está aplicando al crédito, la finalidad es que el análisis crediticio sea minucioso, tener un alto conocimiento del cliente del cual se va aprobar el crédito para prevenir que el banco deba asumir a futuro altas provisiones por el nivel de morosidad de los clientes a los que ya se han aprobado créditos.

La Superintendencia de Bancos y Seguros ha establecido la siguiente tabla para la calificación del sujeto de crédito de un crédito comercial según los días de morosidad. Dependiendo de los días de morosidad se asigna una categoría.

Tabla 9 Cobertura de calificación créditos comerciales

CATEGORIAS	DIAS DE MOROSIDAD
A-1	0
A-2	1-15
A-3	16-30
B-1	31-60
B-2	61-90
C-1	91-120
C-2	121-180
D	181-360
E	+ 360

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

Mientras más altos sean los días de morosidad del cliente, el banco deberá asumir provisiones más altas para cubrir los riesgos de incobrabilidad, los cuales se harán con cargo al estado de pérdidas y ganancias de las instituciones, las cuales serán deducibles de la base imponible

correspondiente al ejercicio en el cual se constituyan dichas provisiones. (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2012)

La tabla de provisiones que a continuación se adjunta es aplicable para cada tipo de créditos.

Tabla 10 Porcentaje de provisión por calificación

CALIFICACION	% DE PROVISION	
	MIN	MAX
A1	1%	
A2	2%	
A3	3%	5%
B1	6%	9%
B2	10%	19%
C1	20%	39%
C2	40%	59%
D	60%	99%
E	100%	

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

5.2.2.1.2 COBERTURA DE CALIFICACION DE CREDITOS DE CONSUMO

La Superintendencia de Bancos y Seguros, en las Normas para la aplicación de la LGISF en el capítulo de la Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones por parte de las instituciones controladas por la SBS, establece que en la evaluación de los créditos de consumo es importante analizar la capacidad de pago del deudor y la estabilidad de la fuente de sus recursos, los cuales son provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos los cuales son verificados por la institución financiera.

La institución financiera en su análisis deberá calcular el ingreso neto del cliente proveniente de un cálculo del ingreso promedio menos los gatos del

cliente, tales como gastos de vivienda, alimentación, pagos de otras deudas etcétera.

Tabla 11 Cobertura de calificación créditos de consumo

CATEGORIAS	DIAS DE MOROSIDAD
A-1	0
A-2	1-8
A-3	9-15
B-1	16-30
B-2	31-45
C-1	46-70
C-2	71-90
D	91-120
E	+ 120

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

De igual forma, las categorías varían dependiendo de los días de morosidad, así mismo la segmentación de las categorías es igual al del crédito de consumo.

Como se puede observar, el rango de los días de morosidad disminuye comparación del crédito de consumo en vista que para este tipo de créditos, la fuente de repago de la obligación, proviene de un ingreso fijo como un sueldo o una renta que es seguro recibir todos los meses en una fecha establecida.

5.2.2.1.3 COBERTURA DE CALIFICACION DE CREDITO PARA LA VIVIENDA

De igual forma, en este tipo de crédito la institución deberá analizar la capacidad de pago del deudor y la estabilidad de la fuente de sus recursos, los cuales son provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas,

rentas promedios u otras fuentes de ingresos los cuales son verificados por la institución financiera.

Tabla 12 Cobertura de calificación créditos de vivienda

CATEGORIAS	DIAS 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
Elaboración: Autor de tesis

Como se puede observar, en este tipo de crédito el rango de los días de morosidad se amplía en comparación a los créditos comerciales y los créditos de consumo, en vista de que la institución cuenta con la garantía hipotecaria, ya sea de la vivienda o del terreno, el cual se estará hipotecada a favor del banco hasta que el deudor termine de pagar la deuda y solicite la liberación de dicha hipoteca.

5.2.2.1.4 COBERTURA DE CALIFICACION DE MICROCREDITOS

Los microcréditos son otorgados a clientes con negocio con nivel de ventas inferiores al de un cliente PYME, por lo que en su análisis también se deberá contar con documentación del negocio a excepción de ciertos documentos como el flujo de caja y estado de flujo de efectivo que por su actividad – nivel de ingreso- no están obligados a llevar.

Tabla 13 Cobertura de calificación créditos de microcréditos

CATEGORIAS	DIAS DE MOROSIDAD
A-1	0
A-2	1-8
A-3	9-15
B-1	16-30
B-2	31-45
C-1	46-70
C-2	71-90
D	91-120
E	+ 120

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

Los rangos en los días de morosidad son inferiores, en vista que este tipo de crédito es otorgado en montos pequeños y son pagados en cuotas mensuales o semanales fijas.

Según la normativa de la Superintendencia de Bancos, los bancos que operen con microcréditos y créditos de consumo deberán constituir y mantener una provisión genérica, cuando su actividad crediticia presente factores de riesgo de incobrabilidad adicional a la morosidad. (Superintendencia de Bancos y Seguros, pág. 48)

Una provisión genérica es una estimación de pérdida para cubrir un riesgo no identificado.

2.2.1.5 EXPLICACION DE CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO Y CONSTITUCIÓN DE PROVISIONES

Los bancos están en la obligación de analizar de forma responsable las solicitudes de créditos, para ello la Superintendencia ha establecido los factores que deben tomar en consideración al evaluar una propuesta de crédito, es muy importante el análisis al aprobar un crédito, para evitar que el

banco a futuro deba incurrir en provisiones elevadas por incumplimiento de pago de los clientes lo cual afectará a sus ganancias.

Las instituciones financieras deben presentar a la Superintendencia de Bancos el informe de la calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones al menos 4 veces por año con saldos cortados al 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre, según la normativa de la Superintendencia de Bancos.

Como pudimos observar, los rangos en los días de morosidad varían dependiendo del tipo de crédito, esto ocurre por factores como la actividad económica del cliente, sus ingresos como fuente de repago de la obligación establecidos en tablas de amortización los cuales también varían dependiendo del tipo de crédito, la garantía hipotecaria atada al crédito y el tipo de crédito en sí.

Dependiendo del tipo de crédito, la Superintendencia ha establecido la cobertura de la calificación y dependiendo de los días de morosidad, el banco debe provisionar el saldo de la deuda, la finalidad de los puntos antes tratados es que la Superintendencia ejerza el control de las instituciones del sistema financiero para que estas manejen sus operaciones de forma responsable, brindado a su vez seguridad y estabilidad a sus usuarios.

CAPITULO VI

6. ANALISIS DE LOS EFECTOS DE LA LEY

6.1 ENTREVISTA A OFICIALES DE CRÉDITO

En una entrevista realizada a oficiales de créditos de Banco Bolivariano, Banco del Pacífico y Banco de Guayaquil, acerca de los efectos que el banco había percibido de la ley.

La Ing. Paola Espinoza, oficial de crédito Plan Visión Vivienda del Banco Bolivariano expresó que la ley sí tuvo un efecto negativo, en vista que obliga que la hipoteca sea cerrada, es decir no puede respaldar futuras operaciones que el cliente desee solicitar salvo para la remodelación de la vivienda, el objetivo de un oficial, según la funcionaria, no es sólo ofrecer el crédito de vivienda sino fidelizar al cliente con otros productos del banco como créditos de consumo y tarjeta de crédito, anteriormente, indica, se podía otorgar otros créditos bajo el respaldo de la hipoteca, ahora ya no es así.

Además resulta molesto para el cliente no poder solicitar al banco un crédito de consumo con el respaldo de la hipoteca que está cancelando oportunamente, aunque la aprobación del crédito depende del banco y de su análisis crediticio, ya que si se trata de un buen cliente, se podrá otorgar otro crédito esta vez sin atar la hipoteca, aumentando el riesgo del cliente con la institución financiera, si el cliente queda vencido y no puede pagar sus créditos, el banco podrá ejecutar la hipoteca y con eso sólo queda saldado el crédito hipotecario mientras que el crédito de consumo queda vencido lo que para el banco representa una pérdida.

En cuanto a la demanda de créditos de vivienda, indica Paola Espinoza, que la ley no ha afectado al banco.

Se realizó la misma pregunta a oficiales de crédito de Vivienda del Banco Guayaquil y Banco Pacífico quienes manifestaron que la ley no ha afectado la demanda de créditos de vivienda, sin embargo las tres funcionarias concordaron que la resolución emitida días posteriores al anuncio de la Ley Orgánica sobre la concesión de créditos de vivienda sobre el avalúo municipal sí tuvo efectos negativos, a pesar que sólo estuvo operativo pocas semanas.

La Ley Orgánica para la regulación de los créditos de vivienda y vehículo, según los oficiales, no ha disminuido el volumen de créditos para ambos productos, tampoco se han realizado cambios en los requisitos y condiciones para aplicar a ambos productos.

La resolución a la que se refieren los funcionarios bancarios que más afectaron a inicios del 2012 a la colocación de los productos de vivienda es la Resolución JB-2012-2150 de la Junta bancaria que a continuación se explica.

6.1.1 RESOLUCION JB-2012-2150.CREDITO DE VIVIENDA EN BASE A AVALUO CATASTRAL

ARTICULO UNICO: En el capítulo II “Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones”, del título IX “De los activos y de los límites de crédito, efectuar las siguientes reformas:

Al final del artículo 6, incluir el siguiente inciso:

”En lo relacionado a los créditos hipotecarios que otorgan las instituciones del sistema financiero, éstas efectuarán provisiones por el equivalente al 100% de la diferencia existente entre el avalúo municipal y el avalúo del bien raíz aceptado por la entidad y en base al cual se concede el crédito. Esta provisión no podrá ser mayor al monto del préstamo concedido; o, al saldo adeudado, en su caso.”

6.1.2 RESOLUCION JB-2012-2394 AMPLIACION DEL PLAZO A ENERO 2014 DE RESOLUCION JB 2012-2150

”**ÁRTICULO UNICO:** En la vigésima primera disposición transitoria del capítulo II “Calificación de activos de riesgo y constitución de provisiones”, del título IX “De los activos y de los límites de crédito, sustituir la frase “…1 de Enero de 2013…” por “…1 de Enero del 2014…”

6.1.3 EXPLICACION Y ANÁLISIS DE RESOLUCIONES

El 26 de Abril del 2012, la Junta bancario expidió la resolución JB-2012-2150, la cual de forma concreta, indica que aquel banco que otorgue un crédito para compra de vivienda por un monto superior al avalúo catastral del inmueble, deberá provisionar el 100% del excedente del préstamo.

Citando un ejemplo, si un banco otorga un préstamo de $100,000 para compra de vivienda avaluada por el municipio en $70,000, la diferencia de $30,000 debe ser provisionada por el banco.

De esta manera, el avalúo realizado por los bancos deja de surtir efecto, sin embargo la resolución fue postergada para Enero del 2014.

Cesar Robalino, director de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, explicó que al momento “no tenemos nada, absolutamente nada” para enfrentar la medida si entra en vigencia que sería en enero del siguiente año. Más bien, informó que están a la espera de la ratificación o la reforma solicitada por la Superintendencia de Bancos y Seguros por parte del Sector. “Hemos pedido una reforma porque traería complicaciones enormes”, acotó. (DIARIO LA HORA, 2012)

No obstante, en conversación con la Gerente de Riesgos de crédito del Banco Bolivariano, informa que la Asociación de Bancos en reunión con la Superintendencia de Bancos y Seguros en Julio del 2013, se concluyó que

probablemente la resolución no entrará en vigencia, por los diversos efectos negativos que se puede acarrear tanto para la banca como para el solicitante del crédito.

6.2 DEMANDA DE CREDITOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDA

A continuación se mostrarán los reportes de la Superintendencia de Bancos y Seguros con respecto a la demanda de créditos de vivienda, resultados obtenidos de la cartera bruta de créditos de vivienda de los balances consolidados de la Bancos Privados Ecuatorianos.

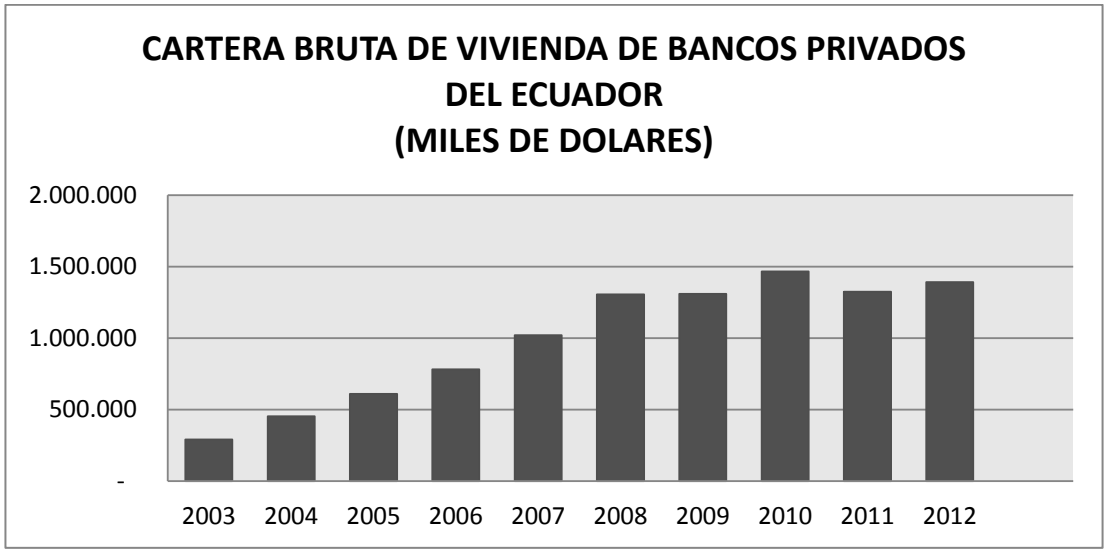
6.2.1 CARTERA BRUTA DE VIVIENDA PERIODO 2003-2012

Tabla 14 Cartera bruta de vivienda periodo 2003-2012

PERIODO	dic-03	dic-04	dic-05	dic-06	dic-07	dic-08	dic-09	dic-10	dic-11	dic-12
CARTERA BRUTA BANCOS PRIVADOS (MILES DE USD)	291.073	454.313	610.513	781.421	1.021.441	1.305.678	1.309.925	1.466.196	1.325.449	1.392.957
% VARIACION		56,08%	34,38%	27,99%	30,72%	27,83%	0,33%	11,93%	-9,60%	5,09%

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 11 Cartera bruta de vivienda (miles de dólares)



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

Al analizar la cartera bruta de vivienda de los bancos privados en el periodo de Diciembre 2003- Diciembre 2008, podemos observar una tendencia de crecimiento, siendo la variación más representativa del 56,08% en Diciembre 2004 frente a Diciembre 2003, el promedio de la variación de la cartera bruta de vivienda en este periodo fue de 30,23%.

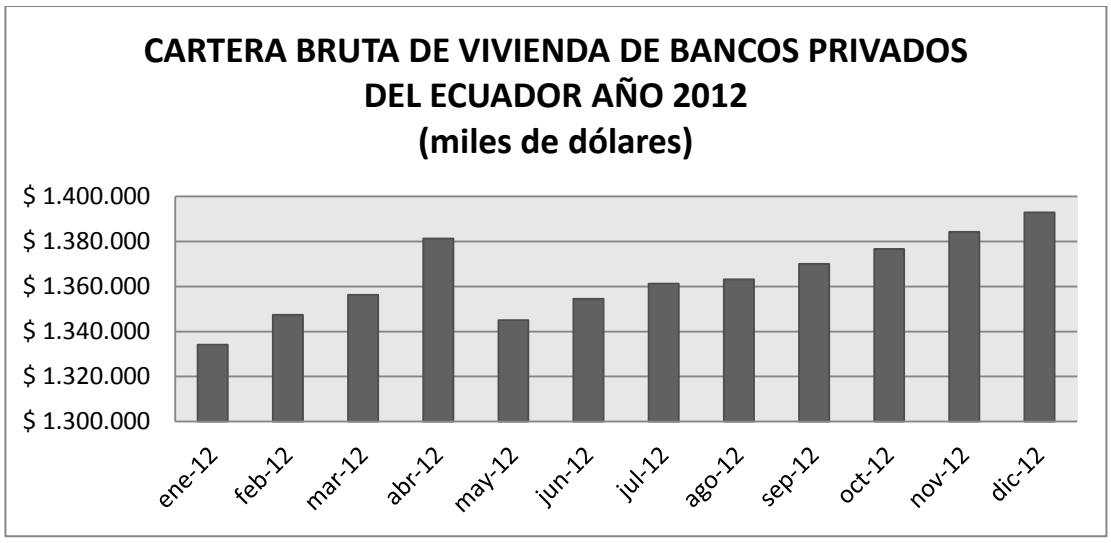
A partir del 2009 ya no se observa la misma tendencia de crecimiento que el periodo 2003-2008.

En Diciembre 2009, se evidencia una variación de sólo 0,33% frente a Diciembre 2008. Se debe considerar que en ese año el crecimiento del PIB del país fue de 0,36%, el más bajo desde el año 2000 ocasionado por el impacto de la crisis mundial.

En Diciembre 2010 la variación aumenta a 11.93%, en Diciembre 2011 disminuye a -9.60% y en Diciembre 2012 nuevamente aumenta a 5.09%; en promedio la variación de la cartera bruta de vivienda en el periodo de Diciembre 2009 a Diciembre 2012 fue de 1.94%

6.2.2 CARTERA BRUTA DE VIVIENDA MENSUAL AÑO DEL AÑO 2012

Gráfico 12 Cartera bruta de vivienda mensual del año 2012 (miles de dólares)



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

En el gráfico de la cartera bruta de vivienda del año 2012, podemos observar en Mayo 2012 hubo una contracción del crédito hipotecario de vivienda, se debe considerar que el anuncio de la ley orgánica fue el 26 de abril, por lo que hay una relación directa con la disminución de la demanda de créditos en Mayo 2012, sin embargo luego volvió a crecer.

Según un informe de la Calificadora de Riesgos Bank Watch Ratings, un motivo para la desaceleración de la colocación de la cartera de vivienda del sistema financiero en el 2012, fue la expedición de la Ley Orgánica de Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículos, en Junio de dicho año. (BANK WATCH RATINGS SA, 2012).

Al finalizar el año 2012, la Junta Bancaria emitió la Resolución JB-2012-2383 en la que resuelve establecer un porcentaje fijo, que las instituciones financieras privadas deben mantener en créditos de vivienda, en relación al patrimonio técnico de cada institución, de esta manera para el año 2013 se predecía un crecimiento en el financiamiento de vivienda en vista que los bancos deben cumplir dicha resolución.

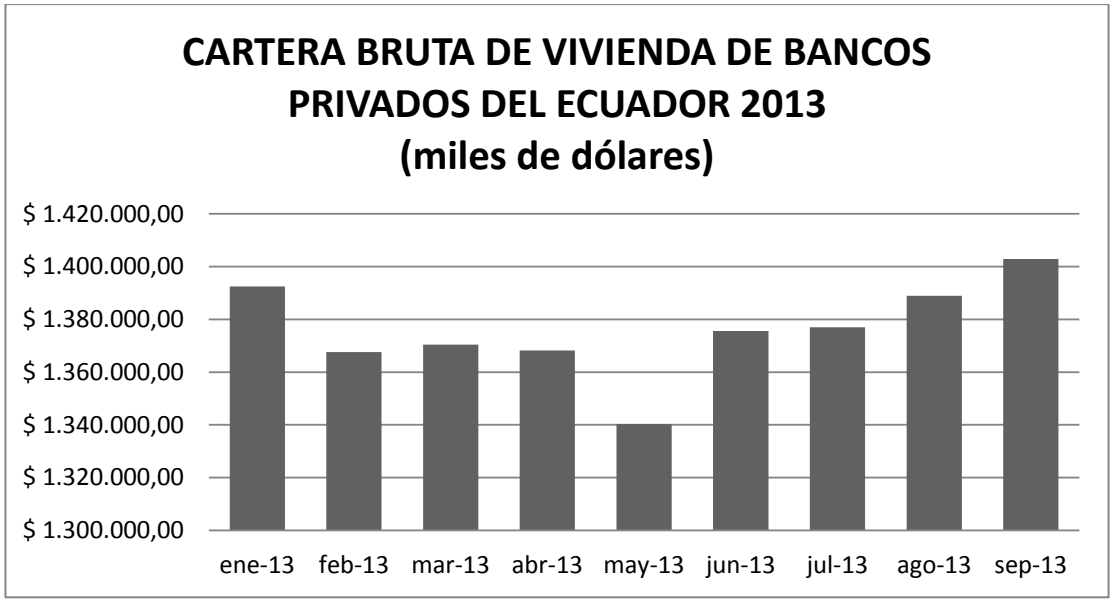
6.2.3 CARTERA BRUTA DE VIVIENDA MENSUAL DEL AÑO 2013

Tabla 15 Cartera bruta de vivienda mensual del año 2013

MESES	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13
CARTERA BRUTA (USD)	1.392.495	1.367.602	1.370.434	1.368.243	1.340.262	1.375.578	1.377.034	1.388.984	1.402.896

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 13 Cartera bruta de vivienda mensual del año 2013



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros
Elaboración: Autor de tesis

El último boletín reportado por la Superintendencia de Bancos y Seguros con información de la cartera bruta de vivienda de los bancos privados es a Septiembre 2013 cuyo monto es de $1, 402,896 miles de dólares.

El aumento en la variación de la cartera bruta de vivienda hasta Septiembre 2013 con respecto a Diciembre 2012 es de 0,71%.

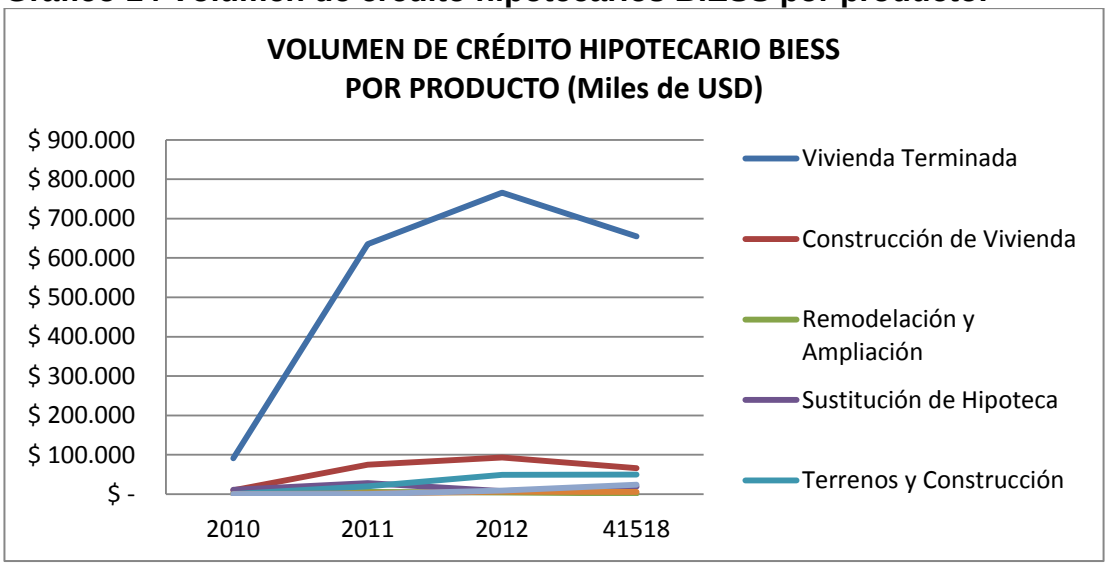
La banca privada, ya no ha registrado el mismo nivel de crecimiento en la colocación de créditos hipotecarios de vivienda como en el periodo 2003-2008, lo cual puede deberse al ingreso de una fuerte competencia como lo es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

6.3 PARTICIPACION DEL BIESS EN CREDITOS HIPOTECARIOS

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)[1] abrió sus puertas el 18 de Octubre del 2010, con el objetivo principal de convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. (BIESS BANCO DEL IESS).

6.3.1 VOLUMEN DE CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS POR PRODUCTO

Gráfico 14 Volumen de crédito hipotecarios BIESS por producto.



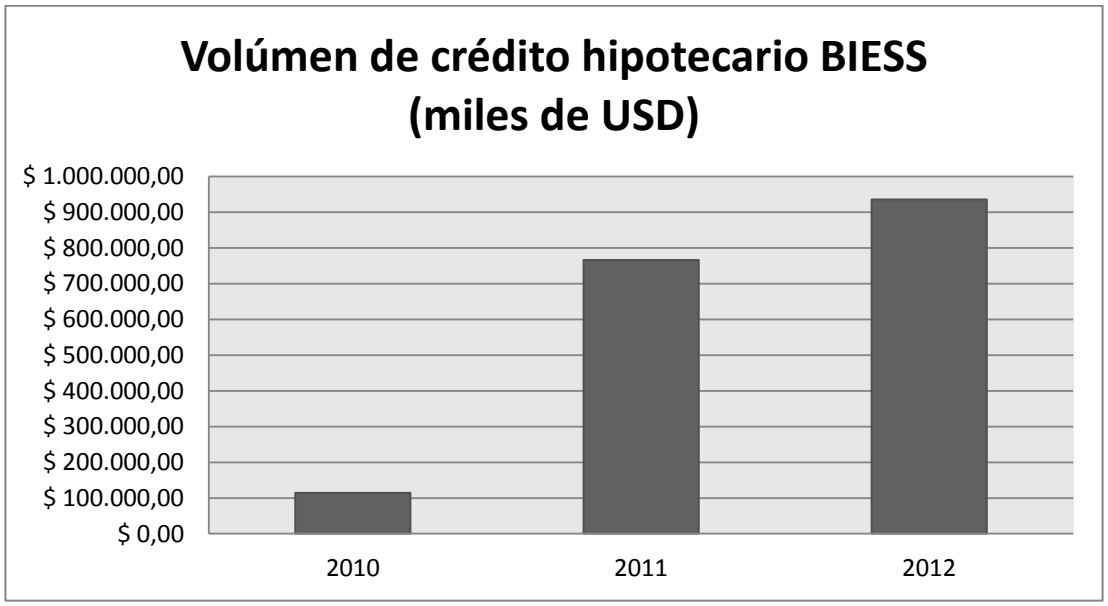
Fuente: BCE y BIESS
Elaboración: Autor de tesis

Si bien, el BIESS financia construcción, remodelación, sustitución de hipotecas, terrenos y construcción, el mayor volumen de demanda es para vivienda terminada como se puede constatar en el gráfico adjunto

[1] Institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano

6.3.2 VOLUMEN DE CRÉDITO HIPOTECARIO TOTAL DEL BIESS

Gráfico 15 Volumen de crédito hipotecario BIESS



Fuente: BCE y BIESS
Elaboración: Autor de tesis

Como se puede observar en el gráfico, desde Octubre del 2010 cuando el BIESS abrió sus puertas, el volumen de créditos hipotecarios ha aumentado, en 2011 a USD 766,411 miles de dólares y en 2012 a USD 935,918 miles de dólares, en lo que respecta al 2013 hasta Septiembre el volumen de crédito es USD 821,326 miles de dólares.

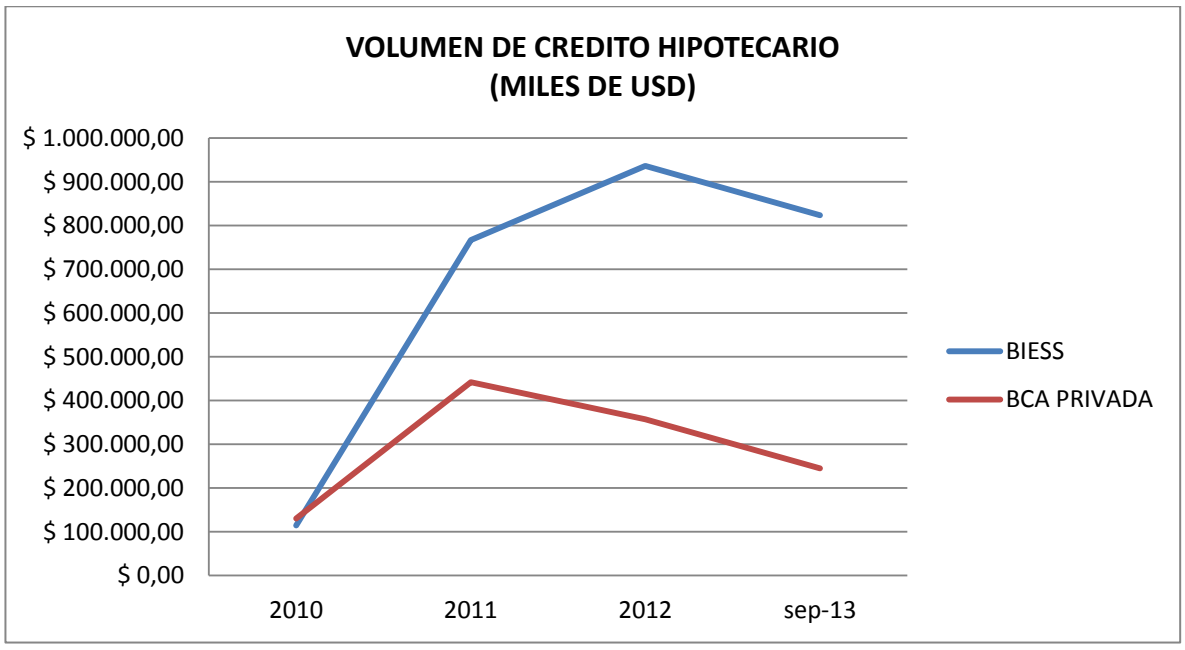
6.3.3 VOLÚMEN DE CREDITO HIPOTECARIO BIESS Y BANCA PRIVADA

Tabla 16 Volumen de crédito hipotecario BIESS y Banca privada en Miles de USD

PERIODO	BIESS	BCA PRIVADA
2010	$ 114.402,70	$ 130.323,77
2011	$ 766.412,10	$ 441.549,70
2012	$ 935.918,30	$ 357.220,98
sep-13	$823.377,90	$ 244.965,21

Fuente: BCE y BIESS
Elaboración: Autor de tesis

Gráfico 16 Volumen de crédito hipotecario BIESS y Banca Privada Ecuatoriana.



Fuente: BCE y BIESS
Elaboración: Autor de tesis

La información actualizada del BIESS y del Banco Central, informan que hasta Septiembre 2013 la cantidad de créditos desembolsados por parte del BIESS es $823,377 miles de dólares mientras que la banca privada a desembolsado $244,965.

Según el informe del Bank Watch Ratings, la competencia que genera el BIESS para el sistema financiero es fuerte, no sólo porque la institución tiene recursos para la colocación sino porque además el fondeo del BIESS es a largo plazo y puede otorgar plazos mayores a 20 años, mientras que las fuentes de fondeo de la banca privada son de corto plazo y máximo ofrecen financiamiento hasta 15 años.

El BIESS otorga el préstamo hipotecario de vivienda en función de la capacidad de endeudamiento del afiliado y del valor del avalúo actualizado del inmueble.

El préstamo cubre el 100% del costo de la vivienda si está entre diez mil y setenta mil dólares, el plazo es hasta 25 años.

De igual forma, existe una diferencia en los requisitos para aplicar a los créditos hipotecarios entre el BIESS y la Banca privada.

6.4 DIFERENCIA DE LOS REQUISITOS DE CREDITO DE VIVIENDA ENTRE BANCA PRIVADA Y BIESS

Existen diferencias relevantes en los requisitos para aplicar a un crédito hipotecario de vivienda tanto para la banca privada como para el BIESS.

6.4.1 REQUISITOS PARA APLICAR A CREDITO DE VIVIENDA EN BANCA PRIVADA

En una entidad bancaria privada si el cliente quiere saber si su solicitud de crédito es viable para aplicar al crédito, debe cumplir los requisitos:

-Solicitud de crédito,

-Contrato compra venta de la constructora,

-Soporte de ingresos dependiendo del tipo de actividad económica del cliente si es dependiente 3 últimos roles de pago, certificado laboral o independiente las declaraciones de IVA del último y el IR 2012, estados de cuenta,

-Soportes patrimoniales

- El oficial de crédito debe ingresar la solicitud por sistema, antes de llegar al analista de crédito debe pasar por un proceso de verificación de datos que toma aproximadamente 2 días laborables, una vez que llega al analista se somete a un análisis creditico en comité de crédito, todo el proceso toma en promedio 7 a 10 días laborables

Entre el análisis crediticio que realiza el banco al solicitante del crédito están.

- Debe cumplir edad mínima o máxima establecida en la política de cada banco.
- Debe aportar porcentaje de entrada
- Debe tener situación patrimonial
- Debe cumplir con los ingresos mínimos establecidos por cada banco
- Debe tener referencias bancarias
- Buen Score en buró de crédito
- Buen comportamiento de pago con entidades de sistema financiero
- No tener juicios

6.4.2 REQUISITOS PARA APLICAR A CREDITO DE VIVIENDA EN BIESS

El BIESS cuenta con su página web, en la cual el afiliado ingresa el monto y plazo que necesita, si cumple con todos los requisitos el mismo sistema le indica si es viable o no la operación, después de ello el cliente se acerca a las oficinas del BIESS a llenar toda la documentación requerida, pero ya con la certeza de que su solicitud es viable.

Los requisitos del BIESS son los siguientes:

-Tener 36 aportaciones entre solicitante y cónyuge

-Tener 12 imposiciones consecutivas cada uno

-Si el solicitante o su cónyuge es representante legal de una empresa no deben tener obligaciones pendientes

-El solicitante y el cónyuge deben estar dentro del límite de edad requerida (75 años)

-El empleador actual del solicitante o el cónyuge no deben pertenecer al Seguro Social Campesino

-El solicitante y el cónyuge no deben tener préstamo hipotecario con el IESS, BIESS en Mora

-El solicitante y su cónyuge no deben tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda en trámite.

-No tener en curso una línea de crédito para construcción de vivienda

-No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de préstamo hipotecario para voluntarios.

-No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa

-Aprobar la calificación crediticia del BIESS.

El monto y financiamiento es de la siguiente manera:

Si el valor del avalúo de la vivienda es menor o igual a USD 125,000 se financiará el 100% hasta USD 100,000, si es superior a USD 125,000, el Biess financiará el 80% del total del bien inmueble y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante. (BIESS)

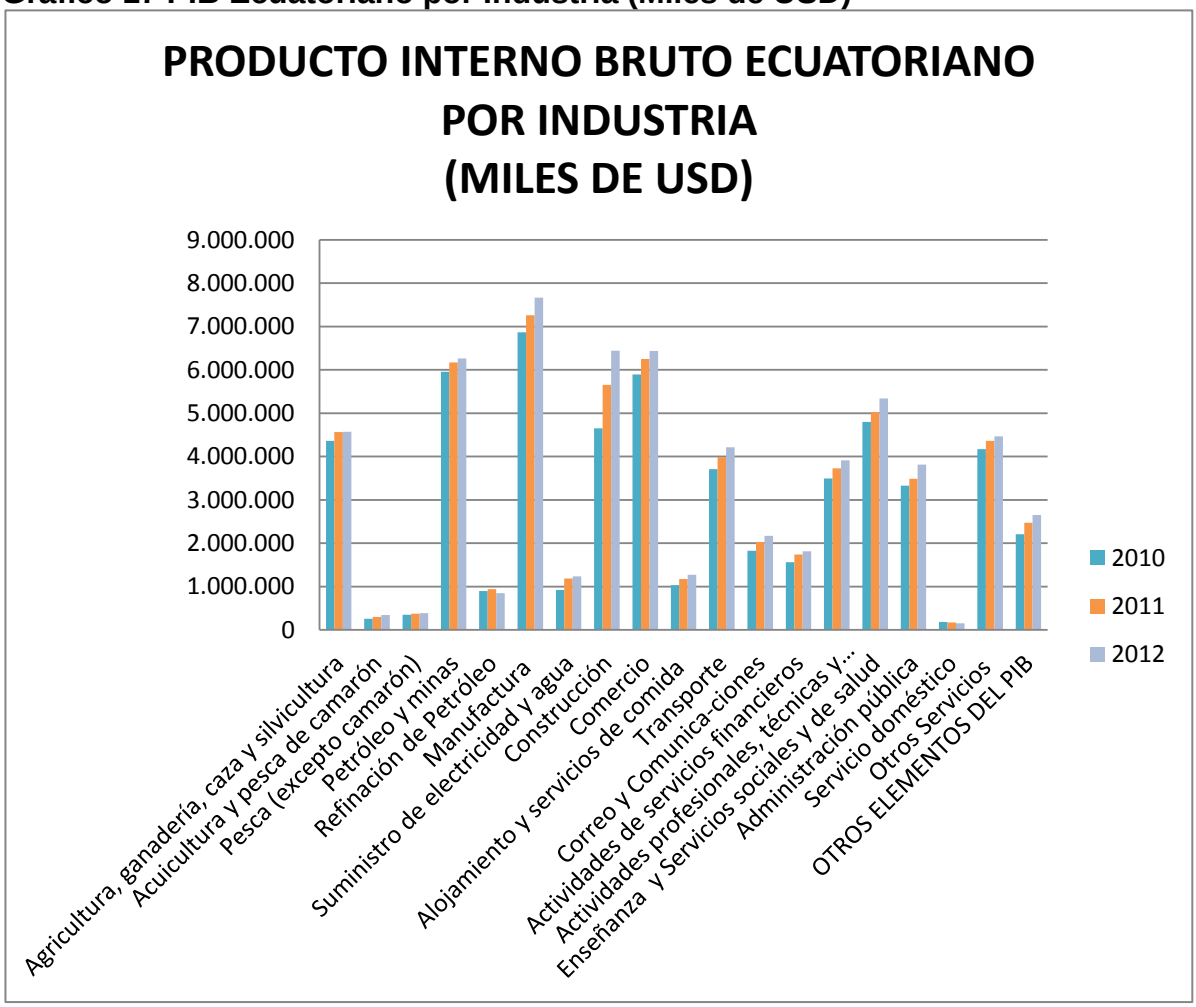
El efecto negativo de solicitar un crédito hipotecario con BIESS está en la poca información de parte de sus funcionarios al solicitar el crédito y la demora de la entrega del crédito que actualmente es de aproximadamente 6 o 7 meses.

Según el informe del Bank Watch Rating, según comentarios publicados no oficiales, la cartera del BIESS maneja indicadores de morosidad menores al 1%. La baja morosidad estaría respaldada por los mecanismos de recuperación de cartera con los que cuenta el Banco a través de descuento directo de las cuotas en los roles de pago de los afiliados. (BANK WATCH RATINGS SA, 2012)

6.5 SECTOR INMOBILIARIO EN ECUADOR

6.5.1 EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN EL PIB ECUATORIANO

Gráfico 17 PIB Ecuatoriano por Industria (Miles de USD)



Fuente: BCE
Elaboración: Autor de tesis

Como se puede observar en el gráfico anterior, el sector de la construcción ha mantenido un incremento constante en su aporte económico al PIB Ecuatoriano, la construcción en Ecuador aporta con un 10% al PIB, le superan el sector de manufactura, petróleo y minas y comercio.

El sector de la construcción es uno de los más dinámicos en el país, ya que genera fuentes de empleo, genera importantes ingresos para las empresas dedicadas a actividades inmobiliarias, el estado a su vez también participa en esta actividad a través de la inversión en obras de infraestructura vial, recreación, deportes y educación; mientras que el sector privado participa en la rama de edificación y vivienda.

La última década se ha caracterizado por problemas en los mercados inmobiliarios de vivienda alrededor del mundo, los cuales han generado la crisis global la cual a su vez ha tenido repercusiones para la economía global. A principios de la década pasada, se observó niveles importantes de liquidez en los mercados mundiales debido a tasas de interés bajas y condiciones de financiamiento bancario favorables a deudores, lo que causó un aumento en la inversión en el mercado inmobiliario. (Macias & Ramon, 2011)

Debido a un cambio en el financiamiento de hipotecas y a una sobreoferta de viviendas en los mercados inmobiliarios destinada a captar a los compradores que accedían al crédito con facilidad, se generó la formación de burbujas especulativas, tal es el caso suscitado en Estados Unidos y España, en donde se otorgaron créditos a personas no sujetos de crédito, los denominados clientes “NINJA” [2]

Analizando el volumen de la colocación de los créditos hipotecarios de vivienda, el precio de los materiales de construcción de vivienda y la inflación, podemos realizar un análisis con respecto al tema de la burbuja inmobiliaria en el Ecuador.

[2] (NO INCOME NO JOB NO ASSETS, son aquellas personas a las que tradicionalmente no se les concedería créditos, porque no tienen activos, ingresos fijos ni trabajo fijo)

Según el Presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios del Ecuador, Jaime Rumbea, en entrevista realizada a Revista Clave (Vela, 2013)los factores que se deben tomar en cuenta para realizar un análisis de la evolución de precios del mercado inmobiliario están el precio de venta por metro cuadrado, el índice de precios de la construcción y variación de salarios sin embargo, según Rumbea, internacionalmente se considera que las cifras de generación de crédito hipotecario son la base más transparente y firme para analizar la evolución de precios del mercado inmobiliario.

De esta manera, la evolución del valor promedio de los créditos hipotecarios concedidos en un periodo de tiempo, permite identificar lo que sucede con el precio del metro cuadrado, si el promedio de créditos generados disminuye es porque los precios son más bajos y viceversa, en la actualidad no existe un indicador nacional que indique la evolución del metro cuadrado a nivel nacional, explica Rumbea.

En lo que respecta al volumen de crédito hipotecario de vivienda, como se demostró en gráficos anteriores, la tendencia es de crecimiento, siendo el BIESS la institución que predomina la colocación de dichos créditos en el sistema financiero ecuatoriano.

Últimamente en nuestro país, se ha evidenciado la preocupación de una posible burbuja inmobiliaria debido al incremento del volumen de créditos hipotecarios otorgados por las entidades bancarias y por el incremento en el precio de las viviendas.

Sin embargo se debe considerar, que en la actualidad los bancos ecuatorianos cuentan con una supervisión estricta y rigurosa por parte de un ente de control, la Superintendencia de Bancos y Seguros, quien supervisa que las actividades de los bancos se manejen con la debida responsabilidad, de esta forma los bancos incurren en provisiones de créditos colocados, fondos de reserva, entre otros.

6.5.2 PRECIO MATERIALES DE CONSTRUCCION

En cuanto al precio de los materiales de construcción, a continuación se muestra una tabla que contiene la variación del costo de los materiales de construcción en el periodo de 2010 a 2013, obtenido del Índice de Precios de la Construcción[3](IPCO)a nivel nacional del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)[4]

Tabla 17 Precios de materiales de construcción

D E N O M I N A C I Ó N	2010	2011	2012	2013
	DICIEMBRE	DICIEMBRE	DICIEMBRE	SEPTIEMBRE
Azulejos y cerámicos vitrificados	0,20%	1,16%	3,76%	11,92%
Baldosas de vinil (I) 5/	0,00%	0,73%	1,32%	1,75%
Cemento Portland **	1,30%	5,67%	2,55%	1,86%
Hormigón premezclado	-0,36%	5,19%	4,84%	2,85%
Instalaciones eléctricas (vivienda)	5,72%	3,48%	4,62%	-1,74%
Instalaciones sanitarias (vivienda)	6,87%	9,41%	12,75%	-6,91%
Madera aserrada, cepillada y/o escuadrada (preparada)	5,12%	8,61%	9,13%	5,32%
Pinturas al látex	6,43%	7,17%	5,35%	6,95%
Tableros contrachapados	5,27%	7,30%	3,92%	1,14%
PROMEDIO DE VARIACION	3,40%	5,41%	5,36%	2,57%

Fuente: INEC
Elaboración: Autor de tesis

Se puede observar que en el año 2010 la variación de los precios en promedio fue del 3,40% mientras que en el año 2011 se incrementó a 5,41%, en 2012 se evidenció una pequeña disminución siendo la variación de 5,36% a Septiembre 2013 se refleja una variación del 2,57% menor a los años anteriormente citados.

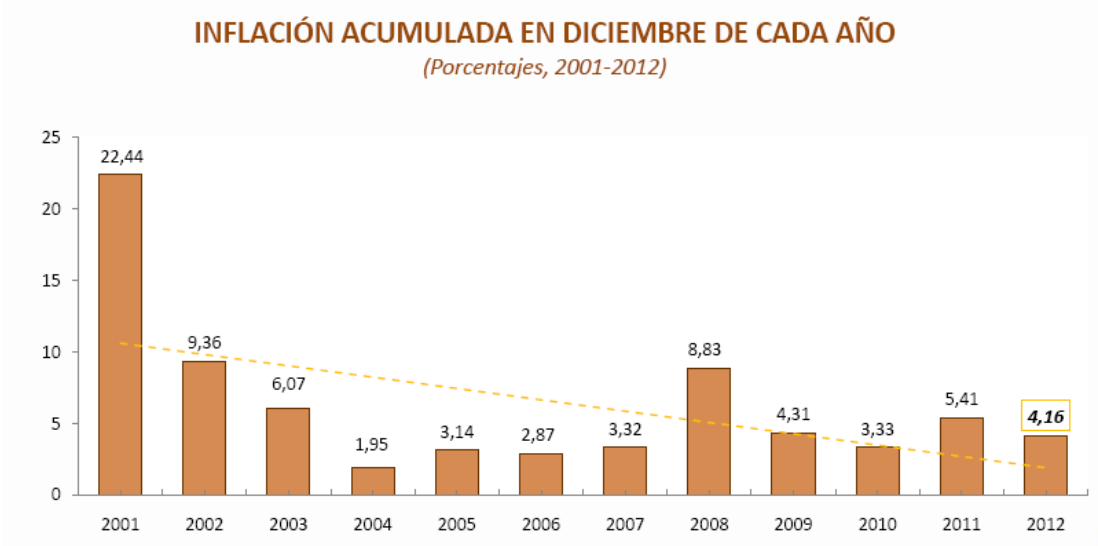
Expertos en el tema, indican que el costo del metro cuadrado va acorde con el precio de los materiales de construcción y a su vez con la tasa de inflación (Carvajal, 2012)

[3]Es un indicador que mide mensualmente la evolución de los precios, a nivel de productor y/o importador, de los materiales, equipo y maquinaria de la construcción.
[4] Es el órgano rector de la estadística nacional y el encargado de generar las estadísticas oficiales del Ecuador para la toma de decisiones en la política pública.

A continuación se presenta un gráfico de la inflación anual del país, por medio del cual podemos comparar las variaciones en porcentajes de los precios de construcción y el porcentaje de inflación anual.

6.5.3 INFLACION ACUMULADA EN DICIEMBRE DE CADA AÑO

Gráfico 18 Inflación acumulada en Diciembre de cada año



Fuente: INEC
Elaboración: BCE

Se constata que ambas cifras guardan relación, en 2010 el promedio de variación de los precios de materiales de construcción fue del 3,40% mientras que el porcentaje de inflación ese mismo año fue 3,33%, en el 2011 el promedio de variación de los precios fue de 5,41% mientras que el porcentaje de la inflación fue también de 5,41%, en el año 2012 el promedio de variación de los precios de materiales de construcción fue de 5,36% mientras que la inflación fue de 4,16%.

En conclusión, podemos indicar que el aumento del precio de las viviendas en los últimos años se ha justificado con índices como los del precio de los materiales de construcción y la inflación del país, el volumen de créditos

hipotecarios en el país han ido aumentando, especialmente por el lado del BIESS, los bancos privados se encuentran respaldados al solicitar porcentajes de entrada al cliente proveniente de un avalúo realizado por un perito contratado por el banco, y también se encuentran controlados por un ente de control quien supervisa el correcto y responsable manejo de la colocación de este tipo de crédito.

No obstante, es importante analizar el incremento de la colocación de créditos de vivienda por parte del BIESS, quien no solicita porcentaje de entrada financiando el 100% de la vivienda a mayor plazo que los ofrecidos por la banca privada, es importante que exista un control riguroso así como lo hay para la banca privada para evitar que en un futuro la entrega de créditos llegue a politizarse y se entreguen créditos a personas que no deberían ser sujetos de crédito.

En mi opinión, en la actualidad lo que se evidencia es una competencia entre la banca privada y pública, lo cual es adecuado mientras las condiciones y las normas del juego sean equilibrados sin embargo las reglas del juego no son tan equilibradas como parece, en vista que al BIESS no le rigen las mismas normas que a la banca privada.

7 EJEMPLO PRÁCTICO

A continuación se cita un ejemplo de un cliente que solicitó un crédito hipotecario de vivienda en el año 2006 en un banco del país, la ley tiene efecto retroactivo, es decir que también aplica a clientes que hayan solicitado créditos antes de la ley. En la actualidad el cliente presenta vencidos en su crédito de vivienda.

Para desarrollo de la presente tesis, se plantea el caso que el cliente propone la dación en pago y se indicará la deuda total incluido los intereses de mora, se explicará los efectos tanto para el cliente como para el banco.

INFORMACION DEL PRODUCTO SOLICITADO

Producto	Crédito Hipotecario de Vivienda
Tasa de interés %	10,25
Comisión por administración	$ 1.062,22
Plazo	180 días / 15 años
Valor comercial	$ 58.383,81
Cuota inicial %	30
Valor cuota inicial	$ 17.515,14
Seguro	180,16
Gastos legales	$ 1.500
Valor total a financiar	$ 43.551,05
Cuota mensual	$ 474,69

Datos adicionales	
Tipo de vivienda	Casa
Ubicación vivienda	Urb. Villa Club

El cliente canceló de forma normal sus obligaciones durante los 6 primeros años, al entrar al séptimo año es decir en el 2013, el cliente perdió su trabajo, empezó a trabajar de forma independiente, esta actividad no le generó ingresos fijos como los tenía cuando trabajaba en relación de dependencia, sin embargo ajustándose alcanzó a cancelar hasta la cuota número 79, el negocio fracasó y aún debe asumir gastos básicos, la

educación de sus hijos, lo que le impidió continuar pagando el crédito de vivienda, quedándose vencido a partir de la cuota 80.

Pese a las gestiones de cobranzas realizadas por el banco el cliente no ha podido cancelar, el banco vía judicial exige el pago de la deuda, una vez autorizado el embargo el cliente propone la figura de dación en pago, la cual es aceptada por el banco, el total de las cuotas vencidas son 8, a continuación se muestra el detalle de las cuotas vencidas más la vigente y la liquidación del crédito.

Tabla 18 Tabla de amortización cliente vencido.

MONTO	$ 43.584,55							
FECHA CONCESION	31/08/2006							
FECHA VENCIMIENTO	19/08/2021							
TASA	9,82							
Div.	**Concepto**	**Tasa**	**Fecha Inicio**	**Fecha Vcto.**	**Monto**	**Pagado**	**Saldo**	**Estado**
80	CAP	0,00	03/19/2013	04/19/2013	194,71	0,00	194,72	VENCIDO
80	IMO	10,80	04/19/2013	11/29/2013	11,04	0,00	11,04	VENCIDO
80	INT	9,82	03/19/2013	04/19/2013	269,5	0,00	296,5	VENCIDO
80	SGR	0,00	03/19/2013	04/19/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**491,44**			
81	CAP	0,00	04/19/2013	05/20/2013	196,43	0,00	196,43	VENCIDO
81	IMO	10,80	05/20/2013	11/29/2013	11,58	0,00	11,58	VENCIDO
81	INT	9,82	04/19/2013	05/20/2013	269,31	0,00	269,31	VENCIDO
81	SGR	0,00	04/19/2013	05/20/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**493,51**			
82	CAP	0,00	05/20/2013	06/19/2013	207,17	0,00	207,17	VENCIDO
82	IMO	10,80	06/19/2013	11/29/2013	9,78	0,00	9,78	VENCIDO
82	INT	9,82	05/20/2013	06/19/2013	259,01	0,00	259,01	VENCIDO
82	SGR	0,00	05/20/2013	06/19/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**492,15**			
83	CAP	0,00	06/19/2013	07/19/2013	208,94	0,00	208,94	VENCIDO
83	IMO	10,80	07/19/2913	11/29/2013	7,98	0,00	7,98	VENCIDO
83	INT	9,82	06/19/2013	07/19/2013	257,32	0,00	257,32	VENCIDO
83	SGR	0,00	06/19/2013	07/19/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
					490,43			
84	CAP	0,00	07/19/2013	08/19/2013	201,83	0,00	201,83	VENCIDO
84	IMO	10,80	08/19/2013	11/29/2013	6,12	0,00	6,12	VENCIDO
84	INT	9,82	07/19/2013	08/19/2013	264,13	0,00	264,13	VENCIDO
84	SGR	0,00	07/19/2013	08/19/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**488,27**			
85	CAP	0,00	08/19/2013	09/19/2013	203,62	0,00	203,62	VENCIDO
85	IMO	10,80	09/19/2013	11/29/2013	4,26	0,00	4,26	VENCIDO
85	INT	9,82	08/19/2013	09/19/2013	262,42	0,00	262,42	VENCIDO
85	SGR	0,00	08/19/2013	09/19/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**486,49**			
86	CAP	0,00	09/19/2013	10/21/2013	196,64	0,00	196,64	VENCIDO
86	IMO	10,80	10/21/2013	11/29/2013	2,34	0,00	2,34	VENCIDO
86	INT	9,82	09/19/2013	10/21/2013	269,11	0,00	269,11	VENCIDO
86	SGR	0,00	09/19/2013	10/21/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**484,28**			
87	CAP	0,00	10/21/2013	11/19/2013	224,59	0,00	224,59	VENCIDO
87	IMO	10,80	11/19/2013	11/29/2013	0,7	0,00	0,7	VENCIDO
87	INT	9,82	10/21/2013	11/19/2013	242,33	0,00	242,33	VENCIDO
87	SGR	0,00	10/21/2013	11/19/2013	16,19	0,00	16,19	VENCIDO
	Subtotal				**483,81**			
88	CAP	0,00	11/19/2013	12/19/2013	217,9	0,00	217,9	VIGENTE
88	INT	10,80	11/19/2013	12/19/2013	82,9	0,00	82,9	VIGENTE
88	SGR	9,82	11/19/2013	12/19/2013	16,19	0,00	16,19	VIGENTE
	Subtotal				**316,99**	0,00		VIGENTE

Fuente y elaboración: Banco Bolivariano C.A

La liquidación del crédito realizada al 29 de Noviembre de 2013 es el siguiente.

Tabla 19 Detalle del saldo total de la deuda vencida

Concepto	Vencido	Vigente	No vigente	Por pagar	Pagado	Saldo
CAP	$ 1.633,93	217,90	30.190,91	$ 32.042,74	0,00	$ 32.042,74
IMO	$ 53,80	0,00	0,00	$ 53,80	0,00	$ 53,80
INT	$ 2.093,13	82,90	0,00	$ 2.176,03	0,00	$ 2.176,03
SGR	$ 129,52	0,00	0,00	$ 129,52	0,00	$ 129,52
TOTAL	$ 3.910,38	300,80	30.190,91	$ 34.402,09	0,00	$ 34.402,09

Fuente y elaboración: Banco Bolivariano C.A

El total de la deuda es de $34.402,09.

El avalúo realizado en el año 2006, indicaba que el valor de la vivienda era de $58,384, si el banco remata el bien a un 70% de dicho avalúo es decir en $40,868 aún recupera en valor de la deuda, en la actualidad el precio de la misma vivienda en dicha urbanización está en aproximadamente $82,000, es decir el banco tranquilamente recupera el valor adeudado por el cliente aun rematándolo a un porcentaje inferior del 100% del avalúo; a su vez el banco deberá entregar al cliente el valor excedente que haya quedado del remate, según disposiciones de la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículos.

A mayor plazo transcurrido, el banco tendrá un mayor margen entre la totalidad de la obligación vencida y el valor del avalúo del bien, y por tanto estará respaldada.

Dicho escenario es lo que actualmente se evidencia en el entorno, un incremento en el valor comercial de las viviendas, basados en el aumento de la oferta de dichos bienes por parte de los proyectos inmobiliarios, y de la demanda reflejado en el volumen del crédito hipotecario en el sistema financiero, especialmente por parte del BIESS, la inflación entre otros factores, lo que produce que los vendedores aumenten el valor comercial de las viviendas.

Un escenario distinto se suscitaría, si ocurre una recesión en el país que conlleve a desempleos y caída de los salarios, es decir a una pérdida del poder adquisitivo en las personas, provocando así una disminución en la demanda de las viviendas y por ende una disminución en el valor comercial de las viviendas, producto de la recesión se producirían ejecuciones hipotecarias lo que afectaría también a los bancos ya que al cliente estar respaldado por la ley de viviendas, sólo con la entrega de la casa su deuda quedaría saldada.

Por ello es importante que se tomen medidas en la economía del país para prevenir que ocurra un sobreendeudamiento en la población y que eso conlleve a una posterior crisis y por ende a ejecuciones hipotecarias lo que perjudicaría tanto a la banca como a sus usuarios.

8 CONCLUSIONES

-Después de la crisis económica la cual se suscitó por la mala administración de la banca privada, fue necesario realizar cambios drásticos en cuanto al control y supervisión de dichas entidades, los cuales se mantienen hasta la actualidad, La Superintendencia de Bancos y Seguros que es el ente encargado de la supervisión, actualmente realiza un control exhaustivo a los bancos por medio de auditorías, estableciendo resoluciones y normas para la calificación de riesgos, provisiones, entre otros, de esta manera los bancos están en la obligación de otorgar créditos de manera responsable.

- A partir de la dolarización, el sistema financiero nacional da un vuelco en su política de crédito; la moneda otorga un sentido de seguridad y el crédito comienza a generarse de manera diferente en el país, se empiezan a otorgar créditos a largo plazo.

-La nueva ley de viviendas y vehículos en realidad no afecta al manejo de la concesión de créditos pues como se ha expuesto, las operaciones hipotecarias se otorgan bajo un avalúo conservador realizado por un perito contratado por el banco, un análisis profundo de los clientes y la garantía es suficiente para cubrir la deuda total de un cliente en caso de quedar vencido y entregue su vivienda en dación de pago.

- La ley protege a los clientes que adquieren su primera vivienda o el único vehículo y que enfrentan situaciones difíciles.

- La ley exige que las instituciones financieras asuman el riesgo que antes únicamente recaía en los clientes, de esta manera deben proceder con mayor agilidad en la recuperación de los créditos vencidos y en las gestiones legales, en este contexto, la institución financiera que proceda al embargo del bien hipotecado deberá buscar el mejor precio del remate, a fin de cubrir la obligación.

- La burbuja inmobiliaria suscitada en España, fue causada por la ausencia de debidos controles a las instituciones financieras que incentivaron la

concesión casi indiscriminada de créditos de vivienda causando un importante sobreendeudamiento de parte de la población, con el estallido de la crisis miles de familias no pudieron hacer frente a sus obligaciones.

-En Ecuador, los bancos privados se encuentran respaldados al solicitar porcentajes de entrada al cliente proveniente de un avalúo realizado por un perito contratado por el banco, y también se encuentran controlados por un ente de control quien supervisa el correcto y responsable manejo de la colocación de este tipo de crédito.

- Desde la entrada en funcionamiento del BIESS, es evidente el incremento del volumen de crédito de vivienda otorgado, llegando a convertirse en una fuerte competencia para la banca privada acaparando inclusive mayor porcentaje de demanda que la banca privada, sin embargo el tiempo para el desembolso del crédito es largo aproximadamente 6 meses según personas que han solicitado créditos de vivienda a la institución.

-El aumento del precio de las viviendas se justifican con variables como el precio de los materiales de la construcción y la inflación del país.

-En la actualidad existe una competencia entre la banca privada y pública, lo cual es adecuado mientras las condiciones y las normas del juego sean equilibrados, sin embargo las reglas del juego no son tan equilibradas como parece, en vista que al BIESS no le rigen las mismas normas que a la banca privada.

-El gobierno actual, está tomando las medidas necesarias para evitar llegar a escenarios de sobreendeudamiento y burbuja inmobiliaria en el país, la presente es un ejemplo de aquello.

-La situación financiera y económica de Ecuador es muy diferente a la de los países que afrontaron los problemas de la burbuja inmobiliaria.

9 RECOMENDACIONES

-Se recomienda que la Superintendencia de Bancos y Seguros continúe con la labor de supervisión y control hacia los bancos para precautelar el correcto manejo de sus actividades.

- Es necesario que las actividades de los bancos se desarrollen bajo un marco de conciencia moral, invirtiendo de manera adecuada y responsable los ahorros e inversiones de sus clientes.

-Se recomienda que se establezca más control al BIESS, al igual que sucede con la banca privada, es decir que se establezcan normas para la calificación de créditos, provisiones, creación de fondos de reserva en caso de crisis, de tal manera que no incurra en el riesgo de otorgar créditos a personas no sujetas de crédito y que a futuro se susciten problemas.

-Las autoridades deben procurar que la economía del país se desarrolle de mantenerse estable, no sólo para que los precios de las viviendas se mantengan o aumenten a un nivel justificable sino para que no suscite una crisis en el país, que conlleve a que estalle una burbuja inmobiliaria. Esto dependerá de un debido control y monitoreo de factores macroeconómicos como la inflación, el empleo y el salario.

10. BIBLIOGRAFÍA

Banco Central del Ecuador. (Junio de 2012). *Evolución de la Balanza Comercial Enero-Abril 2012.* Recuperado el 30 de Octubre de 2013, de http://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/balanzaComercial/ebc201206.pdf

Banco Central del Ecuador. (2010). *La Economía Ecuatoriana luego de 10 años de Dolarización.* Guayaquil: Dirección General de Estudios.

Banco del Pacífico. (26 de Noviembre de 2013). *Concesión de Créditos Educativos.* Recuperado el 13 de Febrero de 2014, de https://www.bancodelpacifico.com/lista-de-noticias/noticias-banco-del-pacifico/archive/bancopacifico/2013/11/26/concesion-de-creditos-educativos.aspx

BANK WATCH RATINGS SA. (2012). *Riesgo Sectorial: Sistema Crédito de Vivienda-Hipotecario.* Guayaquil.

BIESS. (s.f.). *Historia y Creación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social: BIESS*. Recuperado el 6 de Noviembre de 2013, de http://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia

BIESS. (s.f.). *Vienda Terminada*. Recuperado el 30 de Octubre de 2013, de http://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada

Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental.* Heliasta.

Carvajal, M. (2012). La Demanda de las viviendas influencia los precios. *Bienes Raices Clave* , 1-5.

Case, K., & Robert, S. (2004). *Is There a Bubble in the Housing Market?* Cowless Foundation.

Chiriboga, A. (2003). *Diccionario técnico financiero ecuatoriano.* Quito: Publicaciones Jokam.

Código Civil. (2005). Del Cobro de Hipotecas. En *Código Civil* (págs. 263-264). Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.

(2008). Constitución del Ecuador. Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.

COSEDE. (2010). *Corporación del Seguro de Depósitos*. Recuperado el 31 de 10 de 2013, de Corporación del Seguro de Depósitos: http://www.cosede.gob.ec/

Diario El Universo. (08 de Mayo de 2012). Asamblea aprueba Ley de Hipoteca para vivienda y vehículos. *El Universo* , pág. 5.

Diario El Universo. (15 de abril de 2012). Avalúo de banco puede superar hasta en 100% el valor municipal. *El Universo* , págs. 7-8.

DIARIO LA HORA. (9 de JUNIO de 2012). Bancos no saben cómo vender casas devueltas. *DIARIO LA HORA* .

DIAZ BONILLA SA. (28 de 11 de 2011). *Empresarial Diaz & Bonilla*. Recuperado el 05 de 08 de 2013, de Empresarial Diaz & Bonilla: http://www.empresarial.com.ec/web/index.php?option=com_content&view=article&id=67&Itemid=180

El Comercio. (2 de Julio de 2012). Auge y caída del petróleo en seis meses . *El Comercio* , págs. 5-6.

El Comercio. (1 de Julio de 2012). La economía va a 100 por barril. *El Comercio* , págs. 4-5.

El Comercio. (27 de Junio de 2012). La historia de Ecuador contada a través del petróleo. *El Comercio* , págs. 1-9.

El Comercio. (05 de Febrero de 2014). Quinto intento por cerrar las heridas de la crisis de 1999. *EL COMERCIO* , págs. 2-3.

Escobar, H., & Cuartas, V. (2006). *Diccionario económico financiero.* Medellin: Lorenza Correa Restrepo.

Espinosa, R. (2000). *La crisis económica financiera ecuatoriana de finales de siglo y la dolarización.* Quito: Programa Andino de Derechos Humanos.

Flores, C. (2006). La economía virtudes e inconvenientes. En C. Flores, *La economía virtudes e inconvenientes* (págs. 124-125). Santiago de Chile: Ril Editores.

Gallegos Jauregui, B. (1986). Tecnicas de avalúo de bienes agropecuarios y agroindustriales. En B. Gallegos Jauregui, *Tecnicas de avalúo de bienes agropecuarios y agroindustriales* (pág. 65). El Salvador: IIACA Biblioteca Venezuela.

Gomez Sanchez, J. (2002). *La Ejecución Civil.* Dykinson .

Guerrero, R., Kurt, F., & Rossini, F. (2010). *Redes de Seguridad Financiera Aspectos conceptuales y experiencias recientes de América Latina y el Caribe.* 2010: Banco Interamericano de Desarrollo.

Haro, A. d. (2008). *Medición y Control de riesgos financieros.* Mexico: Limusa.

Macias, W., & Ramon, C. (2011). *¿Existe una burbuja de precios en el mercado de vivienda ecuatoriano?*

Ministerio Coordinador de Política Económica. (2013). *Ecuador Económico Precios y diferenciales de petróleo Diciembre 2012.* Quito: Ministerio Coordinador de Política Económica.

Ramirez, C. D. (1996). La Dación en Pago: Análisis de una Figura Imprecisa y Carente de Regulación. *Revista Jurídica UPR* , 365.

Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. (s.f.). *El Sistema Financiero Ecuatoriano*. Recuperado el 12 de Octubre de 2013, de http://portaldelusuario.sbs.gob.ec/contenido.php?id_contenido=23

Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. (2010). *Gestión y Resultados 2007-2010.* Quito: Asesoría de Comunicación Social.

Superintendencia de Bancos y Seguros. (s.f.). *Glosario de Términos Financieros*. Recuperado el 10 de Noviembre de 2013, de http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=70&vp_tip=2#d

Superintendencia de Bancos y Seguros. (2001). *Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.* Quito: Editorial Jurídica del Ecuador.

Superintendencia de Bancos y Seguros. (2012). *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.* Quito.

Vela, C. (2013). Situación del Mercado Inmobiliario, No Hay Burbuja. *Bienes Raices Clave* , 1-3.

11. ANEXOS

ANEXO 1

REGISTRO OFICIAL – LEY ORGANICA PARA LA REGULACION DE CREDITOS DE VIVIENDA Y VEHICULO

REGISTRO OFICIAL
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

SEGUNDO SUPLEMENTO

Año III - Nº 732
Quito, martes 26 de junio del 2012
Valor: US$ 1.25 + IVA

AB. JAQUELINE VARGAS CAMACHO
DIRECTORA (E)

Quito: Avenida 12 de Octubre N 16-90 y Pasaje Nicolás Jiménez
Dirección: Telf. 2901 - 629
Oficinas centrales y ventas:
Telf. 2234 - 540
Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2430 - 110
Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 2527 - 107
Suscripción anual: US$ 400 + IVA para la ciudad de Quito
US$ 450 + IVA para el resto del país
Impreso en Editora Nacional
900 ejemplares – 8 páginas
www.registroficial.gob.ec
Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895

SUMARIO:

Págs.

FUNCIÓN LEGISLATIVA

LEY:

ASAMBLEA NACIONAL:

Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículos 2

FUNCIÓN EJECUTIVA

RESOLUCIÓN:

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS:

NAC-DGERCGC12-00363 Establécese el cero coma cero ocho uno cero dólares de los Estados Unidos de América (USD 0,0810), la tarifa específica por unidad de cigarrillo, para el cálculo del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE), que se aplicará a partir del 31 de julio del 2012..... 4

FUNCIÓN ELECTORAL

CAUSA:

TRIBUNAL CONTENCIOSO ELECTORAL:

757-2011-TCE Ratificase la presunción constitucional de inocencia del ciudadano Juan Carlos Pazo Silva, en virtud de lo dispuesto en el artículo 76 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador..... 5

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ORDENANZA PROVINCIAL:

- Santo Domingo de los Tsáchilas: Que regula la administración, control y recaudación de la tasa por servicios técnicos y administrativos 6

REPUBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

Oficio No. SAN-2012- 0727

Quito, 21 de junio del 2012

Señor Ingeniero
Hugo del Pozo Barrezueta
Director del Registro Oficial
Ciudad

De mi consideración:

La Asamblea Nacional, de conformidad con las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la Ley Orgánica de la Función Legislativa, discutió y aprobó el proyecto de **LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS.**

En sesión de 21 de junio de 2012, el Pleno de la Asamblea Nacional conoció y se pronunció sobre la objeción parcial presentada por el señor Presidente Constitucional de la República.

Por lo expuesto; y, tal como lo dispone el artículo 138 de la Constitución de la República del Ecuador y el artículo 64 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, acompaño el texto de la **LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS**, para que se sirva publicarlo en el Registro Oficial.

Atentamente,

f.) **DR. ANDRÉS SEGOVIA S.**, Secretario General.

REPUBLICA DEL ECUADOR

ASAMBLEA NACIONAL

EL PLENO

CONSIDERANDO:

Que, conforme al artículo 67 de la Constitución de la República, el Estado debe proteger a la familia como núcleo fundamental de la sociedad y garantizar condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines;

Que, según el último inciso del artículo 375 de la Constitución de la República, el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que, tal como señala el segundo inciso del artículo 308 de la Constitución de la República, el Estado debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito;

Que, es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que, en caso de incumplimiento, no se comprometa su patrimonio personal, además del inmueble adquirido que se destine a vivienda o del vehículo de uso familiar o personal; y;

En ejercicio de la atribución conferida por el número 6 del artículo 120 de la Constitución de la República, expide la siguiente:

LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS

Artículo 1.- Ámbito.- Esta Ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Las normas „revistas en la presente Ley son de orden público.

Artículo 2.- Objeto.- La presente Ley tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad, por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.

Artículo 3.- Condiciones.- Se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

Créditos hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido.

Créditos para la adquisición de vehículos:

1. Que se endeuden para adquirir un único vehículo de uso familiar o personal;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 100 (cien) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido o se pacte reserva de dominio sobre el vehículo.

Artículo 4.- Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.

Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

La garantía constituida para caucionar los préstamos regulados por la presente Ley, podrán extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones del bien financiado. Estos nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

Cualquier disposición en violación a esta norma se entenderá como no escrita.

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que se constituyan en garantía de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria o cualquier otro ente de regulación, en el ámbito de sus competencias, deberán regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

Artículo 5.- Las obligaciones contraídas por los créditos señalados en esta Ley y que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concurso de acreedores contra estos, ni aún alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

Para los créditos de vehículos, en caso de que se haya pactado la operación con reserva de dominio sobre el vehículo y cuando el deudor se encuentre imposibilitado de cumplir la obligación, la deuda se extinguirá al momento que el acreedor haga uso de sus derechos conforme el trámite establecido en el Código de Comercio, por lo cual el acreedor no podrá alegar deudas pendientes ni aún por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos.

Esta disposición será aplicable también a los casos en los que se haya constituido un fideicomiso de garantía o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que garantice la deuda.

La publicidad de las subastas y los remates, incluirán los medios tecnológicos que permitan una mayor transparencia y concurrencia para la obtención del mejor precio.

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

DISPOSICIONES REFORMATORIAS

PRIMERA.- En el artículo 2327 del Código Civil incluir un inciso con el siguiente texto: "Esta disposición no se aplicará en los casos de excepción previstos en la ley."

SEGUNDA.- En el artículo 2367 del Código Civil incluir al final del artículo el siguiente texto: "y los demás casos previstos en la ley."

TERCERA.- Agréguese al final de los incisos segundos de los Artículos Innumerados Noveno (9) y Décimo (10) de la Sección V del Título II del Libro II del Código de Comercio, agregado por el artículo 1 del Decreto Supremo No. 548-CH, publicado en el Registro Oficial No. 68 de 30 de septiembre de 1963, el siguiente texto: "Esta disposición no se aplicará en los casos exceptuados por la Ley.".

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Una vez realizado el embargo, aprehensión o cualquier otro procedimiento de recuperación o ejecución de cualquiera de los bienes contemplados en la presente Ley, el crédito dejará de devengar intereses.

SEGUNDA.- Las sentencias extranjeras originadas en operaciones crediticias con garantía hipotecaria de vivienda situada fuera del país, que persigan el embargo y posterior remate de bienes muebles e inmuebles de ciudadanos y ciudadanas ecuatorianas no caucionados para dichos créditos, no serán ejecutadas en el territorio nacional por contravenir el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

TERCERA.- Para los fines del artículo 26 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria, los bienes inmuebles adjudicados por las cooperativas de vivienda y sobre los cuales se encuentra constituido patrimonio familiar, podrán ser entregados en garantía de créditos hipotecarios para vivienda, y ésta podrá ser ejecutada en la forma prevista en esta Ley y demás normas especiales, en caso de que el acreedor posea jurisdicción coactiva.

CUARTA.- Las Instituciones Financieras no podrán oponerse al traslado de sus créditos hipotecarios que sus clientes deseen realizar a otra institución financiera que brinde el crédito en mejor condición conforme a los derechos de usuarios y consumidores consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, siendo requisito el compromiso que la institución financiera ofertante de mejores condiciones de crédito asuma el pago de dicha obligación por cuenta del cliente que así lo solicite.

QUINTA.- El organismo de regulación de las instituciones del sistema financiero nacional, fijará anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias que

cada entidad mantendrá en relación a su patrimonio técnico constituido, en función de su naturaleza, objeto y giro de negocio, a través de la cual emitirá las normas de carácter general que sean necesarias para la aplicación de esta disposición.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguense de forma expresa todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL.- Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todos los procesos de ejecución de garantías en el ámbito y las condiciones de la presente Ley.

La presente Ley entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los veintiún días del mes de junio de dos mil doce. f) DR. JUAN CARLOS CASSINELLI CALI Primer Vicepresidente, en ejercicio de la Presidencia f) DR. ANDRÉS SEGOVIA S. Secretario General

CERTIFICO que la Asamblea Nacional discutió y aprobó la **LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS**, en primer debate el 24 de abril de 2012, en segundo debate el 8 de mayo de 2012 y se pronunció sobre la objeción parcial del Presidente de la República el 21 de junio de 2012.

Quito, 21 de junio de 2012

f.) **DR. ANDRÉS SEGOVIA S.**, Secretario General.

No. NAC-DGERCGC12-00363

EL DIRECTOR GENERAL DEL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Considerando:

Que conforme al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;

Que el artículo 300 de la Carta Magna señala que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas, el Director General del Servicio de Rentas Internas, expedirá resoluciones de carácter general y obligatorio, tendientes a la correcta aplicación de normas legales y reglamentarias;

Que en concordancia, el artículo 7 del Código Tributario establece que el Director General del Servicio de Rentas Internas dictará circulares o disposiciones generales, necesarias para la aplicación de las leyes tributarias y para la armonía y eficiencia de su administración;

Que el artículo 73 del Código Tributario establece que la actuación de la administración tributaria se desarrollará con arreglo a los principios de simplificación, celeridad y eficacia;

Que con fecha 24 de noviembre de 2011, fue publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 583, la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, misma que contiene varias disposiciones reformatorias a la Ley de Régimen Tributario Interno, puntualmente respecto del régimen tributario del Impuesto a los Consumos Especiales (ICE);

Que el artículo no numerado agregado a continuación del artículo 75 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece, que para el caso del ICE, existirán tres tipos de imposición aplicables: Específica, ad valórem y mixta; correspondiendo a la primera de ellas, un gravamen fijo por cada unidad de bien transferida por el fabricante o importada, según corresponda;

Que de conformidad con el artículo 82 de la Ley de Régimen tributario Interno en concordancia con el artículo 76 del mismo cuerpo legal, para el caso de cigarrillos, se establece que el cálculo de la base imponible de ICE se realizará aplicando una tarifa específica de USD. 0,08 por cada cigarrillo;

Que según lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa específica de cigarrillos se ajustará semestral y acumulativamente a mayo y a noviembre de cada año, en función de la variación de los últimos seis meses del índice de precios al consumidor (IPC) para el grupo en el cual se encuentre el bien "tabaco", elaborado por el organismo público competente, descontado el efecto del incremento del propio impuesto. El nuevo valor deberá ser publicado por el Servicio de Rentas Internas durante los meses de junio y diciembre de cada año, y regirán desde el primer día calendario del mes siguiente;

Que de acuerdo a la información publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, en su página web institucional www.inec.gob.ec, el IPC para el grupo tabacos, del mes de noviembre de 2011 es de 211,72; y el de mayo de 2012 es de 254,60; resultando que su variación semestral es de 20,25%;

Que para descontar el efecto del propio impuesto sobre la variación de los últimos seis meses del índice de precios al consumidor (IPC) para el grupo donde se encuentra el bien

ANEXO 2
TABLA DE AMORTIZACION EJEMPLO PRACTICO DE TRABAJO

Banco Bolivariano
RUC : 0990179017001
Junín 200 y Panamá

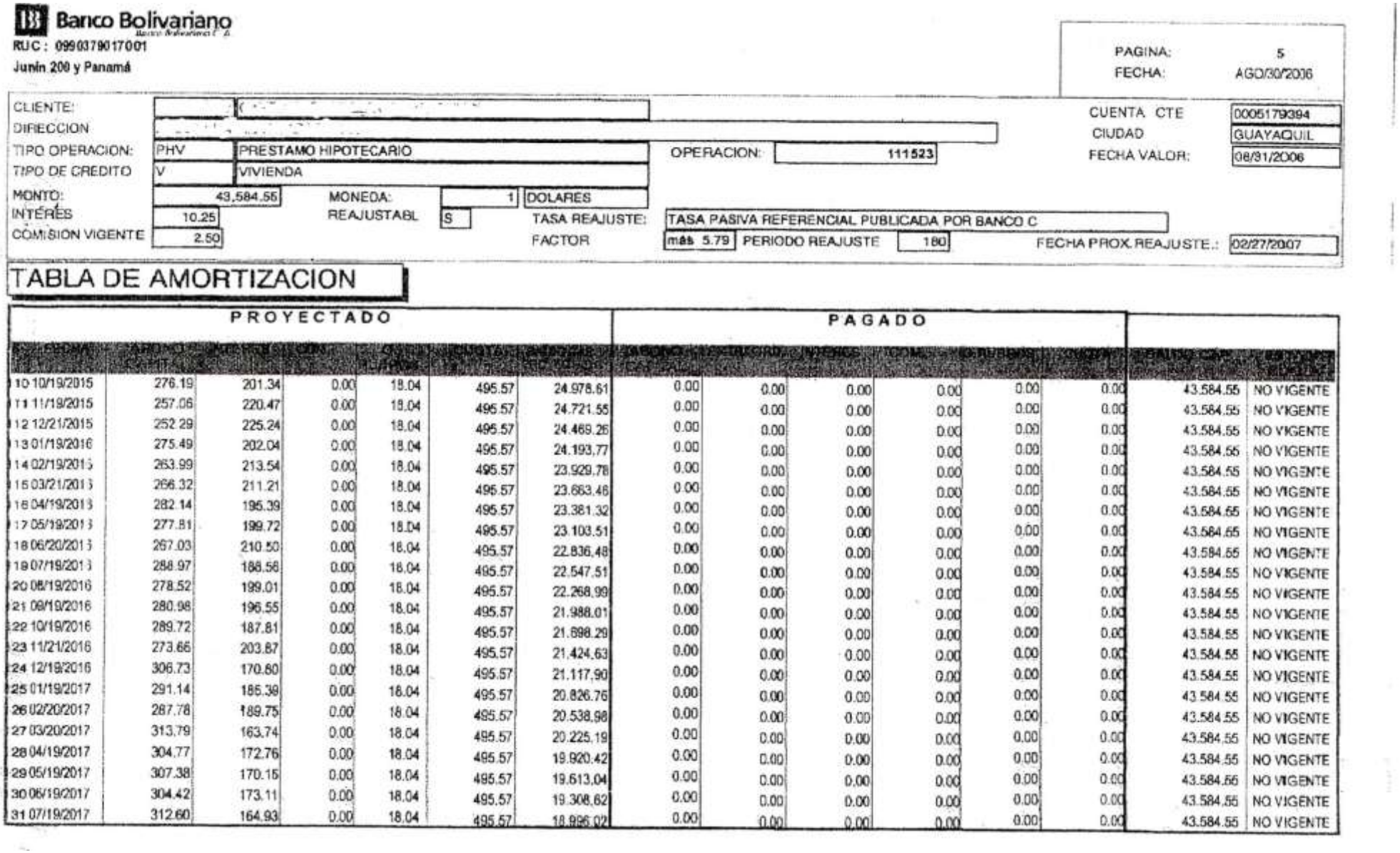
PAGINA: 4
FECHA: AGO/30/2006

CLIENTE:
DIRECCION:
TIPO OPERACION: PHV PRESTAMO HIPOTECARIO
TIPO DE CREDITO: V VIVIENDA
MONTO: 43,584.55
INTERES: 10.25
COMISION VIGENTE: 2.50
MONEDA: 1 DOLARES
REAJUSTABL: S
TASA REAJUSTE: TASA PASIVA REFERENCIAL PUBLICADA POR BANCO C
FACTOR: más 5.79 PERIODO REAJUSTE: 180
OPERACION: 111523
CUENTA CTE: 0005179384
CIUDAD: GUAYAQUIL
FECHA VALOR: 08/31/2006
FECHA PROX.REAJUSTE.: 02/27/2007

TABLA DE AMORTIZACION

	PROYECTADO						PAGADO							
88 12/19/2013	217.79	259.74	0.00	18.04	495.57	30.190.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
89 01/20/2014	202.46	275.07	0.00	18.04	495.57	29.988.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
90 02/19/2014	221.38	256.15	0.00	18.04	495.57	29.767.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
91 03/19/2014	240.22	237.31	0.00	18.04	495.57	29.526.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
92 04/21/2014	200.10	277.43	0.00	18.04	495.57	29.326.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
93 05/19/2014	243.73	233.80	0.00	18.04	495.57	29.083.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
94 06/19/2014	220.83	256.70	0.00	18.04	495.57	28.862.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
95 07/21/2014	214.56	262.97	0.00	18.04	495.57	28.647.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
96 08/19/2014	240.99	236.54	0.00	18.04	495.57	28.406.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
97 09/19/2014	226.80	250.73	0.00	18.04	495.57	28.179.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
98 10/20/2014	228.80	248.73	0.00	18.04	495.57	27.951.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
99 11/19/2014	238.78	238.75	0.00	18.04	495.57	27.712.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
00 12/19/2014	240.82	236.71	0.00	18.04	495.57	27.471.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
01 01/19/2015	235.06	242.47	0.00	18.04	495.57	27.236.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
02 02/19/2015	237.13	240.40	0.00	18.04	495.57	26.999.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
03 03/19/2015	262.29	215.24	0.00	18.04	495.57	26.736.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
04 04/20/2015	233.93	243.60	0.00	18.04	495.57	26.503.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
05 05/19/2015	258.70	216.83	0.00	18.04	495.57	26.244.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
06 06/19/2015	245.89	231.64	0.00	18.04	495.57	25.998.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
07 07/20/2015	248.06	229.47	0.00	18.04	495.57	25.750.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
08 08/19/2015	257.56	219.96	0.00	18.04	495.57	25.492.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
09 09/21/2015	238.00	238.53	0.00	18.04	495.57	25.254.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE

Fuente y elaboración Banco Bolivariano C.A



Banco Bolivariano
RUC : 0990379017001
Junin 200 y Panamá

PAGINA: 5
FECHA: AGO/30/2006

CLIENTE:
DIRECCION
TIPO OPERACION: PHV PRESTAMO HIPOTECARIO
TIPO DE CREDITO V VIVIENDA
MONTO: 43,584.55 MONEDA: 1 DOLARES
INTERES 10.25 REAJUSTABL S
COMISION VIGENTE 2.50

OPERACION: 111523
CUENTA CTE 0005179394
CIUDAD GUAYAQUIL
FECHA VALOR: 08/31/2006
TASA REAJUSTE: TASA PASIVA REFERENCIAL PUBLICADA POR BANCO C
FACTOR más 5.79 PERIODO REAJUSTE 180 FECHA PROX.REAJUSTE.: 02/27/2007

TABLA DE AMORTIZACION

	PROYECTADO						PAGADO							
10 10/19/2015	276.19	201.34	0.00	18.04	495.57	24.978.61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
11 11/19/2015	257.06	220.47	0.00	18.04	495.57	24.721.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
12 12/21/2015	252.29	225.24	0.00	18.04	495.57	24.469.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
13 01/19/2016	275.49	202.04	0.00	18.04	495.57	24.193.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
14 02/19/2016	263.99	213.54	0.00	18.04	495.57	23.929.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
15 03/21/2016	266.32	211.21	0.00	18.04	495.57	23.663.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
16 04/19/2016	282.14	195.39	0.00	18.04	495.57	23.381.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
17 05/19/2016	277.81	199.72	0.00	18.04	495.57	23.103.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
18 06/20/2016	267.03	210.50	0.00	18.04	495.57	22.836.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
19 07/19/2016	288.97	188.56	0.00	18.04	495.57	22.547.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
20 08/19/2016	278.52	199.01	0.00	18.04	495.57	22.268.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
21 09/19/2016	280.98	196.55	0.00	18.04	495.57	21.988.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
22 10/19/2016	289.72	187.81	0.00	18.04	495.57	21.698.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
23 11/21/2016	273.66	203.87	0.00	18.04	495.57	21.424.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
24 12/19/2016	306.73	170.80	0.00	18.04	495.57	21.117.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
25 01/19/2017	291.14	186.39	0.00	18.04	495.57	20.826.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
26 02/20/2017	287.78	189.75	0.00	18.04	495.57	20.538.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
27 03/20/2017	313.79	163.74	0.00	18.04	495.57	20.225.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
28 04/19/2017	304.77	172.76	0.00	18.04	495.57	19.920.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
29 05/19/2017	307.38	170.15	0.00	18.04	495.57	19.613.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
30 06/19/2017	304.42	173.11	0.00	18.04	495.57	19.308.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
31 07/19/2017	312.60	164.93	0.00	18.04	495.57	18.996.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE

Fuente y elaboración Banco Bolivariano C.A

Banco Bolivariano
RUC : 0990371017001
Junin 200 y Panamá

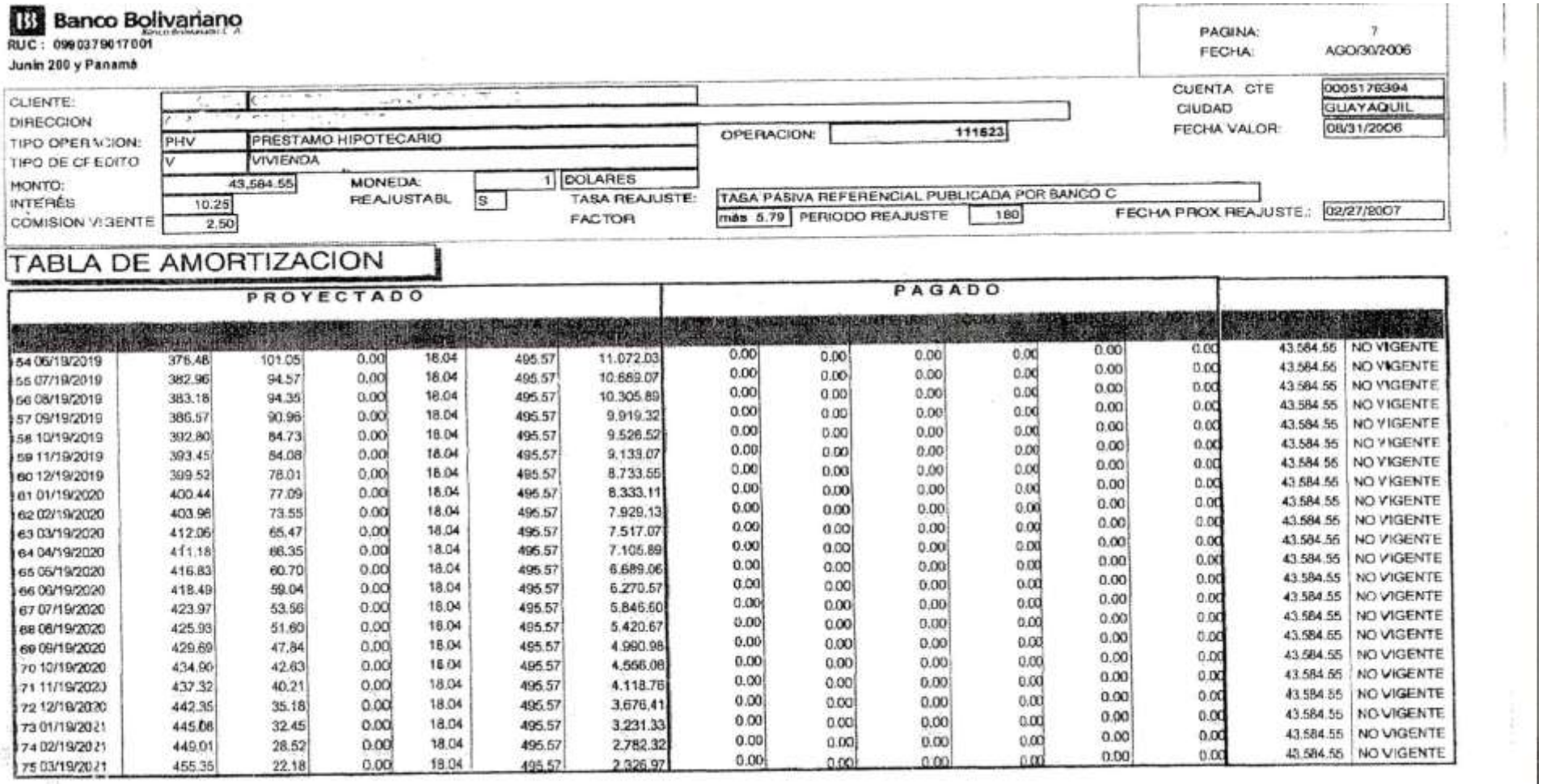
PAGINA: 6
FECHA: AGO/30/2006

CLIENTE:				CUENTA CTE	0006179394
DIRECCION				CIUDAD	GUAYAQUIL
TIPO OPERACION:	PHV	PRESTAMO HIPOTECARIO	OPERACION: 111523	FECHA VALOR:	08/31/2006
TIPO DE CREDITO	V	VIVIENDA			
MONTO:	43,584.55	MONEDA: 1	DOLARES		
INTERES	10.25	REAJUSTABL S	TASA REAJUSTE:	TASA PASIVA REFERENCIAL PUBLICADA POR BANCO C	
COMISION VIGENTE	2.69		FACTOR más 5.79	PERIODO REAJUSTE 180	FECHA PROX.REAJUSTE : 02/27/2007

TABLA DE AMORTIZACION

	PROYECTADO						PAGADO							
#	FECHA	CAPITAL	INTERES	SEGURO	COMISION	DIVIDENDO	SALDO	CAPITAL	INTERES	SEGURO	COMISION	MORA	OTROS	SALDO	
32	06/21/2017	299.05	178.48	0.00	18.04	495.57	18,896.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
33	09/19/2017	323.15	154.38	0.00	18.04	495.57	18,373.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
34	10/19/2017	320.59	156.94	0.00	18.04	495.57	18,053.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
35	11/20/2017	313.05	164.48	0.00	18.04	495.57	17,740.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
36	12/19/2017	331.05	146.48	0.00	18.04	495.57	17,409.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
37	01/19/2018	323.87	153.66	0.00	18.04	495.57	17,085.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
38	02/19/2018	326.73	150.80	0.00	18.04	495.57	16,758.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
39	03/19/2018	343.93	133.60	0.00	18.04	495.57	16,414.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
40	04/19/2018	332.65	144.88	0.00	18.04	495.57	16,081.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
41	05/21/2018	331.01	146.52	0.00	18.04	495.57	15,750.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
42	06/19/2018	347.48	130.05	0.00	18.04	495.57	15,403.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
43	07/19/2018	345.96	131.57	0.00	18.04	495.57	15,057.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
44	08/20/2018	340.34	137.19	0.00	18.04	495.57	14,717.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
45	09/19/2018	351.82	125.71	0.00	18.04	495.57	14,365.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
46	10/19/2018	354.83	122.70	0.00	18.04	495.57	14,010.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
47	11/19/2018	353.87	123.66	0.00	18.04	495.57	13,656.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
48	12/19/2018	360.88	116.65	0.00	18.04	495.57	13,295.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
49	01/19/2019	360.18	117.35	0.00	18.04	495.57	12,935.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
50	02/19/2019	363.36	114.17	0.00	18.04	495.57	12,572.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
51	03/19/2019	377.30	100.23	0.00	18.04	495.57	12,194.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
52	04/19/2019	369.89	107.64	0.00	18.04	495.57	11,825.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE
53	05/19/2019	376.52	101.01	0.00	18.04	495.57	11,448.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43,584.55	NO VIGENTE

Fuente y elaboración Banco Bolivariano C.A



Banco Bolivariano
RUC : 0990379017001
Junin 200 y Panamá

PAGINA: 7
FECHA: AGO/30/2006

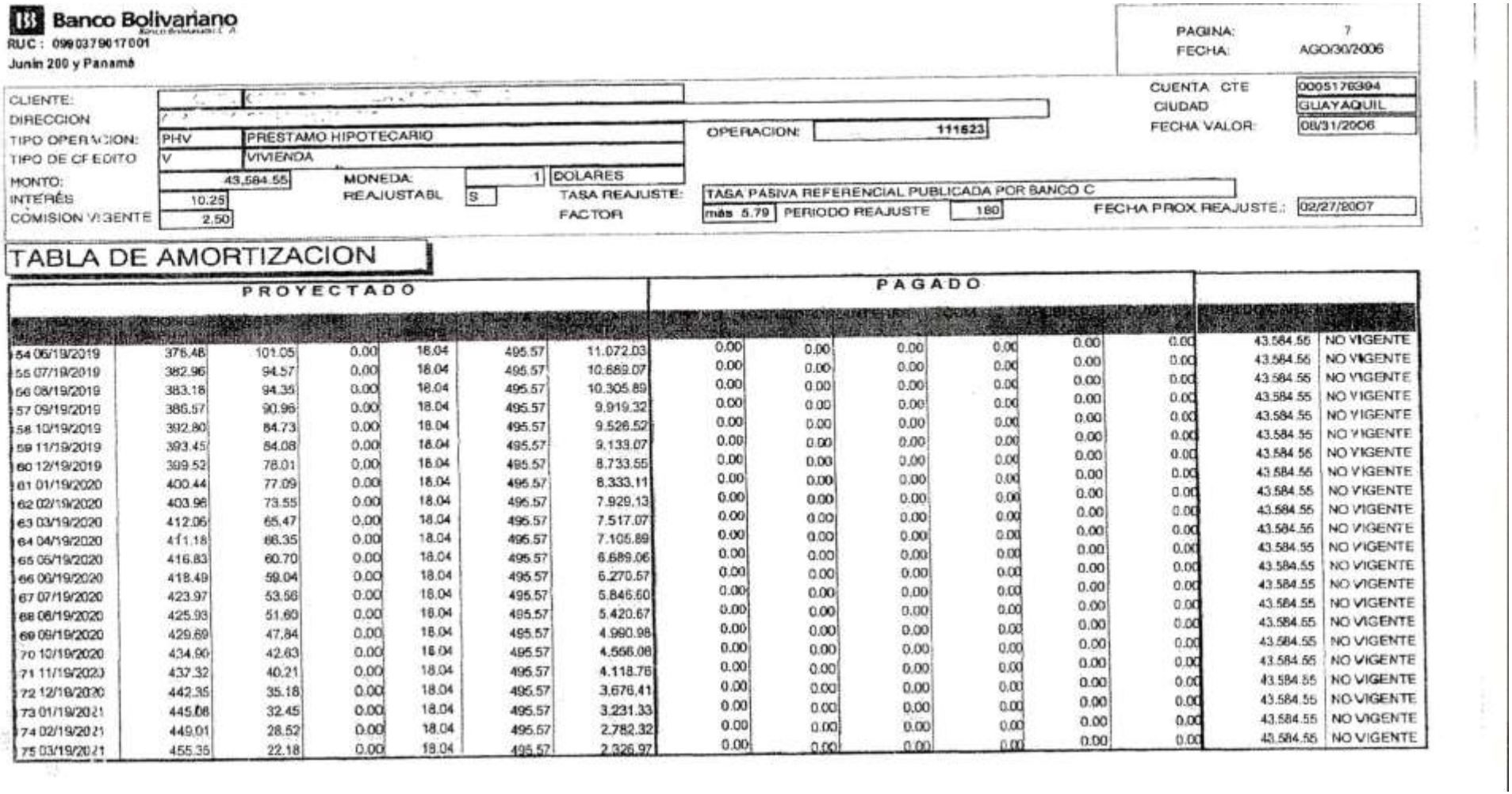
CLIENTE:
DIRECCION
TIPO OPERACION: PHV PRESTAMO HIPOTECARIO
TIPO DE CREDITO V VIVIENDA
MONTO: 43,584.55 MONEDA: 1 DOLARES
INTERÉS 10.25 REAJUSTABL S TASA REAJUSTE: TASA PASIVA REFERENCIAL PUBLICADA POR BANCO C
COMISION VIGENTE 2.50 FACTOR más 5.79 PERIODO REAJUSTE 180 FECHA PROX.REAJUSTE.: 02/27/2007

OPERACION: 111623
CUENTA CTE 0005176394
CIUDAD GUAYAQUIL
FECHA VALOR: 08/31/2006

TABLA DE AMORTIZACION

	PROYECTADO						PAGADO							
54 05/19/2019	376.48	101.05	0.00	18.04	495.57	11.072.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
55 07/19/2019	382.96	94.57	0.00	18.04	495.57	10.689.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
56 08/19/2019	383.18	94.35	0.00	18.04	495.57	10.305.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
57 09/19/2019	386.57	90.96	0.00	18.04	495.57	9.919.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
58 10/19/2019	392.80	84.73	0.00	18.04	495.57	9.526.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
59 11/19/2019	393.45	84.08	0.00	18.04	495.57	9.133.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
60 12/19/2019	399.52	78.01	0.00	18.04	495.57	8.733.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
61 01/19/2020	400.44	77.09	0.00	18.04	495.57	8.333.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
62 02/19/2020	403.98	73.55	0.00	18.04	495.57	7.929.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
63 03/19/2020	412.06	65.47	0.00	18.04	495.57	7.517.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
64 04/19/2020	411.18	66.35	0.00	18.04	495.57	7.105.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
65 05/19/2020	416.83	60.70	0.00	18.04	495.57	6.689.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
66 06/19/2020	418.49	59.04	0.00	18.04	495.57	6.270.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
67 07/19/2020	423.97	53.56	0.00	18.04	495.57	5.846.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
68 08/19/2020	425.93	51.60	0.00	18.04	495.57	5.420.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
69 09/19/2020	429.69	47.84	0.00	18.04	495.57	4.990.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
70 10/19/2020	434.90	42.63	0.00	18.04	495.57	4.556.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
71 11/19/2020	437.32	40.21	0.00	18.04	495.57	4.118.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
72 12/19/2020	442.35	35.18	0.00	18.04	495.57	3.676.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
73 01/19/2021	445.08	32.45	0.00	18.04	495.57	3.231.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
74 02/19/2021	449.01	28.52	0.00	18.04	495.57	2.782.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
75 03/19/2021	455.35	22.18	0.00	18.04	495.57	2.326.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE

Fuente y elaboración Banco Bolivariano C.A



Banco Bolivariano
RUC : 0990379017001
Junin 200 y Panamá

PAGINA: 7
FECHA: AGO/30/2006

CLIENTE:
DIRECCION
TIPO OPERACION: PHV PRESTAMO HIPOTECARIO
TIPO DE CREDITO V VIVIENDA
MONTO: 43,584.55
INTERÉS 10.25
COMISION VIGENTE 2.50
MONEDA: 1 DOLARES
REAJUSTABL S
TASA REAJUSTE: TASA PASIVA REFERENCIAL PUBLICADA POR BANCO C
FACTOR más 5.79 PERIODO REAJUSTE 180
OPERACION: 111623
CUENTA CTE 0005176394
CIUDAD GUAYAQUIL
FECHA VALOR: 08/31/2006
FECHA PROX REAJUSTE.: 02/27/2007

TABLA DE AMORTIZACION

	PROYECTADO						PAGADO							
54 06/19/2019	376.48	101.05	0.00	18.04	495.57	11.072.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
55 07/19/2019	382.96	94.57	0.00	18.04	495.57	10.689.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
56 08/19/2019	383.18	94.35	0.00	18.04	495.57	10.305.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
57 09/19/2019	386.57	90.96	0.00	18.04	495.57	9.919.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
58 10/19/2019	392.80	84.73	0.00	18.04	495.57	9.526.52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
59 11/19/2019	393.45	84.08	0.00	18.04	495.57	9.133.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
60 12/19/2019	399.52	78.01	0.00	18.04	495.57	8.733.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
61 01/19/2020	400.44	77.09	0.00	18.04	495.57	8.333.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
62 02/19/2020	403.96	73.55	0.00	18.04	495.57	7.929.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
63 03/19/2020	412.06	65.47	0.00	18.04	495.57	7.517.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
64 04/19/2020	411.18	66.35	0.00	18.04	495.57	7.105.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
65 05/19/2020	416.83	60.70	0.00	18.04	495.57	6.689.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
66 06/19/2020	418.49	59.04	0.00	18.04	495.57	6.270.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
67 07/19/2020	423.97	53.56	0.00	18.04	495.57	5.846.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
68 08/19/2020	425.93	51.60	0.00	18.04	495.57	5.420.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
69 09/19/2020	429.69	47.84	0.00	18.04	495.57	4.990.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
70 10/19/2020	434.90	42.63	0.00	18.04	495.57	4.556.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
71 11/19/2020	437.32	40.21	0.00	18.04	495.57	4.118.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
72 12/19/2020	442.35	35.18	0.00	18.04	495.57	3.676.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
73 01/19/2021	445.08	32.45	0.00	18.04	495.57	3.231.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
74 02/19/2021	449.01	28.52	0.00	18.04	495.57	2.782.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
75 03/19/2021	455.35	22.18	0.00	18.04	495.57	2.326.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE

Fuente y elaboración Banco Bolivariano C.A

Banco Bolivariano

RUC : 0990379017001

Junin 200 y Panamá

PAGINA: 8

FECHA: AGO/30/2006

CLIENTE:

DIRECCION

CUENTA CTE 0005179394

CIUDAD GUAYAQUIL

TIPO OPERACION: PHV PRESTAMO HIPOTECARIO OPERACION: 111523 FECHA VALOR: 08/31/2006

TIPO DE CREDITO V VIVIENDA

MONTO: 43,584.55 MONEDA: 1 DOLARES

INTERES 10.25 REAJUSTABL S TASA REAJUSTE: TASA PASIVA REFERENCIAL PUBLICADA POR BANCO C

COMISION VIGENTE 2.50 FACTOR más 5.79 PERIODO REAJUSTE 180 FECHA PROX REAJUSTE.: 02/27/2007

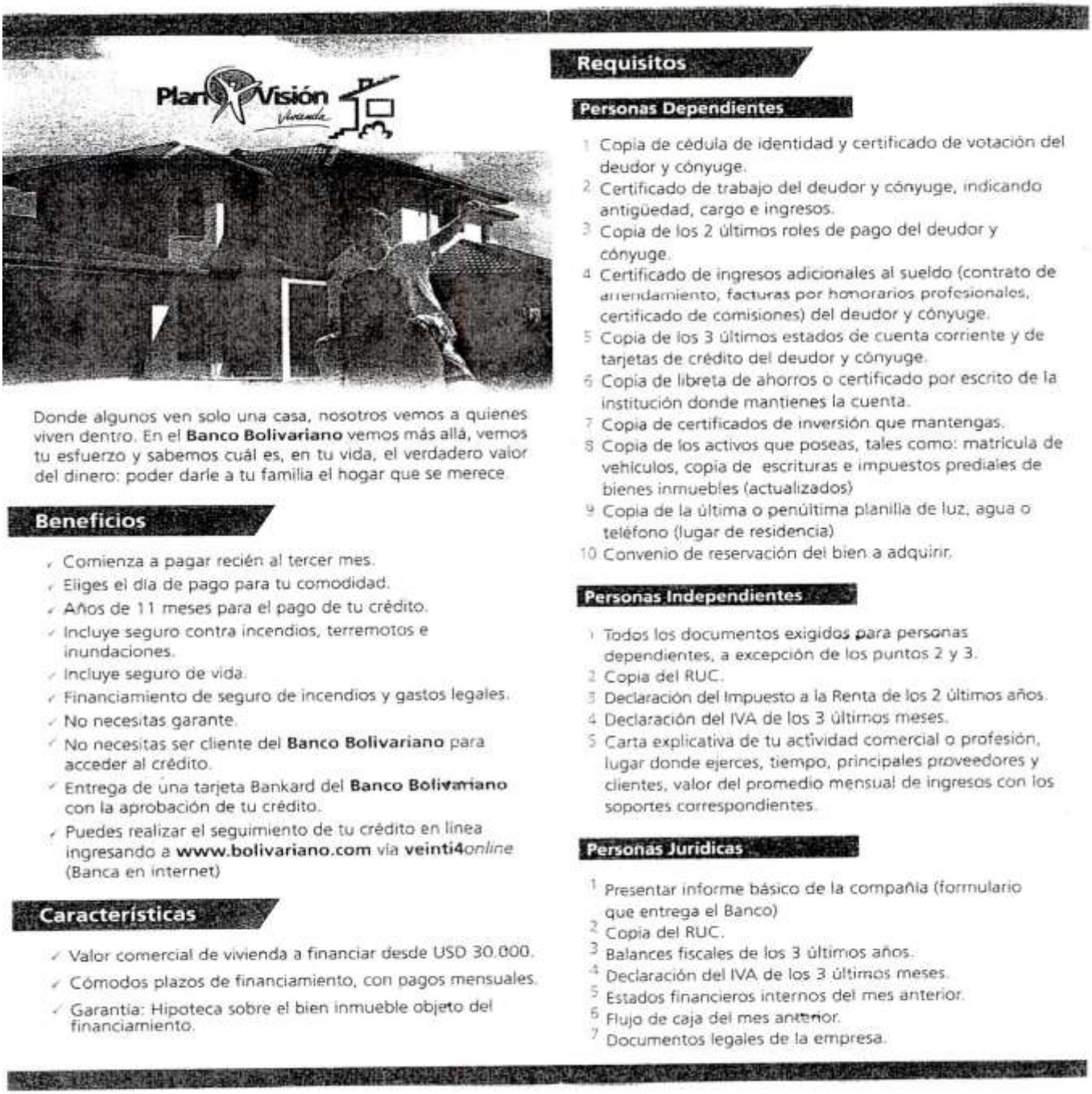
TABLA DE AMORTIZACION

	PROYECTADO						PAGADO							
76 04/19/2021	456.99	20.54	0.00	18.04	495.57	1.869.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
77 05/19/2021	461.56	15.97	0.00	18.04	495.57	1.408.42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
78 06/19/2021	465.10	12.43	0.00	18.04	495.57	943.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
79 07/19/2021	469.47	8.06	0.00	18.04	495.57	473.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
80 08/19/2021	473.85	4.18	0.00	0.00	478.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.584.55	NO VIGENTE
TOTALES	43,584.55	42,371.35	0.00	3,228.16	89,165.06		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

Fuente y elaboración: Banco Bolivariano C.A

ANEXO 3

REQUISITOS CREDITO DE VIVIENDA BANCO BOLIVARIANO



Fuente: Banco Bolivariano

Fuente: Banco Bolivariano

ANEXO 4

REQUISITOS CREDITO DE VIVIENDA BIESS

Sueldo Reportado	Cuota Máxima Mensual 40% del Sueldo	Tasa Nominal que se aplica al Préstamo según el plazo ( )				
	Cuota Mensual	7.90% 5 Años	7.90% 10 Años	8.20% 15 Años	8.69% 20 Años	8.69% 25 Años
240	96	4.746	7.947	9.925	10.911	11.735
350	140	6.921	11.589	14.474	15.911	17.113
400	160	7.910	13.245	16.542	18.184	19.558
500	200	9.887	16.556	20.678	22.730	24.448
600	240	11.864	19.868	24.813	27.276	29.337
700	280	13.842	23.179	28.949	31.822	34.227
800	320	15.819	26.490	33.084	36.368	39.116
1.000	400	19.774	33.113	41.355	45.460	48.896
1.250	500	24.718	41.391	51.694	56.826	61.119
1.500	600	29.661	49.669	62.033	68.191	73.343
2.000	800	39.548	66.225	82.710	90.921	97.791
3.000	1.200	59.322	99.338	124.065	136.381	146.687
4.000	1.600	79.096	132.451	165.420	181.842	195.582
5.000	2.000	98.870	165.563	206.775	227.302	244.478
10.000	4.000	197.740	331.126	413.550	454.604	488.955

Fuente: BIESS

Biess
Banco del IESS

REQUISITOS COMPRA DE VIVIENDA / TERRENO/ INMUEBLES VARIOS

DOCUMENTOS DEL SOLICITANTE

Solicitud de Préstamo Hipotecario	(4 JUEGOS)
Cédula de ciudadanía Y papeleta de votación del AFILIADO	(2 COPIA A COLOR)
Cédula de ciudadanía Y papeleta de votación del CONYUGE (de ser el caso)	(2 COPIA A COLOR)
Planilla ACTUAL de agua o luz o teléfono	(ORIGINAL Y COPIA)
Acta de matrimonio (de ser el caso)	(ORIGINAL Y COPIA)
O declaración juramentada de unión libre ante notario (de ser el caso)	(2 ORIGINALES)

DOCUMENTOS DEL VENDEDOR

Certificado bancario o copia de la libreta de ahorro o del estado de cuenta	
Escritura de la vivienda / terreno	(2 COPIAS SIMPLES)
Certificado de Gravámenes ACTUALIZADO emitido por el Registro de la Propiedad	(ORIGINAL Y COPIA)
Cédula de ciudadanía Y papeleta de votación del VENDEDOR	(1 COPIA SIMPLE)
Cédula de ciudadanía Y papeleta de votación del CONYUGE DEL VENDEDOR (de ser el caso)	(1 COPIA SIMPLE)
Acta de matrimonio del vendedor o declaración juramentada (de ser el caso)	(ORIGINAL)
Certificado de avalúo y catastro del Municipio el año en curso	(ORIGINAL O COPIA NOTARIZADA)
Impuesto Predial del año en curso	(ORIGINAL O COPIA NOTARIZADA)
Escritura Cancelación de la hipoteca (de ser el caso)	(1 COPIA SIMPLE)
Extinción de patrimonio familiar (de ser el caso)	(1 COPIA SIMPLE)
Certificado de pago al Cuerpo de bomberos	(ORIGINAL, EXCEPTO GUAYAQUIL)

EN CASO DE INMUEBLES VARIOS (local, consultorio, oficina)

Flujos de caja esperados del negocio que va a desarrollar con el inmueble, de los 3 primeros años de gestión, para el primer año entregara flujos mensuales y para los 2 años siguientes flujos anuales.

En caso de que usted tenga experiencia de mas de 1 año en algún negocio al cual destinara el inmueble, debe presentar la documentación relativa: declaración de impuesto a la renta, RUC.

IMPORTANTE

VIVIENDA EN BUEN ESTADO 100% TERMINADA CON RECUBRIMIENTO EN AREAS HUMEDAS PINTADA CON ILUMINACION Y VENTILACION. NO VIVIENDAS BIFAMILIARES

TENER TODOS LOS SERVICIOS BASICOS, AGUA, LUZ Y ALCANTARILLADO

Ingrese a: www.biess.fin.ec

Fuente: BIESS

Fuente: BIESS

Fuente: BIESS

Vivienda Terminada

Financiamiento para:

- Casas o departamentos nuevos o usados
- Casas individuales
- Viviendas que formen parte de un conjunto habitacional

Construcción de Vivienda

Financiamiento para:

- Edificación de viviendas en terrenos libres
- Viviendas sobre o junto a construcciones ya existentes
- Terminación de unidades en condiciones inhabitables

Remodelación de Vivienda

Financiamiento para:

- Modificación interna de la vivienda, sin cambios ni variaciones en la estructura principal, por ejemplo:
  - Cambio de pisos, closets, mampostería, etc.
- Incremento de la superficie que no sobrepase los 40 m²

Sustitución de Hipoteca

Financiamiento para:

Cancelación de sus obligaciones con garantía hipotecaria en cualquiera de las entidades financieras del país, reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Compra de Terreno y Construcción de Vivienda

Financiamiento para:

Adquisición de terreno para construcción inmediata de la vivienda, que debe ser concluida en su totalidad.

Compra de Terreno para Vivienda

Financiamiento para:

Adquisición de terreno con el propósito de construir a futuro su vivienda.

Adquisición de Oficinas, Locales Comerciales y Consultorios

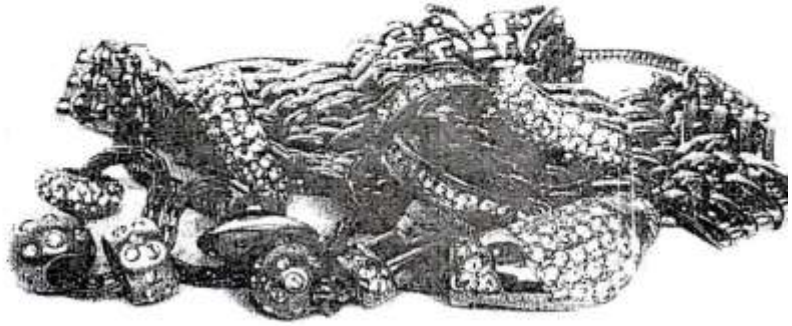
Financiamiento para:

Adquisición de inmuebles como oficinas, locales comerciales y consultorios.

PRÉSTAMOS PRENDARIOS

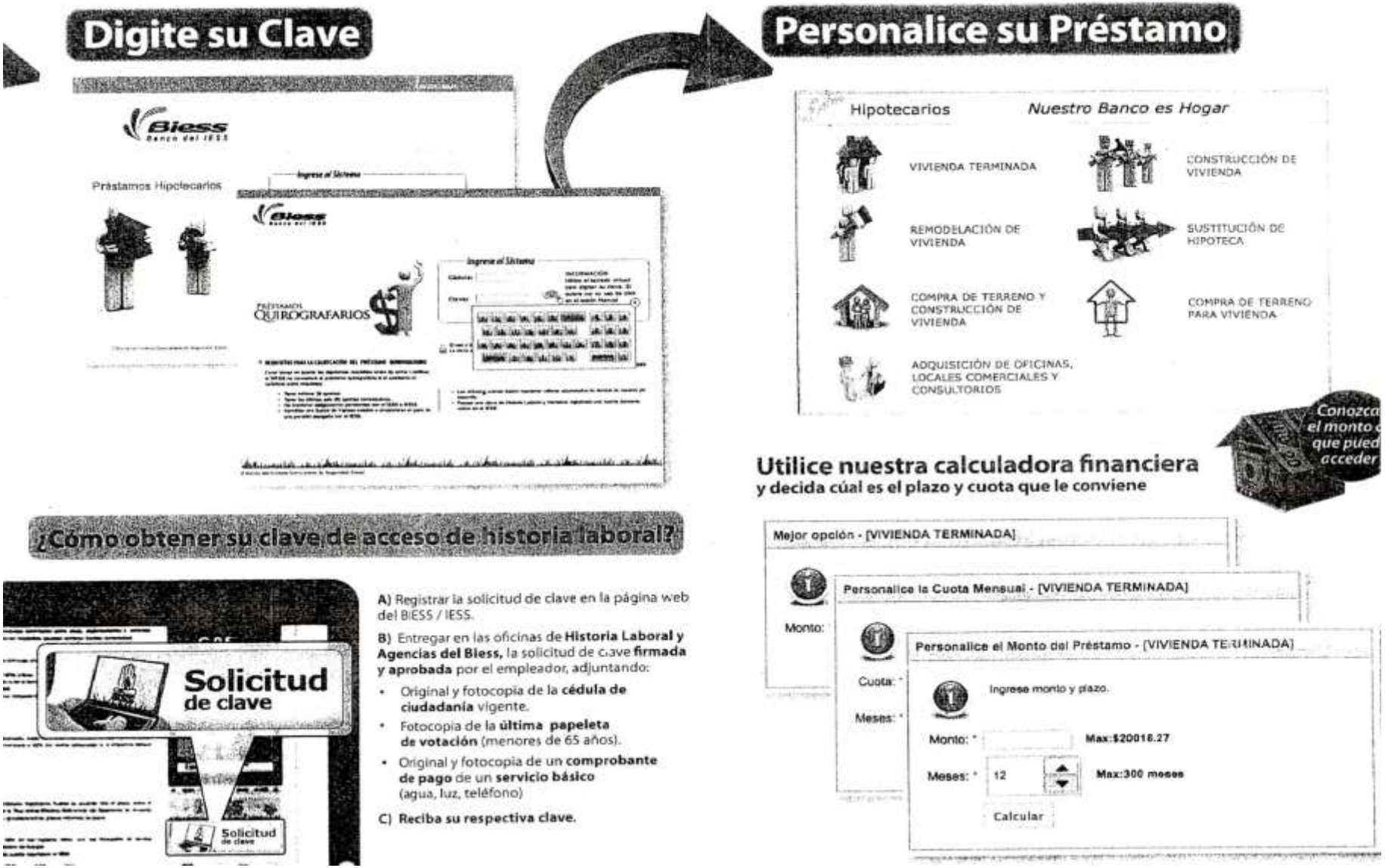
Información del Producto:

- Operación que se otorga al público en general mayor de 18 años con la garantía de las joyas de oro.
- Tasa de interés más baja del mercado, hasta 180 días plazo.
- Renovaciones por 2 ocasiones al vencimiento del plazo, previo el pago del 30% del valor del crédito inicial.
- Entrega uno (1) o más préstamos a la misma persona.



Fuente: BIESS

Fuente: BIESS



ANEXO 5

REQUISITOS CREDITO DE VIVIENDA BANCO GUAYAQUIL

CASAFÁCIL

AAA
LA MÁXIMA CALIFICACIÓN DE LA BANCA ECUATORIANA

PARA MAYOR INFORMACIÓN COMUNÍQUESE
AL **3730100** O INGRESE A **www.bancoguayaquil.com**

BANCO DE GUAYAQUIL
MULTIBANCO
SÓLIDAMENTE A SU LADO

Fuente: Banco Guayaquil

ANEXO 6

REQUISITOS CREDITO DE VIVIENDA BANCO PACIFICO

CASAFÁCIL SE ADAPTA A SUS IDEAS

En el Banco de Guayaquil nos adaptamos tanto a sus necesidades como a las ideas que tenga en mente, por eso le ofrecemos muchas más opciones para que haga realidad sus planes en el momento y de la manera que más le convenga:

TASA: 8.90% la misma tuo independiente de 1 de entrada.

Compra de vivienda nueva.

Financiamos el 70% del valor a 15 años plazo.

Compra de vivienda usada.

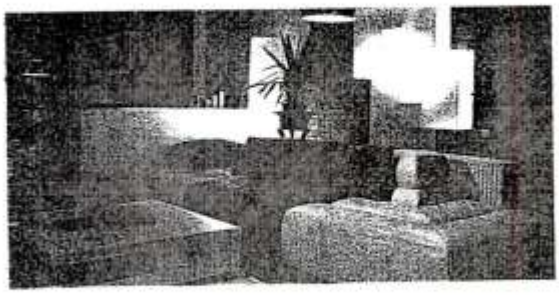
Financiamos el 60% del valor a 10 años plazo.

Compra de terreno.

Financiamos el 60% del valor a 5 años plazo.

Compra de vivienda vacacional.

Financiamos el 70% del valor a 10 años plazo.



BENEFICIOS

- **Precalificación en el momento.**
  Rapidez en la aprobación.
- **Día de pago.**
  Flexibilidad en la fecha de pago.
  Usted escoge el día que desea pagar sus cuotas.
- **Hasta 2 meses de gracia.**
  Las dos primeras cuotas no se pagan. Usted puede destinar esos recursos para cubrir otros gastos.
- **Año de 11 meses.**
  Usted puede escoger un mes al año en el cual no paga la cuota, así podrá planificar sus gastos de mejor manera.
- **Seguro de vida y póliza de incendio.**
  Seguro de vida para el deudor y cónyuge. En caso de siniestro, la compañía de seguros cancela el saldo por pagar y el Banco de Guayaquil devuelve a los beneficiarios el valor pagado.
- **Financiamos Seguros y gastos legales.**
  Todos los costos y gastos que incurren los créditos son financiados.

Fuente: Banco Pacífico