



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

TEMA:

La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015.

AUTORES:

Cepeda Loor Evelyn Michelle

Larriva Mendieta Melanie Juliana

**Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Licenciadas en
Administración de Empresas**

TUTOR:

Ing. Calle Wong Fernando Xavier, MGGP. MGp. PMP.

Guayaquil, Ecuador

10 de Septiembre del 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo de titulación, fue realizado en su totalidad por **Cepeda Loo Evelyn Michelle y Larriva Mendieta Melanie Juliana**, como requerimiento para la obtención del título de **Licenciadas en Administración de Empresas**.

TUTOR (A)

f. _____
Ing. Calle Wong Fernando Xavier, MGGP. MGp. PMP.

DIRECTOR DE LA CARRERA

f. _____
Mgs., Pico Versoza Lucía Magdalena, Econ.

Guayaquil, a los 10 días del mes de septiembre del año 2021



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES**

CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Nosotras, **Cepeda Loor Evelyn Michelle y Larriva Mendieta Melanie Juliana**

DECLARAMOS QUE:

El Trabajo de Titulación, **La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015** previo a la obtención del título de **Licenciadas en Administración de Empresas**, ha sido desarrollado respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan en el documento, cuyas fuentes se incorporan en las referencias o bibliografías. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance del Trabajo de Titulación referido.

Guayaquil, a los 10 días del mes de septiembre del año 2021

LOS AUTORES

f.

Cepeda Loor Evelyn Michelle

f.

Larriva Mendieta Melanie Juliana



UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

AUTORIZACIÓN

Nosotras, **Cepeda Loor Evelyn Michelle y Larriva Mendieta Melanie Juliana**

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil a la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación, **La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988- 1998 y 2005-2015**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 10 días del mes de septiembre del año 2021

LOS AUTORES:

f.

Cepeda Loor Evelyn Michelle

f.

LarrivaMendieta Melanie Juliana

REPORTE URKUND

URKUND Fernando (fernando.calle)

Documento [melanie.larriba_evelyn.cepeda_100%.docx](#) (D111951895)

Presentado 2021-09-01 21:05 (-05:00)

Presentado por evelyncepeda98@gmail.com

Recibido fernando.calle.ucsg@analysis.orkund.com

0% de estas 100 páginas, se componen de texto presente en 0 fuentes.

Lista de fuentes Bloques

Categoría	Enlace/nombre de archivo	
	TT Final melanie.larriba y evelyn.cepeda.docx	<input type="checkbox"/>
Fuentes alternativas		
	revision.50.docx	<input type="checkbox"/>
	Revision.50%.docx	<input type="checkbox"/>
	Murillo_Guevara_Pacheco.6Sept20-1.docx	<input type="checkbox"/>
	Trabajo de Titulación Erika Galvez.docx	<input checked="" type="checkbox"/>
	LIBRO DE POLÍTICA ECONÓMICA.doc	<input type="checkbox"/>

1 Advertencias. Reiniciar. Exportar. Compartir

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y EMPRESARIALES CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS



Ing. Calle Wong Fernando Xavier, MGGP.MGp. PMP. Evelyn Michelle Cepeda Loor
TUTOR ESTUDIANTE
CI # 0912984473 CI # 0924603954



AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a mis padres por apoyarme en cada paso que doy y ser esas rocas siempre
en mi vida que puedo contar siempre.

A mi familia en general por siempre creer en mí y apoyar cada decisión que tomaba.

A mis amigos de la universidad que hicieron esta etapa increíble y por siempre ser apoyo para
mí.

A mis amigos más cercanos que son mi segunda familia, por siempre estar para mí y
confiaron siempre.

A mis maestros que compartieron sus conocimientos en el aula y siempre recordare por
ayudarme a formarme como profesional.

A mi compañera de tesis que fue realmente un Rgran apoyo y también una buena
amiga.

Melanie Juliana Larriva Mendieta.

DEDICATORIA

Este trabajo se lo dedico a mis padres por creer en mí, enseñarme los valores necesarios para ser una mejor persona y ser ese motor que siempre necesite, mi papá que hizo todo para que yo pueda tener los mejores estudios y me convierta en la persona que soy ahora que se siempre ha querido verme feliz más que nada, a mi mamá que siempre estuvo dándome ese apoyo emocional y haciéndome barra en todo lo que me proponía.

A mis hermanitas, Mya y Alía que son las personitas que más amo y sé que serán compañeras para toda la vida, siempre podré contar con ellas, así como ellas contarán conmigo.

A mi familia tanto de parte de mi papá como de mamá quienes siempre creyeron en mí y en cada cosa que me proponía se siempre me iban a celebrar y apoyar sin importar que.

A mi Papi Walter que sé que desde arriba está muy orgulloso de mí y siempre me quiso ver brillar.

Melanie Juliana Larriva Mendieta.

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a mis padres por ser mi apoyo y el pilar más importante en mi vida.

A mi hermana Valeria por brindarme apoyo emocional y siempre sacarme una sonrisa.

A mi familia por siempre estar presente y acompañarme en el cumplimiento de cada una de
mis metas.

A todos los docentes que me han compartido sus conocimientos y me han guiado con
paciencia a lo largo la carrera para desarrollarme profesionalmente.

A Ariana, Jorge y Joan por siempre creer en mí y demostrarme su apoyo incondicional.

A mis amigos más cercanos del colegio y universidad que confiaron en mí en todo momento.

Evelyn Michelle Cepeda Loor.

DEDICATORIA

El presente trabajo se lo dedico a mis padres quienes siempre me han apoyado en cada etapa de mi vida, dando su mayor esfuerzo para darme la oportunidad de estudiar dentro de las mejores instituciones, brindándome todas las herramientas para mi desarrollo personal, por demostrarme siempre su cariño y hacerme sentir orgullosa de mi misma y lo que he logrado.

A mi hermana Valeria quien siempre me escucha, me ayuda a centrarme y enfocarme en mis objetivos, además de ser mi cómplice en todo.

A mi familia quienes siempre han estado de forma incondicional para mí, siempre presente de alguna u otra forma demostrando su cariño en todos mis logros desde que era pequeña.

A mis mejores amigos Ariana y Jorge quienes son como mis hermanos, han estado conmigo en los buenos y malos momentos, escuchándome y apoyándome en cada una de mis decisiones, y de igual forma aconsejándome, siempre podrán contar conmigo para todo.

A Joan porque ha estado para mí en todo momento, motivandome siempre a dar lo mejor de mí en cada cosa que hago.

Evelyn Michelle Cepeda Loor.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y
EMPRESARIALES
CARRERA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

f. _____

ECON. LUCÍA PICO VERSOZA
DIRECTORA DE CARRERA

f. _____

ING. CHRISTIAN MENDOZA
COORDINADOR DEL ÁREA

f. _____

ECON. JORGE MALDONADO CERVANTES
OPONENTE

CALIFICACIÓN

Guayaquil, 01 de septiembre de 2021

Economista

Danny Arévalo Avecillas

COORDINADOR UTE A-2021

ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

En su despacho.

De mis consideraciones:

Ingeniero **FERNANDO XAVIER CALLE WONG**, Docente de la Carrera de Administración de Empresas, designado TUTOR del proyecto de grado de **EVELYN MICHELLE CEPEDA LOOR** y **MELANIE JULIANA LARRIVA MENDIETA**, cúmplase informar a usted, señor Coordinador, que una vez que se han realizado las revisiones al 100% del avance del proyecto **avaló** el trabajo presentado por el estudiante, titulado **La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015**, por haber cumplido en mi criterio con todas las formalidades.

Este trabajo de titulación ha sido orientado al 100% de todo el proceso y se procedió a validarlo en el programa de URKUND dando como resultado un 0% de plagio.

Cabe indicar que el presente informe de cumplimiento del Proyecto de Titulación del semestre A-2021 a mi cargo, en la que me encuentro designado y aprobado por las diferentes instancias como es la Comisión Académica y el Consejo Directivo, dejo constancia que los únicos responsables del trabajo de titulación **“LA DOLARIZACIÓN Y EL INCREMENTO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN LA BANCA PRIVADA, CON UN ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LOS PERIODOS 1988-1998 Y 2005-2015.”** somos el Tutor **FERNANDO XAVIER CALLE WONG** de las Srtas. **EVELYN MICHELLE CEPEDA LOOR Y MELANIE JULIANA LARRIVA MENDIETA**, y eximo de toda responsabilidad al coordinador de titulación y a la dirección de carrera.

La calificación final obtenida en el desarrollo del proyecto de titulación fue: 9/10; Nueve sobre Diez.

Atentamente,



ING. FERNANDO XAVIER CALLE WONG, MGGP. MGp, PMP.
PROFESOR TUTOR-REVISOR PROYECTO DE GRADUACIÓN



EVELYN MICHELLE CEPEDA LOOR



MELANIE JULIANA LARRIVA MENDIETA

ÍNDICE GENERAL

Introducción	2
Antecedentes	8
Planteamiento del Problema.....	26
Justificación.....	27
Objetivos	29
Objetivo General.....	29
Objetivos Específicos	29
Hipótesis.....	30
Hipótesis General	30
Hipótesis Específicas	30
Preguntas de Investigación.....	30
Limitaciones	31
Delimitaciones.....	32
Capítulo 1. Revisión de la Literatura	33
1.1 Marco Teórico	33
La dolarización	33
Créditos hipotecarios	39
Producto Interno Bruto (PIB)	44
PIB per cápita	44

Inflación.....	46
Balanza de Pagos.....	50
1.2 Marco Referencial.....	54
1.3 Marco Legal.....	58
Constitución de la República del Ecuador.....	58
Código Orgánico Monetario y Financiero.....	60
Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.....	62
Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos.....	63
Normas generales para las instituciones del sistema financiero.....	65
Capítulo 2. Metodología.....	66
2.1 Diseño de investigación.....	66
2.2 Tipo de investigación.....	67
2.3 Corte.....	68
2.4 Alcance.....	68
2.5 Técnica de recogida de datos.....	69
2.6 Análisis de datos.....	70
2.7 Regresión lineal múltiple.....	72
2.8 Herramientas.....	74
Capítulo 3. Resultados.....	76
Estadística Descriptiva.....	77

Análisis de regresión múltiple.....	87
CONCLUSIONES	99
RECOMENDACIONES.....	101
REFERENCIAS O BIBLIOGRAFÍA	103

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1, Indicadores macroeconómicos de la economía ecuatoriana periodo 1980-1990.....	10
Tabla 2. Indicadores macroeconómicos de la economía ecuatoriana periodo 1991-1999.....	12
Tabla 3. Evolución del tipo de cambio del dólar en el Ecuador.....	15
Tabla 4. Resumen del Marco Referencial.....	54
Tabla 5. Estadística Descriptiva de la Variable de Crédito.....	78
Tabla 6. Estadística Descriptiva de la Variable Inflación.....	79
Tabla 7. Estadística Descriptiva de la Variable PIB Per Cápita.....	80
Tabla 8. Estadística Descriptiva de la Variable Balanza de Pago.....	81
Tabla 9. Estadística Descriptiva de la Variable Inflación.....	82
Tabla 10. Estadística Descriptiva de la Variable PIB Per Cápita.....	83
Tabla 11. Estadística Descriptiva de la Variable Balanza de Pago.....	84
Tabla 12. Modelo 1 de Regresión de la variable dependiente Volumen de Créditos 1988-1998.	88
Tabla 13. Modelo 2 de Regresión de la variable dependiente Volumen de Créditos 2005-2015.	91

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Evolución anual de las remesas, 1993-2004.....	17
Figura 2 Tasa de variación anual PIB años 1990-2009	21
Figura 3 Variación porcentual anual del índice general nacional (inflación anual)	24
Figura 4. Tipos de dolarización	36
Figura 5. Créditos hipotecarios en los periodos de 1988 a 1998	42
Figura 6. Créditos hipotecarios en los periodos del 2005 al 2015	43
Figura 7. PIB per cápita en los periodos de 1988-1998	45
Figura 8. PIB per cápita de los periodos del 2005-2015	46
Figura 9. La inflación durante los periodos de 1988 a 1998.....	48
Figura 10 La inflación durante los periodos del 2005-2015	49
Figura 11. Balanza de Pagos periodos de los periodos de 1988 a 1998	51
Figura 12. Balanza de Pagos de los periodos del 2005 al 2015	52
Figura 13. Modelos de regresión de acuerdo al tipo de variable	71
Figura 14. Comportamiento de las variables en los periodos 1988 al 1998	85
Figura 15. Comportamiento de las variables en los periodos 2005 al 2015	86
Figura 16 Serie de tiempo correspondiente a los periodos 1988-1998.....	90
Figura 17. Serie de tiempo correspondiente a los periodos 2005-2015	93
Figura 18. Diagrama comparativo entre los periodos analizados	94

RESUMEN

El proyecto de investigación denominado “La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015” tiene por objetivo analizar el efecto de la dolarización usando la variable de volumen de créditos hipotecarios con la balanza de pagos, el PIB per cápita, y la inflación. La metodología empleada es de alcance descriptivo y correlacional, de tipo no experimental con corte longitudinal de enfoque cuantitativo, a través del método de regresión lineal múltiple. Se obtendrá la información de fuentes secundarias del Banco Central del Ecuador y la Superintendencia de Bancos durante 10 años de sucre y 10 años dolarización, permitiendo analizar si las variables mencionadas tienen dependencia entre sí. El resultado establece que (a) el escenario del sucre, de 1988-1998 las variables independientes son significativas en relación al volumen de créditos hipotecarios, y (b) el escenario de la dolarización, de 2005-2015 las variables no influyeron de forma significativa.

Palabras clave: Dolarización, crédito hipotecario, balanza de pagos, PIB per cápita, inflación, correlación, sector de la banca privada.

ABSTRACT

The research project called "Dollarization and the Increase of Mortgage Credits in Private Banking, with a Comparative Analysis between the Periods 1988-1998 and 2005-2015" aims to analyze the effect of dollarization using the volume variable of Mortgage loans with the balance of payments, GDP per capita, and inflation. The methodology used is descriptive and correlational in scope, non-experimental with a quantitative approach longitudinal section, through the multiple linear regression method. The information will be obtained from secondary sources of the Central Bank of Ecuador and the Superintendency of Banks during 10 years of sucre and 10 years of dollarization, allowing to analyze if the mentioned variables are dependent on each other. The result establishes that (a) the sucre scenario, from 1988-1998, the independent variables are significant in relation to the volume of mortgage loans, and (b) the dollarization scenario, from 2005-2015 the variables did not influence significantly.

Keywords: Dollarization, mortgage credit, balance of payments, GDP per capita, inflation, correlation, private banking sector.

Introducción

En el presente proyecto de investigación se analiza cuál fue la influencia que tuvo la dolarización en los créditos hipotecarios, mediante una comparación de los periodos de 1988-1998 y 2005-2015. Este estudio será enfocado solo en los créditos otorgados por la banca privada del Ecuador. Se realizará un análisis cuantitativo para identificar la relación entre las variables, tomando en cuenta la década del 80 en la cual se utilizaba el Sucre como moneda nacional y la década del 2000 en donde se implantó el dólar como moneda oficial en el Ecuador.

La dolarización representa un cambio de régimen monetario, anulando la moneda nacional por una de un país ya desarrollado, en donde el Banco Central podrá emplear políticas monetarias y cambiarias en función de fomentar la actividad económica del país con el resto del mundo (Arévalo, 2014). En otras palabras, es el proceso mediante el cual un país cambia su moneda de origen y adopta el dólar para su uso, reemplazando su moneda de origen en todas sus transacciones económicas, comerciales, reserva de valores y unidades de cuenta (Flores et al., 2017).

El proceso de dolarización dentro de un país implica variables regionales, geográficas, políticas y estructurales (Edwards & Magendzo, 2003). Jameson (2004) indicó que el proceso de conversión debe abarcar tres circunstancias en donde primero, el monto total de dólares correspondientes a la economía nacional debe estar disponible en grandes cantidades; segundo, la inestabilidad interna debe afectar el funcionamiento del sistema financiero y la confianza de los actores domésticos, y tercero, debe existir un importante sector dolarizado de la economía.

La implementación de la dolarización se da por el lado de la oferta o la demanda. El lado de la oferta implica la decisión autónoma y soberana de un país que decide emplear como

moneda doméstica una moneda extranjera, a través de una reforma monetaria establecida oficialmente por el Estado (Naranjo, 2018). Aproximadamente veinte países alcanzaron el proceso de la dolarización por el lado de la oferta, y en su mayoría estos forman parte de hechos históricos antiguos, siendo Panamá el caso más notable desde 1904.

Por otro lado, cuando la dolarización se da por el lado de la demanda quiere decir que los individuos de un país utilizan únicamente una moneda extranjera para protegerse ante la pérdida de valor de la moneda nacional, los efectos de las devaluaciones y la alta inflación (Naranjo, 2018). De esta manera las inversiones activas financieros segmentados en moneda extranjera, circulante en moneda extranjera y depósitos de los agentes nacionales en el extranjero se presentan dentro de la economía doméstica del país (Banco Central del Ecuador [BCE], 2010).

Dentro de la dolarización por el lado de la demanda se distinguen dos procesos que son la sustitución de moneda y la sustitución de activos. En lo que respecta a la sustitución de activos, esta se presenta cuando se utilizan los activos denominados en moneda extranjera como parte integrante de un portafolio de inversiones. La sustitución de activos hace referencia a la función del dinero como reserva de valor de acuerdo a consideraciones de riesgo y rentabilidad, (BCE, 2010). Por otro lado, la sustitución de moneda hace relación a los motivos de transacción. Cuando se utiliza la divisa extranjera como medio de pago, en consecuencia, los agentes dejan de utilizar la moneda nacional para realizar sus transacciones, de esta forma dándose la sustitución de la misma (BCE, 2001).

Quispe y Whisler (2006) señalaron que la conversión beneficia a la economía al reducir los costos de transacción del comercio, sin embargo, también tiene el costo potencial de abandonar la política monetaria y el tipo de cambio como instrumentos de política pública y

comprometer la capacidad de rescatar al sistema bancario interno. Según Echarte y Martínez (2018) entre los principales efectos de la dolarización informal destacan “la reducción de las fugas de capitales, la pérdida de autonomía por parte del banco central, el mayor acceso a los mercados financieros, las menores cargas financieras y la reducción de los costes de transacción” (p.45).

En la mayoría de los países latinoamericanos la dolarización se dio a partir de diversos factores, entre los que Baquero (2000) destacó “inestabilidad macroeconómica, escaso desarrollo de los mercados financieros, falta de credibilidad en los programas de estabilización, globalización de la economía, países con trayectoria de alta inflación” (p. 340). El autor indicó que, durante la primera etapa de la dolarización, la moneda estadounidense se emplea como depósito de valor y unidad de cuenta y posteriormente se utiliza como medio de cambio.

Ecuador fue el segundo país que adoptó la dolarización de forma oficial en América Latina, después de Panamá (Flores et al., 2017). De acuerdo con Naranjo (2018), en Ecuador la dolarización se presentó inicialmente de forma informal del lado de la demanda y posteriormente se oficializó como una decisión soberana del Estado. La devaluación del sucre, el decrecimiento económico y la alta inflación conllevaron a que la banca ecuatoriana traslade sus excedentes monetarios a dólares con el fin de protegerse (BCE, 2001).

Ecuador atravesó la mayor crisis financiera a fines de la década de 1990, la cual se vio influenciada por diversos factores internos y externos que provocaron una gran inestabilidad económica. Entre los factores internos se encuentran la inestabilidad política, los conflictos entre las regiones no permitieron el impulso de reformas estructurales, las malas prácticas bancarias relacionadas a los créditos vinculados y concentración de riesgos. Se debe agregar que la elevada

dependencia de los ingresos petroleros deja en riesgo de inestabilidad ante variaciones en el precio del crudo (Onur & Togay, 2014).

En cuanto a los factores externos, se destaca la crisis financiera de México que se dio en 1994 por la disminución en las entradas de capital, falta de reservas internacionales y la devaluación abrupta del peso mexicano (Banda & Chacón, 2005). En 1995, el Efecto Tequila se propagó por las económicas latinoamericanas dando como resultado una disminución general en los flujos de capital (De la Torre & Mascaró, 2011).

Por otro lado, los desastres naturales debilitaron la económica ecuatoriana afectando principalmente al sector productivo, pues el Fenómeno de El Niño de 1998 tuvo un impacto devastador en la producción e infraestructura. De igual modo, devaluaciones de países claves y la guerra limítrofe con Perú se atribuyen a las causas de la crisis económica del país (Echarte & Martínez, 2018). Razones por las cuales el país presentó un bajo crecimiento económico, además de inflación y problemas de liquidez en un sector bancario ya frágil, además de un proceso de devaluación que se agravó en el año 99.

Además, la continua devaluación de la moneda bajo el nuevo régimen de tipo de cambio creó dificultades para los bancos con descalces de monedas y vencimientos. En un entorno de inestabilidad política y económica, los ecuatorianos comenzaron a cambiar sus depósitos a bancos más fuertes y estables ya denominados en dólares (Quispe & Whisler, 2006). Las presiones de liquidez sobre el sistema bancario aumentaron a medida que los ecuatorianos comenzaron a entrar en pánico, lo que provocó una corrida de depósitos.

Dentro de la economía ecuatoriana se reflejó un deterioro fundamental debido a la grave situación de inestabilidad económica, caracterizada por los desequilibrios macroeconómicos

relacionados principalmente con la variación del precio del petróleo. Esta situación generó condiciones que contribuyeron en gran medida a tomar una estrategia integral orientada a restaurar la credibilidad en el aspecto macroeconómico del país (Jácome, 2004).

Los indicadores económicos principales presentaban únicamente inflaciones extremadamente altas al igual que las devaluaciones; en cuanto a la tasa de crecimiento per cápita, esta se mostraba negativa; durante dos décadas el desempleo, la marginalidad y emigración de la población se mostraban como variables macroeconómicas inestables (Naranjo, 2018).

Para Sierra y Lozano (2010) la adopción de la dolarización se sustenta en la necesidad de estabilizar las variables macroeconómicas (índice de precios, tipo de cambio, tasa de interés, déficit fiscal, balanza de pagos) y estimular el desarrollo del país mediante la aceleración de la inserción en la economía mundial, la eliminación de las distorsiones monetarias y cambiarias, la reactivación productiva y la disciplina fiscal, entre otros efectos esperados de la dolarización.

Es así que a partir de la total inestabilidad que atravesaba el país se dio paso a la dolarización oficial de la economía en Ecuador en el año 2000. Pozo y Cárdenas (2020) establecieron que el objetivo de la adopción de esta medida económica fue “frenar la alta volatilidad cambiaria, controlar la creciente inflación, reactivar los sectores de la economía y enviar señales de seguridad y cumplimiento de obligaciones a la comunidad internacional” (p.39).

Para que el país que inicie un proceso de dolarización, significa renunciar a una política monetaria independiente y adoptar la política monetaria y cambiaria del país cuya moneda utiliza (país emisor), generalmente Estados Unidos. En un país oficialmente dolarizado la oferta de

dinero se determina automáticamente por la balanza de pagos y el ajuste en las reservas internacionales, lo cual en sí mismo refleja las preferencias de la gente por mantener el dinero en vez de gastarlo ayuda a reducir la especulación cambiaria.

Adoptar el proceso de dolarización no sólo logra estabilizar el tipo de cambio, también ayuda a reducir la especulación cambiaria. El proceso de dolarización es usualmente el resultado de una decisión de política por parte de los gobiernos. Con lo anterior, se logra bajar, en gran medida, las tasas de interés y perder fuerza las expectativas inflacionarias (Sierra & Lozano, 2010, p.127-128).

La participación de la banca privada como sistema financiero del Ecuador, la necesidad de financiamiento no solo de los sectores productivos sino de la población en general, la variación en el crecimiento económico, la evolución de la inflación y balanza de pagos, entre otros, son elementos que permiten diagnosticar la situación real del país antes y después de la dolarización, siendo un caso de importante análisis. Por este motivo, la presente investigación se centra en analizar la influencia que tiene la dolarización en los créditos hipotecarios otorgados exclusivamente por la banca privada ecuatoriana.

El presente trabajo de investigación tiene por objetivo analizar el efecto de la dolarización y el incremento en los créditos hipotecarios en la banca privada, con un análisis comparativo entre los periodos 1988-1998 y 2005-2015. El trabajo se desarrolla en cinco secciones, en la primera sección se presenta la introducción, la cual abarca los antecedentes, el planteamiento del problema, justificación, objetivos (general y específicos), hipótesis, preguntas de investigación, y por último, limitaciones y delimitaciones.

En la segunda sección se presenta el capítulo 1, se presenta la revisión de la literatura referente a las variables seleccionadas para el estudio, las cuales son volúmenes de créditos hipotecarios (dependiente), PIB per cápita, inflación y balanza de pagos (variables independientes). En la tercera sección se encuentra el capítulo 2, en el cual se presenta la metodología de la investigación. Finalmente, en la cuarta sección se presenta el capítulo 3 con el análisis de los resultados.

Finalmente, se presentan las conclusiones del trabajo, pues se describen los principales hallazgos a partir del análisis cuantitativo del PIB per cápita, inflación y balanza de pagos como variables de la dolarización en el incremento de los créditos hipotecarios de la banca privada. Por último, se mencionan las respectivas recomendaciones.

Antecedentes

El crecimiento de la economía ecuatoriana es bastante volátil y ha sufrido varios sucesos de crisis severas, que combinan los efectos fiscales y desafíos externos (Cueva et al., 2007). En los años ochenta se presentan una serie de cambios importantes de orden político y económico, los cuales conllevaron a que se establezca una nueva estrategia en la aplicación de los programas del gobierno (Orellana, 2011).

El bajo o nulo crecimiento de la economía ecuatoriana en los años ochenta se originó de acuerdo con Oleas (2017) “en la falta de diversificación de las exportaciones, dado el optimismo generado por la extracción de petróleo, lo que a su vez acentuó la negligencia para movilizar otros recursos” (p.214). Dentro de este contexto, la política económica tuvo como objetivo principal controlar el persistente déficit fiscal (Oleas, 2017).

Se promulgaron medidas restrictivas del gasto, ocasionando la paralización de la política social. Sin embargo, Oleas (2017) explicó que el superávit fiscal se logró en la presidencia de Febres Cordero en 1985 debido a un manejo macroeconómico ceñido al canon del FMI, y en la presidencia de Rodrigo Borja en el periodo de 1989-1990, ya que se intensificó el ajuste del gasto para frenar el descontrol heredado del gobierno anterior (ver Anexo A).

Naranjo (2003) indicó que desde 1980 el crecimiento económico del país ha sido insignificante, pues de acuerdo con los indicadores económicos el país se encontró en un periodo de estancamiento, donde se presentaron además importantes distorsiones macroeconómicas ocasionadas por distintos factores internos y externos.

La Tabla 1 muestra los datos de los principales indicadores macroeconómicos correspondientes al periodo 1980-1990. Se visualiza un decrecimiento en el indicador PIB per cápita en los años 1982 y 1983, esto se debe a la crisis ecuatoriana relacionada al medio internacional desfavorable que se vivió en esos años, pues las tasas de interés en el mercado internacional representaban porcentajes elevados, la contracción del comercio internacional y el deterioro de los términos de intercambio tuvieron un impacto desfavorable en las exportaciones (Orellana, 2011).

Además, es importante mencionar que para el periodo en mención el nivel de inflación aumentó drásticamente, a lo que se le sumó una caída de las reservas internacionales de casi un 63% y el déficit de la cuenta corriente, poniendo en evidencia la vulnerabilidad de la economía ecuatoriana ante shocks externos (Orellana, 2011).

En la Tabla 1 también se muestra un decrecimiento fuerte de los indicadores en los años 1986 y 1987. El indicador PIB per cápita muestra un decrecimiento del 14,83% y de 13,62%

correspondientes a los años mencionados. En 1986 la economía del país se vio afectada gravemente a causa de un shock de precios del petróleo, lo cual provocó una disminución considerable en los términos de intercambio. Esta crisis se propagó hasta el año 1987, en donde sus consecuencias negativas se hicieron más notorias en la economía ecuatoriana, pues disminuyeron las reservas internacionales en gran medida, las exportaciones se contrajeron, la inflación continuó creciendo rápidamente para finales del año (Orellana, 2011).

Tabla 1,

Indicadores macroeconómicos de la economía ecuatoriana periodo 1980-1990

Año	PIB Millones US\$	Población Miles	PIB per cápita US\$	Tasa de crecimiento del PIB per cápita
1980	11.895	7.646	1.556	
1981	13.968	7.851	1.779	14,33
1982	13.188	8.139	1.620	-8,94
1983	11.183	8.319	1.344	-17,04
1984	11.381	5.503	1.338	-0,45
1985	11.835	8.692	1.362	1,79
1986	10.305	8.884	1.160	-14,83
1987	9.095	9.081	1.002	-13,62
1988	9.094	9.282	980	-2,20
1989	9.523	9.488	1.004	2,45
1990	10.351	9.698	1.067	6,27

Nota. Adaptado de Información Estadística Mensual No. 1811, por Banco Central del Ecuador.

Por otro lado, en los años noventa los objetivos económicos principales estaban enfocados en la reducción de la inflación, fortalecimiento de la posición fiscal y una primordial reforma al sector público (Orellana, 2011). El país alcanzó un periodo corto de estabilidad económica puesto que las reservas internacionales crecieron notablemente en un 66%, se redujo la inflación, se mejoró la situación de las finanzas públicas, se registró el crecimiento del PIB, además aumentaron las exportaciones no petroleras (Orellana, 2011).

En la Tabla 2 se muestran los datos de los indicadores correspondientes al periodo 1991-1999. Entre los años 1991 y 1997 los indicadores macroeconómicos se mantuvieron en constante crecimiento, otorgándole al país una relativa estabilidad económica. Sin embargo, en el año 1998 se observa un decrecimiento del PIB y PIB per cápita, esto se debe a causa del impacto negativo del fenómeno de El Niño en el sector agrícola y la infraestructura, además de la caída del precio del petróleo y la crisis financiera internacional que trajo consigo problemas relacionados al financiamiento externo, provocando salida de capitales y una fuerte presión cambiaria ocasionados por factores especulativos.

En la Tabla 2 también se muestra que en 1999 la tasa de crecimiento del PIB per cápita presenta un retroceso que comprometió la estabilidad económica del país, y de acuerdo con Naranjo (2003) esta situación fue capaz de incrementar los niveles de pobreza. A finales de la década de 1990, Ecuador sufrió su peor crisis económica. La recesión económica de 1999 fue el más alto debido al colapso del sistema bancario, acompañado por una crisis monetaria y de las finanzas públicas (Jácome, 2004).

Tabla 2.*Indicadores macroeconómicos de la economía ecuatoriana periodo 1991-1999*

Año	PIB Millones US\$	Población Miles	PIB per cápita US\$	Tasa de crecimiento del PIB per cápita
1991	11.343	9.899	1.146	7,40
1992	11.991	10.105	1.187	3,58
1993	15.056	10.314	1.460	23,00
1994	18.573	10.528	1.764	20,82
1995	20.195	10.747	1.879	6,52
1996	21.268	10.970	1.939	3,19
1997	23.635	11.198	2.111	8,87
1998	23.255	11.430	2.035	-3,60
1999	16.678	11.667	1.429	-29,78

Nota. Adaptado de Información Estadística Mensual No. 1811, por Banco Central del Ecuador.

La crisis involucró a 16 bancos, de los 40 existentes en 1997, y fue desencadenada por una combinación de factores exógenos e inducidos por políticas que llevaron al mercado a perder la confianza tanto en el sistema bancario como en la moneda nacional, a la vez que la deuda del gobierno aumentaba drásticamente hasta el punto que el país dejó de pagar su deuda recientemente reestructurada (Jácome, 2004).

La devaluación constante de la moneda nacional, la desinformación y especulación que llevo al pánico bancario por rumores de quiebra, ocasionaron pérdidas de valor en los activos de las instituciones financieras. Es importante recordar que en la economía ecuatoriana se estaba

desarrollando una dolarización informal, por lo que existían precios que se cotizaban en dólares, como los arriendos, automóviles, electrodomésticos, entre otros (García, 2013).

El deterioro en la calidad de la banca se vio reflejado en su indicador de solvencia, es decir, la relación entre el capital y los activos de las instituciones. El indicador no debe bajar de 9%, sin embargo, entre 1999 y 2000 el indicador se mantuvo alrededor del 7% y 6,5% respectivamente (García, 2013). Por otro lado, el incremento acelerado de la cartera vencida fue una de las causas principales para que los ecuatorianos retiren dinero de los bancos para protegerse.

La cartera vencida de la banca privada subió de 9,2% a fines de 1998 a 51,8% en noviembre de 1999. El debilitamiento de la actividad impidió que la inflación se descontrolara pese a la acelerada depreciación del sucre y al fuerte aumento de la emisión monetaria. Sin embargo, la inflación se mantuvo muy elevada, con lo que a fines de diciembre de 2000 se situó en el rango del 90%, luego de este período la inflación empezó a presentar una tendencia a la baja (Orellana, 2011, p.59).

Es necesario recalcar que en años anteriores los ecuatorianos ya habían perdido la confianza en el sistema bancario considerando las condiciones referentes al acceso al crédito establecidas por estas entidades en la época del presidente Durán Ballén (Chamba et al., 2020). El patrimonio de los bancos disminuyó drásticamente hasta el punto de reflejar valores negativos, la mayoría de estas instituciones declararon cuantiosas pérdidas (Naranjo, 2003).

La tendencia de las cuentas bancarias fue en descenso. La liquidez de los bancos se redujo a la mitad, de 1.600 millones de dólares a 860 millones en un año los créditos totales retrocedieron en un 40%, la cartera vencida paso de 300 millones de dólares a 1.100

millones, un aumento de más del 300%. Los depósitos totales se redujeron en 33% pasaron de 5.100 millones de dólares a 3.400 millones. Los depósitos a la vista sufrieron la mayor corrida, disminuyendo en un 44% y los depósitos a plazo bajaron en un 16% (Naranjo, 2003, p.123).

Entre los años 1999 y 2000 el sistema financiero ecuatoriano se vio afectado, ya que muchos de los principales bancos tuvieron que ser absorbidos por el gobierno dado su iliquidez. Se congelaron los ahorros de muchos ciudadanos, los niveles de desempleo y subempleo en el país aumentaron. Larrea (2004) afirmó que “la crisis se manifestó en una vertiginosa expansión del desempleo abierto, el subempleo y la pobreza” (p.219).

El gobierno optó por congelar los fondos privados de la banca con la finalidad de proteger el sistema financiero y contener la inflación. Sin embargo, esto generó una mayor desconfianza de los ecuatorianos, teniendo un fuerte impacto negativo en el aspecto social debido a la retención de los depósitos bancarios y el cierre de instituciones financieras, ocasionando una fuga de capitales muy alta (Toscanini et al., 2020). Muchos de los depositantes tuvieron que esperar años para recuperar su dinero, que en la mayoría de los casos se recuperaba con un “recorte” por razones macroeconómicas y regulatorias (Jácome, 2004).

De acuerdo con Jácome (2004) el tipo de cambio fue un indicador a seguir durante la crisis debido a que los agentes económicos protegían su poder adquisitivo a partir de la compra de divisas fuertes como el dólar. En términos reales el país ganaba competitividad frente al mercado internacional mientras el tipo de cambio nominal se mantenía al alza con la correspondiente devaluación del Sucre.

Tabla 3.*Evolución del tipo de cambio del dólar en el Ecuador*

Año	Precio en Sucres
1988	498,32
1989	653,53
1990	883,70
1991	1.290,77
1992	1.843,50
1993	2.044,00
1994	2.268,00
1995	2.922,00
1996	3.634,00
1997	4.425,00
1998	6.765,00
1999	19.858,00
2000	25.000,00

Nota. Adaptado de Boletines Anuarios, Información Estadística Mensual, Banco Central del Ecuador

En la Tabla 3 se puede observar cómo se fue devaluando la moneda nacional en una gran cantidad hasta el año 2000, debido a la notoria devaluación de la moneda existía un alto riesgo al momento de la colocar créditos hipotecarios para los bancos, ya que los mismos eran otorgados

en dólares y al momento de existir la devaluación no se iba a lograr cumplir con el pago de los mismos a largo plazo.

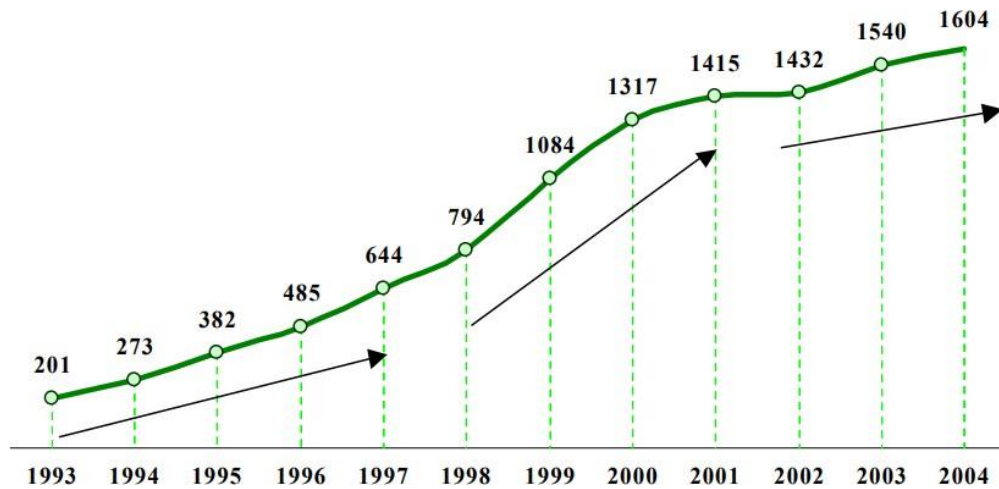
Las pérdidas de puestos de trabajo trajeron como consecuencia la mayor ola migratoria de ecuatorianos con el fin de obtener una mejor calidad de vida, Ramos (2017) estableció que el envío de remesas por parte de los migrantes ecuatorianos es considerado como un rubro importante para la balanza de pagos del país, así mismo como un importante factor de reducción de los índices de pobreza y potenciador del desarrollo” (p.97). De acuerdo con Encinas (2009):

Las remesas familiares enviadas por los migrantes tienen un peso relevante en la circulación monetaria pero también son un elemento directo de contagio de los ciclos de la economía mundial hacia el interior de sus mercados, fundamentalmente a través del desempleo en los países de residencia de los migrantes (...). La Balanza de Pagos se convierte en un elemento de análisis fundamental para el establecimiento de políticas económicas (p.82).

Acosta (2005) indicó que “las remesas han experimentado un crecimiento que puede ser clasificado en tres etapas” (p.5). En la Figura 1 se observa que la etapa de crecimiento inicial comprende los períodos de 1993 y 1997, en la cual el incremento anual de remesas promedió los 120 millones de dólares. La segunda etapa abarca los períodos de 1998 y 2000, marcando una tendencia de aceleración en el promedio anual de remesas, pues se alcanzó 262 millones. Por otro lado, la última etapa presentada parte del año 2001 al 2004 marca un proceso de saturación, pues se desaceleró el flujo de remesas lo que llevó a un crecimiento de apenas 64 millones anuales, esto nos indica que dentro de esta etapa no se registró un crecimiento.

Figura 1.

Evolución anual de las remesas, 1993-2004



Nota. Tomado de “*El Aporte de las Remesas para la Economía Ecuatoriana*” por Acosta, 2005, Ecuador.

Uno de los efectos inmediatos de la emigración ha sido la recepción de crecientes sumas de dinero enviadas por las personas que han salido del país (Acosta, 2005). Las remesas provenientes de los emigrantes son consideradas como una fuente importante de financiamiento externo de la balanza de pagos. Dentro de un documento publicado por el BCE (2010) en relación a las remesas se indicó que:

Desde 1999 éstas han registrado un marcado dinamismo constituyéndose en el segundo rubro generador de divisas, luego de las exportaciones de petróleo, y han dinamizado la demanda agregada de la economía vía el incremento del consumo de los hogares, con su respectivo impacto en los niveles de importaciones de bienes de consumo. Durante los años 2006 y 2007, representaron el 7% y 6.8% del PIB respectivamente y alcanzaron su máximo nivel de USD 3,088 millones a fines de 2007 (p.29).

Cerdas et al., (2006, citado por Cabrera 2013) indicó que la variable macroeconómica tasa de desempleo incrementó considerablemente dentro de las tres primordiales ciudades del país. En el año 1998 la tasa mostraba un registro del 8%, mientras que a mediados del año 1999 ascendió a 17%. Por otro lado, se registra que la pobreza urbana inicialmente era del 36% y tuvo una evolución, incrementando a 65%. Como se ha dicho, la crisis económica influyó en las variables macroeconómicas, volviéndolas inestables. Por lo que, al haber un incremento en la tasa de desempleo, se originó una masiva migración internacional (Cabrera, 2013).

La aplicación del nuevo sistema influyó en la creación y reestructuración de las reformas económicas y de orden jurídico, además del régimen cambiario. Posterior a la dolarización oficial en el país, el Banco Central fijó el tipo de cambio de canje de los sucres existentes por dólares. Se determinó una cotización de 25.000 sucres por dólar, siendo un aproximado de la división de la Base Monetaria Ampliada y la Reserva Monetaria Internacional disponible para la dolarización (Naranjo, 2003).

Se dio paso a la acuñación de monedas con el fin de facilitar las transacciones, es decir, disminuir los costos transaccionales ya que la mayoría de bienes y servicios en el país tenían valores inferiores a un dólar, y permitir la plena circulación de la moneda estadounidense (Naranjo, 2003). Después, el Banco Central canjeó todos los billetes y monedas de Sucre por los dólares estadounidenses, trayéndolos de la Reserva Monetaria Internacional para entregarlos a la población ecuatoriana a cambio de sus Sucres (Naranjo, 2003). Este proceso se dio de forma rápida puesto que el país previamente había implementado la dolarización informal, 15 meses después se había retirado de circulación cerca del 99% de los sucres.

El Banco Central fue la institución designada para la difusión del concepto de dolarización y del uso del dólar dentro del país, esto es la explicación del concepto de dolarización, el por qué y con qué fin se establece este nuevo sistema, para lo cual se emplearon todos los medios de comunicación disponibles (Naranjo, 2003).

De esta forma en el año 2000 entró en vigencia a la Ley para la Transformación Económica del Ecuador, la cual constituye la base legal de la dolarización oficial del país (Naranjo, 2003). “Dicha Ley otorga la ejecución del sistema de dolarización al Banco Central del Ecuador, suprimiendo la potestad que esta Entidad tenía de ser prestamista de última instancia, así como su actuación directa en la economía a través de la política monetaria y cambiaria” (Naranjo, 2003, p.129).

En el 2001 se revisó la Ley General de Instituciones Financieras incluyendo reformas como la prohibición de préstamos a partes relacionadas, reservas para préstamos incobrables más estrictas y definiciones y requisitos de capital, y presentación de informes financieros consolidados obligatorios (Quispe & Whisler, 2006). Los autores indicaron que a pesar de que estas reformas mejoraron la transparencia y acercaron el sistema bancario a los estándares internacionales siguen existiendo deficiencias en cuanto al cumplimiento de la misma.

Schuler (2002) estableció que “la dolarización ha proporcionado un período de estabilidad económica y monetaria” (p.15). De modo que el país logra recuperarse de las pérdidas económicas causadas por la crisis de 1999. Además, un impacto importante que se dio a partir de la implementación de la dolarización fue la eliminación de especulación financiera (Echarte & Martínez, 2018).

Por otro lado, Quispe y Whisler (2006) indicaron que inicialmente la dolarización no ayudó a reducir la inflación, sino que fue necesario de algunos años para alcanzar el ajuste a tipos más bajos. Sin embargo, ha jugado un papel importante en la mejora de liquidez bancaria, pues a partir de la reestructuración de las regulaciones bancarias, se tomaron medidas preventivas contra los bancos que presenten inestabilidad. Con respecto al riesgo, los autores establecieron que:

La dolarización total eliminó el riesgo cambiario en Ecuador, aunque el riesgo país no disminuyó inmediatamente con el anuncio de la dolarización total en enero de 2000. Sin embargo, el riesgo país se volvió menos volátil luego de que la dolarización entró en vigencia en septiembre y disminuyó luego de las renegociaciones de deuda con organismos internacionales (Quispe y Whisler, 2006, p.59).

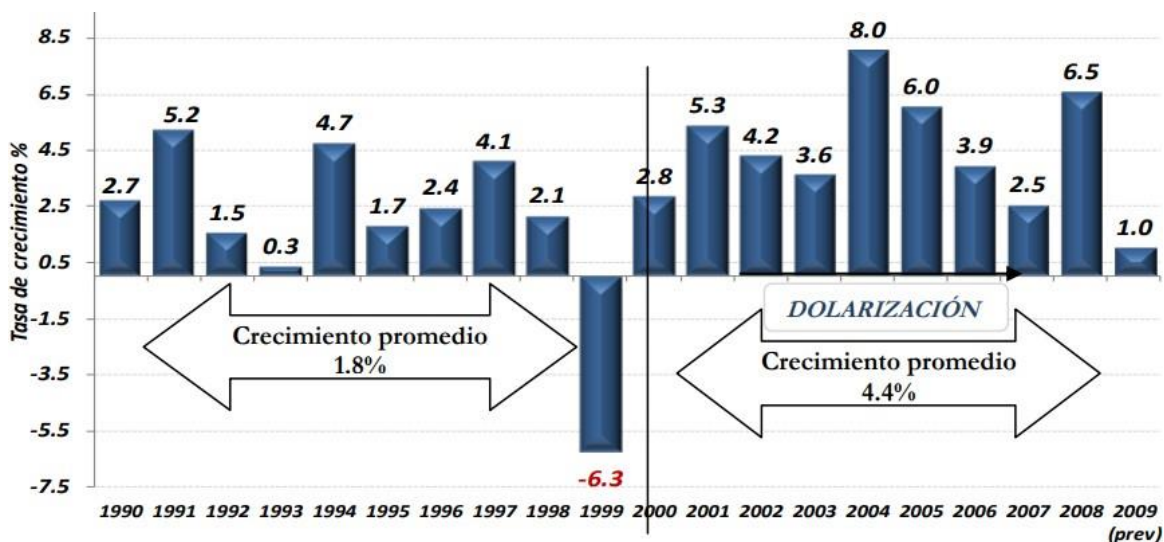
En el período de pre dolarización el crecimiento promedio del PIB presentó un valor menor que el que se muestra a partir del periodo de dolarización (BCE, 2010). La Figura 2 muestra la tasa de variación anual del PIB en los años de 1990 al 2009, donde se logra observar la tasa de crecimiento % correspondiente a cada año. El propósito de esta figura es facilitar la comparación del crecimiento promedio del indicador macroeconómico PIB en relación a dos escenarios donde primero el país mantenía su moneda Sucre y donde se adoptó el dólar como moneda oficial, siendo los años 1990-1999 y 2000-2009 respectivamente.

De acuerdo con la Figura 2, el crecimiento promedio del PIB fue de 1.8% en la década del 90, cayendo drásticamente la variación en el año 1999 debido a la crisis económica mencionada con anterioridad. Entre los años siguientes de 2000-2009 correspondientes a la

época de la dolarización oficial, el crecimiento promedio fue de 4.4%, creciendo un 2.6%, respecto al periodo anterior (BCE, 2010).

Figura 2.

Tasa de variación anual PIB años 1990-2009



Nota. El grafico muestra la comparación del crecimiento promedio del PIB en Ecuador en los periodos 1990-2009. Tomado de “*La Economía Ecuatoriana Luego de 10 Años de Dolarización*” por Banco Central del Ecuador, 2010, Ecuador.

Gonzales (2002) indicó que en lo que respecta a la evolución del mercado de créditos hipotecarios para vivienda en el Ecuador se debe evaluar en relación al escenario de inestabilidad macroeconómica en que vivió el país en la década del 90, el mismo que fue tan grave hasta el punto que empujó a la adopción de un nuevo régimen monetario basado en la dolarización.

La situación del crédito hipotecario en el Ecuador, previo a la dolarización enfrentaba una realidad totalmente distinta a la actualidad. Con respecto al sector de la banca privada del país, este se distinguía por ofrecer tasas de interés elevadas, plazos cortos y procesos rigurosos y

ajustados. Acerca del total de otorgamiento por conceptos de crédito hipotecario, la banca privada tenía en su haber más del 91%, habiendo otorgado un total de \$1,704 millones de crédito (Zambrano, 2020).

Es necesario recalcar que antes de la dolarización oficial, la demanda de vivienda en el país era de 1.2 millones de unidades, exponiendo un déficit de vivienda ya que no se producían más de sesenta mil unidades al año (Gortaire, 2011). Según Cabezas y Acosta (2012) a inicios del 2000, se hizo presente en mayor proporción la dificultad al acceso de crédito, el cual se daba en relación a los largos procesos que se llevaban a cabo y la poca apertura de la banca en la época, también es importante mencionar que solo un sector de la población pudo acceder a la adquisición de viviendas, debido principalmente a la escasa oferta de créditos de largo plazo.

En el 2009 la economía ecuatoriana se vio afectada por la crisis económica mundial, lo que llevó a la banca privada a restringir su oferta de crédito (Allen & Saunders, 2004). Por otro lado, la banca pública aumentó las opciones de crédito con la creación de instituciones de carácter público como son IESS y BIESS para satisfacer la demanda (King, 2019).

Estos dos hechos ocasionaron un incremento de la competencia en el sector bancario y a su vez generaron inquietud en las instituciones privadas (King, 2019), por lo que hasta la actualidad el Sistema Financiero Privado ha tenido que volverse más flexible en cuanto a las condiciones de crédito de vivienda.

Hasta la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), el sector privado era quien tenía una mayor intervención en la respuesta a la demanda nacional de vivienda, por lo tanto, la banca privada era la que otorgaba los mayores niveles de crédito hipotecario dentro del país (Zambrano, 2020, p.5).

En el periodo comprendido entre 2007-2011 los indicadores de crédito presentaron un aumento en los montos de créditos otorgados por la banca privada, con una tasa de crecimiento del 78.53% (BCE, 2010). La estructura del portafolio crediticio de la banca privada favorece enormemente a la participación de las operaciones de cartera comercial, consumo y microcrédito, sin embargo, el porcentaje de las operaciones de vivienda solo representa el 4.23% del volumen de crédito (Carrillo, 2013).

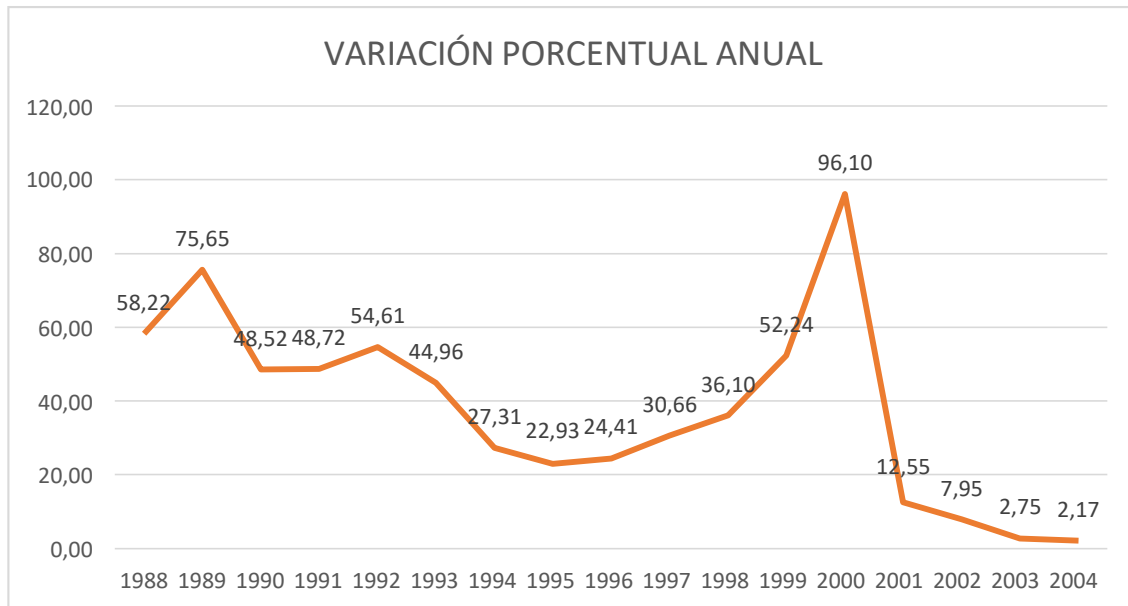
La tendencia a la baja en los niveles de inflación, la disminución en las tasas de interés y paulatina recuperación del poder de compra, luego de la grave crisis económica que vivió el país a finales de los años noventa, entre otros, permitieron una mejora en la demanda de vivienda nueva (Cabezas & Acosta, 2012). Según Sierra y Lozano (2010):

Los países que evidencian altas cifras inflacionarias por parte de las autoridades monetarias, y a puertas de desencadenar posibles hiperinflaciones, necesitan frenar o intentar controlar tal desequilibrio económico. La necesidad de estabilizar el tipo de cambio y los precios de bienes y servicios, lograrían la confianza del sector externo, lo cual generaría la entrada de capitales e inversiones (p.127).

En la Figura 3 se observa que el porcentaje de variación anual de la inflación anual en el 2000 presenta el valor más elevado, según Erráez (2005) “para una economía cuya moneda es el dólar americano y donde el Banco Central del Ecuador se ve imposibilitado a emitir moneda” (p.83). Se observa que a partir del año 2001 la inflación cae enormemente en comparación al año anterior, sin embargo, durante ese año sigue presentando un valor alto, “lo que refleja la inestabilidad y fragilidad que aún vivía la economía ecuatoriana y el rezago inflacionario que no permite un mayor descenso” (Erráez, 2005, p.83).

Figura 3.

Variación porcentual anual del índice general nacional (inflación anual)



Nota. El gráfico muestra los porcentajes promedios de la variación de la inflación entre los períodos de 1988-2004. Tomado de “Índice de Precios al Consumidor”, por INEC, 2019, Ecuador.

Las variables que determinan principalmente la inflación en el período 2000 – 2004 son la inercia inflacionaria, los egresos del presupuesto del gobierno central y la tasa de interés. En todo este período la inercia inflacionaria explica cerca del 80% de la inflación. El crédito al sector privado y el índice de actividad económica explican de manera mínima la inflación. Estos resultados cambian si al período global se lo divide en dos sub-períodos: 2000-2002 y 2003-2004 (Erráez, 2005, p.84).

De acuerdo con el BCE (2010) a partir de la dolarización el desempeño del sector externo toma un papel más importante dentro de la economía del país ya que se convierte en el sector que genera el circulante para dinamizar la actividad productiva. Dentro de este escenario, los autores indican que los niveles de producción, empleo y bienestar de la población se ven afectados

considerablemente por factores que perjudican los ingresos de divisas del país ya que tienen un efecto negativo en el grado de liquidez de la economía (BCE, 2010).

La balanza de pagos cobra mayor importancia como instrumento de análisis en un contexto de dolarización. Al no contar con la posibilidad de emitir circulante, ni de modificar la paridad de la moneda, los cambios en la liquidez de la economía (la oferta de circulante) dependen del resultado de las cuentas externas. Asimismo, al no disponer de instrumentos de política cambiaria, es más importante monitorear el comportamiento del sector externo para oportunamente formular políticas económicas alternativas (i.e., política comercial, en especial la arancelaria, política fiscal) capaces de contrarrestar posibles choques, que sustituyan al manejo de la paridad cambiaria, como ocurría previo a la adopción unilateral del dólar como moneda de curso legal (BCE, 2007, p.2).

La dolarización en el Ecuador no se dio a partir de una estrategia económica de largo plazo. Por el contrario, se adoptó el dólar como una medida emergente con el fin de evadir la hiperinflación en el contexto de crisis económica y política en el cual se encontraba el país (Larrea, 2004). De acuerdo con el economista Calle (2018):

Considerando la profundización financiera del dólar en Ecuador en ese entonces, consultores internacionales y especialistas nacionales urgieron al gobierno e hicieron campaña a favor de la opción que la mejor manera de detener la devaluación del Sucre y la inflación dentro de Ecuador sería dolarizando la economía; una decisión que finalmente se tomó al apuro, bajo tremendas presiones de varios sectores productivos y financieros interesados, y sin mucha investigación respecto a sus efectos sobre la sociedad ecuatoriana a corto y largo plazo (p.79).

Como resultado de la acelerada devaluación del sucre en los meses previos a la dolarización, los salarios reales cayeron dramáticamente, se ampliaron los subsidios a los combustibles y el gas de uso doméstico, y se generaron notables distancias entre los precios relativos y los costos reales (Larrea, 2004).

La baja liquidez en dólares de la reserva monetaria condujo a la adopción de un tipo de cambio al momento de la dolarización (25.000 sucres por dólar) equivalente a alrededor del doble del precio sombra de la divida, acentuando los desequilibrios de los precios relativos de bienes transables y no transables (Larrea, 2004).

Planteamiento del Problema

La compra y adquisición de una vivienda propia se encuentra como uno de los principales objetivos que los ecuatorianos desean conseguir a largo plazo. El impedimento en el proceso para la obtención de un crédito hipotecario difiere según el medio por el cual se lo consiga, pudiendo ser de financiamiento público o privado. No obstante, la obtención de crédito hipotecario no siempre se ha presentado con la misma accesibilidad con la que se cuenta en la actualidad (Posligua, 2016).

Según Pezo (2008), las elevadas tasas de interés desde 1995 a 1999 se debían al alto riesgo país y al riesgo de devaluación de la moneda (el sucre paso de valer 2.992 a 25.000 en el año 2000). Estas tasas impedían un crecimiento económico, ya que el costo del dinero es elevado y no permite realizar inversiones que dinamicen la economía.

En Ecuador el crédito se ha mantenido en un constante incremento durante toda la etapa que el país ha estado sin moneda propia, es decir, a partir de la implementación de la

dolarización oficial el volumen de créditos otorgados por la banca ha aumentado en gran medida (Carrillo, 2013). Según Montero (2012):

A partir de la dolarización, el sistema financiero nacional cambió radicalmente su política de crédito; la moneda otorga un sentido de seguridad y el crédito comienza a generarse en el país, es así como se otorgan créditos a largo plazo, en el caso de los hipotecarios, hasta 15 años plazo, con tasas de interés en un principio altas, pero por su carácter de reajustables (p.215).

Resulta interesante ver que la década anterior a la dolarización evidencia estancamiento de la economía ecuatoriana con niveles promedios de variación del PIB per cápita de -0.2%. Cabe destacar que la caída más pronunciada sufrida por el PIB per cápita en la década pre dolarización se registró en el año 1999 (-7.6% de caída en el PIB per cápita). Ahora bien, durante la época de dolarización el crecimiento promedio de este indicador es de 2.9%, registrando en los años 2004 y 2008 los mayores crecimientos de la década, 6.5% y 5.0% respectivamente.

Por otra parte, el PIB per cápita ascendió de USD 1,336 por persona entre los años 1993-1999 a USD 1,514 en la década 2000- 2009. Es necesario recalcar que, para reducir los niveles de pobreza, el país necesita tasas de crecimiento económico (per cápita) altas y sostenibles en el tiempo, cosa que no ha ocurrido (BCE, 2010).

Justificación

De acuerdo a la información estadística recolectada de las fuentes del banco central y la superintendencia de bancos, se pudo observar que en el periodo de sucretización los volúmenes de créditos hipotecarios eran relativamente bajos y en el periodo de la dolarización se observó un incremento significativo en los mismos, se pretendió conocer cuáles fueron los factores que

inciden para que se dieran estos efectos.

La casi nula data o información que existe sobre cualquier ámbito en el Ecuador basado en la influencia de la dolarización, debido a esto se decidió analizar el comportamiento de los créditos hipotecarios comparando los periodos de sucretización y de la dolarización elegidos 10 años de cada periodo, para poder determinar cuál ha sido la influencia de la dolarización dentro de los créditos hipotecarios en el Ecuador.

Luego de la dolarización el sector de la construcción y el sector de la banca privada decidieron reinstituir el mecanismo de los créditos hipotecarios, y a través del congreso generar las normas y leyes necesarias que permitan volver atractivos este tipo de créditos para los inversionistas y las familias ecuatorianas, ya que a través de las cédulas hipotecarias se presentaba una cierta rentabilidad y seguridad (Cabrera, 2013).

El sector de la construcción en los últimos años ha logrado convertirse en uno de los principales dinamizadores de la economía nacional, el mismo que ha causado un impacto multiplicador para los demás sectores económicos del país tales como los sectores de la industria, el comercio, el servicio etc. (Echeverría, 2015).

Desde el año 2000 el sector constructor ha presentado un crecimiento económico notorio, sumándole el hecho de que las entradas de divisas generadas por las remesas entre el periodo 2003-2007 fueron destinadas principalmente a financiar viviendas ofertadas por el sector (Posligua, 2016). En el año 2013 el sector de la construcción contribuyó con el 10.46% del total del PIB, señalando la relevancia del mismo dentro de la economía ecuatoriana (Posligua, 2016).

Se evidenciará la relación o grado de asociación que tiene el incremento de los créditos de vivienda con la inflación, PIB per cápita y balanza de pagos, exponiendo y comparando los

diferentes escenarios entre la época del sucre y el dólar. Además, la presente investigación contribuirá con información financiera relacionada al crecimiento económico del país y la evaluación de las variables macroeconómicas mencionadas, siendo de interés para los ecuatorianos en general.

Se brinda información necesaria y útil que contribuirá a una mejor educación para los ciudadanos, pues se presenta la historia de la dolarización en Ecuador, es decir, causas que llevaron a que se implemente el dólar como moneda oficial y efectos económicos de este suceso, con el fin de contribuir de forma académica a estudiantes interesados en el tema y a la sociedad en general.

El estudio realizado servirá de aporte para futuros estudios referentes a la dolarización, el papel importante que representó para la economía, el factor que sirvió para el incremento de los créditos hipotecarios y a su vez sirvió para fortalecer el sector económico. Esta misma permitirá demostrar a las personas los cambios positivos que han ocurrido en el sector financiero, la importancia que tuvo esta decisión del cambio de moneda y como se ha beneficiado la economía misma.

Objetivos

Objetivo General

Analizar el efecto de la dolarización y el incremento en los créditos hipotecarios en la banca privada, un análisis comparativo entre los periodos 1988-1998 y 2005-2015.

Objetivos Específicos

Revisar la literatura referente a la dolarización y las variables inflación, balanza de pagos, PIB per cápita y los créditos hipotecarios.

. Establecer el marco metodológico acorde a la investigación que permita alcanzar el correcto procesamiento de los datos

Analizar los resultados obtenidos para determinar el efecto de la dolarización y el incremento en los créditos hipotecarios en la banca privada entre los periodos 1988-1998 y 2005-2015.

Hipótesis

Hipótesis General

La dolarización, observada a través de variables como la inflación, balanza de pagos y PIB per cápita, influyó en un incremento en el volumen de créditos hipotecarios en la banca privada.

Hipótesis Específicas

H1: La inflación como variable de la dolarización influye en el incremento del volumen de los créditos hipotecarios en la banca privada.

H2: La balanza de pagos como variable de la dolarización influye en el incremento del volumen de los créditos hipotecarios en la banca privada.

H3: El PIB per cápita como variable de la dolarización influye en el incremento del volumen de los créditos hipotecarios en la banca privada.

Preguntas de Investigación

¿Influye la dolarización en el incremento de los créditos hipotecarios otorgados por la banca privada del Ecuador?

¿La inflación como variable de la dolarización influye en el incremento de los créditos hipotecarios en la banca privada?

¿La balanza de pagos como variable de la dolarización influye en el incremento de los créditos hipotecarios en la banca privada?

¿El PIB per cápita como variable de la dolarización influye en el incremento de en la banca privada?

Limitaciones

En lo que respecta a las limitaciones del proyecto tenemos que:

- No existen estudios previos sobre la relación entre todas las variables independientes escogidas dentro del escenario del sucre y el escenario de un país dolarizado.
- Únicamente existen estudios donde se relacionan de una a dos variables o no se toma en consideración épocas donde la moneda oficial seguía siendo el Sucre.
- Dentro de la página web del Banco Central del Ecuador no se encuentra actualizada toda la información respecto a libros y boletines, por lo que existe una gran escasez de información secundaria.
- No existen muchos estudios cuantitativos que analicen de manera profunda la economía ecuatoriana, lo que dificulta el desarrollo de la literatura de la investigación.
- La información emitida por el Banco Central de las variables macroeconómicas en los periodos de Sucre se encuentra registrada únicamente de forma anual, por lo que se debe trabajar con promedios.
- Hay que mencionar, además, que actualmente el sector de los créditos hipotecarios se encuentra muy segmentado en comparación a años anteriores, lo que dificulta la búsqueda de la información respecto a esta variable en relación al

escenario del Sucre.

Delimitaciones

- El proyecto se centra en el análisis comparativo del incremento de los créditos hipotecarios.
- Se toma en consideración únicamente los montos de los créditos hipotecarios que han sido otorgados por el sector privado de la banca de Ecuador.
- En los periodos correspondientes a una época donde el país aún mantenía su moneda Sucre y una época donde el país ya tenía establecido la moneda del dólar, siendo los periodos de 1988-1998 y 2005-2015, respectivamente.
- Se analizará ambos escenarios a través de las variables PIB per cápita, inflación y balanza de pagos.

Capítulo 1. Revisión de la Literatura

1.1 Marco Teórico

La dolarización

Herrera y Caballero (2002) establecieron que “la dolarización se refiere a cualquier proceso donde el dinero extranjero reemplaza físicamente al dinero doméstico” (p.105).

La dolarización de una economía es un caso particular de sustitución de la moneda local por el dólar estadounidense. Así, el dólar reemplaza en sus funciones como reserva de valor, unidad de cuenta y como medio de pago y de cambio, a la moneda local (Herrera & Caballero, 2002, p.105).

Por otro lado, Muñoz (2002, citado por Sierra & Lozano, 2010) considera que la dolarización se refiere a la adopción por parte de un país, ya sea de forma unilateral o pactada, de la moneda de otra nación distinta, no necesariamente del dólar.

La dolarización implica el final de las políticas monetarias excesivamente expansionistas, porque los bancos centrales no podrían imprimir dólares. Por otra parte, la dolarización completa, por definición, descarta cualquier devaluación. La tasa de inflación del país que se dolariza convergerá hacia la tasa de EE.UU. No es de sorprender que los dos países latinoamericanos que tuvieron la menor inflación, en el último quinquenio, son Argentina y Panamá. El primero con una junta monetaria, el segundo completamente dolarizado. Después de unos meses de ajuste inicial, es de esperarse que la tasa de inflación en Ecuador también converja a la estadounidense (Quintanilla, 2000, p.63).

Para las pequeñas economías abiertas que sufren crisis e inestabilidad crónicas, la dolarización parece una política apropiada; después de todo, la teoría económica sugiere beneficios significativos de esta estrategia, que incluyen baja inflación, bajas tasas de interés, estabilidad económica y menor riesgo cambiario. Si una economía desea dejar de lado la desgracia económica, son esenciales unas condiciones macroeconómicas sólidas (Castillo et al., 2021, p.88).

La dolarización permitiría a los países que la adoptan eludir totalmente las presiones políticas locales de tipo populista que impiden frecuentemente a los bancos centrales resistir a las demandas de monetización de los déficits presupuestarios y al otorgamiento de subsidios indebidos. Esto significa que el déficit debe financiarse a través del endeudamiento y no imprimiendo (Guillen, 2005, p.85).

Davidson (2002) afirma que la dolarización oficial de una economía es “cuando el gobierno renuncia al uso de la moneda nacional como moneda de curso legal y señala que una moneda extranjera será la moneda de curso legal aceptable para todos los pagos públicos y privados” (p.64).

La dolarización, entendida, de manera amplia, como el abandono de la moneda local y la adopción de una moneda extranjera, usualmente el dólar, ha despertado el interés como la medida más conveniente en las economías. La cual generalmente se realiza cuando una economía nacional ha tenido crisis profundas que hacen que la moneda local pierda mucho valor frente a las extranjeras, creando un ambiente de desconfianza e incertidumbre en la economía del país (Suarez & Lozano, 2010, p.120).

Ize y Powell (2004, citado por Martin, 2019) dentro de su estudio realizaron un análisis que les permitió establecer cuatro tipos de dolarización en base a determinadas características,

siendo dolarización de cobertura macroeconómica, por imperfecciones del mercado, por defecto, y por riesgo moral:

El primer tipo es la denominada dolarización de cobertura macroeconómica, que es la capacidad de los inversores para limitar la exposición de su cartera a la volatilidad de la inflación y el tipo de cambio, donde la cartera se invierte simultáneamente en una moneda extranjera y una nacional (p.160).

El segundo tipo es la dolarización por imperfecciones del mercado, que ocurre cuando existe una regulación menos eficiente del mercado cambiario interno, que encarece la posesión de la moneda nacional que la posesión de divisas extranjeras (p.160).

El tercer tipo es la dolarización por defecto, que ocurre en una situación en la que existe una alta probabilidad de que el tenedor de ingresos (como las ganancias) no garantice el pago de sus obligaciones, y este tipo de dolarización existe en una situación en la que existe la propiedad dominante de una moneda extranjera en relación con la nacional (p.160).

El cuarto tipo es la dolarización por riesgo moral, que se presenta en una situación en la que existe la posibilidad de que el prestamista no pague sus obligaciones, lo que, en consecuencia, puede llevar a que se transfiera el mismo patrón de comportamiento al banco. Si los depositantes están protegidos por la aplicación de un plan de seguro de depósitos, la celebración de un contrato en dólares brinda a los bancos y sus prestatarios la posibilidad de registrar tasas de interés más bajas si no hay devaluación de la moneda nacional (p.160).

En la Figura 4 Martin (2019) presentó de forma resumida y esquematizada características económicas que ayudan a determinar el tipo de dolarización a la que pertenece. Si la participación de la deuda en moneda extranjera del sector privado en la deuda pública total es del

10% o más y la participación de la deuda pública en moneda extranjera en la deuda pública es del 10% o más, la dolarización es de tipo 1.

Si la participación de la deuda en moneda extranjera del sector privado en el sector público en la deuda pública total es inferior al 10% y la participación de la deuda pública en moneda extranjera en la deuda pública es del 10% o más, la dolarización es de tipo 2. Por otro lado, si la participación de la deuda en moneda extranjera del sector privado en la deuda pública total es del 10% o más y la participación de la deuda en moneda extranjera del sector privado en la deuda pública total es inferior al 10%, la dolarización corresponde al tipo 3.

Finalmente, tenemos que si la participación de la deuda en moneda extranjera del sector privado en el sector público en la deuda pública total es inferior al 10% y la participación de la deuda pública en moneda extranjera en la deuda pública es inferior al 10%, la dolarización corresponde al tipo 4.

Figura 4.

Tipos de dolarización

	The share of foreign currency debt of the private sector in the total public debt is 10% or more	The share of foreign currency debt of the private sector in the total public debt is less than 10%
The share of foreign currency government debt in public debt is 10% or more	Type 1	Type 2
The share of foreign currency government debt in public debt is below 10%	Type 3	Type 4

Nota. Cuadro explicativo sobre las características de cada tipo de dolarización. Tomado de “*Implications of The Application of Dollarization for Macroeconomic Stability*” por Martin, 2019.

Beneficios de la dolarización

En cuanto a los beneficios de la dolarización, (González, 2006):

(...) Se basan en la creencia de que dicho cambio en la política monetaria nacional puede contribuir a la reducción de la tasa de interés, controlar los niveles de inflación, y lograr la estabilidad monetaria, financiera, y macroeconómica del país. En países que han experimentado, o suelen experimentar, grandes presiones inflacionarias el camino a la dolarización es visto como la mejor opción para reducir el éxodo de capital al exterior. También, se estima que la dolarización de la economía puede reducir los riesgos cambiarios, ya que mediante este proceso la circulación de la moneda nacional puede ser gradualmente eliminada en un periodo de tiempo determinado (González, 2006, p.2). Siguiendo con los beneficios, Jennings (citado por González, 2006) indicó que:

Debido a su capacidad de reducir los niveles de inflación y riesgos cambiarios, la dolarización también puede contribuir al incremento del comercio internacional, atraer mayores cantidades de inversiones foráneas, y reducir la probabilidad de una crisis en la balanza de pagos en la economía dolarizada. Finalmente, la dolarización puede servir como un instrumento clave para fomentar la integración y la expansión de los nexos comerciales entre los Estados Unidos y la economía dolarizada (González, 2006, p.2).

Flores et al. (2017) por parte de sus estudios, señalan dos ventajas importantes de la dolarización, estableciendo que esta permite recuperar el ahorro porque se elimina el riesgo cambiario y el riesgo de devaluación de la moneda, derivando en un mayor y mejor acceso al financiamiento debido a la facilidad que hay para acceder a créditos en el sistema financiero.

En tanto que, el beneficio para los asalariados se establece en la medida en que la dolarización no deteriora la capacidad adquisitiva de los sueldos, desde luego a partir de la estabilización de la economía, de los precios y de la adaptación de la sociedad a la nueva moneda. Es un paso hacia adelante en la integración comercial, la integración monetaria facilita las transacciones comerciales y servicios de una Región al establecer una moneda única en Latinoamérica (Flores et al. (2017).

Dentro del mundo de los negocios, de las inversiones e inclusive del mundo financiero existe una premisa la cual establece que a mayor riesgo se exige una mayor rentabilidad, este ejemplo lo podemos tomar para explicar porque la dolarización permite ajustar las tasas de interés, característica que está dada debido a que al optar por esta decisión económica lo que ocurre es que las primas de riesgo cambiario o el riesgo de devaluación de la moneda disminuyen, lo que a su vez disminuye el riesgo país, lo que de forma implícita afecta a las tasas de interés internas porque se disminuye la tensión y los desequilibrios macroeconómicos llevando hacia la disminución de las tasas de interés (Guillén, 2005, citado por LaBarca et al., 2020, p.135).

Créditos

En la vida económica y financiera, se entiende por crédito al contrato por el cual una persona física o jurídica obtiene temporalmente una cantidad de dinero de otra a cambio de una remuneración en forma de intereses. Se distingue del préstamo en que en este solo se puede disponer de una cantidad fija, mientras que en el crédito se establece un máximo y se puede utilizar el porcentaje deseado (Morales & Morales, 2014, p.23).

Entre los factores que afectan la oferta de crédito se encuentran su costo de oportunidad (los rendimientos de otros activos a plazos similares), el costo de fondeo (tib, tasa repo o cdt), los factores de riesgo (descalce de plazos, colateral, actividad económica presente y futura, el grado de diversificación de activos) y algunos factores institucionales, tales como la estructura de mercado, la regulación financiera, las prácticas de apalancamiento, la estructura de encajes, entre otros (Vargas et al., 2010, p.47).

El crédito se traduce en la credibilidad otorgada a una persona o entidad para cumplir con las obligaciones y compromisos adquiridos ante una persona u organización. En este sentido, para creer en una persona o entidad, esta debe demostrar que realmente merece dicha confianza. Debe presentar la mayor información posible que, al ser revisada, resulte congruente, real y probatoria. Es importante, en estos casos, la evaluación crediticia de terceros y la recuperación de estos plazos definidos. La idea es minimizar el riesgo y evitar que los pagos acordados resulten afectados por insolvencia u otras razones (Castillo, 2021, p.4).

Créditos hipotecarios

La adquisición de una vivienda resulta viable por medio de un crédito de largo plazo, pues de esta forma permite que el precio del inmueble no debilite de forma drástica el ingreso familiar. El modelo tradicional que consiste en movilizar los recursos financieros para la cartera de vivienda se basa en la intermediación del sistema financiero (Ruiz, 2016). Dentro de este mercado participan bancos y entidades que pertenezcan al sistema financiero nacional (Ruiz, 2016).

El crédito hipotecario es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda propia no categorizados en el segmento de crédito Vivienda de Interés Público, o para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios (Espinoza, 2020, p.80). De acuerdo con la Superintendencia de Bancos (2020) se entiende por crédito hipotecario:

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

Actualmente existe una variedad de créditos hipotecarios, pues durante su trayectoria se han segmentado cada vez más. Usualmente para estos créditos se los determina a partir de los plazos a los que se los otorga, pudiendo ser de 8 hasta 30 años plazo (Ruiz, 2016). Los plazos deben encontrarse estipulados en las características del crédito ya que estos miden la temporalidad del crédito, normalmente el pago de la deuda es en mediano y largo plazo (Ruiz, 2016).

El crédito a mediano plazo es aquel que es ofrecido por instituciones financieras públicas y privadas, donde se otorga a un prestatario dentro de un periodo de tiempo no mayor a los diez años, el mismo que está determinado sobre la base de los ingresos de la persona solicitante del crédito (Ruiz, 2016). Por otro lado, al crédito de largo plazo comprende un periodo de tiempo más extendido, a partir de los 10 años.

Los créditos para la vivienda son aquellos “otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de vivienda propia, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria (...)” (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2012, p.437). Además estos deben cumplir con el requisito de ser concedidos al usuario final del inmueble ya que de otra forma se considerarán como créditos comerciales, consumo o microcrédito (Gortaire, 2011).

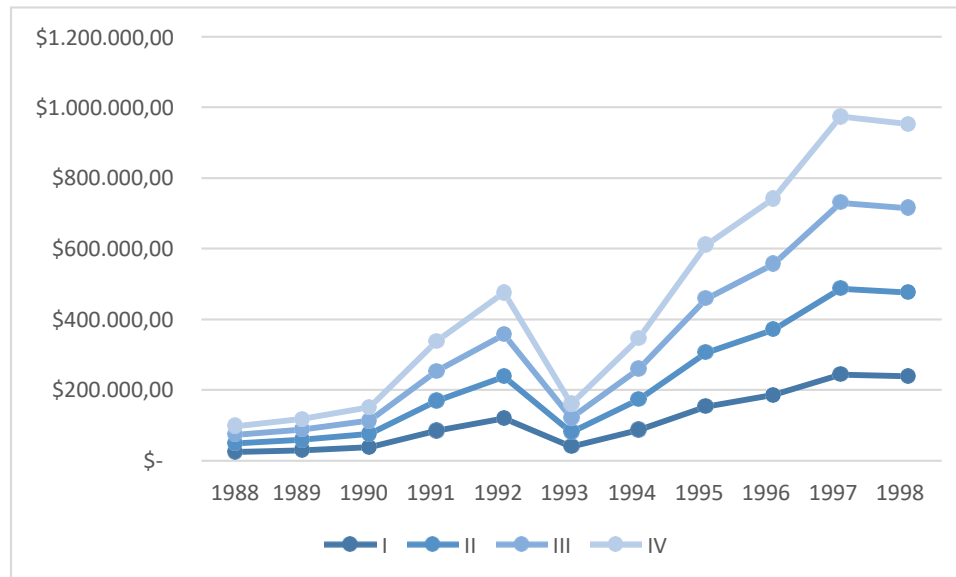
Por otro lado, es importante mencionar que de acuerdo con la Superintendencia de Bancos y Seguros (2012) “también se incluyen en este grupo los créditos otorgados para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del inmueble” (p.437).

En lo referente al volumen de crédito de vivienda, Gortaire (2011) indicó que forma parte de un indicador clave debido a su relación con la construcción, la misma que representa una actividad con fuerte impacto dentro de la economía ecuatoriana. Esto a causa de que este sector produce empleo directo e indirecto, promueve la compra de materia prima y demás materiales para construcción.

Evolución de los créditos hipotecarios

Figura 5.

Créditos hipotecarios en los periodos de 1988 a 1998

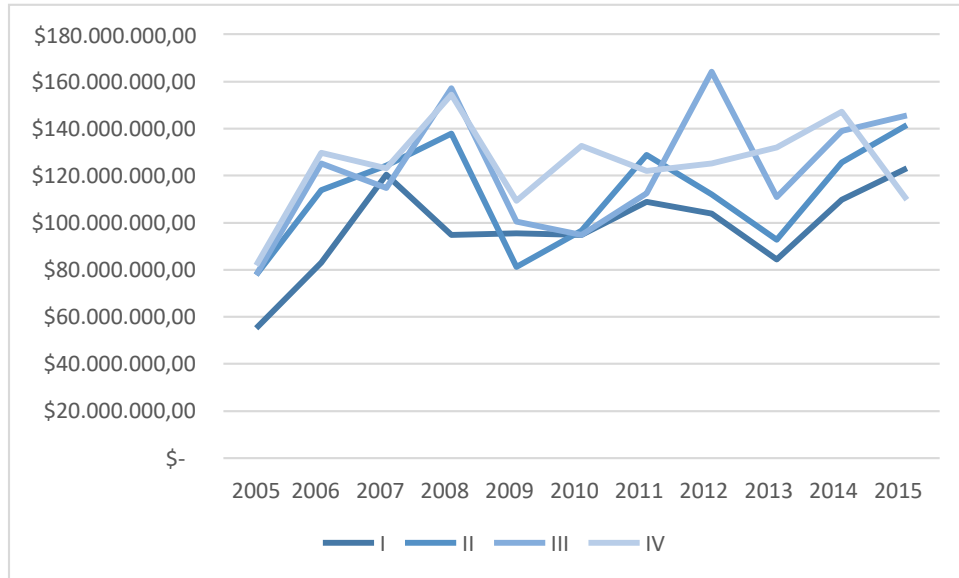


Nota. La información se presenta en periodos trimestrales. Adaptado de Información del Boletín Mensual, por Banco Central del Ecuador.

Al analizar los montos créditos hipotecarios durante el periodo 1988-1998 presentados en la Figura 5, los mismos que están mostrados de forma estacional separándolos por trimestres, se puede observar un incremento a partir del año 1988 con \$24.351,92 montos de créditos hipotecarios otorgados para después crecer en un 20,55% en el año 1989, para continuar creciendo en \$118.907,69 montos de créditos en 1992, pero para el año 1994 tuvo un decrecimiento del -66%, para luego crecer en un 115% al año 1996 con \$185.361,25. Para el año 1998 los montos de créditos hipotecarios crecieron en un total \$238.231,33.

Figura 6.

Créditos hipotecarios en los periodos del 2005 al 2015



Nota. La información se presenta en periodos trimestrales. Adaptado de Información del Boletín Mensual, por Banco Central del Ecuador.

Por otro lado, al analizar los montos créditos hipotecarios durante el periodo 2005-2015 presentados en la Figura 6, los mismos que están mostrados de forma estacional separándolos por trimestres, se puede observar que a partir del año 2005 con \$55.197.248,73 montos de créditos hipotecarios para después crecer en un 50% en el año 2006. Los montos de crédito continuaron incrementando, pero en el año 2013 hubo un decrecimiento del -19%, para luego crecer en un 30% en el año 2014 y terminar con un total de \$123.230.291,50 monto de créditos otorgados

Riesgo crediticio

El riesgo de crédito en las actividades bancarias se define como la ocurrencia de una situación en la que el prestatario no reembolsa el préstamo de acuerdo con el acuerdo, o una parte de la transacción no cumple con la obligación de reembolsar el préstamo. Para la mayoría de los bancos, el riesgo crediticio es la fuente de riesgo más importante (Magdón, 2018).

El nivel de riesgo crediticio es la suma de muchos factores, entre los cuales destacan la política de préstamos, calidad del proceso crediticio, innovaciones en el mercado de préstamos bancarios (Magdón, 2018). El rasgo característico del riesgo de crédito en la banca hipotecaria es la financiación a largo plazo de los préstamos hipotecarios, lo que significa que existen dificultades para predecir el monto de los ingresos del prestatario en el futuro (Magdón, 2018).

Producto Interno Bruto (PIB)

El PIB es una medida de la producción de bienes y servicios habida en el país en un determinado período. Se valora a precio de mercado (constante y en millones de pesos), y su medición se efectúa generalmente a través de los valores agregados por las diversas ramas de la actividad económica, o productores, incluyéndose, además, el impuesto al valor neto recaudado y los derechos de importación (Moyano & Barría, 2006).

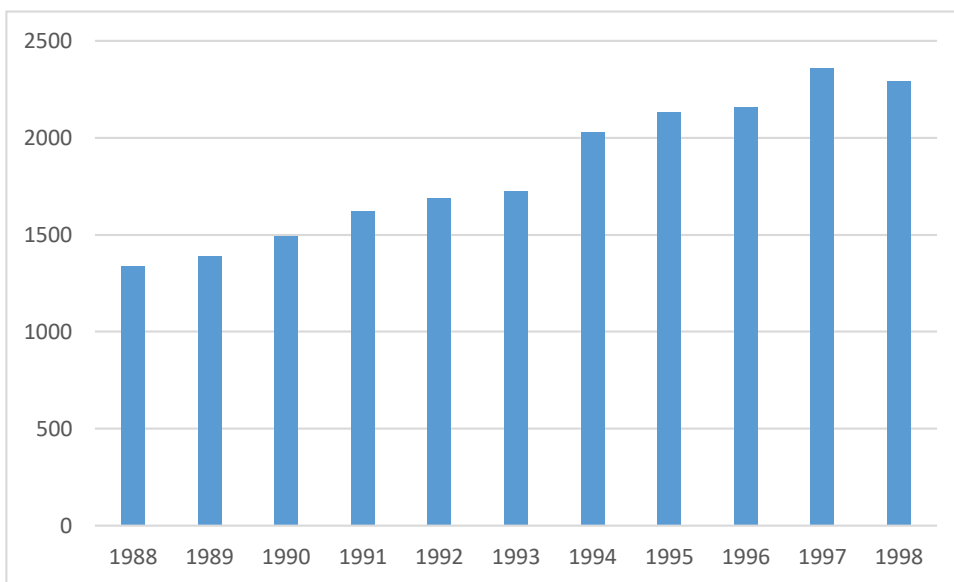
PIB per cápita

EL PIBpc nos permite medir el nivel de producción promedio por habitante en el país. Al hablar acerca de la producción promedio por habitante, se quiere indicar que, en una economía, el valor de los bienes y servicios generados en un año se reparten para todos los habitantes, dado el caso de que la riqueza se distribuyera por igual (Baldeón, 2012, p.34).

El PIB per cápita es la cantidad de bienes y servicios útiles disponibles para una persona dentro de un país, medido a precios de mercado. Los tres factores que más contribuyen al incremento del PIB per cápita son: La productividad, La proporción de empleados por población o porcentaje de la población total que tiene un trabajo remunerado, y el número de horas trabajadas por cada empleado al año (Jiménez, 2007, p.306).

Figura 7.

PIB per cápita en los periodos de 1988-1998

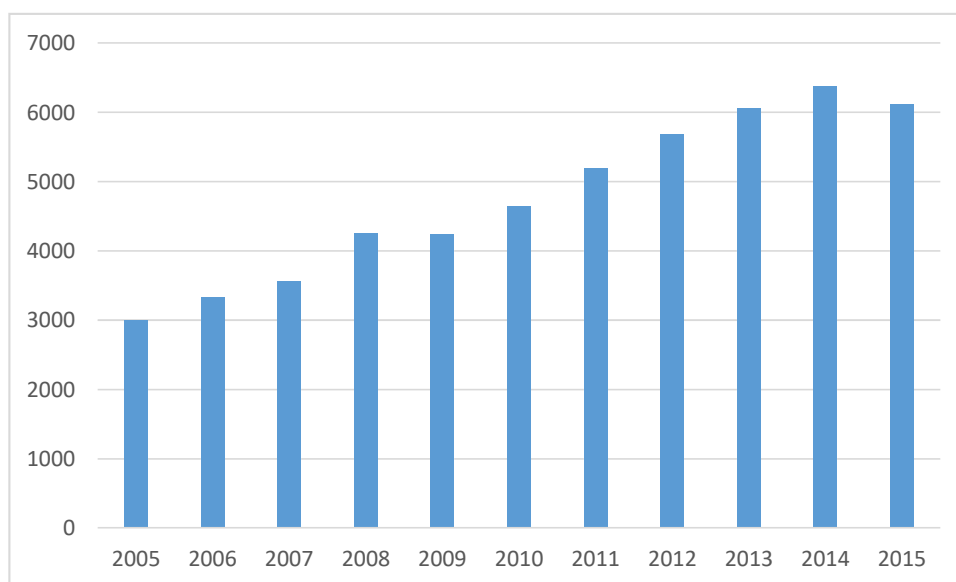


Nota. La información se presenta en periodos anuales. Adaptado de Información del Boletín Mensual, por Banco Central del Ecuador.

En la Figura 7 se presentan los datos de forma anual correspondientes al PIB per cápita del periodo 1988-1998. Se puede observar que este indicador macroeconomico tiene una tendencia creciente iniciando con un PIB per cápita de \$1.337,89, para luego en el año 1997 llegar a tener el PIB per cápita más alto con un valor de \$2.356,37 de promedio de ingreso por persona.

Figura 8.

PIB per cápita de los periodos del 2005-2015



Nota. La información se presenta en periodos anuales. Adaptado de Información del Boletín Mensual, por Banco Central del Ecuador.

Los datos en esta figura se presentan de forma anual y se puede observar que el PIB per cápita tiene una tendencia creciente en los años del 2005 al 2015. Se refleja que se inicio con un PIB per cápita de \$3.002,14 en el año 2005, pero al culminar el año el PIB per cápita a incrementado con un valor de \$6.124,49.

Inflación

Gutiérrez y Zurita (2006) afirmaron que la inflación es “un aumento generalizado y continuo en el nivel general de precios de los bienes y servicios de la economía” (p.81).

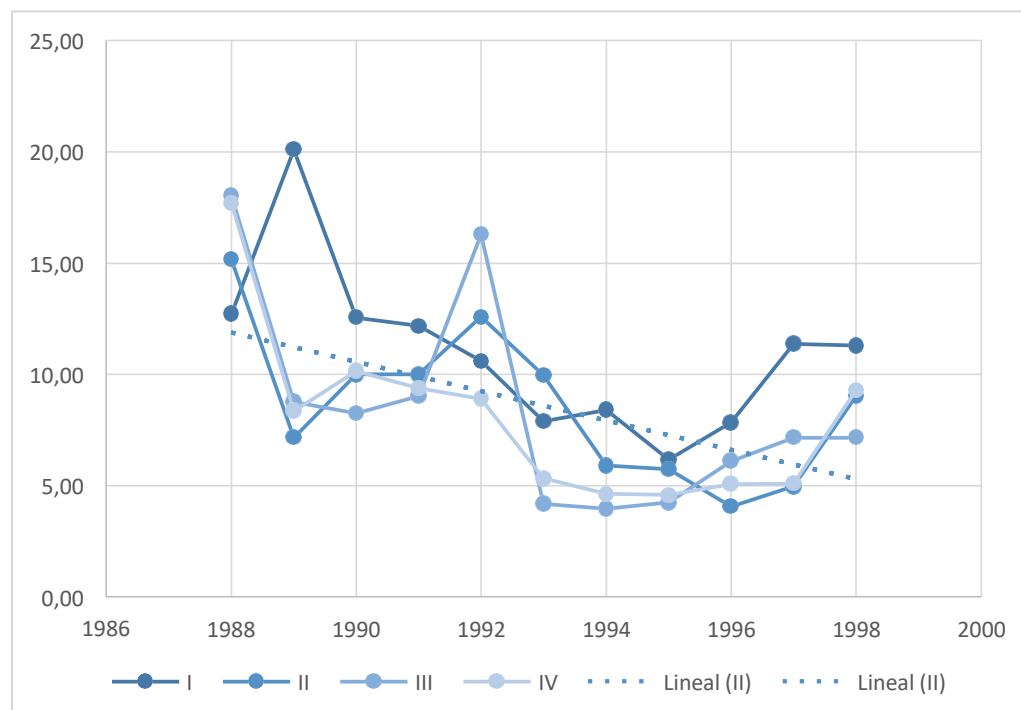
Reducir la tasa de inflación sería una de las ventajas de la dolarización. Esta no es una característica exclusiva de una dolarización completa. También otros esquemas que conllevan un control estricto de la oferta monetaria, tales como los regímenes de tipo de cambio fijo y las juntas monetarias, brindan tasas bajas de inflación (Liviatan, 1992; Obstfeld, 1995; Mishkin 1999). Con todo, una dolarización plena ofrece la ventaja adicional de que el público la considera como algo permanente (Quintanilla, 2000, p.63).

Uno de los principales costos que genera la inflación es la incertidumbre respecto a la evolución de los precios en el futuro, ya que, por un lado, provoca distorsiones en la toma de decisiones de consumidores y empresas y, por otro, reduce el bienestar económico debido a la reducción de valor de los ingresos reales (Rosas & López, 2018, p.352).

Golob (1994, citado por Rosas & López, 2018) afirmó que en ausencia de incertidumbre o en un contexto de estabilidad de precios, los agentes económicos podrían mejorar la planeación futura. Los autores Rosas y López (2018) indicaron que “la incertidumbre inflacionaria futura puede afectar la toma de decisiones de inversión, ahorro y consumo, lo cual tiene consecuencias económicas adversas que potencialmente aumentarán con la inflación” (p.352).

Figura 9.

La inflación durante los periodos de 1988 a 1998

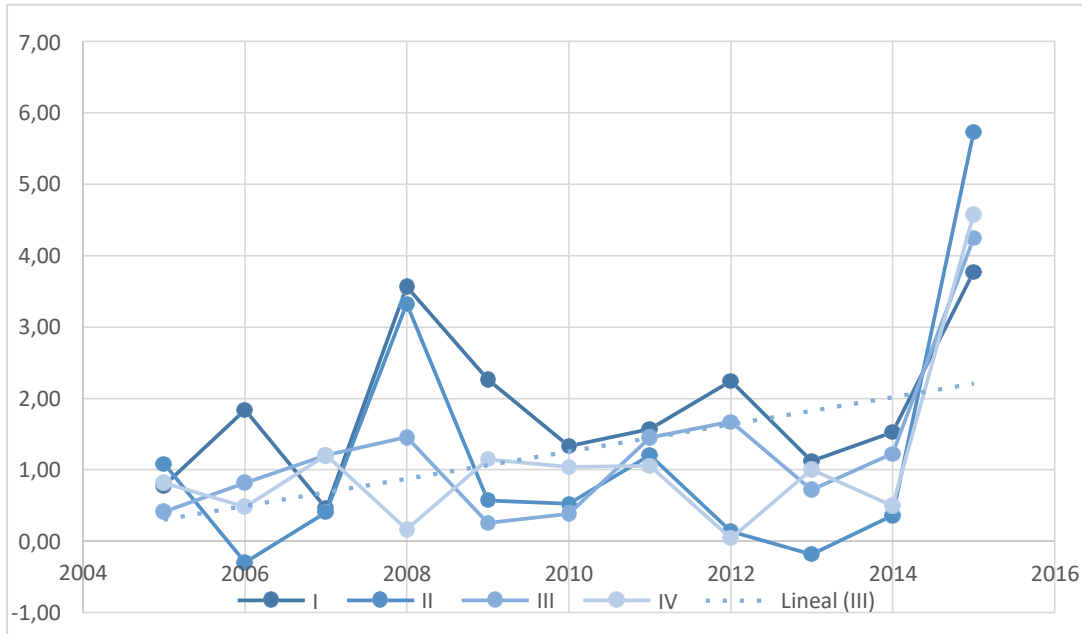


Nota. La información se presenta en periodos trimestrales. Adaptado del Instituto Nacional de Estadística y Censos.

La inflación en los periodos de 1989 a 1998 es sumamente alta, en el año 1989 en el primer semestre se puede observar que llego a tener una inflación de 20,10% este fue el porcentaje más elevado del periodo, pero para el final del periodo la inflación decreció a un 9,29% en el cuarto trimestre del año 1998.

Figura 10.

La inflación durante los periodos del 2005-2015



Nota. La información se presenta en periodos trimestrales. Adaptado del Instituto Nacional de Estadística y Censos

La inflación en los periodos del 2005-2015 se puede observar que es menor en comparación a la inflación de que se tuvo en los periodos de 1988-1998. En el año 2005 la inflación en el cuarto trimestre del año estuvo en 0,82%, para luego tener una inflación en el último trimestre del 2015 un incremento del 4,58%.

Balanza de Pagos

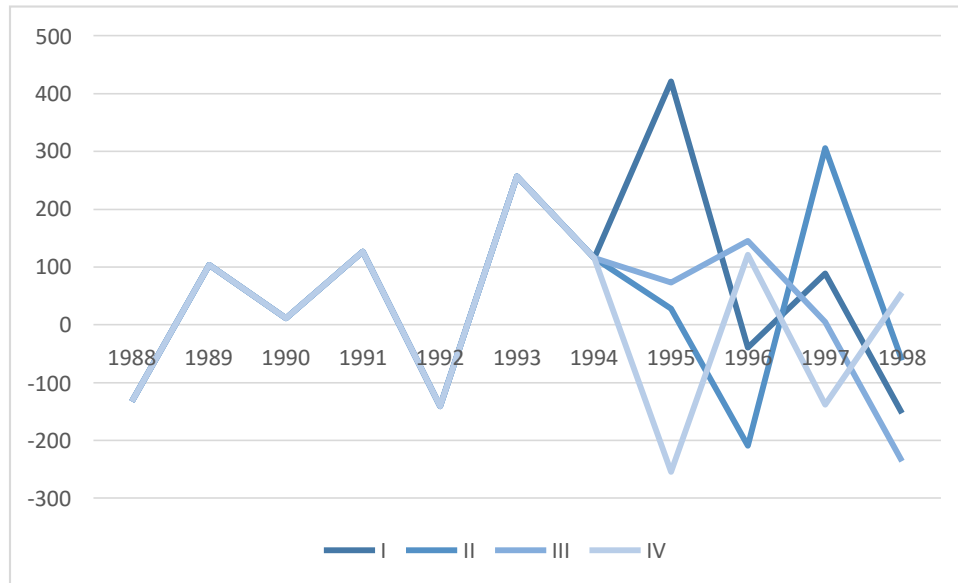
El Banco Central del Ecuador (2002) indicó que la balanza de pagos es “un estado estadístico que resume sistemáticamente, para un período específico dado, las transacciones económicas entre una economía y el resto del mundo” (p.1).

Para Kozikowshi (2013), La balanza de pagos de un país es el resumen de todas sus transacciones económicas con el resto del mundo, a lo largo de un cierto periodo. En ella se registran todos los ingresos y los egresos de divisas. El principal objetivo de este instrumento es informar al gobierno sobre la posición internacional del país y ayudarlo a formular políticas monetarias, fiscales y comerciales.

La balanza de pagos es un registro de las transacciones económicas entre los residentes de un país y el resto del mundo. Las naciones registran su balanza de pagos durante el curso de un año; Estados Unidos y algunas otras naciones también llevan registros con una base trimestral (Carbaugh, 2009, p.343).

Figura 11.

Balanza de Pagos periodos de los periodos de 1988 a 1998

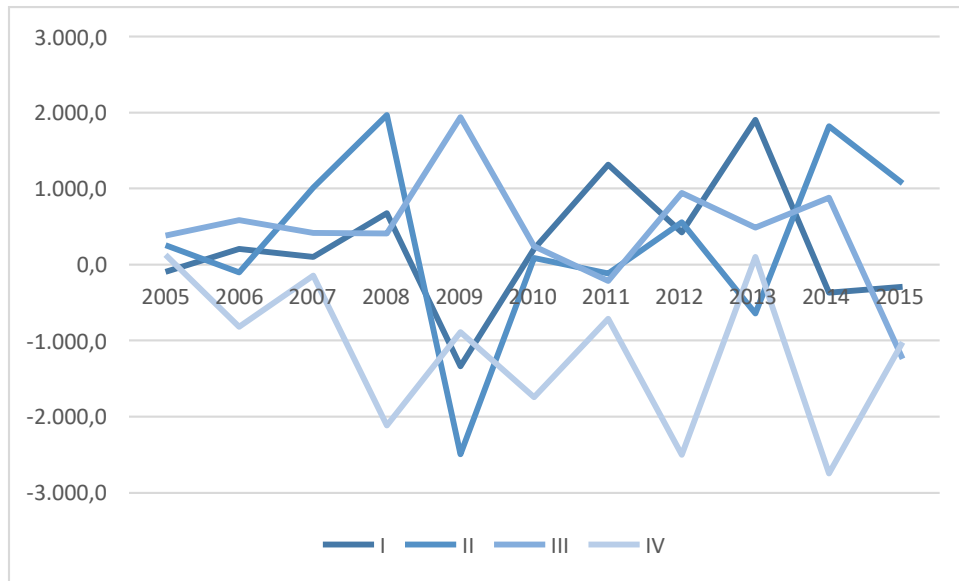


Nota. La información se presenta en periodos trimestrales. Adaptado de Información del Boletín Mensual, por Banco Central del Ecuador

En la Figura 11 se pueden observar los ingresos que recibió el país procedente resto del mundo y los pagos que realizó el Ecuador al resto del país por las exportaciones e importaciones. En el año 1988, la balanza de pagos se mantuvo negativa en los cuatro trimestres, debido a que las importaciones, bienes de consumo, entre otros fueron más representativos a diferencia de los ingresos que tuvo el país. En los años 1989 a 1991 la balanza de pagos se mantuvo positiva en los cuatro trimestres durante esos años. Luego en los años siguientes hasta el año 1998 la balanza tuvo alta y bajas en los cuatro trimestres presentados.

Figura 12.

Balanza de Pagos de los periodos del 2005 al 2015



Nota. La información se presenta en periodos trimestrales. Adaptado de Información del Boletín Mensual, por Banco Central del Ecuador

En la Figura 12 se utilizaron datos trimestrales de los periodos del 2005 al 2015 y se pueden observar los ingresos que recibió el país procedente resto del mundo y los pagos que realizó el Ecuador al resto del país por las exportaciones e importaciones. En los 10 años que se analizaron en esta figura demuestra como la balanza de pagos se mantuvo en un incremento y un decrecimiento en todos los trimestres establecidos.

Las transacciones que tienen lugar entre residentes y no residentes, comprenden aquellas que involucran bienes, servicios y renta, las que entrañan activos y pasivos financieros frente al resto del mundo y las que se clasifican como transferencias (donaciones) para las que se efectúan asientos compensatorios para equilibrar -desde el punto de vista contable- las transacciones unilaterales (BCE, 2002, p.1).

La balanza de pagos registra las transacciones entre agentes residentes y no residentes en términos de flujo, es decir, las operaciones económicas realizadas durante un período determinado, mientras que no reporta el monto total de activos y pasivos financieros al final del período, en términos de stock o saldo (BCE, 2002, p.1).

El Fondo Monetario Internacional (1993, citado por Rozenberg, 2000) definió a la balanza de pagos como:

(...) Las transacciones, que en su mayoría tienen lugar entre residentes y no residentes, comprenden las que se refieren a bienes, servicios y renta, las que entrañan activos y pasivos financieros frente al resto del mundo y las que se clasifican como transferencias (como los regalos), en las que se efectúan asientos compensatorios para equilibrar—desde el punto de vista contable—las transacciones unilaterales. Una transacción en sí se define como un flujo económico que refleja la creación, transformación, intercambio, transferencia o extinción de un valor económico y entraña traspasos de propiedad de bienes y/o activos financieros, la prestación de servicios o el suministro de mano de obra y capital (p.6).

1.2 Marco Referencial

Tabla 4.

Resumen del Marco Referencial

Título	Autor (es)	Año	País	Hallazgos
Vulnerabilidad de Sistemas Bancarios en una Economía Dolarizada: Caso Ecuatoriano 2003-2013	Páez	2014	Ecuador	La adopción de la dolarización de forma oficial en Ecuador permitió una reducción de los shocks macroeconómicos provenientes del sector monetario y cambiario.
Econometric Model to Measure the Impact of the Dollarization of Ecuadorian Economy. Reflections from the Current Perspective	Castillo (2006, citado por Franco et al.	2018	México	El cambio de moneda se asocia positivamente con el crecimiento monetario y conlleva un fuerte impacto en la inflación, reduce las tasas de interés y facilita el comercio entre los países América Latina que comercian predominantemente con Estados Unidos.
Impacto de la Dolarización en la Balanza de Pagos de El Salvador	Díaz	2003	Honduras	A partir de la dolarización se consiguió mantener estable la balanza de pagos, lo que permitió un incremento en el flujo de inversión hacia el país.
Impacto de los Cambios Sociodemográficos y Macroeconómicos en los Mercados de Crédito al Consumo Hipotecario	Serrano, et al.	2007	España	El crecimiento poblacional tiene una relación directa con la demanda de créditos hipotecarios en un país. Relación indirecta entre las variables tasa de interés y demanda de crédito.
Determinantes de la Inflación en una Economía Dolarizada: El Caso Ecuatoriano	Gachet, et al.	2008	Ecuador	Los precios internacionales, tipos de cambio y las políticas públicas fueron los principales determinantes de los altos niveles de inflación en el país.

Determinantes Macroeconómicos del Crédito de Vivienda del Sector Financiero Privado. Ecuador 2008-2017	Aguirre & Gaibor	2018	Ecuador	Relación existente entre los volúmenes de las variables de los créditos hipotecarios del IESS-BIESS, la tasa de interés de la vivienda, y el consumo total de los hogares. No existe correlación significativa entre las variables cartera vencida, depósitos a la vista, producto interno bruto, gasto del gobierno e índice de actividad económica, con el volumen de crédito de vivienda. Relación negativa entre la tasa de interés de la vivienda con la variación en los volúmenes de crédito de vivienda de la banca privada.
Impacto de la Dolarización en el Sector de la Construcción en la Ciudad de Quito en el período 2000-2009	Cabrera	2013	Ecuador	La tendencia de los montos de créditos para vivienda otorgados fue baja en el periodo del sucre, mientras que en el periodo post dolarización esta tendencia tuvo una evolución rápida y positiva

Páez (2014) mencionó dentro de su trabajo de tesis que la adopción de la dolarización de forma oficial en Ecuador permitió una reducción de los shocks macroeconómicos provenientes del sector monetario y cambiario, por lo que se reducen los niveles de inflación y de las tasas de interés. De esta forma, dentro de los períodos de estudio 2003 al 2012, la economía ecuatoriana ha mantenido un crecimiento más estable.

Dentro del trabajo “Econometric model to measure the impact of the dollarization of Ecuadorian economy. Reflections from the current perspective”, Castillo (2006, citado por Franco et al., 2018) afirmó que el cambio de moneda se asocia positivamente con el crecimiento monetario y que además tal proceso conlleva un fuerte impacto en la inflación, reduce las tasas de interés y facilita el comercio entre los países América Latina que comercian

predominantemente con Estados Unidos, atrayendo de esta forma la inversión extranjera directa.

En el trabajo sobre el Impacto de la Dolarización en la Balanza de Pagos de El Salvador, Díaz (2003) optó por trabajar con información secundaria trimestral de 1999-2002, tomando en consideración el periodo antes y después de la dolarización. Mediante gráficos realizó un análisis del comportamiento de la balanza de pagos para determinar que a partir de la dolarización se consiguió mantener estable la balanza de pagos, lo que permitió un incremento en el flujo de inversión hacia el país.

En el estudio sobre el Impacto de los cambios sociodemográficos y macroeconómicos en los mercados de crédito al consumo e hipotecario de España, realizado por Serrano et al., (2007) se desarrolla un modelo econométrico para determinar las variables que influyen en el incremento de volumen de crédito de vivienda. Se concluye que el crecimiento poblacional tiene una relación directa con la demanda de créditos hipotecarios en un país, presentando evidencia respecto también a las oleadas de inmigración que ocasionan una restructuración familiar.

Dentro del mismo artículo, se indica que existe otro factor macroeconómico que se tomó en consideración para el modelo, obteniendo como resultado una relación indirecta entre las variables tasa de interés y demanda de crédito, pues si las tasas bajan, aumentará la demanda de crédito de vivienda (Serrano et al., 2007).

En la investigación sobre los Determinantes de la Inflación en una Economía Dolarizada: El Caso Ecuatoriano, se estima un modelo VAR estructural para identificar las causas de la inflación en el país y se identifica el impacto de cada variable exógena en la tasa de inflación. Los autores Gachet et al., (2008) indicaron que dentro del primer trimestre del 2008 los precios internacionales, tipos de cambio y las políticas públicas fueron los principales determinantes de

los altos niveles de inflación en el país.

En la tesis realizada por Aguirre y Gaibor (2018) se identificaron las principales variables macroeconómicas que inciden en el volumen de crédito de vivienda otorgado por la banca privada del Ecuador. Se desarrolló un modelo econométrico de regresión lineal una correlación significativa que demostró la relación existente entre los volúmenes de las variables de los créditos hipotecarios del IESS-BIESS, la tasa de interés de la vivienda, y el consumo total de los hogares (Aguirre & Gaibor, 2018).

Dentro del mismo trabajo, se realizó la prueba de causalidad de Granger, demostrando como resultado que las variables seleccionadas para esta prueba: cartera vencida; depósitos a la vista; producto interno bruto; gasto del gobierno e índice de actividad económica, no presentaron significancia estadística dentro del modelo, por ende, no hay correlación con el volumen de crédito de vivienda (Aguirre & Gaibor, 2018).

Asimismo, los autores emplearon un modelo de vectores autorregresivos para determinar la incidencia de cada variable en el comportamiento del volumen de crédito. Se indicó que el modelo arrojó una relación negativa entre la tasa de interés de la vivienda tiene una relación negativa con la variación en los volúmenes de crédito de vivienda de la banca privada (Aguirre & Gaibor, 2018).

Cabrera (2013) indicó en su tesis que, a partir de la dolarización, el sector de la construcción y el sector de la banca privada decidieron restituir el mecanismo de los créditos hipotecarios por medio de normas y leyes con la finalidad de que este tipo de créditos vuelva a ser atractivo para los inversionistas. Además, estableció que la tendencia de los montos de créditos para vivienda otorgados fue baja en el periodo del sucre, mientras que en el periodo postdolarización esta tendencia tuvo una evolución rápida y positiva (ver Anexo B).

1.3 Marco Legal

El marco legal del presente proyecto de investigación constituye las restricciones, normas y reglamentos vigentes relacionados a la banca privada y créditos hipotecarios, que se acogen a la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos.

Constitución de la República del Ecuador

La Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador (2008) establece dentro de la Constitución de la República, varios artículos relacionados a la política monetaria, cambiaria, crediticia y financiera; al sistema financiero; hábitat y vivienda, entre los que destacan:

Art. 302.- Las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera tendrán como objetivos:

1. Suministrar los medios de pago necesarios para que el sistema económico opere con eficiencia.
2. Establecer niveles de liquidez global que garanticen adecuados márgenes de seguridad financiera.
3. Orientar los excedentes de liquidez hacia la inversión requerida para el desarrollo del país.
4. Promover niveles y relaciones entre las tasas de intereses pasivos y activos que estimulen el ahorro nacional y el financiamiento de las actividades productivas, con el propósito de mantener la estabilidad de precios y los equilibrios monetarios en la balanza de pagos, de acuerdo al objetivo de estabilidad económica definido en la Constitución.

Art. 303.- La formulación de las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera es facultad exclusiva de la Función Ejecutiva y se instrumentará a través del Banco Central. La ley regulará la circulación de la moneda con poder liberatorio en el territorio ecuatoriano.

Respecto al sistema financiero, el artículo 308 de la misma ley establece que las actividades financieras son un servicio de orden público, y podrán ejercerse, previa autorización del Estado, de acuerdo con la ley; tendrán la finalidad fundamental de preservar los depósitos y atender los requerimientos de financiamiento para la consecución de los objetivos de desarrollo del país. Las actividades financieras intermediarán de forma eficiente los recursos captados para fortalecer la inversión productiva nacional, y el consumo social y ambientalmente responsable.

Art. 309.- El sistema financiero nacional se compone de los sectores público, privado, y del popular y solidario, que intermedian recursos del público. Cada uno de estos sectores contará con normas y entidades de control específicas y diferenciadas, que se encargarán de preservar su seguridad, estabilidad, transparencia y solidez. Estas entidades serán autónomas. Los directivos de las entidades de control serán responsables administrativa, civil y penalmente por sus decisiones.

De acuerdo al artículo 375 numerales 3 y 5, el Estado elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos, además desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a

través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar, respectivamente.

Código Orgánico Monetario y Financiero

Según la Asamblea Nacional (2014) el Código Orgánico Monetario y Financiero tiene por objeto regular los sistemas monetario y financiero, así como los regímenes de valores y seguros del Ecuador. El artículo 2 indica que este Código establece el marco de políticas, regulaciones, supervisión, control y rendición de cuentas que rige los sistemas monetarios y financiero, así como los regímenes de valores y seguros, el ejercicio de sus actividades y la relación con sus usuarios. El mismo se debe seguir en concordancia con el artículo 302 de la Constitución de la República, el cual fue mencionado previamente.

En lo que se refiere a las operaciones activas que pueden realizar las entidades financieras del sector público y privado, de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control, el Art. 194 menciona las siguientes en las que:

1. Otorgar préstamos hipotecarios y prendarios, con o sin emisión de títulos, así como préstamos quirografarios y cualquier otra modalidad de préstamos que autorice la Junta;
2. Otorgar créditos en cuenta corriente, contratados o no;
3. Constituir depósitos en entidades financieras del país y del exterior;
4. Negociar letras de cambio, libranzas, pagarés, facturas y otros documentos que representen obligación de pago creados por ventas a crédito, así como el anticipo de fondos con respaldo de los documentos referidos.

Por otro lado, las operaciones pasivas que las entidades financieras podrán realizar son las siguientes:

1. Recibir depósitos a la vista;
2. Recibir depósitos a plazo;
3. Recibir préstamos y aceptar créditos de entidades financieras del país y del exterior;
4. Actuar como originador de procesos de titularización con respaldo de la cartera de crédito hipotecaria, prendaria o quirografaria, propia o adquirida; y,
5. 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

Siguiendo con los límites para las operaciones activas y contingentes, el artículo 210 indica que las entidades financieras públicas, privadas y las del segmento 1 del sector financiero popular y solidario no podrán realizar operaciones activas y contingentes con una misma persona natural o jurídica por una suma que exceda, en conjunto, el 10% del patrimonio técnico de la entidad.

Este límite se elevará al 20% si lo que excede del 10% corresponde a obligaciones caucionadas con garantía de bancos nacionales o extranjeros de reconocida solvencia o por garantías adecuadas, en los términos que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Los límites de créditos establecidos se determinarán a la fecha de aprobación original de las operaciones o de cada reforma efectuada. En ningún caso la garantía adecuada podrá tener un valor inferior al valor total del exceso.

El conjunto de las operaciones del inciso anterior, tampoco podrá exceder en ningún caso del doscientos por ciento (200%) del patrimonio del sujeto de crédito, salvo que existiesen garantías adecuadas que cubran, en lo que excediese por lo menos el ciento veinte por ciento (120%), de conformidad con las regulaciones que emita la Junta.

Ley General de Instituciones del Sistema Financiero

De acuerdo con la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero (2001), las entidades financieras privadas están normalizadas con lo establecido en el artículo 1, 2 y 3 que se refiere a:

Art.1.- Esta Ley regula la creación, organización, actividades, funcionamiento y extinción de las instituciones del sistema financiero privado, así como la organización y funcionamiento de la Superintendencia de Bancos, entidad encargada de la supervisión y control del sistema financiero en todo lo cual se tiene presente la protección de los intereses del público.

Art. 2.- Para los propósitos de esta Ley, son instituciones financieras privadas los bancos, las sociedades financieras o corporaciones de inversión y desarrollo, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda. Los bancos y las sociedades financieras o corporaciones de inversión y desarrollo se caracterizan principalmente por ser intermediarios en el mercado financiero, en el cual actúan de manera habitual, 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.

Art. 3.- La Superintendencia autorizará la constitución de las instituciones del sistema financiero privado. Estas instituciones se constituirán bajo la forma de una compañía anónima, salvo las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda.

Art. 89.- Las instituciones del sistema financiero están obligadas a mantener sistemas de control interno que permitan una adecuada identificación de las personas que efectúan transacciones con la institución.

Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos

Esta Ley (2012) regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes. Dentro del artículo 2 se establece que 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.

De acuerdo con el Art. 3 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.

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

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

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

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

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

Art. 5.- Las obligaciones contraídas por los créditos señalados en esta Ley y que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda. Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concurso de acreedores contra estos, ni aun alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código

Civil ni el 105 de la Ley. General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

Normas generales para las instituciones del sistema financiero

La Superintendencia de Seguros de Bancos y Seguros (2003) encargada de las normas generales para las instituciones del sistema financiero da a conocer los siguientes artículos

Artículo 1.- Las disposiciones de la presente norma son aplicables al Banco Central del Ecuador, a las instituciones financieras públicas y privadas, a las compañías de arrendamiento mercantil, a las compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, y a las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas, cuyo control compete a la Superintendencia de Bancos y Seguros y que en el texto de este capítulo se las denominará como instituciones controladas.

Art 3.- Las instituciones controladas deben establecer esquemas eficientes de administración y control del riesgo de crédito al que se expone en el desarrollo del negocio. Cada institución controlada tiene su propio perfil de riesgo según las características de los mercados en los que opera y de los productos que ofrece; por lo tanto, al no existir un modelo único de administración del riesgo de crédito, cada entidad debe desarrollar su propio esquema. Las instituciones controladas deberán contar con un proceso formalmente establecido de administración del riesgo de crédito que asegure la calidad de sus portafolios y además permita identificar, medir, controlar / mitigar y monitorear las exposiciones de riesgo de contraparte y las pérdidas esperadas, a fin de mantener una adecuada cobertura de provisiones o de patrimonio técnico.

Capítulo 2. Metodología

En el siguiente capítulo de la investigación se desarrollará la metodología que se utilizará dentro del proceso de la obtención de los datos, los cuales serán de apoyo para relacionar la variable dependiente, que en este caso son los volúmenes de créditos hipotecarios en la banca privada, con las variables independientes que se identificaron en la investigación, las mismas que son la Inflación, Balanza de Pagos, y PIB per cápita. El estudio posee un enfoque cuantitativo no experimental, de corte de tiempo longitudinal y con un alcance descriptivo y correlacional.

2.1 Diseño de investigación

El diseño de investigación se refiere al plan, estructura o estrategia que se utilizará en el desarrollo del estudio con el fin de obtener respuestas a las preguntas de investigación e hipótesis previamente planteadas (Reidi, 2012). Es decir, los diseños señalan la forma en la que serán medidos y observados las variables, presentando la estructura con los que se analizará la información obtenida.

La presente investigación tiene un diseño no experimental considerando que las variables no son manipuladas, se basa fundamentalmente en la observación del fenómeno en su ambiente natural para analizarlos con posterioridad. De acuerdo con Hernández et al., (2014) “en la investigación no experimental las variables independientes ocurren y no es posible manipularlas, no se tiene control directo sobre dichas variables ni se puede influir en ellas, porque ya sucedieron, al igual que sus efectos” (p.152).

2.2 Tipo de investigación

El propósito de la investigación cuantitativa es describir, explicar, comprobar y predecir los fenómenos, proporcionando información objetiva estadísticamente confiable (de Pelekais, 2000). Teniendo en cuenta que los datos son producto de mediciones, estos se representan mediante números (cantidades), por lo que se deben analizar con métodos estadísticos (Hernández et al., 2014).

Este enfoque se basa en la lógica o razonamiento deductivo, mismo que inicia con la teoría y a partir de ésta se originan expresiones lógicas llamadas hipótesis, las cuales el investigador debe poner a prueba. Hernández et al., (2014) indicó que “dentro del enfoque deductivo-cuantitativo, las hipótesis se contrastan con la realidad para aceptarse o rechazarse en un contexto determinado” (p.122).

La presente investigación tiene un enfoque cuantitativo ya que utiliza la recolección de datos para probar la hipótesis planteada, basándonos en la medición numérica y su análisis de manera estadística, de modo que se podrá probar patrones de comportamiento. Esta investigación es secuencial y probatoria, es decir, sigue un orden previamente establecido. Partió de una hipótesis de la cual se determinaron las respectivas variables, dentro del diseño de investigación se estableció la estrategia para probarlas, midiéndolas en un determinado contexto por medio de métodos estadísticos.

El objetivo de la investigación es analizar si la dolarización tuvo efecto en el incremento de los créditos hipotecarios y analizar la relación estadística entre las variables durante un periodo en el que la economía ecuatoriana aún mantenía su moneda nacional y un periodo post dolarización.

2.3 Corte

La investigación será de corte longitudinal puesto que se recopilará la información correspondiente a los datos numéricos de las mismas variables en los periodos de 1988-1998 y 2005-2015. Se estudiarán las variables macroeconómicas seleccionadas del modelo (pib per cápita, inflación, balanza de pagos) y el volumen de los créditos hipotecarios otorgados por la banca privada, para los años 1988-1998 y 2005-2015.

Bernal (2010) afirmó que en este tipo de diseño no experimental “se obtienen datos de la misma población en distintos momentos durante un período determinado, con la finalidad de examinar sus variaciones en el tiempo” (p.119). De acuerdo con Hernández et al., (2014) el diseño de investigación longitudinal o evolutiva recaba datos en diferentes puntos del tiempo, para realizar inferencias acerca de la evolución del problema de investigación o fenómeno, sus causas y sus efectos.

“Los estudios longitudinales tienen la ventaja de que proporcionan información sobre cómo las categorías, conceptos, procesos, variables, comunidades, fenómenos, y sus relaciones evolucionan al paso del tiempo” (Hernández et al., 2014, p. 162).

2.4 Alcance

Con los estudios descriptivos se busca especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren (Hernández et al., 2014, p.92).

El alcance de este trabajo es descriptivo y correlacional. Descriptivo ya que se describen detalladamente las características de la situación de estudio, se caracteriza la economía ecuatoriana en periodos donde se empleaba la moneda nacional y periodos donde el país se encuentra con la dolarización oficial. Se describe el proceso de dolarización, el comportamiento y evolución de las variables macroeconómicas, el papel de la banca privada dentro de este proceso, y políticas existentes.

Esta investigación comprende la revisión de la literatura que aporten y sustenten a la relación existente entre los montos de créditos hipotecarios otorgados por la banca privada del Ecuador y el PIB per cápita, inflación y balanza de pagos, dentro de un escenario de la economía ecuatoriana cuando mantenía su moneda nacional (sucre) y su comparación con un escenario de dolarización. El trabajo de investigación solo hace uso de fuentes de información secundarias, cuyos datos se obtienen a través de la página web del Banco Central del Ecuador y de la Superintendencia de Bancos.

Por otro lado, es correlacional ya que la investigación tiene como finalidad conocer la relación o grado de asociación existente entre las variables previamente mencionadas. Hernández et al., (2014) indicó que “para evaluar el grado de asociación entre dos o más variables, en los estudios correlacionales primero se mide cada una de éstas, y después se cuantifican, analizan y establecen las vinculaciones. Tales correlaciones se sustentan en hipótesis sometidas a prueba” (p.93).

2.5 Técnica de recogida de datos

Para el desarrollo del trabajo de investigación primero se determinaron las variables macroeconómicas principales que contemplaban los rubros necesarios para formar parte del

análisis relacionado al incremento de los créditos hipotecarios. En segundo lugar, se obtuvieron los datos de fuentes de información secundarias, en este caso del Banco Central del Ecuador de los periodos de 1988-1998 y de 2005-2015 sobre el PIB per cápita, inflación y balanza de pagos, en cuanto a los montos de los créditos otorgados por el sector de la banca privada del Ecuador, únicamente se tomó la información del periodo de 1988-1998. Para el periodo de 2005-2015 se tomó la información publicada en la Superintendencia de Bancos.

Luego, fue necesario ir presencialmente a la biblioteca del Banco Central ya que la información de las variables en los periodos de 1988-1998 no se encuentra actualizada y completa en la base que está subida en su página web. Finalmente, se procedió a recopilar los datos anuales de cada variable correspondiente a su periodo, es importante mencionar que se tuvo que trabajar con el promedio de los datos para posteriormente pasarlos a trimestral (ver Anexo C) debido a que para realizar un análisis de regresión es necesario que existan al menos 30 datos. De esta forma se procedió a armar un documento de Excel que contenga la base con la información necesaria y completa para posteriormente realizar su análisis estadístico.

2.6 Análisis de datos

Existen varias opciones para estimar un modelo de regresión en función del tipo de variables (Montero, 2016). El modelo de regresión lineal y el modelo de regresión logística destacan por su facilidad de aplicación e interpretación (Moral, 2006). El modelo de regresión lineal puede ser simple cuando se requiere estudiar únicamente una variable independiente sobre una única variable dependiente. Sin embargo, en base a la teoría previamente revisada, en este caso un modelo simple es insuficiente para lograr entender a profundidad el fenómeno del

volumen del crédito frente a dos escenarios económicos distintos ya que como se mencionó influye más de una variable independiente sobre la variable dependiente.

En cuanto a los tipos de variables, las más comunes que se presentan en los estudios de investigación cuantitativo son las discretas y continuas. Shoemaker (2011) indicó dentro de su estudio, que las variables discretas toman valores que podemos suponer que son siempre números enteros, mientras que las variables continuas pueden asumir cualquier valor en el intervalo entre los números enteros.

Figura 13.

Modelos de regresión de acuerdo al tipo de variable

Tipo de Variable	Modelo
Continua	Lineal
Dicotómica	Logit o probit
Recuento	Poison o Binomial
Factor ordenado	Logit o probit Ordenada
Factor	Logit o probit Multinomial
Porcentaje	Regresión fraccional

Nota. Tomado de “*Modelos de regresión lineal múltiple*” por Montero, 2016, España.

La Figura 13 muestra que para cada tipo de variable se aplica un modelo de regresión en específico. Cuando la variable dependiente es una variable continua, el modelo de regresión que se utiliza es la regresión lineal. Por otro lado, cuando la variable de interés es dicotómica y solo puede tomar dos valores, se utiliza la regresión logística (Moral, 2006). En cuanto al presente proyecto de investigación, se analizó y dedujo que el tipo de variable es continua, por ende, el modelo que debe emplear es el lineal múltiple.

2.7 Regresión lineal múltiple

El análisis de la regresión lineal múltiple estudia la relación de una variable dependiente con dos o más variables independientes (Anderson et al., 2008). Levin y Rubin (2004) aportaron que el análisis de regresión múltiple y correlación es “el proceso por el cual se emplea más de una variable independiente para estimar la variable dependiente e intentar, de esta manera, aumentar la precisión de la estimación” (p.566).

A partir de este modelo se pueden observar cada una de las variables independientes y determinar el grado de asociación entre las mismas, para comprobar si estas contribuyen de manera significativa o no en el modelo de regresión, según la forma en la que se describieron los datos. Además, Espinosa et al., (2016) indicó que “en la regresión múltiple, se pueden atender a cada una de las variables independientes en forma individual, para probar si contribuye significativamente a la respuesta de la variable dependiente” (p.43). De acuerdo con los autores Levin y Rubin (2004):

La principal ventaja de la regresión múltiple es que nos permite utilizar más información disponible para estimar la variable dependiente. En algunas ocasiones, la correlación entre dos variables puede resultar insuficiente para determinar una ecuación de estimación confiable; sin embargo, si agregamos los datos de más variables independientes, podemos determinar una ecuación de estimación que describa la relación con mayor precisión (p.566).

La regresión múltiple y el análisis de correlación implican un proceso de tres pasos como el que se utiliza en la regresión simple. De acuerdo con Levin y Rubin (2004) en este proceso:

1. Se describe la ecuación de regresión múltiple;

2. Se examina el error estándar de regresión múltiple de la estimación, y
3. Se utiliza el análisis de correlación múltiple para determinar qué tan bien la ecuación de regresión describe los datos observados.

Modelo de regresión múltiple:

$$Y = a + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_p X_p + \varepsilon$$

En donde Y es el valor estimado correspondiente a la variable dependiente, a es la ordenada en el origen (el valor que toma Y cuando X vale 0), X representan los valores de las tres variables independiente, β son las pendientes de la recta asociadas con X respectivamente. El término del error corresponde a la variabilidad en y que no puede atribuirse o explicarse al efecto lineal de las p variables independientes (Anderson et al., 2008).

Con la finalidad de validar un modelo de regresión lineal se emplea la técnica denominada método de los mínimos cuadrados (Moral, 2006). Este método consiste en “calcular la suma de las distancias al cuadrado entre los puntos reales y los puntos definidos por la recta estimada a partir de las variables introducidas en el modelo, de forma que la mejor estimación será la que minimice estas distancias” (Moral, 2006, p. 202). Es decir, se utiliza para encontrar la solución de sistemas de ecuaciones lineales (Espinosa et al., 2016).

Por otro lado, es importante mencionar que existe otro método para estimar un modelo, el cual es evaluar los residuos de la regresión. En otras palabras, la diferencia entre el valor estimado por el modelo y el valor observado, y por tanto la parte que el modelo de regresión no es capaz de explicar (Moral, 2006).

2.8 Herramientas

Para la recopilación de datos se utilizó el programa Microsoft Excel, en el cual se creó la base con la información numérica necesaria correspondiente a las variables. Para el procesamiento de datos y análisis se empleó Gretl, un software libre de tipo econométrico que a partir de interfaces gráficas permite realizar un análisis estadístico completo, pues también permite hacer análisis de series de tiempo como coeficientes de heterocedasticidad (Cabezas, 2006). En ficheros con estructura de series temporales trimestrales, mensuales, semanales o diarias, crea un conjunto de variables ficticias, una por cada periodo estacional (Goitisoló, 2013).

Si la heterocedasticidad es muy acusada será necesario utilizar estimadores robustos, los cuales no cambian ni el ajuste ni los parámetros, únicamente incrementa el error estándar estimado y, por tanto, aumenta el p-valor por lo que corremos el riesgo de que una variable que fuese significativa deje de serlo (Montero, 2016). Los problemas de heterocedasticidad pueden darse a causa de la omisión de alguna variable relevante, por lo que se recomienda el uso de estimadores robustos únicamente cuando el tests Reset de Ramsey no sea significativo, es decir que no indique que existan variables omitidas dentro del modelo (Montero, 2016).

Gretl ofrece una interfaz de usuario intuitiva, por lo que es fácil de poner en marcha un análisis econométrico. Ofrece una amplia variedad de estimadores, métodos de series de tiempo, una gama completa de paquetes de funciones, archivos de datos de práctica y scripts de comandos que están bien anotados y son accesibles. Además de las ventajas mencionadas, destacan la instalación de forma legal y libre (Perez & Lopez, 2019).

Permite analizar y deducir si existe o no multicolinealidad entre las variables. Montero (2016) considera que “es imposible que unas variables que explican y son explicadas por un

fenómeno sean tan completamente independientes que no estén correlacionadas en algún grado” (p.35). El verdadero problema se da cuando hay, como mínimo, dos variables correlacionadas de manera muy fuerte ya que una de ellas le quita la correlación al resto.

En caso de que exista multicolinealidad, las variables hacen que las demás se muestren como no significativas o incluso se puede dar el caso en el que se muestran como significativas, pero con un signo distinto al esperado. El autor recomienda que para estas situaciones se elimine una de dichas variables del modelo y quedarse con la otra que represente un mayor sentido interpretativo (Montero, 2016).

Dentro de las funciones del software también se encuentra el error de especificación, el cual hace referencia a que falta por incluir alguna interacción o alguna variable al modelo. Se aplica el test que consiste en regresar a la variable dependiente con potencias de ella misma por lo que las variables omitidas deben ser potencias o interacciones de las variables dependientes (Montero, 2016).

Por otro lado, el software Gretel tiene la capacidad de leer datos en tres formatos diferentes: CSV, ASCII, MS Excel (Cabezas, 2006). Sin embargo, para que el software los pueda leer, estos archivos deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. En la primera fila los nombres validos de las variables deben ser de máximo 8 caracteres, deben empezar con una letra, ser compuesto por letras, números y el carácter de subrayado.
2. Presentar una matriz de datos bajo la primera fila.

Capítulo 3. Resultados

En el capítulo a continuación se desarrollará el análisis estadístico sobre la dolarización y el incremento de créditos hipotecarios en la banca privada. Se realiza un análisis descriptivo para mostrar cómo se comportan las variables Inflación, PIB Per Cápita y Balanza de Pago y Volumen de Créditos en los periodos de 1988-1998 y 2005-2015. Luego del análisis descriptivo realizado, se lleva a cabo un modelo de regresión lineal múltiple que permite ver la relación que tienen las variables y comprobar si las hipótesis establecidas se cumplen o no.

Las variables independientes que se tomaron en cuenta para determinar su relación con los volúmenes de créditos son:

- (a) Inflación: Es una variable cuantitativa que mide el incremento general de los precios de los bienes y servicios del mercado.
- (b) PIB Per Cápita: Es una variable cuantitativa que mide el promedio de ingresos totales que tienen los habitantes del país.
- (c) Balanza de Pago: Es una variable cuantitativa que permite medir todos los ingresos que entran al país de todo el mundo y los pagos que realiza al resto del país.

PIB per cápita, es necesario conocer la afectación del ingreso de las familias, puesto que en el presente estudio se realiza la comparación entre dos periodos de monedas diferentes, en los cuales las variables económicas se modificaron completamente. El PIB per cápita presenta una visión más amplia y general dado que está relacionado con el PIB, con la producción del país, lo cual va dividido a todos los ecuatorianos. Entonces, se considera como una variable importante porque es necesario conocer la variación y afectación del ingreso de las familias ecuatorianas a partir de la dolarización (Orellana, 2011).

La inflación, es una variable que determina cómo han fluctuado los precios de un periodo a otro. Es necesario tomar esta variable en consideración porque mientras más caras son las cosas, baja

la capacidad de adquisición de los compradores. En la mayoría de los casos la fuente de ingresos de las personas se mantiene iguales, sin un alza de sueldos justa que les permita invertir en bienes raíces (De Lellis, 2018).

A partir de la escasa información de la situación económica del país frente a la época de la dolarización, se emplea la balanza de pagos con la finalidad de conocer la variación de un periodo a otro, es decir, cuál fue su comportamiento en cuanto a los ingresos y egresos. Esta variable permite determinar cómo ha sido la dinámica económica en el periodo previo a la dolarización y en el periodo donde ya se encontraba el dólar como moneda oficial en el país, lo cual va de la mano con las construcciones y los créditos hipotecarios (Díaz, 2003).

Estadística Descriptiva

Se emplean los estadísticos descriptivos con la finalidad de resumir cada variable cuantitativa seleccionada para el estudio, ya que de esta forma presentan la forma en la que se distribuyen los datos (Guijarro, 2013). Existen dos tipos de estadísticos descriptivos: de posición y de dispersión. Los estadísticos de posición informan sobre la tendencia central de los datos, siendo los más comunes la media y mediana. La media se obtiene como el promedio de los datos, mientras que en el caso de la mediana primero se deben ordenar la muestra de menor a mayor y su valor se obtiene “como aquel que deja por encima de si a la mitad de la muestra, y por debajo a la otra mitad” (Guijarro, 2013, p.19).

Por otro lado, los estadísticos de dispersión presentan información relacionada a la variabilidad o heterogeneidad en la distribución de los datos. A esta categoría pertenece la varianza y desviación típica, la última se obtiene por medio de la raíz cuadrada de la varianza y es la medida de dispersión mayor utilizada en inferencia estadística (Guijarro, 2013).

Análisis descriptivo de los periodos de 1988-1998

Tabla 5.

Estadística Descriptiva de la Variable de Crédito

Descriptivos	Estadísticos
Media	112,8050649
Mediana	133,8600253
Varianza	6222,914269
Desviación	78,8854503
Mínimo	24351,92308
Máximo	238231,3296

A continuación, se observan los resultados que se dieron del análisis descriptivo. En la tabla 5 se pueden visualizar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la Tabla 5 se puede visualizar que, los volúmenes de créditos de la banca privada tienen en promedio 112.805,06 dólares. De igual manera, se puede ver el máximo de el volumen crédito en la banca privada es de 238.231,33 de dólares y el monto más bajo es de 24.351,92 de dólares.

Tabla 6.*Estadística Descriptiva de la Variable Inflación*

Descriptivos	Estadísticos
Media	8,244324955
Mediana	12,02468573
Varianza	15,92100413
Desviación	3,990113298
Mínimo	3,952202893
Máximo	20,09716856

En la Tabla 6 se puede observar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la tabla se puede visualizar que, la inflación de la banca privada tiene en promedio 8,2443. De igual manera, se puede ver el máximo de la tasa de inflación en la banca privada es de 20,0971 y el monto más bajo es de 3,9522.

Tabla 7.*Estadística Descriptiva de la Variable PIB Per Cápita*

Descriptivos	Estadísticos
Media	459,5658402
Mediana	461,7825409
Varianza	7865,354742
Desviación	88,68683522
Mínimo	334,4723709
Máximo	589,0927108

En la Tabla 7 se puede observar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la tabla se puede visualizar que, el PIB Per Cápita de la banca privada tiene en promedio 459.565.840,16 dólares. De igual manera, se puede ver el máximo de el volumen crédito en la banca privada es de 334.472.370,95 de dólares y el monto más bajo es de 589.092.710,80 de dólares.

Tabla 8.*Estadística Descriptiva de la Variable Balanza de Pago*

Descriptivos	Estadísticos
Media	34,31818182
Mediana	83,5
Varianza	24612,70455
Desviación	156,8843668
Mínimo	-254
Máximo	421

En la Tabla 8 se puede observar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la tabla se puede visualizar que, la balanza de pagos de la banca privada tiene en promedio 34.318.181,82 dólares. De igual manera, se puede ver el máximo del volumen crédito en la banca privada es de -254.000.000 de dólares y el monto más bajo es de 421.000.000 de dólares.

Análisis descriptivo de los periodos de 2005-2015

Tabla 9.

Estadística Descriptiva de la Variable Inflación

Descriptivos	Estadísticos
Media	1,345979856
Mediana	2,714789005
Varianza	1,736982426
Desviación	1,317946291
Mínimo	-0,299492507
Máximo	5,729070518

En la tabla 9 se puede observar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la tabla se puede visualizar que, la tasa de inflación de la banca privada tiene en promedio 1,3459. De igual manera, se puede ver el máximo de la tasa de inflación en la banca privada es de 5,7290 de dólares y el monto más bajo es de -0,2994.

Tabla 10.*Estadística Descriptiva de la Variable PIB Per Cápita*

Descriptivos	Estadísticos
Media	1192,127193
Mediana	1172,40355
Varianza	83235,22881
Desviación	288,5051625
Mínimo	750,5342168
Máximo	1594,272883

En la tabla 10 se puede observar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la tabla se puede visualizar que, el PIB Per Cápita de la banca privada tiene en promedio 1.192,13 millones de dólares. De igual manera, se puede ver el máximo de el volumen crédito en la banca privada es de 1.594,27 millones de dólares y el monto más bajo es de 750,53 millones de dólares.

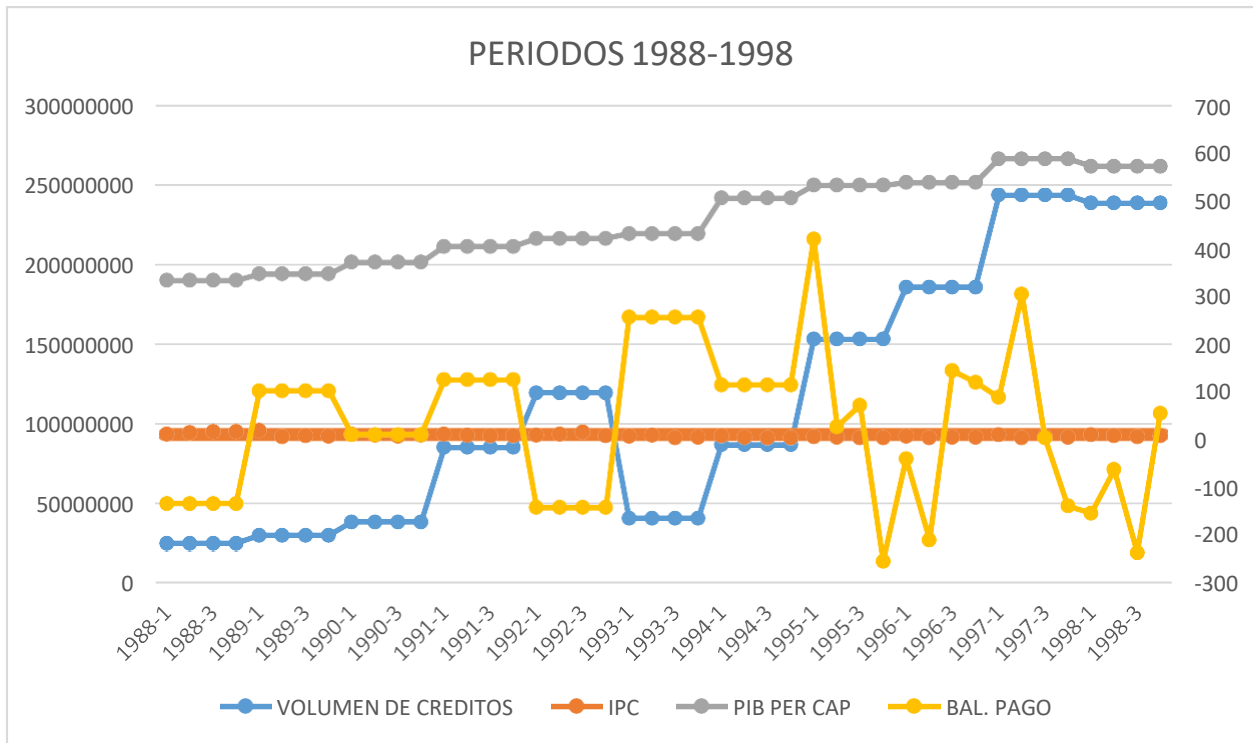
Tabla 11.*Estadística Descriptiva de la Variable Balanza de Pago*

Descriptivos	Estadísticos
Media	-34,36682668
Mediana	-391,486712
Varianza	1322677,514
Desviación	1150,077178
Mínimo	-2746,694424
Máximo	1963,721

En la tabla 11 se puede observar las medidas de tendencia central, posición y dispersión más representativas. En la tabla se puede visualizar que, la balanza de pagos de la banca privada tiene en promedio -34.3666.826,68 de dólares. De igual manera, se puede ver el máximo de el volumen crédito en la banca privada es de 1.963,72 millones de dólares y el monto más bajo es de -2.746,69 millones de dólares.

Figura 14.

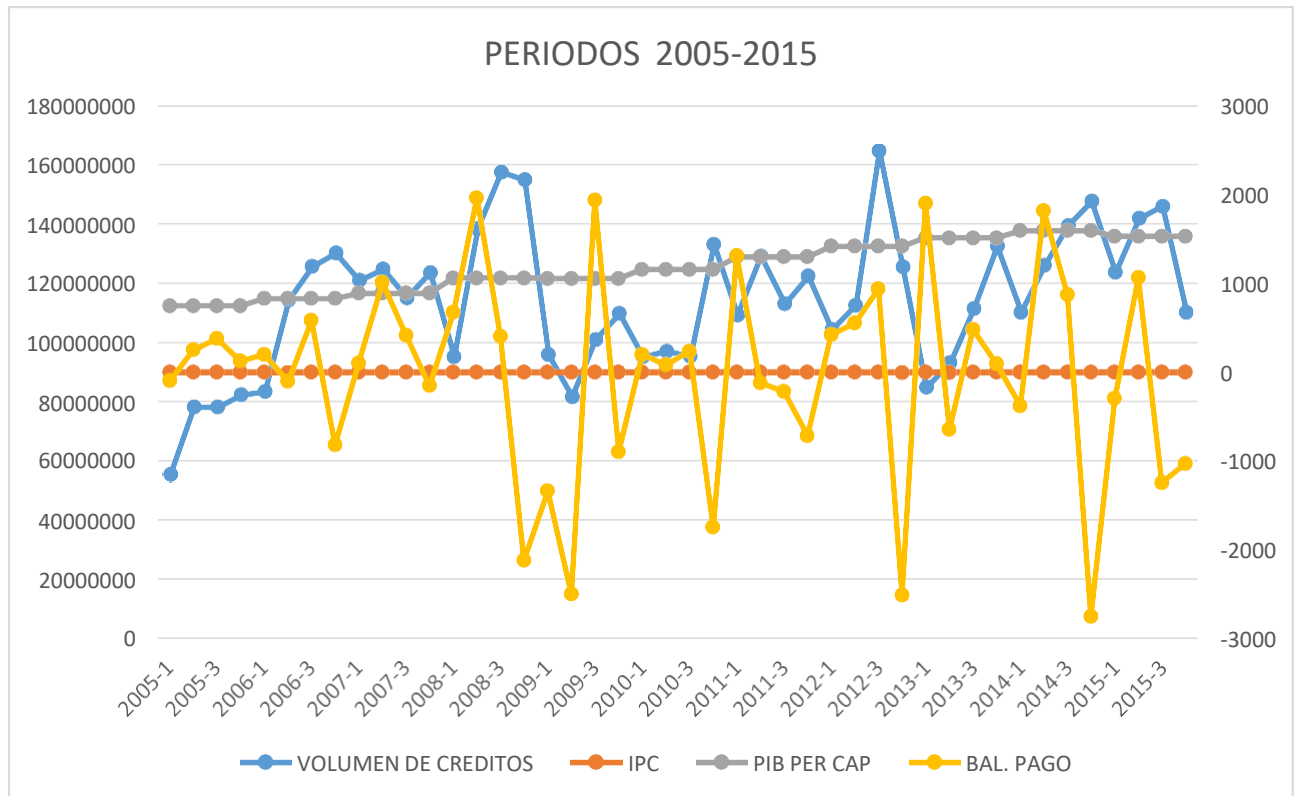
Comportamiento de las variables en los periodos 1988 al 1998



En la Figura 14 se puede observar el comportamiento de manera trimestral que tuvieron las variables independientes: la tasa de inflación, el PIB Per Cápita y la balanza de pagos, y el comportamiento de la variable dependiente volumen de crédito en relación al periodo de 1988-1998. Se logra observar que el PIB per Cápita sigue una tendencia de crecimiento, mientras que la inflación mantiene una leve tendencia de decrecimiento a través de los periodos en mención. En lo que respecta al volumen de créditos y a la balanza de pagos, se observa que han tenido picos y valles, lo que se dio por la inestabilidad económica que enfrentaba el país.

Figura 15.

Comportamiento de las variables en los periodos 2005 al 2015



En la figura 15 se puede observar el comportamiento que tuvieron las variables independientes: la tasa de inflación, el PIB Per Cápita y la balanza de pagos con referente a la variable dependiente volumen de crédito en relación al periodo de 2005-2015. Se puede observar que el PIB per cápita posee un ligero crecimiento, a diferencia de la inflación que se mantiene. Con respecto a los volúmenes de créditos y la balanza de pagos se puede ver que poseen picos y valles debido a la situación económica que presentaba el país durante los periodos mencionados.

Análisis de regresión múltiple

A través del análisis de regresión múltiple se tiene como objetivo demostrar si las variables independientes escogidas influyen en el incremento de los créditos hipotecarios en la banca privada de Ecuador. La variable dependiente del modelo es los volúmenes de crédito que están medidos como la cantidad de volúmenes de crédito otorgados trimestralmente, por otro lado, las variables independientes que son: (a) Tasa de Inflación, (b) PIB Per Cápita, y (c) Balanza de Pagos.

Se detalla el modelo de regresión lineal múltiple que va a ser usada, delimitando cada una de las variables y sus supuestos.

$$Y = a + B_1X_1 + B_2X_2 + B_3X_3$$

Donde:

- (a) Y es la variable volumen de crédito medida como la cantidad de volumen de crédito otorgado trimestralmente.
- (b) a es la intersección, es decir el valor de Y cuando todas las X son cero.
- (c) B es la cantidad que cambia Y cuando esa X_i particular aumenta una unidad, mientras los valores de las otras variables independientes se mantienen constantes.
- (d) X_1 es la variable de la Tasa de inflación
- (e) X_2 es la variable del PIB Per Cápita
- (f) X_3 es la variable de la Balanza de Pagos

Tabla 12.

Modelo 1 de Regresión de la variable dependiente Volumen de Créditos 1988-1998

Modelo 1: MCO, utilizando observaciones 1988: 1-1998: 4 (T = 44)
Variable dependiente: VOLUMENDECREDITOS
Errores estándar de HAC, ancho de banda 2 (kernel de Bartlett)

	<i>Coefficiente</i>	<i>Error estándar.</i>	<i>t-ratio</i>	<i>Valor p</i>	
Constante	-257983	89788.6	-2.873	0.0065	***
IPC	3975.82	1457.83	2.727	0.0095	***
PIBPERCAP	634.637	288.535	2.200	0.0338	**
BALPAGO	-72.4571	33.0297	-2.194	0.0343	**
Time	2031.77	1893.12	1.073	0.2898	

Var dependiente media	112805.1	S.D. var dependiente	78885.45
Resid suma al cuadrado	2.50e+10	S.E. de regression	25325.49
R-2	0.906520	R-2 ajustado	0.896932
F(4, 39)	132.2309	Valor p(F)	3.98e-22
Probabilidad Logarítmica	-505.9204	Criterio de Akaike	1021.841
Criterio de Schwarz	1030.762	Hannan-Quinn	1025.149
Rho	0.590726	Durbin-Watson	0.816811

Prueba de normalidad residual -

Hipótesis nula: el error se distribuye normalmente

Estadístico de prueba: Chi-cuadrado (2) = 1.74888

Con valor p = 0.417095

Prueba de White para heterocedasticidad -

Hipótesis nula: heterocedasticidad no presente

Prueba Estadística LM = 18.0915

Con valor p = P (Chi-square (14) > 18.0915) = 0.202644

Prueba de RESET para especificación -

Hipótesis nula: la especificación es adecuada

Prueba estadística: F (2, 37) = 4.00986

Con valor p = P (F(2, 37) > 4.00986) = 0.0865327

Este primer modelo es el volumen de créditos que se corrió desde el año 1988 hasta 1998.

Se demuestra que todas las variables son significativas, es decir, IPC, Pib per cápita y balanza de

pagos si influían en el tiempo del sucre. El R cuadrado es de 0.906520, lo que indica una fuerte

correlación entre la variable dependiente volumen de créditos en relación a las variables IPC, Pib per cápita y balanza de pagos.

Como el tamaño muestral es menor de 50, se mira el valor p asociado al estadístico de Shapiro-Wilk. El p valor es el estadístico que permite saber si una hipótesis es rechazada o no es rechazada mediante la hipótesis nula. Si el valor p es mayor que 0.05, no se puede rechazar el que los valores de la variable en concreto se distribuyen normalmente.

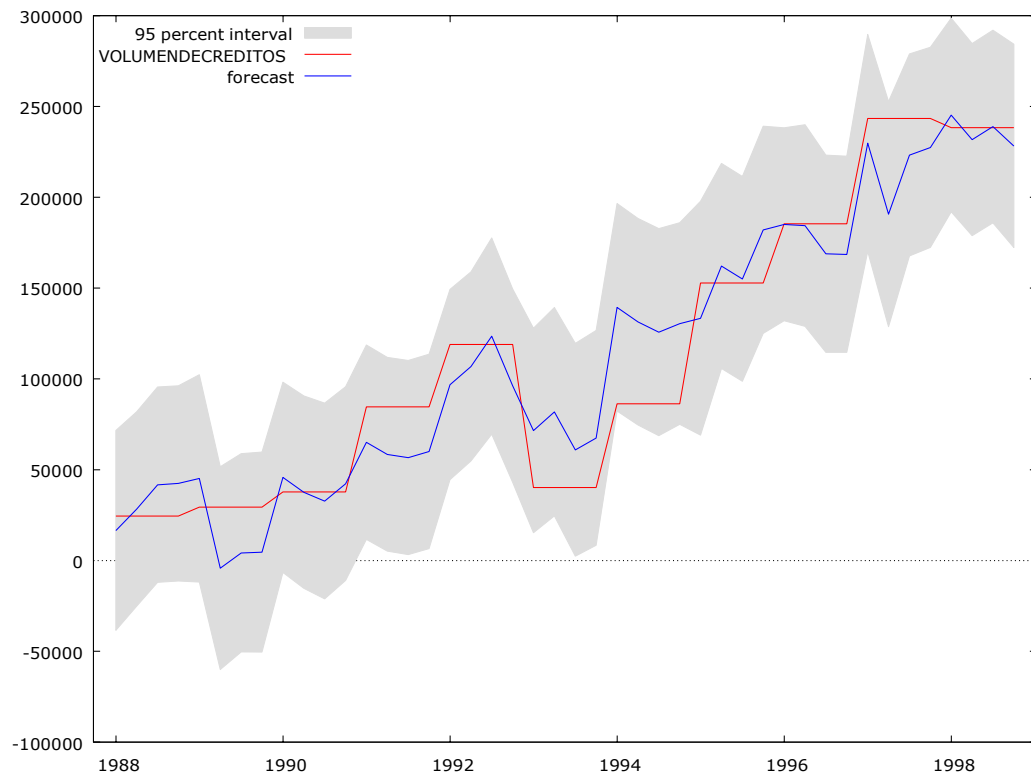
La hipótesis nula es que el error se distribuye normalmente, en este modelo 1 el valor de p es de 0.417095, siendo mayor a 0.05, por lo tanto, no se rechaza la hipótesis nula y el error está normalmente distribuido.

También se realizó un test de White para determinar la existencia de heterocedasticidad. La hipótesis nula es heterocedasticidad no presente. El valor p salió 0.202644, que es superior a 0.05, por lo que se acepta la hipótesis nula. A partir de este resultado se puede decir que en las observaciones realizadas la varianza de los errores es constante.

Por otro lado, se realizó el test de Reset, también conocido como prueba del error de especificación de la ecuación de regresión. Se utiliza para las conocer si las especificaciones del modelo son adecuadas tanto r cuadrado, normalidad, homogeneidad, Hannan-Quinn, Durbin-Watson, etc. En este caso el valor p es de 0.0865327, aunque es un valor bajo sigue superando el 0.05 entonces cumplen con la hipótesis nula que las especificaciones son adecuadas.

Figura 16

Serie de tiempo correspondiente a los periodos 1988-1998



En la Figura 16 se puede observar la relación que tuvo la variable dependiente de volúmenes de crédito con las variables independientes de balanza de pagos, inflación y PIB Per Cápita en el periodo de 1988 a 1998. La línea roja representa lo real en cuanto a la evolución de volúmenes de crédito y la línea azul representa lo pronosticado, es decir, el forecast. La sombra alrededor de ambas líneas representa el intervalo de confianza del 95%.

En modelos de series de tiempo, la línea azul mientras más pegada esté a la roja es mejor para el pronóstico. Entonces, se puede decir que a medida que las variables balanza de pagos, inflación y PIB Per Cápita influyen, se otorgaron más créditos. Las variables independientes en el periodo mencionado si tuvieron una influencia de gran significancia con los volúmenes de crédito.

Tabla 13.*Modelo 2 de Regresión de la variable dependiente Volumen de Créditos 2005-2015*

Modelo 2: MCO, utilizando observaciones 2005: 1-2015: 4 (T = 44)
 Variable dependiente: VOLUMENDECREDITOS
 Errores estándar de HAC, ancho de banda 2 (kernel de Bartlett)

	<i>Coficiente</i>	<i>Error Estándar</i>	<i>t-ratio</i>	<i>Valor p</i>	
Constante	1.22154e+08	4.70206e+07	2.598	0.0132	**
IPC	330379	2.44646e+06	0.1350	0.8933	
PIBPERCAP	-36553.9	67669.3	-0.5402	0.5921	
BALPAGO	-620.199	2420.86	-0.2562	0.7992	
Time	1.55398e+06	1.61246e+06	0.9637	0.3411	

Var dependiente media	1.14e+08	S.D. var dependiente	23892168
Resid suma al cuadrado	2.01e+16	S.E. de regresión	22712905
R-cuadrado	0.180346	R-cuadrado ajustado	0.096279
F(4, 39)	1.855384	Valor p(F)	0.137837
Probabilidad Logarítmica	-805.0710	Criterio de Akaike	1620.142
Criterio de Schwarz	1629.063	Hannan-Quinn	1623.450
Rho	0.430959	Durbin-Watson	1.047944

Prueba de normalidad residual -

Hipótesis nula: el error se distribuye normalmente

Estadístico de prueba: Chi-cuadrado (2) = 1.63478

Con valor p = 0.441583

Prueba de White para heterocedasticidad -

Hipótesis nula: heterocedasticidad no presente

Prueba estadística: LM = 18.5869

Con valor p = P (Chi-cuadrado (14) > 18.5869) = 0.181342

Prueba de RESET para especificación -

Hipótesis nula: la especificación es adecuada

Prueba estadística: F (2, 37) = 1.97358

Con valor p = P (F (2, 37) > 1.97358) = 0.153318

Para el segundo modelo se corrieron los datos desde el año 2005 hasta el 2015. De acuerdo con los resultados se demuestra que ninguna de las variables independientes es significativa en relación al volumen de los créditos. Por lo tanto, la inflación, PIB per cápita y balanza de pagos no influyen de manera significativa en el tiempo del dólar. El R cuadrado

arroja un valor de 0.180346, lo que indica una débil correlación entre la variable dependiente volumen de créditos en relación a las variables independientes inflación, PIB per cápita y balanza de pagos.

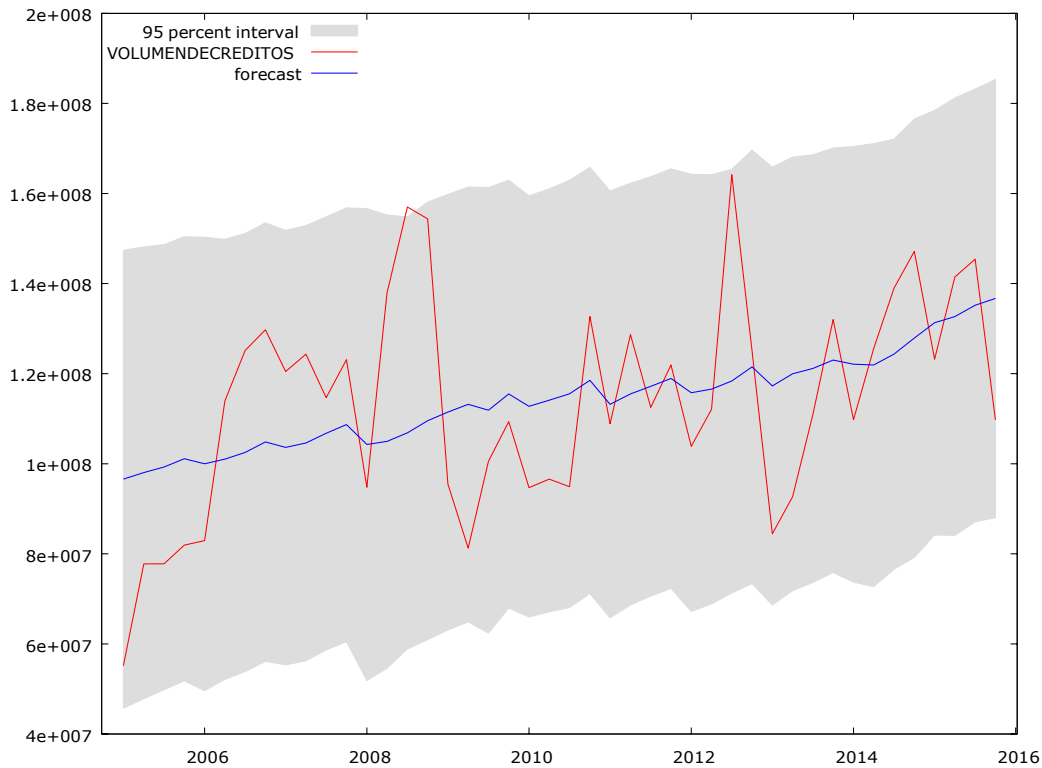
En lo que respecta a la prueba de normalidad residual la hipótesis nula es que el error se distribuye normalmente. Para este modelo 2, el resultado arrojó como valor de p 0.441583, este valor es mayor a 0.05, por lo tanto, no se rechaza la hipótesis nula y el error está normalmente distribuido.

En cuanto al test de White para determinar la existencia de heterocedasticidad, el valor p fue de 0.181342, a pesar de ser un valor bajo sigue siendo superior a 0.05, por lo que se acepta la hipótesis nula que indica que la heterocedasticidad no está presente dentro del modelo 2.

Finalmente, el test de Reset que indica si las especificaciones del modelo son adecuadas, arrojó un valor de p de 0.153318. Por lo tanto, se acepta la hipótesis nula que indica que la especificación es adecuada.

Figura 17.

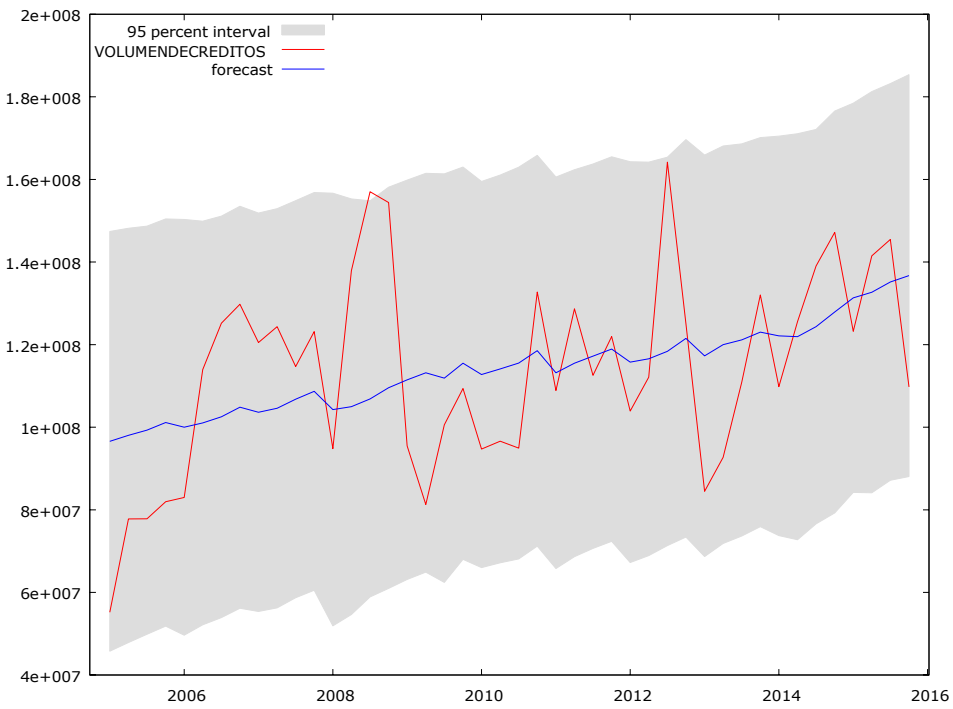
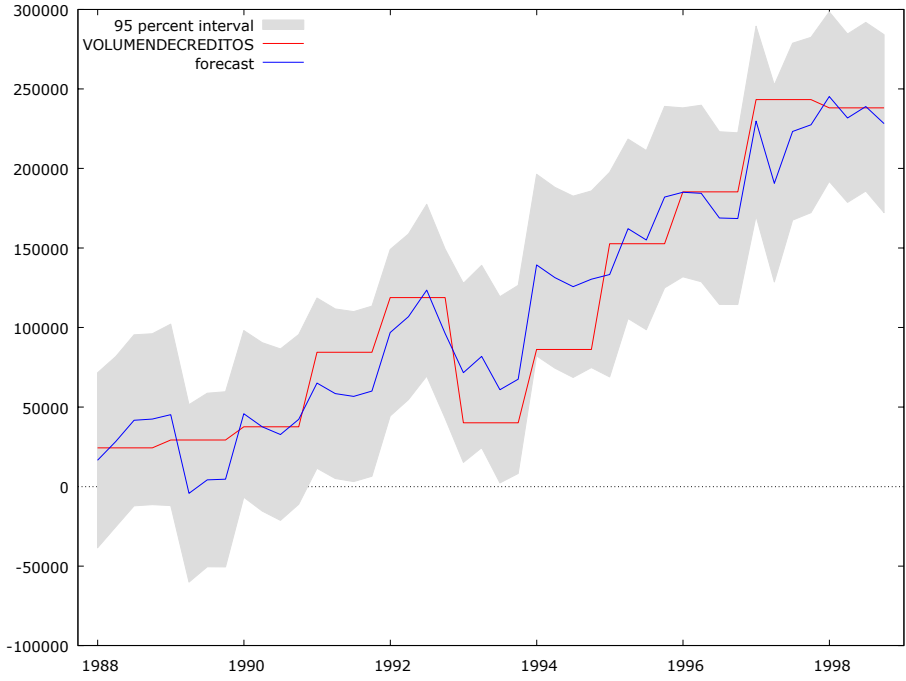
Serie de tiempo correspondiente a los periodos 2005-2015



En la Figura 17 se puede observar la relación que tuvo la variable dependiente de volúmenes de crédito con las variables independientes de balanza de pagos, inflación y PIB Per Cápita en el periodo del 2005 al 2015. Como se puede observar, el modelo de serie de tiempo indica que las variables independientes del periodo mencionado no influyeron de una manera significativa con la variable de volúmenes de créditos.

Figura 18.

Diagrama comparativo entre los periodos analizados



En la Figura 18 se presenta la comparación entre la serie de tiempo correspondiente al periodo 1988 al 1998, la cual se encuentra ubicada primero, y la serie de tiempo correspondiente al periodo del 2005 al 2015. De esta forma, se puede realizar un mejor análisis comparativo sobre los resultados presentados por el modelo. En el escenario del sucre, es decir de 1988-1998, las variables independientes son significativas en relación al volumen de crédito otorgado por la banca privada. Mientras que en el escenario donde se tiene la dolarización, de 2005-2015, las variables no influyeron de forma significativa.

Esta situación en la que el primer modelo referente a la época del sucre es mejor que el segundo modelo en relación a un país dolarizado de forma oficial se debe a que los créditos hipotecarios siguen siendo otorgados, pero estos no se dan de la forma en la que deberían por el principal factor que es la moneda adoptada dólar. A partir de la dolarización, el BCE dejó de imprimir dólares como era en el caso de la época del sucre, pues si querían más créditos debían imprimir más sucres. Sin embargo, esta situación conlleva a un incremento en la inflación, por lo que esta variable está totalmente correlacionada con el incremento de créditos en el periodo del sucre.

En cuanto al escenario de la dolarización, no se ha dado la convergencia entre las inflaciones de Ecuador y Estados Unidos debido a que la dolarización no es una unión monetaria, por lo tanto Ecuador no ha adoptado la política monetaria del país extranjero (Calle, 2018). Esa es una de las variantes que hace que el pronóstico obtenido que hace relación a que el primer modelo es mejor que el segundo debido a su nivel de significancia, no sea tan confiable.

Por otro lado, el PIB per cápita tiene una gran dependencia con respecto al crecimiento de cómo se maneja la economía como país. El crecimiento de un país depende de las empresas

privadas, son consideradas como impulsadoras del crecimiento (Organización Mundial del Comercio, 2016). Durante la época del socialismo, las empresas privadas se mantuvieron cerradas, por lo que no existía ningún crecimiento y el país se mantuvo estancado en una gran inestabilidad económica. Esto trajo consigo repercusiones negativas en otra variable de estudio, pues si el PIB cae automáticamente cae la balanza de pagos, por lo que no había relación entre ellos.

Los créditos se mantuvieron en otorgación a la disponibilidad de dólares que se tenía. Además, es importante mencionar que aun cuando la otorgación de créditos en el periodo de 2005-2015 no fue tan impactante como era en el periodo del sucre, existió más capacidad de pago y adquisición en el periodo del dólar, ya que no existía el riesgo del tipo de cambio.

Entonces, de acuerdo a la hipótesis las variables como la inflación, balanza de pagos y PIB per cápita, influyen en un incremento en el volumen de créditos hipotecarios en la banca privada en monedas originarias, pues en el caso del dólar no influye por los motivos explicados, se rechaza por la ideología de gobierno que lleva.

Discusión de resultados

En esta sección del proyecto de investigación se presentará una comparación de los resultados obtenidos a partir de los datos recolectados de las variables y del análisis que surgió con los modelos de regresión lineal múltiple con los hallazgos de las investigaciones descritas en el marco referencial del capítulo dos correspondiente a la revisión de literatura. Sin embargo, es necesario mencionar que, debido a la escasez de estudios relacionados al enfoque de la presente investigación, existe una gran limitante en cuanto a análisis estadísticos, pues en su mayoría los estudios son empíricos.

En cuanto a la variable inflación, se observa el comportamiento de las variables y se destaca que a partir de la dolarización esta variable se redujo en gran cantidad. Esta situación la menciona Páez (2014), pues indicó que en el periodo de post dolarización se redujeron los shocks macroeconómicos y por ende el nivel de inflación. Un resultado similar se encuentra en el trabajo de investigación de Castillo (2006, citado por Franco et al., 2018), en donde afirmó que el cambio de moneda tiene un impacto directo con esta variable.

Sin embargo, los autores Gachet et al., (2008) establecieron que en el país el alto nivel de inflación tiene relación con otras variables en el primer trimestre del 2008. Los autores mencionaron y sugirieron las variables que influyen en el crecimiento de la inflación como precios internacionales, tipos de cambio y políticas públicas.

En lo que respecta a la variable balanza de pagos, mediante el análisis correspondiente al gráfico donde se muestra el comportamiento de la variable, se observa que esta variable no se ha mantenido estable a través de los años. Por otro lado, en el estudio realizado por Díaz (2003), indicó que esta variable se logró mantener estable y actualmente se organiza en base al crecimiento.

De acuerdo a la demás información obtenida de trabajos de investigación, se determinaron variables pertinentes para realizar un análisis más amplio del tema de estudio. Una de las variables es el crecimiento poblacional ya que, en el estudio de Serrano et al. (2007), se demostró que dicha variable incrementa del volumen de crédito de vivienda. Además, se mostró la relación indirecta entre las variables tasa de interés y demanda de crédito.

Los hallazgos de Aguirre y Gaibor (2018) demostraron la relación existente entre los volúmenes de las variables de los créditos hipotecarios del IESS-BIESS, la tasa de interés de la

vivienda, y el consumo total de los hogares, por lo que estas variables también deberían ser tomadas en consideración.

CONCLUSIONES

El presente trabajo de investigación se realizó primordialmente para analizar el efecto de la dolarización y el incremento de los créditos hipotecarios en la banca privada, a través de un análisis comparativo entre los periodos de 1988-1998 y 2005-2015. Se logró evidenciar la relación que tiene el incremento de los créditos de vivienda con la inflación, PIB per cápita y balanza de pagos, en los periodos de 1988-1998 y 2005-2015 que se analizaron.

Al finalizar el proyecto de investigación y referente a los objetivos que fueron planteados se concluye:

Existe información importante y significativa para las variables de la investigación las cuales son tasa de inflación, PIB Per Cápita, balanza de pagos y volumen de créditos. La dolarización en las empresas privadas, permitió tener más acceso a lo que es la obtención de un crédito hipotecario a diferencia de lo que fue en el tiempo del sucre. Sin embargo, es importante recalcar que existe una gran limitante en cuanto a análisis estadísticos puesto que no ha sido un tema tan explorado.

Con respecto al marco metodológico, primero se identificó que la investigación tiene un diseño no experimental, considerando que las variables no son manipuladas. Por la naturaleza del estudio se determinó que la investigación tiene un enfoque cuantitativo, pues se basa en la medición numérica. Las fuentes de información que se tomaron fueron secundarias y oficiales, lo que permitió el levantamiento de datos factibles para así poder procesarlos.

Se analizó y determinó la mejor herramienta estadística a usar a partir del tipo de variable y la necesidad del estudio, pues el modelo de regresión lineal múltiple permite un entendimiento profundo sobre el comportamiento del volumen de crédito frente a las variables independientes

en dos escenarios económicos distintos. Mediante esta herramienta estadística se puede demostrar la relación que tienen las variables independientes con la dependiente.

Una vez determinado la herramienta estadística, para el análisis de los datos se utilizó el programa estadístico informático Gretl. La interpretación de los resultados obtenidos se basó en el análisis de dos modelos de regresión lineal múltiple con serie de tiempo, correspondiente a cada periodo. En estos, se realizaron pruebas de normalidad residual, test de White y test de Reset, y como resultado se obtuvo que en ambos modelos existente normalidad y homogeneidad de los datos, además de especificaciones del modelo adecuadas.

En el primer modelo correspondiente al periodo de 1988-1998, presenta un R cuadrado es de 0.906520, lo que indica una fuerte correlación entre la variable dependiente volumen de créditos en relación a las variables inflación, PIB per cápita y balanza de pagos. Por otra parte, en el segundo modelo correspondiente al periodo de 2005-2015, el R cuadrado arroja un valor de 0.180346, lo que indica una débil correlación entre la variable dependiente explicada con las variables independientes inflación, PIB per cápita y balanza de pagos.

RECOMENDACIONES

El estudio realizado posee un tema muy relevante para la economía de los ecuatorianos, sobre todo al ser el sector de la construcción, el mismo que es un factor dinamizador de la economía su análisis es vital. Por otro lado, la problemática de la vivienda en el Ecuador corresponde a una función vital para las personas por lo tanto su análisis es fundamental para lograr mejorar este indicador social.

Para futuros trabajos de investigación que se realicen en relación a la dolarización y su participación en el incremento de los créditos hipotecarios en la banca del Ecuador, se recomienda:

Es necesario que se realice una investigación mucho más profunda para poder analizar de manera más concisa el comportamiento de lo que fueron créditos hipotecarios en el periodo del sucre, ya que no se posee mucha información con respecto a este tema en esos tiempos, para poder realmente demostrar que la dolarización efectivamente tuvo una influencia positiva en lo que es la adquisición de los créditos hipotecarios.

Se sugiere que sería fundamental que se realicen más investigaciones referentes a las variables analizadas en este proyecto de investigación. Así poder evidenciar como la dolarización repercutió en el incremento de los créditos hipotecarios, también se recomienda incluir y hacer enfoque a la banca pública haciendo intervención del Biess.

Para finalizar, al momento de escoger las variables independientes es necesario evaluar otras variables con la finalidad de ampliar el estudio y así poder observar nuevos resultados al momento de correr el modelo de regresión lineal múltiple. De acuerdo a Aguirre y Gaibor (2018), se podría considerar, por ejemplo, tasa de interés de los créditos hipotecarios y el consumo total de ingresos siempre y cuando se tome en cuenta los volúmenes de los

créditos hipotecarios de la Banca Pública.

REFERENCIAS O BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, A. (2005). El Aporte de las Remesas para la Economía Ecuatoriana. Department of Economic and Social Affairs, 1-29. Obtenido de https://www.un.org/en/development/desa/population/events/pdf/expert/10/P02_AAcosta.pdf
- Aguirre, L., & Gaibor, P. (2018). *Determinantes macroeconómicos del crédito de vivienda del sistema financiero privado. Ecuador 2008 - 2017*. Obtenido de <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/17108/1/T-UCE-0005-CEC-123.pdf>
- Allen, L., & Saunders, A. (2004). Incorporating Systemic Influences Into Risk Measurements: A Survey of the Literature. *Journal of Financial Services Research*, 161-191. doi:<https://link.springer.com/article/10.1023/B:FINA.0000037545.38154.8a>
- Anderson, D., Sweeney, D., & Williams, T. (2008). *Estadística para administración y economía*. Santa Fe: Cengage Learning Editores, S.A.
- Arévalo, G. (2014). Ecuador: economía y política de la revolución ciudadana, evaluación preliminar. *Apuntes Del Cenes*, 33(58), 109-134. doi:<https://doi.org/10.19053/22565779.3104>
- Asamblea Nacional. (2001). *Ley General de Instituciones del Sistema Financiero*. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/PDFs/mesicic4_ecu_gral.pdf
- Asamblea Nacional. (2012). *Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos*. Obtenido de <https://www.gob.ec/sites/default/files/regulations/2018-09/LEY%20ORGANICA%20PARA%20REGULACION%20DE%20CREDITOS%20PARA%20VIVIENDA%20Y%20VEHICULOS.pdf>
- Asamblea Nacional. (2014). *Código Orgánico Monetario y Financiero*. Obtenido de https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/12/codigo_organico_monetario_financiero2.pdf

- Baldeón, E. (2012). *Análisis de las causas que determinaron el comportamiento del producto interno bruto en el Ecuador entre los años 2005-2009 (tesis de pregrado)*. Obtenido de Universidad Politécnica Salesiana, Sede Quito:
<https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/3999/1/UPS-QT03071.pdf>
- Banda, H., & Chacón, S. (2005). La crisis financiera mexicana de 1994: una visión política-económica. *Foro Internacional*, XLV(3), 445-465. Obtenido de
<https://www.redalyc.org/pdf/599/59921013004.pdf>
- Baquero, M. (2000). Dolarización en la América Latina: Una cuantificación de las elasticidades de sustitución entre monedas. *El Trimestre Económico*, 67(267), 337-353.
- BCE. (2001). *La dolarización en el Ecuador. Un año después*. Obtenido de
<https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/pdf/Cabezas%20et%20al.pdf>
- BCE. (2002). *Notas metodológicas de la balanza de pagos del Ecuador*. Obtenido de Banco Central del Ecuador:
<https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/metodologia.pdf>
- BCE. (2007). Análisis Trimestral de la Balanza de Pagos. Segundo Trimestre 2007. *Dirección General de Estudios*, 1-24.
doi:<https://contenido.bce.fin.ec/documentos/Estadisticas/SectorExterno/BalanzaPagos/analisisBPagos/abp200702.pdf>
- BCE. (2010). *Dolarización*. Obtenido de Publicaciones:
<https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/dolarizar.html>
- BCE. (2010). *La Economía Ecuatoriana Luego de 10 Años de Dolarización*. Obtenido de Banco Central del Ecuador:
<https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/Dolarizacion10anios.pdf>

- Bernal, C. (2010). *Metodología de la investigación*. Bogotá: Pearson.
- Cabezas, D. (2006). *Series de Tiempo en Gretl*. Obtenido de Universidad Nacional Colombia:
http://fce.unal.edu.co/media/files/UIFCE/Economia/Series_de_Tiempo_en_GRETl.pdf
- Cabezas, S., & Acosta, J. (2012). *El Biess: La alternativa para adquisición de vivienda a través de financiamientos de largo plazo (tesis de pregrado)*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador:
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/6199/1/T-UCSG-PRE-ECO-CECO-140.pdf>
- Cabrera, D. (2013). *Impacto de la dolarización en el sector de la construcción en la ciudad de Quito en el período 2000-2009 (tesis de pregrado)*. Obtenido de
<http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/4191>
- Calle, E. (2018). Convergencia Inflacionaria: La Gran Mentira de la Dolarización. *Espirales Revista Multidisciplinaria De investigación*, 2(23), 78-101. Obtenido de
<https://doi.org/10.31876/re.v2i23.397>
- Carbaugh, R. J. (2009). *Economía Internacional*. Mexico: Cengage Learning.
- Carrillo, D. (2013). *Análisis de la Influencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS - BIESS, sobre el crecimiento del sector de la construcción, durante el período 2007-2011 (tesis de pregrado)*. Obtenido de Pontificia Universidad Católica del Ecuador:
<http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/6267/T-PUCE-6448.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Castillo, G. (2021). *Créditos y Cobranzas Enfoque Profesional*. Tercero en discordia.
- Castillo, R., Truong, B., & Rodriguez, M. (2021). Dollarization and economic interdependence: The case of Ecuador. *Revista de análisis económico*, 36(1), 85-108. doi:10.4067/S0718-88702021000100085
- Chamba, L., Morales, A., Moreno, J., & Carrillo, C. (2020). La dolarización a consecuencia de la crisis económica del Ecuador en 1999. *Ciencias económicas y empresariales*, 6(2), 653-647. doi:10.23857/dc.v6i3.1239

- Cueva, S., Albornoz, V., & Avellán, L. (2007). *Centro de Investigaciones Económicas*. Obtenido de Ecuador - Binding Constraints to Growth: <https://www.udla.edu.ec/wp-content/uploads/2013/12/pubCSI-108.pdf>
- Davidson, P. (2002). Dolarización, las funciones de un Banco Central y la economía ecuatoriana. *Cuestiones Económicas*, 18(3), 55-77. Obtenido de Cuestiones Economicas, 18(3): https://www.bce.fin.ec/cuestiones_economicas/images/PDFS/2002/No3/Vol.18-3-2002PAULDAVIDSON.pdf
- De la Torre, A., & Mascaró, Y. (2011). *La Gran Crisis Ecuatoriana de Finales de los Noventa*. Quito: Cordes.
- de Pelekais, C. (2000). Métodos cuantitativos y cualitativos: diferencias y tendencias. *Telos: Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales*, 2, 347-352. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6436313>
- Díaz, R. (2003). *Impacto de la Dolarización en la Balanza de Pagos de El Salvador*. Obtenido de <https://bdigital.zamorano.edu/bitstream/11036/1931/1/AGN-2003-T009.pdf>
- Echarte, M., & Martínez, M. (2018). Análisis de los efectos de la dolarización espontánea y oficial en hispanoamérica: la perspectiva keynesiana y liberal del sistema monetario. *Revista Lasallista de Investigación*, 15(2), 33-48. doi:10.22507/rli.v15n2a3
- Echeverría, A. (2015). *El sector de la construcción y la economía ecuatoriana periodo 2007-2013 (tesis de pregrado)*. Obtenido de Universidad de Guayaquil: <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/9167/1/EL%20SECTOR%20DE%20LA%20CONSTRUCCION%20Y%20LA%20ECONOMIA%20ECUATORIANA%20PERIODO%202007-2013.pdf>
- Edwards, S., & Magendzo, I. (2003). Strict Dollarization and Economic Performance: An Empirical Investigation. *National Bureau of Economic Research*. Obtenido de https://www.anderson.ucla.edu/faculty_pages/sebastian.edwards/strict-dollarization-JMCB.pdf

- Encinas, C. (2009). Análisis de la balanza de pagos bajo dolarización. Hacia una teoría de las áreas monetarias no óptimas. *Principios: estudios de economía política*(15), 65-84. Obtenido de https://www.fundacionsistema.com/wp-content/uploads/2015/05/PPios15_carlos-encinas.pdf
- Erráez, J. (2005). El proceso inflacionario en el Ecuador: un análisis de sus determinantes con modelos Arima y Vectores autorregresivos. *Revista Cuestiones Económicas*, 21(3), 47-96. Obtenido de <https://estudioeconomicos.bce.fin.ec/index.php/RevistaCE/article/view/148>
- Espinosa, A., Espinosa, C., & Rodríguez, M. (2016). Comparativo de los Métodos de Mínimos Cuadrados y Eliminación de Gauss-Jordan para la Resolución de Sistema de Ecuaciones en el tema de Regresión Lineal. *Conciencia Tecnológica*(52), 42-50. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/944/94450886007.pdf>
- Espinoza, G. (2020). El Crédito Bancario y las Pymes en Ecuador. *Yachana Revista Científica*, 77-90.
- Flores, X., Díaz, D., & Berni, L. (2017). La dolarización en el Ecuador. *Revista Científica Mundo de la Investigación y el Conocimiento*, 1(5), 601-624. doi:10.26820/recimundo/1.5.2017.601-624
- Franco, M., Salcedo, R., & Manosalvas, L. (2018). Econometric model to measure the impact of the dollarization of Ecuadorian economy. Reflections from the current perspective. *Revista Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores*.
- Gachet, I., Maldonado, D., & Pérez, W. (2008). Determinantes de la Inflación en una Economía Dolarizada: El Caso Ecuatoriano. *Cuestiones Economicas* , Vol. 24, No. 1 (February 2008): pp. 5-28., 24(1), 5-28. doi:17101
- García, N. (2013). La Crisis Financiera del Ecuador, 1998-2000. *Revista Economía y Negocios*, 4(1), 1-13. Obtenido de <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/economia-y-negocios/article/view/160/156>

- Goitisoló, B. (2013). *Introducción a Gretl 1.9.12 para Econometría*. Obtenido de <https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/10560/gretl13.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gonzales, G. (2002). El Crédito Hipotecario y el Acceso a la Vivienda para los Hogares de Menores Ingresos en América Latina. *CEPAL - SERIE financiamiento del desarrollo*(122), 3-105. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/38672769.pdf>
- González, M. (2006). Dolarización: Definición, costos y beneficios. El caso de Cuba. *Delaware Review of Latin American Studies*, 6(2). Obtenido de Delaware Review of Latin American Studies: https://mpa.ub.uni-muenchen.de/60547/1/MPRA_paper_60547.pdf
- Gortaire, A. (Abril de 2011). *Análisis del reingreso del IESS a la oferta de créditos hipotecarios a partir del año 2008. Tesis de pregrado*. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/2902>
- Guijarro, F. (2013). *Estadística Aplicada a la Valoración Modelos Multivariantes*. Valencia: Universitat Politècnica de València.
- Guillén, H. (2005). La caja de convertibilidad, la dolarización y la integración monetaria en América Latina. *Economía UNAM*, 2(6), 72-101. Obtenido de *Economía UNAM*, 2(6), 72-101: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1665-952X2005000300005
- Gutiérrez, O., & Zurita, A. (2006). Sobre la inflación. *PERSPECTIVAS*, 9(3), 81-115. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/4259/425942413004.pdf>
- Hernández, R., Baptista, P., & Fernández, C. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: McGRAW-HILL.
- Herrera, B., & Caballero, J. (2002). Dolarizar: ¿realmente un dilema? *Cuadernos de Economía*, 21(36), 101-152. Obtenido de <https://revistas.unal.edu.co/index.php/ceconomia/article/view/10500/10981>
- INEC. (2019). Índice de Precios al Consumidor. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-al-consumidor/>.

- Jácome, L. (2004). The Late 1990s Financial Crisis in Ecuador: Institutional Weaknesses, Fiscal Rigidities, and Financial Dollarization at Work. *IMF Working Papers*, 4(12). doi:10.5089/9781451842937.001
- Jameson, K. (2004). Dollarization in Ecuador: A Post-Keynesian Analysis. *Working Paper Series, Department of Economics*. Obtenido de https://econpapers.repec.org/paper/utapapers/2004_5f05.htm
- Jiménez, R. (2007). Aproximación a la Teoría del Bienestar. *Scientia et Technica* , 306.
- King, K. (2019). Banca pública, seguridad social y acceso a financiamiento de vivienda en Ecuador. *Universitas. Revista de Ciencias Sociales y Humanas*, 119-139. doi:10.17163/uni.n31.2019.06
- Kozikowski, Z. (2013). *Finanzas Internacionales*. Mexico: McGraw-Hill/Interamericana Editores, S.A. DE C.V.
- La Asamblea Nacional Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Obtenido de <https://www.ambiente.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2018/09/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador.pdf>
- LaBarca, N., Bravo, D., Polit-Vera, M., & Aucancela, J. (2020). Dolarización: una mirada teórica. *41(36)*, 129-140. Obtenido de Revista Espacios Vol. 41 (36): <http://www.revistaespacios.com/a20v41n36/a20v41n36p12.pdf>
- Larrea, C. (2004). *Pobreza, Dolarización y Crisis en el Ecuador*. Quito: Ediciones ABYA-YALA.
- Levin, R., & Rubin, D. (2004). *Estadística para Administración y Economía*. Naucalpan de Juárez: Pearson.
- Magdón, A. (2018). Problems of selected types of mortgage loan risks in Poland. *Journal of Business and Retail Management Research*, 12(3), 254-260.
- Martin, V. (2019). Implications of the application of dollarization for macroeconomic stability. *Economic Horizons*, 21(2), 157-172. doi:10.5937/ekonhor1902161M

- Montero, P. (2012). Regulación de los créditos de vivienda y vehículos. ¿Disminuirá nuestra opción de contar con estos bienes? *RETOS. Revista de Ciencias de Administración y Economía*, 2(4), 213-224. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/5045/504550954007.pdf>
- Montero, R. (2016). Modelos de regresión lineal múltiple. *Documentos de Trabajo en Economía Aplicada*. Obtenido de https://www.ugr.es/~montero/matematicas/regresion_lineal.pdf
- Moral, I. (2006). Modelos de regresión: lineal simple y regresión logística. En A. Guillén, & R. Crespo, *Métodos estadísticos para enfermería nefrológica*. Madrid: Grupo Editorial Entheos.
- Morales, J., & Morales, A. (2014). *Crédito y Cobranza*. Mexico: Grupo Editorial Patria.
- Moyano, E., & Barría, R. (2006). Suicidio Y Producto Interno Bruto (Pib) En Chile: Hacia Un Modelo Predictivo. *Revista Latinoamericana de Psicología*, 347.
- Muñoz, J. (2020). *Variaciones del PIB y PIB per cápita de Colombia en el periodo de 1930 - 1950 (tesis de pregrado)*. Obtenido de Universidad Católica de Colombia. Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas.: <https://hdl.handle.net/10983/25847>
- Naranjo, M. (2003). La dolarización de la economía del Ecuador: tres años después. *Cuestiones Económicas*, 19(1). Obtenido de <https://estudioseconomicos.bce.fin.ec/index.php/RevistaCE/article/view/229>
- Naranjo, M. (2018). Incidencia de la dolarización sobre la economía ecuatoriana 2000-2015. *Semestre Económico*, 95-122. doi:10.22395/seec.v21n46a4
- Oleas, J. (2017). Ecuador 1980-1990: crisis, ajuste y cambio de régimen de desarrollo. *América Latina en la historia económica*, 24(1), 210-242. Obtenido de <https://doi.org/10.18232/alhe.v24i1.724>
- Onur, B., & Togay, S. (2014). Efectos de la dolarización oficial en una pequeña economía abierta: el caso de Ecuador. *Investigación económica*, 73(290), 51-86. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0185-16672014000400003&lang=es

- Orellana, M. (2011). Hechos estilizados del ciclo económico de Ecuador: 1990-2009. *Universitas 15, Revista de Ciencias Sociales y Humanas*(15), 53-84.
doi:10.17163/uni.n15.2011.02
- Orellana, M. (2011). Hechos estilizados del ciclo económico de Ecuador: 1990-2009. *Universitas 15, Revista de Ciencias Sociales y Humana*(15), 53-84. Obtenido de ISSN 1390-3837
- Organización Mundial del Comercio. (2016). *La ayuda para el comercio en síntesis 2015: Reducir los costos del comercio con miras a un crecimiento inclusivo y sostenible*. Paris: Publicaciones de la OCDE.
- Páez, L. (2014). *Vulnerabilidad de sistemas bancarios en una economía dolarizada: caso ecuatoriano 2003-2012*. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/6902/7.36.000575.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- Páez, P. (2004). Liberalización financiera, crisis y destrucción de la moneda. *Cuestiones Económicas*, 20(1), 6-71. Obtenido de https://www.bce.fin.ec/cuestiones_economicas/images/PDFS/2004/No1/Vol.20-1-2004PedroPaez.pdf
- Perez, R., & Lopez, A. (2019). *Econometria Aplicada con Gretl*. Obtenido de https://www.researchgate.net/profile/Ana-Lopez-Menendez/publication/334771581_Econometria_Aplicada_con_Gretl/links/5d40766ba6fdcc370a6eedb8/Econometria-Aplicada-con-Gretl.pdf
- Pezo, N. (2008). *Tasas de interés, su volatilidad en el mercado financiero del Ecuador (tesis)*. Obtenido de Repositorio Institucional de la Universidad Politécnica Salesiana: <http://dspace.ups.edu.ec/handle/123456789/3097>
- Posligua, A. J. (2016). *Análisis de los créditos hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil. periodo 2007-2014 (tesis de pregrado)*. Obtenido de Universidad de Guayaquil, Ecuador: <http://repositorio.ug.edu.ec/bitstream/redug/14919/1/TESIS%20ANALISIS%20DE%20C>

REDITOS%20HIPOTECARIOS%20Y%20SU%20INCIDENCIA%20EN%20LA%20E
VOLUCION%20DEL%20SISTEMA%20INMOBILIARIO%20DE%20GUAYAQUIL.p
df

Pozo, A., & Cárdenas, D. (2020). Endogeneidad monetaria en una economía dolarizada: caso Ecuador. *Revista Economía*, 72(115), 33-49. doi:10.29166/economia.v72i115.2217

Quintanilla, C. (2000). Dolarización: en busca de una moneda estable en America Latina. *Academia. Revista Latinoamericana de Administración*(25), 57-72. Obtenido de ARevista Latinoamericana de Administración: <https://www.redalyc.org/pdf/716/71602505.pdf>

Quispe, M., & Whisler, E. (2006). Official Dollarization and the Banking System in Ecuador and El Salvador. *Federal Reserve Bank of Atlanta Economic Review*, 91(3), 55-71. Obtenido de https://www.atlantafed.org/-/media/documents/research/publications/economic-review/2006/vol91no3_quispe-whisler.pdf

Ramos, A. (2017). Evolución de las remesas ecuatorianas en el período 2000-2015. *Revista Económica*, 2(1), 97-99. doi:ISSN: 2602-8204

Reidi, L. (2012). El diseño de investigación en educación: conceptos actuales. *Investigación en Educación Médica*, 1(1), 35-39. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/3497/349736284008.pdf>

Rosas, E., & López, T. (Octubre de 2018). Inflación e incertidumbre inflacionaria: la postura del Banco de Mexico, 1969-2017. *Revista Finanzas y Política Económica*, 10(2), 349-372. doi:10.14718/revfinanzpolitecon.2018.10.2.6

Rozenberg, A. (2000). *La balanza de pago: instrumento de análisis y política económica*. Obtenido de Repositorio PUCP: <http://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/46830>

Ruiz, A. (2016). *Análisis de los créditos hipotecarios y su incidencia en la evolución del sistema inmobiliario de Guayaquil periodo 2007-2014*. Obtenido de Repositorio Universidad de Guayaquil: <http://repositorio.ug.edu.ec/handle/redug/14919>

- Schuler, K. (2002). *El Futuro de la Dolarización en Ecuador*. Obtenido de Instituto Ecuatoriano de Economía Política: <https://jeffersonamericas.org/wp-content/uploads/2020/08/DolarIEEP2.pdf>
- Serrano, A., Carazo, J., & Calvo, J. (2007). *Management Solutions*. Obtenido de Impacto de los cambios sociodemográficos y macroeconómicos en los mercados de crédito al consumo e hipotecario: <https://www.managementsolutions.com/sites/default/files/publicaciones/esp/Mercado-hipotecario.pdf>
- Shoemaker, R. (2011). El Primer Acercamiento a la Bioestadística: Clasificación de las Variables. *Revista Facultad Ciencias de la Salud*, 13(2), 24-27.
- Sierra Suarez, L. P., & Lozano Baquero, D. M. (2010). ¿Qué sabemos sobre la dolarización y sus efectos en las economías latinoamericanas que la adoptaron? *Revista Facultad de Ciencias Económicas: Investigación y Reflexión*, 18(1), 119-132. Obtenido de <http://www.scielo.org.co/pdf/rfce/v18n1/v18n1a07.pdf>
- Superintendencia de Bancos. (2020). *Usuarios Financieros*. Obtenido de Glosario de Términos: <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/glosario-de-terminos/>
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (2003). *Normas Generales para las Instituciones del Sistema Financiero*. Obtenido de https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2017/06/L1_X_cap_II.pdf
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (2012). Título IX.- De los Activos y de los Límites de Crédito. En S. d. Seguros, *Libro I.- Normas Generales para las Instituciones del Sistema Financiero* (pág. 1525). Quito: República del Ecuador.
- Toscanini, M., Lapo, M., & Bustamante, M. (2020). La dolarización en Ecuador: resultados macroeconómicos en las dos últimas décadas. *Información tecnológica*, 31(5), 129-138. doi:10.4067/S0718-07642020000500129

Vargas, H., Hamann, F., & González, A. (2010). Efectos de la política monetaria sobre las tasas de interés de los créditos hipotecarios en Colombia. *Repositorio Universidad de Los Andes*, 45-64.

Yagual, A., Lopez, M., León, L., & Narváez, J. (2018). La contribución del sector de la construcción sobre el producto interno bruto PIB en Ecuador. *Revista Lasallista de Investigación*, 15(2), 286-299. doi:10.22507/rli.v15n2a22

Zambrano, A. (2020). *Análisis del Comportamiento del Crédito Hipotecario Entre la Banca Privada y la Banca Pública 2007-2015 (tesis de maestría)*. Obtenido de Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador:

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14205/1/T-UCSG-POS-MFEE-196.pdf>

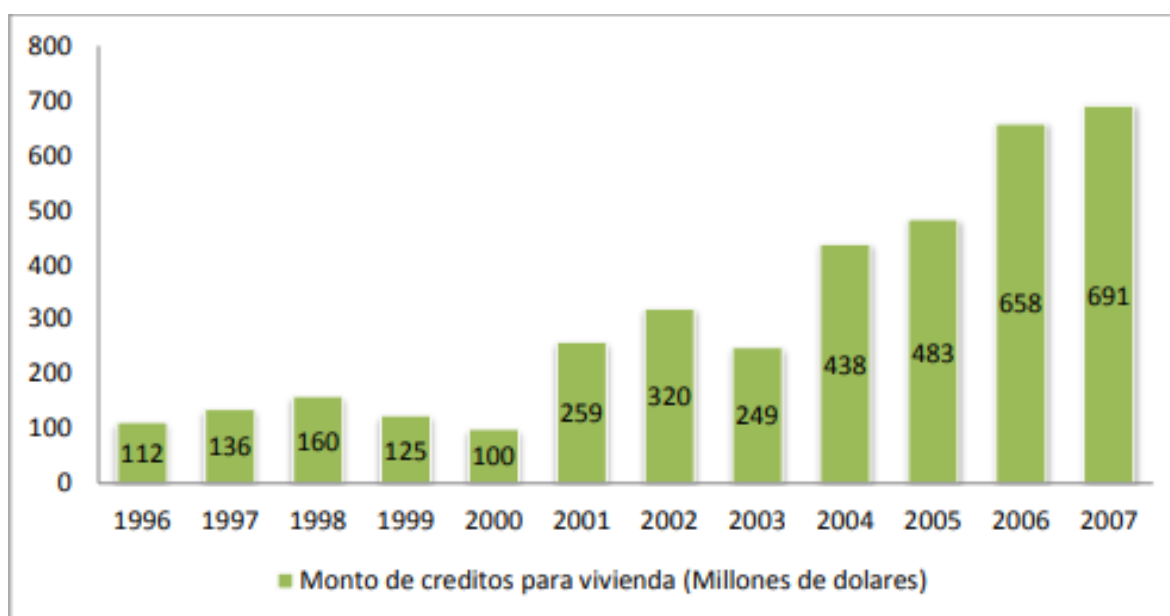
ANEXOS

Anexo A. Situación financiera del presupuesto general del Estado 1980-1990

Presupuesto general del Estado	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990
<i>Ingresos corrientes brutos</i>	13.1	11.6	11.5	10.9	12.3	17.2	13.9	13.5	13.8	16.0	16.5
No petroleros ^a	7.7	7.1	6.3	5.7	6.5	6.9	8.6	8.5	5.5	7.6	8.1
Petróleo	5.4	4.5	5.2	5.2	5.8	10.3	5.3	5.0	8.3	8.4	8.4
<i>Ingresos corrientes en efectivo</i>	12.8	11.3	11.1	10.7	12.3	17.1	13.5	13.2	13.8	16.0	16.5
<i>Egresos corrientes y de capital^b</i>	14.2	16.1	15.4	13.2	13.1	15.1	15.8	15.5	13.8	14.3	14.7
<i>Déficit (-) / superávit (+) de caja</i>	-1.4	-4.8	-4.3	-2.5	-0.8	2.0	-2.3	-2.3	0.0	1.7	1.8

Nota. Las cifras se presentan como porcentaje del PIB. Tomado de “Ecuador 1980-1990: crisis, ajuste y cambio de régimen de desarrollo” por Oleas, 2017, Ecuador.

Anexo B. Monto de créditos para vivienda



Nota. Los datos se expresan en millones de dólares. Tomado de “Impacto de la Dolarización en el Sector de la Construcción en la Ciudad de Quito en el periodo 2000-2009” por Cabrera, 2013, Ecuador.

Anexo C. Base de datos trimestrales 1988-1998

AÑO	VOLUMEN DE CREDITOS	IPC	PIB PER CAP	BAL. PAGO
1988-1	24,35192308	12,72	334,4723709	-133
1988-2	24,35192308	15,17	334,4723709	-133
1988-3	24,35192308	18,02	334,4723709	-133
1988-4	24,35192308	17,70	334,4723709	-133
1989-1	29,35576923	20,10	347,5532785	103,5
1989-2	29,35576923	7,16	347,5532785	103,5
1989-3	29,35576923	8,77	347,5532785	103,5
1989-4	29,35576923	8,36	347,5532785	103,5
1990-1	37,66025641	12,56	372,3823773	11,25
1990-2	37,66025641	9,99	372,3823773	11,25
1990-3	37,66025641	8,25	372,3823773	11,25
1990-4	37,66025641	10,15	372,3823773	11,25
1991-1	84,50384615	12,18	405,5520607	126,25
1991-2	84,50384615	10,00	405,5520607	126,25
1991-3	84,50384615	9,03	405,5520607	126,25
1991-4	84,50384615	9,37	405,5520607	126,25
1992-1	118,9076923	10,60	422,1262668	-141
1992-2	118,9076923	12,59	422,1262668	-141
1992-3	118,9076923	16,30	422,1262668	-141
1992-4	118,9076923	8,91	422,1262668	-141
1993-1	40,12925086	7,89	431,9385144	257
1993-2	40,12925086	9,96	431,9385144	257
1993-3	40,12925086	4,18	431,9385144	257
1993-4	40,12925086	5,33	431,9385144	257
1994-1	86,25500653	8,41	506,5281788	115,25
1994-2	86,25500653	5,89	506,5281788	115,25
1994-3	86,25500653	3,95	506,5281788	115,25
1994-4	86,25500653	4,62	506,5281788	115,25
1995-1	152,7312628	6,16	533,2267422	421
1995-2	152,7312628	5,73	533,2267422	28
1995-3	152,7312628	4,25	533,2267422	73
1995-4	152,7312628	4,58	533,2267422	-254
1996-1	185,361249	7,84	538,8793074	-39
1996-2	185,361249	4,06	538,8793074	-209
1996-3	185,361249	6,10	538,8793074	145

1996-4	185,361249	5,07	538,8793074	121
1997-1	243,3681275	11,37	589,0927108	89
1997-2	243,3681275	4,96	589,0927108	306
1997-3	243,3681275	7,16	589,0927108	5
1997-4	243,3681275	5,10	589,0927108	-138
1998-1	238,2313296	11,29	573,4724338	-153
1998-2	238,2313296	9,03	573,4724338	-62
1998-3	238,2313296	7,16	573,4724338	-236
1998-4	238,2313296	9,29	573,4724338	56

Anexo D. Base de datos trimestrales 2005-2015

AÑO	VOLUMEN DE CREDITOS	IPC	PIB PER CAP	BAL. PAGO
2005-1	\$ 55.197.248,73	0,78	750,5342168	-94,4
2005-2	\$ 77.777.776,37	1,08	750,5342168	252,6
2005-3	\$ 77.812.861,35	0,41	750,5342168	380,3
2005-4	\$ 81.959.429,53	0,82	750,5342168	126,9
2006-1	\$ 82.986.649,23	1,84	832,2207431	202,8
2006-2	\$ 113.953.199,38	-0,30	832,2207431	-101,1
2006-3	\$ 125.191.701,18	0,82	832,2207431	584,6
2006-4	\$ 129.760.606,04	0,48	832,2207431	-816,6
2007-1	\$ 120.509.688,79	0,46	891,9591095	103,0
2007-2	\$ 124.348.779,25	0,41	891,9591095	1.012,6
2007-3	\$ 114.685.987,39	1,20	891,9591095	418,8
2007-4	\$ 123.141.857,88	1,20	891,9591095	-147,7
2008-1	\$ 94.800.562,98	3,57	1062,254816	676,1
2008-2	\$ 137.909.100,85	3,32	1062,254816	1.963,7
2008-3	\$ 157.029.701,76	1,46	1062,254816	407,0
2008-4	\$ 154.400.782,06	0,16	1062,254816	-2.113,0
2009-1	\$ 95.476.899,69	2,26	1057,903949	-1.334,2
2009-2	\$ 81.285.007,53	0,57	1057,903949	-2.492,0
2009-3	\$ 100.587.398,44	0,25	1057,903949	1.938,8
2009-4	\$ 109.364.286,95	1,15	1057,903949	-890,7
2010-1	\$ 94.726.056,88	1,33	1158,39759	203,2
2010-2	\$ 96.602.575,66	0,52	1158,39759	86,2
2010-3	\$ 94.924.509,62	0,38	1158,39759	240,2
2010-4	\$ 132.736.602,08	1,04	1158,39759	-1.741,9
2011-1	\$ 108.889.160,30	1,57	1300,138948	1.316,1
2011-2	\$ 128.694.229,15	1,21	1300,138948	-115,8
2011-3	\$ 112.545.849,46	1,45	1300,138948	-216,3
2011-4	\$ 121.966.784,29	1,05	1300,138948	-712,0
2012-1	\$ 103.911.557,60	2,25	1420,511252	425,0
2012-2	\$ 112.112.271,88	0,14	1420,511252	553,1
2012-3	\$ 164.210.247,85	1,67	1420,511252	942,4
2012-4	\$ 125.054.563,02	0,04	1420,511252	-2.502,4
2013-1	\$ 84.489.446,94	1,13	1514,082707	1.903,9
2013-2	\$ 92.717.169,90	-0,18	1514,082707	-641,4
2013-3	\$ 110.948.510,82	0,72	1514,082707	484,9
2013-4	\$ 132.038.528,27	1,01	1514,082707	98,5

2014-1	\$	109.823.269,74	1,53	1594,272883	-373,0
2014-2	\$	125.588.761,04	0,36	1594,272883	1.818,2
2014-3	\$	139.038.801,01	1,23	1594,272883	877,1
2014-4	\$	147.175.496,17	0,50	1594,272883	-2.746,7
2015-1	\$	123.230.291,50	3,77	1531,122911	-292,7
2015-2	\$	141.484.556,30	5,73	1531,122911	1.064,7
2015-3	\$	145.472.707,03	4,25	1531,122911	-1.238,5
2015-4	\$	109.766.400,32	4,58	1531,122911	-1.022,4



Presidencia
de la República
del Ecuador



Plan Nacional
de Ciencia, Tecnología,
Innovación y Saberes



DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Cepeda Loor, Evelyn Michelle**, con C.C: # **0924603954** autora del trabajo de titulación: **La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015** previo a la obtención del título de **Licenciada en Administración de Empresas** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 10 de Septiembre del 2021

f. 

Nombre: **Cepeda Loor, Evelyn Michelle**

C.C: **0924603954**

DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Yo, **Larriva Mendieta, Melanie Juliana**, con C.C: # **0930687231** autora del trabajo de titulación: **La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015** previo a la obtención del título de **Licenciada en Administración de Empresas** en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

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

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

Guayaquil, 10 de Septiembre del 2021

f. 

Nombre: **Larriva Mendieta, Melanie Juliana**

C.C: **0930687231**

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA

FICHA DE REGISTRO DE TESIS/TRABAJO DE TITULACIÓN

TEMA Y SUBTEMA:	La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015		
AUTOR(ES)	Cepeda Loor, Evelyn Michelle; Larriva Mendieta, Melanie Juliana		
REVISOR(ES)/TUTOR(ES)	Ing. Calle Wong Fernando Xavier, MGGP. MGp. PMP.		
INSTITUCION:	Universidad Católica de Santiago de Guayaquil		
FACULTAD:	Ciencias Económicas y Administrativas		
CARRERA:	Administración de Empresas		
TITULO OBTENIDO:	Licenciadas en Administración de Empresas		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	10 de septiembre del 2021	No. DE PÁGINAS:	119
ÁREAS TEMÁTICAS:	Administración, sector bancario		
PALABRAS CLAVES/ KEYWORDS:	Dolarización, crédito hipotecario, balanza de pagos, PIB per cápita, inflación, correlación, sector de la banca privada		
RESUMEN/ABSTRACT:	<p>El proyecto de investigación denominado “La Dolarización y el Incremento de los Créditos Hipotecarios en la Banca Privada, con un Análisis Comparativo entre los Periodos 1988-1998 y 2005-2015” tiene por objetivo estudiar la relación entre los créditos hipotecarios con la balanza de pagos, el PIB per cápita, y la inflación, utilizando el método de regresión lineal múltiple. El proyecto plantea la hipótesis de que la dolarización, observada a través de variables como la inflación, balanza de pagos y PIB per cápita, influyó en un incremento en el volumen de créditos hipotecarios en la banca privada. El enfoque que tiene principalmente es solo en los créditos otorgados por la banca privada del Ecuador durante 10 años de sucre y 10 años dolarización, analizando si los créditos hipotecarios tienen dependencia o no, mediante un análisis cuantitativo, para poder concluir el grado de correlación estadística que existe entre las variables establecidas.</p>		
ADJUNTO PDF:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
CONTACTO CON AUTOR/ES:	Teléfono: +593-9-84229901 +593-9-81260995	E-mail: evelyncepeda98@gmail.com melanielarriva33@gmail.com	
CONTACTO CON LA INSTITUCIÓN (COORDINADOR DEL PROCESO UTE):	Nombre: Arévalo Avecillas, Danny Xavier		
	Teléfono: +593-991048220		
	E-mail: danny.arevalo@cu.ucsg.edu.ec		
SECCIÓN PARA USO DE BIBLIOTECA			
Nº. DE REGISTRO (en base adatos):			
Nº. DE CLASIFICACIÓN:			
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):			