



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL**

**TÍTULO DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

“Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública en el Ecuador 2009 – 2019”

**ELABORADO POR:**

Jessenia Alexandra Molina Galeas

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

**TUTOR**

Ec Chávez García Jack Alfredo, Mgs.

**Guayaquil, Ecuador**

**02 de octubre del 2023**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## **SISTEMA DE POSGRADO**

### **CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Jessenia Alexandra Molina Galeas, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y Economía Empresarial.

### **DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN**

Ec. Jack Chávez García, Mgs.

---

### **REVISORES:**

---

MSc. Eddy Piguave Bohórquez

---

Eco. Uriel Castillo Nazareno, Ph. D.

### **DIRECTOR DEL PROGRAMA**

---

Econ. María Teresa Alcívar, Ph.D

**Guayaquil, 02 de octubre del 2023**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## **SISTEMA DE POSGRADO**

### **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**YO, Jessenia Alexandra Molina Galeas**

#### **DECLARO QUE:**

El trabajo de investigación titulado “Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública en el Ecuador 2009 – 2019” previa a la obtención del Grado Académico de Magíster, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

**Guayaquil, 02 de octubre del 2023**

#### **EL AUTOR**



**JESSENIA ALEXANDRA  
MOLINA GALEAS**

**Jessenia Alexandra Molina Galeas**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## **SISTEMA DE POSGRADO**

### **AUTORIZACIÓN**

**YO, Jessenia Alexandra Molina Galeas**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del trabajo de titulación de la Maestría en Finanzas y Economía Empresarial: “Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública en el Ecuador 2009 – 2019”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

**Guayaquil, 02 de octubre del 2023**

#### **EL AUTOR**



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL  
JESSENIA ALEXANDRA MOLINA GALEAS

**Jessenia Alexandra Molina Galeas**

## REPORTE DE URKUND

URKUND	
<b>Documento</b>	<a href="#">Trabajo Titulacion Corregido(1).docx</a> (D170755319)
<b>Presentado</b>	2023-06-16 11:38 (-05:00)
<b>Presentado por</b>	jack.chavezg@yahoo.com
<b>Recibido</b>	jack.chavez.ucsg@analysis.arkund.com
<b>Mensaje</b>	Verifica documento <a href="#">Mostrar el mensaje completo</a> 1% de estas 53 páginas, se componen de texto presente en 1 fuentes.

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, por la vida y por guiarme en los momentos de dificultad, a mis padres por ser los principales promotores de mis sueños, a mis Docentes de la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, por haberme compartido sus conocimientos con paciencia y profesionalismo.

## **DEDICATORIA**

El presente trabajo de titulación se lo dedico a Dios, por ser el inspirador y darme la fuerza para continuar y alcanzar una meta más en mi vida, a mis padres por la confianza y los consejos brindados a lo largo de esta maravillosa etapa.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
<b>CAPITULO I</b> .....	5
<b>ANTECEDENTES</b> .....	5
<b>FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b> .....	7
<b>Problema General</b> .....	7
<b>Problemas Específicos</b> .....	7
<b>DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA</b> .....	7
<b>OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	9
<b>Objetivo General</b> .....	9
<b>Objetivos específicos</b> .....	9
<b>JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....	10
<b>VARIABLES</b> .....	11
<b>Variable independiente</b> .....	11
<b>Variable dependiente</b> .....	11
<b>HIPÓTESIS</b> .....	11
<b>METODOLOGÍA</b> .....	11
<b>CAPITULO II</b> .....	14
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	14
<b>Recorrido conceptual del enfoque</b> .....	14
<b>CAPITULO III</b> .....	26
<b>Factores que influyen en la concesión de créditos hipotecarios.</b> .....	26
<b>Determinantes de bienes</b> .....	26
<b>Factores sociodemográficos</b> .....	27
<b>Factores económicos y financieros</b> .....	27
<b>Sesgos de comportamiento en los mercados de crédito</b> .....	27
<b>El sistema financiero y sus principales características.</b> .....	28
<b>El sistema financiero regulado.</b> .....	29
<b>Captaciones y colocaciones del sistema financiero.</b> .....	30
<b>Instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador – referentes por instituciones.</b> .....	31

<b>Préstamos hipotecarios.</b> .....	40
<b>Código Orgánico Monetario y Financiero.</b> .....	40
<b>Volumen de crédito de los bancos públicos y privados.</b> .....	44
<b>CAPITULO IV</b> .....	45
<b>Análisis del sector crediticio de los bancos públicos y privados del país desde el año 2009 al 2019.</b> .....	45
<b>Volumen total de crédito otorgado por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019.</b> .....	50
<b>Volumen total de crédito otorgado por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019.</b> .....	54
<b>Volumen total de crédito otorgado por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019.</b> ....	59
<b>Factores que influyen en la concesión de los créditos hipotecarios en el país</b> .....	64
<b>Factores sociodemográficos</b> .....	74
<b>Factores económicos y financieros</b> .....	78
<b>Diagnosticar que el rol de la banca pública y privada en el ecuador en cuanto a la concesión de créditos hipotecarios</b> .....	81
<b>Indagar la oferta pública y privada de los créditos hipotecarios en el Ecuador</b> .....	89
<b>Operacionalización de las variables</b> .....	90
<b>Analizar el comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública</b> ...91	
<b>CONCLUSIONES</b> .....	103
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	105
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	106

## **RESUMEN**

En la presente investigación se ha analizado el comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública en el Ecuador durante el periodo 2009 – 2019, utilizando el método cuantitativo y cualitativo, métodos que facilitaron la recolección y análisis de la información, así como también se realizó la recopilación de información mediante procedimientos técnicos para luego realizar una interpretación de los datos obtenidos; también se puede destacar que en la presente investigación el alcance es descriptivo con un enfoque mixto, en el cual se trabajó con un diseño no experimental y se lo hace desde una lógica deductiva que parte de la observación de datos obtenidos de fuentes secundarias. Investigación que permito conocer el alcance y comportamiento crediticio tanto de la banca pública como de la banca privada llegando a la conclusión que la banca pública es quien tiene mayor ventaja en la concesión de créditos hipotecarios en relación a la banca privada ya que en su mayoría se destaca que la tasa de interés es más baja y es accesible para las personas obtener un crédito hipotecario, mientras que la banca privada tiene políticas que limitan a ciertas personas acceder a un crédito hipotecario y la tasa de interés es más alta.

**Palabras claves:** Banca, Crédito, Hipoteca.

## **ABSTRACT**

In the present investigation, the behavior of the mortgage credit of private and public banks in Ecuador during the period 2009 - 2019 has been analyzed, using the quantitative and qualitative method, methods that facilitated the collection and analysis of information, as well as carried out the collection of information through technical procedures to then perform an interpretation of the data obtained; It can also be noted that in the present investigation the scope is descriptive with a mixed approach, in which a non-experimental design was used and it is done from a deductive logic that starts from the observation of data obtained from secondary sources. Research that allowed me to know the scope and credit behavior of both public banks and private banks, reaching the conclusion that public banks have the greatest advantage in granting mortgage loans in relation to private banks, since most of them are It stands out that the interest rate is lower and it is accessible for people to obtain a mortgage loan, while private banks have policies that limit certain people from accessing a mortgage loan and the interest rate is higher.

**Keywords:** Banking, Credit, Mortgage.

## INTRODUCCIÓN

En el Ecuador, la seguridad social no es universal. El Banco de la Seguridad Social (BIESS) se creó en 2009 y entró a operar formalmente un año después. Este Banco utiliza recursos de las reservas de la seguridad social para otorgar, entre otros, los créditos hipotecarios de vivienda a los afiliados. De esta forma, las reservas conferirían un mejor rendimiento que los obtenidos en títulos valores de hasta tres puntos, otorgando mayores beneficios a los cotizantes.

Esta política impulsó la construcción inmobiliaria en el país, incrementó la liquidez en la economía real y redujo las tasas de interés en el crédito de vivienda en 2,22 puntos porcentuales debido a que la provisión directa por parte del BIESS generó mayor competencia, además los cotizantes podían pasar su crédito privado al banco de los afiliados. La vivienda propia entre los afiliados de la seguridad social aumentó en casi cuatro puntos entre el 2010 y el 2019.- La presencia del BIESS y la compra de cartera modificó la operación crediticia en todo el segmento de vivienda (King, 2019).

El país se ha visto involucrado en una serie de cambios en el ámbito económico, político y social, como reflejo en el comportamiento de los actores y en la evolución del mercado, impulsados por el financiamiento hipotecario en organismos públicos o privados. En consecuencia, su finalidad explícita era generar ganancias y, de esta forma, aportar al crecimiento económico tanto del sector privado como del sector público; o sea, un poder de inversión en una sustancial actividad económica.

Entonces, conociendo estos antecedentes económicos, se puede mencionar de manera general, que “invertir” hace referencia a la compra de activos, ya sean físicos (inmuebles, maquinarias, equipos entre otros) o financieros (acciones en bolsa, bonos...), que propician la obtención de alguna ganancia en un futuro. Y si el enfoque es hacia el área de las finanzas y la economía, invertir significa colocar cierta cantidad de capital en una actividad económica, conociendo que se asumen riesgos y que tomará tiempo obtener los réditos. Esto puede darse en el corto, mediano y largo plazo, significando que se renuncia a aprovechar ese recurso en el momento actual, para esperar recompensas futuras. A esto se le denomina inversión, que no es más que

depositar fondos con la idea de que, en este caso, generen intereses y, a su vez, mantenga, la inversión inicial (Zambrano, 2019).

Según Villar y otros (2016) las entidades financieras se clasifican en banca privada y pública, la primera comprende aquellas entidades formadas con capital privado y están dedicadas a realizar transacciones financieras con particulares, y empresas, la banca pública está más enfocada en servir como instrumentos de desarrollo, y a estudiar y contrarrestar fallas de mercado.

Los bancos públicos también pueden contribuir a la recuperación de la actividad económica, ya que contrarrestan la aversión al riesgo que tiende a exhibir la banca privada en las fases recesivas del ciclo económico. Sin embargo, como la banca pública no depende directamente del gobierno en cuanto al otorgamiento de recursos y fondos para su funcionamiento, este debe buscar su propia sostenibilidad a través de las inversiones no institucionales e inclusive al acceso de los mercados financieros, que para ello buscan el apoyo de organizaciones internacionales encargadas de velar por el desarrollo de los países, y en el caso de Latinoamérica se puede nombrar El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) (Carlino, *et al.*, 2017).

Los sistemas de seguridad social representan enormes recursos, cuya inversión bien canalizada puede servir para fines redistributivos, económicos y sociales. Luego de la crisis mundial del 2008 quedó en evidencia la fragilidad de los sistemas financieros y la necesidad de su regulación. Si bien la presencia de operadores públicos en los mercados financieros había sido materia de controversias, no se deja de reconocer que mejorará la eficiencia de la banca privada y puede reducir la procacidad del crédito (Micco, *et al.*, 2007).

La problemática que se presenta para la banca privada es el hecho que los créditos otorgados por el BIESS son empleados principalmente por la población de nivel socioeconómico medio y medio bajo, los cuales representan la mayor cantidad de la población ecuatoriana con un 72.10% del total de habitantes (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2011) – INEC, expresándose en una posible disminución de los créditos adquiridos dentro de la banca privada.

Por lo cual se considera preciso el análisis comparativo, para medir el impacto que genera una parte sobre la otra. Brindando de esta manera al lector una herramienta para futuros análisis, así como un reflejo de las mejores opciones dentro de lo que la banca privada se refiere, y los requisitos necesarios para el crédito dentro del BIESS, para que puedan a criterio propio decidir qué institución financiera se encuentra de acorde a sus condiciones de crédito (Calderón, *et al.*, 2014).

Como lo menciona Pérez, (2008) el crédito hipotecario es apenas una pieza financiera que ofertan las entidades financieras. La financiación hipotecaria y en particular de la compra de vivienda tiene características especiales. Normalmente es de largo plazo; Puesto que lo que se financia suele ser el principal activo patrimonial de los hogares, hay un interés de política pública. La Constitución Política consagra el derecho a la vivienda digna y dispone la creación de sistemas adecuados de financiación. El largo plazo de los créditos hipotecarios puede ser un factor de riesgo, aunque estos cuentan con una fortaleza particular: el banco tiene dos salvaguardias aparentemente independientes. Por una parte, la capacidad de pago del deudor: se supone que el banquero es prudente y examina con cuidado sus finanzas, sus antecedentes y su capacidad de pago para determinar si tiene capacidad y disposición para pagar el crédito. Por otra parte, la garantía hipotecaria de la vivienda que se compró: si falla la capacidad o la voluntad de pago del deudor el banco recibe el bien hipotecado como dación en pago y puede venderlo para resarcirse.

Al momento de contruir una vivienda uno de los principales motivos en cuanto al financiamiento es por lo general mediante un credito y las personas acceden principalmente a creditos hipotecarios, es ahí donde la oferta de los creditos hipotecarios que en su mayoria todas las entidades financieras ofertan y las mismas tienen varias limitaciones o requisitos para otorgar este tipo de credito es ahí donde las personas optan por un credito hipotecario ya sea de la banca publica o la banca privada.

El estudio y análisis que se realizara nos va a permitir tener una visión clara y precisa de la realidad económica y financiera del país principalmente se analizara el comportamiento del crédito hipotecario en la banca pública y la banca privada y de esta manera poder direccionar al sistema financiero del país.

Además, haciendo un análisis específico de la economía la actividad económica que tiene mayor significancia es la construcción y por ende va de la mano la oferta y demanda de créditos hipotecarios, es más existen entidades financieras que tiene convenios con empresas dedicadas a la construcción para de esta manera facilitar a las personas o guiar en cuanto a la obtención de créditos hipotecarios; así como también mantienen convenios con el Estado y por ende con el BIESS y facilitan la obtención de un crédito hipotecario.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES

El crédito hipotecario es un préstamo que otorgan las entidades financieras tanto públicas como privados a un mediano y largo plazo, está dirigido principalmente para la adquisición de bienes inmuebles (compra, ampliación, reparación o construcción de una vivienda), sin embargo, los créditos hipotecarios también se pueden otorgar para otros fines es decir el cliente puede hacer uso del dinero financiado en otras actividades ajenas a la adquisición de bienes inmuebles, siempre y cuando el crédito este respaldado por una garantía hipotecaria. Es decir, el deudor hipoteca su bien inmueble como garantía del préstamo otorgado.

En el país se han adoptado nuevas formas de fomentar la reactivación económica especialmente en el sector de la construcción ya que este sector está dentro de las catorce actividades que más contribuyen al VAB Nacional (Valor Agregado Bruto), ya que el sector de la construcción juega un papel fundamental tanto para las empresas constructoras, así como también en la generación de empleo lo cual permite el desarrollo económico del país. Por lo tanto, para lograr incentivar a los ecuatorianos a invertir en este sector es otorgándoles créditos hipotecarios a tasas de interés bajas y a un largo plazo para que puedan construir su vivienda propia o a su vez adquirir una vivienda.

Según la revista EKOS, (2017) manifiesta que con la finalidad de reactivar el sector de la construcción el Gobierno ha destinado los fondos de la Reserva de Libre Disponibilidad, ubicados en el Banco Central, para el sector de vivienda los mismo que se destinaran a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) para otorgar créditos a constructores a una tasa del 5% y a tres años plazo; Crédito Hipotecario al 5% de tasa fija, a 12 años plazo, a través del Banco del Pacífico; por último, se canalizaron a la población cuyos ingresos familiares mensuales oscilan entre los USD \$ 800.00 y \$ 2,000.00, grupo considerado como el más sensible de la población ante las crisis económicas.

El Banco de la Seguridad Social (BIESS) se creó en el año 2009 pese a que opero un año después de su creación, para el funcionamiento de esta institución del Estado se

utiliza las reservas del Seguro Social el mismo que otorga préstamos hipotecarios a los afiliados a tasas de interés bajas, las mismas que se redujeron en 2,22 puntos con la finalidad de obtener un mejor rendimiento en las reservas de la Seguridad Social, así como también para impulsar la construcción inmobiliaria en el país, también se evidenció un incremento en la liquidez de la economía.

Con la creación del Banco de la Seguridad Social (BIESS), los créditos hipotecarios que otorgaban la banca privada disminuyeron drásticamente ya que las personas se inclinaban más a los créditos que otorga el BIESS ya que los beneficios y más que todo las tasas de interés en comparación a la banca pública eran más bajas lo cual se convirtió en una competencia directa por que los usuarios tenían la oportunidad de transferir su crédito privado al Banco de la Seguridad Social.

Uno de los factores que ha afectado a la Banca privada con respecto a la oferta de los créditos hipotecarios es la creación de la nueva Ley para la Regulación de Créditos para Vivienda y Vehículos la misma que establece que sea una hipoteca cerrada ya no hipotecas abiertas es decir si el cliente no cumple con la obligación el acreedor no podrá perseguir otros bienes si no únicamente el bien que fue hipotecado, es por ello que con la creación de esta ley, sus nuevas regulaciones existentes en ella y la creación del Banco de la Seguridad Social (BIESS), el sistema financiero privado hoy en día otorga créditos hipotecarios con mucha más cautela lo cual se ha visto que existe una ligera disminución en cuanto a otorgar este tipo de créditos o más bien la banca privada ha optado por endurecer sus políticas crediticias tales como ofertar este tipo de créditos a tasas de interés más altas así como también exigir trámites más engorrosos lo cual ha limitado a sus clientes a poder acceder a los créditos hipotecarios ya que en muchos de los casos los clientes se han visto en la obligación de someterse a una rigurosa evaluación como una política de ciertas entidades financieras del sector privado.

El proceso de intermediación financiera permite dinamizar la economía de un país, pues la circulación del dinero permite la multiplicación de este, logrando satisfacer las necesidades de transacciones de muchos agentes de la economía. En una economía dolarizada como la del Ecuador, existen principalmente dos fuentes de

nuevos dólares. La primera es la balanza comercial y el segundo factor es el crédito. En el primer caso si las exportaciones son mayores a las importaciones, ingresa dólares a nuestra economía; en el segundo caso la evolución de crédito, que tiene relación con el comportamiento de la rentabilidad y la solvencia del sistema bancario, a menores utilidades hay menos recursos para capitalizar y el crecimiento del patrimonio se limita, con lo que el impacto del crecimiento del crédito también repercute en el impacto sobre el crecimiento económico (Mosquera & Vaca, 2013).

Determinar el ambiente en el que compiten los bancos privados en Ecuador ayudaría a implementar políticas públicas de regulación bancaria. Es por ello que un país debe contar con un sistema financiero sólido ya que una vez combinadas las políticas implementadas por el Gobierno y las estrategias de la Banca se pueden lograr resultados positivos para el fortalecimiento y dinamización de la economía de un país ya que el sistema financiero ecuatoriano está conformado por Bancos Públicos y Privados, Sociedades Financieras, Cooperativas de Ahorro y Crédito y Mutualistas es por ello que el sector financiero es fundamental en las operaciones de la economía generando financiamiento a sectores productivos e incrementando la riqueza.

## **FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

### **Problema General**

¿Cuál es el comportamiento del crédito hipotecario en la banca privada y pública, durante el periodo 2009 – 2019, observado en el Ecuador?

### **Problemas Específicos**

- ¿Qué factores influyen en la concesión de los créditos hipotecarios en el país?
- ¿Cuál ha sido el rol de la banca pública y privada en la concesión de créditos hipotecarios?
- ¿Cuál es la oferta pública y privada de créditos hipotecarios en el Ecuador?

## **DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA**

En el Ecuador existe un déficit de vivienda de acuerdo con el número de habitantes que existen en el país lo cual refleja uno de los principales problemas para sus habitantes. Según datos obtenidos por el INEC durante el último censo de vivienda

(2010), la carencia de unidades habitacionales bordea las 360 mil viviendas y en términos de vivienda inadecuada existen alrededor de 3,8 millones de hogares ecuatorianos que se encuentran habitando en condiciones anacrónicas.

Para contrarrestar esta problemática en muchos de los casos se opta por un crédito hipotecario donde existen, en nuestro país, varias opciones a tasas de interés bajas, así como también a largo plazo en instituciones financieras tanto públicas como privadas siempre y cuando se cumpla con ciertos requisitos establecidos por las entidades financieras de cualquier manera se los ve cumpliendo una finalidad: dinamizar la economía en el sector de la construcción.

El sistema financiero ecuatoriano está conformado por entidades públicas y privadas debidamente autorizadas y reguladas por la Superintendencia de Bancos que operan en la intermediación financiera, a través de los depósitos para que estos luego sean utilizados en operaciones de crédito y de inversión.

Según la regulación ecuatoriana por medio de la Superintendencia de Bancos del Ecuador (2015) el sistema financiero del Ecuador está compuesto tanto por bancos públicos y/o privados como por sociedades financieras, cooperativas de ahorro y crédito y mutualistas. Este sector es fundamental en las operaciones de la economía ya que generan financiamiento a sectores productivos del país, incrementando la riqueza (Camino, *et al.*, 2016).

En el 2009 la economía ecuatoriana se vio afectada por la crisis económica mundial y, por tanto, la banca privada restringió su oferta de crédito manteniendo comportamientos procíclicos en la fase baja del ciclo económico, mientras que la banca pública aumentó las opciones de crédito.

El BIESS empezó a funcionar en octubre 2010 pero el IESS ya había iniciado su actividad crediticia unos meses antes. Estos dos hechos incrementaron la competencia en el sector bancario y generaron inquietud en las Instituciones Financieras (IFI's) privadas.

Las preocupaciones provenían del fondeo de largo plazo del BIESS, así como del hecho de que iba a dejar de comprar papeles financieros. La ventaja fundamental de

irrumper en colocaciones directas y no ser sólo una banca de segundo piso es que el BIESS podía obtener mayor rentabilidad que la que tenía con la compra de papeles privados y públicos en el mercado de valores y, además, puede cobrar las cuotas más fácilmente en descuentos en roles para el repago de dichas colocaciones (King, 2019).

Los créditos hipotecarios tanto de la banca pública como privada han sufrido cambios considerables en cuanto a sus tasas de interés y políticas implementadas por las instituciones financieras siendo estas en muchos de los casos un impedimento para los usuarios poder acceder a dichos créditos pese a que en muchos de los casos el Gobierno nacional ha implementado nuevas leyes que promueven la reactivación económica en este sector pero en muchos de los casos estas leyes han ocasionado que las instituciones financieras privadas sean más cuidadosos al momento de otorgar este tipo de créditos, enfrentando a los usuarios con procedimiento mucho más difícil para acceder a dicho crédito.

La banca pública, específicamente el BIESS, se ha convertido en una de las instituciones bancarias con mayor colocación de créditos hipotecarios ofertando diferentes opciones de inversión en el sector de la construcción como es la compra de viviendas, construcción de viviendas y otros bienes inmuebles contribuyendo a dinamizar la economía y otorgando a las empresas la posibilidad de optimizar recursos, materia prima, incrementar mano de obra, materiales y herramientas propias de la labor para aumentar el número de proyectos que promueven las empresas del sector inmobiliario y por ende auxilia en la dinamización de la economía.

## **OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **Objetivo General**

Analizar el comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador.

### **Objetivos específicos**

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

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

## **JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), la población en el Ecuador en el año 2019 ascendía a 17.268.000 habitantes, de los cuales 8.690.487 son Hombres y 8.683.170 Mujeres lo cual representa una tasa de crecimiento del 1.74 %; de los cuales el 62,7 % vive en el sector urbano mientras que el 37,3 % vive en el sector rural. Los ecuatorianos que cuentan con una vivienda en el sector urbano es el 63 % mientras que en el sector rural es del 37 % (INEC, 2010).

Según el Banco Mundial, en Latinoamérica dos de cada tres familias necesitan mejor vivienda, no una nueva. Mientras que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), en una publicación de mayo de 2019, indica que más de dos millones de hogares ecuatorianos sufren déficit habitacional, de los cuales, 1,2 millones se localiza en áreas urbanas (21 % con déficit cualitativo) y 850.000 en áreas rurales (38 % de déficit cualitativo). Datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) señalan que el déficit habitacional cualitativo, que no es la necesidad de construir más viviendas sino de mejorar las condiciones habitacionales de las mismas, se ubica en el 75,5 % a escala nacional. En el sector urbano es del 65,2 % mientras que el sector rural de 95,3 %. Para el 2018, el INEC ubicó el déficit de vivienda cuantitativa en el 12,4 % a escala nacional (Murillo, 2021).

Según datos proporcionados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) en el Ecuador existe un déficit de viviendas que alcanza a 2,7 millones, pese a que en el Ecuador existen 4,7 millones de viviendas construidas más de 2,7 millones de hogares sufren de déficit habitacional; la región que más necesidades tiene en cuanto a vivienda es la costa. Al déficit ecuatoriano que existe en viviendas se lo ha catalogado no sólo como un problema numérico sino también de calidad de vida para la población debido al difícil acceso a créditos, en tanto colateral de la inestabilidad laboral, y más factores que impiden a la población el endeudamiento en bienes inmuebles.

El déficit habitacional existente en nuestro país no solo se refiere a la necesidad de obtener una vivienda propia sino también a que dicha vivienda cuente con todos los servicios básicos se encuentre ubicada en un lugar libre de riesgos y peligros, así como

también el lugar donde está ubicada la vivienda sea accesible y cercano a los servicios básicos que necesita una persona; al nosotros analizar cada una de estas opciones al momento de adquirir una vivienda el valor de dicha vivienda es más elevado el precio de la misma y por ende se torna en muchos de los casos imposible para una persona financiarse del bien inmueble por esta razón existen instituciones financieras tanto públicas como privadas que ofertan créditos hipotecarios.

A la real necesidad de tener casa propia se debe sumar lo complicado que se vuelve acceder a planes de créditos pese a que en el país existe una gran cantidad de instituciones financieras que ofertan este servicio a tasas de interés bajas y a un largo plazo, aunque para muchos usuarios este tipo de créditos es imposible acceder porque las instituciones financieras exigen requisitos que en muchos de los casos una persona no puede cumplir.

En consecuencia, las políticas adoptadas tanto en mejorar el estilo de vida de la población como el acceso a un crédito hipotecario deberán ir encaminadas a cumplir un solo objetivo el cual es que la población ecuatoriana pueda obtener una vivienda propia y así lograr disminuir en algunos puntos porcentuales el déficit habitacional que pesa en la economía de muchos hogares económicamente activos en la actualidad.

## **VARIABLES**

### **Variable independiente**

- Comportamiento del crédito hipotecario.

### **Variable dependiente**

- Créditos facilitados por la banca privada y pública en el Ecuador.

## **HIPÓTESIS**

El comportamiento del crédito hipotecario impulsa la actividad económica desde la banca privada y pública en el Ecuador.

## **METODOLOGÍA**

En la presente investigación se utilizó los métodos cuantitativos y cualitativos ya que implican la recolección de información y el análisis de datos numéricos.

**Método cuantitativo:** es un conjunto de recolección, procesamiento y difusión de datos numéricos y estadísticos que permiten llevar a cabo su análisis utilizando valores numéricos.

La investigación cuantitativa es aquella en la que se recogen y analizan datos cuantitativos sobre variables. El método cuantitativo es una metodología de investigación que utiliza preguntas y encuestas para recopilar datos cuantificables y en base a estos realizar análisis estadísticos para derivar conclusiones de investigación (Calero, 2000).

**Método cualitativo:** es el procedimiento de recopilación de información mediante técnicas de observación para luego proceder a su interpretación.

La investigación cualitativa evita la cuantificación. Los métodos cualitativos son aquellos indicadores del camino, controlados por los procedimientos técnicos, hacia el conocimiento (en este caso, de las ciencias sociales), que habitualmente se asignan al llamado paradigma interpretativo (Calero, 2000).

El «alcance» es descriptivo con «enfoque» mixto, como se lo ha mencionado, porque trabaja un «diseño» no experimental, ya que no se intenta reproducir experiencias, y se lo hace desde una «lógica» deductiva que parte de la observación de «datos» transversales obtenidos de «fuentes» secundarias (información oficial).

Para la captura de los datos y su posterior tratamiento como información, se trabaja con la Operacionalización de las variables analizando los tres objetivos específicos.

Para determinar los factores que influyen en la concesión de créditos hipotecarios en el país se ha utilizado cuatro variables que son:

- Valor del bien hipotecado
- Nivel de ingresos e historial de crédito
- Adicional de garantías
- Créditos hipotecarios en Ecuador

Con las variables antes mencionadas se utilizó dos fuentes de recolección que son el Código Orgánico Monetario y Financiero y la Superintendencia de Bancos; el procedimiento es mediante la Captura de datos existentes: secundarios o documentales y se utilizó como estrategia de análisis que son determinantes de bienes y condiciones en la otorgación de créditos.

Al diagnosticar el rol de la banca pública y privada en la concesión de créditos hipotecarios se utilizó tres variables que son:

- Rol del crédito y actor público
- Rol del crédito y actor privado
- Diferencia en la concesión pública y privada

Con las variables antes mencionadas se utilizó dos fuentes de recolección que son Código Orgánico y Monetario y Financiero, el procedimiento para la obtención de datos es Captura de datos existentes: secundarios o documentales y la estrategia de análisis Aporte e importancia del sector bancario en la construcción de los bienes habitables.

Así como también se procedió al indagar la oferta pública y privada de créditos hipotecarios en el Ecuador se utilizó dos variables que son:

- Crédito hipotecario público
- Crédito hipotecado privado

Con las variables antes mencionadas se utilizó como Fuente de recolección de datos la Superintendencia de Bancos, BIESS y la Superintendencia de Bancos, IFIS; para la obtención de datos se utilizó como procedimiento de captura los datos secundarios y la estrategia el Análisis del sector crediticio de los bancos públicos y privados del país desde el año 2009 al 2019

## **CAPITULO II**

Las finanzas organizan los flujos de caja entre actores que interactúan en operaciones económicas (pagos e ingresos); unos proveen los recursos que otros los requieren. Hoy, en un entorno cada vez más fragmentado, la organización obedece a estrategias y políticas dentro de mecanismos de inversión que otorgan derechos en escenarios virtuales; o sea, cuando las condiciones se dan para materializar los deseos. Desde la teoría de la eficiencia de los mercados (Fama, 1970) se observa el devenir como una condición de realidad esperada que compensa las expectativas.

En el presente capítulo se vinculan los elementos teóricos que materializan el deseo de obtener un hábitat permanente y los recursos que lo facilitan; una interacción que se observa a través del crédito que, en este caso, se sustenta en la hipoteca del bien por adquirir.

### **MARCO TEÓRICO**

#### **Recorrido conceptual del enfoque**

En los últimos 5 años se han llevado a cabo varias investigaciones en cuanto al comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública en el Ecuador, entre estas se hace referencia algunas investigaciones realizadas a continuación:

En la Universidad Andina Simón Bolívar se investigó el Análisis del impacto de los créditos otorgados por la banca privada, periodo 2007-2021, trabajo realizado por la magister Yadira Esperanza Prieto Briceño la misma que para realizar este análisis se estudió algunas variables que influyen en el otorgamiento de los créditos hipotecarios, entre estas variables se encuentran los depósitos, el precio del petróleo, inversión extranjera, PIB, el riesgo país, con este estudio se puede determinar que el otorgamiento de los créditos hipotecarios de la banca privada es tendiente a la alza, aunque no con la cifras esperadas ya que existen muchos factores que generan incertidumbre en las personas o no les permite acceder a un crédito hipotecario esto es la crisis económica que atraviesa el país actualmente, la caída del precio del petróleo, una crisis sanitaria, y el desempleo que es el principal inconveniente que tiene las personas al momento de solicitar un crédito.

En la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Facultad de Economía, se investigó el Análisis de la Banca Pública en el Ecuador (conformada por el BdE, BEV, BNF, CFN, IECE y BIESS) en el período 2007-2011, trabajo que lo realizó el Economista Daniel Alejandro Mosquera Batallas, en esta investigación se puede determinar qué la banca pública ha tenido un rol más protagónico en el país a lo largo del tiempo principalmente desde el 2010 con la entrada al mercado del BIESS. Es así que para el 2011 las colocaciones de la banca pública (incluye BIESS) representó el 4,5% del PIB, cuando en el 2007 era del 1,4%.

Según un estudio realizado por Esteban Guerrero REDITUM MARKET DATA el Comportamiento de la Banca Privada en el segmento de Crédito Hipotecario refleja una tendencia congruente con la situación del país existen épocas en la que las entidades financieras recuperan y otras en las que se dan a la baja, pero sobre todo en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios en muchos de los casos las personas no se atreven a solicitar un crédito ya que actualmente existe incertidumbre debido a la situación actual de país, como es la crisis económica, la situación política y la regresión en la economía en el país.

Al momento de analizar el comportamiento de la economía, las teorías que están relacionadas con el crédito podemos destacar que la estructura financiera y bancaria es frecuente ya que existe varias entidades financieras que ofertan créditos hipotecarios y esto muy importante en el sistema financiera ya que se manejan de acuerdo a la captación de dinero y emisión de créditos y esto es lo que mueve la economía y solvencia de una entidad financiera.

A continuación, se analiza algunos términos que influyen en el análisis del comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y la banca pública en el Ecuador.

### **Crédito.**

El crédito es un préstamo en dinero, donde la persona se compromete a devolver la cantidad solicitada en el tiempo o plazo definido según las condiciones establecidas para dicho préstamo, más los intereses devengados, seguros y costos asociados si los hubiere. La palabra crédito viene del latín *creditum* (sustantivación del verbo *credere*:

creer), que significa “cosa confiada”. Así, crédito, en su origen, significa confiar. En la vida económica y financiera, se entiende por crédito el contrato por el cual una persona física o jurídica obtiene temporalmente una cantidad de dinero de otra a cambio de una remuneración en forma de intereses. Se distingue del préstamo en que este solo se puede disponer de una cantidad fija, mientras que en el crédito se establece un máximo y se puede utilizar el porcentaje deseado (Morales, *et al.*, 2014).

### **Financiamiento.**

El financiamiento se entiende como la cantidad de dinero necesaria para la realización de una actividad o proyecto de una persona, ente público o empresa. Puede hallarse en forma de recursos propios o ajenos, que se encuentran detallados según su procedencia, en el pasivo del balance y como inversiones en el activo (Morales, *et al.*, 2014).

### **Crédito hipotecario.**

Constituye un título valor representativo de una hipoteca unilateral, la cual es constituida con anterioridad al nacimiento del crédito, para que luego se integre al título; es el título valor por el cual se hipoteca un bien inmueble registrado, donde se pueden transmitir los derechos del acreedor, a efectos de que puedan ser cedidos a favor de otro sujeto de derecho.

Crédito Hipotecario es un Título Valor que representa la hipoteca de primer rango sobre un bien determinado, que debe estar libre de todo gravamen, cargo o medida de cualquier naturaleza, constituida en forma unilateral, por el propietario del bien o por quien tenga derecho a ello, título que puede ser transferido mediante endoso, pero siempre para garantizar un crédito dinerario ya sea directo o indirecto. El título se emite solamente si en la partida registral no consta gravamen o carga alguna, lo cual no significa que el bien adquiera la condición de bien inembargable desde la emisión del título, y nada impide que por acto posterior pueda gravarse o trabarse medidas que limiten la propiedad del propietario (Tello, 2013).

La Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador define al Crédito Hipotecario como:

**Préstamo Hipotecario:** Préstamo que tiene como garantía un bien (habitualmente un inmueble). En caso de que el prestatario no pueda hacer frente a la devolución de la deuda, el prestamista podrá ejecutar la hipoteca, con lo que el bien pasará a formar parte de su patrimonio. Este préstamo es un instrumento de financiación muy utilizado en la adquisición de viviendas.

### **El crédito para vivienda.**

La vivienda constituye un bien duradero, quizá el más importante activo físico de la mayoría de las unidades familiares, cuyo precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes. Por esta razón, la adquisición de vivienda, en los más de los casos, sólo resulta viable mediante la disponibilidad de un crédito de largo plazo, que permita diferir en el tiempo la presión que dicho precio ejerce sobre el ingreso familiar y, por lo tanto, haga posible la compra de tal bien.

Ahora bien, la disponibilidad de créditos para vivienda de largo plazo no sólo plantea cuestiones relativas a su volumen en relación con la demanda, sino también un problema de transformación de plazos por parte de los originadores de dichos créditos (Gonzales, 2002).

### **Banca privada.**

House, (2015) define a la banca privada como la “gestión de patrimonios basado en una oferta de servicios financieros y patrimoniales de alta calidad para adaptar la estrategia de inversión a los objetivos y necesidades particulares de los clientes”. Técnicamente se los conoce como intermediarios financieros (IF).

Los bancos privados conforman el subconjunto más importante del sistema financiero privado nacional. Se encarga de captar del público los recursos de capital y de transferirlos a los sectores productivos (intermediación financiera).

Para este efecto trasladan los valores que han sido depositados en su poder por clientes que no lo necesitan en ese momento, a otros clientes que no disponen de esos recursos y que tienen objetivos económicos, desarrollando toda una infraestructura física, operativa y de servicios (Chiriboga, 2005).

### **Banca pública.**

Kampel & Rojze, (s.f.) señalan dos roles de la banca pública: contrarrestar fallas de mercado y servir como instrumento de desarrollo. En cuanto a las fallas de mercado, consecuencia de las asimetrías de información, el problema se centra en el racionamiento crediticio y la segmentación de los mercados financieros, que afecta particularmente a las PYMES.

Estas imperfecciones, que tienden a ser más pronunciadas cuanto menos diversificados y maduros sean dichos mercados, dan fundamento a la intervención gubernamental y al diseño de instituciones y regulaciones para minimizarlas.

Un Gobierno puede involucrarse en forma directa en el proceso de intermediación, a través del establecimiento de instituciones financieras que cubran las brechas en la clase de créditos otorgados por la banca privada o cuando los retornos sociales de la actividad o grupo que se va a financiar son mucho más elevados que los rendimientos para las entidades financieras del sector privado.

Los bancos públicos también pueden contribuir a la recuperación de la actividad económica, ya que pueden contrarrestar la aversión al riesgo que tiende a exhibir la banca privada en las fases recesivas del ciclo económico.

### **Desarrollo Económico.**

Al proceso en virtud del cual el PIB real per cápita de un país se mantiene en crecimiento dentro de un prolongado período de tiempo, se conoce como Desarrollo Económico.

En otras palabras, el desarrollo económico conlleva un proceso y una planificación que impliquen la constante expansión de las variables que generen crecimiento económico y el avance en la calidad de vida de la sociedad en general (Martin, 2014).

### **La Banca de Desarrollo.**

Para hacer frente al sector financiero privado, se propone como alternativa la Banca de Desarrollo, la misma que tiene como finalidad tener una participación activa

en el mercado sin competir con el sistema financiero privado sino más bien trabajar en conjunto para garantizar el fomento en todo ámbito productivo.

Ante la creciente demanda de créditos o financiamientos para el desarrollo de un país y debido a la falta de recursos del gobierno para satisfacer esta demanda en su totalidad, es necesario que ambos sectores trabajen complementariamente de manera eficiente (Nieto, 2013).

### **Sistema Financiero.**

En un sentido general, el sistema financiero de un país está formado por el conjunto de instituciones, medio y mercado, cuyo fin primordial es canalizar el ahorro que generan las unidades de gasto con superávit, hacia los prestatarios o unidades de gasto con déficit.

El sistema financiero comprende, pues, tanto los instrumentos o activos financieros, como las instituciones o intermediarios y los mercados financieros (los intermediarios compran y venden los activos en los mercados financieros), así como las autoridades monetarias y financieras, encargadas de regularlo y controlarlo (Cuervo, *et al.*, 2012).

### **Indicadores o Ratios Financieros.**

Los ratios son herramientas de análisis que en la mayor parte de los casos proporcionarán al analista síntomas respecto a condiciones subyacentes, de manera que si se interpretan de una forma adecuada podrían poner al descubierto determinados ámbitos que podrían requerir de un análisis en profundidad.

Cuando los ratios se orientan al futuro, el analista debe ser capaz de ajustar los factores presentes en el ratio a la forma y dimensión que probablemente tendrán en el futuro. Por tanto, deberá conocer los factores que influirán en esos ratios en el futuro.

En definitiva, la utilidad del análisis de ratios depende por completo de la capacidad del analista para interpretarlos acertadamente, aspecto que probablemente constituye el elemento más difícil de la técnica (Corona, *et al.*, 2014).

### **Rentabilidad.**

Es la capacidad que tiene un IF de producir rendimientos. La rentabilidad es la remuneración que se percibe como compensación por la preferencia, por la liquidez cedida y por los riesgos asumidos, en concepto, los de mercado y de crédito. La rentabilidad será tanto más alta cuando exista mayor riesgo, es decir, cuanto menor sea el riesgo y la seguridad la liquidez será más baja.

La rentabilidad se mide como la corriente de ingresos que se obtiene en un período de tiempo y se suele expresar en términos de tipo de interés, o porcentaje sobre alguna medida del valor del IF (Fernandez, *et al.*, 2009).

### **Cartera de Crédito de Vivienda.**

Los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria, que abarca a la hipoteca directa a favor de una institución del sistema financiero y a los fideicomisos mercantiles de garantía de vivienda propia; y, que hayan sido otorgados al usuario final del inmueble, independientemente de la fuente de pago del deudor; caso contrario, se considerarán como créditos comerciales, consumo o microcrédito, según las características del sujeto y su actividad.

También se incluyen en este grupo los créditos otorgados para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del inmueble (Seguros, 2014).

### **Solvencia Financiera.**

Capacidad para hacer frente a todos los compromisos financieros en el largo plazo. En el análisis de la solvencia deben incluirse todos los compromisos (a corto y a largo plazo) y todos los recursos (a corto y a largo plazo).

La solvencia es posiblemente el área de evaluación de mayor raigambre en el análisis. Esto se debe a que buena parte de lo que hoy es conocido como análisis financiero se inició y desarrollo en el ámbito bancario del análisis de riesgos crediticios (Mora, 2009).

## **Financiación.**

Técnicamente, el acto de financiación es la obtención de dinero para desarrollar un proyecto o empresa. Esta captación de capital puede ser con fondos propios o ajenos. Generalmente, dicha financiación debe tener un beneficio en el tiempo, gracias al pago de una renta.

El tema de financiación también se refiere a la posibilidad de abonar una suma de dinero a lo largo del tiempo, a cambio de abonar una tasa activa hasta cancelar el total de la deuda (Financieros, 2019).

## **Dinero.**

Se considera dinero a todo aquel activo o bien que generalmente se acepta como medida de cobro y pago para realizar transacciones (Sevilla & Pedrosa, 2019).

## **Liquidez.**

Es la cualidad que tienen los activos que figuran en el balance de nuestra empresa en convertirse en dinero de forma fácil. El dinero es el activo más líquido que toda empresa posee puesto que ya proporciona liquidez por sí mismo.

En el otro extremo se sitúan las propiedades inmobiliarias, los vehículos, mobiliarios y, en general, la mayoría del activo fijo de la empresa, aunque siempre podemos liquidarlo con mayor o menor pérdida de valor, no aporta dinero de forma inmediata (Lorenzana, 2013).

## **Inflación.**

Es un aumento generalizado en los precios de los bienes y servicios de una economía durante un periodo de tiempo. Cuando oímos que ha habido inflación significa que los precios han subido que se han “inflado”, de ahí su nombre (Sevilla, 2019).

## **Interés.**

Los intereses son precios que se paga por el uso del dinero. Los intereses se expresan, generalmente, como un porcentaje de la suma prestada. Al interés expresado como un porcentaje se le conoce como tasa de interés (Asobancaria, 1999).

### **Mercado Inmobiliario.**

“Es aquel que se refiere a la posesión de bienes o activos inmobiliarios por parte de un individuo o sociedad, los cuales adquieren por ello derechos sobre el mismo y la posibilidad de obtener beneficios por su explotación económica” (Sánchez, 2019).

### **Inversión.**

El termino inversión se refiere al acto de postergar el beneficio inmediato del bien invertido por la promesa de un beneficio futuro más o menos probable.

Una inversión es una cantidad limitada de dinero que se pone a disposición de terceros, de una empresa o de un conjunto de acciones, con la finalidad de que se incremente con las ganancias que genere ese proyecto empresarial (BBVA, 2019).

### **Consumo.**

Es la acción de utilizar y/o gastar un producto, un bien o un servicio para atender necesidades humanas tanto primarias como secundarias. En economía, se considera el consumo como la fase final del proceso productivo. Cuando el bien obtenido es capaz de servir de utilidad al consumidor.

Existen bienes y servicios, que se agotan en el momento de consumirse, como por ejemplo los alimentos, mientras que hay otros que solamente se transforman, como por ejemplo un viaje en avión (Monte, 2019).

### **Sistema financiero nacional.**

El sistema financiero es un medio al que pueden recurrir los diversos entes económicos “para la obtención de capital de trabajo, expansión productiva e infraestructura” (Aguirre & Andrango, 2011).

### **Constructores Privados.**

Persona o conjunto de personas (física o jurídica) que se encargan de ejecutar obras de vivienda con capital propio o de terceros. Previo a la ejecución de la obra es indispensable que exista un proyecto en donde se detallen las especificaciones y características de la misma, en base a un presupuesto planificado, debido a que el sector de la construcción tiene gran importancia dentro de la economía de cualquier país (Areses, 2007).

## **Organizaciones no Gubernamentales (ONG's) y Fundaciones**

Son organismos privados sin fines de lucro, que tiene personería jurídica en su mayoría, y son administrados independientemente.

Nacen como medios de solución a las problemáticas de interés educativo, social, salud, desarrollo, entre otros, mediante la prestación de servicios e implementación de programas focalizados en dichas áreas, y, financiados por entes externos e internacionales. Las ONG's no proveen de financiamiento a diferencia de las fundaciones (Castillo, 1995).

## **Banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.**

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) fue creado en el año 2009 a partir del Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009, cuyo objetivo principal es brindar servicios financieros a los sectores productivos y estratégicos del Ecuador. Entre los principales servicios que el BIESS ofrece son los siguientes:

- **Préstamos hipotecarios:** Se financia el 100% en avalúos de hasta cien mil dólares.
- **Préstamos quirografarios:** Se otorga préstamos después de tres días de ser aprobado.
- **Préstamo prendario:** El BIESS ofrece este servicio otorgando efectivo a cambio de recibir joyas como garantía.

## **Generalidades del Mercado de Crédito Hipotecario**

Cabe recalcar que dentro del proceso de administración de créditos para la vivienda, las instituciones financieras están en la capacidad de aplicar políticas internas para la selección de los sujetos de crédito, considerando la capacidad de pago del deudor, la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos, formalmente verificados por la institución del sistema financiero prestamista (Bancaria, 2012).

## **Levantamiento argumentativo del análisis desde la “Teoría científica” Banca pública, seguridad social y acceso a financiamiento de vivienda en Ecuador**

Los sistemas de seguridad social representan enormes recursos cuya inversión bien canalizada puede servir para fines redistributivos, económicos y sociales. Luego de la crisis mundial del 2008 quedó en evidencia la fragilidad de los sistemas financieros y la necesidad de su regulación.

La presencia del BIESS en el sistema financiero que introdujo una forma de regulación alternativa que redujo la tasa de interés del segmento hipotecario y aumentó el porcentaje de hogares con vivienda propia en el país.

La irrupción de una nueva institución financiera pública en el Ecuador por mandato constitucional generó un cambio en el espectro financiero nacional a través de la composición del mercado hipotecario, la tasa de interés efectiva y el acceso a la vivienda propia.

Luego de casi diez años de la puesta en marcha del BIESS, es posible realizar un estado de situación de algunos resultados en el segmento hipotecario donde la institución actuó de dos formas, como operadora directa y a través de operaciones de redescuento en la compra de cartera a IFI's privadas (Mantilla, 2019).

## **Los créditos hipotecarios y su incidencia en los niveles de rentabilidad en la banca privada**

La Banca Privada del Ecuador durante los años 2012-2013 presentó una disminución en el número de operaciones de créditos destinados a la vivienda, como consecuencia principalmente de un nuevo competidor en el mercado financiero como es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, nuevas regulaciones estatales, así como el hecho de que la Banca capta recursos en su mayoría a corto plazo lo que dificulta la colocación de créditos a largo plazo.

El Sector Financiero es uno de los principales actores del desarrollo de la economía de un país, a través del crédito hipotecario la banca contribuye a dar solución al déficit de vivienda, fomentar el sector de la construcción y a la vez dinamizar otros sectores de la economía (Avellán, 2015).

## **Rol de la banca pública y privada en la concesión de créditos hipotecarios**

Marshall, (2007) argumenta que existen diferencias fundamentales entre la banca privada y la pública, que determinan una mayor susceptibilidad de la primera a las fallas de mercado. Debido al hecho de que la banca pública no está obligada a maximizar sus ganancias, puede atender aspectos de la actividad financiera cuya rentabilidad inmediata sea menor que sus impactos sobre la economía en un plazo más largo.

Así, mientras la banca privada evalúa proyectos crediticios según el criterio de rentabilidad, la pública puede evaluarlos según un criterio más amplio y sin la necesidad de obtener ganancias inmediatas. Si bien la banca pública puede resultar útil en la minimización de las fallas de mercado cuando existe un racionamiento crediticio moderado, su papel se vuelve mucho más crítico cuando tal racionamiento es pronunciado.

Kampel & Rojze, (2004) también describen el rol de la banca pública como instrumento de desarrollo, a fin de atender sectores de la economía que por cuestiones de maduración, rentabilidad o riesgo no son cubiertos por el sistema financiero convencional.

Según este enfoque, aun cuando no existiesen las fallas antes descritas, las señales del mercado no necesariamente coinciden con las que resultarían estratégicamente más convenientes para alentar el crecimiento económico y la industrialización en el largo plazo y se vuelven necesarias instituciones (tanto multilaterales como nacionales) que regulen en forma directa los flujos de inversión.

### CAPITULO III

En el presente capítulo se realiza el procedimiento de captura de datos existentes tomando fuentes secundarias en documentales oficiales.

#### **Factores que influyen en la concesión de créditos hipotecarios.**

La relativa opacidad de la información que presentan las pequeñas empresas hace que influya en el rechazo a los requerimientos de préstamos por parte de las entidades financieras. Las empresas presentan proyectos que son difíciles de monitorear y evaluar, o están manejadas por directivos con historial muy reciente y presentan garantías muy limitadas (Freel, *et al.*, 2012).

Esta opacidad de la información agudiza los problemas de asimetría de información, ocasionado por la presentación de estados financieros no muy claros, no equilibrados y sin auditar (Dayé, *et al.*, 2015).

A la hora de conceder un crédito, en el proceso de intermediación financiera, surge el problema de la información asimétrica, donde normalmente el prestamista no tiene toda la información relevante sobre el prestatario. Este problema no existiría si el prestamista dispusiera de toda la información necesaria o tuviera a su alcance todos los mecanismos de detección y determinación de los riesgos involucrados (Esquivel & Hernández, 2007).

En el presente estudio se analizan los factores determinantes de la demanda de hipotecas en dos periodos, el período de expansión y el período de recesión, que se inicia según algunos autores en Julio de 2007 (Peláez Rodríguez, 2011) (Peláez, 2011). Algunos de los factores determinantes de la demanda de hipotecas son los siguientes:

#### **Determinantes de bienes**

La demanda de crédito hipotecario está íntimamente ligada a la demanda de vivienda ya que una parte importante de la solicitud y de la concesión de créditos hipotecarios tiene por objeto final la financiación de la adquisición de vivienda por parte de los particulares.

### **Factores sociodemográficos**

A largo plazo, la población es un factor determinante de la demanda de crédito hipotecario. El crecimiento de la población se suele interpretar en términos de necesidades, de demanda potencial.

Montalvo, (2007) estima un modelo en el que utiliza la población entre 20 y 34 años, ya que considera que es el intervalo de edad en el cual las familias forman hogares y, por tanto, constituyen créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas.

### **Factores económicos y financieros**

En los modelos que se desarrollan en el presente estudio predominan los factores explicativos por el lado de la demanda, considerando la renta como uno de los principales determinantes de la demanda de crédito hipotecario. La demanda de vivienda en el corto plazo está fuertemente afectada por la capacidad económica actual y futura de las familias por lo que tanto la renta familiar como las expectativas futuras desempeñan un papel de suma importancia (Redondo, 2007).

### **Sesgos de comportamiento en los mercados de crédito**

Las finanzas conductuales ofrecen una interpretación intuitiva de los ciclos de crédito bancario. Tras resumir los principales sesgos de comportamiento, y las anomalías que generan en los mercados financieros, profundizamos en el efecto que tienen en la gestión de la información por parte de la banca. Revisamos varios modelos basados en sesgos por parte de algunas de las entidades que ofertan crédito. La interpretación conductual implica cuestiones regulatorias relevantes: una industria bancaria de exquisito funcionamiento estaría, aun así, expuesta a los sesgos de comportamiento en algunas de sus entidades.

Las finanzas del comportamiento (Behavioral Finance, BF) analizan la influencia de la psicología humana en la toma de decisiones financieras a nivel particular, y en los mercados financieros a nivel global. Los economistas conductuales tienen la convicción de que un mayor realismo respecto a los fundamentos psicológicos mejorará los campos de la economía y las finanzas. El área cuenta con una creciente aceptación y reconocimiento entre académicos y autoridades, incluyendo varios Premios Nobel en los últimos años, pero el debate continúa. En particular, el área ha

estado más centrada en el estudio de los mercados financieros, y pese a ello no cuenta hoy con una alternativa teórica unificada y generalmente aceptada sobre el funcionamiento de estos. Y, en otros ámbitos, la disciplina es aún incipiente (Peón, 2019).

### **El sistema financiero y sus principales características.**

La oferta de servicios financieros en el Ecuador está compuesta por un conjunto de productos generados por entidades reguladas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS); otros ofrecidos por una amplia masa de entidades que no están sujetas a la regulación ni supervisión de la Superintendencia de Bancos y Seguros, entre los que se incluyen básicamente cooperativas de ahorro y crédito, organizaciones no gubernamentales (ONGs), cajas de ahorro y otras organizaciones especializadas en microcrédito.

Además de las entidades reguladas por la SBS y de las no reguladas pero que tienen una existencia legalmente reconocida, existen prestamistas informales que realizan préstamos con mayores facilidades que los otros intermediarios financieros, regulados y no regulados, pero que cobran tasas de interés de usura, que pueden superar incluso el 35% mensual, según lo han denunciado agricultores y pequeños comerciantes; llegando a registrarse tasas del 10% diario, en los mercados.

Estos intermediarios informales, denominados “chulqueros”, conceden pequeños créditos de US \$200 a los comerciantes informales en la mañana y en la tarde recuperan US\$ 220. Especialmente en el sector agropecuario, esos intermediarios informales conceden crédito en forma de insumos que se entregan en el momento de la siembra, con la condición de que se les venda la cosecha, en condiciones desfavorables para el agricultor. En teoría este tipo de operaciones están prohibidas por la Ley pero se realizan sin embargo en forma masiva (Salgado, 2010).

### **El sistema financiero regulado.**

Según Salgado, (2010) manifiesta que el Sistema financiero sujeto a regulación y control de la SBS se encuentra integrado por 113 entidades:

- 25 bancos privados, de los cuales 1 es de capital estatal (Banco del Pacífico) y 2 son extranjeros (Lloyds Bank y City Bank);
- 10 sociedades financieras;
- 42 cooperativas de ahorro y crédito, de las cuales una se encuentra en proceso de incorporación al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros;
- 4 mutualistas;
- 7 instituciones financieras públicas, de las cuales 5 son bancos: Banco Central del Ecuador, Banco del Estado, Banco Nacional de Fomento, Corporación Financiera Nacional y Banco Ecuatoriano de la Vivienda; y dos no son entidades bancarias: el Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo y Becas y el Fondo de Solidaridad; y, 25 otras instituciones, de las cuales:
- 3 off-Shore.
- 6 oficinas de representación de bancos extranjeros.
- 4 almaceneras.
- 2 tarjetas de crédito.
- 2 casas de cambios.
- 1 compañía de titularización hipotecaria y 7 entidades operativas de bancos nacionales en el exterior.

En mayo del 2009, se expidió la Ley de creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, cuya apertura está prevista para fines del primer semestre del 2010. Con su incorporación, el sistema financiero ecuatoriano regulado contará con 114 entidades.

La banca privada representa en consecuencia, aproximadamente las dos terceras partes de los activos del sistema financiero, seguida a mucha distancia por la banca pública que aporta con el 13,2%. Pero si se suman los activos de la banca pública con los activos del Banco del Pacífico (8%), único banco con capital estatal, tenemos que aproximadamente la quinta parte de los activos del sistema financiero ecuatoriano,

pertenece a instituciones financieras públicas o en las que el Estado tiene una participación accionaria mayoritaria.

Con la puesta en funcionamiento del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, prevista para el primer semestre del 2010, la influencia del Estado sobre el sistema financiero se incrementará de una manera importante, dada la magnitud de activos de que dispone el sistema de seguridad social ecuatoriano.

Los bancos extranjeros tienen activos que representan apenas el 1,9% del total de activos del sistema financiero (Salgado, 2010).

### **Captaciones y colocaciones del sistema financiero.**

Una característica que marca una diferencia sustancial entre la banca privada y la banca pública es que sistemáticamente las captaciones de la banca privada superan ampliamente sus colocaciones, mientras en la banca pública sus colocaciones superan a sus captaciones.

En efecto, en el año 2009, mientras la banca privada captó US\$ 13.673 millones de dólares, solamente colocó US\$ 9.461,5 millones, con una diferencia no colocada de US\$ 4.211,5 millones, lo que significa que en ese año, el 30,8% de los recursos financieros que recibió la banca privada como ahorros y captaciones del público NO los volvió a inyectar en la propia economía como créditos. Más aún, como analizamos más adelante, el 55% de los fondos disponibles que la banca privada tuvo a diciembre del 2009, los colocó en entidades financieras del exterior, lo que significa que el Ecuador exporta capitales vía operaciones de la banca privada.

Por el contrario, la banca pública en el año 2009, colocó como crédito (US\$ 2.175.9 millones), cifra superior a sus captaciones (US\$ 1.323,8 millones), lo que significa que inyectó recursos adicionales a los captados por US\$ 852,1 millones. Las cooperativas y las mutualistas colocaron cifras inferiores a las que captaron pero en proporciones inferiores a las de la banca privada (Salgado, 2010).

## **Instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador – referentes por instituciones**

Según la Superintendencia de Bancos del Ecuador, (2019) manifiesta que en el Ecuador existen las siguientes instituciones financieras: 24 bancos ( 23 nacionales y uno extranjero); 4 mutualistas; 26 cooperativas de ahorro y crédito.

Todas estas instituciones financieras se encuentran reguladas por la Superintendencia de Bancos del Ecuador; las mismas que se detallan a continuación con sus respectivos nombres y sector al cual pertenecen.

**Tabla 1**

### *Bancos Privados*

<b>N°</b>	<b>Detalle</b>
1	• Banco Solidario
2	• Banco Produbanco
3	• Banco Pichincha
4	• Banco Internacional
5	• Banco Amazonas
6	• Banco Procredit
7	• Banco de Guayaquil
8	• Banco General Rumiñahui
9	• Banco del Pacífico
10	• Banco de Loja
11	• Banco del Austro
12	• Banco Bolivariano
13	• Banco de Machala
14	• Banco Del Bank
15	• Banco Capital
16	• Banco Comercial de Manabí
17	• Banco Coopnacional
18	• Banco D-Miro

- 19 • Banco Finca
- 20 • Banco Litoral
- 21 • Bancodesarrollo
- 22 • Banco Diners Club del Ecuador
- 23 • Banco VisionFund

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Dentro de los 23 Bancos privados nacionales regulados por la Superintendencia de Bancos del Ecuador el Banco Pichincha se encuentra dentro de los mejores a nivel de país ya que está considerado como la mejor entidad financiera de América Latina en responsabilidad corporativa 2023; y también oferta créditos hipotecarios.

### **Tabla 2**

#### *Bancos Privados Extranjeros*

N°	Detalle
1	• Citibank

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

En la tabla que antecede se detalla uno de los bancos privados extranjeros que existe en el país como es el Citibank, pero este solo podemos encontrar sus oficinas en la ciudad de Quito ya que es un banco global que mantiene varias sucursales en 36 países.

### **Tabla 3**

#### *Bancos Públicos - Entidades del Estado*

N°	Detalle
1	• Banco De Desarrollo
2	• Corporación Financiera Nacional BP
3	• BanEcuador
4	• Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)
5	• Banco Central del Ecuador

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Dentro de los bancos publicos que existen en el pais tenemos 5 bancos publicos dentro de los cuales esta el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) que es banco principal y el que otorga el mayor número de créditos hipotecarios en el país.

**Tabla 4**

*Bancos Mixtos*

N°	Detalle
1	• Banco del Pacífico

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Otro banco que tambien otorga creditos hipotecrios en el pais es el Banco Pacifico y esta catalogado como un banco Mixto dentro del pais ya que esta financiado por el estado y tambien tiene inversion privada.

**Tabla 5**

*Bancos Mutualistas del Ecuador*

N°	Detalle
1	• Ambato
2	• Azuay
3	• Imbabura
4	• Pichincha

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Las mutualistas tambien son entidades financieras que ofertan creditos hipotecarios ya que son la unión de personas que tienen como fin el apoyarse los unos a los otros para solventar las necesidades financieras.

**Tabla 6**

*Burós de Información Crediticia*

N°	Detalle
----	---------

- 
- 1 • Equifax
  - 2 • Aval Buró de Información Crediticia
- 

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

Los Buros de informacion crediticia en el pais son herramientas que permiten ver si una persona esta apta o no para acceder a un credito ya que todas las entidades financieras pasan por varios filtros a sus clientes o socios y de esta manera poder ofertar el servicio.

**Tabla 7**

*Cooperativas de Ahorro y Crédito*

N°	Detalle
1	• CACPECO
2	• Mushuc Runa
3	• Servidores Públicos del Ministerio de Educación y Cultura
4	• Jardín Azuayo
5	• Andalucía
6	• Pablo Muñoz Vega
7	• Riobamba
8	• 29 de Octubre
9	• 23 de Julio
10	• Alianza del Valle
11	• Cooprogreso
12	• Cámara de Comercio de Ambato
13	• Mego
14	• CACPE Biblián
15	• Santa Rosa
16	• San Francisco
17	• San José
18	• Pilahuín Tio LTDA

---

---

19	• Policía Nacional
20	• El Sagrario
21	• CACPE Pastaza
22	• Juventud Ecuatoriana Progresista
23	• Tulcán
24	• Financoop
25	• Oscus
26	• Atuntaqui

---

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

Las cooperativas de ahorro y credito en el pais cada vez van tomando mayor posicion en el mercado ecuatoriano y eso tambien les obliga a ser competitivos en los productos y servicios que ofertan es por esta razon que hoy en dia existen muchas cooperativas que tambien ofertan creditos hipoetcarios a una tasa de interes baja, requisitos mas accesibles y con mayor rapidez y facilidad.

Por sucesión, los principales bancos según su actual solvencia son:

- Banco Pichincha.
- Banco del Pacífico.
- Produbanco.
- Banco Guayaquil.
- Banco Internacional.
- Banco Bolivariano.

A continuación, se detalla el ranking de los 10 bancos con más utilidades generadas en el año 2019.

### **Tabla 8**

*Ranking de los Mejores Bancos del Ecuador*

---

<b>N°</b>	<b>Detalle</b>	<b>Utilidades (cifras estan representadas en millones)</b>
-----------	----------------	--

---

1	Pichincha	• \$120 045 950
2	Pacífico	• \$92 790 860
3	Guayaquil:	• \$73 223 310
4	Diners	• \$60 409 870
5	Produbanco	• \$54 097 230
6	Internacional	• \$45 996 060
7	Bolivariano	• \$ 40 529 350
8	Citibank	• \$16 925 440
9	Solidario	• \$16 166 310
10	General	• \$11 788 560
	Rumiñahui	

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

Dentro del ranking de los mejores bancos del Ecuador se encuentra el Banco Pichincha en primer lugar seguido por el Banco Pacifico y en tercer lugar se ubica el Banco Guayaquil, bancos que tambien ofertan creditos hipotecarios y se enfocan en ser competitivos con las tasas de interes y brindar mayor facilidad y acceso a su clientes para obtener un credito hipotecario.

Las tasas de interés según el Banco Central del Ecuador (BCE) en el sector de Vivienda tales como las tasas referenciales y las tasas máximas son las siguientes:

### **Tabla 9**

*Tasas de Interés Activas Efectivas Vigentes para el Sector Financiero Privado, Público y, Popular y Solidario.*

<b>Año</b>	<b>Segmento</b>	<b>Tasa referencial</b>	<b>Tasa máxima</b>
2009	Vivienda	10,93 %	11,33 %
2010	Vivienda	11,11 %	11,33 %
2011	Vivienda	10,47 %	11,33 %
2012	Vivienda	10,64 %	11,33 %
2013	Vivienda	10,64 %	11,33 %

2014	Vivienda	10,64 %	11,33 %
2015	Vivienda	10,71 %	11,33 %
2016	Inmobiliario	10,88 %	11,33 %
2017	Inmobiliario	10,90 %	11,33 %
2018	Inmobiliario	10,54 %	11,33 %
2019	Inmobiliario	9,55 %	11,33 %

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Las tasas de interes vigentes en el ecuador para creditos hipotecarios han ido bajando año tras año llegando asi al 9,55% e el año 2019.

**Tabla 10**

*Tasa de Interes de los Creditos Hipotecarios - Bancos Privados*

N°	Detalle	Tasa de interes	Tasa de interes
		nominal	efectiva
1	• Banco Solidario	10,75 %	11,30 %
2	• Banco Produbanco	10,78 %	11,33 %
3	• Banco Pichincha	8,45 %	8,79 %
4	• Banco Internacional	10,78 %	11,33 %
5	• Banco Amazonas	10,78 %	11,33 %
6	• Banco Procredit	10,62 %	11,33 %
7	• Banco de Guayaquil	10,78 %	11,33 %
8	• Banco General Rumiñahui	8,95%	9,36%
9	• Banco del Pacífico	8,95%	9,33%
10	• Banco de Loja		
11	• Banco del Austro	10,78%	11,33%
12	• Banco Bolivariano	8,50 %	8,87 %
13	• Banco de Machala	10,40 %	10,40 %
14	• Banco Del Bank	10,78%	11,33%

15	• Banco Capital	11,33 %	11,33 %	11,33%
16	• Banco Comercial de Manabí	No otorga créditos hipotecarios		
17	• Banco Coopnacional	No otorga créditos hipotecarios		
18	• Banco D-Miro	No otorga créditos hipotecarios		
19	• Banco Finca	No otorga créditos hipotecarios		
20	• Banco Litoral	No otorga créditos hipotecarios		
21	• Bancodesarrollo	10,00 %	10,47 %	
22	• Banco Diners Club del Ecuador	No otorga créditos hipotecarios		
23	• Banco VisionFund	No otorga créditos hipotecarios		

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Los bancos privados mantienen diferentes tasas de interes pero podemos observar que el banco que oferta los creditos hipotecarios con la tasa de interes mas baja es el Banco Pichincha siendo esta una tasa de 8,45%.

**Tabla 11**

*Tasa de Interes de los Creditos Hipotecarios - Bancos Públicos - Entidades del Estado*

N°	Detalle	Tasa de interes nominal	Tasa de interes efectiva
1	• Banco De Desarrollo	6,5% reajutable trimestralmente.	
2	• Corporación Financiera Nacional BP	10,40 %	
3	• BanEcuador	9,48 %	11,33 %
4	• Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)	5,99 %	
5	• Banco Central del Ecuador	9,55 %	11,33 %

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

La tasa de interes mas baja del mercado financiero la oferta el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y esto hace que la mayoría de las personas opten por un crédito hipotecario en dicha institución.

**Tabla 12**

*Tasa de Interes de los Creditos Hipotecarios - Cooperativas de Ahorro y Crédito*

<b>N°</b>	<b>Detalle</b>	<b>Tasa de interes inmobiliario</b>
1	• CACPECO	
2	• Mushuc Runa	10,22 %
3	• Servidores Públicos del Ministerio de Educación y Cultura	
4	• Jardín Azuayo	11,22 %
5	• Andalucía	10,51 %
6	• Pablo Muñoz Vega	10,75 %
7	• Riobamba	10,00 %
8	• 29 de Octubre	10,50 %
9	• 23 de Julio	10,57 %
10	• Alianza del Valle	13,05 %
11	• Cooprogreso	10,48 %
12	• Cámara de Comercio de Ambato	10,44 %
13	• Mego	10,78 %
14	• CACPE Biblián	
15	• Santa Rosa	
16	• San Francisco	
17	• San José	11,32 %
18	• Pilahuín Tio LTDA	
19	• Policía Nacional	9,99 %
20	• El Sagrario	11,08 %
21	• CACPE Pastaza	
22	• Juventud Ecuatoriana Progresista	10,50 %

23	• Tulcán	10,50 %
24	• Financoop	
25	• Oscus	11,33 %
26	• Atuntaqui	9,99 %

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Dentro del sector cooperativista las tasas de interes mas bajas la ofertan la Cooperativa de Ahorro y Credito de la Policia Nacional y la Cooperativa de Ahorro y Credito Atuntaqui, las dos ofertan a una tasa del 9,99%.

### **Préstamos hipotecarios.**

Al crédito hipotecario se lo define como un préstamo que otorga una entidad financiera a largo plazo que se utiliza para la compra, remodelación, ampliación o construcción de una vivienda, oficinas o locales comerciales.

Los préstamos hipotecarios que actualmente otorga el BIESS son:

- Vivienda Terminada
- Construcción de Vivienda
- Remodelación de Vivienda
- Sustitución de hipoteca
- Adquisición de Terreno
- Adquisición de Terreno y construcción de vivienda
- Adquisición de inmuebles varios

### **Código Orgánico Monetario y Financiero.**

Los bancos públicos y privados están sustentados y regulados por la normativa del Código Orgánico Monetario y Financiero segundo suplente publicado en el Año II - N° 332 Quito, viernes 12 de septiembre de 2014. Según el Código Orgánico Monetario y Financiero:

## **TÍTULO PRELIMINAR - DISPOSICIONES COMUNES CAPÍTULO 1:**

### **Principios Generales**

**Artículo 1.- Objeto.** El Código Orgánico Monetario y Financiero tiene por objeto regular los sistemas monetario y financiero, así como los regímenes de valores y seguros del Ecuador.

**Artículo 4.- Principios.** Los principios que inspiran las disposiciones del Código Orgánico Monetario y Financiero son:

1. La prevalencia del ser humano por sobre el capital;
2. La subordinación del ámbito monetario, financiero, de valores y seguros como instrumento al servicio de la economía real;
3. El ejercicio de la soberanía monetaria y financiera y la inserción estratégica internacional;
4. La inclusión y equidad;
5. El fortalecimiento de la confianza; y,
6. La protección de los derechos ciudadanos.

### **CAPÍTULO IV: Instrumentos de política monetaria Sección 1: Manejo de la liquidez de la economía.**

**Artículo 118.- Liquidez.** La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera definirá las políticas de liquidez para garantizar la eficacia de la política monetaria enfocada en la consecución de los objetivos establecidos en este Código. Asimismo, establecerá y regulará los instrumentos de política monetaria a utilizarse, tales como: reservas de liquidez, proporción de la liquidez doméstica y la composición de la liquidez total, tasas de interés,

### **Sección 3: De las tasas de interés y tarifas del Banco Central del Ecuador.**

**Artículo 130.- Tasas de interés.** La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera podrá fijar las tasas máximas de interés para las operaciones activas y pasivas del sistema financiero nacional y las demás tasas de interés requeridas por la ley, de conformidad con el artículo 14 numeral 23 de este Código.

- Se prohíbe el anatocismo.

**Artículo 131.- Tasas de interés del Banco Central del Ecuador,** La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera determinará las tasas de interés aplicables a las operaciones activas y pasivas del Banco Central del Ecuador y las tarifas que el Banco cobrará por sus servicios.

## **TÍTULO II SISTEMA FINANCIERO NACIONAL CAPÍTULO 2: Integración del sistema financiero nacional.**

**Artículo 160.- Sistema financiero nacional.** El sistema financiero nacional está integrado por el sector financiero público, el sector financiero privado y el sector financiero popular y solidario.

**Artículo 161.- Sector financiero público.** El sector financiero público está compuesto por:

1. Bancos; y,
2. Corporaciones.

**Artículo 162.- Sector financiero privado.** El sector financiero privado está compuesto por las siguientes entidades:

1. Bancos múltiples y bancos especializados:
2. Banco múltiple es la entidad financiera que tiene operaciones autorizadas en dos o más segmentos de crédito; y,
3. Banco especializado es la entidad financiera que tiene operaciones autorizadas en un segmento de crédito y que en los demás segmentos sus operaciones no superen los umbrales determinados por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

**Artículo 163.- Sector financiero popular y solidario.** El sector financiero popular y solidario está compuesto por:

1. Cooperativas de ahorro y crédito;
2. Cajas centrales;
3. Entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales y cajas de ahorro;

4. De servicios auxiliares del sistema financiero, tales como: software bancario, transaccionales, de transporte de especies monetarias y de valores, pagos, cobranzas, redes y cajeros automáticos, contables y de computación y otras calificadas como tales por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria en el ámbito de su competencia (Asamblea Nacional del Ecuador, 2014).

#### **Segmentación de la cartera de crédito.**

Según Astudillo (2009) para cubrir con las necesidades que demanda la población se crea esta segmentación ya que, no todo crédito posee las mismas características y tampoco son destinados con el mismo fin, los mismos que se clasifican en los siguientes tipos de créditos:

- **Crédito comercial:** Es otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a personas jurídicas que registren ventas anuales superiores a \$ 100.000.00 destinado a la adquisición o la comercialización de vehículos livianos.
- **Crédito de consumo:** Es otorgado a personas naturales siempre que sean destinados a la compra de bienes y servicios que no estén registrados en la actividad productiva, comercial y otras compras y gastos registrados en el segmento de consumo ordinario.
- **Microcrédito:** Este crédito es otorgado a personas naturales o jurídicas cuyo nivel de ventas anuales sean inferiores o iguales a \$ 100.000.00.
- **Crédito de vivienda:** el crédito de vivienda se divide en dos tipos de crédito Vivienda de Interés Público y Crédito Inmobiliario.
- **Vivienda de Interés Público.** - este tipo de crédito es otorgado a personas naturales con una garantía hipotecaria, cuyo valor sea menor o igual a \$ 70.000.00 y que el valor por metro cuadrado sea menor o igual a \$ 890.00.
- **Crédito Inmobiliario.** – estos créditos son destinados para personas naturales por medio de una garantía hipotecaria para la construcción, reparación, remodelación y mejoras del inmueble propio.

### **Volumen de crédito de los bancos públicos y privados.**

Para realizar el análisis de esta sección, es indispensable tomar en consideración a las entidades, tanto del sector público como privado que posean cartera crediticia en el segmento de vivienda, para de esta manera generar una posterior comparación con el volumen general de créditos y el tema al que compete este estudio (Astudillo, 2009).

## CAPITULO IV

Una vez obtenidos los datos relevantes del análisis, se procede con la estrategia de análisis que facilita realizar el tratamiento de ellos como información.

### **Análisis del sector crediticio de los bancos públicos y privados del país desde el año 2009 al 2019.**

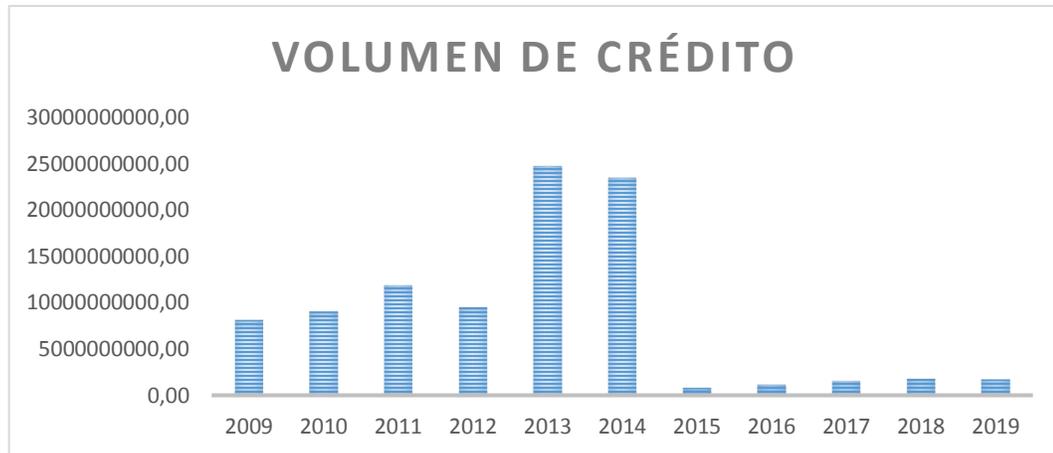
- **Volumen total de crédito otorgado por la banca privada desde el año 2009 al 2019.**

**Tabla 13**

*Volumen Total de Crédito Comercial.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	8135625181,00
2010	9051169172,00
2011	11865113305,00
2012	9499738036,46
2013	24705459487,90
2014	23440837406,86
2015	797003116,70
2016	1160193438,00
2017	1535202480,80
2018	1761939115,62
2019	1689005506,34

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 1.* Volumen total del Crédito Comercial otorgado por la banca privada desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación**

Del volumen total de Créditos comerciales otorgados por la banca privada desde el año 2009 al 2019 se infiere que en el año 2013 y 2014 se otorgó la mayor cantidad de créditos comerciales, pues desde al año 2015 el volumen total de crédito comercial ha tendido a la baja.

**Tabla 14**

*Volumen Total de Crédito de Consumo.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	1254579078,00
2010	1714195519,00
2011	2335970265,00
2012	3107716441,04
2013	3669875982,43
2014	3494942373,36
2015	30420920,73
2016	146397328,50
2017	2410983619,74
2018	291121022,23

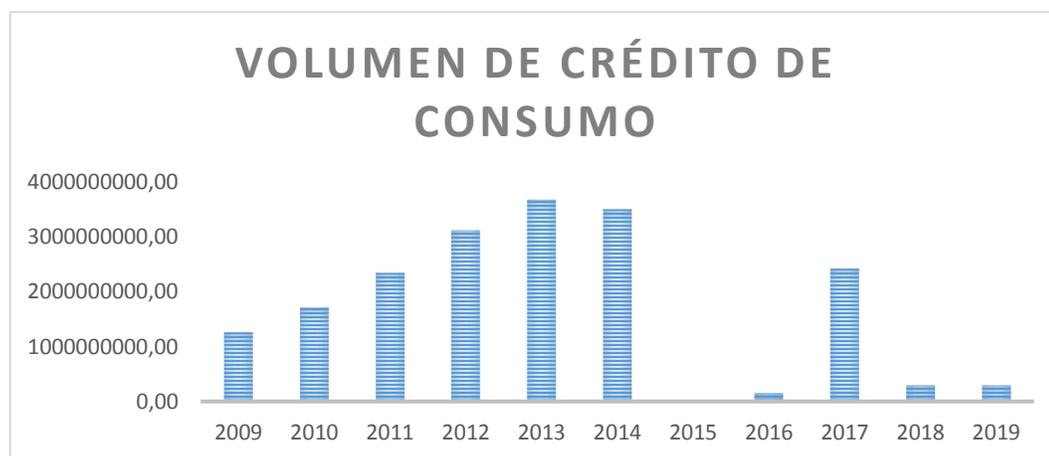
---

2019

291211790,81

---

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 2.* Volumen total del Crédito de Consumo otorgado por la banca privada desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de Créditos de consumo otorgados por la banca privada desde el año 2009 al 2019 se infiere que en el año 2013 se otorgó la mayor cantidad de créditos de consumo, pues desde al año 2015 el volumen total de crédito de consumo ha tendido a la baja pese a que en el año 2017 se observa que ha tenido un crecimiento considerable.

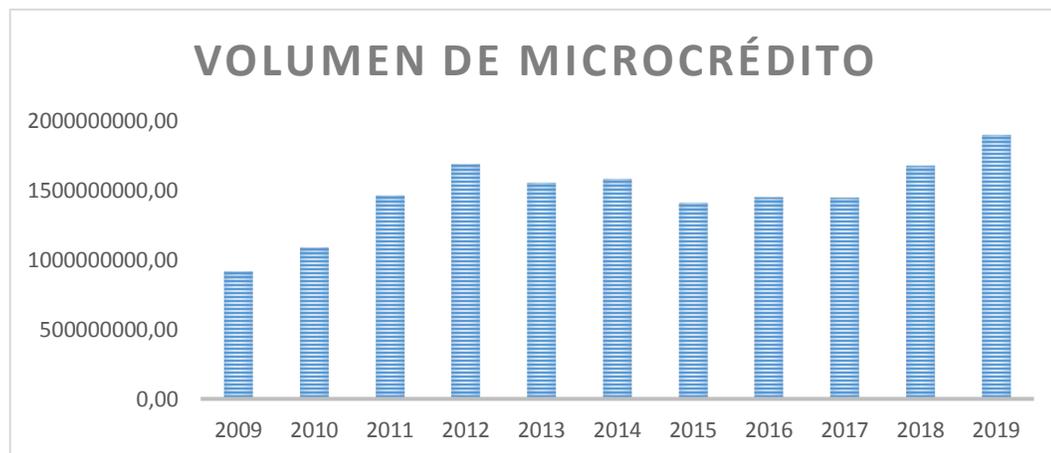
### **Tabla 15**

*Volumen Total del Microcrédito.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	913959447,10
2010	1087395442,00
2011	1461285249,00
2012	1687516531,46
2013	1552061817,32
2014	1579913431,61

2015	1405954774,00
2016	1448795354,00
2017	1444522111,02
2018	1674632342,48
2019	1896612219,43

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 3.* Volumen total del Microcrédito otorgado por la banca privada desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Microcréditos otorgados por la banca privada desde el año 2009 al 2019 se infiere que en el año 2009 y 2010 el volumen total de créditos es inferior o más baja que los siguientes años ya que a partir del año 2011 ha tendido a subir, no obstante, en el año 2019 el volumen total de Microcréditos es más alto en relación a los años anteriores.

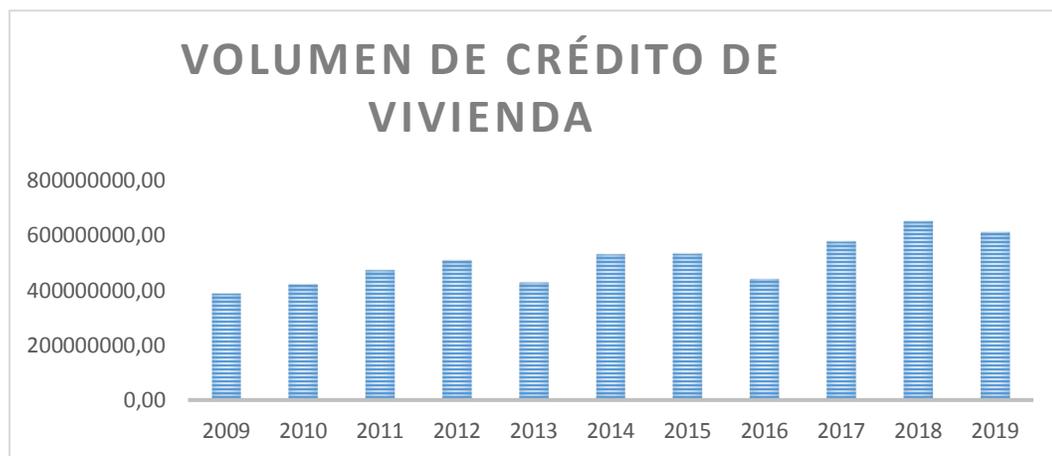
### **Tabla 16**

*Volumen Total del Crédito de Vivienda.*

AÑO	VOLUMEN DE CRÉDITO
2009	386713592,60
2010	418989744,20

2011	472096023,20
2012	505288640,35
2013	427259476,55
2014	528256174,51
2015	530384405,10
2016	437717122,70
2017	575822473,96
2018	647975812,26
2019	607724800,95

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 4.* Volumen total del Crédito de Vivienda otorgado por la banca privada desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Créditos de Vivienda otorgados por la banca privada desde el año 2009 al 2019 se infiere que en el año 2009 al 2016 el volumen total de créditos es inferior o más baja que los siguientes años y que a partir del año 2017 ha tendido a subir, no obstante, en el año 2018 el volumen total de los Créditos de Vivienda es más alto en relación a los años anteriores.

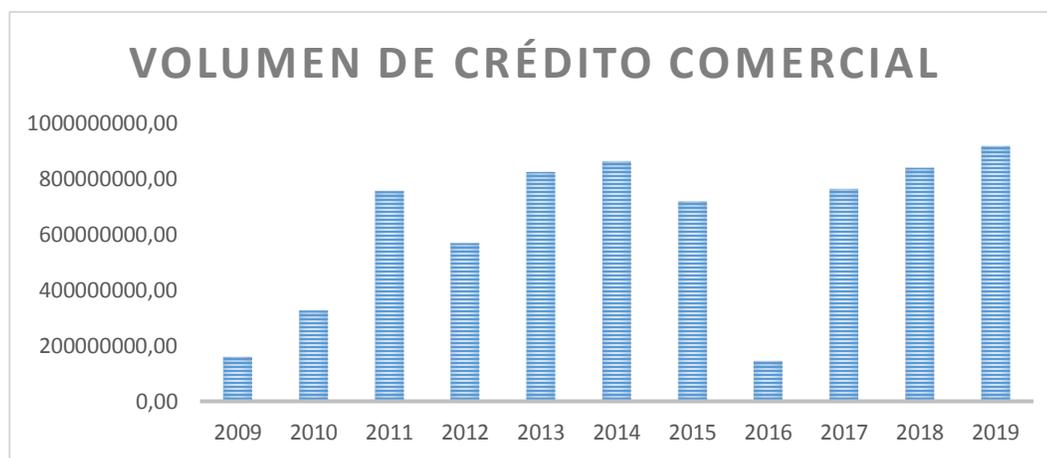
- **Volumen total de crédito otorgado por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019.**

**Tabla 17**

*Volumen Total del Crédito Comercial.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	160957667,90
2010	326864954,70
2011	755705207,53
2012	568531167,53
2013	823464071,33
2014	862964863,41
2015	718552181,92
2016	145341216,82
2017	762648777,60
2018	838577689,88
2019	918194089,68

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 5.* Volumen total del Crédito Comercial otorgado por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

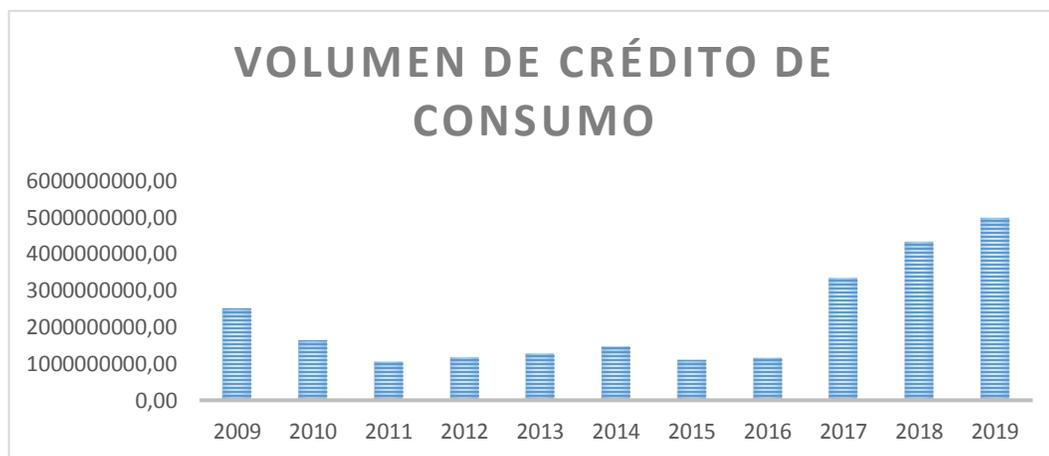
Del volumen total de los Créditos Comerciales otorgados por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019 se infiere que del año 2011 al 2015 los créditos han tendido al alza, sin embargo, en el año 2016 los créditos disminuyeron considerablemente para luego recuperarse en el año 2017 al 2019 en el cual se puede evidenciar que el volumen de crédito ha ido aumentando.

**Tabla 18**

*Volumen Total del Crédito de Consumo.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	2509604047,70
2010	1633312447,10
2011	1055121682,00
2012	1173338077,34
2013	1281947089,68
2014	1462989409,43
2015	1107586130,60
2016	1165354689,50
2017	3332122298,50
2018	4319433253,40
2019	4968652667,50

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 6.* Volumen total del Crédito de consumo otorgado por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

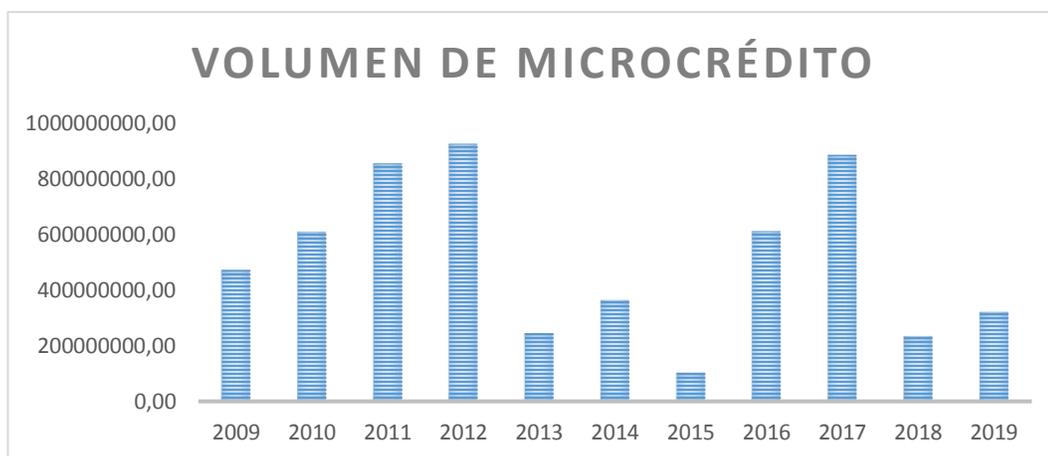
Del volumen total de los Créditos de Consumo otorgados por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019 se puede observar que del año 2009 al año 2016 los créditos han tendido a la baja, sin embargo, del año 2017 al 2019 el volumen de crédito ha ido aumentando considerablemente.

**Tabla 19**

*Volumen Total del Microcrédito.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	472324235,90
2010	610233432,70
2011	854870463,80
2012	927184913,61
2013	245122253,52
2014	363725722,29
2015	103018759,10
2016	611768854,80
2017	886455200,80
2018	233400987,40
2019	321654323,50

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 7.* Volumen total del Crédito Microcrédito otorgados por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

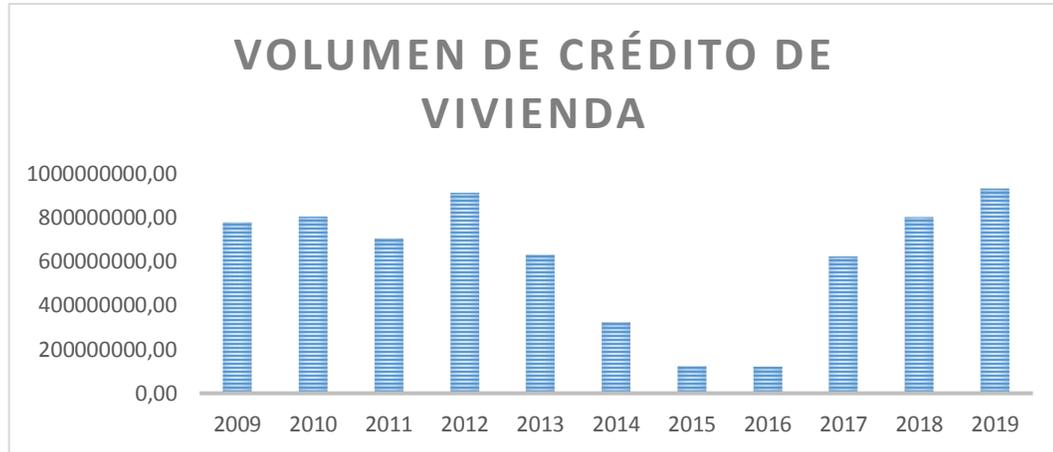
Del volumen total de los Microcréditos otorgados por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que del año 2009 al 2012 los créditos han ido tendiendo al alza, así como también en los años 2016 y 2017, mientras que del año 2013 al 2015 han disminuido considerablemente.

### **Tabla 20**

*Volumen Total del Crédito de Vivienda.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	776735929,59
2010	803313182,83
2011	703636346,70
2012	910828319,05
2013	629193537,32
2014	322256777,30
2015	123360542,37
2016	121226750,80
2017	623005655,60
2018	800743904,60

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 8.* Volumen total del Crédito de Vivienda otorgado por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Créditos de Vivienda otorgados por las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que del año 2009 al 2013 los créditos han ido tendiendo al alza, también podemos observar que del año 2014 al 2016 el volumen de créditos bajo considerablemente; también se puede inferir que en los años 2016 al 2019, el volumen de créditos se va incrementando año por año.

- **Volumen total de crédito otorgado por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019.**

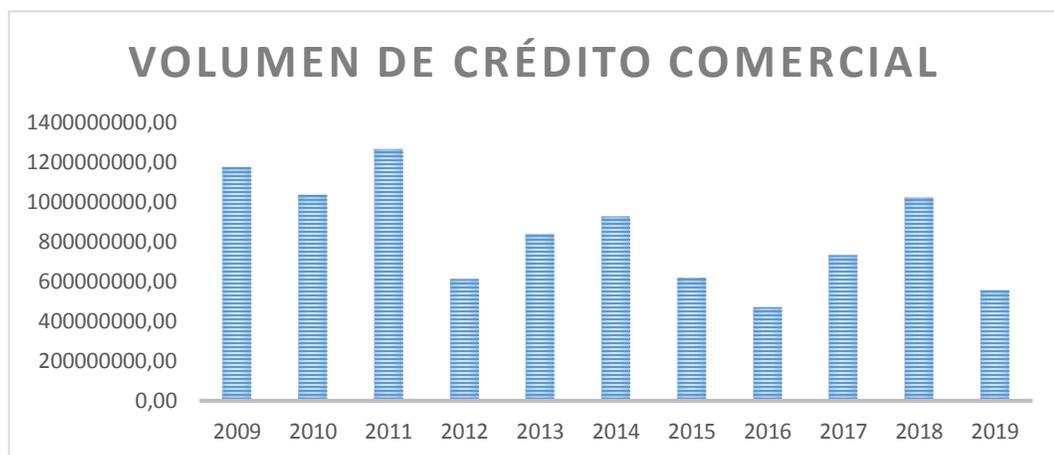
**Tabla 21**

*Volumen Total del Crédito Comercial.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	1175682793,00
2010	1037912782,00
2011	1266788696,00
2012	611333320,59

2013	840078794,22
2014	927129090,65
2015	619340048,00
2016	472000264,10
2017	731630145,89
2018	1024774745,91
2019	556450079,54

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 9.* Volumen total de los Créditos Comerciales otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Créditos Comerciales otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que del año 2009 al 2011 los créditos han ido tendiendo al alza, mientras que del año 2012 al 2019 el volumen de crédito ha ido disminuyendo, aunque no tan significativamente pero no se puede observar se ha mantenido una leve disminución en el otorgamiento de créditos.

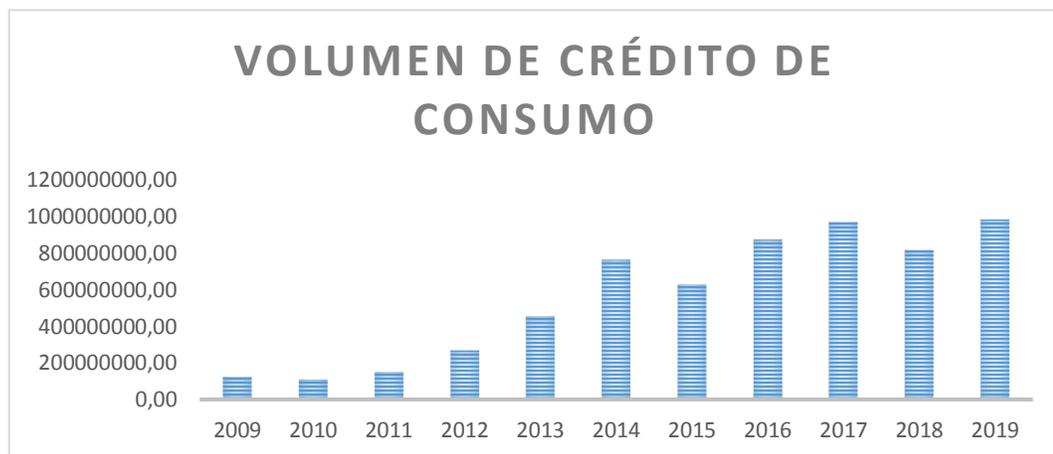
**Tabla 22**

*Volumen Total del Crédito de Consumo.*

AÑO	VOLUMEN DE CRÉDITO
-----	--------------------

2009	122619382,70
2010	108307811,70
2011	147040038,70
2012	266340721,56
2013	452390162,40
2014	761622811,52
2015	625969263,38
2016	872440513,46
2017	968233685,00
2018	813962568,95
2019	981392029,50

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 10.* Volumen total de los Créditos de Consumo otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

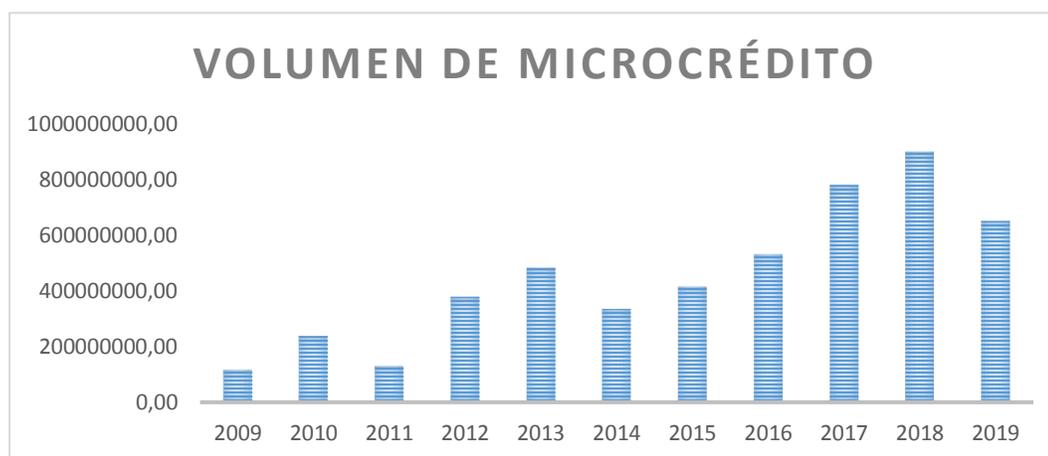
Del volumen total de los Créditos de Consumo otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 el volumen de crédito ha ido incrementándose año tras año siendo así que los años 2017 y 2019 han sido los más altos en cuanto al otorgamiento de créditos de consumo que han realizado las Instituciones Financieras Publicas.

**Tabla 23**

*Volumen Total del Microcrédito.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	116268275,80
2010	237774576,60
2011	128722170,90
2012	379565790,25
2013	483632959,54
2014	335489021,42
2015	414707559,30
2016	531159283,00
2017	781126304,66
2018	901315847,60
2019	652123229,79

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 11.* Volumen total de los Microcréditos otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

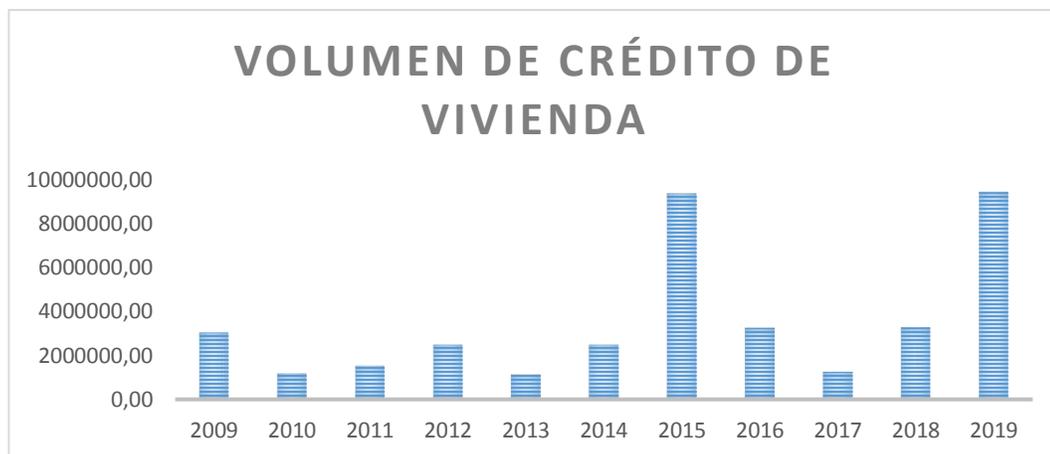
Del volumen total de los Microcréditos otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 al 2016 el volumen de crédito es parcialmente bajo con respecto de los demás años para esto desde el año 2016 al volumen de crédito se ha ido incrementando siendo el año 2018 el más elevado en cuanto al otorgamiento de Microcréditos que han colocado las Instituciones Financieras Publicas.

**Tabla 24**

*Volumen Total de los Créditos de Vivienda.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	3022371,11
2010	1183022,41
2011	1516621,62
2012	2470028,49
2013	1139466,71
2014	2479602,54
2015	9345234,70
2016	3259875,87
2017	1257643,98
2018	3265432,80
2019	9432676,80

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 12.* Volumen total de los Créditos de Vivienda otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Créditos de Vivienda otorgados por las Instituciones Financieras Publicas desde el año 2009 al 2019 se puede observar que del año 2009 al 2014 el volumen de crédito es relativamente bajo mientras que en el año 2015 se observa un incremento considerable para en los siguientes años nuevamente decaer recuperándose en el año 2019 el mismo que presenta un incremento considerable en cuanto al otorgamiento de créditos de vivienda emitido por las Instituciones Financieras Publicas.

- **Volumen total de crédito otorgado por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019.**

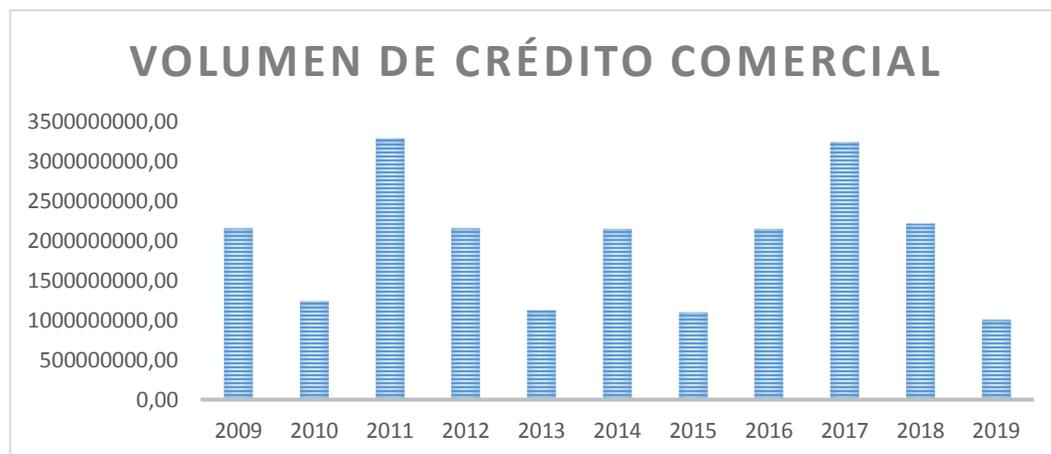
**Tabla 25**

*Volumen Total de los Créditos Comercial.*

AÑO	VOLUMEN DE CRÉDITO
2009	2150359705,23
2010	1238982173,42
2011	3279709148,88
2012	2154014994,16
2013	1122959407,35

2014	2147249843,01
2015	1100532505,20
2016	2144695680,70
2017	3232895977,77
2018	2214056784,60
2019	1003456344,60

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 13.* Volumen total de los Créditos Comerciales otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Créditos Comerciales otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019 se puede observar que el volumen de crédito es muy variable siendo así que en los años 2011 y 2017 son los más elevados en cuanto al otorgamiento de créditos comerciales que han emitido las mutualistas, sin embargo, demás años han sido relativamente bajos.

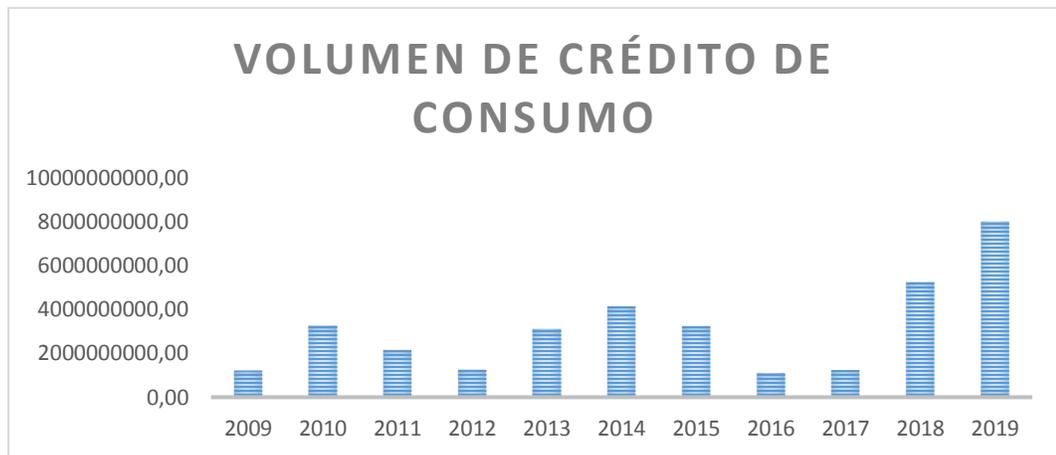
### **Tabla 26**

*Volumen Total de los Créditos de Consumo.*

AÑO	VOLUMEN DE CRÉDITO
2009	1223138497,55

2010	3255888308,85
2011	2144991626,01
2012	1267445035,44
2013	3121459590,21
2014	4138702834,22
2015	3232941503,97
2016	1117392552,20
2017	1228473309,18
2018	5234005964,40
2019	8005932567,60

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 14.* Volumen total de los Créditos de Consumo otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

**Análisis e interpretación.**

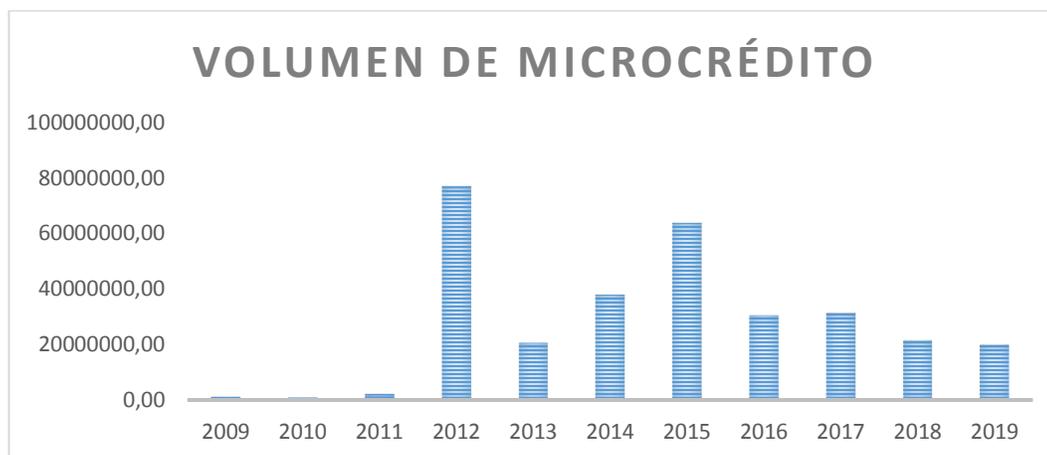
Del volumen total de los Créditos de Consumo otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 al 2017 el volumen de créditos otorgados ha sido bajo en relación a los años 2018 y 2019 que muestran un incremento considerable en cuanto a la emisión de créditos de consumo otorgados por las mutualistas.

**Tabla 27**

*Volumen Total de los Microcréditos.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	1264459,85
2010	971274,87
2011	2173302,76
2012	76757554,87
2013	20608360,22
2014	37844633,33
2015	63651711,90
2016	30451763,93
2017	31299300,00
2018	21453644,70
2019	20034457,80

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 14.* Volumen total de los Microcréditos otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

**Análisis e interpretación.**

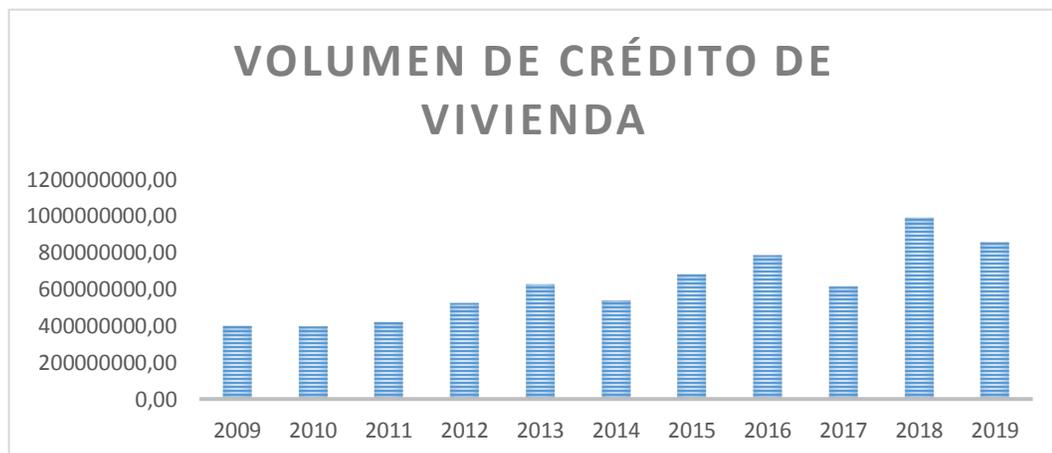
Del volumen total de los Microcréditos otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 al 2011 el volumen de créditos otorgados ha sido relativamente bajo, obteniendo un aumento considerable en el año 2012 así como también en el año 2015 en relación a los demás años que han sido bajos en cuanto a la emisión de microcréditos otorgados por las mutualistas.

**Tabla 28**

*Volumen Total de los Créditos de Vivienda.*

<b>AÑO</b>	<b>VOLUMEN DE CRÉDITO</b>
2009	399997471,27
2010	397370426,66
2011	418980843,20
2012	523907022,11
2013	626247096,95
2014	537801051,12
2015	679071196,24
2016	785246943,17
2017	612676962,12
2018	986465987,70
2019	854274431,40

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022



*Figura 15.* Volumen total de los Créditos de Vivienda otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Superintendencia de Bancos del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Del volumen total de los Créditos de Vivienda otorgados por las Mutualistas desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 el volumen de créditos otorgados ha sido relativamente altos y año tras año se han ido incrementado considerablemente en cuanto a la emisión de Créditos de Vivienda otorgados por las mutualistas.

### **Factores que influyen en la concesión de los créditos hipotecarios en el país**

Entre los objetivos planteados en la presente investigación esta determinar los factores que influyen en la concesión de los créditos hipotecarios en el país y en base al análisis y estudio realizado se puede determinar que los factores que influyen principalmente en la concesión de créditos hipotecarios en el país son:

- Valor del bien hipotecado
- Nivel de ingresos
- Capacidad de pago
- Historial crediticio
- Plazo, mensualidades y tasa de interés
- Condiciones que mantiene cada entidad financiera en el otorgamiento de créditos hipotecarios

Así como también algunos de los factores determinantes en la concesión de créditos hipotecarios en el Ecuador están principalmente orientados a la adquisición de una vivienda, ya que la mayor parte de créditos hipotecarios que solicitan en las entidades financieras tiene por objetivo principal la financiación o adquisición de una vivienda.

Los créditos hipotecarios no son únicamente para la adquisición o financiamiento de una vivienda, sino que también están orientados otro tipo de inversión inmobiliaria, en el Ecuador existen varios préstamos hipotecarios a los que

la ciudadanía puede acceder, ya que en el país existen varias opciones de financiamiento a la hora de comprar una vivienda o hacer cualquier otro tipo de inversión inmobiliaria, en el país existen muchas entidades financieras que ofertan este producto con diferentes o similares características en el cual la ciudadanía tiene la opción de elegir el crédito hipotecario al que mejor se ajuste a sus necesidades; ya sea para adquisición de una vivienda o terreno, para pagar su casa, para remodelación o construcción.

Además, el factor más importante que se debe destacar a la hora de adquirir un crédito hipotecario es que las tasas de interés que ofertan las entidades financieras se encuentren dentro de las regulaciones del Banco Central del Ecuador, entidad encargada de definir las tasas máximas para el sector inmobiliario.

A continuación, se detalla los diferentes tipos de créditos hipotecarios que ofertan las diferentes entidades financieras en el Ecuador:

**Tabla 29**

*Tipos de Créditos Hipotecarios en el Ecuador.*

<b>Tipo</b>	<b>Características</b>	<b>Beneficios</b>
Préstamo para vivienda nueva o usada	Tasa de interés anual referencial	Entre el 5% y el 11%
	Monto de financiamiento	Entre el 70% y el 100% del avalúo del inmueble
	Plazo	Entre 20 y 25 años
	Tasa de interés anual referencial	4,99%
VIP y VIS para vivienda de interés público y social	Monto de financiamiento	100% del valor de la vivienda
	Plazo	Entre 20 y 25 años
Préstamo para construcción	Tasa de interés anual referencial	Entre el 8,5% y el 10%

	Monto de financiamiento	de	Entre \$130,000 hasta \$300,000
	Plazo		Entre 15 y 25 años
	Tasa de interés anual referencial		Entre el 8,5% y el 10%
Para ampliación o remodelación	Monto de financiamiento	de	40% del avalúo total del inmueble
	Plazo		10 años máximo
	Tasa de interés anual referencial		Alrededor del 9,75%
Préstamo para consultorios, oficinas y locales	Monto de financiamiento	de	Entre el 70% y el 90% del avalúo hasta \$120.000
	Plazo		10 años máximo
	Tasa de interés anual referencial		8,45%
Préstamo para terreno	Monto de financiamiento	de	Entre el 60% y el 90% del avalúo hasta \$120.000
	Plazo		Entre 5 y 10 años máximo
	Tasa de interés anual referencial		8%
Para vivienda ecológica	Monto de financiamiento	de	Entre el 70% y el 80% del avalúo del inmueble
	Plazo		Hasta 20 años

*Nota:* Adaptado de “Banco Central de Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

### **Préstamo para vivienda nueva o usada**

Los créditos hipotecarios para vivienda nueva o usada que financian el 100% del inmueble son principalmente para viviendas que no superan el valor de \$ 130.000.00; las ventajas de adquirir un crédito hipotecario es que:

- El financiamiento incluye los gastos, avalúos y contribución a SOLCA.

- Tienes tres meses de gracia para empezar a pagar tu crédito, sin importar si tu casa es nueva o de segunda mano.
- Podrás hacer abonos y precancelaciones sin recargos adicionales.

### **VIP y VIS para vivienda de interés público y social**

Para acceder a un crédito VIP o VIS, la vivienda debe estar catalogada como de interés público o social y cumplir con las características específicas para este tipo de casa: rango de costos, valor del metro cuadrado, área mínima de la vivienda, etc., las ventajas de este tipo de crédito son:

- El financiamiento incluye los gastos legales, avalúos y contribución a SOLCA.
- El plazo de financiamiento se puede traducir en cuotas muy accesibles dependiendo del costo de la casa y monto a financiar.

### **Préstamo para construcción**

Al momento de solicitar un crédito hipotecario para construcción de debe cumplir con ciertos requisitos que son:

- El terreno debe ser propiedad de quién solicita el crédito.
- Debes contar con un cronograma de construcción y presupuesto.
- Debes tener los permisos de construcción del municipio y los planos también deben estar aprobados.
- Es necesario contar con un arquitecto o ingeniero civil para el proyecto.

Las ventajas que se obtiene al momento de solicitar un crédito hipotecario para construcción son las siguientes:

- Durante la construcción del proyecto, tienes la opción de pagar únicamente los intereses.
- Puedes hacer pagos parciales o abonos sin recargo.
- El seguro de desgravamen, que es obligatorio contratar en este tipo de créditos, blindará la salud financiera de tu familia en caso de fallecimiento.

### **Para ampliación o remodelación**

Este tipo de crédito hipotecario las entidades financieras ofrecen en su mayoría financiar el 40% del avalúo de la vivienda, y las ventajas que se obtiene con este tipo de crédito son:

- Libre elección del día de pago de las cuotas.
- Blindaje de la economía familiar gracias al seguro de desgravamen que es obligatorio contratar en caso de fallecimiento.
- Seguro de incendio y terremoto para la vivienda.

### **Préstamo para consultorios, oficinas y locales**

Este tipo de crédito está enfocado en financiar la compra o construcción de consultorios, oficinas y locales para negocios y entre las ventajas que ofertan están las siguientes:

- Incluye financiamiento de gastos legales y constitución de la hipoteca.
- Libre elección del día de cobro
- Se puede efectuar pagos parciales o totales sin recargos.
- Blindaje de la economía y patrimonio familiar gracias al seguro de desgravamen (es obligatorio contratarlo) en caso de fallecimiento del titular.
- Seguros adicionales a elección del cliente para terremotos e incendios.

### **Préstamo para terreno**

Este tipo de crédito está enfocado principalmente en la compra de terrenos ya sea para construcción o producción, las principales ventajas que se obtiene al adquirir este tipo de crédito son:

- Libre elección del día de cobro.
- Blindaje de la economía y patrimonio familiar gracias al seguro de desgravamen (es obligatorio contratarlo) en caso de fallecimiento del titular.
- Seguros adicionales a elección del cliente para terremotos e incendios.

## **Para vivienda ecológica**

Las viviendas y otras construcciones sostenibles ya son una realidad en Ecuador y muchas personas están eligiendo esta opción. En nuestro país ya existen préstamos hipotecarios específicos que ayudan a fomentar la adquisición de casas mucho más amigables con el planeta. Las ventajas que se obtiene con este tipo de crédito son:

- Bono de \$500 que se acreditará en tu cuenta una vez desembolsado el monto del préstamo.
- Tres meses de gracia para empezar a pagar el crédito.
- El financiamiento incluye gastos legales y trámites relacionados con la hipoteca.
- Blindaje de la economía y patrimonio familiar gracias al seguro de desgravamen (es obligatorio contratarlo) en caso de fallecimiento del titular.
- Seguros adicionales a elección del cliente para terremotos e incendios.

Es importante destacar que, cuando optas por una vivienda sustentable, ahorrarás dinero en el pago de servicios básicos como luz y agua, lo que disminuye la huella de carbono a lo largo del tiempo.

Los créditos hipotecarios en la banca privada se vieron afectados a raíz de que se creó el BIESS que fue en año 2009 y entonces la banca pública tuvo un crecimiento considerable en la concesión de créditos hipotecarios ya que la mayor parte de la población se volcó al BIESS para solicitar su crédito hipotecario ya que las tasas de interés eran más bajas y el otorgamiento de los créditos en cuanto a requisitos eran más flexibles en relación a la banca privada.

BIESS, entidad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), fue creado el 11 de mayo del 2009 enfocado en fines sociales y de servicio público, además de la competencia de la administración de fondos previsionales del IESS, con criterios de banca de inversión, apoyando a sus afiliados y jubilados con servicios financieros, tales como préstamos hipotecarios (BIESS, 2017).

El BIESS otorga créditos hipotecarios para que puedas adquirir una casa nueva o usada, departamento o suite, financia hasta el 95% del bien inmueble con un plazo máximo de 25 años.

**Tabla 30**

*Condiciones, Monto y Financiamiento.*

<b>DESTINO DEL CRÉDITO</b>	<b>MONTO FINANCIAMIENTO (INCLUIDO GASTOS)</b>	<b>DE % AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>FINANCIAMIENTO</b>
Vivienda Preferencial	Hasta USD 90.000,00		95%
Vivienda Terminada	Desde USD 90.000,01 hasta USD 130.000,00		90%
Vivienda Hipotecada	Desde USD 130.000,01 hasta USD 200.000,00		85%
Vivienda Multifamiliar	Desde USD 200.000,01 hasta USD 460.000,00		80%

*Nota:* Adaptado de “Banco Central de Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022

Entre los requisitos que mantiene el BIESS para otorgar un crédito hipotecario se encuentra la capacidad de endeudamiento para lo cual debe cumplír con ciertos requisitos que son:

- Los ingresos brutos, en caso de ser jubilado, corresponde a la última pensión cotizada por el IESS y para afiliados, el promedio de los últimos 13 (trece) meses de sueldo reportados al IESS
- Así también, de ser el caso, se considerará como ingreso el último registro de declaración del Impuesto a la Renta correspondiente al campo de renta imponible antes de ingresos por trabajo en relación de dependencia o su equivalente declarado al SRI en el año inmediato anterior al de la solicitud de crédito.

- El o los solicitantes del crédito podrán comprometer hasta el 40% (cuarenta por ciento) de sus ingresos netos, que corresponde la diferencia entre los ingresos brutos y deudas reportadas por el IESS o BIESS por créditos vigentes, deudas reportadas al Sistema de Registro Crediticio por el Buró de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas.

Otro servicio financiero que brinda el BIESS es la adquisición de Vivienda Hipotecada para lo cual se debe tomar en cuenta las entidades financieras que mantiene convenio con el BIESS estas son las siguientes:

1. Asociación Mutualista Pichincha para la Vivienda
2. Banco Bolivariano C.A.
3. Banco de Loja S.A.
4. Banco Delbank S.A.
5. Cooperativa de Ahorro y Crédito 15 de abril Ltda.
6. Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Azuay
7. Banco del Pacífico S.A.
8. Banco Internacional S.A.
9. Banco Guayaquil S.A.
10. Banco Procrédit S.A.
11. Cooperativa de Ahorro y Crédito Cooprogreso Ltda.
12. Banco del Austro S.A.
13. Banco Promérica S.A.
14. Banco Territorial S.A. (EN LIQUIDACIÓN)
15. Banco de la Producción S.A. Produbanco
16. Corporación de Desarrollo de Mercado Secundario de Hipotecas CTH S.A.

17. Banco Solidario S.A.
18. Consulcrédito Sociedad Financiera S.A.
19. Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa de Pastaza Ltda.
20. Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Ambato
21. Cooperativa de Ahorro y Crédito Cámara de Comercio de Ambato Ltda.
22. Cooperativa de Ahorro y Crédito Comercio, Construcción y Producción COOPCCP Ltda.
23. Cooperativa Financiera de Ahorro y Crédito San Francisco Ltda.
24. Cooperativa de Ahorro y Crédito 29 de Octubre Ltda.
25. Banco General Rumiñahui S.A.
26. Banco de Machala S.A.
27. Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda.
28. Cooperativa de Ahorro y Crédito Chone Ltda.
29. Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda.
30. Cooperativa Comercio Ltda.
31. Cooperativa de Ahorro y Crédito Cotocollao Ltda.
32. Banco Ecuatoriano de la Vivienda
33. Bancodesarrollo S.A.
34. Banco Pichincha C.A.
35. Cooperativa La Dolorosa Ltda.
36. Banco Central del Ecuador
37. Cooperativa de Ahorro y Crédito Andalucía Ltda.
38. Cooperativa de Ahorro y Crédito El Sagrario Ltda.

39. Mutualista de Ahorro y Crédito Imbabura
40. Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente
41. Sociedad Financiera Leasingcorp S.A.
42. Cooperativa de Ahorro y Crédito San Antonio Ltda. Imbabura
43. Cooperativa de Ahorro y Crédito Andina Ltda. Cotopaxi
44. Banco Capital S.A.
45. Cooperativa de Ahorro y Crédito Tulcán Ltda.
46. Cooperativa de Ahorro y Crédito Policía Nacional Ltda.
47. Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa CACPE Yantzaza Ltda.
48. Banco Comercial Manabí S.A.
49. Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Rosa Ltda.
50. Cooperativa de Ahorro y Crédito Nueva Esperanza Ltda.
51. Cooperativa de Ahorro y Crédito CACPE Biblián Ltda.
52. Cooperativa de Ahorro y Crédito de los Empleados de la CFN – CORFINAL
53. Cooperativa de Ahorro y Crédito Pilahuin Tio Ltda.
54. Cooperativa de Ahorro y Crédito Pedro Moncayo Ltda.
55. Banco de Desarrollo del Ecuador B.P.
56. Cooperativa de Ahorro y Crédito Guaranda Ltda.
57. Cooperativa de Ahorro y Crédito Futuro Lamanense
58. Cooperativa de Ahorro y Crédito Futuro y Desarrollo Fundesarrollo
59. Cooperativa de Ahorro y Crédito Educadores del Azuay Ltda.
60. Cooperativa de Ahorro y Crédito CREA Ltda.

**Nota:** última actualización 17 de septiembre de 2021

Además, otro de los factores determinantes que influyen en la concesión de créditos hipotecarios en el país son los factores sociodemográficos y los factores económicos y financieros.

### **Factores sociodemográficos**

La población es un factor determinante en la concesión de créditos hipotecarios ya que la demanda en la adquisición de este tipo de créditos va de la mano del crecimiento de la población, es decir las necesidades que tiene la población en adquirir una vivienda.

Así también se debe considerad la edad de la población, es decir la edad promedio en la que una persona adquiere una vivienda o tiene la necesidad de adquirir una vivienda, en este caso se considera la edad promedio que es entre 20 y 34 años en el cual las familias forman un hogar y por lo tanto adquieren un crédito hipotecario para adquisición de una vivienda.

En el Ecuador la tasa de natalidad en el año 2020 cayo considerablemente, la tasa de natalidad en el Ecuador (número de nacimientos por cada mil habitantes en un año) fue en 2020 del 17,04%, y el índice de Fecundidad (número medio de hijos por mujer) de 2,05; el hecho de que Ecuador tenga un índice de fecundidad inferior a 2,1 por mujer (fecundidad de reemplazo), supone que no se garantiza una pirámide de población estable.

Si miramos la evolución de la Tasa de Natalidad en Ecuador vemos que ha bajado respecto a 2019, en el que fue del 17,34%, al igual que ocurre al compararla con la de 2010, en el que la natalidad era del 21,89%.

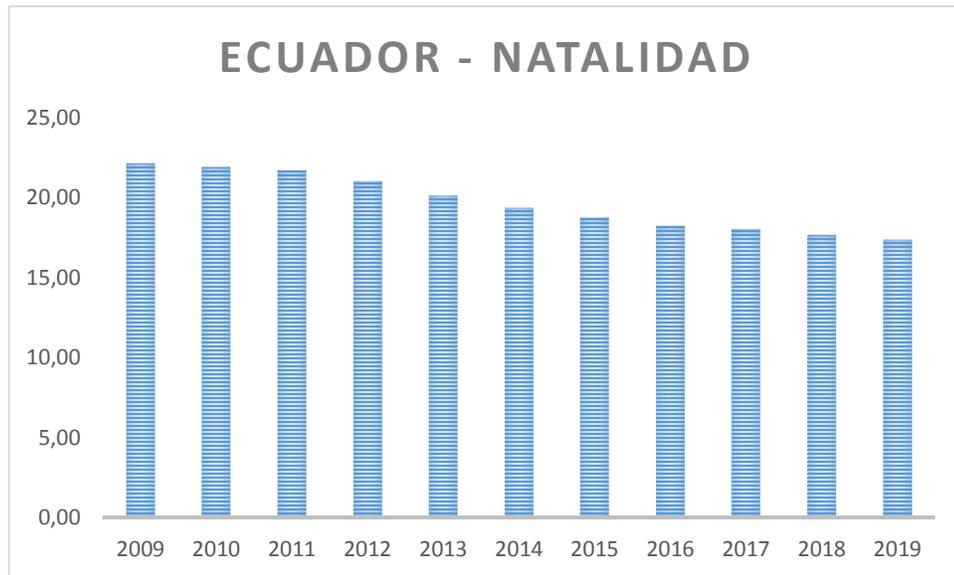
### **Tabla 31**

*Tasa de Natalidad en el Ecuador.*

<b>AÑO</b>	<b>TASA DE NATALIDAD</b>
2009	22,14
2010	21,89
2011	21,70

2012	21,00
2013	20,10
2014	19,34
2015	18,74
2016	18,22
2017	18,00
2018	17,66
2019	17,34

*Nota:* Adaptado de “Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 16.* Tasa de natalidad en el Ecuador desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

De las tasas de natalidad en el Ecuador desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 la tasa de natalidad ha ido disminuyendo considerablemente hasta el año 2019, así como también según el INECC en el año 2020 fue el año que la tasa de natalidad cayó con más fuerza, algunos especialistas consideran que fue por la

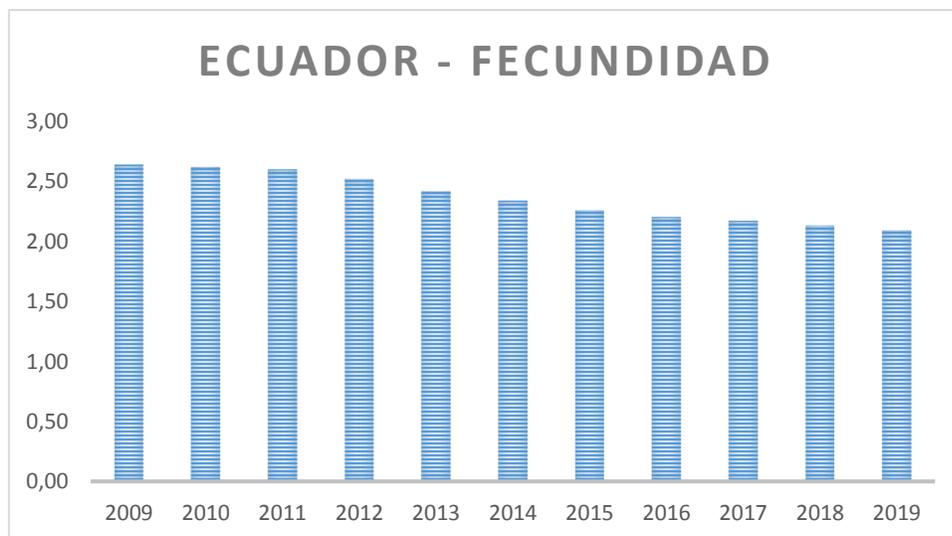
pandemia, aunque los estudios realizados en los últimos años demuestran que hoy en día las mujeres ya no tienen como prioridad tener hijos ya que prefieren insertarse en mundo laboral, continuar con su estudios, acceder métodos anticonceptivos, o postergar el tiempo de ser madres y hacerlo en edad promedio de 35 a 40 años y por ende hoy en día vemos que las familias están conformadas solo con un hijo o máximo dos, y esto hace años atrás era totalmente diferente ya que en muchos casos las familias estaban conformadas con un promedio de 4 a 6 hijos.

**Tabla 32**

*Tasa de Fecundidad en el Ecuador.*

<b>AÑO</b>	<b>TASA DE FECUNDIDAD</b>
2009	2,64
2010	2,62
2011	2,60
2012	2,52
2013	2,42
2014	2,34
2015	2,26
2016	2,20
2017	2,17
2018	2,13
2019	2,09

*Nota:* Adaptado de “Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 17.* Tasa de fecundidad en el Ecuador desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

De las tasas de fecundidad en el Ecuador desde el año 2009 al 2019 se puede inferir que desde el año 2009 la tasa de fecundidad ha ido disminuyendo considerablemente hasta el año 2019, siendo el año 2019 el más bajo y por ende hoy en día las familias ya no tiene como una prioridad construir una vivienda o comprar ya que cada vez la economía del país está en crisis, en la población existe otras prioridades, las mujeres en muchos casos ya no quieren tener hijos y si lo tienen solo está conformada su familia por tres personas es decir la madre el padre y un hijo.

La considerable disminución en las tasas de natalidad en los últimos años conduce a un nivel de población menor al de años anteriores como el de los 70’s u 80’s y esta situación afecta de manera negativa a la formación de nuevos núcleos familiares hoy en día; es decir en la actualidad existe un menor número de personas que desean adquirir una vivienda propia ya que los niveles de vida son diferentes, el núcleo familiar es más reducido y la economía en el país está en decrecimiento.

Nos encontramos en un momento en el que las pirámides de población se están invirtiendo, cada vez la población joven es menor y la población adulta y anciana

mayor. Este envejecimiento de la población supone un grave problema para el mercado hipotecario, ya que es la gente joven la que constituye hipotecas.

### **Factores económicos y financieros**

En el presente estudio uno de los factores que predominan en el otorgamiento de créditos hipotecarios es el económico y financiero ya que el factor economía es un limitante al momento de querer acceder a un crédito hipotecario, es decir la capacidad de pago de muchas personas es el limitante por diversos motivos ya que para obtener un crédito hipotecario uno de los requisitos fundamentales es la capacidad de pago y en el Ecuador la estabilidad laboral de los ciudadanos es limitante, además existe mucho desempleo por lo que cada vez es más complicado acceder o poder pagar un crédito hipotecario.

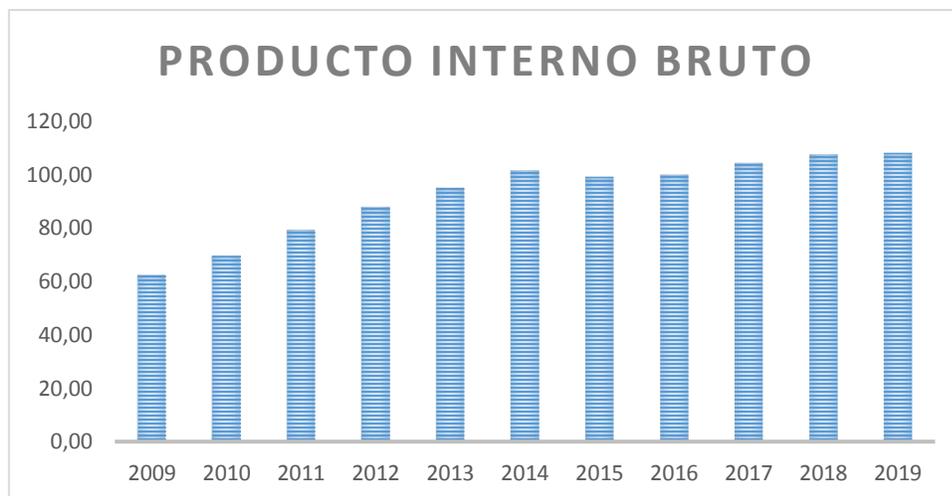
Otro de factores que influyen en el otorgamiento de los créditos hipotecarios por parte de las entidades financieras es que durante los años 2009 y 2019 los precios de las viviendas crecieron a un ritmo superior al de los ingresos familiares.

**Tabla 33**

*Producto Interno Bruto en el Ecuador.*

<b>AÑO</b>	<b>PIB</b>
2009	62,52
2010	69,56
2011	79,28
2012	87,92
2013	95,13
2014	101,70
2015	99,29
2016	99,94
2017	104,30
2018	107,60
2019	108,10

*Nota:* Adaptado de “Banco Mundial”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 18.* Producto Interno Bruto en el Ecuador desde el año 2009 al 2019. Adaptado de “Banco Mundial”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

El producto interno bruto en el Ecuador desde el año 2009 al año 2019 ha ido creciendo, aunque no en los términos esperados siendo los años 2018 y 2019 los más altos. El PIB en año 2009 ha sido uno de los más bajos, el país se ha ido recuperando año tras año, el crecimiento del PIB año tras año en el Ecuador presenta un crecimiento mínimo lo cual quiere decir que la capacidad productiva del país tanto de bienes y servicios no ha crecido en los términos esperados, pero sin embargo hay que destacar que cada año ha ido en aumento.

Con el análisis de los distintos factores que influyen en la concesión de créditos hipotecarios en el Ecuador se puede determinar que tanto la banca privada como la pública ofertan diferentes tipos de créditos hipotecarios y para cada necesidad, así como también existen una serie de requisitos para poder acceder a un crédito hipotecario, además se determina que cierto porcentaje de rentabilidad de las entidades financieras es debido a la demanda que existe en el país en cuanto a la adquisición de un crédito hipotecario, en la banca pública existe mayor rentabilidad en cuanto a créditos hipotecarios ya que desde el año 2009 se creó el BIESS, entidad que otorga en su gran mayoría créditos hipotecarios a un gran porcentaje de ciudadanos; pero en los últimos años la banca privada ha implementado ciertas estrategias y se ha enfocado en

presentar diversos tipos de créditos hipotecarios al alcance de la ciudadanía con el objetivo de posesionarse en el mercado con este tipo de producto y así generar mayor rentabilidad.

Algunas de las entidades financieras con las mejores tasas hipotecarias que cita Asobanca son las siguientes:

**Tabla 34**

*Tasas de Interés Hipotecarias.*

<b>ENTIDAD FINANCIERA</b>	<b>TASA DE INTERÉS (ANUAL)</b>
Banco Pichincha	8,45%
Banco Pacífico	8,99%
Banco Bolivariano	9,50%
Banco Guayaquil	11,33%
Cooperativa JEP	9,90%
BIESS	5,99% – 10,40%

*Nota:* Adaptado de “Asobanca”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Las tasas de interes de los creditos hipotecarios que ofertan las principales instituciones financieras son tasas competitivas que cada entidad financiera establece de acuerdo lo permitido por la ley pero cada vez las entidades financieras tiene que ajustar sus tasas debido a la competitividad que existe y hoy en dia las personas optan por tasas mas bajas y por ende por la entidad financiera que les oferta la tasa de intes mas baja del mercado.

**Tabla 35**

*Porcentaje del Valor del Inmueble.*

<b>ENTIDAD FINANCIERA</b>	<b>PORCENTAJE DEL VALOR DEL AVALÚO</b>
Banco Pacífico	80%
Banco Pichincha	80%
Banco Bolivariano	80%
Banco Guayaquil	70%

Banco Machala	70%
Cooperativa JEP	70%
	95% hasta \$90 000
BIESS	90% de \$90 000 a \$130 000
	85% de \$130 000 a \$200 000
	80% mayor a \$200 000

*Nota:* Adaptado de “Asobanca”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

Las entidades financieras al momento de ofertar un credito hipotecario cada una tiene politicas diferentes que las personas deben cumpli y una de ellas el porcentaje de financiacion y este va de acuerdo al valor del bien que se quiere adquirir y al tipo de prestamo que desee adquirir, y en este caso podemos observar el la entidad financiera que financia el 100% y hasta mas es el BIESS; de echo es la unica entidad financiera en el pais que financia de esa forma ya que las otras entidades financieras requieren que para otorgar un credito hipotecario el usuario debe tener un capital y lo demas le fanancia, caso contratrario no se le otorga el credito.

### **Tabla 36**

*Por Plazo de Préstamo.*

<b>ENTIDAD FINANCIERA</b>	<b>PLAZO (AÑOS)</b>
Banco Pacífico	hasta 20
Banco Pichincha	3 a 20
Banco Bolivariano	20 Nueva 15 Semi-usada (hasta 15 años de antigüedad)
Banco Guayaquil	Hasta 15
Banco Machala	20 Nueva 10 Semi-usada
Cooperativa JEP	20
BIESS	Hasta 25 en función a edad máxima que no debe ser mayor a 77 años

*Nota:* Adaptado de “Asobanca”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

El plazo que las entidades financieras otorgan a las personas cuando adquieren un credito hipotecario varia de acuerdo al tipo de credito que acceda y a la entidad financiera que le otorga, una vez mas vemos que el BIESS es la entidad financiera que

otorga un crédito hipotecario al plazo más largo del mercado esto es de hasta 25 años plazo caso contrario a las demás entidades financieras que lo máximo que puede financiar es a 20 años plazo.

El segundo objetivo planteado en la presente investigación y del estudio realizado se puede diagnosticar que el rol de la banca pública y privada en el Ecuador en cuanto a la concesión de créditos hipotecarios se basa en las diferentes entidades financieras que otorgan dichos créditos las cuales son:

- Banca pública
- Banca privada
- Financieras
- Mutualistas
- Cooperativas

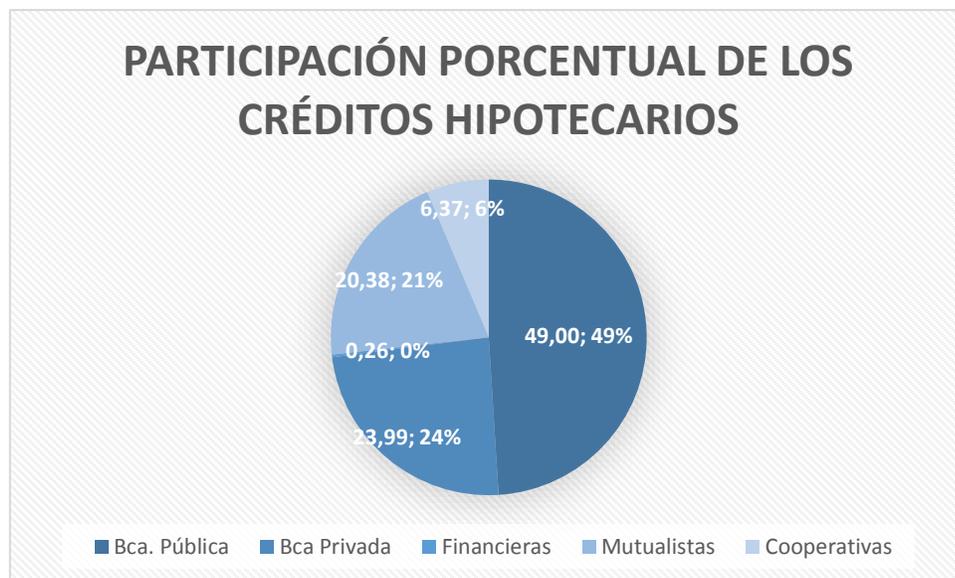
Todas estas entidades financieras cuentan con el servicio de otorgar créditos hipotecarios y para ello se ha analizado el porcentaje de participación que han tenido estas entidades financieras en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador.

**Tabla 37**

*Participación Porcentual de las Entidades Financieras en el Periodo 2009 al 2019 en el Ecuador.*

ENTIDAD FINANCIERA	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL
Bca. Pública	49,00
Bca Privada	23,99
Financieras	0,26
Mutualistas	20,38
Cooperativas	6,37

*Nota:* Adaptado de “Asobanca”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 19.* Participación porcentual de las entidades financieras en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador. Adaptado de “Asobanca”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

#### **Análisis e interpretación.**

En cuanto a la participación porcentual de los créditos hipotecarios en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador se puede apreciar la composición proporcional de los distintos actores del sistema financiero ecuatoriano involucrados en el otorgamiento de los créditos hipotecarios en el período 2009 al 2019, de los cuales se puede observar que la Banca Pública es quien concentra el mayor número de colocaciones en cuanto a créditos hipotecarios con un 49% del total de créditos hipotecarios quien se ha convertido en el principal actor, seguido por la banca privada el cual concentra un 24% de colocaciones del total de créditos; en tercer lugar se encuentra el sector mutualista que concentra el 21% de colocaciones; en cuanto lugar se encuentra las cooperativas con un 6% de colocaciones, sector que pertenece a la economía popular y solidaria y en último lugar se encuentra las financieras con un 0,26% de colocaciones.

El principal motivo por el cual la banca pública tiene el mayor porcentaje de participación en el mercado en cuanto a la colocación de créditos hipotecarios se debe a que a partir del año 2009 se creó el BIESS y es la entidad financiera que su objetivo

principal es otorgar créditos hipotecarios además oferta las tasas más bajas del mercado, así como también el tiempo más largo y es más accesible para las personas.

Ahora vamos a analizar el porcentaje de colocación de créditos hipotecarios desde el año 2009 al 2019 de las tres principales entidades financieras como son:

- Banca publica
- Banca privada
- Cooperativas

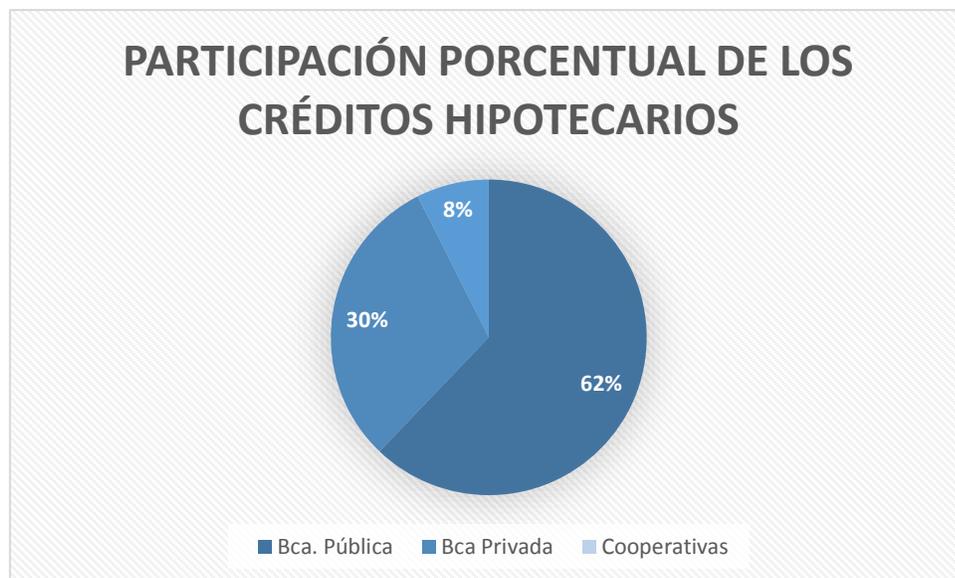
Estas bancas son las principales y las que han concentrado el mayor número de colocaciones durante el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador.

**Tabla 38**

*Participación Porcentual de las Principales Entidades Financieras en el Periodo 2009 al 2019 en el Ecuador.*

<b>ENTIDAD FINANCIERA</b>	<b>PARTICIPACIÓN PORCENTUAL</b>
Bca. Pública	61,75
Bca Privada	30,23
Cooperativas	8,02

*Nota:* Adaptado de “Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 20.* Participación porcentual de las entidades financieras en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador. Adaptado de “Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

#### **Análisis e interpretación.**

En cuanto a la participación porcentual de los créditos hipotecarios en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador se puede apreciar que entre las principales entidades financieras el otorgamiento de los créditos hipotecarios en el período 2009 al 2019, de los cuales se puede observar que la Banca Pública es quien concentra el mayor número de colocaciones en cuanto a créditos hipotecarios con un 62% del total de créditos hipotecarios quien se ha convertido en el principal actor, seguido por la banca privada el cual concentra un 30% de colocaciones del total de créditos; en tercer lugar se encuentra el sector cooperativista que concentra el 8% de colocaciones, esto en base al análisis de las tres entidades que mayor participación tiene en el mercado Ecuatoriano

Analizando las tres principales entidades financieras que abarcan la mayor parte del mercado financiero se puede observar que la banca pública es quien lleva la mayor parte de participación en el mercado debido a que el BIESS es quien se ha posesionado como el banco que mejores ofertas tiene en cuanto a créditos hipotecarios.

Una vez analizado el comportamiento de las principales entidades financiero se puede evidenciar que el mayor número de colocación lo realizan la Banca Pública y la Banca Privada, por lo tanto, vamos analizar el comportamiento de colocación de las principales entidades financieras en el periodo 2009 al 2019:

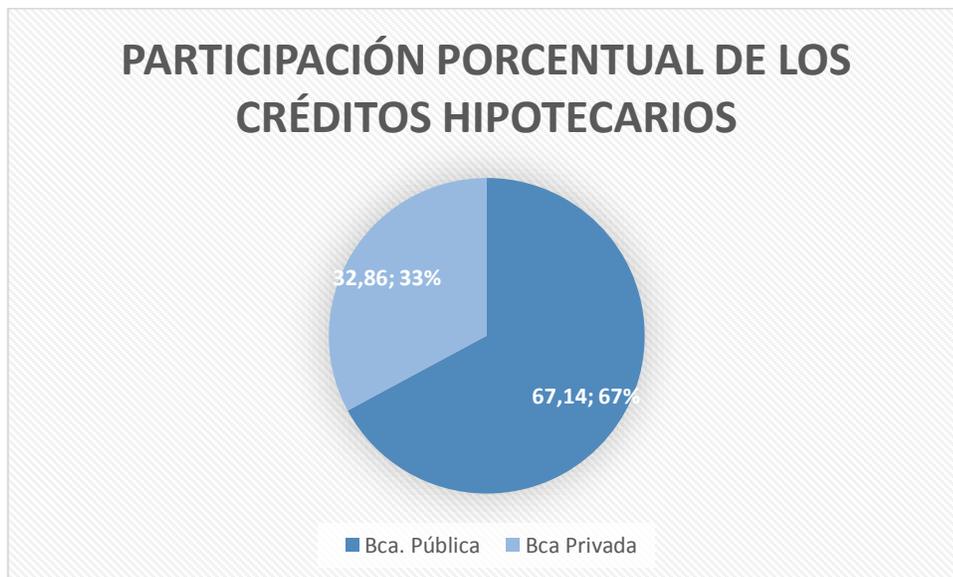
- Banca Publica
- Banca Privada

**Tabla 39**

*Participación Porcentual de las Dos Principales Entidades Financieras en el Periodo 2009 al 2019 en el Ecuador.*

ENTIDAD FINANCIERA	PARTICIPACIÓN PORCENTUAL
Bca. Pública	67,14
Bca Privada	32,86

*Nota:* Adaptado de “Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 21.* Participación porcentual de las entidades financieras en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador. Adaptado de “Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

## **Análisis e interpretación.**

En cuanto a la participación porcentual de los créditos hipotecarios en el periodo 2009 al 2019 en el Ecuador se puede apreciar que entre las principales entidades financieras como son la Banca Privada y la Banca Pública, el mayor número de colocación lo tiene la Banca Pública, esto se debe a que en el año 2009 se creó el BIESS es por esta razón que la Banca Pública es quien otorga mayor número de créditos hipotecarios con respecto a la Banca Privada.

Al analizar la participación en el mercado financiero el otorgamiento de créditos hipotecarios las entidades financieras públicas son quienes llevan la ventaja en relación a la banca privada esto se debe a que existen más restricción y el otorgamiento de crédito hipotecarios por parte de banca privada es más complejo, además de sus tasas de interés que es más alta, los requisitos que deben cumplir las personas para acceder a un crédito es más riguroso y más complejo y por esta razón muchas personas optan por hacer un crédito hipotecario en el BIESS que es una banca pública y en la banca privada realizan otro tipo de crédito.

## **Rol de la banca pública y la banca privada en la concesión de créditos hipotecarios**

Al diagnosticar el rol de la banca pública y la banca privada en la concesión de créditos hipotecarios se puede identificar que las instituciones privadas que más operación o créditos desembolsan no son las que mejores ventajas brindan al crédito hipotecario, sino más bien las que dan mayor facilidad y flexibilidad al momento de otorgar un crédito, otro factor importante también es que en el sector privado existe más variedad, es decir existen más entidades financieras que ofertan los créditos hipotecarios; sin embargo la banca pública le lleva una gran ventaja a la banca privada ya que el BIESS está enfocado principalmente al otorgamiento de créditos hipotecarios y oferta a una tasa de interés más baja que el sector privado, es por esta razón que muchas personas optan por solicitar un crédito hipotecario en la banca pública.

Las políticas del BIESS son mejores que las del resto del mercado, evidenciando así una mejora por parte de la banca pública a los problemas de vivienda dentro del país. Los créditos desembolsados por el BIESS desde su aparición muestran

una importante representación del mercado, pero no todas las personas pueden acceder a esta entidad, solo los afiliados al IESS y esto es lo que limita el efecto beneficioso de la participación del BIESS.

Dentro de los créditos hipotecarios existen varias limitaciones por parte de las instituciones que por salvaguardar sus carteras evitan brindar una solución a los déficits tanto cualitativos y cuantitativos de vivienda. Mostrando parámetros de medición de aceptación del crédito muy difíciles de ser cumplidos por las personas que desean adquirir un crédito hipotecario con ciertas características. Lo que muestra unas políticas excluyentes para el acceso a un crédito hipotecario. Y por tal motivo el BIESS ocupa gran porcentaje de créditos otorgados, porque sus requisitos no son muy altos como el del resto de instituciones financieras específicamente de la Banca Privada.

Otro de los motivos por los que la Banca Privada coloca en menor cantidad los créditos hipotecarios es debido a la nueva normativa propuesta por la asamblea en el 2012, hace que todas las instituciones financieras privadas no financien el 100% de la vivienda haciendo aun difícil que las personas puedan adquirir sus viviendas por medio de las instituciones privadas, y tengan que recurrir a la banca pública, haciendo que el mercado se concentre aún más en esta institución que crece a pasos agigantados y que a mediados del 2012 empieza a mostrar problemas de logística en la tramitología de sus créditos hipotecarios.

El hecho de no financiar el 100% es un problema para la banca privada ya que obliga a que los clientes por sus recursos propios o por otro financiamiento obtengan el 25% o el 30% restante para poder adquirir su vivienda, excluyendo del crédito hipotecario a las personas que no tengan ese porcentaje para su vivienda sea cual sea esta.

Dentro de este análisis se evidencia que ha existido durante el año 2009 al 2019 una importante labor por parte del gobierno central, ya que ha dinamizado el sector de los créditos hipotecarios con la ayuda del BIESS, sin embargo, esta medida no ayuda en su totalidad a disminuir el déficit habitacional en el país ya que los créditos del BIESS, son solo para afiliados excluyendo así a los no afiliados al seguro social,

también su política no ha sido constante ya que vemos que no existieron bonos emitidos de vivienda en el país.

El sector público no es el único con responsabilidad de que el mercado hipotecario sea excluyente para las personas de niveles socioeconómicos bajos. El sector privado en sus políticas de calificaciones es sumamente excluyente ya que las personas que buscan vivienda popular no cumple con los parámetros para la evaluación crediticia. Es por esto que se debe reestructurar las políticas de calificación de clientes, para con esto hacer que puedan las personas más necesitadas acceder a su vivienda.

### **Indagar la oferta pública y privada de los créditos hipotecarios en el Ecuador**

Con la presente investigación se ha podido indagar la oferta pública y privada de los créditos hipotecarios en el Ecuador de los cuales las instituciones financieras que ofrecen un crédito hipotecario son:

- Instituciones Estatales – Publicas
- Instituciones Privadas

Dentro de las instituciones Estatales - Publicas podemos detallar las siguientes:

- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV).
- COVIPROV - Compañía de Vivienda Provincial COVIPROV S.A.

Dentro de las instituciones Privadas podemos detallar las siguientes:

- Bancos
- Mutualistas
- Cooperativas

La oferta pública y privada de los créditos hipotecarios en el País es muy variada ya que existen varias instituciones financieras que ofertan este producto, así como también los usuarios que desean adquirir un crédito hipotecario deben cumplir con ciertos requisitos.

Además, la oferta pública es más elevada ya que muchas personas optan por realizar un crédito hipotecario en el BIESS, mientras que la oferta privada es más baja ya que no pueden competir con las tasas de interés que oferta la banca pública.

Ahora vamos a analizar la Operacionalización de las variables tanto dependiente como independiente planteadas dentro de la presente investigación.

### **Operacionalización de las variables**

#### **Variable dependiente:**

- Comportamiento del crédito hipotecario

#### **Definición conceptual:**

- El acceso a crédito hipotecario es una variable que se encuentra ya en el entorno financiero nacional y en especial en la Banca Pública y la Banca Privada. Y es la descripción de los montos que son desembolsados por instituciones financieras nacionales, para que las personas puedan adquirir su vivienda.

#### **Definición operacional:**

- El acceso a crédito se encuentra anclado al cumplimiento de varios requisitos de las instituciones para poder otorgar créditos, entre los que se encuentran; capacidad de pago, garantías, montos, plazos, intereses, entre otros requisitos.

#### **Nivel de medición:**

- Para una medición del acceso a crédito es importante analizar la cantidad de préstamos por parte de instituciones para vivienda.

#### **Indicadores:**

- Los principales indicadores son los cambios en el déficit de vivienda en el Ecuador, cantidad de préstamos concedidos por parte de instituciones financieras privadas y públicas, montos desembolsados por las instituciones financieras como créditos hipotecarios.

#### **Variable independiente:**

- Créditos facilitados por la banca privada y pública en el Ecuador

**Definición conceptual:**

- Es el estudio de cifras cualitativas y cuantitativas que han variado respecto de la población beneficiada para determinar cómo estas variables influyen para que las instituciones financieras otorguen créditos hipotecarios, y por otro lado como las personas se encuentran socio-económicamente para poder adquirir un préstamo hipotecario.

**Definición operacional:**

- Esta variable depende del entorno nacional con respecto a crédito, tasas de interés, políticas, etc. estas dispuestas por el mercado y reguladas por la variable independiente.

**Nivel de medición:**

- Para una medición del acceso a crédito es importante analizar la cantidad de préstamos hipotecarios por parte de instituciones tanto la banca privada y la banca pública.

**Indicadores:**

- Los principales indicadores son los cambios en el déficit de vivienda en el Ecuador, cantidad de préstamos por parte de instituciones financieras públicas y privadas, montos desembolsados por las instituciones financieras como créditos hipotecarios.

**Analizar el comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública**

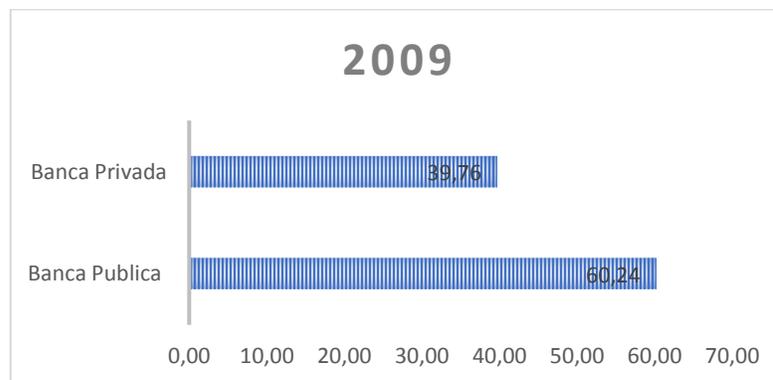
Dentro de la presente investigación como objetivo general tenemos analizar el comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador; el mismo que se procedió a analizar año por año el comportamiento del crédito hipotecario en el Ecuador.

**Tabla 40**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

2009	
Banca Publica	Banca Privada
585882838,85	386713592,60
60,24	39,76

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 22.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2009 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una participación mayor con un 60,24% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene un 39,76% de colocación de créditos hipotecarios, este incremento de colocación que ha tenido la banca pública se debe a que en el año 2009 se creó el BIESS y es la entidad financiera encargada de ofertar créditos hipotecarios, además de tener gran ventaja en relación a la banca privada debido a que las tasas de interés del BIESS son más bajas y también compro las deudas a las entidades financieras privadas.

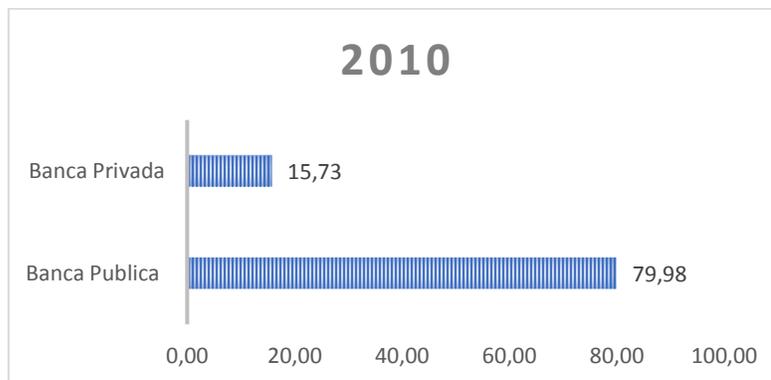
### **Tabla 41**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

2010
------

<b>Banca Publica</b>	<b>Banca Privada</b>
874992626,01	172096023,20
79,98	15,73

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 23.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2010 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una participación mayor con un 79,98% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene un 15,73% de colocación de créditos hipotecarios, el incremento en colocación en la banca pública se debe a que el BIESS entro en funcionamiento a partir del año 2010.

**Tabla 42**

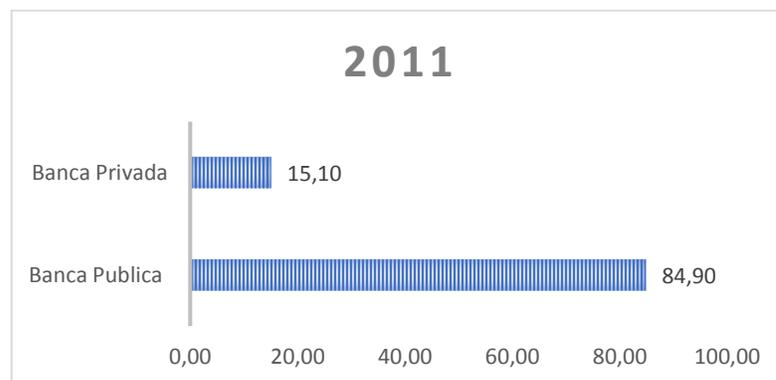
*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

<b>2011</b>	
<b>Banca Publica</b>	<b>Banca Privada</b>
967432455,44	172096023,20

84,90

15,10

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 24.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

### **Análisis e interpretación.**

Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2011 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una participación mayor con un 84,90% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene un 15,10% de colocación de créditos hipotecarios, el aumento en colocación en la banca pública continua aunque también se puede destacar que la banca privada ya hace esfuerzos por ir recuperando sus cifras, pese a que tiene que competir con tasas de interés totalmente diferentes.

### **Tabla 43**

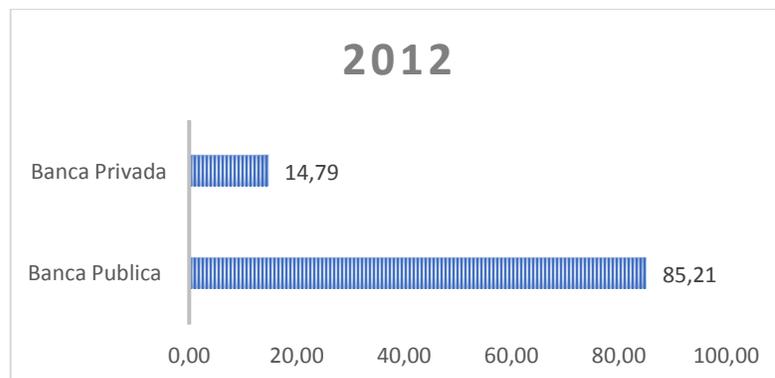
*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

<b>2012</b>	
<b>Banca Pública</b>	<b>Banca Privada</b>
952390702,11	165288640,35

85,21

14,79

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 25.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

#### **Análisis e interpretación.**

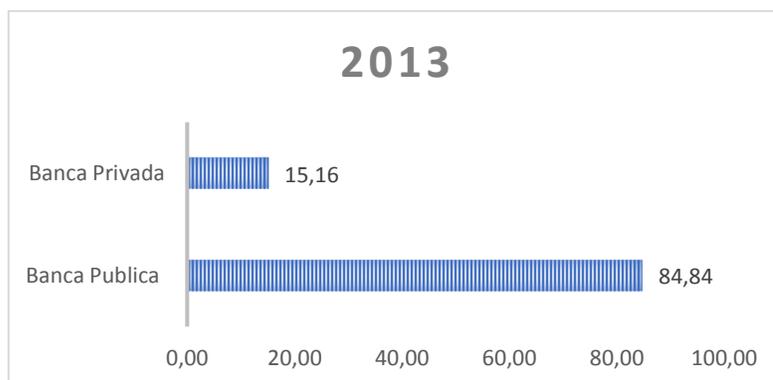
Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2012 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una participación mayor con un 85,21% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene un 14,79% de colocación de créditos hipotecarios, este crecimiento se debe también a que en el año 2012 el PIB creció en un 5.0% y esto obedeció al crecimiento de la demanda interna, tanto del consumo privado y público como de la formación bruta de capital fijo.

#### **Tabla 44**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

<b>2013</b>	
<b>Banca Publica</b>	<b>Banca Privada</b>
936247096,95	167259476,55
84,84	15,16

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 26.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2013 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una participación mayor con un 84% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene un 15,16% de colocación de créditos hipotecarios, este crecimiento se debe a que en el año 2013 el PIB fue de 3.2%; en el cual destaca positivamente el incremento de la Inversión Extranjera Directa en 20.2%, al pasar de USD 584.6 millones en el 2012 a USD 702.8 millones en el 2013, esto provoca que el país se recupere económicamente y por ende la banca pública puede otorgar más créditos hipotecarios y de esta forma crecer financieramente ya que hay liquidez en el país, además las personas optan por hacer este tipo de inversiones.

**Tabla 45**

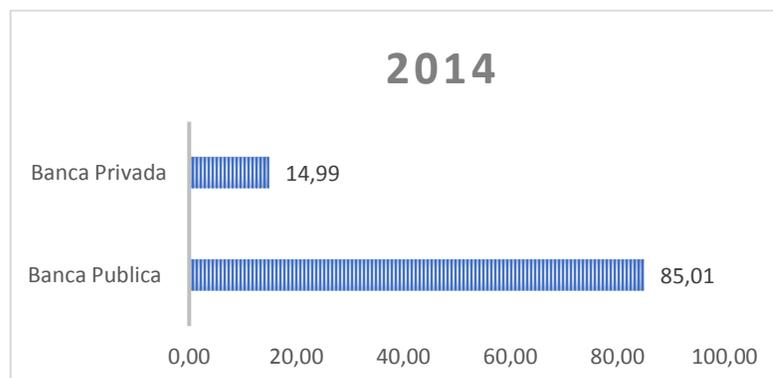
*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

<b>2014</b>	
<b>Banca Publica</b>	<b>Banca Privada</b>
897801051,12	158256174,51

85,01

14,99

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 27.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

#### **Análisis e interpretación.**

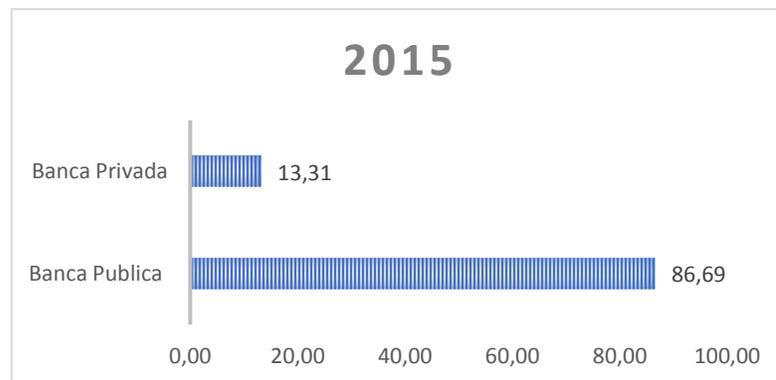
Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2014 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una participación mayor con un 85% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene un 15% de colocación de créditos hipotecarios, esto se debe a que en el año 2014 existió un incremento del PIB y como consecuencia existió un menor crecimiento de la inversión y del consumo privado.

#### **Tabla 46**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

2015	
Banca Publica	Banca Privada
979071196,24	150384450,10
86,69	13,31

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 28.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

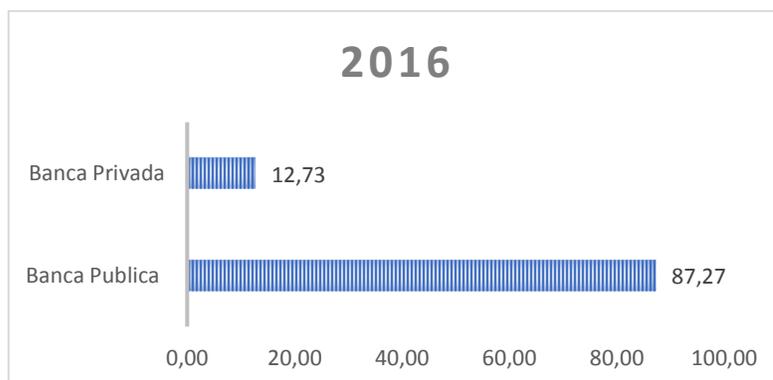
Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2015 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una mayor participación con un 86,69% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene una menor participación que es del 13,31% de colocación de créditos hipotecarios, esto se debe a que año tras año la banca pública ha tomado ventaja sobre la banca privada con respecto a la concesión de créditos hipotecarios, esto se debe a que el BIESS otorga los créditos hipotecarios a una tasa de interés mas bajo.

**Tabla 47**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

<b>2016</b>	
<b>Banca Publica</b>	<b>Banca Privada</b>
985246943,17	143717121,70
87,27	12,73

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 29.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

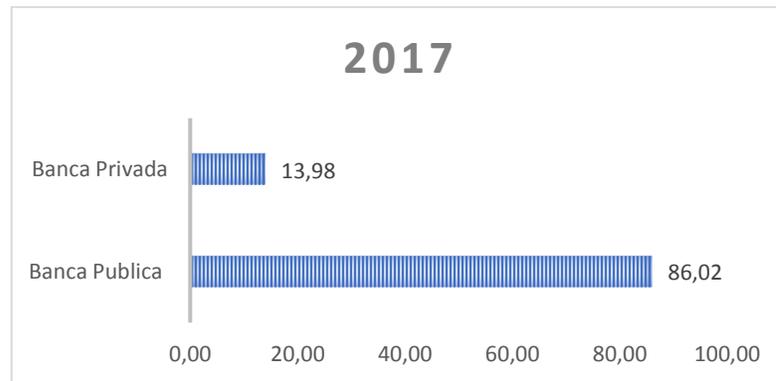
Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2016 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una mayor participación con un 87,27% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene una menor participación que es del 12,73% de colocación de créditos hipotecarios, en vista que en el año 2016 fue el terremoto lo cual el BIESS oferto con más fuerza los créditos hipotecarios para ayudar en la construcción de las viviendas destruidas, además se creó políticas públicas y convenios con BIESS para que los créditos hipotecarios seas concedidos con mayor facilidad.

**Tabla 48**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

2017	
Banca Publica	Banca Privada
846762962,12	137582760,96
86,02	13,98

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 30.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

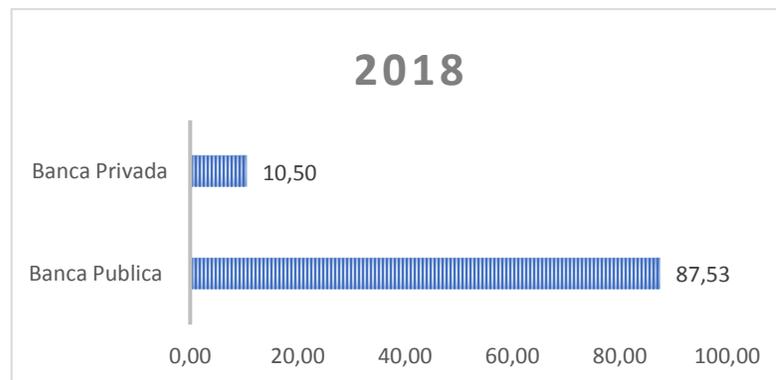
Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2017 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una mayor participación con un 86,02% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene una menor participación que es del 13,98% de colocación de créditos hipotecarios, esto se debe a que para acceder a un crédito hipotecario las políticas que mantiene la banca privada son muy estrictas y acceder a un crédito hipotecario mediante el BIESS el trámite es más sencillo.

**Tabla 49**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

<b>2018</b>	
<b>Banca Publica</b>	<b>Banca Privada</b>
898645987,70	107762480,95
87,53	10,50

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 31.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

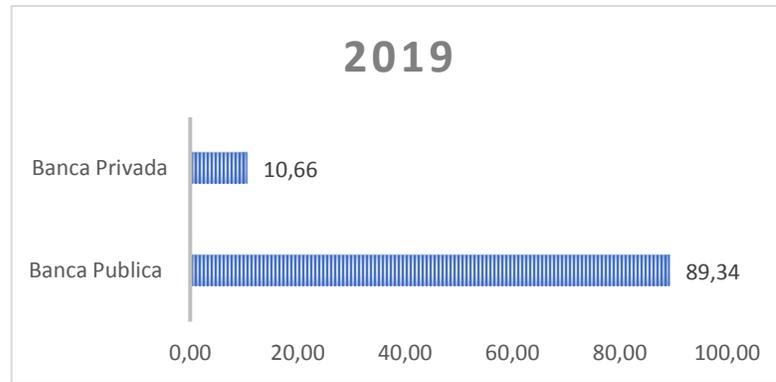
Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2018 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una mayor participación con un 87,53% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene una menor participación que es del 10,50% de colocación de créditos hipotecarios, la menor participación de la banca privada en cuanto a la concesión de créditos hipotecarios es que la banca privada oferta a una tasa más alta con respecto a la banca pública.

**Tabla 50**

*Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y Pública Durante el Periodo 2009 – 2019 en Ecuador.*

2019	
Banca Publica	Banca Privada
903542743,40	107762480,95
89,34	10,66

*Nota:* Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.



*Figura 32.* Comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador. Adaptado de “Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador”, por Jessenia Alexandra Molina Galeas, 2022.

**Análisis e interpretación.**

Analizando el comportamiento de los créditos hipotecarios en el Ecuador en el año 2019 se puede inferir en que la Banca Pública tiene una mayor participación con un 89,34% de colocación en cuanto a la Banca Privada que tiene una menor participación que es del 10,66% de colocación de créditos hipotecarios, pese a que la banca pública lleva mayor porcentaje de colocación en cuanto a créditos hipotecarios en al año 2019 existe una disminución por parte de población para acceder a un crédito hipotecario porque es probable que las personas registraron una actitud mucho más conservadora respecto de la posibilidad de adquirir una casa y también por la crisis económica que atraviesa el país.

## CONCLUSIONES

Con la investigación realizada en cuanto a los créditos hipotecarios de la banca pública y privada en el Ecuador durante el periodo 2009 al 2019 se puede concluir que al analizar en nivel de colocación de los créditos hipotecarios por la Banca Pública y la Banca Privada en el Ecuador las cifras demuestran que la Banca Pública, a través del BIESS oferta y coloca más créditos hipotecarios generando una ventaja sobre la banca privada.

El estudio señala que los factores que influyen en la concesión de los créditos hipotecarios en el país son:

Determinar los factores que influyen en la concesión de los créditos hipotecarios en el país y se basan principalmente en las políticas internas y externas de las entidades financieras para otorgar un crédito hipotecario; así como también la tasa de interés y cabe recalcar que el BIESS es una entidad Pública y tiene mayor demanda por la tasa de interés siendo esta uno de los factores principales por los que muchas personas prefieren a la banca Pública, existen también factores económicos que se basan principalmente en la economía del país, también está la estabilidad laboral, historial crediticio, son estos muchos de los factores que influyen al momento de otorgar un crédito hipotecario y el cual podemos concluir que la banca privada es más exigente y tiene mayor número de factores que limitan en ciertas ocasiones otorgar este tipo de créditos.

Realizando el análisis, como diagnóstico del rol que la banca (pública y privada) tiene en la concesión de los créditos hipotecarios, los pormenores permiten comprender la importancia de la Banca (Pública y Privada) en el Ecuador para el desarrollo económico y social al otorgar un crédito hipotecario. Aunque existen limitaciones por la complejidad de los requisitos y entidades financieras que mantienen políticas internas contrarias al otorgamiento de un crédito hipotecario; lo que resalta y evidencia la necesidad de la banca pública es una ventaja y tiene más flexibilidad en cuanto a los requisitos, para otorgar un crédito hipotecario, un factor que incide es la tasa de interés porque es más baja en cuanto a la tasa que oferta la banca privada. Ser más flexible, asequible y con superior oferta, permite no solo colocar una mayor cantidad de dólares

en el mercado, sino también posicionarse como mejor alternativa de corto plazo; siendo así que en el periodo 2009 al 2019 la participación de la banca pública en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios es del 67% y de la banca privada del 33%.

Al indagar la oferta pública y privada de los créditos hipotecarios en el Ecuador, la colocación que mantiene la banca pública en relación con la banca privada se puede concluir que la institución pública con sus condiciones más favorables que la banca privada, se debe a que el BIESS es la entidad que está enfocada principalmente en otorgar el crédito hipotecario. Al contrastar con las entidades financieras privadas donde, en el Ecuador, estos créditos relatan la historia de la banca y la banca privada tiene ciertas limitaciones por las políticas internas de cada entidad financiera. En el estudio realizada se puede evidenciar que el nivel de colocación de la banca pública es del 67% en relación a la banca privada que es del 33%.

De esta manera, el análisis del comportamiento del crédito hipotecario de la banca privada y pública durante el periodo 2009 – 2019 en Ecuador, demuestra una evolución adversa de los montos de crédito otorgados por la banca privada. Es evidente que el Estado debe cuidarse de generar desequilibrios entre los agentes económicos (públicos o privados), algo notorio en el mercado de créditos hipotecarios, debido a la menor participación por parte de la banca privada como consecuencia del mayor atractivo que ofertan las condiciones de la banca pública para el usuario y el efecto de la disminución en la rentabilidad para los bancos privados en término del interés aplicado al crédito.

## **RECOMENDACIONES**

Se recomienda que la banca privada realice ciertas modificaciones en cuanto a sus políticas internas y de esta forma sea más flexible y accesible para otorgar créditos hipotecarios, así como también otro de los factores que debería analizar y modificar es la tasa de interés, tasa que le permita ser más competitiva con la banca pública, y de esta forma le permitirá mejorar considerablemente las cifras que en muchos de los casos como lo hemos visto en la presente investigación está en gran desventaja con relación a la banca pública.

Se recomienda también que la banca privada y la banca pública creen mejoras en las condiciones hipotecarias que ofertan también es importante recalcar que en muchos de los casos los créditos hipotecarios se otorgan para un plazo extremadamente largo y esto hace que se convierta en un riesgo tanto para el sector financiero como para el usuario y en muchos de los casos por esta situación es que muchas personas optan por otro tipo de crédito ya que la mayoría de instituciones y principalmente el BIESS otorga créditos hipotecarios para largo plazo y esto hace que las personas terminen pagando una cantidad muy elevada de intereses y otros casos hasta han llegado a quebrar por estar atados a este tipo de créditos.

Además, se recomienda que exista mayor comunicación de los beneficios que obtienen de los créditos hipotecarios tanto de la banca privada como de la banca pública para que las personas puedan elegir la mejor opción, así como también conozcan que existe un tipo de crédito adaptado para cada necesidad con tasas de interés muy atractivas y con ciertos requisitos que deben cumplir los usuarios para acceder a un crédito hipotecario.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, M., Velasco, J., & Herrera, G. (2012). Impacto económico y social producido en la población urbana de la catacumba como consecuencia de los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS y la banca privada. *Proyecto de tesis. Ambato, Ecuador: Escuela superior politécnica del Ecuador*, 7.
- Aguirre, D., & Andrago, S. (2011). Preferencias en el uso de productos y servicios financieros que ofrecen las instituciones del Sistema Financiero Regulado ecuatoriano. *Bachelor's thesis, QUITO/UTPL/2011*, 1.
- Areses, V. (2007). Empresa constructora. *Módulo 10*, 3.
- Asobancaria. (1999). Naturaleza y funciones del sistema financiero. *Asobancaria*.
- Astudillo, S. (2009). El Sistema Financiero para la Vivienda en el Ecuador .
- Avellán Herrera, N. (2015). Los créditos hipotecarios y su incidencia en los niveles de rentabilidad en la banca privada . *Master's thesis, Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría. Dirección de Posgrado*.
- Bancaria, J. (2012). Normas generales para las instituciones del sistema financiero. *Resolución, 2217(Art 6.), Sección III*.
- BBVA. (21 de Enero de 2019). Obtenido de <https://www.bbva.com/es/podcast-las-mujeres-tienen-que-poder-alcanzar-sus-suenos-jessica-hernandez/>
- BIESS. (2017). Créditos Hipotecarios BIESS. *Biess vivienda terminada*, 3.
- BIESS. (Enero de 2021). *Tasas de Interés [Imagen]*. Obtenido de BIESS: <https://www.biess.fin.ec/files/ley-transparencia/tarifario/2021/tasas%20de%20interes%20ENERO%202021.pdf>
- Calderón Salazar, J., & Yugcha Espinoza, L. (15 de Septiembre de 2014). *Repositorio digital de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo*. Obtenido de ANÁLISIS COMPARATIVO DEL BANCO DEL INSTITUTO

ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y LA BANCA PRIVADA EN  
LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. PERIODO 2009-2013:  
<http://repositorio.uees.edu.ec/123456789/975>

- Calero, J. L. (2000). *Investigacion Cualitativa y Cuantitativa* .
- Camino Mogro, S., Uzcátegui Sánchez, C., & Moran Cruz, J. (2016). Estructura de mercado del sistema bancario ecuatoriano: concentración y poder de mercado. *PRE-PRINT*, 4.
- Carlino, H., Netto, M., Suarez, E., & Vasa, A. (2017). La Contribución de la Banca Pública de Desarrollo a los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los países de América Latina y el Caribe. *Inter-American Development Bank*, 16.
- Castillo, A. (1995). Organismos no gubernamentales, definición, presencia y perspectivas. *Querétaro, México: Unión de Esfuerzos Campesinos*.
- Chiriboga, R. (2005). *Diccionario técnico financiero ecuatoriano*. *Jokama*.
- Corona, E., Bejarano, V., & Gonzalez, J. (2014). Análisis de estados financieros individuales y consolidados. *UNED - Universidad Nacional de Educación a Distancia*, 87 - 88.
- Cuervo, A., Rodriguez, L., Calvo, A., & Parejo, J. (2012). *Manual del Sistema Financiero Español*. *Editorial Planeta, S.A.*, 1.
- Dayé, M., Houssa, R., & Reding, P. (2015). *Po-licy instruments to improve MSMEs access to ex-ternal financing in developing countries*. Obtenido de <https://econpapers.repec.org/paper/nambefdwp/0106.htm>
- Ecuador, A. N. (12 de Septiembre de 2014). Código Orgánico Monetario y Financiero . *Registro Oficial*. Quito: LEXIS Inteligencia Jurídica.
- Ecuador, S. d. (2019). *Superintendencia de Bancos del Ecuador*. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/category/entidades-controladas/>
- Ekos. (2017). *Negocios*. *Ekos*.

- Esquivel , H., & Hernández, U. (2007). Crecimiento económico, información asimétrica en mercados financieros y microcréditos. *Economía, Sociedad y Territorio*, 773.
- Fernandez, F., Gonzalez, M., Ruza , C., & Curbera, P. (2009). Introducción al sistema financiero. *UNED cuadernos*, 24.
- Financieros, T. (24 de Enero de 2019). *TerminosFinancieros*. Obtenido de <http://www.terminosfinancieros.com.ar/definicion-financiacion-46>
- Freel, M., Carter, S., Tagg, S., & Mason, C. (2012). The latent demand for bank debt: Characterizing “discouraged borrowers.” . *Small Business Economics*, 399.
- Gonzales Arrieta, G. (2002). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Serie financiamiento del desarrollo*, 13.
- House, B. (22 de Mayo de 2015). *Concepto de banca pri*. Obtenido de [http://www.housebanc.com/Banca\\_Privada/Ofer%20ta%20de%20productos%20de%20banca%20privada/concepto\\_banca\\_privada.htm](http://www.housebanc.com/Banca_Privada/Ofer%20ta%20de%20productos%20de%20banca%20privada/concepto_banca_privada.htm)
- INEC. (2010). Censo de Población Vivienda INEC . *SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y ASENTAMIENTOS HUMANOS - SHAH*.
- Kampel, D., & Rojze, A. (2004). *Algunas reflexiones sobre el rol de la banca pública*. Obtenido de CEFID-AR: <http://www.cefid-ar.org.ar/documentos/AlgunasReflexionessobreelRoldela-BancaPublica-2004.pdf>.
- Kampel, D., & Rojze, A. (s.f.). *Algunas reflexiones sobre el rol de la banca pública*. Obtenido de CEFID-AR: <http://www.cefid-ar.org.ar/documentos/AlgunasReflexionessobreelRoldelaBancaPublica-2004.pdf>. Google Scholar
- King Mantilla, K. (2019). Banca pública, seguridad social y acceso a financiamiento de vivienda en Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales y Humanas de la Universidad Politécnica Salesiana*, 119-139.

- Lorenzana, D. (26 de Septiembre de 2013). *Pymes y Autónomo*. Obtenido de <https://www.pymesyautonomos.com/administracion-finanzas/cual-es-la-diferencia-entre-liquidez-y-solvencia>
- Marshall, W. (2007). El papel de la banca pública en las crisis financieras de Argentina y Uruguay. *Problemas del Desarrollo*, 29.
- Martin, P. (Octubre de 2014). *Política Económica: Crecimiento Económico, Desarrollo Económico, Desarrollo sostenible*. Obtenido de Revista Internacional del Mundo económico y del derecho: <http://www.revistainternacionaldelmundoeconomicoydelderecho.net>
- Micco, A., Panizza, U., & Levy, Y. (2007). *Reappraisal of State-Owned Banks*. Obtenido de Economía: <https://doi.org/10.1353/eco.2007.0015>
- Montalvo, J. (2007). El sector inmobiliario español a principios del Siglo XXI: entre la demografía y las expectativas. *Revista económica de Castilla-La Mancha*, 11, 57-79.
- Monte de Oca, J. (24 de Enero de 2019). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/consumo.html>
- Mora Enguidanos, A. (2009). Diccionario de Contabilidad, Auditoria y control de Gestion. *ECOBOOK*.
- Morales Castro, J., & Morales Castro, A. (2014). Crédito y Cobranza. *Grupo Editorial Patria*, 23.
- Mosquera, R., & Vaca, L. (2013). Perspectivas del sistema financiero. *Gestión*, 42-45.
- Murillo, S. (20 de Diciembre de 2021). El déficit de vivienda en Ecuador, no solo es un problema numérico sino de calidad. *EL TELÉGRAFO*.
- Nieto, E. (2013). Reforma Financiera. Ciudad de México. *Distrito Federal, México*, 7.
- Peláez Rodríguez, E. (2011). Crisis financiera y crisis económica. *Cuadernos de formación*, 12.

- Peón, D. (2019). *Sesgos de comportamiento en los mercados de crédito*. Obtenido de Papeles de Economía Española: <https://www.proquest.com/openview/5007cef88732bb2b4b3b815711e739d6/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2032638>
- Redondo, J. (2007). Crecimiento y especulación inmobiliaria en la economía española. *Principios, Estudios de Economía Política*, 8.
- Salgado, W. (2010). *Banca de desarrollo en el Ecuador*. Santiago de Chile: Sección de Estudios del Desarrollo.
- Sánchez Galán, J. (24 de Enero de 2019). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/propiedad-inmobiliaria.html>
- Seguros, S. d. (17 de Septiembre de 2014). *Superintendencia de Bancos y Seguros*. Obtenido de [http://www.sbs.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/nueva\\_codificacion/todos/L1\\_IX\\_cap\\_II-1.pdf](http://www.sbs.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/nueva_codificacion/todos/L1_IX_cap_II-1.pdf)
- Sevilla , A., & Pedrosa, S. (24 de Enero de 2019). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/dinero.html>
- Sevilla Arias, A. (24 de Enero de 2019). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com/definiciones/inflacion.html>
- Tello Cabello, S. (2013). El título de crédito hipotecario negociable. *Lex*, 173.
- Villar, L., Briozzo, A., Pesce, G., & Fernández, A. (2016). El rol de la banca pública en el financiamiento a pymes. Estudio comparativo para la Argentina y Brasil . *Desarrollo y Sociedad*, 205.
- Zambrano, A. (2019). La inversión pública en el cantón El Empalme, provincia del Guayas, y su efecto en las condiciones de vida de la población, periodo 2014-2017. *Repositorio Digital Universidad de Guayaquil*, 34.



Presidencia  
de la República  
del Ecuador



Plan Nacional  
de Ciencia, Tecnología,  
Innovación y Saberes



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

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Jessenia Alexandra Molina Galeas** con C.C: # 0202509394 autora del trabajo de titulación: **Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública en el Ecuador 2009 – 2019**, previo a la obtención del título de **MAGISTER EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 02 de octubre del 2023



---

Nombre: Jessenia Alexandra Molina Galeas,  
C.C: 0202509394



## **REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA**

### **FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE GRADUACIÓN**

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública en el Ecuador 2009 – 2019		
<b>AUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Molina Galeas Jessenia Alexandra		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Chávez García Jack Alfredo		
<b>INSTITUCIÓN:</b>	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
<b>UNIDAD/FACULTAD:</b>	Sistema de Posgrado		
<b>MAESTRÍA/ESPECIALIDAD:</b>	Maestría en Finanzas y Economía Empresarial		
<b>GRADO OBTENIDO:</b>	Magister en Finanzas y Economía Empresarial		
<b>FECHA DE PUBLICACIÓN:</b>	2 de octubre del 2023	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Comportamiento del Crédito Hipotecario de la Banca Privada y la Banca Pública		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Banca Pública, Banca Privada, Crédito Hipotecario		

#### **RESUMEN/ABSTRACT (150-250 palabras):**

La presente investigación está enfocada en analizar detenidamente los factores que influyen en la concesión de los créditos hipotecarios tanto en la banca pública como en la privada en el Ecuador durante el periodo del 2009 al 2019. El estudio realizado hace un análisis al Sistema Financiero Ecuatoriano, así como también se ha contrastado con el desarrollo económico, las condiciones y características generales de las políticas crediticias en el área de los créditos hipotecarios, analizando el rol que cumple la banca pública y privada, en el país se ha podido determinar su participación en el Sistema Financiero Ecuatoriano, describiendo los factores que generan el crecimiento de la cartera de créditos hipotecarios, a fin de resaltar los elementos que conllevan a un eficiente manejo de la cartera. Encauzando principalmente en las políticas, estrategias, procedimientos, métodos e inclusive de la aplicación de recursos materiales y humanos, con el objetivo de conocer los factores que impulsan el crecimiento de la cartera de la banca pública y privada en el Ecuador. El estudio permite demostrar que, durante el periodo analizado, es el BIESS principalmente quien más oferta y coloca créditos hipotecarios, a pesar de las limitaciones



resaltadas como por ejemplo la exigencia de requisitos complicados, ya que tiene condiciones más favorables y flexibles frente a la banca privada.

<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +593-4-0993475189	E-mail: jessenia.molina.1995@gmail.com
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> Econ. Ma. Teresa Alcívar Avilés, Ph.D.	
	<b>Teléfono:</b> 0990898747	
	<b>E-mail:</b> maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec	
<b>SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA</b>		
<b>Nº. DE REGISTRO (en base a datos):</b>		
<b>Nº. DE CLASIFICACIÓN:</b>		
<b>DIRECCIÓN URL (tesis en la web):</b>		