



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL

TRABAJO DE TITULACION:

**“La creación del banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su Incidencia en el desarrollo del sector de la construcción desde el año 2010 – 2015”**

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

ELABORADO POR:

Ing. Fanny Cecilia Pivaque Calle

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACION:

Econ. Jack Chávez García, Mgs.

Guayaquil, 30 de octubre del 2019.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**SISTEMA DE POSGRADO**

**CERTIFICACIÓN**

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por la Ing. Fanny Cecilia Pivaque Calle, como requerimiento parcial para la obtención del grado académico de Magister en finanzas y economía empresarial.

Guayaquil, 30 de octubre del 2019

**DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACION**

---

Econ. Jack Chávez García, Mgs.

**REVISORES**

---

Ing. Quim. María J. Alcívar Avilés, Mgs.

---

Econ. Carlos Martínez, Mgs.

**DIRECTORA DEL PROGRAMA**

---

Econ. María Teresa Alcívar, PhD.



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

**MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL**  
**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

YO, Fanny Cecilia Pivaque Calle

DECLARO QUE

El trabajo de titulación: **“La creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su incidencia en el desarrollo del sector de la construcción desde el año 2010 – 2015”**, previa a la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y Economía Empresarial, 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 de la tesis del Grado Académico en mención.

Guayaquil, 30 de octubre del 2019.

LA AUTORA

---

Ing. Fanny Cecilia Pivaque Calle



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMAS DE POSGRADO

MAESTRÍA EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL

**AUTORIZACIÓN**

Yo, Ing. Fanny Pivaque Calle

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **“La creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su incidencia en el desarrollo del sector de la construcción desde el año 2010 – 2015”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

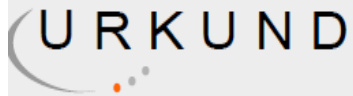
Guayaquil, 30 de octubre del 2019.

LA AUTORA

---

Ing. Fanny Pivaque Calle

## REPORTE URKUND



### Urkund Analysis Result

Analysed Document: tesis de Ing.Fanny Pivaque.pdf (D54470979)  
Submitted: 18/07/2019 1:21:00  
Submitted By: maria.alcivar10@cu.ucsg.edu.ec  
Significance: 4 %

#### Sources included in the report:

Fanny Pivaque 05122018.pdf (D47621078)  
<https://rlinpelicula.weebly.com/blog/iess-prestamos-hipotecarios-construccion>  
<https://creditobescu.weebly.com/home/category/all/69d0f65eb-994c-4909-817e-809301efd531>

#### Instances where selected sources appear:

16

## **Dedicatoria**

Dedico esta tesis de grado a mi familia, hijos, compañeros, amigos y todos quienes durante todo este tiempo compartieron sus alegrías y tristezas conmigo y se convirtieron en mi mejor apoyo; en especial a mi padres quienes estaban allí a mi lado cuando las fuerzas me abandonaban y me daban aliento para seguir adelante, sin esperar nada a cambio, más que verme cristalizar mi meta.

## **LA AUTORA**

**Ing. Fanny Cecilia Pivaque Calle**

## **Agradecimientos**

A ti mi Dios Padre por permitirme concluir una etapa más en mi vida, eres quien me fortaleció en los momentos más difíciles abriéndome cada puerta para que pueda culminar mi maestría, gracias a ti jamás me sentí desamparada y pude hacer frente a todo obstáculo.

A mis padres Víctor Pivaque y Mercedes Calle por su gran apoyo y enseñarme a ser una persona con valores éticos y morales, por ser mi guía cada día de mi vida.

A mis hermanas Sonia y Diana por apoyarme en la finalización de este objetivo que aunque ha sido muy difícil por todas las obligaciones que actualmente tengo que cumplir como madre, hija, hermana pero estuvieron allí cada día alentándome cuando me sentía desmotivada.

A mis hijos Carol, Erick y Gabriel, ya que fueron quienes estuvieron a mi lado alentándome sin juzgarme por no poder estar con ellos y dándome ese amor incondicional en las largas horas frente a la computadora, robándole a ellos su tiempo con mamá.

A mi director de tesis de una manera especial, ya que aunque muchas veces quizás no cumplí sus expectativas, no tengo más que palabras de agradecimiento hacia él, sé que él tiene mucho mérito para que pudiera culminar este trabajo por su gran paciencia y compartir sus conocimientos con esta humilde servidora.

LA AUTORA

Ing. Fanny Cecilia Pivaque Calle

## Tabla de Contenido

### Capítulo I

<b>Generalidades de la Investigación</b>	6
Antecedentes	6
Planteamiento del problema.	10
Delimitación temporal	11
Delimitación de la zona de estudio	11
Justificación y alcance.	11
Justificación teórica.	11
Justificación practica	12
Objetivos de la investigación	13
Objetivo generales.	13
Objetivos específicos.	13
Marco Teórico	13
Hipótesis	13
Variables	14
Marco Legal	14
Marco Conceptual.	16
Marco Metodológico	17
Recolección de datos.	18
Métodos alineados al método científico.	18
Fuentes de la investigación	19
Tipo de muestra.	20
Tipo de encuesta.	20
Tipo de entrevista.	21
La observación	21



## Capítulo II

<b>Análisis y evolución del sector de la construcción en el Ecuador antes y después de la creación del Biess.</b>	22
Definición del sector de la construcción.	22
Antecedentes Generales.	22
Recursos necesarios en el proceso de la construcción.	23
Integrantes del Mercado de la construcción.	23
Análisis del Sector de la construcción 2010 – 2015	24
Índices de precios periodo 2015-2016	26
Principales Provincias con mayores proyectos inmobiliarios en el año 2014.	28
Proyectos de construcción clasificados por tipo de obra año 2014	28
Proyectos de construcción por el tipo de cimientos año 2014	29
Cimientos de hormigón armado	29

## Capítulo III

<b>Análisis y evolución del sector inmobiliario en el Ecuador antes y después de la creación del BIESS.</b>	33
Antecedentes.	33
Etapas de la evolución del sector inmobiliario	33
Evolución de acuerdo al uso y tipo de materia prima.	36
Valor de precio por metro cuadrado en el Ecuador.	38
Oferta y demanda inmobiliaria	38
Principales factores que dinamizan el sector inmobiliario	40
Compañías inmobiliarias en el Ecuador	41
Reglamentos de las empresas inmobiliarias	41
Quiénes intervienen en los Negocios fiduciarios dentro del sector inmobiliario	43
Principales productos fiduciarios	43

## Capítulo IV

<b>Análisis y evolución del sector de financiero en el Ecuador antes y después de la creación del Biess.</b>	46
Antecedentes	46

Sistema Financiero Nacional	46
Entidades financieras públicas en el Ecuador	47
Entidades financieras privadas en el Ecuador	48
Operaciones que realizan las entidades financieras del sector público y privado del Ecuador	48
Operaciones del sector financiero popular y solidario	49
Como se regula el Sistema Financiero en el Ecuador	49
Junta de Política y regulación Monetaria y Financiera	49
Superintendencia de bancos.	50
Objetivos de la Superintendencia de bancos	50
Superintendencia de Economía Popular y Solidaria	51
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros	51
Antecedentes de la banca privada en el Ecuador.	52
Consolidado de cartera de vivienda a nivel nacional período 2009- 2015	60
<b>Capítulo V</b>	
<b>Análisis de funcionamiento del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.</b>	61
Antecedentes.	61
Misión, Visión, Valores, Políticas y Objetivos del BIESS.	62
Productos que ofrece el BIESS	62
Préstamos Hipotecarios.	62
Listado de entidades financieras autorizadas para firmar de convenio con Biess	63
Préstamos Quirografarios	65
Préstamos Prendarios	66
Crédito prendario inmediato y sin garante	66
Banco de Inversión	67
Administración de fondos de inversión	67
Evolución de operaciones ejecutadas por el BIESS desde octubre 2010 – diciembre 2015	68
Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2010	68
Análisis de préstamos hipotecarios año 2011.	69

Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2012	69
Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2014	70
Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2015	71
Consolidado de operaciones crediticias entregadas por el BIESS 2010-2015	71
Evolución de estadísticas de familias que cuentan con vivienda en el Ecuador	73
Factores que llevaron al éxito al B.I.E.S.S	74
<b>Capítulo VI</b>	
<b>Discusión de los resultados.</b>	75
Estructura de entrevista a funcionario del Biess	75
Resultados de la recolección de datos.	77
Conclusiones	79
<b>Recomendaciones</b>	81
<b>Referencias Bibliográficas</b>	82
<b>Apéndices</b>	84

## Índice de Tablas

Tabla 1	Comparativo De Precios De Materiales De Construcción.....	27
Tabla 2	Provincias Con Mayores Proyectos Inmobiliarios Año 2014.....	28
Tabla 3	Proyectos De Construcción Clasificados Por Tipo De Obra Año 2014.....	28
Tabla 4	Proyectos Ejecutados Según Tipos De Cimientos Año 2014.....	31
Tabla 5	Estadísticas De Crecimiento Población En Ecuador.....	38
Tabla 6	Estadísticas De Oferta De Vivienda En El Ecuador 2010-2015.....	39
Tabla 7	Estadísticas De Cartera De Viviendas Año 2009.....	53
Tabla 8	Estadísticas De Cartera De Vivienda Año 2010.....	54
Tabla 9	Cartera De Vivienda Año 2011.....	55
Tabla 10	Estadísticas De Cartera De Vivienda Año 2012.....	56
Tabla 11	Estadísticas De Cartera De Vivienda Año 2013.....	57
Tabla 12	Estadísticas De Cartera De Vivienda Año 2014.....	58
Tabla 13	Estadísticas De Cartera De Vivienda Año 2015.....	59
Tabla 14	Consolidado De Préstamos Hipotecarios 2010-2015.....	72
Tabla 15	Factores Que Llevaron Al Éxito Al Biess.....	74
Tabla 16	Mapa De Operacionacinalizaciòn De Variables.....	84
Tabla 17	Mediciòn De La Preferencia De Los Afiliados.....	96
Tabla 18	Mediciòn De Características Que El Cliente Prefiere Del Biess.....	97
Tabla 19	Mediciòn De Los Beneficios Que Considera Le Brinda El Biess.....	98
Tabla 20	Mediciòn De Imagen Corporativa Y Competencia.....	100
Tabla 21	Mediciòn De Impacto Del Biess.....	101
Tabla 22	Mediciòn De Gestìon Administrativa Del Biess.....	102
Tabla 23	Mediciòn De Impacto Social Y Socio Econòmico.....	103
Tabla 24	Mediciòn De Créditos Vigentes De Afiliados.....	105
Tabla 25	Mediciòn De Beneficios Para El Afiliado Del Biess.....	106
Tabla 26	Mediciòn De Sugerencias De Afiliados Para Mejorar Su Gestìon.....	107

## Índice de Figuras

Figura 1.- Integrantes Del Sector De La Construcción.....	24
Figura 2 .- Estadísticas De Permisos De Construcción.....	25
Figura 3 .- Estadísticas De Permisos Por Uso De Proyecto.....	26
Figura 4.- Proyectos De Construcción Por El Tipo De Obra.....	29
Figura 5.- Estadísticas De Oferta Inmobiliaria En Ecuador.....	40
Figura 6.- Componentes Del Sistema Financiero.....	47
Figura 7.- Organigrama De La J.P.R.M. Organigrama De La J.P.R.M. ....	49
Figura 8.- Organigrama De La Superintendencia De Bancos.....	50
Figura 9.- Consolidado De Cartera De Vivienda 2009-2015.....	60
Figura 10.- Estadísticas De Préstamos Hipotecarios Año 2010.....	68
Figura 11.- Estadísticas De Préstamos Hipotecarios Año 2011.....	69
Figura 12.- Estadísticas De Préstamos Hipotecarios Año 2012.....	69
Figura 13.- Estadísticas De Préstamos Hipotecarios Año 2013.....	70
Figura 14.- Estadísticas De Préstamos Hipotecarios Año 2014.....	70
Figura 15.- Estadísticas De Préstamos Hipotecarios 2015.....	71
Figura 16.- Consolidado De Préstamos Entregados Por Biess.....	72
Figura 17.- Estadísticas De Hogares Con Vivienda Propia.....	73
Figura 18.- Diagrama De Ishikawa De Resultados De Encuesta.....	77
Figura 19 Gráfico De Resultados De Preferencia De Afiliados.....	96
Figura 20 Gráfico De Las Características Que Prefieren Del Biess.....	97
Figura 21 Gráfico De Los Beneficios Que Brinda El Biess Según Los Afiliados.....	99
Figura 22 Gráfico De Resultados Sobre La Imagen Y Competencia.....	100
Figura 23 Gráfico De Medición De Impacto Del Biess.....	101
Figura 24 Gráfico De Medición De La Gestión Administrativa.....	102
Figura 25 Gráfico De Impacto Social Y Socio Económico.....	104
Figura 26 Gráfico De Créditos Vigentes De Los Afiliados Encuestados.....	105
Figura 27 Gráfico De Medición De Beneficios Para El Afiliado.....	106
Figura 28 Gráfico De Las Sugerencias De Los Afiliados.....	107

## Índice de Apéndice

Apéndice A Mapa De Operacionalización De Variables .....	84
Apéndice B Requisitos De Calificación Para Vivienda De Carácter Social. ....	85
Apéndice C Requisitos De Calificación Para Vivienda Terminada. ....	87
Apéndice D Entidades Financieras Autorizadas Para Convenios Con El Biess .....	88
Apéndice E Requisitos De Aportaciones Para P. H. ....	89
Apéndice F Requisitos Para P. H. Para Remodelación De Vivienda. ....	90
Apéndice G Requisitos Para P. H. Para Compra De Terreno. ....	91
Apéndice H Requisitos De Aportes Para P. H. Compra De Oficina. ....	92
Apéndice I Requisitos De Aportes Para P. H. Hipoteca. ....	93
Apéndice J Requisitos Para Préstamos Quirografarios. ....	94
Apéndice K Cuerpo De Encuesta A Realizarse .....	95
Apéndice L Resultados De La Recolección De Datos. ....	96

## **Resumen**

La carta magna del Ecuador en su artículo número 372, señala y establece la creación de una institución o entidad financiera a cargo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, la misma que se encarga de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privadas y no privadas, siempre que su gestión esté sujeta a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente. Bajo este precepto, fue aprobada la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009. En consecuencia, el 8 de diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de Directorio, establecida como una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito; el BIESS abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010, uno de sus principales objetivos es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. El presente estudio revela que, como impacto, la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha ejercido un importante aporte en la facilidad para la obtención de vivienda propia, impulsando el sector inmobiliario del país.

**Palabras Clave:** Inmobiliaria, Hipoteca, Garantías, desarrollo, construcción, Seguridad Social, BIESS.

## **Abstract**

The Magna Carta of Ecuador in its article number 372, indicates and establishes the creation of an institution or financial entity in charge of the Ecuadorian Social Security Institute, which is in charge of channeling its investments and managing public pension funds, private investments and non-private, provided that its management is subject to the principles of security, solvency, efficiency, profitability and control of the competent body. Under this precept, the creation of the Bank of the Ecuadorian Institute of Social Security, BIESS, was approved by means of a law published in the Official Register No. 587 of Monday, May 11, 2009. As a result, on December 8, 2009, Banco del IEISS with its first Board session, established as a public institution with administrative, technical and financial autonomy, with social and public service purpose and principal domicile in the city of Quito; BIESS opened its doors to affiliates and retirees on October 18, 2010, one of its main objectives is to become the largest financial institution in the country that supports equitable investment projects in the productive and strategic sectors of the Ecuadorian economy. In order to promote the generation of employment and added value. The present study reveals that, as an impact, the creation of the Bank of the Ecuadorian Institute of Social Security has exercised an important contribution in the facility for obtaining own housing, promoting the real estate sector of the country.

Keywords: Real Estate, Mortgage, Guarantees, development, construction, Social Security, BIESS.



## **Introducción**

En el año 2008 el déficit de vivienda en el Ecuador era tan alto que se convierte en un problema social; se requería construir un cuarto de millón de viviendas para aliviar dicho déficit; solo en Guayaquil la necesidad aumenta entre 10 mil y 15 mil viviendas por año los planes públicos y privados en este sentido no representaban una solución a este problema. Las ciudades con más alto déficit de vivienda son Quito, Guayaquil, Santo Domingo, Manta, Portoviejo, Ambato, Cuenca, Machala y Loja, se hacía presente al hacinamiento y se generaba un desarrollo urbano desordenado, sin planificación, regulación, ni control, con carencias en las prestaciones de servicios básicos y con profundas inequidades territoriales; en busca de una solución el gobierno de turno incluye como derecho en la Constitución Ecuatoriana “el acceso a una vivienda adecuada y digna”, para dar cumplimiento al mismo, el Gobierno Ecuatoriano a través del MIDUVI implementa una serie de acciones estratégicas, tomando en cuenta condiciones como la cobertura de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad y la seguridad de la tenencia e incorpora la dimensión del entorno en el cual se implanta la vivienda, como una variable fundamental a considerar, para revertir la segregación socio espacial, y asegurar el acceso a vivienda a las personas de escasos recursos.

Mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009 se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por mandato con la finalidad que la población activa obtenga una vivienda y lograr bajar el déficit de vivienda en el país. Existe la percepción de que a partir de la creación de esta institución la demanda de vivienda propia entre sus usuarios se vio incrementada, situación que habría beneficiado a las empresas inmobiliarias desarrolladoras de los proyectos urbanísticos dentro del país; son apreciaciones que, no obstante, el discernimiento, aquél “nuevo” sector inmobiliario en crecimiento, cuestiona su manejo y se siente afectado. Lejos del discurso político, vale preguntarse ¿cuál fue el impacto para el afiliado y los participantes en la construcción?

La mayor parte de la demanda forjada por el usuario apunta a la adquisición de viviendas terminadas, es decir, departamentos, villas, etc., que se encuentran listos para habitar, puesto que la adquisición de lotes y terrenos parecen interesar menos. Las cifras del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social confirman que la preferencia del ecuatoriano es la vivienda terminada, ya que únicamente en el primer año de funcionamiento de esta

entidad, se otorgaron cerca de USD 740 millones en préstamos hipotecarios, de este monto 611.5 millones de dólares fueron para la adquisición de vivienda terminada, 128,5 millones fueron para construcción, reparación, remodelación y sustitución de hipoteca o compra de terrenos.

Se mide el porcentaje de representación de la demanda del usuario del BIESS por tipo de adquisición podemos definir qué; un 82% de los créditos destinados por el BIESS a sus clientes, durante su primer año de funcionamiento, fueron utilizados para la adquisición de vivienda terminada y apenas un 18% de los créditos se destinaron para remodelación, construcción y reparación, entre otras actividades.

De acuerdo al crecimiento que se ha plasmado en el párrafo anterior, la oferta de vivienda por parte del sector de la construcción nacional a través de las empresas inmobiliarias, se ha mantenido y ha crecido a buen ritmo, sin embargo, situaciones como las que se presentaron el año 2016 (crisis de liquidez del sector público), afectan de una u otra manera esta tendencia de compra del cliente o usuario del BIESS, quien conociendo que será un año difícil en el aspecto económico y que sus efectos pueden redundar en afectaciones del tipo social como desempleo y sub empleo, podrá decidir esperar un tiempo prudente para adquirir su vivienda.

Es evidente que la gran oferta que existió durante los últimos años se debió al excedente de dinero que había en el mercado, en la actualidad las expectativas son otras, lo que hace suponer que el negocio inmobiliario se verá afectado de alguna manera por la desaceleración de la economía, producto de la caída de los precios del petróleo y de los cambios políticos. La novedad que representó la creación del BIESS, le permitió colocar mayor cantidad de créditos que los de la banca privada, únicamente durante su primer año de actividad, factores como los plazos de pago inciden en la preferencia de los clientes, ya que mientras los bancos privados colocaban créditos (2010) a plazos máximos de 15 años, el BIESS innovó extendiendo esos plazos hasta 25 años y a tasas muy competitivas que, en ese entonces, llegaban al 9%.

Con lo expuesto, es posible señalar que el BIESS es responsable del buen momento del segmento inmobiliario, por esos años, ya que sostuvo y dinamizó desde sus inicios la

demanda de vivienda, esta nueva tendencia en banca benefició y beneficia a sectores como el constructor, a los municipios, a los bancos y mutualistas que otorgan créditos hipotecarios.

La presente investigación permitirá conocer, la evolución de los créditos hipotecarios en el país, respecto a su otorgamiento y recuperación, el impacto generado por la creación del BIESS y los beneficios y desventajas que su funcionamiento provocó desde su creación en el sector de la construcción y el sector inmobiliario como también su aporte en la economía del país.

En el capítulo I, se revisan los antecedentes del estudio, su planteamiento, problema de investigación, delimitación, justificación, variables a analizar, el alcance y las variables independientes que sirven para recopilar la información. También se cumple con la formalidad de la propuesta y el marco sobre el cual se lo realiza.

Para abordar la complejidad del tema, actores y funcionamiento, y facilitar la comprensión de los datos, se ha separado en capítulos el contexto bajo el cual se desarrolla el BIESS; en el capítulo II, se analiza el sector de la **construcción** durante los años 2004 al 2009 antes de la existencia del BIESS y así mismo por un periodo de 5 años desde 2010 hasta el 2015, ya con la creación del BIESS, se revisa su incidencia en el sector considerando el aumento de viviendas entregadas a los afiliados en el país.

Luego, en el capítulo III, se analiza el sector **inmobiliario** durante los años 2004 al 2009 antes y después de la existencia del BIESS, cuánto ha aumentado la demanda de vivienda en el país, cuáles son las tendencias en cuanto a viviendas que prefieren los afiliados, que son las inmobiliarias, promotoras, sus reglamentos.

Con ello se completa el análisis, en el capítulo IV, evaluando la incidencia del BIESS, en el **sector financiero**, debido a que sus montos de crédito eran muchos más elevados y el tiempo de plazo eran menores a los ofrecidos por otros bancos del país, montos de cartera que han tenido los bancos privados versus el BIESS a partir del 2010; de esa manera, en el capítulo V, ya se puede analizar la entidad del BIESS, desde sus montos de créditos, requisitos que deben cumplir los afiliados, tiempo de entrega de crédito, y su funcionamiento como actor específico.

Con lo analizado, sumándole los datos obtenidos de encuestas y entrevistas, en el capítulo VI, se presenta y discute los resultados emanados de los afiliados que han sido objetos de crédito aprobados y entregados para la obtención de viviendas. Un recorrido que facilita alcanzar las conclusiones y recomendaciones de esta investigación.

## **Capítulo I**

### **Generalidades de la Investigación**

En este capítulo se abordan los antecedentes, estudio de delimitación, justificación, variables que utilizaremos para realizar el análisis, alcance y variables independientes que nos permitirá recopilar la debida información necesaria para lograr el objetivo propuesto de este trabajo.

### **Antecedentes**

“Al inicios del 2010, el Ecuador cuenta con una población total de 14’483.499 habitantes, de los cuales el 62,7% vive en ciudades y según proyecciones del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social aumentará a 64% en el 2020 (INEC, 2010, pág. 9). Este proceso transforma al Ecuador en un país predominantemente urbano invirtiendo la distribución entre la población urbana y rural” (MIDUVI, 2015, pág. 5). Se generó un desarrollo urbano desordenado, sin planificación, regulación, ni control, con carencias en las prestaciones de servicios básicos y con parroquias de extrema riqueza junto a parroquias de extrema pobreza (SEMPLADES, 2013, pág. 142).

La proliferación de asentamientos en zonas de riesgos y persistencia Del mercado informal causados por la mencionada escasez de suelo, la falta de control, y la falta de reglamentación y normativa urbana clara y apropiada, la promoción de estructuras urbanas ineficientes y disfuncionales con bajos niveles de densidad y por lo tanto, dificultades de asegurar dotaciones adecuadas de servicios urbanos. Existe escasez de suelo y oferta de vivienda adsequible para la población más pobre del país, y predominan las prácticas especulativas en el mercado del suelo. El crecimiento urbano ha sido descontrolado y por fuera del límite urbano causando una fragmentación social.

Se plantea la responsabilidad del Estado frente a la consecución de los derechos individuales y colectivos garantizados en la Constitución del 2008, específicamente, aquellos relacionados con el derecho a un hábitat seguro y saludable, a una vivienda adecuada y digna y el derecho a la ciudad y por mandato constitucional se crea el BIESS en el año 2009, se realiza todo el proceso administrativo para poder gestionar su intermediación entre afiliado empezó sus operaciones el 18 de octubre de 2010.

Su oficina principal está ubicada en la ciudad de Quito, actualmente existen oficinas en Guayaquil, Cuenca y Portoviejo, con el objeto de ampliar la gama de servicios al público en general, se han firmado convenios con el Banco Nacional de Fomento y con el Banco del Pacífico, entidades administradas por el Estado y que cuentan con cientos de oficinas a nivel nacional, adicionalmente los servicios del BIESS podrán efectuarse en las oficinas del IESS de los cantones donde no exista una oficina propia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, es la entidad del Estado, que más recursos obtiene, producto de las aportaciones de los afiliados y los pagos efectuados por los patronos, que para el año 2010 significaban un flujo aproximado a los 200 millones de dólares, lo que permitió plantear la idea de un banco para atender los requerimientos financieros de los afiliados.

El BIESS inicialmente propuso colocar al menos el 15% de sus ingresos en préstamos hipotecarios, quirografarios y prendarios, para atender los requerimientos de los afiliados, ya que el 85% restante se planteó destinarlo a inversiones rentables que beneficien a los afiliados. El sector de la construcción, especialmente el de vivienda se ha visto fortalecido con la creación de la entidad, puesto que cerca de 85.000 personas a nivel nacional, compraron una casa propia en el año 2010 lo que originó el crecimiento de créditos hipotecarios colocados a nivel nacional, lo que refleja un sector inmobiliario potenciado.

Cabe indicar que desde la creación del BIESS el sector de la construcción se ha visto repotenciado con mayores oferentes, pues la inversión en negocios inmobiliarios resultó ser muy rentable, se reflejó crecimiento de la oferta y demanda inmobiliaria en el país se contemplaban plazos mucho más extensos que los que en su momento ofertaban los bancos privados.

Si se revisa la historia inmobiliaria del país, podemos observar que es la ciudad de Guayaquil, la pionera en temas inmobiliarios, en cuanto a infraestructura, servicios y propuestas; un referente es la constructora inmobiliaria que, con su trayectoria se ha convertido en la Promotora Inmobiliaria nacional, PRONOBIS, por lo que es importante resaltar como ejemplo: constituida el 19 de agosto de 1997, en la ciudad de Guayaquil, Promotores Inmobiliarios PRONOBIS S.A., la empresa introduce una generación de ideas

y creatividad, cuyo “principal objetivo ha sido el desarrollo urbano de las distintas ciudades del país, además de la generación de ingresos sin descuidar la Responsabilidad Social” (EKOS, 2011, pág. 55). “En estos 14 años, PRONOBIS ha invertido más de 455 millones de dólares y un total de 2 266 060 m<sup>2</sup> de construcción, lo que evidencia un sólido liderazgo en innovación y proyectos en el mercado inmobiliario del Ecuador” (EKOS, 2011, pág. 60).

Todo ello mediante innovadores sistemas de comercialización, promoción y financiamiento a través de “preventas” con esquemas fiduciarios, titularización y concesiones desarrolladas con gran éxito, las cuales han permitido la participación de un gran número de inversionistas. La experiencia ha dado lugar a la implementación de una plataforma de servicios profesionales, ajustados a los requerimientos de sus clientes, que les han impulsado a crear espacios y ambientes sofisticados en el área turística, comercial, empresarial, residencial y de salud. (EKOS, 2011, pág. 61)

Las obras que más promovió el Estado en esos años fueron las carreteras, edificaciones públicas y se manejó una política de vivienda que consistía en la producción y promoción de unidades residenciales, para lo que se creó la Junta Nacional de la Vivienda. A la par, el sector privado intervino de forma más intensiva en la realización de obras de construcción urbana, tanto residencial como comercial, con lo que se produjo en buena parte un cambio en la fisonomía de las principales ciudades ecuatorianas. Para 1980, el tipo de construcción que más destacó fue la de vivienda, incentivada por la promoción de proyectos habitacionales populares de bajo costo y financiamiento, dirigidos a familias de escasos recursos, como resultado de un populismo consumado entre los actores políticos de la época.

Entre los años 1979 y 1988 se construyeron aproximadamente ciento treinta y cinco mil unidades habitacionales, destinadas exclusivamente a las clases media-baja y baja de la sociedad. Respecto al desarrollo urbanístico en la ciudad de Guayaquil y la influencia que sobre este crecimiento han tenido las empresas inmobiliarias, las tendencias en cuanto a la demanda han variado desde inicios de la década de 1920, en donde la ciudad contaba con 91.000 habitantes aproximadamente y con una superficie de 700 hectáreas y sus edificaciones eran diseñadas en un gran porcentaje por técnicos italianos, hasta la actualidad moderna y pujante que representan proyectos, como los ubicados en vía a la Costa y en Samborondón, en donde se están desarrollando proyectos habitacionales importantes y de gran plusvalía, que son claros referentes de una ciudad que crece permanentemente.

Actualmente las entidades financieras privadas siguen inyectando recursos con sus créditos hipotecarios para sus clientes, entre las principales entidades están, Banco Pichincha, Mutualista Pichincha, Banco Pacífico, Banco Guayaquil, Produbanco – Promérica y Bolivariano, a la vez, el crecimiento del BIESS en la colocación de este tipo de crédito es cada vez mayor, así como su cobertura.

Para 2008 la participación del BIESS representaba el 3% del total de créditos hipotecarios otorgados, para 2009 el sector privado disminuyó la colocación, es entonces cuando entra el BIESS como un participante fuerte hasta llegar en 2011 a tener un 50% del total de participación en la colocación de créditos hipotecarios y ubicarse en 2014 como la principal entidad con un 65% del total de mercado, las ciudades de Quito y Guayaquil son las ciudades que más créditos efectivos registran seguidas de Cuenca, Ibarra, Loja, Manta, Ambato, Santo Domingo, Machala y Latacunga. (Magazine, 2014, pág. 41)

También indica en su artículo respecto al desempeño del sector inmobiliario en el Ecuador, que “La cartera hipotecaria del sector financiero privado para mediados de este año presenta una morosidad promedio del 2,4%, mientras que el BIESS se maneja con una morosidad del 2,2%” (...) (Magazine, 2014, pág. 41).

En cuanto a las colocaciones mensuales, el sector financiero privado ha otorgado durante 2014 en promedio cerca de 1.100 créditos hipotecarios, esto es un total de USD 60 millones por mes, mientras el BIESS en promedio ha colocado cerca de USD 97 millones en 2.400 créditos mensuales. (Magazine, 2014, pág. 41)

En su trayectoria, desde octubre de 2010, el BIESS ha otorgado préstamos hipotecarios a cerca de 105.000 beneficiarios, con un monto total desembolsado que excede los US\$ 4.000 millones destinados principalmente para la adquisición de terrenos y vivienda terminada. El BIESS también desembolsa créditos que se destinaron para los rubros de construcción, remodelación y/o ampliación de viviendas, así como para la sustitución de créditos hipotecarios otorgados por otras instituciones. (Magazine, 2014, pág. 42)

Para el año 2015, el BIESS otorgó cerca de 28.600 créditos entre enero y noviembre (BIESS, [www.biess.fin.ec](http://www.biess.fin.ec), 2016).



Sin duda, la inyección de recursos resulta positivo para un dinámico sector como el inmobiliario, que aporta de manera contundente con la economía nacional, y se considera como un sector clave para el 2016, a pesar de lo dificultoso que se presenta debido a los problemas económicos que se auguran, lo que conduce a las preguntas que se intenta responder mediante el planteamiento del problema.

### **Planteamiento del problema.**

Cuando se habla de vivienda en el Ecuador el tema gira de manera inmediata a que una familia tenga un lugar estable donde pueda vivir de una manera digna, lo cual hasta el año 2008 no se cumplía ya que el índice de falta de vivienda era muy alto por diferentes aspectos entre los que podemos mencionar poder adquisitivo, falta de planes habitacionales por parte del gobierno, falta de incentivo en el sector de la construcción, no estaba desarrollada la actividad inmobiliaria propiamente dicha, altas tasas de interés, plazo para pago de préstamos hipotecarios muy cortos, amplia y larga de requisitos solicitados por la banca y demora en la gestión de otorgar los préstamos, lo cual generaba que el interesado abandone el trámite de solicitud de préstamos hipotecario.

Dentro del proceso de obtener una vivienda se involucran varios sectores como el de la construcción, financiero e inmobiliario, a pesar de las cifras, de estos sectores involucrados existen cuestionamientos; unos atañen lo político y otros lo estratégico.

Se cuestiona, por ejemplo, la injerencia del sector público en una actividad privada; la desventaja que tendrían el sector financiero o el de aprovisionamiento de materiales, porque el Estado tiene sus ventajas selectivas. Sin embargo, como en todo negocio, es importante evaluarlo desde la óptica de los consumidores (satisfacción del cliente) a través del servicio que reciben. En consecuencia, es necesario preguntarse, como punto de partida para la investigación: ¿La creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, generó un incremento en la demanda de vivienda propia a nivel nacional?

Para alcanzar respuestas concluyentes, se requiere plantear preguntas que lo faciliten:

¿El BIESS se convirtió desde su creación en el principal competidor de la banca privada?

¿El BIESS otorga mayores facilidades para la obtención de vivienda propia que los bancos privados?

¿Los requisitos que exige el BIESS son mucho más cómodos que los que exigen la banca privada?

¿La creación del BIESS afectó de manera favorable o desfavorable al sector inmobiliario nacional?

¿El BIESS en el mercado ayudo a bajar el déficit de vivienda en el país?

### **Delimitación temporal**

El presente trabajo de investigación tiene una delimitación que abarca toda la República del Ecuador, ya que el BIESS funciona a nivel nacional país; sin embargo, por el acceso a la información y debido al periodo y condiciones del tema, se lo restringe a la ciudad de Guayaquil. En lo que respecta a la delimitación temporal, el análisis partirá de determinar la influencia de la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS- en el sector de la construcción desde el año 2010 hasta el año 2015; período de estudio que fija la investigación.

### **Delimitación de la zona de estudio**

La ciudad de Santiago de Guayaquil se encuentra ubicada en la cuenca baja del río Guayas, que nace en las provincias de Pichincha y Cotopaxi, y que desemboca en el Golfo de Guayaquil en el Océano Pacífico. Localizada en el margen derecho del río Guayas, bordea al oeste con el Estero Salado y los cerros Azul y Blanco. Por el sur con la embocadura de la Puntilla de Guayaquil que llega hasta la isla Puná

La Aurora-Samborondón, es una vía provincial de sentido oeste-este ubicada en la Provincia de Guayas, se inicia en la vía arterial Transversal Austral (E40), al noreste de la ciudad de Guayaquil. Este sector, es comúnmente conocido como la vía a Samborondón, allí se encuentran urbanizaciones cerradas, centros comerciales, hospital, etc. Y pertenece a la parroquia urbana La Puntilla del cantón Samborondón.

### **Justificación y alcance.**

#### **Justificación teórica.**

En el Ecuador era función exclusiva de la banca privada otorgar los préstamos

hipotecarios hasta el año 2009 pero al no obtener resultados positivos, la demanda de vivienda era cada vez mayor en la población ,el crecimiento de las invasiones, construcción de viviendas en zonas prohibidas, venta ilegal de terrenos entre otros factores el Gobierno nacional por medio del Miduvi crea planes habitaciones de vivienda de interés social enfocados en cubrir esta imperiosa necesidad en sector de los menos favorecidos; en el nicho

de mercado de la poblacional activa establece por mandato nacional crear una institución financiera encargada y especializada en la colocación de créditos hipotecarios por lo constituye un tema digno de analizar con los datos obtenidos los cambios que con su creación y posición dentro del mercado trajo como consecuencias sean estas negativas o positivas dentro del periodo de la investigación.

Las facilidades para la obtención de vivienda que trajo consigo la creación del BIESS, dinamiza el sector inmobiliario nacional producto de la demanda de vivienda que genera, puesto que los afiliados encuentren en dicha entidad mejores beneficios que los que le ofrecía la banca privada tradicional. De acuerdo a lo señalado, se entiende que el aporte al PIB que genera esta actividad podría verse afectado en 2016 debido a las razones ya señaladas, a la par de esta situación, las instituciones financieras públicas y privadas han visto en este sector una opción para colocar sus recursos y así apoyar al sector inmobiliario. Es importante analizar este conglomerado de ideas, para obtener conclusiones y recomendaciones válidas que permitan definir la verdadera dimensión e impacto socio económico que el BIESS trajo desde su creación. Los resultados del presente estudio serán de utilidad para las empresas inmobiliarias, constructoras y para el mismo gobierno.

### **Justificación practica**

Debido a que en el país la población sigue en un constante crecimiento, la migración de personas a las consideradas “grandes ciudades” como Guayaquil, Quito, Cuenca, Machala en busca de trabajo y mejorar sus estilo de vida ,el hacinamiento desproporcionado ,las invasiones en lugares prohibidos , la escasez de vivienda y otros problemas sociales que afectan a nuestro país se considera realizar la presente investigación con la cual lograremos identificar de manera clara y concisa el nivel de satisfacción del asegurado ¿Cuáles son los requisitos que se solicitan a los afiliados? ¿Qué trámites que deben realizar? ¿Tiempo de entrega de los préstamos? ¿Qué tipos de vivienda prefieren los clientes? adicional conoceremos cuales son las restricciones que tienen los créditos, lo cual servirá a la propia institución para mejorar sus procesos internos y convertirse en una institución modelo, el estado tendrá una visión clara de la necesidad que vivienda en la población y las constructoras desarrollaran proyectos basados en las verdaderas necesidades que tiene el cliente, lo cual beneficiara de manera directa a los afiliados.

## **Objetivos de la investigación**

### **Objetivo generales.**

El objetivo de la investigación “Identificar la incidencia en el desarrollo de la construcción durante el periodo 2010 – 2015, debido a la creación del BIESS”

### **Objetivos específicos.**

Los objetivos específicos de la investigación serán:

Analizar el sector de la construcción.

Explorar el desarrollo del sector inmobiliario del país.

Examinar la evolución del sector financiero (bancario) durante el período de estudio.

Describir el funcionamiento del BIESS a través de los procedimientos de trabajo y exigencias del banco.

## **Marco Teórico**

### **Hipótesis**

La hipótesis nace como una respuesta tentativa a la pregunta de investigación, y por consiguiente tiene correspondencia con los objetivos de investigación que son el propósito de la investigación científica (Villafuerte, 2006, pág. 8).

El déficit de vivienda en Ecuador afecta hoy a más de 1,7 millones de hogares y la principal causa de este problema es que los mismos carecen de la capacidad económica para acceder a una vivienda por medio de créditos hipotecarios para dicho fin, por la disparidad entre ingresos de los hogares y los altos costos de vivienda y por un proceso interminable en la banca privada para obtenerlo, la inmensa brecha lleva a los hogares a recurrir a soluciones como la autoconstrucción de viviendas de baja calidad, la ocupación de viviendas sin servicios, o la residencia compartida entre varios hogares; en las zonas urbanas marginales, los hogares han recurrido también a la invasión de tierras, lo cual conlleva inseguridad jurídica y dependencia de proveedores privados informales de servicios urbanos básicos. (Universo, 2015)

Por las interrogantes del investigador, los objetivos propuestos y la hipótesis, esta investigación es de tipo descriptiva. Con la intervención del BIESS en el mercado de créditos

para vivienda ecuatoriano, la oferta crediticia se ha incrementado más que la demanda, derivando en un nuevo equilibrio del mercado que presenta mayores números de operaciones crediticias y montos totales de créditos con una tasa más baja en el mercado. (Garcia, 2015)

## **Variables**

Las variables que comprenden esta hipótesis:

- *Variable dependiente*

Creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

- *Variables independientes*

Revisar cantidad de permisos de construcción en el Ecuador.

Análisis de la oferta y demanda de vivienda en el Ecuador

Establecer estadísticamente las demandas de créditos hipotecarios.

Preferencia del cliente al momento de requerir un préstamo.

Mapa de operacionalización de las variables.

**Ver apéndice A**

## **Marco Legal**

El marco legal facilita las bases a las distintas organizaciones tanto públicas como privadas a determinar el impacto y alcance de la naturaleza, así como la participación política de las mismas. La Constitución del Ecuador es el fundamento legal, a su vez suele ser complementada por la legislación, regulaciones y códigos penales que incluyen una guía de conducta y ética. Existen lineamientos que determinan la estructura de una administración legal, y que se encuentran dentro de las provisiones legales, planteadas por cada ente regulador. Es necesario que se aplique una ley que se capaz de mantener el orden y la justicia en cada sector de la economía, razón por la cual se fijan y modifican cada una de las leyes, a continuación se exponen las leyes que sirven de marco legal para el tema investigativo. Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos (Ley organica para la regulacion de los creditos para viviendas y vehiculos., 2012, pág. 1)

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

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

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

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

Constitución Política de la República del Ecuador. Decreto Legislativo 000, Registro Oficial 1 de 11 de Agosto de 1998. (Ecuador., 1998)Art. 67 de la Constitución de la República, el Estado debe proteger a la familia como núcleo fundamental de la sociedad y garantizar condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines; que, según el último inciso del artículo 375 de la Constitución de la República, el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Art. 308. El Estado debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito; que es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que, en caso de incumplimiento, no se comprometa su patrimonio personal, además del inmueble adquirido que se destine a vivienda o del vehículo de uso familiar o personal. Ley de fomento productivo, atracción, inversiones, generación empleo

Publicado en: Suplemento del Registro oficial número 309 (Ley de Fomento productivo, 2006)Vivienda de Interés Social Art. 31.- Proyectos de vivienda de interés social como prioridad del Estado.

Los proyectos de vivienda de interés social calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, son prioritarios en las políticas de desarrollo nacional y, para facilitar su inmediata implementación, gozarán de los beneficios e incentivos previstos en esta Ley, su Reglamento y demás normativa pertinente. Estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés

social, calificados por el ente rector de hábitat y vivienda. La calificación a la que hacen referencia los incisos anteriores, se hará en base a los parámetros que para el efecto se establezcan en el Reglamento a esta Ley. Se priorizarán las tecnologías constructivas que favorezcan el uso de materiales locales sustentables.

Art. 32.- Responsabilidades en la ejecución de planes, programas y proyectos de construcción destinados para vivienda de interés social.- En los planes, programas y proyectos de construcción destinados para vivienda de interés social, los promotores y constructores responderán por los vicios de la obra, de conformidad con las normas generales previstas en el Código Civil.

Art. 33.- Procedimiento administrativo simplificado para la construcción de la vivienda de interés social.- En los casos que se requiera la aprobación municipal o metropolitana para la construcción o edificación de vivienda de interés social, se aplicará un procedimiento simplificado, contenido a través de 3 fases. Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria (LOEPS) (Solidaria., 2018)

En Ecuador el mercado de créditos hipotecarios está integrado por instituciones de la banca privada (bancos, mutualistas, cooperativas, otros.) y por instituciones financieras pública Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) que gestiona créditos orientados a solucionar problemas habitacionales de la población. Tasas de interés de préstamos hipotecarios. Banco del Pacífico: Oferta créditos a 12 y 15 años con tasa de interés que para esa fecha iban entre el 8% al 9.75%. El monto del crédito llegaba a cubrir hasta el 70% del valor del inmueble. Banco Pichincha: Ofrece créditos a corto plazo (1-5 años), financiando el 70% del valor del inmueble con una tasa de interés reajutable trimestralmente (tasa móvil). Produbanco: Presta hasta el 80% de valor total del inmueble.

### **Marco Conceptual.**

En esta investigación encontraremos varios enfoques basados en temas netamente micro y macroeconómicos por lo cual se presenta los diferentes conceptos y términos para su mejor comprensión.

*Sector de la Construcción:* Es uno de los pilares fundamentales de la economía de nuestro país, que incluye la rama de arquitectura e Ingeniería civil, para construir obras de gran o pequeña infraestructura; mediante una previa planificación.

*Construcción Civil:* Conjunto destinado a crear una nueva edificación y puede ser: obra vial, hidráulica, marítima y de comunicaciones. Así como la instalación de redes de transmisión o distribución de energía eléctrica.

*Infraestructura:* Elementos o servicios que son necesarios para la invención o producción.

*Préstamos Hipotecarios:* Este préstamo es exclusivamente otorgado para la obtención de una vivienda nueva o apartamento; los proporcionan los bancos del país, en caso de los afiliados tiene la mejor opción que el BIESS: en cualquiera de los casos se debe entregar una garantía antes de recibir dicho préstamo.

*Demanda:* Cantidad de bienes y/o servicios que los compradores, consumidores, están dispuestos a adquirir para satisfacer sus necesidades o deseos, quienes además, tienen la capacidad de pago para realizar la transacción a un precio determinado.

*Precio:* Se conoce como la cantidad de dinero que la sociedad debe dar a cambio de un bien o servicio.

*Salarios:* Es el pago que recibe de forma periódica un trabajador de mano de su empleador a cambio de cierta actividad productiva.

*Ingresos:* Los ingresos son elementos monetarios y no monetarios que se acumulan y se obtienen como consecuencia un círculo de consumo- ganancia, el término ingresos se relaciona con lo económico y social ya que dependiendo de estos ingresos depende la calidad de vida de una persona o de una familia.

*Egresos:* Dinero que se utiliza para utilizar en gastos, pago de algún servicio o compra de un bien.

*Crédito Bancario:* Es un voto de confianza que un cliente recibe al obtener dinero de una entidad financiera, ya sea pública o privada.

*Desarrollo económico local:* Es un proceso que permite fomentar las ventajas comparativas y las características únicas de una localidad con el fin de incentivar la economía local y aumentar las fuentes de trabajos para sus habitantes.

*Sector Inmobiliario:* Es el mercado relativo a la venta, alquiler y administración de viviendas.

### **Marco Metodológico**

La Metodología de la Investigación es la ciencia que estudia los procesos y procedimientos para alcanzar un objetivo de acuerdo a los conceptos, principios y leyes de la investigación y el método científico (Cortès & Iglesias, 2004, pág. 5) .El presente estudio



es una investigación científica que pretende aportar al conocimiento académico y general a través del análisis de la creación del Biess y su incidencia en el desarrollo del sector de la construcción desde el año 2010 – 2015,” para lo que se utilizan diferentes métodos, técnicas y procedimientos para cumplir con el postulado fundamental que es el acercarnos a la hipótesis y así concuerde con los objetivos del presente proyecto. Para ello, realizaremos una revisión básica y necesaria de los mercados de construcción, desarrollo financiero, mercado inmobiliario, etc. utilización de metodologías de investigación, permitirá obtener las respuestas necesarias acerca de la evolución de los créditos hipotecarios del BIESS, desde su creación, a través del uso de herramientas de investigación, conoceremos la realidad acerca del tema propuesto.

### **Recolección de datos.**

En el presente trabajo investigativo “La investigación en el proceso dialéctico logra resolver, con ayuda de la ciencia, un planteamiento hipotético y obteniendo la debida verificación llegamos a una conclusión que despeje la incógnita buscada” . (Moran F. , 2002, pág. 85) Etimología: la palabra investigación proviene del latín (investigare) que significa, seguir la huella, indagar, descubrir, buscar, etc. Se define como un “procedimiento reflexivo, sistemático, controlado, metódico y crítico, que conduce hacia el descubrimiento de hechos, datos, análisis, leyes o verdades nuevas en cualquier campo del conocimiento humano” . (Moran G. , 2010, pág. 95). Se utilizarán las siguientes herramientas para la recolección de datos: observación, encuesta, entrevista a un abogado del BIESS.

Este trabajo investigativo se utiliza un diseño descriptivo “investigación descriptiva una forma de estudio para saber quién, donde, cuando, como y porque del sujeto del estudio “ (Namakforoosh, 2005, pág. 91). Por ejemplo “es a través de las encuestas que se obtendrán estos resultados”.

### **Métodos alineados al método científico.**

El método deductivo considera “Es un método de razonamiento que consiste en tomar conclusiones generales mediante el cual obtendremos explicaciones particulares” (Moran G. , 2010)

Método inductivo. “Lo utilizamos para para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar a conclusiones cuya aplicación sea de carácter general”. (Moran G. , 2010, pág. 25)

Método inductivo deductivo. “Es un método de inferencia basado en la lógica y relacionado con el estudio de hechos particulares, aunque es deductivo en un sentido e inductivo en un sentido contrario”. (Moran G. , 2010, pág. 25)

Método analítico. “Proceso cognoscitivo que consiste en descomponer un objeto de estudio mediante la separación de cada una de las partes del todo para estudiarlas en forma individual”. (Moran G. , 2010, pág. 25)

Método sintético. “Consiste en integrar los componentes dispersos de un objeto de estudio para estudiarlos en su totalidad”. (Moran G. , 2010, pág. 26)

Método analítico-sintético.” Estudiamos los hechos a partir de la descomposición del objeto de estudio en cada una de sus partes para estudiarlas en forma individual (análisis) y luego integra dichas partes para estudiarlas de manera holística”<sup>1</sup> e integral. (Moran G. , 2010, pág. 26)

Método histórico comparativo.” Procedimiento de investigación y esclarecimiento de los fenómenos culturales, que consiste en establecer la semejanza de dichos fenómenos, tras lo cual infiere una conclusión acerca de su parentesco genético, es decir, de su origen común”. (Moran G. , 2010, pág. 25)

Con la utilización de los métodos descritos, se estableció el conocimiento objetivo, para poder emitir una opinión certera de la realidad; en la oferta de créditos generada por la banca privada y el BIESS.

### **Fuentes de la investigación**

La fuente se basa principalmente en los documentos de publicaciones, estadísticas financieras realizadas por la Corporación Financiera Nacional (CFN), Banco Central del Ecuador (BCE), Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC), Superintendencia de Bancos y Seguros (SBS), Cámaras de Construcción del país, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), Sistema

---

<sup>1</sup> Del todo o que considera algo como un todo.

Nacional de Información (SNI), Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

Hay tres tipos básicos de fuentes de información:

- **Fuentes primarias o directas.** Constituyen el objetivo de la investigación bibliográfica, revisión de la literatura que proporcionan datos de primera mano: libros, antologías, artículos, de publicaciones periódicas, monografías, tesis, disertaciones, documentos oficiales, reportes de asociaciones, trabajos presentados en conferencias, seminarios, artículos periodísticos, testimonios de expertos, películas, documentales, videocintas, foros y páginas de Internet (Moran G. , 2010, pág. 63).
- **Fuentes secundarias.** “Son compilaciones, resúmenes y listados de referencias publicadas en un área del conocimiento en particular, donde se mencionan y comentan brevemente artículos, libros, etcétera”. (Moran G. , 2010, pág. 58)
- **Fuentes terciarias.** Se trata de documentos, títulos de revistas y otras publicaciones periódicas; así como nombres de boletines que son útiles para detectar fuentes. No documentales como organizaciones que financian estudios, miembros de asociaciones científicas, instituciones de educación superior, agencias informativas, y dependencias del gobierno que efectúan investigaciones (Moran G. , 2010, pág. 65).

#### **Tipo de muestra.**

“En esta investigación se utilizara la muestra probabilístico que consiste en escoger al azar cada uno de los individuos de la investigación o muestra”. (Moran G. , 2010, pág. 105)

#### **Tipo de encuesta.**

“En esta investigación utilizaremos la encuesta explicativa que se trata de averiguar las causas y razones que originan los fenómenos”. (Tevni, 2000, pág. 89) La encuesta que se practicará con el objeto de recopilar información necesaria para la comprobación de la hipótesis planteada, se aplicará sobre una muestra de 50 afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

### **Tipo de entrevista.**

La entrevista es un instrumento fundamental en las investigaciones sociales, pues a través de ella se puede recoger información de muy diversos ámbitos relacionados con un problema que se investiga, la persona entrevistada, su familia, y el ambiente en que se halla inmersa. Consideramos muy importantes los aspectos que señala Woods (1987, pág. 77). Cuando se refiere a que las entrevistas etnográficas por sí mismas. En la investigación que se presenta se realiza la entrevista a la Ab. Mirna Letamendi del departamento legal del BIESS, para obtener información de la gestión de la institución y complementar con la información de las encuestas realizadas a los afiliados.

### **La observación**

Entre las cualidades convenientes en el observador son: la experiencia en este campo, la similitud, la inteligencia suficiente para comprender y observar, el insight (capacidad de percepción del observador), la capacidad de estimar la complejidad, el distanciamiento de lo observado. La actitud ética que no se sitúa ni a favor o en contra sino en una zona neutra (Allport, 1942, pág. 65). “La observación científica es la captación planeada y el registro controlado de datos de una determinada finalidad para la investigación, mediante la percepción visual o acústica de un acontecimiento”. (Heinemann, 2003, pág. 135)

## **Capítulo II**

### **Análisis y evolución del sector de la construcción en el Ecuador antes y después de la creación del Biess.**

En este capítulo se realizará el análisis de unos de los sectores más dinámicos e importante en la economía de nuestro país como es el sector de la construcción desde el año 2005 al 2009 cuando no existía el BIESS y desde el año 2010 en el cual fue creado hasta el año 2014; 5 años después en la actualidad de la creación de esta nueva institución bancaria el cual al decir de los afiliados ha venido a dar solución al problema social de la vivienda que es tan caótico. También presentaremos datos estadísticos del déficit de viviendas de estos años. Revisaremos el crecimiento considerable de las actividades de construcción, ya que nuestro país con la dolarización se empezaron a crear de forma masiva, gran cantidad de proyectos en las áreas urbanas de las principales ciudades del país, lo cual nos permitirá determinar si el BIESS incidió de manera favorable o no en este mercado.

### **Definición del sector de la construcción.**

Se lo define como: “el sector de la industria dedicado al levantamiento de edificios y estructuras y que engloba todos los oficios manuales involucrados en el proceso constructivo”. (www.rae.es, 2018) El mercado de la construcción posee un amplio campo de aplicación comenzando desde las obras públicas, infraestructura básica, vial, recreación y edificaciones generadas por el Gobierno Central, Municipios locales etc., el sector privado por su parte aporta con el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios de viviendas con capital propio, empresarial o mixto.

### **Antecedentes Generales.**

Contar con vivienda propia a una persona es mantener a buen recaudo a su familia. La construcción de viviendas tiene sus orígenes desde tiempos remotos. Desde nuestros antepasados, la construcción de refugios ha evolucionado de manera muy versátil hasta las viviendas que conocemos actualmente. Se ha utilizado desde aquellos tiempos, todo tipo de material, acorde a la innovación tecnológica de la época. La utilización de árboles, ramas, hojas, arcilla, asbesto, ha ido perfeccionando hasta la fecha, en que elementos como el cemento, el concreto, el hierro, el acero y demás materiales sintéticos, son parte de las viviendas que conocemos actualmente. Esta tendencia hacia la modernidad es permanente, con sus excepciones, ya que depende de la capacidad económica del individuo, para poder

construir o comprar casas con los materiales que se ajusten a su presupuesto económico. Si se enfoca cronológicamente al pasado del hombre como tal desde sus inicios en la existencia nos referimos netamente a la construcción, es inevitable manifestar que los conocidos hombres de las cavernas no construían sus viviendas, al contrario ellos adaptaban la situación geográfica de su alrededor con su necesidad de refugio, por ello, muchas cuevas, túneles naturales, eran adecuados como viviendas. La construcción demuestra a muchos la capacidad económica que tenía el propietario. Desde pequeñas chozas a grandes castillos en la época medieval, supieron diferenciar la nobleza, poder y lujos de los individuos.

### **Recursos necesarios en el proceso de la construcción.**

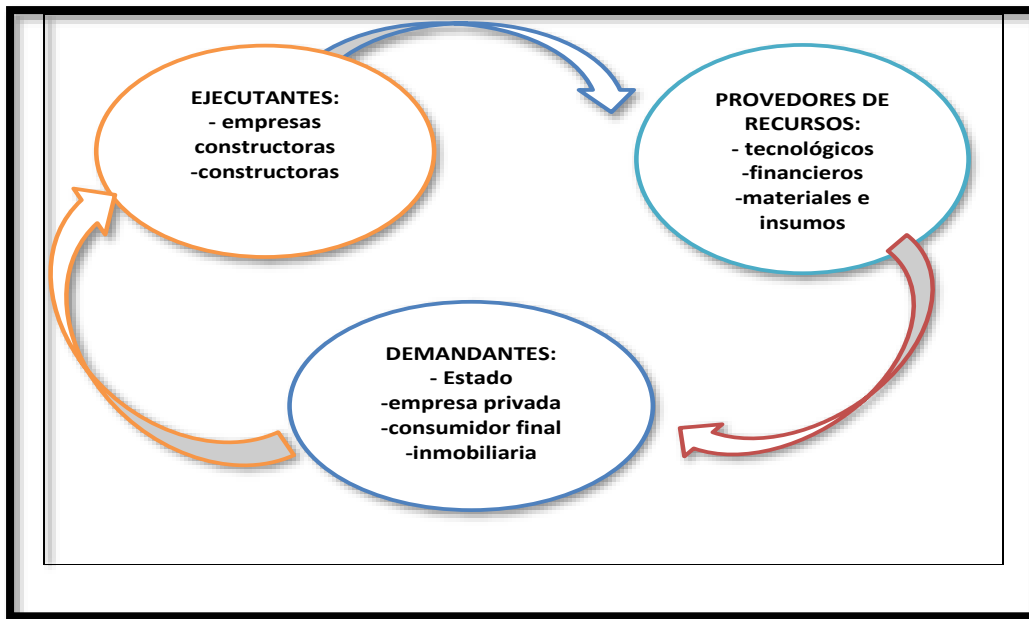
Los recursos que son parte de este proceso de construcción son los mismos que se detallan a continuación: Humanos, Técnicos, Financieros, Tecnológicos, Físicos. Los recursos humanos son sumamente difíciles de manejar en este mercado con contratistas y empleados, por lo que es necesario, tener una gran capacidad de gestión en la coordinación de los procesos de contratación y aseguramiento de riesgos laborales. El recurso financiero es aquel que proviene de entidades bancarias e inversionistas privados, éste recurso físico al cual citamos lo hacemos en referencia al material que se quedará en la vivienda. Los equipos informáticos y tecnológicos que nos permiten competir a través de la publicidad la cual nos coloca en el mercado de la construcción, además, tenemos la facilidad de hacer la recolección de información, análisis y propagación de los proyectos urbanísticos.

### **Integrantes del Mercado de la construcción.**

*Demandantes.*-está representado por empresas o personas que tiene necesidad de nuestros productos sean viviendas u obras independientes, por lo general los proyectos de construcción se venden desde el inicio cuando aún están en planos.

*Ejecutantes.*- está representado por las empresas constructoras que existen en el país y que ejecutan obras de mayor cuantía y grandes infraestructuras, así como también los constructores independientes que ejecutan obras pero de menor cuantía.

*Proveedores.*- son parte del proceso el corazón de la construcción ya que sin ellos no podríamos iniciar ni culminar ninguna obra y siempre debemos considerarlas las fluctuaciones estacionales y cíclicas de nuestros insumos.



**Figura 1.- Integrantes del sector de la construcción.**

**Descripción:** Cada integrante del mercado tiene sus propios componentes como visualizamos en la figura, pero al integrarlos realizan un gran trabajo en este mercado que es un pilar importante en del presupuesto general del estado de nuestro país.

### **Análisis del Sector de la construcción 2010 – 2015**

Este sector es uno de los más dinámicos y principal motor de nuestra economía ya que genera encadenamientos con diversas ramas: industrial, comercial y servicios; sirve como indicador clave de la evolución de nuestra economía, ahora cuando la misma está en recesión, éste sector es uno de los más afectados por el contrario cuando estamos en bonanza, se convierte en el más privilegiado. A partir del año 2000 el sector de la construcción registró una gran recuperación, como consecuencia de la estabilidad económica que se obtuvo por la “implementación del nuevo sistema monetario (dolarización)”.

El cual inicio en el mes de septiembre del año 2000., la existencia de gran déficit de vivienda, la desconfianza en el sistema financiero y la preferencia por las inversiones inmobiliarias, que si bien representan activos menos líquidos, tienen menor riesgo y otorgan una mayor seguridad económica. Las remesas *monetarias* de los inmigrantes que son destinadas principalmente para la adquisición de una vivienda, así como las jubilaciones o cesantías que se destinaron en estos años a inversiones inmobiliarias. Debido el excelente precio de nuestro petróleo en mercado internacional, durante el año 2007 y 2008; el mercado de la construcción registró un gran incremento por las obras ejecutadas por parte del

gobierno central. Las remesas de los migrantes ecuatorianos, en este sector son un rubro importante ya que gran parte de las remesas son destinados a la adquisición y /o construcción de vivienda por lo cual analizaremos la cantidad de proyectos de construcción que se han ejecutado desde el periodo 2000 hasta el 2014 los cuales se han incrementado significativamente, tal como lo demuestra la siguiente figura.



**Figura 2 .- Estadísticas de permisos de construcción.**

**Descripción:** En el año 2011 se alcanzó el mayor número de permisos de construcción a nivel nacional, año en el cual ingresó al mercado bancario el BIESS.

El sector de la construcción ha tenido un constante crecimiento año a año, siendo justamente en el año 2004 que es donde inicia nuestro período de estudio uno de los mejores con un total de 27.503 permisos de construcción otorgados en todo el país; en el año 2005 se presenta un leve decrecimiento pero de manera inmediata en el 2006 se vuelve a presentar un crecimiento en este mercado que se mantiene hasta el año 2009 con 38.835 (treinta y ocho mil ochocientos treinta y cinco) permisos o proyectos.

En el año 2010 cuando el BIESS abre sus puertas como institución destinada específicamente para otorgar crédito hipotecario a los afiliados al cierre de este año se alcanza un total de 39.657 permisos es decir de un año a otro se tiene un crecimiento solo del 2% ya debemos considerar que esta institución abrió sus puertas en octubre, pero en el año 2011 se entregaron un total de 42.042 permisos es decir se obtuvo un crecimiento del 6% lo cual nos demuestra la gran incidencia que tuvo el BIESS en este sector. En los años 2012-2013 -2014 este sector ha venido en decrecimiento por varios factores como la recesión económica que se presentó en España la cual trajo repercusiones



a nivel mundial, aumento el riesgo país, por nuevas políticas adoptadas por el gobierno central etc.. (INEC, Resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador, 2010)



**Figura 3.- Estadísticas de permisos por uso de proyecto.**

**Descripción:** Dentro del análisis de este mercado relacionados a la emisión de permisos de construcción emitidos por los Municipios locales, en el año 2011 se registró la mayor cantidad de permisos para vivienda de tipo residencial.

Los permisos que se entregaron dentro del periodo de estudio, refleja el tipo de proyecto que se ejecutará en el caso del gráfico color rojo es para proyectos específicamente residenciales es decir destinado para viviendas, color celeste permisos para proyectos de comercio y color verde mixto es decir vivienda y comercio; se nos muestra que a lo largo de estos años más del 86% de los permisos anuales otorgados, correspondían a proyectos de viviendas, alcanzando su pico más alto en la curva en el año 2011 con un 91.62%, también las estadísticas reflejan que en los años 2012 al 2014 este porcentaje presenta una tendencia a la baja 2.4% y 1.32% respectivamente.

### Índices de precios periodo 2015-2016

Entre los principales materiales necesarios para la ejecución de los rubros de la construcción consolidamos los siguientes, en los que se puede apreciar una baja en los precios de la mayoría de los artículos, en el lapso de un año debido a que estos dos últimos años este mercado tuvo una fuerte recesión a raíz de la aprobación de una nueva ley de plusvalía y el caso fortuito del terremoto en abril del 2016, por lo cual muchos proyectos de viviendas se fueron a pique ya que los afiliados y quienes querían invertir mostraron

inseguridad por este fenómeno de la naturaleza, lo cual causó lógicamente una baja en las ventas de los materiales de construcción

**Tabla 1**  
**Comparativo de precios de materiales de construcción.**

DENOMINACION	INDICES		VARIACIONES
	jul-16	jul-15	PORCENTUALES ANUAL
Acero estructural para puentes	395,58	397,98	0,61%
Alambres de metal	233,57	194,37	-16,78%
Bombas de agua	152,41	154,63	1,46%
Calderas	205,72	198,93	-3,30%
Cal química	280,18	292,19	4,29%
Mallas metálicas (gaviones)	237,3	254,91	7,42%
Mallas metálicas para cerramiento	264,82	243,79	-7,94%
Medidores y contadores de agua (I)	143,75	146,13	1,66%
Oxígeno	124,38	132,85	6,81%
Perfiles de aluminio	175,42	175,42	0,00%
Perfiles estructurales de acero	197,38	197,71	0,17%
Piezas de hierro fundido	324,5	324,5	0,00%
Piezas sanitarias de metal	137,67	137,67	0,00%
Piezas sanitarias porcelana vitrificada	241,58	231,48	-4,18%
Pinturas anticorrosivas	238,9	225,24	-5,72%
Válvulas de bronce (I)	158,53	163,62	3,21%
Válvulas de hierro fundido	188,76	188,76	0,00%
Vehículos para transporte liviano	160,08	160,19	0,07%
Vidrio plano	177,22	180,95	2,10%
Vidrio plano (I)	122,96	117,91	-4,11%

**Nota:** Se presenta la variación anual en los precios de materiales de construcción, en lo que refleja que los precios de algunos productos se mantuvieron, otros tendieron a la baja y en algunos casos hay un muy leve incremento debido al terremoto que ocurrió en Abril del 2016.

**Fuente:** Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

## Principales Provincias con mayores proyectos inmobiliarios en el año 2014.

**Tabla 2**

**Provincias con mayores proyectos inmobiliarios año 2014.**

Provincia	Cantidad
Guayas	4147
Azuay	2636
Manabí	2383
Imbabura	2358
Pichincha	2063
Loja	1708
El oro	1704
Tungurahua	1651
Los Ríos	1414
Chimborazo	1081
Sucumbíos	845
Cotopaxi	792
Resto país	4417
<b>Total</b>	<b>27.199</b>

*Nota:* En esta tabla se muestran las provincias que desarrollan la mayor cantidad de proyectos habitacionales, la cual Guayas ocupa el primer lugar y Azuay segundo lugar, este año se ejecutaròn 27.199 proyectos a nivel nacional lo cual generò trabajo y dinamizò varios sectores como el industrial, financiero y commercial. Cabe señalar que las Provincias Orellana, Galapagos y Pastaza estàn dentro de “resto país” como las provincias con menos proyectos a ejecutarse por encontrarse muy alejadas de las grandes ciudades.

*Fuente:* Tomado del Instituto Nacional de Estadísticas y censos.

## Proyectos de construcción clasificados por tipo de obra año 2014

**Tabla 3**

**Proyectos de construcción clasificados por tipo de obra Año 2014.**

Tipo de obra	cantidad
Nueva Construcción	24.337
Ampliación	2.552
Reconstrucción	310
<b>Total De Proyectos</b>	<b>27.199</b>

*Nota:* De los 27.199 proyectos que se desarrollaron en el año 2014 a nivel nacional, el 89.48% fueron para proyectos “nueva construcción” y para proyectos de ampliación se entregaron 2.552 que representa el 9.82% del total de todos los proyectos.

*Fuente:* Instituto Nacional de Estadísticas y censos. Año 2016.



**Figura 4.- Proyectos de construcción por el tipo de obra**

**Descripción:** Dentro del periodo del análisis la mayor cantidad de permisos de construcción para nuevas construcciones fuè en el año 2014.

Esta figura se representa los 27.199 permisos de construcción registrados en el año 2014, de los cuales el 90% (24.337) se concentra en obras de nuevas construcciones en el país, generando nuevas inversiones, nuevas oportunidades para cubrir la demanda de vivienda en nuestro país según lo señala. (INEC, Ecuador en cifras, 2015)

### **Proyectos de construcción por el tipo de cimientos año 2014**

En el año 2014 último año que estamos analizando en este sector analizamos que clases de viviendas se construyeron según el tipo de cimentación y para esto explicaremos las clases que existen:

#### **Cimientos de hormigón armado.**

La técnica constructiva del hormigón armado consiste en la utilización de barras o mallas de acero, llamadas armaduras. También se puede armar con fibras de vidrio, acero o combinaciones de barras de acero con fibras dependiendo de los requerimientos a los que estará sometido. El hormigón armado se utiliza en **edificios de todo tipo (condominios)** y obras civiles en general.

#### **Cimientos de hormigón ciclópeo**

Cimientos o de río, es un sistema que ha quedado prácticamente en desuso; se usaba en construcciones con cargas poco importantes, exceptuando las construcciones auxiliares como vallas de cerramiento en terrenos suficientemente resistentes. El hormigón ciclópeo se realiza añadiendo piedras más o menos grandes del lugar, a medida que para economizar material se hormigonea llenando los intersticios entre las rocas hasta conseguir

homogeneizar el conjunto. Este tipo de cimientos se usa por lo general para edificaciones de tres pisos y en lugares donde se encuentran el material de rocas.

### **Cimientos de pilotes de hormigón**

Se denomina pilote a un elemento constructivo utilizado para cimentación de obras, que permite trasladar las cargas hasta un estrato resistente del suelo, cuando este se encuentra a una profundidad tal que hace inviable, técnica o económicamente, una cimentación más convencional mediante zapatas o losas.

### **Cimientos de pilotes de madera**

Los pilotes de madera no pueden hincarse en los suelos de levada resistencia sin sufrir daños; por lo tanto se usan rara vez para cargas mayores a 30 toneladas; en muchas localidades las cargas de trabajo están restringidas a 25 toneladas o menos. Aunque los pilotes de madera pueden durar indefinidamente cuando están rodeados de suelos saturados, están sujetos a pudrirse arriba de la zona de saturación. En algunas localidades pueden dañarse o destruirse por insectos como las termitas. La viga de los pilotes de madera, arriba del nivel del agua puede aumentarse mucho tratándolos a presión con cerosotas<sup>2</sup>. La duración efectiva con este tratamiento todavía no se ha determinado bien, pero se sabe que es mayor de 40 años.

Los pilotes de madera en aguas estancadas o saladas están sujetas a ataques de varios organismos marinos como *teredo*<sup>3</sup> y la *limnoria*<sup>4</sup>” (MarcadorDePosición1). El deterioro puede ser completo en unos cuantos años o, en condiciones extremadamente desfavorables, en unos cuantos meses el tratamiento químico no parece ser muy efectivo. Por lo tanto los pilotes de madera no deben usarse donde queden expuestos a aguas saladas abiertas a menos que se comprueben mediante investigaciones completas, que no existen organismos destructivos. (www.rae.es, 2018)

---

<sup>2</sup> Aceite espeso, viscoso y cáustico que se obtiene por destilación de la madera, el alquitrán, etc., y se emplea como antiséptico para preservar de la putrefacción, para proteger madera y en procesos metalúrgicos.

<sup>3</sup> Molusco marino de forma muy alargada y concha muy pequeña que dejan descubierta la mayor parte del cuerpo.

<sup>4</sup> Es un género de crustáceos de isópodos de la familia de Limnoriidae

**Tabla 4**  
**Proyectos ejecutados según tipos de cimientos Año 2014.**

CLASE DE CIMIENTOS	PROYECTOS	%
Hormigón Armado	21.993	80,86%
Otros	2.774	10,20%
Hormigón Ciclópeo	2.387	8,78%
Pilates De Hormigón	35	0,13%
Pilates De Madera	10	0,04%
<b>Total</b>	<b>27.199</b>	<b>100,00%</b>

*Nota:* De los 27.199 proyectos que se desarrollaron en el año 2014 a nivel nacional, el 80.86% fueron para proyectos de “**hormigón armado**” y proyectos de “**hormigòn ciclòpeo**” se ejecutaròn el 8.782% del total de todos los proyectos.

*Fuente:* Instituto Nacional de Estadísticas y censos.

En el año 2014, el 80.86% (21.993) de los proyectos ejecutados en todo el país son de cimientos de “**hormigón armado**” es decir que fueron proyectos para edificaciones o condominios. Mientras que el 10.20% (2.387) fueron proyectos de “**cimientos ciclòpeo**” “que son proyectos especialmente para puentes o proyectos de vías cuyos cimientos estarán bajo agua. Por lo cual demostramos que en el año 2014 la mayor cantidad de proyectos de construcción fueron destinados para condominios que servirán para viviendas u oficinas.”Una vez terminado el análisis de las variables de este sector, se determinó que durante los últimos 5 años 2005-2009 previo la existencia del BIESS, se construyeron 144.551 viviendas”. (INEC, Ecuador en cifras, 2015) “El objetivo de residencia se mantuvo un promedio de construcción de 28.910 casas por año; y así mismo podemos concluir que los 5 años siguientes después de la creación del BIESS 2010-2014 este sector se dinamizó en un 10.40%”. (BIESS, www.biess.fin.ec, 2016) .

Se construyeron en el lapso de estos 5 años 159.586 viviendas para residencias y se incrementó a 31.917, el promedio de construcción de viviendas, es decir se construyeron 3007 casas más, en este periodo. De las cuales, las casas preferidas por los consumidores son de construcción de hormigón, durante el año 2014; podemos indicar que el 90% de todas las construcciones corresponde a obras nuevas. (BIESS, 2012, pág. 5) Debemos concluir que la creación del BIESS tuvo una incidencia positiva en el sector de la construcción, ya que se registró un incremento en el número de permisos de construcción luego de la creación de dicho organismo, se registró una reducción en los precios de los

materiales de construcción debido a la gran cantidad de proyectos que se comenzaron a ejecutar por la demanda de vivienda que se generó al entregar los préstamos hipotecarios a los afiliados. Se registró que el índice de déficit de vivienda tuvo una baja al 15.22% al final del periodo de estudio.

## **Capítulo III**

### **Análisis y evolución del sector inmobiliario en el Ecuador antes y después de la creación del BIESS.**

En este capítulo se hace un análisis de la evolución de tipo de vivienda que a lo largo de la historia ha tenido nuestro país, considerando los materiales, el precio por metro cuadrado (factor preponderante en el sector inmobiliario), las estadísticas de precio en el sistema, la oferta, demanda inmobiliaria, negocio fiduciario y sus integrantes, lo que permitirá tener una percepción clara de la incidencia que ha tenido la creación del BIESS en el sector.

#### **Antecedentes.**

A lo largo de la historia de este sector sobresalen momentos y nombres importantes de edificios, casas, urbanizaciones y complejos habitacionales que marcaron la historia del sector inmobiliario en nuestro país. Para una mejor comprensión de la trayectoria del mercado inmobiliario la hemos dividido desde una perspectiva histórica en tres etapas:

La etapa inicial, que tiene que ver con la incorporación de la arquitectura moderna y la aparición de los programas de vivienda con financiamiento del Estado de turno. Segunda etapa, relacionado con los primeros proyectos inmobiliarios particulares con apoyo del sector bancario. Tercera etapa relacionada al impulso y desarrollo de las tapas de las inmobiliarias a partir de la estabilidad económica que obtuvo nuestro país.

#### **Etapas de la evolución del sector inmobiliario**

- Primera etapa: años 50 a 80

Esta etapa inicia algo más de medio siglo, pues hasta ya avanzada la primera mitad del siglo XX, las construcciones eran de arquetipos tradicionales lo cual dificultaba la ejecución de obras a gran escala, pero con el paso del tiempo y con la consolidación urbana se comenzó a trabajar bajo el esquema de una modernización capitalista y es así que las ciudades más importantes empezaron a expandirse y a incluir en su arquitectura, rasgos muy claros del funcionalismo el cual toma auge durante este tiempo. En el año de 1946 se crea la primera escuela de arquitectura, en Quito luego en Guayaquil y Cuenca.

“De acuerdo a la periodización que realizan Rómulo Moya y Evelia Peralta, es en los años 50 donde se reconoce el rol del arquitecto y en los 60 en donde se da la difusión, aceptación y popularización de la arquitectura moderna”. (Líderes, 2015, pág. 10) Los años 70 tienen que ver con la persistencia de este modelo moderno y la búsqueda de expresiones



más independientes. Los primeros planes de vivienda se originan en Quito, Guayaquil, Cuenca y son proyectos de viviendas individuales tipo, flexibles y progresivos, en los cuales el Estado tiene un papel fundamental en su planificación y construcción, por medio del Sistema Mutualista (1962), la Junta Nacional de Vivienda (1973) y el Sistema de Seguridad Social, estas entidades canalizaron la ejecución de estos programas dirigidos a la clase media. En esta época la mayor aspiración de las personas es tener una casa individual, que exteriorice su sentido de pertenencia e identidad, más no vivir en condominios o departamentos.

La idea de vivir en comunidad se va incorporando con el pasar de los años y se ve fortalecido debido al alto costo de la vivienda, por el alto valor y escasez del suelo urbano para ejecutar construcciones, por lo cual se comienza a construir edificios en altura contribuyendo de esta manera a polarizar los estratos sociales y a transformar la imagen urbana de las principales ciudades. Estos primeros edificios ya cuentan con la participación de graduados de las escuelas nacionales como: Giovanni Rotta, Otto Glass, Oscar Edwick, Karl Kohn, y algunos arquitectos ecuatorianos que se formaron en el exterior como Sixto Durán Ballén y Jaime Dávalos (S.Oleas, 1994, pág. 7).

La arquitectura moderna se pudo desarrollar gracias a la bonanza del banano y petróleo y los bajos costos de la mano de obra empleada en la construcción. “En el caso de nuestra Capital esta ciudad creció hacia el norte y sur sobre la periferia, con la inserción de edificios en altura, todos idénticos con esquemas funcionalistas interpretados en forma esquemática, con escaso aporte formal “. (Moya, 1994, pág. 40) . En las avenidas principales como la Patria, Amazonas, 10 de Agosto, incorporando el concepto de planta libre, grandes cristales y donde predomina el hormigón armado en su estructura y es así como nacen barrios como Larrea, Bolívar, Carolina, Mariscal Sucre. En la perla del Pacífico Guayaquil se desarrollan programas de viviendas, siendo más importantes : Ciudadela Atarazana (1946); Barrio Orellana (1952); Barrio Obrero del Seguro (1952); Urdesa (1955), obra de Alamiro González, Miraflores (1957), de Félix Enríquez; Los Ceibos (1960) de Guillermo Cubillo Renella. (Moya, 1994, pág. 9)

- Segunda etapa: proyectos inmobiliarios particulares con bancos privados

Esta se caracteriza por la consolidación de la empresa privada a partir de los años ochenta hasta los noventa pero con un decrecimiento significativo en la crisis económica de

1998 y por el papel que la banca privada asumió como ente crediticio y un direccionamiento de la vivienda hacia la clase media y alta; aparecen los primeros proyectos inmobiliarios ligados al desarrollo económico, bajo un marco de transformación que experimentan las ciudades.

Debemos mencionar que es esta etapa mejoró la creación arquitectónica en términos cualitativos gracias a la experiencia que iban adquiriendo los arquitectos, las nuevas posibilidades que ofrece la tecnología constructiva y la gran demanda de vivienda, por lo cual aparecen los condominios, los edificios de departamentos, las urbanizaciones cerradas como el Condado, el Batán, Campo Alegre, proyectos como: Leviatán (1968) BEV (Fernando Jaramillo, Juan Espinosa), Conjunto San Carlos (1973) (Boanarges, Navarrete), todos ellos en el caso de Quito. Esta etapa concluye con la crisis económica del país ocurrida a finales de los noventa, que afectó no solo al sector de la construcción, sino a todos los sectores productivos del país dejando como consecuencias altas tasas de interés bancario, una exagerada variación en el costo del suelo urbano y el alto índice de pobreza.

- Tercera etapa: impulso y desarrollo de la actividad inmobiliaria

En esta etapa el país obtiene estabilidad económica gracias a la dolarización de nuestra moneda y como consecuencia se genera el fortalecimiento de las empresas inmobiliarias por el creciente volumen de divisas de los migrantes ya que su principal interés se centra en adquirir bienes inmuebles como una manera de no perder su dinero y por la desconfianza en la inversión en la banca privada, por lo cual aumenta notablemente la producción de vivienda nueva por la seguridad económica que se vio reflejada en la estabilidad del costo de la vivienda. Las nuevas políticas de financiamiento, ayuda del Estado a través del Bono de Vivienda, créditos hipotecarios otorgados por el Seguro Social con bajas tasas de interés, permiten que la demanda de vivienda para clase media y baja se multiplique.

El sector inmobiliario en esta etapa incluye en sus construcciones nuevos materiales conforme a las tendencias del mercado internacional; los precios de las unidades habitacionales varían en función del área, de la ubicación y de los acabados, ofreciendo así una gran variedad, así como diversas oportunidades de financiamiento, tanto del Estado como de la banca privada. En el IESS se implementa un departamento de planificación en donde se diseñan tipologías de vivienda, que deberían ser aplicables en todo el país.

Al inicio se plantean soluciones de vivienda unifamiliar en hilera es decir “programas de vivienda”; posteriormente, el planteamiento es vertical, es decir, edificios de departamentos llamados “condominios” o “bloques multifamiliares”, en donde las áreas de circulación horizontal–vertical, recreación y estacionamiento son comunales. A principios de los 90, el sistema de financiamiento colapsó y se suspendieron las operaciones de crédito hipotecario con el IESS, lo que afectó a cientos de familias. En 1994 el Estado deja de ser promotor, planificador y constructor, para dar paso a la intervención protagónica del sector privado, tanto financiero como constructor. El Estado trabaja bajo la fórmula ahorro + incentivo + crédito.

### **Evolución de acuerdo al uso y tipo de materia prima.**

Hasta principios del siglo XX, los cambios formales y constructivos en arquitectura eran mínimos a nivel de fachada y utilización de las molduras neoclásicas. Sin embargo la poca influencia estilística que existía, sumada a los nuevos materiales y tecnologías constructivas, dio como resultado un período de experimentación en nuestra arquitectura ecuatoriana. A esta época se la puede catalogar como el inicio de transición hacia la corriente modernista.

Este tipo de arquitectura se caracterizaba al inicio por la utilización del ladrillo y posteriormente el ladrillo revestido con el mortero de hormigón por lo cual se dan nuevas tendencias y posibilidades arquitectónicas a los profesionales, es así que las construcciones alcanzan alturas de hasta tres y cuatro pisos, desaparecen los aleros en cubierta y en su lugar el muro de ladrillo se desarrolla en altura, ocultando la cubierta, también se empieza a experimentar con el hierro y el hormigón al fundir pequeñas losetas que cubren el borde de la edificación, como recordando el alero; se improvisan espacios que anteriormente no estaban concebidos, lo que origina la adaptación de agregados que rompen y alteran la unidad original de las edificaciones. Por motivo de subdivisiones, muchas construcciones son fragmentadas y obtienen diferenciaciones en fachada con el uso de color o texturas, e interiormente se generan espacios forzados.

A partir del año 1900 se dieron cambios radicales a nivel político, social y económico. El Estado, en todas sus esferas, se interesó por la modernización, lo que se manifiesta en las nuevas instalaciones gubernamentales. En este período de cambios, se adjudican las nuevas obras a varios arquitectos extranjeros a los que se suman varios jóvenes

profesionales que retornan a nuestro país luego de haberse formado en el exterior. Rápidamente se evidencia su formación profesional y se manifiesta una arquitectura moderna en las ciudades, en donde el acero, el hormigón y el vidrio son los protagonistas de esta transformación.

Siguiendo criterios claramente racionalistas, las nuevas edificaciones reemplazan a las viejas. En la actualidad se continúa usando el ladrillo, acero, hormigón y el vidrio como principales materiales en la construcción de viviendas y edificaciones con la diferencia que ahora son de origen ecuatoriano. En el año 2000 se construyeron, de acuerdo a datos de edificación proyectada en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca, 2 814 mil m<sup>2</sup> de construcción; en el año 2008: 6 219 mil m<sup>2</sup>. Las cifras denotan que la demanda por materiales de construcción requiere tanto de producción nacional como de importaciones. (BCE, 2016)

- **El precio por metro cuadrado – factor preponderante.**

Es importante mencionar que este sector se “dinamiza de acuerdo al precio por metro cuadrado “pero debemos tener claro que el costo del metro cuadrado de construcción (m<sup>2</sup>C) no es el mismo que el costo del metro cuadrado de edificación (m<sup>2</sup>E); el primero implica el proceso constructivo mientras que en el segundo está adicionado, entre otros, el costo del terreno, que está determinado por variables de plusvalía. En la última década, el precio del m<sup>2</sup> ha experimentado una tendencia de crecimiento sostenido por los "efectos económicos de la construcción, que se componen de una parte directa que se produce en la misma obra y otra indirecta a través del uso de los materiales.

- **La dinámica en el costo del metro cuadrado, depende:**

De la variación del precio: de los materiales con los que se va a estructurar la edificación y la calidad de los materiales para los acabados de la construcción.

- Del costo de la mano de obra, medido en rendimiento.
- Del costo de alquiler de equipo y maquinaria para la construcción.
- A esto se suman las particularidades que presenta cada planificación, por ejemplo, la topografía y calidad del terreno, como el desbanque de tierra y/o el mejoramiento de suelo.

### Valor de precio por metro cuadrado en el Ecuador.

La evolución del precio por metros cuadrado a lo largo de estos últimos 10 años en las principales ciudades como son Guayaquil, Quito y Cuenca, el precio cuadrado más alto es en Guayaquil a un valor de \$300.00 cada metro cuadrado en el año 2013, mientras que el precio más bajo en Cuenca a un valor de \$162.00 (La Vivienda en America Latina, 2014).

### Oferta y demanda inmobiliaria

Como todo elemento dinamizador del comercio, en el sistema de economía del mercado se presentan dos funciones que intervienen en la determinación de los precios de un bien o servicio y estas son la oferta y la demanda

- **Demanda inmobiliaria**

Nuestro país mantiene un alto déficit de vivienda, según las últimas estadísticas del INEC del 2014 se considera que aproximadamente sons más de 16 millones de habitantes y en el 2014 con aproximadamente 4'654.054 viviendas, es decir dividiendo estos datos tenemos como resultado un promedio de 3,5 personas por cada vivienda. (INEC, Resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador, 2010)

**Tabla 5**  
**Estadísticas de crecimiento población en Ecuador.**

AÑOS	TOTAL	CRECIMIENTO
2010	15.014.238	0,00%
2011	15.268.442	1,69%
2012	15.522.985	1,67%
2013	15.776.762	1,63%
2014	16.029.480	1,60%
2015	16.280.859	1,57%

**Nota:** En este análisis podemos visualizar que el crecimiento poblacional va en aumento año a año, lo cual genera un deficit mayor de viviendas en nuestro país.

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y censos.

Este déficit representa una demanda de más de un millón y medio de unidades de viviendas, sumadas al actual crecimiento de la población la cual en la actualidad supera los 16 millones de habitantes da como resultado un promedio de crecimiento anual del 1.63%; es decir, 250.254 habitantes nuevos por año, lo que dividido para el promedio de 3,5 personas por vivienda, Ecuador requeriría de un poco más de 110 mil viviendas nuevas

anuales. La preferencia de vivienda demandada según un estudio realizado en el (2008), expone que el 87% de las personas demandan vivir en una casa y el 13% en un departamento. Lo que concuerda en lo que se refiere en preferencias a un estudio realizado por la Cámara de Construcción de Quito. (www.camicon.ec, 2016) a nivel nacional, donde se obtuvieron datos donde al año 2009 la preferencia por las viviendas unifamiliares es del 56,6% y la de departamentos 47,4%.

- **Oferta inmobiliaria**

La oferta se centra donde existe la mayor demanda por lo que en nuestro país se centra en las ciudades que más crecimiento poblacional tienen y a la vez las que más se van desarrollando, que son Guayaquil y Quito. Así, se consta que al año 2014, la ciudad de Guayaquil registra 13.761 viviendas disponibles, mientras en Quito se registra un total de 22.063 viviendas disponibles. En otras ciudades como, Ibarra presentó 798 viviendas que equivale al 3% de las unidades disponibles en la ciudad de Quito, otras ciudades de menor proporción territorial y poblacionalmente como Manta y Portoviejo registran entre ambas 4.481 inmobiliarias terminadas. (www.camicon.ec, 2016).

En la siguiente tabla se muestra la evolución de la oferta de viviendas disponibles del período 2010 al 2014.

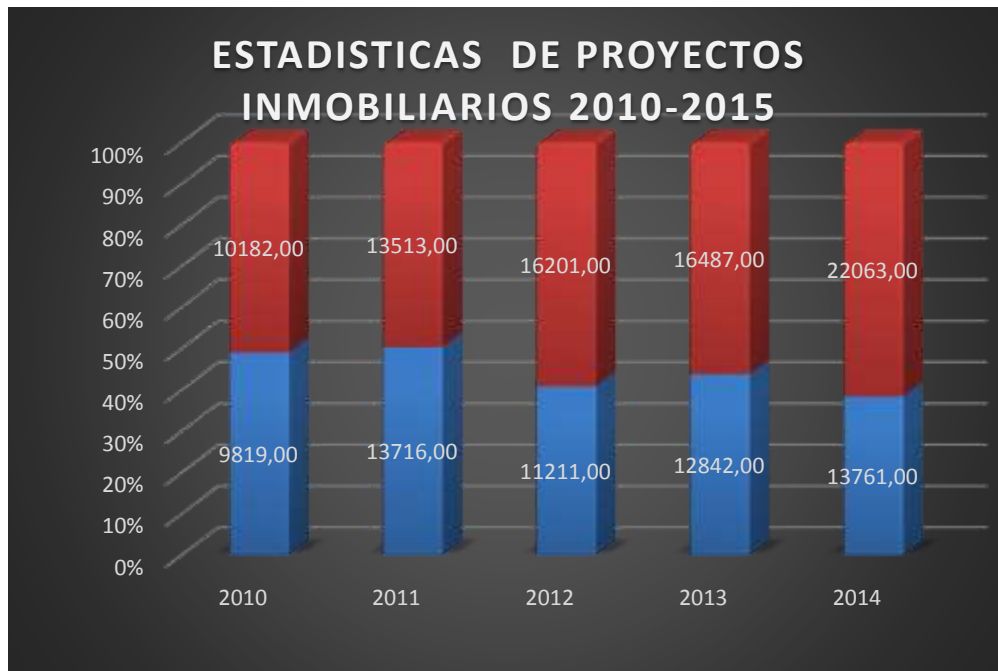
**Tabla 6**  
**Estadísticas de oferta de vivienda en el Ecuador 2010-2015**

AÑOS	GQUIL	QUITO	TOTAL
2010	9819,00	10182,00	20001,00
2011	13716,00	13513,00	27229,00
2012	11211,00	16201,00	27412,00
2013	12842,00	16487,00	29329,00
2014	13761,00	22063,00	35824,00

**Nota:** Se analiza el incremento de oferta de viviendas en nuestro país, la cual se genera en las principales ciudades del país como Guayaquil y Quito respectivamente, cabe señalar que existe un incremento año a año durante el período de estudio tal como lo demuestra la presente tabla.

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y censos.

Existen 1.046 proyectos en desarrollo. Quito y Guayaquil abarcan el 58% del mercado, que comprende casas y departamentos, con 613 proyectos (530 en la capital y 83 en el puerto principal) según el informe elaborado con base en programas construidos entre enero y julio del 2015.



**Figura 5.- Estadísticas de oferta inmobiliaria en Ecuador.**

**Descripción:** Esta figura demuestra que en nuestro país, las ciudades con mayor oferta de viviendas son Quito y Guayaquil.

La mayor oferta residencial se encuentra en el rango entre los \$ 70.000 y \$ 150.000; el 51,05% lo constituyen casas, mientras que el 44,11% son departamentos. También hay viviendas menores a \$ 50.000 (19,76%), al igual que las valoradas en más de \$ 300.000 (6,07%). El estudio indica que el número de unidades disponibles (oferta actual) en las ciudades citadas asciende a las 24.770; Quito lidera con 7.355 unidades, Guayaquil con 5.971, Manta 1.371, y Cuenca 1.117.

Mientras que las casas con precios entre \$ 70.000 y \$ 100.000 abarcan el 83,95% del mercado; los departamentos a partir de los \$ 150.000 y \$ 200.000 cubren el 86,21% (www.camicon.ec, 2016). Rueda, gerente de la firma, explica que los números reflejan la preferencia de la ciudadanía por adquirir, en su mayoría, viviendas de carácter social que ha sido incentivada desde el Gobierno, cuya demanda no ha caído a pesar de la coyuntura económica.

### **Principales factores que dinamizan el sector inmobiliario**

A partir del año 2000 con la dolarización y la estabilidad económica de nuestro país la inversión en bienes inmuebles se convirtió en la mejor opción para salvaguardar el patrimonio familiar, lo que dinamizó el sector inmobiliario, también debemos el agregarse el flujo de remesas desde el exterior. Algunas estimaciones indican que el 60% de estos

recursos se destinan a la adquisición de vivienda. Otro factor decisivo para dinamizar este sector es sin duda alguna la inversión del Gobierno Central a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda BEV, del Banco del Pacífico, y por supuesto del Banco del IESS, que han atendido a grupos de diferentes estratos económicos, lo que ha incidido en el funcionamiento de este sector.

Solamente por medio de bonos de vivienda entregados a partir de 2007, se generaron hasta el año 2014, 220 594 soluciones habitacionales. Por otro lado, si hace poco la oferta de viviendas superaba precios de USD 60 000, ahora estos fluctúan entre USD 25 000 y USD 35 000, tomando en consideración que no por eso tiene que sacrificarse la calidad de las viviendas. A ello se suma la inversión en obras de infraestructura. Proyectos como los nuevos aeropuertos de Quito y Guayaquil, y la transformación de toda la infraestructura vial del país, denotan el buen desempeño y trabajo del sector. Considerando el Plan del Buen Vivir del Gobierno actual, los sectores del país que se vienen fortaleciendo y que por tanto tienen una buena proyección a futuro, tienen que ver con salud, educación, alimentación, agua y vivienda, en el contexto de lograr un mayor desarrollo para nuestro país.

### **Compañías inmobiliarias en el Ecuador**

Una empresa inmobiliaria es la se dedica a la compra/venta de propiedades inmuebles, tales como casas, departamentos, oficinas, locales, entre otros, los interesados en adquirir un bien inmueble, se ponen en contacto con estas compañías, para que por su intermedio ubiquen un bien que cumpla con sus expectativas en cuanto a vivienda. Estas compañías, se dedican también a desarrollar proyectos de vivienda, habitacionales, dedicándose además a la construcción y negociación de estos bienes, el asesoramiento suele ser también una actividad realizada por la empresa. Una empresa inmobiliaria negociara las propiedades que ella mismo se encarga de construir, como también podrá negociar como intermediario obras de terceros.

### **Reglamentos de las empresas inmobiliarias**

A finales del 2013, entra en vigor el nuevo reglamento para el funcionamiento de las empresas inmobiliarias en el país, emitido por la Superintendencia de Compañías; esto con la finalidad de controlar de manera más eficiente el uso de los fondos confiados por los clientes a estas empresas. Otra de las razones que ameritó la implementación de este nuevo reglamento, fue que la actividad inmobiliaria al tratarse de una actividad en constante auge



y en donde se manejan montos considerables de dinero, se presta fácilmente para el cometimiento de actos ilícitos, como el lavado de activos.

Influyó en su creación las constantes denuncias de irregularidades presentadas en el sector judicial local por parte de clientes insatisfechos o perjudicados, quienes consideran que los promotores inmobiliarios no cumplen con sus ofertas de venta, no entregan a tiempo las viviendas o las entregan con características diferentes a las señaladas en el contrato, entre otras faltas. El incumplimiento por parte de las promotoras inmobiliarias, se da con mayor frecuencia en oferta de clase baja, en donde predomina la informalidad de estas inmobiliarias, que en ocasiones ni siquiera están registradas ni autorizadas funcionar, lo que genera en problemas de invasiones, incumplimientos con los municipios, falta de permisos y derivan finalmente en engaños al ciudadano que les confió sus ahorros.

Con la aplicación de este nuevo reglamento, lo que se persigue es eliminar este tipo de oferta informal que provienen de la informalidad de este tipo de negocios, lo que con el tiempo las hará desaparecer y mantendrán vigente en el mercado inmobiliario, únicamente a esas empresas que han sabido hacer las cosas de forma correcta. La norma da un giro al manejo de los montos que reciben las inmobiliarias, por concepto de reservas, ya que se va a controlar el destino y uso de este capital, a través de la aplicación de encargos fiduciarios (menos costosos que los fideicomisos); lo que permite mantener este capital inamovible y bajo custodia, evitando desvíos y permita lograr el punto de equilibrio requerido para el proyecto.

Al respecto, la Superintendencia de Compañías, se pronuncia de la siguiente manera: “El fideicomiso debe tener la propiedad autónoma del terreno en el que se construirá el proyecto, y recibirá y administrará el dinero producto de reservas y preventas hasta alcanzar el punto de equilibrio para arrancar la construcción. Por otro lado, el encargo fiduciario funciona como una cuenta en la que se deposita el dinero de los promitentes compradores, hasta que se haya cubierto la cantidad necesaria para perfeccionar la compra del terreno y construir el proyecto”. (Registro oficial 146, 2013, pág. 4)

## **Quienes intervienen en los Negocios fiduciarios dentro del sector inmobiliario**

- **Contribuyente o Fideicomiso:** cliente quien transfiere la propiedad del bien formalizado a través de un contrato, quien instruye a la fiduciaria acerca de instrucciones.
- **Sociedad Fiduciaria:** Entidades de servicios financieros, que administran las instrucciones del contribuyente.
- **Beneficiario:** Persona que recibe los bienes transferidos al final del contrato.

## **Principales productos fiduciarios**

Los principales productos fiduciarios son: Fiducia Pública, Fiducia de administración, Fiducia con fines de Garantía, Fiducia Inmobiliaria y Fiducia de Inversión.

- **La Fiducia Inmobiliaria**

La actividad inmobiliaria, por años ha sido una fuente de generación de empleo y coadyugante de la dinamización de la economía local, durante los últimos años, creció de forma impactante, puesto que la oferta de vivienda llego a todos los segmentos sociales, la demanda se incrementó y las ciudades se extendieron, influenciando todo esto en buena parte por la expansión de cartera de vivienda. La fiducia inmobiliaria tiene como objetivo principal administrar recursos y bienes asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto inmobiliario

- **Programas inmobiliarios sociales**

Los planes habitacionales a partir de la llegada del BIESS, ha crecido enormemente, no solo inyectada por inversión pública sino también privada, “Socio Vivienda” es el programa popular más importante del gobierno nacional, cuya finalidad es brindar una mejor calidad vida a miles de personas que viven en condiciones precarias, insalubres, sin techo seguro y en zonas no aptas para su desarrollo.

El primer proyecto de “Socio vivienda Guayaquil” se desarrolló en Guayaquil, en un área de 38,7 hectáreas, sobre las cuales se edifica el complejo habitacional destinado a personas de escasos recursos, su construcción se efectuó sobre cerca de 2.570 lotes de terreno que urbanizados, contarán con todos los servicios: luz, agua potable, alcantarillado y vías de acceso, este estará ubicado frente al campus de la Escuela Politécnica a 1.600 metros de la vía perimetral, cercano a las Cooperativas Gallegos Lara y el Fortín. Socio vivienda

Guayaquil es el piloto del programa habitacional que se extenderá a todo el país, destinado a personas que no son sujetos de crédito, que no tienen trabajo formal, y que no cuentan con terreno, ni casa propia, quien adquiera un lote en socio vivienda Guayaquil podrá acceder también al bono de la vivienda.

La falta de atención en el mercado de viviendas denominadas de clase media, con precios de entre \$ 30.000 y \$ 65.000, sería de alrededor del 33%, un producto dirigido a inmobiliarias y constructores para suplir parte de esa demanda con 45.000 casas hasta el 2016. El plan prevé entregar \$ 216 millones en los próximos 2 años a constructores e inmobiliarias y que se proyectan créditos de hasta \$ 25 millones para empresas y hasta \$ 50 millones para grupos económicos según la (Corporación Financiera Nacional., 2016).

Entre las urbanizaciones que actualmente ofrecen viviendas de ese rango de precios están La Joya y Villa del Rey, del grupo Corporación Samborondón; Ciudad Santiago, del grupo Furoiani; Villa Italia, Metrópolis, Mucho Lote 2, Villa Hermosa, en Durán y otros.

Tabla de la colocación en banca privada inmobiliaria a nivel nacional. (Camara de Comercio de Guayaquil, 2017) .El Ecuador cuenta con una población aproximada de 16.280.859 habitantes, cuyo crecimiento anual se aproxima al 1.95%, un 66% de los habitantes, se encuentran residiendo en las zonas urbanas de los principales cantones, del total de la población un 49% son varones y un 51% mujeres.

El 45% de los 3,8 millones de hogares ecuatorianos habitan en viviendas inapropiadas, el déficit de vivienda afecta a los hogares muy pobres; entre los hogares más vulnerables de este grupo, aquellos cuya jefa de hogar es mujer, con miembros con discapacidad, o con tres o más menores de edad a su cargo, el déficit es aún mayor. La incidencia del déficit de vivienda varía también según la localización de los hogares. Mientras que en las áreas urbanas el 37% de los hogares habita en viviendas inadecuadas, este número llega al 60% en las rurales. Cada día más afiliados desean dejar de arrendar y convertirse en dueños de su propia vivienda, el gobierno establece planes habitacionales para tratar de cubrir la demanda por lo cual la creación del BIESS fue positiva en este mercado.

Al finalizar de analizar este capítulo podemos determinar que los consumidores buscan departamentos siguiendo las tendencias a nivel mundial la oferta de vivienda registro un incremento a partir del año 2010. En el país las principales ciudades que tiene una mayor

oferta en viviendas son las provincias de Pichincha y Guayas seguidas de Manabí y Azuay, de la misma manera hubo gran demanda por las viviendas que el Gobierno de turno ejecuto como el plan del buen vivir.

## **Capítulo IV**

### **Análisis y evolución del sector de financiero en el Ecuador antes y después de la creación del Biess.**

Una vez analizado los mercados de la construcción e inmobiliario para complementar este trabajo de investigación examinamos las consecuencias financieras como efecto del otorgamiento de préstamos hipotecarios por parte del Biess, dinamizando este sector lo cual nos permitirá conocer los préstamos hipotecarios entregados y porque los afiliados prefieren a esta institución financiera y no la banca privada. Se realiza un análisis del sistema financiero ecuatoriano, sus antecedentes, que entidades financieras lo conforman, la evolución de los préstamos hipotecarios otorgados por los bancos privados y públicos, aporte de las remesas de los migrantes a este sector, preferencias de los consumidores al momento de solicitar un crédito bancario, ventajas competitivas, oportunidades, desventajas que atraviesa este sector las cuales hacen que el mercado sea más competitivo y que exista una mayor oferta en productos y servicios y así poder diferenciar una de las demás instituciones financieras lo cual nos servirá para obtener una visión de la incidencia que tuvo la creación del BIESS en este mercado.

#### **Antecedentes**

En nuestra economía, este sector busca inducir el ahorro hacia la inversión y generar riqueza por esta razón, los entes económicos busca apoyarse en las diferentes instituciones financieras para obtener capital de trabajo y expansión productiva e infraestructura. Estos entes tienen la función de actuar principalmente como intermediarios, captando recursos del público para obtener fondos a través de depósitos o cualquier otra forma de captación, con el objeto de utilizar los recursos así obtenidos, total o parcialmente, en operaciones de crédito e inversión.

#### **Sistema Financiero Nacional**

El COMYF, Código Orgánico Monetario y Financiero, señala en su 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”  
(Codigo Organico Monetario y Financiero., 2012)



**Figura 6.- Componentes del sistema financiero.**

**Componentes del sistema financiero del Ecuador.**

**Descripción:** Forman parte de este sistema financiero tres sectores que son: sector público, privado y Economía popular y cada sector actúa con sus propias condiciones y políticas.

**Fuente:** Tomado de Superintendencia de compañías.

El sector financiero público en el país está conformado por bancos y corporaciones y el sector financiero privado, está conformado por Bancos, Sociedades financieras, Casas de cambios y empresas de servicios auxiliares del sector financiero; el sector financiero popular y solidario está conformado por cooperativas de Ahorro y crédito, cajas centrales, bancos comunales, cajas de ahorro y mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda.

**Entidades financieras públicas en el Ecuador**

Las entidades del sector financiero público en el Ecuador, se crearán mediante decreto ejecutivo: **“Naturaleza.** Las entidades del sector financiero público se constituirán como personas jurídicas de derecho público, con autonomía administrativa, financiera y presupuestaria. En el ejercicio de sus actividades y servicios financieros se regirán por las disposiciones de este Código, las que emitan la Junta, los organismos de control, sus respectivos directorios, las aplicables a las instituciones financieras y en lo demás, aplicarán la legislación que rige a las instituciones públicas” (Codigo Organico Monetario y Financiero., 2012). Conocemos como Banco a toda entidad financiera que ejerce la intermediación financiera, en donde sus principales prácticas son la colocación y captación de recursos monetarios, siendo la primera la de mayor valor.

### **Entidades financieras privadas en el Ecuador**

Las entidades del sector financiero privado se constituirán ante la Superintendencia de Bancos como sociedades anónimas, de conformidad con el presente Código, con un mínimo de dos promotores. Las entidades financieras privadas podrán efectuar las operaciones determinadas en el artículo 194 que fueren previamente autorizadas por la Superintendencia de Bancos.

### **Entidades financieras populares y solidarias**

Las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda son entidades que forman parte del sector financiero popular y solidario, cuyos objetivos son la captación de recursos del público para destinarlos al financiamiento de la vivienda, la construcción y al bienestar familiar de sus clientes y socios, y se rigen por las disposiciones de este Código. Las entidades del sector financiero popular y solidario podrán realizar las operaciones de acuerdo al segmento al que pertenezcan, en los términos de su autorización.

### **Operaciones que realizan las entidades financieras del sector público y privado del Ecuador**

**Operaciones activas y pasivas.-** Recibir depósitos a la vista, depósitos a plazo ,recibir préstamos y aceptar créditos de entidades financieras del país y del exterior; actuar como originador de procesos de titularización con respaldo de la cartera de crédito hipotecaria, prendaria o quirografaria, propia o adquirida y emitir obligaciones de largo plazo y obligaciones convertibles en acciones garantizadas con sus activos y patrimonio estas obligaciones se registrarán por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores. (Ley de Mercados de Valores., 2017)

**Operaciones contingentes.-** Asumir obligaciones por cuenta de terceros a través de aceptaciones, endosos o avales de títulos de crédito, el otorgamiento de garantías, fianzas y cartas de crédito internas y externas, o cualquier otro documento y negociar derivados financieros por cuenta propia.

**Servicios.-** Efectuar servicios de caja y tesorería, actuar como emisor u operador de tarjetas de crédito, de débito o tarjetas de pago, efectuar cobranzas, pagos, transferencias de fondos, así como emitir giros contra sus propias oficinas o las de entidades financieras nacionales o

extranjeras, recibir y conservar objetos, muebles, valores y documentos en depósito para su custodia y arrendar casilleros o cajas de seguridad para depósitos de valores.

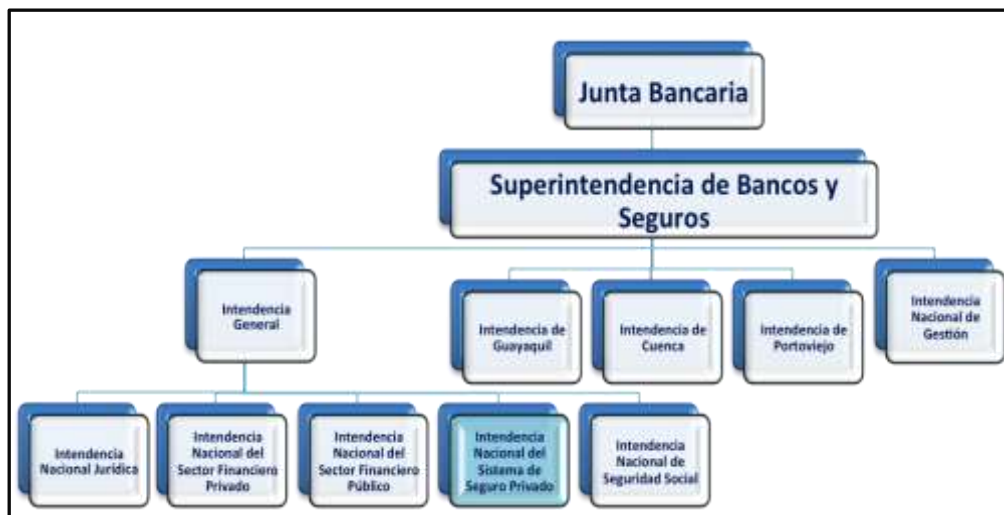
### Operaciones del sector financiero popular y solidario

Realizar las operaciones activas, pasivas, contingentes y de servicios, otorgar préstamos a sus socios. Las mutualistas podrán otorgar préstamos a sus clientes, constituir depósitos en entidades del sistema financiero nacional, como emisor u operador de tarjetas de débito o tarjetas de pago. Emitir obligaciones de largo plazo con respaldo en sus activos, patrimonio, cartera de crédito hipotecaria o prendaria, propia o adquirida, siempre que en este último caso se originen en operaciones activas de crédito de otras entidades financieras.

### Como se regula el Sistema Financiero en el Ecuador

La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera es la responsable de la formación de políticas públicas y la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores. Los organismos de supervisión y control son la Superintendencia de Bancos (bancos, mutualistas y sociedades financieras), la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (cooperativas y mutualistas de ahorro y crédito de vivienda) y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (compañías de seguros).

### Junta de Política y regulación Monetaria y Financiera



**Figura 7.- Organigrama de la J.P.R.M.**

#### **Organigrama de la J.P.R.M.**

**Descripción:** En nuestro país la formación y regulación de políticas financieras están reguladas por esta Institución.

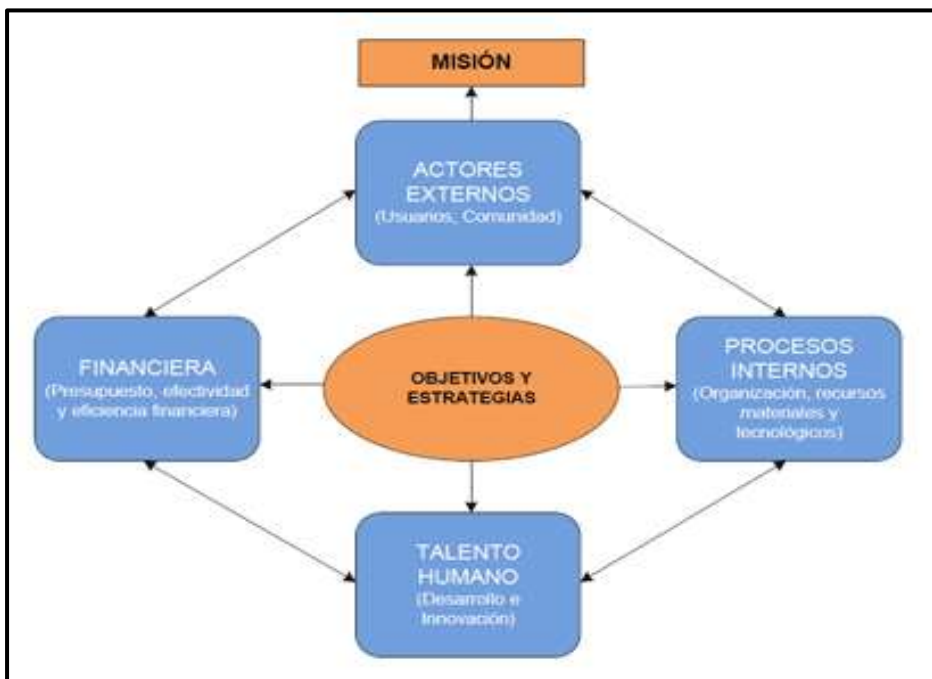
**Fuente:** Tomado de Superintendencia de Bancos



La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera tiene como objetivo enfocar su esfuerzo en fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito a su vez potenciará el rol de las actividades financieras de forma eficiente para fortalecer la inversión productiva nacional, al mismo tiempo tendrá la facultad de regular las acciones en función de las políticas económicas y monetarias dictadas. La Junta está conformada con plenos derechos por las entidades de Estado responsables de la política económica, de la producción, de las finanzas públicas, la planificación del Estado y un delegado de la Presidencia de la República.

### Superintendencia de bancos.

Se estableció la supervisión de las operaciones bancarias mediante la creación de la Superintendencia de bancos el día 6 de Septiembre de 1927 (Superbancos, 2015)



**Figura 8.- Organigrama de la Superintendencia de Bancos.**

**Descripción:** En nuestro país el organismo de control de bancos, mutualistas y sociedades financieras es la Superintendencia de bancos creada en el año 1927.

**Fuente:** Tomado de Superintendencia de bancos.

### Objetivos de la Superintendencia de bancos

La superintendencia de bancos del Ecuador tiene que cumplir objetivos desde varias perspectivas:

**Perspectiva de Usuarios.-**Aportar con la estabilidad y transparencia de las Instituciones financieras. Precautelar y promover los derechos e intereses de los actores sociales.

**Perspectiva Financiera.**- Atestiguar el financiamiento de las operaciones para un eficiente y efectivo control de las entidades supervisadas

**Perspectiva de procesos.**- Mejorar los niveles de efectividad y eficiencia de la gestión de regulación y control, fortalecer la capacidad de gestión de la Institución para brindar servicios con calidad y oportunidad y prevenir las acciones inusuales de grupos organizados en la transaccionalidad de los sectores controlados.

### **Superintendencia de Economía Popular y Solidaria**

Es una entidad técnica de supervisión y control de las organizaciones de la economía popular y solidaria, con personalidad jurídica de derecho público y autonomía administrativa y financiera, que busca el desarrollo, estabilidad, solidez y correcto funcionamiento del sector económico popular y solidario. La SEPS inició su gestión el 5 de junio de 2012. En concordancia a la Constitución, la Ley de Economía Popular y Solidaria tiene por objeto:

- Reconocer a las organizaciones de la economía popular y solidaria como motor del desarrollo del país;
- Promover los principios de la cooperación, democracia, reciprocidad y solidaridad en las actividades económicas que realizan estas organizaciones.
- Velar por la estabilidad, solidez y correcto funcionamiento de las organizaciones de la EPS; Establecer mecanismos de rendición de cuentas de los directivos hacia los socios y miembros de las organizaciones de la economía popular y solidaria;
- Identificar nuevos desafíos para el diseño de políticas públicas que beneficien, fortalezcan y consoliden al sector económico popular y solidario.

### **Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

La Superintendencia de Compañías es el organismo técnico, con autonomía administrativa y económica, que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades en las circunstancias y condiciones establecidas por la Ley y sus principales funciones son:

- Supervisar en forma regular y permanente las actividades de las entidades controladas (aseguradoras, reaseguradoras, peritos, asesores productores de seguros, e intermediarios de reaseguros), mediante auditorías in situ y extra situ, vigilando que su accionar se ciña a las leyes y normas, con el fin de asegurar su solvencia

patrimonial y rectitud de procedimientos, en salvaguarda de los intereses de los usuarios y del sistema.

- Atender y resolver reclamos y denuncias que presenten usuarios contra entidades controladas.
- Sancionar a las entidades controladas infractoras de la ley.
- Expedir normativa que es de su competencia, y proponer normativa que corresponde expedir a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **Antecedentes de la banca privada en el Ecuador.**

El sector de la banca privada del Ecuador se dedica a desarrollar y financiar proyectos inmobiliarios para cubrir la demanda del déficit de vivienda que existe en el país; a pesar que la ejecución de estos proyectos solo le compete a las constructoras y promotoras el sistema financiero cumple una función muy importante al incentivar el desarrollo de estos proyectos mediante la entrega de préstamos hipotecarios a los clientes, se debe tener presente que también las propias promotoras y constructoras en algunos casos proporcionan crédito directos.

El Ecuador vivió una gran crisis económica en el año 1999 cuando varios bancos privados quebraron, pero aquella situación dejó sus enseñanzas y en la actualidad el país cuenta con un sistema financiero más sólido y con un mayor control, cabe señalar que en los últimos años este sector ha mantenido un crecimiento sostenido, en el año 2011 se cerró con una variación del PIB del 9% , lo que se convierte en confianza de los clientes quienes no solo renovaron su capacidad de endeudamiento sino que también sustituyeron parte de sus preferencias de ahorro por colocaciones a mayor plazo y rentabilidad.

Dentro del Sistema Financiero Privado actualmente se pueden identificar las principales instituciones colocadoras de crédito hipotecario en el país: como Banco Pichincha, Banco de Guayaquil, Mutualista Pichincha, Banco Internacional y finalmente el Banco del Pacífico. A continuación se presentan las estadísticas de la cartera de vivienda en el sistema financiero del Ecuador del periodo 2009-2015 para realizar un análisis de como la participación del Biess afectó de manera negativa o positiva este mercado. Se presentan desde el año 2009 aunque el Biess abrió sus puertas en octubre del 2010.

**Tabla 7**  
**Estadísticas de cartera de viviendas año 2009**

<b>Institución</b>	<b>Valor</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas S.A	847.894	0,07%
Banco Austro S.A.	18.248.168	1,41%
Banco Bolivariano	47.500.445	3,68%
Banco Capital S.A.	67.656	0,01%
Banco De La Producción S.A.	34.803.609	2,70%
Banco De Loja S.A.	18.883.248	1,46%
Banco De Machala S.A.	10.453.710	0,81%
Banco Del Litoral S.A.	725.994	0,06%
<b>Banco Del Pacifico S.A.</b>	<b>121.799.208</b>	<b>9,44%</b>
Banco Citibank S.A.	347.924	0,03%
Banco General Rumiñahui S.A.	58.848.780	4,56%
<b>Banco Internacional S.A.</b>	<b>164.031.339</b>	<b>12,72%</b>
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>620.411.337</b>	<b>48,10%</b>
Banco Procredit S.A.	1.482.990	0,11%
Banco Solidario S,A.	6.692.873	0,52%
Delbank	3.216.754	0,25%
Lloyds Tsb Bank Plc. (Sucursal Ecuador)	869.410	0,07%
Banco Guayaquil S.A.	120.078.648	9,31%
Banco Unibanco S.A.	4.435.401	0,34%
Banco Territorial S.A.	4.664.153	0,36%
Banco Sudamericano S.A.	578.607	0,04%
Banco Cofiec S.A.	16.844	0,00%
Banco pro América S.A.	50.722.053	3,93%
<b>BIESS</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total General</b>	<b>1.289.727.045,64</b>	<b>100%</b>

*Nota: Se presentan las Estadísticas de la cartera de vivienda (deudas por préstamos hipotecarios) a nivel nacional, visualizamos que el banco Pichincha tiene centralizado este producto con una participación del 48, 10 % del mercado, seguido por el Banco Internacional con una participación muy baja del 12.72%. La cartera total en este año cerró en 1.289.727.045,64*

*Fuente: Tomado de Superintendencia de Bancos.*

**Tabla 8**  
**Estadísticas de cartera de vivienda año 2010**

<b>Instituciones</b>	<b>Valores</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas	\$573.471,71	0,04%
Banco Austro S.A.	\$13.888.885,42	0,94%
Banco Bolivariano	\$59.760.943,92	4,05%
Banco Capital S.A.	\$362.533,80	0,02%
Banco De La Producción S.A.	\$43.374.681,84	2,94%
Banco De Loja S.A.	\$26.986.269,33	1,83%
Banco De Machala S.A.	\$10.178.943,06	0,69%
Banco Del Litoral S.A.	\$753.218,44	0,05%
<b>Banco Del Pacifico S.A.</b>	<b>\$188.749.729,53</b>	<b>12,80%</b>
Banco Delbank S.A.	\$2.733.152,73	0,19%
Banco General Rumiñahui S.A.	\$60.954.640,68	4,13%
Banco Internacional S.A.	\$120.899.402,11	8,20%
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>\$725.055.443,67</b>	<b>49,16%</b>
Banco Procredit S.A.	\$1.068.662,87	0,07%
Banco Solidario S,A.	\$3.894.144,30	0,26%
Banco Promérica S.A.	\$69.362.595,41	4,70%
Banco Sudamericano	\$476.009,40	0,03%
Banco Guayaquil S.A.	\$133.431.973,34	9,05%
Banco Cofiec S.A.	\$188.450,73	0,01%
Banco Territorial S.A.	\$3.662.843,12	0,25%
Banco Citibank	\$294.566,65	0,02%
Banco Universal S.A. Unibanco	\$3.539.084,49	0,24%
<b>BIESS</b>	<b>4.600.000,00</b>	<b>0,31%</b>
<b>Total General</b>	<b>1.474.789.646,55</b>	<b>100%</b>

*Nota:* Se presentan las Estadísticas de la cartera de vivienda (deudas por préstamos hipotecarios) a nivel nacional, en este año ya operó en el mercado financiero el BIESS y en los tres meses de gestión alcanzó una participación de 0.31% del mercado, el banco Pichincha se mantiene en el primer lugar con una participación del 49.16%, el banco Internacional presentó un leve decrecimiento y bajó su participación a un 8.20% y el banco Pacífico creció su participación con un 12.80%. La cartera general a nivel nacional presentó un crecimiento del 14% en referencia al año 2009, ascendió a \$ **1.474.789.646, 55**

*Fuente:* Tomado de Superintendencia de Bancos.

**Tabla 9**  
**Cartera de vivienda año 2011**

<b>Institución Bancaria</b>	<b>Valores</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas	449.034,22	0,02%
Banco Austro S.A.	11.926.118,44	0,55%
Banco Bolivariano	71.070.977,82	3,30%
Banco Capital S.A.	705.396,06	0,03%
Banco De La Producción S.A.	30.047.283,91	1,40%
Banco De Loja S.A.	36.547.145,01	1,70%
Banco De Machala S.A.	9.491.878,65	0,44%
Banco Del Litoral S.A.	733.778,11	0,03%
<b>Banco Del Pacifico S.A.</b>	<b>244.153.021,94</b>	<b>11,34%</b>
Banco Delbank S.A.	2.788.036,59	0,13%
Banco General Rumiñahui S.A.	69.975.017,24	3,25%
Banco Internacional S.A.	110.532.225,98	5,13%
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>497.463.534,88</b>	<b>23,10%</b>
Banco Procredit S.A.	782.825,79	0,04%
Banco Solidario S,A.	7.812.066,59	0,36%
Banco Promérica S.A.	73.142.904,77	3,40%
Banco Sudamericano	373.116,20	0,02%
Banco Guayaquil S.A.	158.344.669,36	7,35%
Banco Cofiec S.A.	832.682,67	0,04%
Banco Territorial S.A.	2.403.089,63	0,11%
Banco Citibank	190.570,22	0,01%
Banco Coop. Nacional S.A.	11.804,16	0,00%
<b>BIESS</b>	<b>824.000.000,00</b>	<b>38,26%</b>
<b>Total General</b>	<b>2.153.777.178,24</b>	<b>100%</b>

*Nota:* En este segundo año de gestión en el mercado financiero el BIESS alcanzó una participación del 38.26% logrando posicionarse como líder absoluto del mercado; el banco Pichincha tuvo un decrecimiento y alcanzó una participación de apenas el 23.10%, Pacífico con un 11.34%. La cartera general a nivel nacional presentó un crecimiento del 31% en referencia al año 2010 y, ascendió a \$ **2.153.777.178,24**, como podemos visualizar el BIESS tuvo una excelente aceptación de los clientes demostrada por el alto crecimiento en la cartera.

*Fuente:* Tomado de Superintendencia de Bancos.

**Tabla 10**  
**Estadísticas de cartera de vivienda Año 2012**

<b>Institución</b>	<b>Valores</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas	335.435,54	0,01%
Banco Austro S.A.	11.633.541,76	0,50%
Banco Bolivariano	73.605.436,08	3,19%
Banco Capital S.A.	536.233,21	0,02%
Banco De La Producción S.A.	47.536.390,80	2,06%
Banco De Loja S.A.	39.898.606,57	1,73%
Banco De Machala S.A.	18.096.628,54	0,79%
Banco Del Litoral S.A.	819.110,97	0,04%
<b>Banco Del Pacifico S.A.</b>	<b>264.259.352,34</b>	<b>11,47%</b>
Banco Delbank S.A.	2.721.843,89	0,12%
Banco General Rumiñahui S.A.	66.959.621,04	2,91%
Banco Internacional S.A.	57.270.657,23	2,49%
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>503.359.204,30</b>	<b>21,84%</b>
Banco Procredit S.A.	601.245,49	0,03%
Banco Solidario S,A.	5.219.817,35	0,23%
Banco Sudamericano	396.793,07	0,02%
Banco Territorial	1.481.133,44	0,06%
Banco Guayaquil S.A.	161.473.952,37	7,01%
Banco Citibank	98.838,42	0,00%
Bancoproamerica	73.445.737,58	3,19%
<b>BIESS</b>	<b>973.000.000,00</b>	<b>42,22%</b>
Banco Cofiec	1.725.495,60	0,07%
<b>Total General</b>	<b>2.304.475.075,59</b>	<b>100,00%</b>

*Nota:* En este tercer año de gestión en el mercado financiero el BIESS alcanzó una participación del 42.22% y sigue como líder absoluto del mercado; el banco Pichincha tuvo un decrecimiento y alcanzó una participación de apenas el 21.84%, Pacífico con un 11.47%. La cartera total a nivel nacional presentó un crecimiento del 7% en referencia al año 2011 y ascendió a \$ 2.304.475.075,59 como podemos visualizar el BIESS sigue liderando el mercado.

*Fuente:* Tomado de Superintendencia de Bancos.

**Tabla 11**  
**Estadísticas de cartera de vivienda Año 2013**

<b>Institución</b>	<b>Valores</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas	541.407,75	0,02%
Banco Austro S.A.	9.348.057,27	0,36%
Banco Bolivariano	89.236.522,19	3,45%
Banco Capital S.A.	291.714,97	0,01%
Banco De La Producción S.A.	84.628.244,10	3,27%
Banco De Loja S.A.	28.994.290,25	1,12%
Banco De Machala S.A.	14.961.435,15	0,58%
Banco Del Litoral S.A.	349.642,68	0,01%
<b>Banco Del Pacifico S.A.</b>	<b>272.840.735,06</b>	<b>10,54%</b>
Banco Delbank S.A.	4.084.721,10	0,16%
Banco General Rumiñahui S.A.	61.114.842,80	2,36%
Banco Internacional S.A.	62.954.228,20	2,43%
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>570.292.513,43</b>	<b>22,02%</b>
Banco Procredit S.A.	4.551.276,01	0,18%
Banco Solidario S,A.	3.338.253,33	0,13%
Banco Guayaquil S.A.	146.486.787,60	5,66%
Banco Cofiec S.A.	1.602.430,26	0,06%
Banco Promérica S.A.	82.193.968,15	3,17%
Banco Sudamericano S.A.	849.204,47	0,03%
Banco Citibank (Grup)	45.751,94	0,00%
Banco Territorial	780.926,81	0,03%
<b>BIESS</b>	<b>1.150.000.000,00</b>	<b>44,41%</b>
<b>Total General</b>	<b>2.589.486.953,52</b>	<b>100%</b>

*Nota:* En este cuarto año de gestión en el mercado financiero el BIESS alcanzó una participación del 44.41% y sigue como líder absoluto del mercado; el banco Pichincha presenta una participación de apenas el 22.02%, Pacífico con un 10.54%. La cartera total a nivel nacional sigue en crecimiento anual en este año del 11% en referencia al año 2012 y ascendió a \$ 2.589.486.953, 52; el Biess sigue cumpliendo el objetivo de otorgar préstamos hipotecarios con mejores tiempos en plazo de pago y tasas de intereses.

*Fuente:* Tomado de Superintendencia de Bancos.



**Tabla 12**  
**Estadísticas de cartera de vivienda Año 2014.**

<b>Institución</b>	<b>Valores</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas	\$736.433,88	0,03%
Banco Austro S.A.	\$8.233.486,82	0,29%
Banco Bolivariano	\$90.212.918,23	3,15%
Banco Capital S.A.	\$141.994,93	0,00%
Banco De La Producción S.A.	\$196.730.070,08	6,88%
Banco De Loja S.A.	\$38.648.120,33	1,35%
Banco De Machala S.A.	\$12.610.580,97	0,44%
Banco Del Litoral S.A.	\$424.310,37	0,01%
<b>Banco Del Pacifico S.A.</b>	<b>\$279.211.200,42</b>	<b>9,76%</b>
Banco Delbank S.A.	\$3.394.927,51	0,12%
Banco General Rumiñahui S.A.	\$61.870.390,97	2,16%
Banco Internacional S.A.	\$70.530.385,84	2,47%
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>\$658.523.840,89</b>	<b>23,02%</b>
Banco Procredit S.A.	\$7.893.353,26	0,28%
Banco Solidario S,A.	\$2.254.340,77	0,08%
Banco Desarrollo De Los Pueblos S.A.	\$7.375.521,10	0,26%
Banco Guayaquil S.A.	\$160.597.519,58	5,61%
Banco Citibank	\$20.929,93	0,00%
Banco Territorial S.A.	\$243.023,44	0,01%
<b>BIESS</b>	<b>\$1.261.000.000,00</b>	<b>44,08%</b>
<b>Total General</b>	<b>\$2.860.653.349,32</b>	<b>100%</b>

*Nota: En este quinto año de gestión en el mercado financiero el BIESS, este se mantiene liderando el mercado de entrega de préstamos hipotecarios a nivel nacional con el 44.08% de participación, lo sigue el banco Pichincha con el 23.02%. La cartera total a nivel nacional sigue año a año desde el 2010 presentando un crecimiento en este caso del 19% en referencia al año 2013 y ascendió a \$ 2.860.653.349, 32.*

*Fuente: Tomado de Superintendencia de Bancos.*

**Tabla 13**  
**Estadísticas de cartera de vivienda Año 2015**

<b>Institución</b>	<b>Valores</b>	<b>%</b>
Banco Amazonas	\$1.108.025,95	0,03%
Banco Austro S.A.	\$16.853.196,06	0,51%
Banco Bolivariano	\$100.278.333,12	3,04%
Banco Capital S.A.	\$67.817,39	0,00%
Banco De La Producción S.A.	\$234.390.967,02	7,10%
Banco De Loja S.A.	\$42.357.029,85	1,28%
Banco De Machala S.A.	\$11.585.680,35	0,35%
Banco Del Litoral S.A.	\$493.309,26	0,01%
Banco Del Pacifico S.A.	\$310.900.249,25	9,42%
Banco Delbank S.A.	\$3.378.964,30	0,10%
Banco General Rumiñahui S.A.	\$57.799.767,34	1,75%
Banco Internacional S.A.	\$82.867.242,92	2,51%
<b>Banco Pichincha S.A.</b>	<b>\$761.126.317,58</b>	<b>23,07%</b>
Banco Procredit S.A.	\$13.966.014,55	0,42%
Banco Solidario S,A.	\$1.492.883,14	0,05%
Banco Desarrollo De Los Pueblos S.A.	\$7.821.271,86	0,24%
Banco Comercial De Manabí S.A.	\$62.527,21	0,00%
Banco Guayaquil S.A.	\$179.532.971,52	5,44%
<b>BIESS</b>	<b>\$1.473.257.000,00</b>	<b>44,65%</b>
<b>Total General</b>	<b>\$3.299.339.568,67</b>	<b>100%</b>

*Nota:* En este último año de este análisis el BIESS alcanzó una participación del 44,65% y logró posicionarse desde el segundo año sin tener ninguna competencia, ya que al pasar el tiempo la competencia fuerte que era el Banco del Pichincha al término de este estudio alcanzó apenas una participación del 23,07%. La cartera de vivienda cerró el año 2015 en \$ 3.299.339.568,67

*Fuente:* Tomado de Superintendencia de Bancos.

## Consolidado de cartera de vivienda a nivel nacional período 2009- 2015



**Figura 9.- Consolidado de cartera de vivienda 2009-2015.**

**Descripción:** Análisis de la evolución de la cartera a nivel nacional durante el período de estudio en el cual se refleja un constante crecimiento año a año, lo que significa más familias con vivienda a partir del ingreso al mercado financiero del BIESS.

**Fuente:** Tomado del Superintendencia de bancos.

En la figura se muestra el constante crecimiento de la cartera de vivienda del sistema financiero ecuatoriano en el período de estudio de esta investigación; en el año 2009 la cartera a nivel nacional alcanzaba **\$1.289.727.045** y en el año 2015 ascendió a **\$3.299.339.568,67** es decir al año 2015 presenta un crecimiento del 155% en relación al año 2009, se afirma que la creación del BieSS fue totalmente positiva para los afiliados y para este mercado ya que ha dinamizado la economía por todas las transacciones ejecutadas. Los afiliados marcaron su preferencia para obtener sus préstamos hipotecarios por las facilidades que esta institución otorgaba como atención personalizada, entrega inmediata de créditos, otorgar un plazo más amplio para pago de deuda, gozar de credibilidad en la banca, agilidad en sus procesos administrativos en la otorgación de créditos y un servicio de calidad en todo momento haciendo sentir al afiliado totalmente satisfecho.

## **Capítulo V**

### **Análisis de funcionamiento del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.**

Dentro de este capítulo se analiza la creación de esta entidad a partir del año 2010 y como incidió su creación en el país en lo que se refiere a la otorgación de créditos a los afiliados para facilitar este proceso, también se revisa cuales son todos los productos que esta intuición brinda a los afiliados y la cantidad de préstamos que hasta el año 2015 ha entregado dependiendo del tipo de producto, requisitos que los afiliados deben cumplir para ser beneficiario de un crédito, tiempo de plazo que otorga y tasas de interés para obtener un crédito hipotecario y quirografario. También descubriremos cuales son los factores que llevaron al éxito esta institución.

#### **Antecedentes.**

El BIESS fué creado con el fin de dinamizar el sector de la construcción y venta de viviendas, ya que en el año 2009 las unidades de vivienda disponibles tuvieron una caída del 69% como consecuencia de la crisis financiera mundial. Para amortiguar estos efectos en nuestro país el Gobierno implementó como medida económica una fuerte inversión en el BIESS y en el Banco del Pacífico para incrementar la compra de viviendas, sobre todo las de interés social y se establecieron condiciones favorables en términos de plazos y tasas de interés, el cual incentivó que los afiliados se endeudaran para adquisición de viviendas. Es una institución pública de propiedad del IESS con la misión de otorgar créditos hipotecarios dirigidos a afiliados y jubilados para comprar viviendas nuevas o usadas, terrenos, construcción de viviendas, remodelación, adquisición de locales comerciales y oficinas.

El 8 de diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de Directorio. Establecida como una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010. (BIESS, 2012) En vivienda terminada financia el 100% del costo de la vivienda de hasta US\$100.000, si el costo es de US\$125.000 o mayor, el banco del IESS financiará sólo el 80% dejando el restante 20% para que lo cancele el solicitante al crédito, en cuanto a las tasas de intereses el BIESS las fijó en un límite del 9% a plazos extendido a 25 años. Además se crearon bonos de vivienda para unidades con valores inferiores a los USD\$60.000 y compensaciones

adicionales, lo que provocó que la crisis se revierta y en el año 2010 el sector se recupere (Càmara de la industria de la Construcción., 2016). Estas condiciones ejercieron competencias a las demás Instituciones del Sistema Financiero del país las cuales se vieron obligados a disminuir las tasas de interés hipotecario, creando productos crediticios parecidos a los del BIESS. (Asamblea, Estatuto Social del BIESS, 2009)

### **Misión, Visión, Valores, Políticas y Objetivos del BIESS.**

- **Misión**

Administrar, de manera eficiente, los recursos previsionales de los asegurados generando operaciones financieras con retorno social y económico adecuado, que contribuyan a impulsar la producción, creen valor agregado y garanticen nuevas fuentes de empleo (www.biess.fin.ec, 2016)

- **Visión**

Ser la institución Financiera Pública reconocida por la excelencia en la generación de rendimientos y servicios financieros para beneficio de los asegurados del IESS, la integridad de su gente y su contribución al desarrollo nacional (www.biess.fin.ec, 2016).

- **Valores**

Compromiso institucional, vocación de servicio a los asegurados, integridad, liderazgo de los mandos medios, orientación a resultados, mejoramiento continuo.

- **Políticas Generales**

Garantizar el uso eficiente de los fondos previsionales bajo principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y responsabilidad en función de los estándares del mercado (BIESS, 2012)

- **Objetivo del BIESS**

El principal objetivo del BIESS es establecer mecanismos de financiamiento que posibiliten satisfacer las necesidades de crédito de los asegurados e impulsen el desarrollo del Sector Productivo (BIESS, 2012)

### **Productos que ofrece el BIESS**

#### **Préstamos Hipotecarios.**

Sirven para la adquisición de bienes inmuebles, como unidades de vivienda, construcción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento de las mismas, terrenos, oficinas, locales comerciales o consultorios; así como también sustitución de créditos hipotecarios

para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras del país y las personas que pueden aplicar son: afiliados dependientes, afiliados voluntarios y jubilados.

#### ***Viviendas de interés público.***

Siguiendo los lineamientos de la política nacional otorga préstamos para el financiamiento de vivienda de interés público caracterizado por las tasas de interés más bajas del mercado. Aplica para viviendas de carácter social (hasta 40 mil dólares), viviendas de interés público hasta 70 mil dólares, primera vivienda (es decir que el comprador no sea propietario de una vivienda) y primer uso (Vivienda nueva, la misma debe ser usada para ser habitada por el comprador; no para fines comerciales).Financia el 100% del valor del avalúo y los plazos de pago es hasta 25 años.

Requisitos de calificación

**Ver apéndice B**

#### ***Vivienda Terminada.***

Puede ser casa o departamento individual o que forme parte de un conjunto habitacional o edificio y pueden aplicar a este crédito afiliado, afiliados voluntarios y jubilados con una edad máxima de 75 años. Financia el 100% del inmueble si el valor del avalúo es hasta los USD \$100,000. Si el valor es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo. El monto máximo de financiamiento es de USD \$150,000.La tasa de interés que se concederá fluctúa de acuerdo con el plazo, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago. La tasa se reajustará cada 180 días. Existe la opción de un refinanciamiento en caso de fuerza mayor incurra el riesgo de incumplir en el pago de sus obligaciones. (BCE, 2016)

Requisitos de calificación

**Ver apéndice C**

**Listado de entidades financieras autorizadas para firmar de convenio con Biess**

**Ver apéndice D**

### ***Construcción de vivienda.***

Sirven para edificar su vivienda en terreno libre, sobre o junto a construcciones ya existentes que no presenten gravamen. Se podrá financiar la construcción en bienes declarados como propiedad horizontal, siempre y cuando el inmueble que este debajo del que se pretende construir sea del peticionario y aplican afiliados y jubilados con una edad máxima de hasta 75 años, la tasa de interés es la más baja del mercado y el plazo es de hasta 25 años y el afiliado es precalificado en línea sin tanto papeleo y/o tramites de documentos. Se financia el 100% del inmueble, si el valor del presupuesto de construcción es hasta los USD \$100,000. Si el valor es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% del costo total de dicho presupuesto. El monto máximo de financiamiento será de USD \$150,000; se financiará sólo costos directos. La gracia es sólo para el capital, los intereses generados en la etapa de construcción desde el primer desembolso hasta el primer pago serán cobrados prorrateadamente en la tabla de amortización. la opción del refinanciamiento.

Requisitos de aportación

**Ver apéndice E**

### ***Remodelación y ampliación de vivienda***

Sirve para modificar la parte interna su vivienda, sin cambios ni variaciones en la estructura principal, por ejemplo en pisos, closets, mampostería, etc. y/o realice aumentos de la superficie del bien inmueble que no sobrepase los 40 m<sup>2</sup>; la tasa de interés es la más baja del Mercado y el plazo es de 15 años y el afiliado es precalificado en línea sin tanto papeleo y/o tramites de documentos. Se financiará hasta el 50% del valor del avalúo de realización actualizado de la vivienda. El monto máximo de financiamiento es USD \$150,000. Existe opción de refinanciar deuda.

Requisitos de aportación

**Ver apéndice F**

### ***Adquisición de terreno***

Se otorga los préstamos hipotecarios para adquirir un terreno de hasta máximo 5.000 m<sup>2</sup> en zona urbana y 10.000 m<sup>2</sup> en zona rural, que esté libre de gravámenes y que presente todos los servicios básicos. La tasa de interés es la más baja del Mercado y el plazo es de 12 años y el afiliado es precalificado en línea sin tanto papeleo y/o tramites de documentos. Se financia el 100% del terreno si el valor del avalúo es hasta los USD \$100,000 si el valor del avalúo es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo de realización. El

monto máximo de financiamiento será de USD \$150,000 existe la posibilidad de refinanciamiento.

Requisitos de aportación

**Ver apéndice G**

### ***Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios***

Aplique un préstamo hipotecario para la compra de bienes inmuebles nuevos o usados, tales como oficinas, locales comerciales y/o consultorios, los mismos que deben estar terminados al 100%. La tasa de interés es la más baja del Mercado y el plazo es de 12 años y el afiliado es precalificado en línea sin tanto papeleo y/o tramites de documentos, se otorga para incrementar el patrimonio de nuestros clientes. Se financia el 100% del terreno si el valor del avalúo es hasta los USD \$100,000 si el valor del avalúo es superior a los USD \$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo de realización. El monto máximo de financiamiento será de USD \$150,000.

Requisitos de aportación

**Ver apéndice H**

### ***Sustitución de hipoteca***

Traslada la deuda de tu préstamo hipotecario por compra de vivienda, construcción de vivienda o remodelación de vivienda al BIESS desde cualquier entidad financiera del país y modifica sus condiciones para tu beneficio, la extensión del plazo hasta 25 años, reducción de cuota y tasa de interés. Este producto aplica para vivienda nueva. Casas o departamentos cuya construcción se encuentre culminada, cuente con servicios básicos y en condiciones de ser habitados, vivienda usada. Pueden acceder a este servicio el afiliado en relación de dependencia y los jubilados por vejez.

Requisitos de aportación

**Ver apéndice I**

### **Préstamos Quirografarios**

El Biess ofrece créditos quirografarios de una manera fácil y rápida por un monto igual al valor acumulado en tus Fondos de Reserva y Cesantía; y, dependiendo de tu capacidad de pago, se puede solicitar un monto de hasta 80 salarios básicos unificados del trabajador en general (USD 28.320) y pueden aplicar los afiliados, jubilados y pensionistas por vejez. Este recurso tiene como objetivo solventar sus necesidades de consumo, como pago de deuda,



compra vehículo, gasto para viajes, inversión para educación (propia o familiares), adquisición de enseres domésticos, gastos de salud y arreglo de vivienda, este préstamo es directo y con el interés más bajo del mercado, el desembolso es en máximo 48 horas a partir de su aprobación y la calificación automática es en línea. El plazo para su pago es hasta 4 años.

**Requisitos de aportación.**-Acreditar una fuente de re-pago estable, proporcional y compatible con el crédito solicitado, consistente en el salario y/o remuneración reportado al IESS o la pensión que perciba menos retenciones judiciales si las hubiera.

Requisitos de calificación

**Ver apéndice J**

### ***Pensiones alimenticias***

Se otorga este préstamo para este fin específico, ingresando su solicitud en la página web [www.BIESS.fin.ec](http://www.BIESS.fin.ec) y finalmente se debe entregar en la oficina Matriz del BIESS los siguientes documentos: formulario de Autorización de transferencia a terceros firmado, copia legible y vigente de la cédula del asegurado, copia legible y vigente de la cédula del ciudadano con patria potestad ,certificado Bancario de cuenta a nombre del ciudadano y copia de acta de conciliación o copia del dictamen del juez.

### ***Viaja primero Ecuador***

Financiamos el sueño de conocer las bellezas de nuestro país.

### ***Tren crucero***

Financiamos el sueño de viajar en tren.

## **Préstamos Prendarios**

El BIESS concede créditos inmediatos con dinero en efectivo, recibiendo como garantía sus joyas de oro y a este tipo de préstamo puede acceder el público en general y se otorga un plazo máximo de 180 días.

### **Crédito prendario inmediato y sin garante**

El BIESS concede créditos inmediatos con dinero en efectivo, recibiendo como garantía sus joyas de oro con una tasa de interés baja en el mercado. este préstamo presenta algunas ventajas como valorar las joyas de oro al mejor precio del mercado, respaldo del BIESS ,tasas de interés competitivas ,puede acceder a uno o más créditos de forma simultánea, Monto acumulado por cliente hasta USD 80 Remuneraciones Mensuales

Unificadas (RMU) ,aceptamos realizar abonos parciales a su deuda, aplicamos renovaciones hasta por 2 ocasiones con el 30% de abono al capital y salvaguardamos el patrimonio del cliente, a través del remate de joyas, en el cual el cliente puede recuperar la diferencia.

#### Requisitos

Poseer joyas de oro, original y copia de la cédula de ciudadanía o identidad, original y copia de la papeleta de votación actualizada, copia de una planilla de servicios básicos (luz, agua o teléfono) y ser mayor de 18 años de edad.

### **Banco de Inversión**

Las inversiones a través del Mercado de Valores que realiza, consisten en la adquisición de recursos en títulos valores de renta fija y renta variable de empresas del sector público y privado, que ofrezcan expectativas de seguridad, liquidez y rendimiento. Dichas inversiones prevén la inversión en bonos del estado, obligaciones de corto, mediano y largo plazo de empresas, valores representativos de titularización de activos; valores de participación, reportos bursátiles y acciones; como una alternativa que ofrece el BIESS para el financiamiento de corto, mediano y largo plazo; con el fin de impulsar el desarrollo del país a través de instrumentos que generen rentabilidad.

### **Administración de fondos de inversión**

Las inversiones bursátiles podrán efectuarse en títulos valores en el mercado primario y secundario, los cuales podrán negociarse a través de las Bolsas de Valores, es un mercado organizado, integrado, eficaz y transparente, en el que la intermediación de valores es competitiva, ordenada, equitativa y continua, como resultado de una información veraz, completa y oportuna. Impulsa la generación de alternativas de inversión para los pequeños y grandes inversionistas lo que a su vez permite fortalecer el aparato productivo al dinamizar la economía y aportar al crecimiento del país. La inversión de títulos valores tiene gran liquidez, lo cual permite a los inversionistas convertir sus títulos en efectivo en el momento que lo requieran. El inversionista puede acceder a financiamiento con un costo financiero menor que el que le ofrece el sector financiero; es decir, tasas de interés más competitivas y además plazos que se ajustan a las necesidades de cada inversionista.

## Evolución de operaciones ejecutadas por el BIESS desde octubre 2010 – diciembre 2015

Se presenta la evolución de los préstamos hipotecarios durante el período de estudio de esta investigación con sus correspondientes gráficos por cada producto que ofrece la institución como vivienda terminada, construcción de vivienda, remodelación de vivienda, sustitución de hipoteca, terrenos, compra de otros inmuebles y vivienda hipotecada, desde su primer año de gestión donde solo operó tres meses.

### Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2010



**Figura 10.- Estadísticas de préstamos hipotecarios año 2010.**

**Descripción:** Dentro de este análisis cabe señalar que el Biess solo operó el último trimestre del año y entregó en ese tiempo 3.411 préstamos. El producto “vivienda terminada” alcanzó 2.171 operaciones que representa el 64% del total de los p. hipotecarios. El rubro “construcción de vivienda” ocupó el segundo lugar con 737 operaciones crediticias.

**Fuente:** Tomado del B.I.E.E.S.

## Análisis de préstamos hipotecarios año 2011.

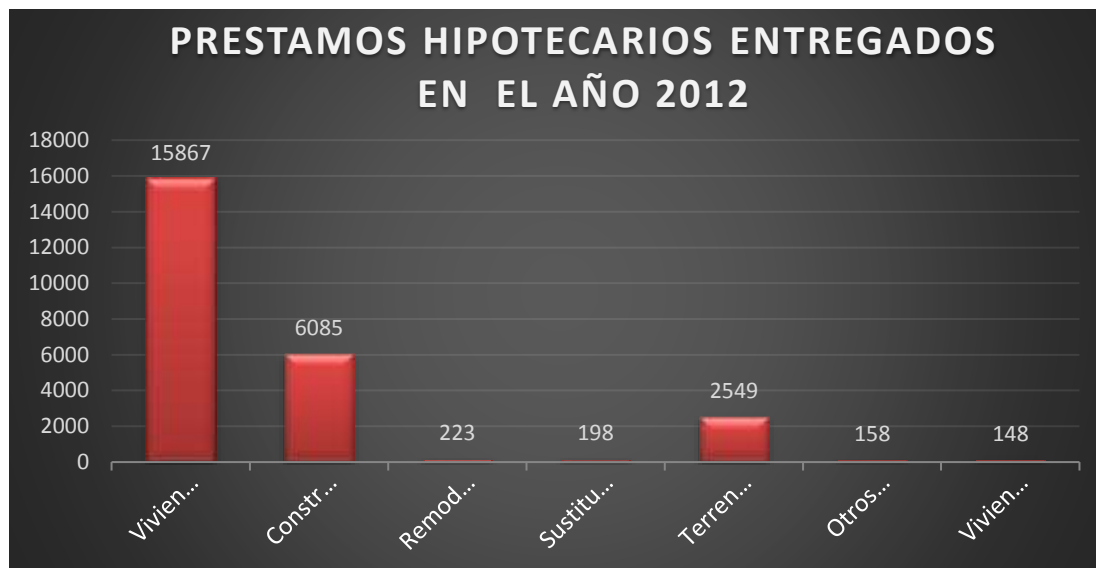


**Figura 11.- Estadísticas de préstamos hipotecarios año 2011.**

**Descripción:** Dentro de este análisis cabe señalar que es el primer año de labores del Biess y entregó en ese año 21.498 préstamos. El producto “vivienda terminada” alcanzó 13.957 operaciones que representa el 65% del total de los p. hipotecarios. El rubro “construcción de vivienda” ocupó el segundo lugar con 5.169 operaciones crediticias y “compra de terrenos para construir” facturó 1006 operaciones.

**Fuente:** Tomado del B.I.E.E.S.

## Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2012.



**Figura 12.- Estadísticas de Préstamos hipotecarios año 2012.**

**Descripción:** Presentamos el segundo año de gestión del Biess dentro del sistema financiero, registró un incremento anual del 17% en operaciones crediticias en referencia al año 2011, entregando un total de 25.228 préstamos de los cuales “vivienda terminada” alcanzó 115.867 operaciones que representa el 63%, “construcción de vivienda” ocupó el segundo lugar con 6.085 operaciones crediticias y “compra de terrenos para construir” 2549 operaciones, logrando el BIESS posicionarse en el mercado por la preferencia de los clientes y porque sus tasas de interés eran más bajas y el tiempo de pago mayor.

**Fuente:** Tomado del B.I.E.E.S.

## Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2013

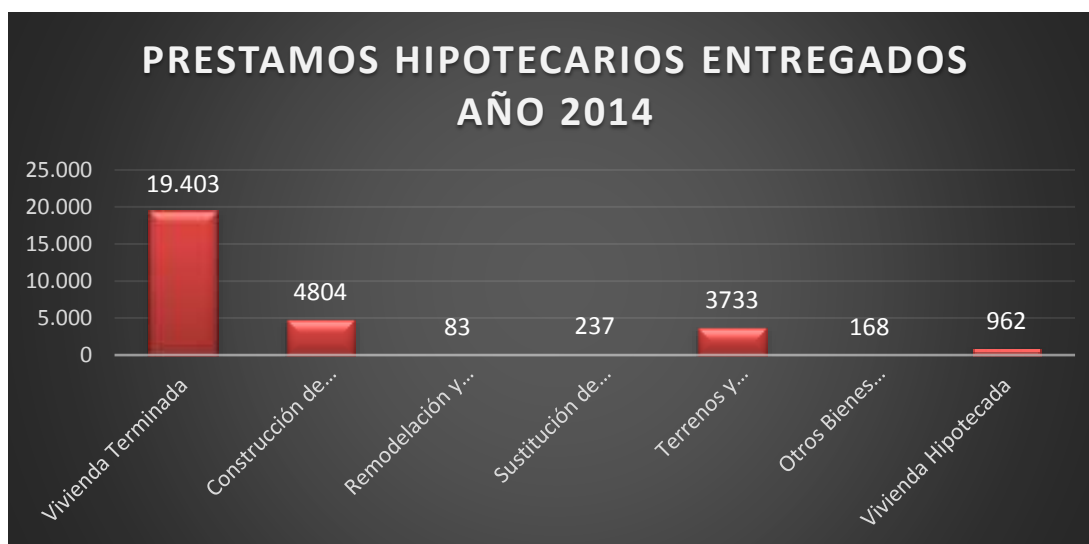


**Figura 13.- Estadísticas de Préstamos hipotecarios año 2013.**

**Descripción:** En este año de gestión por segundo año consecutivo se registra un incremento anual del 14% en referencia al año 2012. Se entregan 28.733 préstamos. El producto “vivienda terminada” sigue liderando con 17.836 operaciones que representa el 62% de operaciones. El rubro “construcción de vivienda” ocupó el segundo lugar con 5.840 operaciones crediticias y “compra de terrenos para construir” facturó 3.453 operaciones.

**Fuente:** Tomado del B.I.E.E.S.

## Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2014

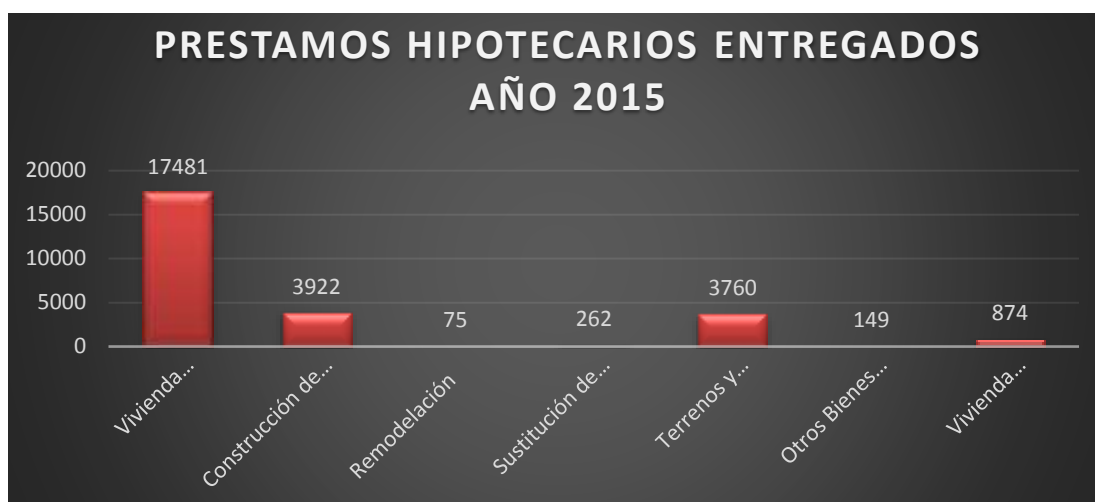


**Figura 14.- Estadísticas de Préstamos hipotecarios año 2014.**

**Descripción:** En esta figura visualizamos las operaciones crediticias entregadas por el BIESS y entregó en ese año 29.390 préstamos lo cual representa un leve incremento de 2%, debemos acotar que este año el gobierno central dio a conocer que se modificaría la ley de plusvalía, lo cual ocasionó en este mercado una gran caída en venta de viviendas y construcción en general. Este año el producto “vivienda terminada” alcanzó 19.403 operaciones que representa el 66% del total de los p. hipotecarios. El rubro “construcción de vivienda” ocupó el segundo lugar con 4.804 operaciones crediticias y “compra de terrenos para construir” facturó 3.733 operaciones.

**Fuente:** Tomado del B.I.E.E.S.

## Análisis de préstamos hipotecarios entregados en el año 2015



**Figura 15.- Estadísticas de Préstamos hipotecarios 2015.**

**Descripción:** En este último año de gestión del Biess en este estudio, por primera vez se registra un decrecimiento del 9.90% en relación al año anterior debido a la incertidumbre de la aplicación de la Ley de Plusvalía, lo cual causa zozobra y los inversionista prefieren esperar de manera cautelosa una definición de parte del gobierno. Este año a pesar del entorno se entregaron 26.523 préstamos. El producto “vivienda terminada” alcanzó 17.481 operaciones que representa el 65% del total de los p. hipotecarios. El rubro “construcción de vivienda” ocupó el segundo lugar con 3.922 operaciones crediticias y “compra de terrenos para construir” facturó 3.760 operaciones.

**Fuente:** Tomado del B.I.E.E.S.

### Consolidado de operaciones crediticias entregadas por el BIESS 2010-2015

Presentamos un consolidado de todos los préstamos quirografarios que el BIESS ha entregado desde su creación los cuales hasta diciembre del año 2015 se han totalizado en 167.462 préstamos con un promedio de 27.910 por cada año; actualmente esta institución en lo que se refiere a los préstamos quirografarios están tendiendo a la baja ya que este mercado esta contraído por la nueva ley de Plusvalía aprobada, los factores externos como el terremoto ocurrido en abril del 2016 y hasta la actualidad siguen los movimientos en ciertas Provincias como Manabí y Esmeraldas aún siguen existiendo.

La colocación de los préstamos hipotecarios he permitido ampliar la cobertura del sistema de seguridad social actualmente el BIESS en este rubro tiene mayor importancia para el público en general de lo que tiene la banca privada. La superintendencia de bancos señala en su página web que los préstamos del BIESS en este segmento representan el 68% del volumen del total de créditos otorgados por el sistema general, ya que a nivel general los crédito hipotecarios se han incrementado desde el 2010 en un 328.6%; esta variación se debe sin lugar a dudas a la preferencia del afiliado de gestionar la adquisición de su vivienda,

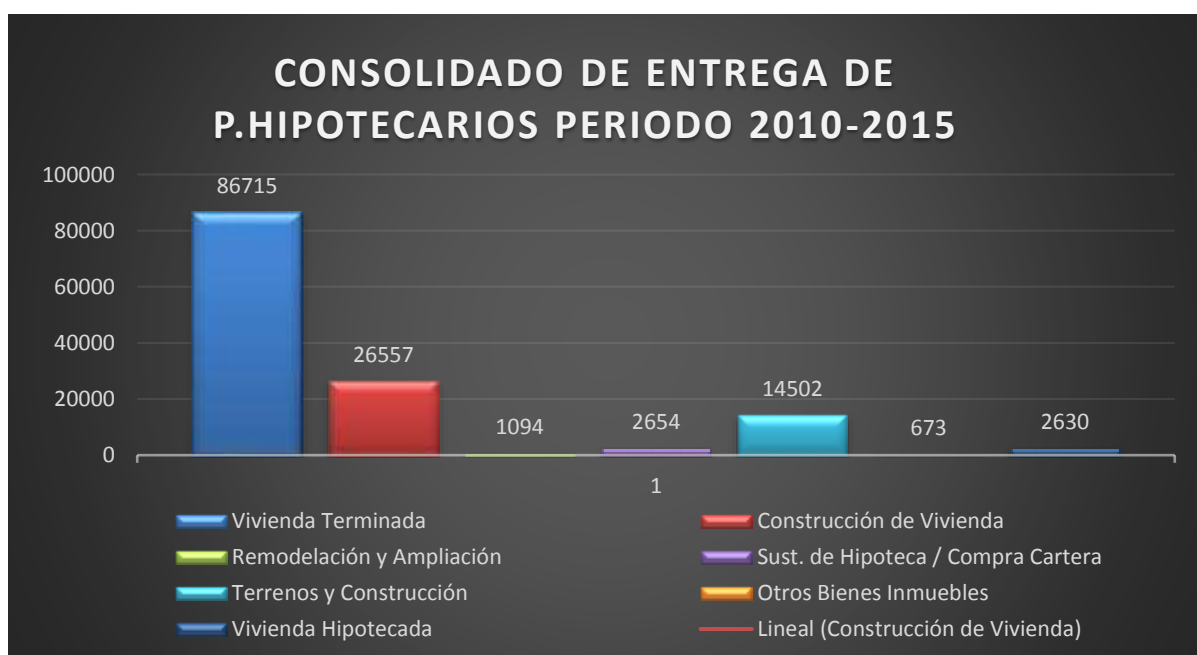
remodelación, adquisición de terreno etc. con el BIESS, relegando a las entidades del sector financiero privado etc.

**Tabla 14**  
**Consolidado de Préstamos hipotecarios 2010-2015.**

Año	Vivienda Terminada	Construcción de Vivienda	Remodelación y Ampliación	Sustitución de Hipoteca / Compra Cartera	Terrenos y Construcción	Otros Bienes Inmuebles	Vivienda Hipotecada	TOTAL
año 2010	2171	737	118	413	0	0	0	3439
año 2011	13957	5169	461	880	1007	38	0	21512
año 2012	15867	6085	223	198	2549	158	148	25228
año 2013	17836	5840	134	664	3453	160	646	28733
año 2014	19403	4804	83	237	3733	168	962	29390
año 2015	17481	3922	75	262	3760	149	874	26523
<b>TOTAL</b>	<b>86715</b>	<b>26557</b>	<b>1094</b>	<b>2654</b>	<b>14502</b>	<b>673</b>	<b>2630</b>	<b>134825</b>

**Nota:** En esta tabla consolidada de toda la gestión realizada por el Bieess durante el período de estudio se determina que se entregaron un total de 134.825 préstamos hipotecarios en todo el Ecuador de los cuales 83.715 fueron para comprar una vivienda terminada, seguido de 26.557 préstamos para construcción de viviendas.

**Fuente:** Tomado de Superintendencia de Bancos.



**Figura 16.- Consolidado de Préstamos entregados por BIESS.**

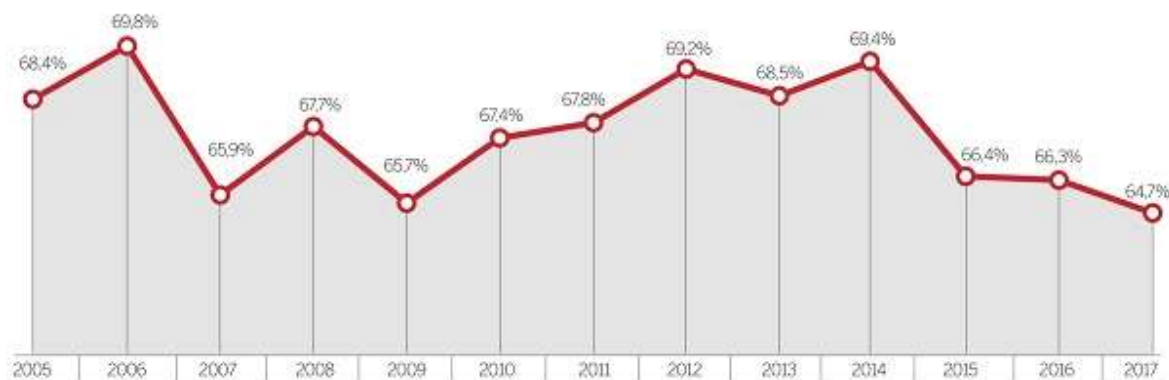
**Descripción:** Durante el periodo de estudio se entregaron 134.825 préstamos hipotecarios, los rubros "obtención de una vivienda terminada" y "construcción de vivienda" ocuparon el primero y segundo lugar respectivamente, lo cual permitió bajar el % de falta de vivienda en nuestro país.

**Fuente:** Tomado de Superintendencia de bancos

## Evolución de estadísticas de familias que cuentan con vivienda en el Ecuador

En nuestro país una de las mayores necesidades es la de vivienda, aunque los gobiernos de turno durante sus campañas electorales ofrecen proyectos de vivienda de interés social los cuales se ejecutan año a año no abastecen la necesidad; cada día las grandes ciudades como Guayaquil, Quito y Cuenca crecen a paso agigantados por la migración interna de las personas quienes buscan asentamientos ante la falta de recursos económicos en lugares inadecuados lo que ocasiona el porcentaje de falta de vivienda sigan creciendo. Al realizar el análisis de los préstamos hipotecarios entregados en estos 5 años de gestión del Biess podemos demostrar que el índice de familias ecuatorianas con viviendas se incrementó durante los años 2011 al 2014 tal como lo indican las estadísticas que entrega el Inec; debemos indicar que en el año 2015 existe decrecimiento por el entorno político, económico y gubernamental de nuestro país

### Porcentaje de hogares que cuentan con vivienda propia en Ecuador



Fuente: INEC

EL UNIVERSO

#### **Figura 17.- Estadísticas de hogares con vivienda propia.**

**Descripción:** Realizando un análisis comparativo de período antes y después de la creación del BIESS, demostramos que fue satisfactorio y que cumplió con la meta propuesta de que más familias tengan vivienda propia, 5 años antes del B.I.E.S. el promedio de familia con vivienda propia era del 67,5% y al cierre del 2014 el promedio es del 69,40%

**Fuente:** Tomado del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y censos.



## Factores que llevaron al éxito al B.I.E.S.S

*Tabla 15*

### *Factores que llevaron al éxito al Biess*

---

<b>FORTALEZA</b>	Su cantidad de clientes potenciales, cerca de 3 millones de afiliados y 200,000 mil jubilados
<b>OPORTUNIDAD</b>	demanda de vivienda en todos los sectores socios económicos permiten gestionar mayor cantidad de desembolsos por créditos hipotecarios
<b>DEBILIDADES</b>	No poseer oficinas a lo largo del territorio ecuatoriano
<b>AMENAZA</b>	Restricciones gubernamentales por falta de liquidez en el país

---

*Nota: Una vez realizada esta investigación a nuestro criterio establecemos que los factores relevantes que hicieron posible el éxito de esta institución en nuestro país fueron: que cuente con un capital propio de trabajo, personal calificado, brindar un servicio de calidad y la excelente publicidad y así muchas familias se beneficiarán con una casa propia.*

**Capital de trabajo.** El BIESS cuenta con los recursos de los afiliados de quien hace las veces de administrador de sus fondos y aportaciones de forma mensual que se aproximan a un ingreso de 200 millones de dólares mensuales.

**Talento Humano.** El BIESS cuenta con personal capacitado en la actividad financiera, todo el personal ha tenido experiencias en entidades financieras privadas.

**Servicio de Calidad.** La atención personalizada de los empleados y funcionarios del BIESS son un plus para el correcto manejo y gestión de la actividad financiera social que la entidad realiza, la utilización de herramienta tecnológicas de punta benefician aún más este punto.

**Publicidad imponente.** La publicidad del BIESS es tan importante que no necesita de cuñas comerciales ni pautas publicitarias, vallas etc. la mejor publicidad la realizan sus afiliados, creando y manteniendo una correcta publicidad de boca en boca.

Los afiliados reciben una atención personalizada, otorgan un plazo más amplio para pago de deuda, poseer un base de clientes con la necesidad de una vivienda, gozar de credibilidad en la banca, agilidad en sus procesos administrativos en la otorgación de créditos y un servicio de calidad en todo momento haciendo sentir al afiliado totalmente satisfecho.

## **Capítulo VI**

### **Discusión de los resultados.**

En este capítulo se presentará los resultados de las encuestas realizada a 50 afiliados para obtener una idea clara, real y concisa de los servicios que presta el BIESS y como lo perciben los afiliados que son los usuarios directos de esta institución, también se presenta una entrevista a un funcionado del Biess.

### **Estructura de encuesta**

Se presenta el cuerpo de la encuesta que consiste en 10 preguntas para calificar varias variables como impacto en el mercado, gestión administrativa, competencia, agilidad y preferencias del consumidor.

Cuerpo de la encuesta.

**Ver apéndice K**

### **Estructura de entrevista a funcionario del Biess.**

La entrevista contará con preguntas abiertas que permitan al entrevistado comentar su apreciación, esta fue aplicada a un miembro de la mesa de servicios del BIESS.

Defina con sus palabras la necesidad que tenía el país de contar con una entidad como el BIESS?

Los servicios que ofrece el BIESS son similares a los de los bancos privados en temas crediticios, en que se diferencia? Cuál es ese valor agregado que hace al BIESS una mejor opción?

Por qué cree usted que los afiliados prefieren gestionar la adquisición de vivienda a través del BIESS?

Explíquenos el trámite para obtener una vivienda y gestionar el crédito con el BIESS.

Entrevista a Abogada Mirna Letamendi.

**Fecha:** 22 de febrero de 2016

**Entrevistado:** Abogada Mirna Letamendi- BIESS

**Defina con sus palabras la necesidad que tenía el país de contar con una entidad como el BIESS?**

Es sabido el excedente que hubo de liquidez en el país producto del incremento en el precio del petróleo en el año 2008 hasta el 2012, al contar con mayores recursos el gobierno nacional plantea la posibilidad de que el IESS cuente con una entidad paralela del tipo financiero para atender los trámites crediticios de los afiliados, al tener recursos iban a ser destinados a la adquisición de viviendas, préstamos emergentes, etc., de una forma descentralizada y sin tanto papeleo, menos tiempo que los demás bancos y en un máximo de 60 días ya estaba el dinero desembolsado.

**Los servicios que ofrece el BIESS son similares a los de los bancos privados en temas crediticios, ¿en qué se diferencia?Cuál ¿es ese valor agregado que hace al BIESS una mejor opción?**

Como le manifesté, los servicios que ofrece el BIESS si son similares a los que ofrece la banca privada, la diferencia sustancial es que este se encuentra dirigido exclusivamente para los afiliados, claro que debe considerar que con este gobierno el número de afiliados ha aumentado, debido a las exigencias y obligaciones que destaca la Constitución de la República, y cuál es el plus que tiene el BIESS, se lo resumo en agilidad, menos trámites, seguimiento personalizado de las operaciones de crédito y el alcance que la oferta crediticia del BIESS tiene para sus afiliados.

**¿Por qué cree usted que los afiliados prefieren gestionar la adquisición de vivienda a través del BIESS?**

Existen muchos factores, entre eso los plazos que con el BIESS son mucho más extensos, tasas de interés mucho más competitivas y la seguridad de contar con el respaldo del Gobierno Nacional.

**Explíquenos el trámite para obtener una vivienda y gestionar el crédito con el BIESS.**

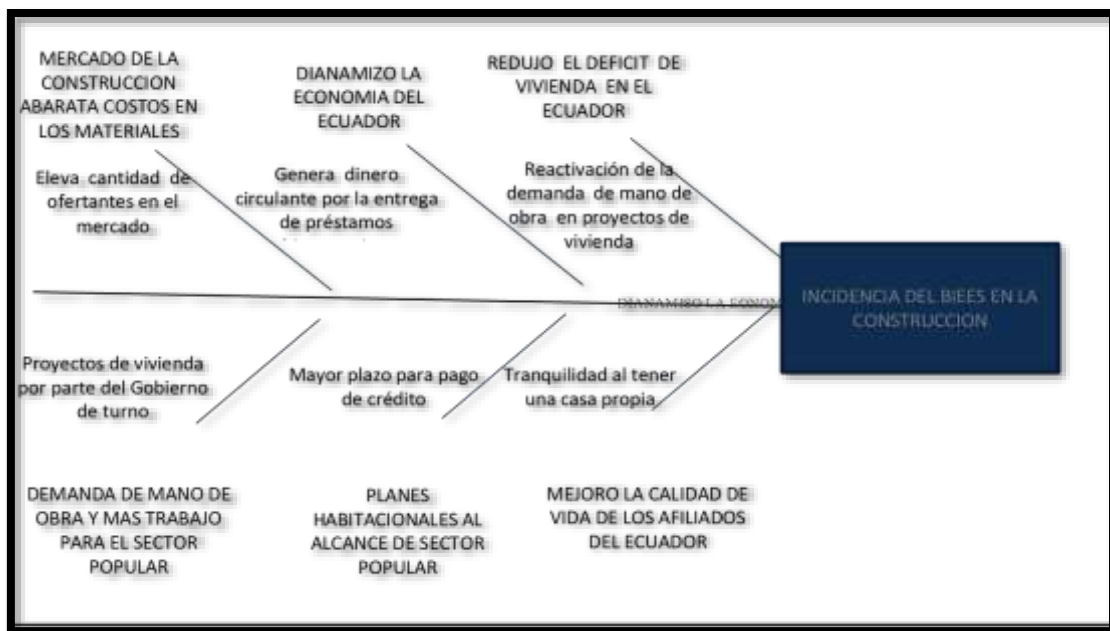
El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportes, tener sus 12 últimas aportaciones consecutivas, no ser mayor de 75 años, no tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o BIESS en mora y aprobar la calificación crediticia del BIESS. El BIESS financia el 100% del inmueble si el valor del avalúo de realización de la vivienda es hasta los USD \$100,000, si el valor se encuentra entre los USD \$100,000 hasta los USD \$125,000 se financiará solo hasta USD \$100,000, ahora si el valor de realización de la vivienda es superior a los USD

\$125,000 se financiará hasta el 80% de su avalúo, el monto máximo de crédito hipotecario es de USD. 150.000,00; la tasa de interés que se concederá para los préstamos hipotecarios, fluctúa de acuerdo con el plazo, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago. La tasa se reajustará cada 180 días. En cuanto a la aplicación esta se efectúa en línea, en la página web [www.BIESS.gob.ec](http://www.BIESS.gob.ec) en donde automáticamente podrá conocer si califica o no a un crédito hipotecario, la propia página direccionará los siguientes pasos, con el afiliado, inmobiliaria, vendedor, etc.

### Resultados de la recolección de datos.

Resultados de la encuesta a 50 clientes.

Ver apéndice L



**Figura 18.- Diagrama de Ishikawa de resultados de encuesta.**

**Descripción:** Se presentan los resultados una vez tabulados todas las encuesta a los clientes, quienes reciben el servicio de la Institución de una manera directa y determina que la creación del BIESS ha sido un gran acierto en todos los mercados relacionados y sobre todo en el aspecto social ya que actualmente muchas familias ecuatorianas cuentan con un lugar propio donde vivir.

**Fuente:** Tomado del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y censos.

Los resultados obtenidos al realizar las encuesta a los afiliados y la entrevista a la funcionaria del BIESS, demuestran que el personal de la entidad y los afiliados se encuentran satisfechos con la función que ejerce el BIESS, que se resumen en la facilidad para obtener una vivienda propia, impulsar nuevos negocios, dinamización de la economía, generación de puestos de trabajo ,reducir el déficit de vivienda, planes habitaciones de

interés social y una mayor inversión en el sector inmobiliario que se extienda a lo largo y ancho del país .

Con la finalidad de agilizar los préstamos del BIESS es necesario coordinar con los municipios en aspectos como: estudios de movilidad, categorización ambiental, replanteos viales, informes de borde superior de quebradas y otros puntos, que suelen retrasar la entrega de préstamos y desembolsos. La creación del BIESS fué una decisión acertada del Gobierno de turno ya que por primera vez el afiliado tuvo la oportunidad de contar con una entidad bancaria con el objetivo específico de darle una vivienda mediante un préstamo hipotecario con un interés inferior a la banca privada y que brinda la oportunidad de que le otorgue más tiempo para la cancelación o pago del mismo mediante su rol de pagos.

Mediante la creación de esta entidad bancaria se dinamizo la economía de nuestro país ya que como consecuencia de la demanda de vivienda se ejecutaron muchísimos planes habitacionales lo cual genero miles de puestos de trabajo en el sector de la construcción, sector inmobiliario, sector comercial y más.

## Conclusiones

Finalizado el presente trabajo de investigación se determinan las siguientes conclusiones:

El análisis de las variables de este sector, determinaron que durante los últimos 5 años (2005-2009) previo la existencia del BIESS, se construyeron 144.551 viviendas. El objetivo de residencia se mantuvo un promedio de construcción de 28.910 casas por año; los 5 años siguientes después de la creación del BIESS (2010-2014) este sector se dinamizó en un 10.40%, ya que se construyeron en el lapso de estos 5 años 159.586 viviendas para residencias y se incrementó a 31.917, el promedio de construcción de viviendas, es decir se construyeron 3007 casas más, en este período. De las cuales las viviendas preferidas por los consumidores son de construcción de hormigón, durante el año 2014; podemos indicar que el 90% de todas las construcciones corresponde a obras nuevas.

Que la creación del BIESS tuvo una incidencia positiva en el sector de la construcción, ya que se registró un incremento en el número de permisos de construcción luego de la creación de dicho organismo, se registró una reducción en los precios de los materiales de construcción debido a la gran cantidad de proyectos que se comenzaron a ejecutar por la demanda de vivienda que se generó al entregar los préstamos hipotecarios a los afiliados. Se registró que el índice de déficit de vivienda tuvo una baja al 15.22% al final del período de estudio. El Gobierno sigue incentivando los planes de vivienda de carácter social con financiamiento adecuado para la población de menos recursos lo cual genera fuentes de empleo, dinamiza el sector de industrial del cemento, hierro y ferretería en general.

Los consumidores buscan departamentos siguiendo las tendencias a nivel mundial la oferta de vivienda registro un incremento a partir del año 2010. En el país las principales ciudades que tiene una mayor oferta en viviendas son las provincias de Pichincha y Guayas seguidas de Manabí y Azuay. De la misma manera hubo gran demanda por las viviendas que el Gobierno de turno ejecutó como el plan del buen vivir. Actualmente el sector inmobiliario está en su mejor momento y con Reglamento de Ley de corredores de bienes raíces se busca salvaguardar los fondos que entregan los clientes como reserva de compra. Guayaquil se mantiene como líder en ejecutar grandes de proyectos de gran envergadura y arquitectura futurista que son de gran demanda por empresarios nacionales y extranjeros.

Los factores claves que llevaron al éxito al BIESS en la banca fueron: una atención personalizada a sus afiliados, poseer un capital disponible para entrega inmediata de créditos, otorgar un plazo más amplio para pago de deuda, poseer un base de clientes con la necesidad de una vivienda, gozar de credibilidad en la banca, agilidad en sus procesos administrativos en la otorgación de créditos y un servicio de calidad en todo momento haciendo sentir al afiliado totalmente satisfecho.

La creación del BIESS fue una decisión acertada del Gobierno de turno ya que por primera vez el afiliado tuvo la oportunidad de contar con una entidad bancaria con el objetivo específico de darle una vivienda y mejorar su estilo de vida y de su familia. Mediante la creación de esta entidad bancaria se dinamizó la economía de nuestro país ya que como consecuencia de la demanda de vivienda se ejecutaron muchísimos planes habitacionales lo cual generó miles de puestos de trabajo en el sector de la construcción, sector inmobiliario, sector comercial y más.

## **Recomendaciones**

Se realizan las siguientes recomendaciones para que Biess se siga manteniendo en el mercado como preferente de los afiliados y aporte a la economía de nuestro país y el nivel de déficit de vivienda presente un cambio sustancial.

El BIESS debe manejarse con autonomía financiera y administrativa, despolitizarse en su totalidad y dejar de ser el primer comprador de deuda pública, en situaciones de crisis esta situación es ser contraproducente.

Concientizar que el plan que favorece es social y que las personas que obtengan su vivienda inmediatamente tendrán una mejor calidad de vida.

Se debe ampliar las coberturas para que este proyecto siga siendo sostenible en largo plazo para lo cual se deben optimizar los recursos.

Se debe crear más oficinas a nivel nacional para que los afiliados de todo el territorio nacional sea beneficiado.

Concientizar que la vivienda social es un elemento fundamental para un mejor desarrollo de la población y el buen vivir tal como lo establece de manera prioritaria el Gobierno central.

Que se realice un estudio a nivel académico que se relaciones con las conclusiones de este trabajo investigativo relacionado con la tasa de desempleo y tasa de déficit de viviendas en el Ecuador hasta la presente fecha.



## Referencias Bibliográficas

- Allport, G. W. (1942). *La observación como herramienta científica*. Mexico.
- Asamblea, N. (2009). *Estatuto Social del BIESS*.
- Asamblea, N. (2012). *Código Organico Monetario y Financiero*. Quito.
- BCE. (14 de 03 de 2016). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec)
- BIESS. (2012).
- BIESS. (19 de 01 de 2016). [www.biess.fin.ec](http://www.biess.fin.ec). Obtenido de [www.biess.fin.ec](http://www.biess.fin.ec):  
<https://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia>
- Camara de Comercio de Guayaquil. (25 de 03 de 2017). Obtenido de [www.lacamara.org](http://www.lacamara.org):  
<http://www.lacamara.org/website/>
- Càmara de la industria de la Construcción. (12 de 12 de 2016). Obtenido de Càmara de la industria de la Construcción.: <http://www.camicon.ec/>
- Corporacion Financiera Nacional. (03 de 05 de 2016). Obtenido de [www.cfn.fin.ec/](http://www.cfn.fin.ec/):  
<https://www.cfn.fin.ec/>
- Cortès & Iglesias, M. M. (2004). *Generalidades sobre metodología de la investigación*. Mexico.
- Echavarren, M. (2011). *Del negocio inmobiliario a la industria inmobiliaria*. Madrid: Libros de cabecera.
- Ecuador., C. P. (1 de 08 de 1998). *Constitucion Política del Ecuador*. Quito, Ecuador.
- EKOS. (2011). *El sector Inmobiliario. EKOS NEGOCIOS*.
- Garcia, N. (2015). *La importancia de los préstamos otorgados por el Biess*.
- Heinemann, K. (2003). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Barcelona-España: Paidotribo.
- INEC. (2010). *Resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador*. Guayaquil.
- INEC. (25 de 10 de 2015). *Ecuador en cifras*. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>
- La Vivienda en America Latina. (2014). *Trama, Publisher*, 15.
- Ley de Fomento productivo, a. i. (21 de 08 de 2006). Quito, Pichincha, Ecuador.
- (2017). *Ley de Mercados de Valores*. Quito.
- Ley organica para la regulacion de los creditos para viviendas y vehiculos. (26 de 06 de 2012). Quito, Pichincha, Ecuador.
- Líderes. (2015). *Construcción: Sector clave para levantar la economía ecuatoriana*. Quito.

- Magazine, B. (2014). Prestamos hipotecarios se mantienen en alza. *Magazine, BR*.
- MIDUVI. (2015). *Informe Nacional del Ecuador*. QUITO.
- Moran, F. (2002). *Metodología de la Investigación*. Guayaquil: Minerva.
- Moran, G. (2010). *Métodos de Investigación*. México: pearson.
- Moya, A. E. (1994). Casas en America Latina. *Revista Trama, Arquitectura y Diseño*, 40.
- Namakforoosh, M. N. (2005). *Metodologia de la Investigacion*. Mexico: Noruega Editores.
- (2013). *Registro oficial 146*. quito.
- S.Oleas, D. (1994). *Arquitectura en Ecuador: panorana contemporáneo*. Bogotá: Escala.
- SEMPLADES. (2013). *Plan Nacional de Desarrollo para el Buen Vivir( 2013-2017)*. Quito.
- Solidaria., L. o. (23 de 10 de 2018). Quito, Pichincha, Ecuador.
- Superbancos. (2015). *Carteera por plazos*. Quito.
- Tevni, G. (2000). *El concepto de la investigación*. México.
- Universo, E. (09 de 02 de 2015). Deficit de viviendas de clase media. *El Universo*, pág. 3.
- Villafuerte, D. B. (2006). *Manual metodologico para el investigador científico*. Peru.
- Woods, P. (1987). *La etnografía en la investigacion educativa*. España: Paidòs Iberica.
- www.camicon.ec*. (23 de 06 de 2016). Obtenido de Camara de la industria de la construcción.: <http://www.camicon.ec/mision-vision-camicon/>
- www.rae.es*. (29 de 10 de 2018). Obtenido de *www.rae.es*: <http://rae.es/diccionario>

## Apéndices

### Apéndice A Mapa de operacionalización de variables

Tabla 16

Mapa de operacionalización de variables

OBJETIVOS			
ESPECIFICOS	VARIABLES	METODOLOGIA	INDICADOR
Analizar el sector de la construcción.	Número de permisos de construcción otorgados.	análisis e interpretación	tasa de desempleo
Explorar el crecimiento y desarrollo del sector inmobiliario.	oferta y demanda de vivienda	análisis e interpretación	solvencia económica del cliente
Examinar la evolución del sector financiero durante el período de estudio.	cantidad de operaciones crediticias en la banca	análisis de datos históricos	Logística de entidad
Visualizar funcionamiento del BIESS a través de los procesos internos para entregar créditos.	Preferencia de cliente al momento de requerir un préstamo.	Realizar entrevista a funcionario del Biess y encuesta a afiliados	claridad en los procedimientos

**Nota:** Las variables que utilizaremos en esta Investigación será en cada uno de los mercados a analizaremos el sector de la construcción analizaremos el número de permisos de construcción emitidos durante el periodo, en el sector inmobiliario la variable de la oferta y la demanda de vivienda que existe y en qué lugares ocurre, en el sector financiero la cantidad de préstamos hipotecarios otorgados y cuál es la preferencia actual de los clientes en este mercado.

*Apéndice B Requisitos de calificación para vivienda de carácter social.*

**Requisitos de calificación para préstamo hipotecario (vivienda de carácter social).**

**Afiliados**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.

## **Requisitos de calificación para préstamo hipotecario (vivienda de carácter social).**

### **Jubilados**

El pensionista de vejez o jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.

No tener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o Biess en MORA.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o Biess.

No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.

*Apéndice C Requisitos de calificación para vivienda terminada.*

**Requisitos de calificación para préstamo hipotecario (vivienda terminada/departamento /conjunto habitacional).**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.

*Apéndice D Entidades financieras autorizadas para convenios con el BIESS*

**Entidades financieras autorizadas para firmar convenio de pago con el BIESS en caso de vivienda hipotecada.**

Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda.

Cooperativa Comercio Ltda.

Cooperativa de Ahorro y Crédito Cotocollao Ltda.

Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Cooperativa Codesarrollo Ltda.

Banco Pichincha C.A.

Cooperativa La Dolorosa Ltda.

Banco Central del Ecuador

Cooperativa de Ahorro y Crédito Andalucía Ltda.

Cooperativa de Ahorro y Crédito El Sagrario Ltda.

Mutualista de Ahorro y Crédito Imbabura

Cooperativa de Ahorro y Crédito Padre Julián Lorente

Cooperativa de Ahorro y Crédito Policía Nacional

Sociedad Financiera Leasingcorp S.A.

Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL

Cooperativa de Ahorro y Crédito San Antonio Ltda. Imbabura

Cooperativa de Ahorro y Crédito Andina Ltda. Cotopaxi

Banco Capital S.A.

Cooperativa de Ahorro y Crédito Tulcán Ltda.

*Apèndice E Requisitos de aportaciones para p. h.*

**Requisitos de aportación para préstamo hipotecario (construcción de vivienda).**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.



*Apèndice F Requisitos para p. h. para remodelación de vivienda.*

**Requisitos de aportación para préstamo hipotecario (remodelación de una vivienda).**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess

*Apèndice G Requisitos para p. h. para compra de terreno.*

**Requisitos de calificación para préstamo hipotecario (adquisición de terreno)**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.

*Apèndice H Requisitos de aportes para p. h. compra de oficina.*

**Requisitos de aportación para préstamo hipotecario (adquisición de oficinas, local comercial o consultorios).**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o descuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.

*Apèndice I Requisitos de aportes para p. h. hipoteca.*

**Requisitos de aportación para préstamo hipotecario (sustitución de hipoteca).**

El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportaciones en total.

Las 12 últimas aportaciones deben ser consecutivas (no es necesario si es de diferentes empleadores, mientras exista continuidad en ese periodo).

No tener dividendos pendientes de pago con el IESS o Biess, en cualquiera de sus productos crediticios.

Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.

Estar dentro del límite de edad requerido (hasta 75 años).

No estar registrado como afiliado voluntario.

Su empleador actual no debe pertenecer a la Zafra.

Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.

No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o Biess.

No tener en trámite ninguna solicitud para cualquier tipo de préstamo hipotecario con el Biess.

No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.

No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos de instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el Biess.

No tener obligaciones vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Afiliados Voluntarios.

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

Aprobar la calificación crediticia del Biess.

*Apèndice J Requisitos para préstamos quirografarios.*

**Requisitos de calificación para préstamo quirografario (crédito directo).**

**Afiliado**

Poseer garantías reales (fondos de reserva y/o cesantías) en el IESS

Tener mínimo 36 aportaciones.

Tener las 12 últimas aportaciones consecutivas.

Ser un afiliado activo.

Su empleador actual no debe pertenecer al seguro social campesino.

No tener solicitud de cesantía en trámite.

Su(s) empleador (res) no debe(n) estar en mora con el IESS.

Tener una cuenta bancaria registrada y autorizada por el IESS.

No constar con registro de fecha de fallecimiento en el IESS.

No tener crédito en mora con el IESS o Biess.

Si es empleador no tener obligaciones pendientes con el IESS.

Validaciones Biess.

No tener un crédito hipotecario en trámite.

No tener gastos de instrumentación pendientes en solicitud de préstamos hipotecarios iniciada y no concluida.

No tener comprobante pendiente de pago.

No tener créditos quirografarios en trámite.

Tener créditos en liquidación.

No tener crédito vigente con el IESS - anterior sistema HOST

**Jubilado**

Tener una cuenta bancaria registrada y autorizada por el IESS.

No constar con registro de fecha de fallecimiento en el IESS.

No tener crédito en mora con el IESS o Biess.

Si es empleador no tener obligaciones pendientes con el IESS

No tener crédito hipotecario con el BIESS en trámite.

No tener gastos de instrumentación pendientes en solicitud de préstamos hipotecarios iniciada y no concluida.

No tener comprobante pendiente de pago

No tener préstamos quirografarios en trámite.

No tener crédito vigente con el IESS-anterior sistema HOST

*Apèndice K Cuerpo de encuesta a realizarse*

**Cuerpo de la encuesta a realizarse a 50 afiliados.**

¿Al momento de solicitar un crédito hipotecario, preferiría hacerlo con: banco privado, cooperativa de ahorro y crédito o Biees?

¿Cuál cree usted que es la característica más importante al momento de decidir donde solicitar un crédito hipotecario?

En caso de que escogiera al BIESS, como entidad que le otorgue el crédito hipotecario, ¿cuál cree que sería el mayor beneficio que esta entidad le puede facilitar?

Usted piensa que el BIESS es una mejor opción que la banca privada para la entrega de créditos hipotecarios? Si o no

A su criterio, con la participación del BIESS en el mercado inmobiliario nacional, ¿usted piensa que se han desembolsado una mayor cantidad de créditos hipotecarios? Si o no

En lo que respecta a gestión documental y requisitos para obtener un crédito hipotecario ¿el BIESS hace que esta gestión sea complicada para usted ? si o no

¿A su criterio la aparición del BIESS en la facilitación de vivienda causado un impacto socio económico en la población nacional? Si o no

¿Mantiene usted créditos hipotecarios vigentes con el BIESS? Si o no

¿Considera usted que la participación del BIESS en la oferta de créditos hipotecarios, beneficia al afiliado al seguro social ecuatoriano? Si o no

¿Qué cambio sugeriría en el proceso de documentación para el trámite de obtención de vivienda al BIESS?

*Apèndice L Resultados de la recolección de datos.*

**Resultados de la recolección de datos.**

**¿Al momento de solicitar un crédito hipotecario, preferiría hacerlo con: banco privado, cooperativa de ahorro y crédito o BIESS?**

**Tabla 17**  
**Medición de la preferencia de los afiliados**

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Banco Privado	12	24%
Cooperativa	3	6%
BIESS	35	70%

*Nota: Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.*

*Fuente: Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)*



**Figura 19 Grafico de resultados de preferencia de afiliados.**

*Descripción: El grafico demuestra que el 70% de los afiliados prefiriere al BIESS como entidad para realizar un préstamo hipotecario, es así que a partir del segundo año de gestión se posicionó en el mercado.*

*Fuente: Encuestados del BIESS*

Los resultados obtenidos en esta encuesta me permiten definir lo siguiente:

**Causa.**

La aparición del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – BIESS, cambio la intención del crédito en el afiliado, puesto que en comparación con la banca privada, el

BIESS entró con mucha mayor fuerza al mercado inmobiliario nacional, fortaleciendo su presencia con mejores tasas y plazos mucho más extensos, situación que agrado al afiliado.

**Consecuencias.**

Esta situación generó un aumento masivo en la voluntad de compra de vivienda terminada, por parte de los afiliados, quienes buscaron el BIESS por las comodidades descritas, dejando en un lugar secundario a los bancos privados.

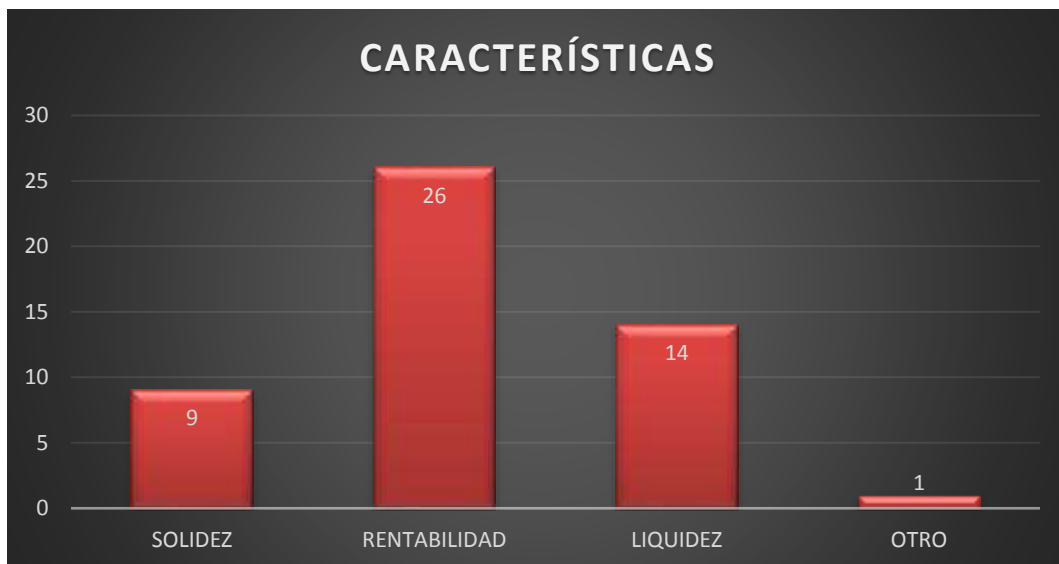
**¿Cuál cree usted que es la característica más importante al momento de decidir donde solicitar un crédito hipotecario?**

**Tabla 18**  
*Medición de características que el cliente prefiere del BIESS*

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Solidez	9	18%
Rentabilidad	26	52%
Liquidez	14	28%
Otros	1	2%

*Nota:* Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

*Fuente:* Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 20** *Gráfico de las características que prefieren del BIESS.*

*Descripción:* El grafico demuestra que el 52% de los afiliados prefiriere como característica principal del BIESS, la rentabilidad que tiene el mismo seguido de la liquidez, para entregar los préstamos hipotecarios.

*Fuente:* Encuestados del BIESS



### **Causa.**

Recuerdos no tan lejanos como el feriado bancario además de la constante reiteración de esta situación por parte del Ejecutivo en el Ecuador, ha creado mucha desconfianza en la población, quienes ahora son mucho más cautos al momento de ahorrar e invertir con una institución financiera, razón que hace que términos como rentabilidad, solidez y liquidez sean mayormente difundidos entre el público en general.

### **Consecuencias.**

A pesar de que la rentabilidad es producto de las inversiones de los afiliados, y no guarda relación con los créditos hipotecarios, este término se convierte en el principal rubro que los encuestados respondieron, dejando en un segundo lugar a la liquidez que debe tener la entidad financiera (28%), el cual si es un término relacionado directamente con la colocación de créditos. En fin, los afiliados actualmente se preocupan de conocer la calidad de entidad financiera con la que trabajan que incluso han aprendido a analizar indicadores financieros.

**En caso de que escogiera al BIESS, como entidad que le otorgue el crédito hipotecario, ¿cuál cree que sería el mayor beneficio que esta entidad le puede facilitar?**

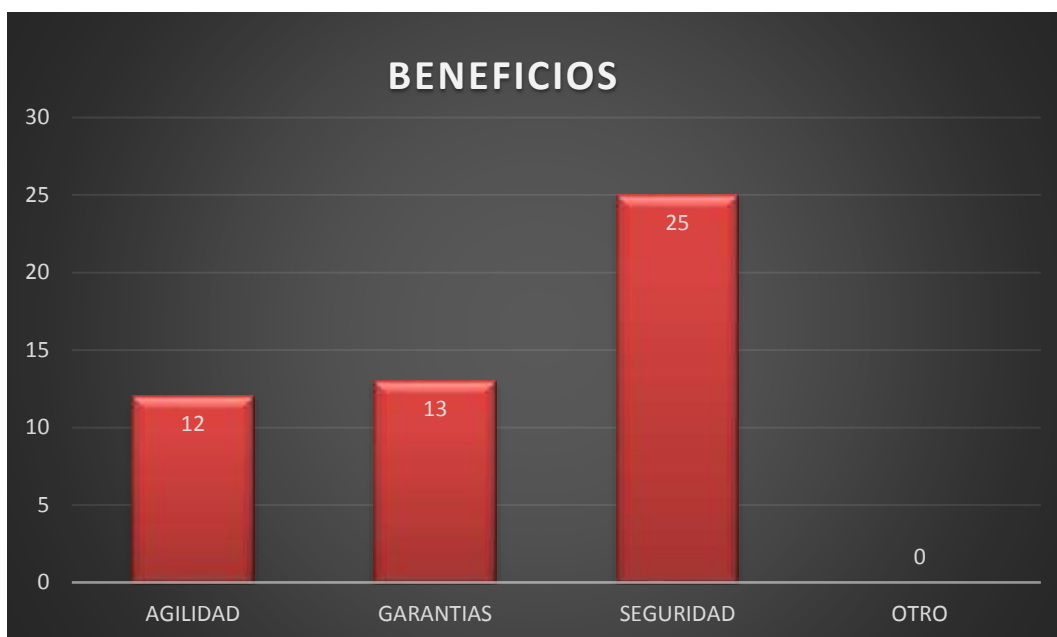
**Tabla 19**

**Medición de los beneficios que considera le brinda el BIESS**

<b>Respuesta</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Porcentaje</b>
Agilidad	12	24%
Garantías	13	26%
Seguridad	25	50%

**Nota:** Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

**Fuente:** Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 21** Gráfico de los beneficios que brinda el BIESS según los afiliados

**Descripción:** El gráfico demuestra que el 50% de los afiliados prefiriere al BIESS como entidad para realizar un préstamo hipotecarios y considera que el mayor beneficio que les Brinda es la seguridad de contar con un préstamo hipotecarios también la garantía de contar con una vivienda para vivir con su familia.

**Fuente:** Encuestados del BIESS

### **Causa.**

El BIESS se presenta frente a los afiliados como una entidad financiera, especialista en créditos hipotecarios, otorgando la seguridad al usuario de contar con el respaldo del IESS, entidad con ingresos superiores mensuales a los 100 millones de dólares, lo que constituye un respaldo para el afiliado, denotando la seguridad en el desembolso de los créditos.

### **Consecuencia.**

Debido a la seguridad financiera por cómo se presenta el BIESS, ocasionó un incremento sustancial en la demanda de vivienda propia, remodelaciones, adquisición de terrenos, etc., en este sentido también juega un papel preponderante, la oferta a mayores plazos y a tasas mucho más competitivas que las de los bancos privados, lo que se demuestra en la respuesta afirmativa del 50% de los encuestados.

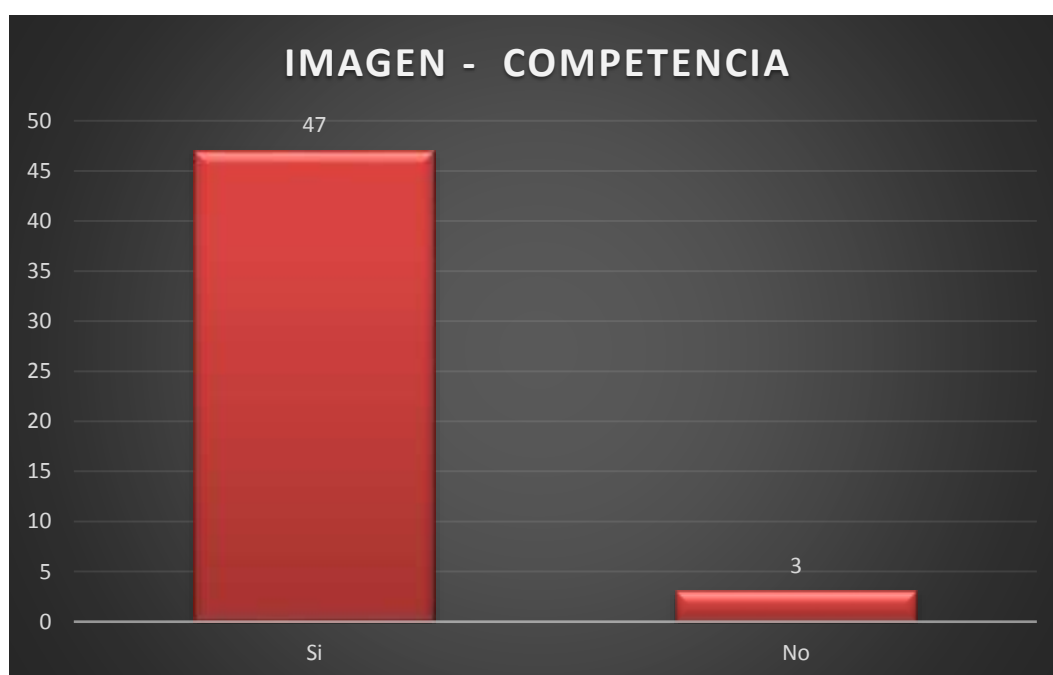
**¿Usted piensa que el BIESS es una mejor opción que la banca privada para la entrega de créditos hipotecarios? Si o no**

**Tabla 20**  
**Medición de Imagen corporativa y competencia.**

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	47	94%
No	3	6%

**Nota:** Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

**Fuente:** Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 22 Gráfico de resultados sobre la imagen y competencia**

**Descripción:** El gráfico demuestra que el 94% de los afiliados prefiriere al BIESS como entidad para realizar un préstamo hipotecario y considera que una de las características más importantes de la institución es la imagen y que no tiene competencia alguna en el mercado...

**Fuente:** Encuestados del BIESS

### **Causa.**

Las funciones del BIESS desde su creación y funcionamiento, fueron vistas como parte de una competencia frontal a los bancos privados, pues en poco tiempo el BIESS se convirtió en la primera entidad financiera en desembolsar mayor cantidad de créditos hipotecarios dentro de un mercado inmobiliario en donde la banca privada lideraba estos desembolsos.

### Consecuencia.

Un 94% de los encuestados creen que el BIESS fue planificado para superar a los bancos privados en su gestión crediticia, específicamente hipotecaria, adicionalmente a este precepto manifiestan que su creación fue acertada ya que facilito la obtención de vivienda a personas especialmente de clase media.

**A su criterio la aparición del .BIESS en el mercado inmobiliario nacional, ¿usted piensa que se han desembolsado una mayor cantidad de préstamos hipotecarios?**

**Si o no**

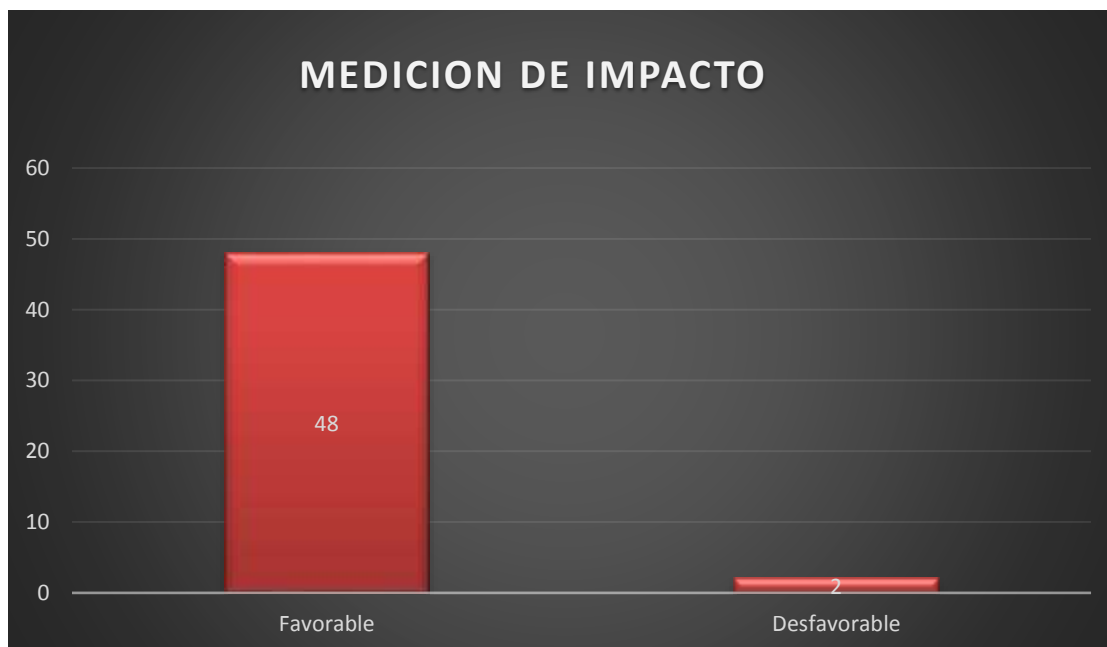
*Tabla 21*

*Medición de impacto del Biess*

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Favorable	48	96%
Desfavorable	2	4%

*Nota:* Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

*Fuente:* Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 23 Gráfico de Medición de impacto del BIESS**

*Descripción:* El gráfico demuestra que el 96% de los afiliados considera que desde el ingreso del BIESS al sistema bancario de nuestro país es la institución que más préstamos hipotecarios ha entregado, lo cual según las estadísticas de la Superintendencia de bancos son percepciones correctas.

*Fuente:* Encuestados del BIESS

## Causa

La aparición del BIESS generó un impacto económico social en el país, ya que la necesidad de vivienda especialmente de la clase media provocó que la vida de los afiliados (al menos de quienes obtuvieron crédito hipotecario), mejore de forma sustancial, con vivienda nueva.

## Consecuencias.

Mayor crédito para la vivienda, sustancial mejora en el estatus de vida de los afiliados, un 96% de los encuestados están de acuerdo con esta premisa, y apenas un 4% no cree que sea así la situación, evidentemente a ojos de los afiliados el impacto socio económico que si genero la creación del BIESS es favorable.

## En lo que respecta a gestión documental y requisitos para obtener un crédito hipotecario ¿el BIESS hace que esta gestión sea complicada para usted? sí o no

Tabla 22

### Medición de gestión administrativa del BIESS

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
si	48	96%
no	2	4%

*Nota:* Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

*Fuente:* Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)

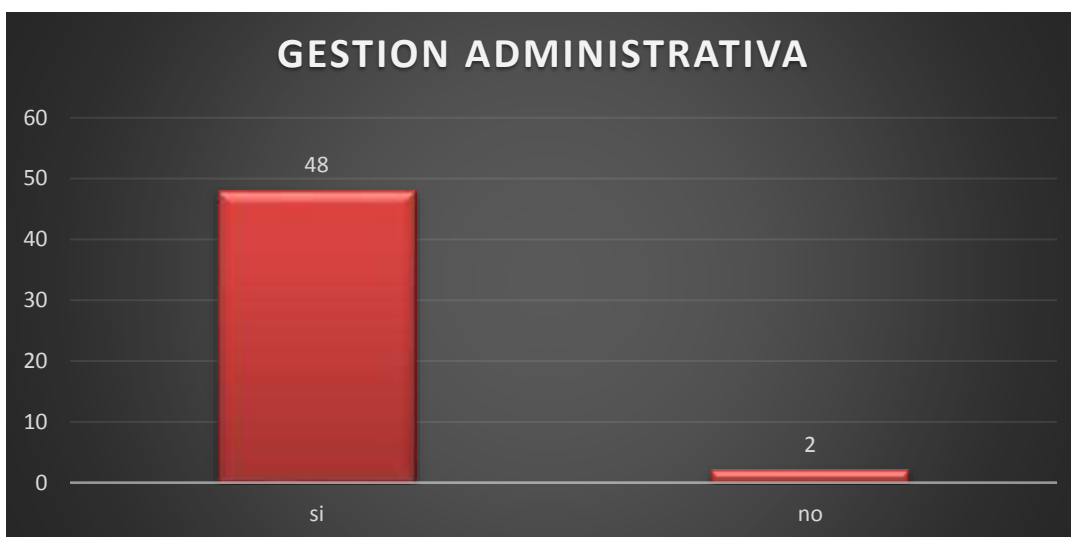


Figura 24 Gráfico de Medición de la gestión administrativa

*Descripción:* El gráfico demuestra que el 96% de los afiliados considera que la gestión administrativa en el process de entrega de préstamos hipotecarios es relented effaces ya que no existe Tanta burocracia administrativa como en otras instituciones bancarias.

*Fuente:* Encuestados del BIESS

## Causas

Las trabas documentales como los requisitos fueron factor importante en el desistimiento de los afiliados en acercarse a solicitar créditos hipotecarios a las entidades financieras privadas.

### **Consecuencias.**

Un 96% de los encuestados consideran que es mucho más fácil acceder a un crédito hipotecario en el BIESS, por la ayuda que brinda su página web, así como los requisitos para obtener créditos, son más ágiles, simplificados y objetivos. Sin embargo la otra gran parte de los encuestados (4%), consideran que el funcionamiento del BIESS y los requisitos que solicita no difiere en casi nada a la cantidad de documentación que un banco privado solicita.

**¿A su criterio la aparición del BIESS en la facilidad de obtener una vivienda ha causado un impacto social socio económico en la población nacional? Si o no**

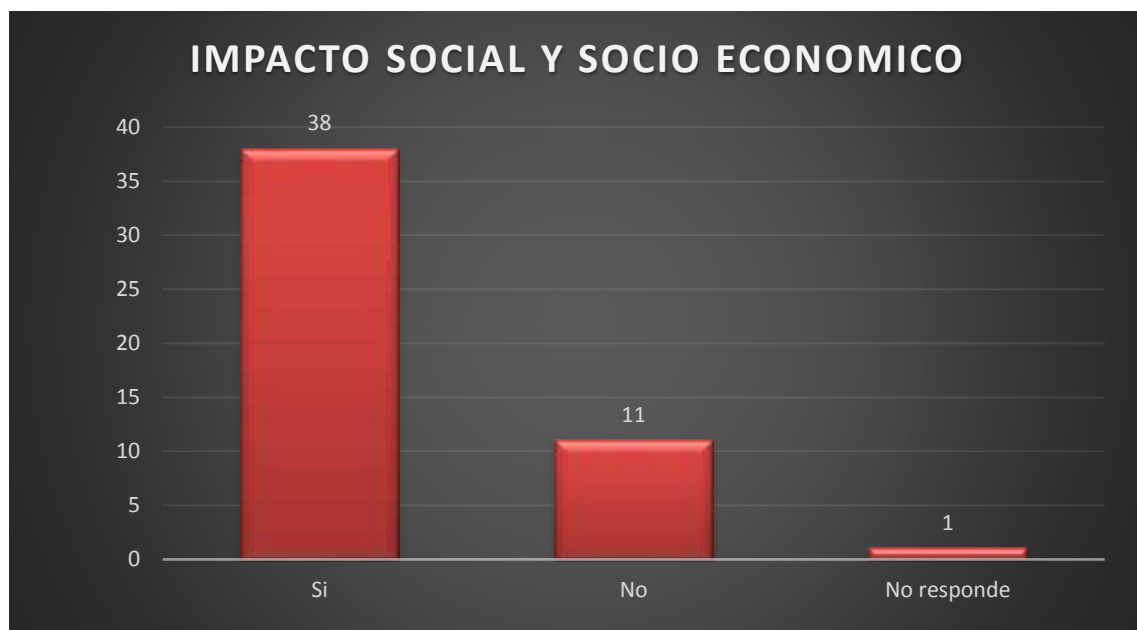
**Tabla 23**

**Medición de impacto social y socio económico.**

<b>Respuesta</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Porcentaje</b>
Si	38	76%
No	11	22%
No responde	1	2%

**Nota:** Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

**Fuente:** Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 25** Gráfico de impacto social y socio económico.

**Descripción:** El gráfico demuestra que el 76% de los afiliados considera que el ingreso del BIESS al sistema financiero de nuestro país ha sido beneficioso ya que ha tenido un gran impacto en lo social y económico porque ha generado plazas de trabajo en varios sectores y dinamizado nuestra economía ecuatoriana.

**Fuente:** Encuestados del BIESS

### **Causa.**

El tiempo que la banca privada se tomaba para la revisión de documentos y dar una respuesta al interesado en obtener un préstamo hipotecario; tenía como consecuencia que el afiliado desista en poco tiempo y deje abandonado dicho trámite.

### **Consecuencias.**

Un 76% de los encuestados consideran que la creación del BIESS ha tenido un gran impacto positivo en el aspecto social ya que muchas familias actualmente ya disfrutan su vivienda propia. En el aspecto socio económico por los desembolsos y pagos realizados mes a mes por el afiliado hace que haya circulante y que nuestra economía se dinamice.

## ¿Mantiene usted créditos hipotecarios vigentes con el BIESS? Si o no

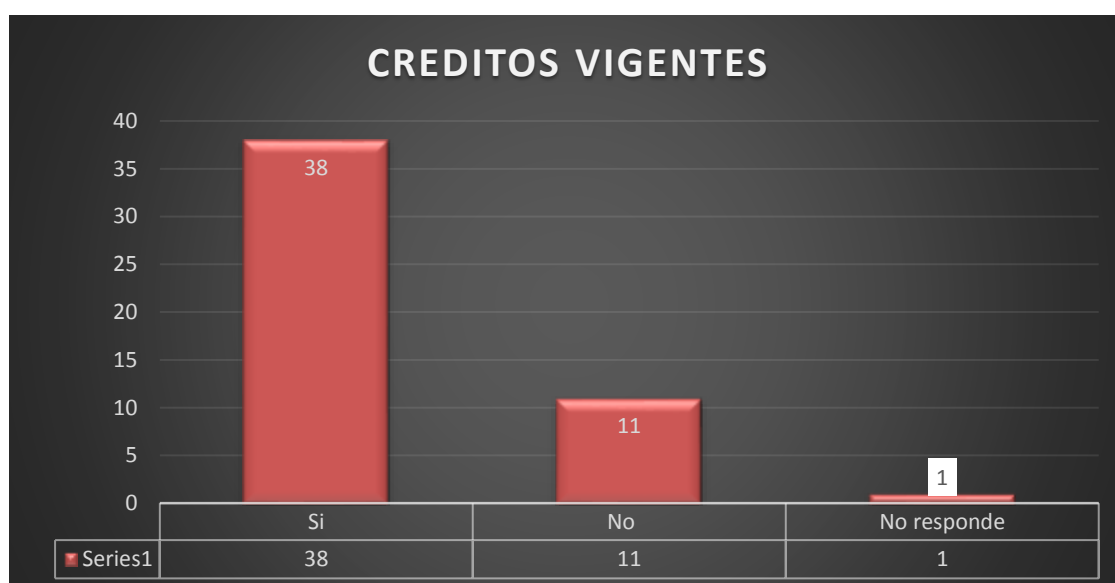
**Tabla 24**

**Medición de créditos vigentes de afiliados.**

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	38	76%
No	11	22%
No responde	1	2%

**Nota:** Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

**Fuente:** Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 26** Gráfico de créditos vigentes de los afiliados encuestados.

**Descripción:** El gráfico demuestra que el 76% de los afiliados ya mantienen una deuda con el BIESS por concepto de préstamos hipotecarios..

**Fuente:** Encuestados del BIESS

### **Causa.**

A mayor oferta de créditos, es normal un mayor volumen de colocación de créditos.

### **Consecuencias.**

De los 38 de los encuestados, equivalentes al 76% de la muestra total mantiene actualmente préstamos hipotecarios vigentes con el BIESS, lo que denota el alcance de la oferta crediticia inmobiliaria del BIESS, la atención del afiliado con la creación del BIESS se dirigió a la oportunidad de contar con vivienda propia.



**¿Considera usted que la participación del BIESS en la oferta de créditos hipotecarios, beneficia realmente al afiliado al seguro social ecuatoriano? Si o no**

**Tabla 25**  
*Medición de beneficios para el afiliado del BIESS*

<b>Respuesta</b>	<b>Cantidad</b>	<b>Porcentaje</b>
Si	28	56%
No	10	20%
No responde	12	24%

*Nota: Se muestran los resultados de las encuestas realizadas a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.*

*Fuente: Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)*



**Figura 27** *Gráfico de medición de beneficios para el afiliado.*

*Descripción: El gráfico demuestra que el 56% de los afiliados si considera que los mayores beneficiados de la creación del BIESS son los propios afiliados y el 20% no, porque a los jubilados por la edad no son aptos para ese tipo de préstamos..*

*Fuente: Encuestados del BIESS*

**Causa**

La participación del BIESS beneficia al afiliado, por cuanto con el respaldo de sus aportaciones y fondos este último puede acceder a créditos.

**Consecuencias.**

El 56% de los encuestados concuerdan con el criterio de que la creación del BIESS es beneficioso para sus intereses, por cuanto agiliza sus trámites y desembolsa sus créditos,

sin embargo un 22% de los encuestados (entre quienes no respondieron o respondieron negativamente), indican que los beneficios no pueden ser mayores a los que les puede otorgar un banco privado.

### ¿Qué cambio sugeriría en el proceso de documentación para el trámite de obtención de vivienda al BIESS?

**Tabla 26**

*Medición de sugerencias de afiliados para mejorar su gestión.*

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Más oficinas	22	44%
Más empleados	13	26%
Mejor servicio	11	22%
Más agilidad	4	8%

*Nota:* Se muestran los resultados de la encuesta realizada a los clientes quienes reciben el servicio directo de la institución, donde la muestra es de 50 clientes.

*Fuente:* Tomado de muestra (clientes del B.I.E.S.S.)



**Figura 28** Gráfico de las sugerencias de los afiliados

*Descripción:* El gráfico demuestra que el 44% de los afiliados sugiere que el BIEE aumente la cantidad de oficinas y empleados para las mismas a nivel nacional y se beneficien más afiliados de los préstamos hipotecarios.

*Fuente:* Encuestados del BIESS

**Causas**

Como toda institución debe mejorar para brindar sus servicios de una mejor manera y que los afiliados estén satisfechos con la gestión por tal efecto en la encuesta se solicita a los afiliados sus sugerencias que deben ser consideradas por la administración.

**Consecuencias**

Los afiliados sugieren abrir oficina en cada ciudad ya que actualmente solo hay en las ciudades principales ocasionando gastos de movilización y pérdida de tiempo a los afiliados.

## DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, Fanny Cecilia Pivaque Calle, con C.C: # 0915908842 autora del trabajo de titulación: **“LA CREACIÓN DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DESDE EL AÑO 2010 – 2015”**, previo a la obtención del grado de **MAGISTER EN FINANZAS Y ECONOMÍA EMPRESARIAL** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 30 de octubre del 2019

f. \_\_\_\_\_

Ing. Fanny Pivaque Calle

C.C: 0915908842

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

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

<b>TÍTULO Y SUBTÍTULO:</b>	La creación del banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su incidencia en el desarrollo del sector de la construcción desde el año 2010-2015.		
<b>AUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Ing. Fanny Cecilia Pivaque Calle		
<b>REVISOR(ES)/TUTOR(ES)</b> (apellidos/nombres):	Tutor: Econ. Jack Chávez García, Mgs; Revisores Ing. Quimi María J Alcívar, Mgs, Econ. Carlos Martínez, Mgs.		
<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>	30 de octubre del 2019	<b>No. DE PÁGINAS:</b>	108
<b>ÁREAS TEMÁTICAS:</b>	Financiero , administración, presupuesto,		
<b>PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:</b>	Administración, finanzas, construcción, inmobiliario, créditos hipotecarios, vivienda, estadísticas, afiliados, jubilados, IESS, Inec		
<b>RESUMEN/ABSTRACT:</b>	<p>La carta magna del Ecuador en su artículo número 372, señala y establece la creación de una institución o entidad financiera a cargo del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, la misma que se encarga de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privadas y no privadas, siempre que su gestión esté sujeta a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente. Bajo este precepto, fue aprobada la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009. En consecuencia, el 8 de diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de Directorio, establecida como una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito; el BIESS abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010, uno de sus principales objetivos es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. El presente estudio revela que, como impacto, la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha ejercido un importante aporte en la facilidad para la obtención de vivienda propia, impulsando el sector inmobiliario del país.</p>		
<b>ADJUNTO PDF:</b>	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
<b>CONTACTO CON AUTOR/ES:</b>	<b>Teléfono:</b> +5930996491113	E-mail: fannypivaque9@hotmail.com	
<b>CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN:</b>	<b>Nombre:</b> Alcívar Avilés Teresa		
	<b>Teléfono:</b> +593-4-3804600 ext. 5065		
	<b>E-mail:</b> <a href="mailto:teresa.alcivar@cu.ucsg.edu.ec">teresa.alcivar@cu.ucsg.edu.ec</a>		