



**UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL**

**SISTEMA DE POSGRADO**

**TESIS FINAL**

Previo a la obtención del grado de

**MAGISTER EN FINANZAS Y ECONOMIA EMPRESARIAL.**

TEMA DE LA INVESTIGACION:

**“Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el  
2011 en el Ecuador.”**

**ELABORADO POR:**

**ING. CHRISTIAN ENRIQUE VELASTEGUI ZAMORA**

**TUTOR:**

**ECON. CHRISTIAN IDROVO WILSON, M.B.A.**

**Guayaquil, 12 de Junio de 2015**



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

## CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Ing. Christian Enrique Velástegui Zamora, como requerimiento parcial para la obtención del Grado Académico de Magíster en Finanzas y Economía Empresarial

Guayaquil, a los 12 días del mes de Junio año 2015

DIRECTOR DE TESIS

---

Econ. Christian Idrovo Wilson

REVISORES:

---

Econ. Felipe David Álvarez Ordóñez

---

Econ. Gonzalo J. Paredes

DIRECTOR DEL PROGRAMA

---

Econ. Teresa Alcívar Avilés



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

## SISTEMA DE POSGRADO

### DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

YO, Christian Enrique Velástegui Zamora

DECLARO QUE:

La Tesis “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador” previa a la obtención del Grado Académico de Magíster, ha sido desarrollada en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los 12 días del mes de Junio año 2015

EL AUTOR

---

Ing. Christian Enrique Velástegui Zamora



UNIVERSIDAD CATÓLICA  
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL

SISTEMA DE POSGRADO

## AUTORIZACIÓN

YO, Christian Enrique Velástegui Zamora

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución de la Tesis de Maestría titulada: “Impacto financiero de la evolución de los créditos de vivienda desde el 2007 hasta el 2011 en el Ecuador”, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 12 días del mes de Junio año 2015

EL AUTOR

---

Ing. Christian Enrique Velástegui Zamora

## AGRADECIMIENTO

En el día a día, uno va creciendo, madurando, aprendiendo, reconociendo a las personas que realmente están a tu lado, brindándote apoyo en los buenos y malos momentos. En el transcurso de la vida existen momentos duros que sientes que no los vas a superar y así también momentos muy felices, gratificantes cuando tienes éxito; estos momentos sean tristes o felices algunos los compartes otros te los guardas, los agarras con fuerza y sigues adelante por ti mismo y por no defraudar a las personas que siempre confiaron y creyeron en ti brindando su apoyo de alguna u otra forma, por esto y más razones agradezco a Dios principalmente por haberme dado unos padres tan maravillosos y sabios con los que aprendí a andar de su mano, levantándome con sabios consejos, me han enseñado a vivir a plenitud con precaución, responsabilidad, esfuerzo, superación, y todos los consejos que hoy en día pongo en práctica, he aquí el reflejo de su buen trabajo, gracias a mis padres Jeanetty Zamora y Mario Velástegui, a mis hermanos Mario y Francisco, familiares y amigos que siguen a mi lado siempre brindando su apoyo incondicional.

Mis más sinceros agradecimientos a las personas que colaboraron conmigo en el transcurso de la elaboración de este trabajo, a la Universidad Católica Santiago de Guayaquil, Facultad de Especialidades Empresariales y a la Maestría en Finanzas y Economía Empresarial por permitirme conocer a grandes profesores y personas muy valiosas con las cual se desarrolló una bonita amistad.

**Christian Velástegui Z.**

## DEDICATORIA

El presente trabajo va dedicado a Dios y a mi familia que son el pilar fundamental en mi vida, que sin las enseñanzas y apoyo de ellos no hubiera logrado mi objetivo. A mi futura esposa e hijos que algún día han de leer esto y tienen que saber que el esfuerzo puesto en este trabajo también fue pensando en ellos.

**Christian Velástegui Z.**

# ÍNDICE

AGRADECIMIENTO.....	V
DEDICATORIA.....	VI
ÍNDICE.....	VII
TABLA DE FIGURAS .....	IX
INTRODUCCIÓN.....	1
I. GENERALIDADES DE LA INVESTIGACIÓN.....	2
1.1 Antecedentes.....	2
1.2 Planteamiento del problema .....	4
1.3 Justificación del problema.....	4
1.4 Objetivos.....	5
1.4.1 Objetivo general: .....	5
1.4.2 Objetivos específicos:.....	5
1.5 Estructura de la investigación.....	5
II.FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DE LA INVESTIGACIÓN.....	7
2.1 Marco Teórico .....	7
2.2 Marco histórico.....	7
2.3 Marco Conceptual.....	9
2.4 Marco Metodológico .....	15
III. ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL DEL IMPACTO FINANCIERO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA: CASO EEUU Y ESPAÑA. ....	17
3.1 Análisis de crisis financiera de EEUU en el 2008.....	17
3.2 Análisis de riesgos que causó crisis financieras en EE.UU.....	22
3.3 Análisis de la burbuja inmobiliaria sucedida en España en el año 2008.....	23
IV. ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y LA OFERTA DE CRÉDITOS DE VIVIENDA EN EL ECUADOR. ....	26
4.1 Créditos hipotecarios por las instituciones financieras .....	26
4.2 Evolución del sector inmobiliario.....	32
4.3 Evolución del crédito hipotecario.....	37
V. ANÁLISIS DEL IMPACTO FINANCIERO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA EN LA ECONOMÍA ECUATORIANA. ....	53
5.1 Análisis del entorno financiero local .....	53
5.2 Situación actual del sector inmobiliario y de la construcción en el Ecuador .....	61

5.3 Reglamentaciones que afectan al sector de la construcción y créditos hipotecarios.....	63
5.4 Análisis del mercado interno y externo .....	72
5.5 Análisis macroeconómico del sector de la construcción.....	81
CONCLUSIONES.....	87
RECOMENDACIONES .....	89
BIBLIOGRAFÍA.....	91
ANEXOS .....	94
Anexo 1 .....	94
Anexo 2 .....	97
Anexo 3 .....	99
Anexo 4 .....	101
Anexo 5 .....	102



## TABLA DE FIGURAS

Figura 1: Burbuja inmobiliaria Americana.....	17
Figura 2: Tipo de interés vs. Precio del m2.....	24
Figura 3: Evolución del precio de la vivienda en España 1985-2012 .....	25
Figura 4: Número y monto de Créditos Hipotecarios colocados entre 2007-2011 a nivel nacional.....	28
Figura 5: Descripción de requisitos y documentos.....	29
Figura 6: Superficie en metros cuadrados: Superficie total vs. Superficie por construir .....	35
Figura 7: Evolución de permisos: Número de permisos vs. Tasa de crecimiento.....	37
Figura 8: Grupos financieros: composición porcentual de la cartera de crédito por actividad .....	38
Figura 9: Evolución del saldo de cartera hipotecaria – Sistema financiero privado en millones de dólares .....	40
Figura 10: Evolución del volumen de cartera hipotecaria otorgado por el sistema financiero privado en millones de dólares .....	42
Figura 11: Evolución del número de titulares de crédito – Sistema Financiero Privado (En miles de personas) .....	43
Figura 12: Cartera hipotecaria originada anual .....	44
Figura 13: Valor promedio de la vivienda.....	45
Figura 14: Evolución del monto promedio de crédito otorgado por la banca privada y el sistema financiero privado período 2003 – 2011 (En US\$) .....	46
Figura 15: Índice de precios de la construcción vs. Precio del m2 .....	49
Figura 16: Colocaciones mensuales del BIESS.....	51
Figura 17: Cartera de créditos de vivienda- Sistema Financiero Nacional .....	53
Figura 18: Volumen de créditos vivienda – Sistema Financiero Nacional .....	54
Figura 19: Volumen de crédito.....	55
Figura 20: Sistema Financiero Privado .....	55
Figura 21: BIESS – Préstamos hipotecarios.....	57
Figura 22: BIESS – Inversiones de capital renta variable .....	58
Figura 23: Índice global de morosidad en el sistema financiero nacional.....	58
Figura 24: Propósito de la construcción vs. Total de permisos .....	73
Figura 25: Encuesta de edificaciones .....	74
Figura 26: Importaciones de materiales para la construcción .....	76
Figura 27: Exportaciones de materiales de construcción .....	77
Figura 28: Volumen de materiales de construcción .....	78
Figura 29: Materiales de construcción: Importaciones vs. Exportaciones .....	79
Figura 30: Balanza Comercial del Sector de la Construcción .....	79
Figura 31: Principales constructoras del Ecuador .....	80
Figura 32: PIB: Producto Interno bruto – tasa de crecimiento anual .....	82
Figura 33: Participación del Sector de la construcción en el PIB total .....	83
Figura 34: Inversión extranjera directa – construcción .....	84
Figura 35: Empleo: Número de empleados vs. Tasa de crecimiento anual.....	85

# INTRODUCCIÓN

El presente tema de tesis se basa en la investigación y revisión del impacto financiero en el sector de la construcción debido a la evolución de los créditos hipotecarios, desde el año 2007 hasta el 2011. La construcción contribuye de sobremanera al crecimiento económico y a la generación de empleo en el Ecuador, debido a que participa con algunos sectores económicos.

Se presentan los cambios que se dieron en el tiempo en lo que respecta con tasas de interés, creación de nuevas instituciones financieras para la otorgación de créditos de vivienda, las reacciones que tuvo la banca y el mercado inmobiliario.

El presente estudio nos demostrará el crecimiento o decrecimiento que han tenido los créditos de vivienda desde el año 2007 al 2011, repercusiones en el mercado inmobiliario y los resultados obtenidos. En qué benefició o afectó el crecimiento del mercado inmobiliario y la otorgación de créditos de vivienda en el Ecuador, llegando a establecer comparativos con los países que han caído dentro de una burbuja inmobiliaria.

El estudio que se realiza al sector de la construcción se lo considera de gran importancia porque es un dinamizador de la economía, por su gran efecto multiplicador en el ingreso Nacional por medio de los grandes agregados como son la inversión y el gasto público. Se revisará el porqué del crecimiento del sector de la construcción, la relación y participación de empresas privadas y públicas dedicadas especialmente a la construcción de viviendas, obras públicas de infraestructura básica, vial, recreación, deportes y edificación.

La investigación documental realizada nos ayudará a identificar los motivos para que se desarrolle una burbuja inmobiliaria, y los problemas que pueda ocasionar la mala otorgación de créditos hipotecarios, así podremos concluir la revisión del impacto de la Evolución de los Créditos Hipotecarios desde el año 2007 al 2011, si el Ecuador está por vivir o no una burbuja inmobiliaria.

# **I. GENERALIDADES DE LA INVESTIGACIÓN**

## **1.1 Antecedentes**

En el Ecuador siempre ha existido déficit habitacional, lo cual demanda grandes inversiones, para dar soluciones habitacionales en todo el país y en especial en las principales ciudades del país, siendo estas Quito, Guayaquil, Cuenca; para así cubrir en parte el desfase antes mencionado.

En la provincia del Guayas en la Región Costa del Ecuador, ha evolucionado y se ha desarrollado en un gran nivel el sector inmobiliario, por lo cual el sector financiero tiende a ofrecer los créditos de vivienda, que en el transcurso del 2007- 2011 se dieron grandes cambios. La provincia del Guayas se ha caracterizado por ser el lugar con mayor actividad económica de la región, esto la hace muy atractiva y hace que la migración interna del Ecuador sea alta, esto tiene como consecuencia el aumento de la población por lo que aumenta la demanda de viviendas. El 57% de las soluciones habitacionales de la Costa, han sido proyectadas en Guayas.

En el Ecuador los últimos años en el segmento vivienda se ha registrado un crecimiento sostenido, manejando las tasas más bajas, llegando ser la máxima en el año 2007 el 17,23% (Ecuador Inmediato, 2007). El gobierno invirtió en el sector de la construcción, debido a que se considera un sector muy importante, siendo este uno de los principales motores para el desarrollo económico y social del país, por motivos que genera relación con gran parte del sector de la industria y comercial de la sociedad.

El gobierno asignó para la reactivación del sector inmobiliario, USD \$200 millones para créditos hipotecarios con tasa fija del 5% a través del Banco del Pacífico; USD \$200 millones para bonos de USD \$5000 otorgados por el MIDUVI; y USD \$200 millones con destino crédito constructor, tasa 5% originado por el BEV. Estos créditos y beneficios se otorgaron siempre y cuando se cumplieran con las condiciones impuestas, en el caso de los créditos otorgados por el Banco del Pacífico con tasa fija del 5 % la vivienda podía tener un valor desde USD \$20.000,00 hasta USD \$60.000,00 y los bonos de vivienda otorgados por el MIDUVI inicialmente también eran para viviendas de hasta USD \$60.000,00 luego se

redujo solo para viviendas de hasta USD \$20.000,00; y al sector de la construcción también se lo incentivó con la tasa del 5% para que construyan viviendas que se encuentre dentro del rango establecido.

Una vez dada las disposiciones e implementados los productos para otorgar los créditos y los bonos, se genera el boom inmobiliario, se generaron varios proyectos de vivienda hasta USD \$60.000,00, empezó a existir mayor demanda, lo cual produjo que los materiales de construcción incrementaran sus precios, más la inflación generada el precio final de la casa ascendía.

De acuerdo al artículo 372 de La Constitución de la República del Ecuador, el 11 de Mayo de 2009 se aprueba la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y el 8 de Diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de directorio. Esta es una institución pública con autonomía, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público con domicilio principal en la ciudad de Quito. (BANCO DEL IESS, 2013). El Biess abrió sus puertas al público el 18 de Octubre del 2010, como consecuencia se incrementó la competencia en el sector financiero por los créditos hipotecarios donde comenzó a jugar un papel muy importante las tasas de interés y el plazo, la misma que fue liderada por esta institución dando mayores facilidades y plazos, seguida por el Banco del Pacífico manteniendo las tasas más bajas del mercado.

Cabe indicar que los créditos otorgados por el BIESS son a favor de los Jubilados y afiliados al IESS y los análisis que se realizan son en base a las aportaciones realizadas. La mayoría de los créditos de vivienda son desembolsados por el BIESS, disminuyendo la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos.

En Ecuador el déficit habitacional bajo 9% pasando de 756.806 en el año 2006 a 692.216 en el año 2010. Es decir se construyeron 64.590 viviendas en cuatro años. En el 2011 se incrementó el costo de las viviendas nuevas en un 5%, mientras que las viviendas usadas de un 10% al 15% de acuerdo a los datos proporcionados por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (Apive). Según los promotores inmobiliarios el incremento de los costos fue debido a la inflación del país que alcanzó el 3,3% y el otro punto porcentual corresponde al costo de mano de obra.

Mientras que el Ecuador crece en el sector inmobiliario, en Estados Unidos y España se vive una crisis en el mismo sector que afectó a todo el mundo, y queda como un ejemplo a no seguir. El riesgo de una Burbuja inmobiliaria en el Ecuador genera un debate, por el incremento en los precios de bienes inmuebles con una tendencia especulativa y carencia de pago. Tal como ocurrió en Estados Unidos y España.

## **1.2 Planteamiento del problema**

Al existir una gran cantidad de créditos de vivienda otorgados por el BIESS, ya sea para viviendas nuevas o compras de hipotecas a otras instituciones, si no se mantiene un estricto control y seguimiento en el tema, se puede dar un fenómeno con consecuencias muy graves para el país, ya que existe un fenómeno inédito en el mercado inmobiliario.

## **1.3 Justificación del problema**

Es importante realizar un estudio y conocer la evolución de los créditos de vivienda en el País, como ha crecido el sector inmobiliario, por lo que puede existir la probabilidad de riesgo por las crisis que existen en Estados Unidos y España dados por una burbuja inmobiliaria.

Las crisis que se viven por las burbujas inmobiliarias se han dado por no tener el control adecuado, realizando los respectivos seguimientos y estudios al sector inmobiliario, cómo va evolucionando y a su vez de qué manera está siendo financiado, y así evitar que luego no existan incrementos en precios de bienes inmuebles, y los créditos otorgados no tengan tendencia especulativa y carencia de pago.

El Ecuador tiene los ejemplos de burbujas inmobiliarias que se han vivido en Estados Unidos y España, por lo que es muy importante conocer del sector inmobiliario del país, a que se debe el sostenible crecimiento que se está dando en el sector y de qué manera se están otorgando los créditos hipotecarios, para así disminuir o eliminar la probabilidad de una crisis.

## **1.4 Objetivos**

### **1.4.1 Objetivo general:**

Determinar el impacto financiero en el sector de la construcción por la evolución de los créditos de vivienda desde el año 2007 hasta el 2011 en el Ecuador.

### **1.4.2 Objetivos específicos:**

- Determinar las instituciones financieras que otorgan créditos de vivienda y cuántos créditos fueron otorgados desde el año 2007 hasta el 2011 en Ecuador.
- Identificar la necesidad y el crecimiento de los Créditos de Vivienda desde el año 2007 hasta el 2011 en Ecuador.
- Establecer comparativos e igualdades con los países que han desarrollado una burbuja inmobiliaria
- Identificar los motivos para que se desarrolle una burbuja inmobiliaria y los problemas que puedan ocasionar la mala otorgación de créditos de vivienda.

## **1.5 Estructura de la investigación**

La investigación del tema se basa en las muestras recogidas en artículos, documentales, entrevistas, estadísticas y análisis realizados por los principales entes de estudio del sistema financiero del Ecuador, entre los más consultados se encuentran:

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)
- Superintendencia de Bancos y Seguros
- Banco Central del Ecuador
- Instituciones Financieras del País (IFIS)

Para la investigación de temas internacionales se basó en documentales y artículos científicos que han sido realizados por expertos de los países analizados (Ecuador, EE.UU

y España). El desarrollo de los objetivos específicos y en general el tema de tesis se basó en los datos recogidos de las páginas de las instituciones mencionadas, adicional en artículos de los principales periódicos y revistas del país; de los cuales se filtró información, recaudando los datos necesarios para la realización de la presente tesis.

## **II.FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **2.1 Marco Teórico**

El enfoque de la investigación de la presente tesis se centrará en recolectar información desde la perspectiva estadística, microeconómica y macroeconómica que se considere más importante, dicha información se analizará con la ayuda de los instrumentos económicos, como los gráficos y tablas estadísticas, que nos permitirá entender a través de las variaciones que se han dado al pasar los años. Se realizará comparaciones con las experiencias vividas por EEUU y España. También se revisará las acciones y medidas tomadas por el Gobierno para incentivar el sector de la construcción y si ha sido beneficioso para reducir el déficit habitacional en el Ecuador.

El acceso a tener una vivienda digna se lo contempla en la Constitución el Art. 66 Numeral 2 que señala: Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación, nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios.

La Vivienda como bien de consumo es un bien diferente a los demás ya que tiene una vida útil muy larga y su fabricación implica un tiempo mayor que otros bienes esto origina que siempre exista un desequilibrio entre la oferta y demanda de viviendas, esto lo explica Larry Smith en el artículo del periódico de Literatura Económica “Reciente desarrollo en modelos económicos para el mercado de vivienda”. (Smith, 1988)

### **2.2 Marco histórico**

El sistema Financiero Ecuatoriano ha evolucionado desde la dolarización mejorando año tras año, demostrando estabilidad financiera, operando de una manera eficiente y constante; generando un ambiente de confianza a las personas para continuar generando riquezas, que se demuestra con la actual solidez de las instituciones financieras.



Las Instituciones financieras son reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que es el organismo encargado de vigilar y controlar con eficacia y transparencia; tiene bajo su supervisión a 77 entidades financieras que se dividen en: entidades privadas, entidades públicas, mutualistas, cooperativas de ahorro y crédito, sociedades financieras y otras entidades. (Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador , 2013)

Las crisis que se vive en Estados Unidos y en España, que ha afectado a todo el mundo es producto de las burbujas inmobiliarias, y el Ecuador entra en el gran debate que si puede entrar en una burbuja inmobiliaria por el crecimiento que mantiene este sector.

El incremento de los precios se fundamenta en la especulación que se da en el deseo de las personas que adquieren bienes en un buen precio para luego venderlo a un precio más elevado sin que exista una razón lógica, y la gente se aprovecha del incremento de precios

Cuando suben los precios de los bienes inmuebles, este tipo de activos es más deseado por los inversionistas, empujando mediante el incremento de la demanda la subida de los precios. Luego, para satisfacer las solicitudes de los inversionistas, las inmobiliarias y constructoras se dedican a construir más y más activos para atender el mercado ávido por ellos, formando un espiral especulativo que crecerá y crecerá.

Los bienes se vuelven más atractivos para el inversionista cuando incrementa su precio, y muchos de ellos querrán comprar el bien, y se obtendrá un exceso de demanda elevando con ello los precios.

Al incrementarse la demanda de un bien, la oferta se crece en función de esa demanda que sigue creciendo por lo atractivo de su rentabilidad. Todo las personas quiere compran un inmueble con la mentalidad de ganar, teniendo la esperanza y la convicción que luego lo venderá a mejor precio.

Cuando se está en el fervor de la especulación, donde los precios no paran de subir, la firme decisión de los inversionistas de formar parte de la “gran oportunidad” los lleva a ofrecer más dinero por un determinado activo, pues está seguro que el precio seguirá subiendo y con ello ganará mucho.

En una burbuja, la oferta de bienes no se incrementa en función de las necesidades reales de la sociedad sino en función de satisfacer al inversionista. Es así por ejemplo que se llega a construir más bienes de los que la sociedad puede consumir, y cuando eso sucede es cuando toda la estructura especulativa se viene abajo.

Supongamos que en una ciudad existe una necesidad de 2.000 viviendas. Al presentarse una burbuja y para atender la sed de inversión especulativa se llega a construir 2.500 viviendas. Cuando la situación llega a ese punto, todo se revierte y así como los precios subieron por exceso de demanda en su momento, bajarán por exceso de oferta.

Las burbujas económicas no solo se presentan en la parte inmobiliaria sino que se puede presentar en cualquier otro activo, inclusive en las acciones que se cotizan en bolsa.” (GERENCIE.COM, 2013)

Esta explicación nos aclara un poco porque en el Ecuador se habla que puede entrar en una burbuja inmobiliaria que nos haría entrar en una gran crisis. Desde el año 2007 en adelante existe una evolución y crecimiento en el sector inmobiliario, por el gran apoyo que mantuvo por parte del Gobierno, hacia las constructoras y los incentivos para las familias de tener su casa propia, se empezó a generar una gran oferta, que con el tiempo ha ido incrementando su costos por la gran demanda que existe, llevándonos a un concepto equivocado que es el sector inmobiliario está en pleno auge se compra los bienes en los valores que se encuentre para un futuro venderlo a un mayor precio, perdiendo la esencia de lo que realmente cuesta y hasta cuanto se puede aumentar el precio; este concepto es el que nos puede llevar a una burbuja inmobiliaria.

## **2.3 Marco Conceptual**

**Amortización:** Es la recuperación de los fondos invertidos en un activo de una empresa por medio de reducciones graduales de la deuda a través de pasos periódicos sobre el capital prestado. La extinción de la deuda puede hacerse de una sola vez o mediante pagos parciales por periodos de tiempo previamente establecidos.

**Arancel:** Impuesto gravado sobre cada unidad de una mercancía importada de un país. (Derechos de Aduana).

**Apalancamiento (Leverage):** Expresión del efecto que se produce en el riesgo y en el grado de variabilidad de los resultados de una empresa por el efecto de tomar mayor financiamiento externo o por otro hecho concreto. Suele medirse por el ratio deuda a largo plazo sobre el capital a largo plazo.

**Apalancamiento financiero:** Endeudamiento de una empresa con el ánimo de incrementar su capacidad productiva y por ende sus ventas.

**Apalancamiento operativo:** Es una medida del grado en el cual se usan los costos fijos en las operaciones de una empresa. Se dice que una empresa que tiene un alto porcentaje de costos fijos tiene un alto grado de apalancamiento operativo.

**Balanza comercial:** Diferencia que hay entre las exportaciones e importaciones de un país (incluyendo las de bienes y servicios). La diferencia de los dos rubros determina su déficit o superávit.

**Balanza de pagos:** En macroeconomía se define como un documento contable que registra sistemáticamente todas las transacciones económicas ocurridas durante un período determinado, entre los residentes de un país y los residentes del resto del mundo.

La Balanza de Pagos se estructura en cuatro sub-balanzas parciales: mercancías, servicios, transferencias y capitales:

1. Balanza de Operaciones Corrientes (o Balanza por Cuenta de Renta):

1.1. Balanza de Bienes y Servicios.

1.1.1. Balanza de Mercancías (o Comercial).

1.1.2. Balanza de Servicios.

1.2. Balanza de Transferencias.

2. Balanza de Operaciones de Capital (o por Cuenta de Capital):

2.1. Balanza de Capital a largo plazo.

### 2.2.1. Capital privado.

### 2.2.2. Capital público.

Aunque puede presentar irregularidades e imperfecciones debido a que en la práctica resulta imposible ir contabilizando una a una todas las transacciones, constituye hoy uno de los documentos fundamentales de cualquier economía, moderna. Es un instrumento de análisis económico de enorme importancia ya que permite diagnósticos sobre la situación económica de carácter más global y perfecto que los que podrían lograrse separadamente analizando series parciales de comercio exterior, migraciones, turismo, etc.

**Banco central:** Entidad eje del sistema bancario de un país que con carácter general tiene como objetivo controlar y dirigir el conjunto de instituciones financieras, así como la emisión y puesta en circulación de la moneda nacional y preservar el valor de ésta frente a otras monedas.

Bien Cualquier cosa susceptible de satisfacer una necesidad. Se suele exigir que la capacidad de satisfacerla responda a alguna propiedad de la cosa y que sea conocida por el individuo, y el bien esté -al menos potencialmente- disponible, es decir, que su capacidad de satisfacción pueda ser efectiva.

**BEV:** Banco Ecuatoriano de la Vivienda

**BIESS:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

**Burbuja Inmobiliaria:** es el incremento excesivo de los costos de un bien inmueble, esto se ocasiona generalmente por la especulación de precios.

**Calificación de riesgo:** Es la opinión profesional emitida por un ente independiente que evalúa el grado de riesgo que tiene un título valor que se negocia en el mercado de valores. Las Categorías de la calificación de títulos de deuda son:

AAA: Excelente capacidad de pago

AA: Muy buena capacidad de pago

A: Buena capacidad de pago

B: Tiene capacidad de pago

C: Mínima capacidad de pago

D: Inadecuada capacidad de pago

E: No tiene capacidad de pago

**Capacidad de Endeudamiento:** Capacidad de pagar las deudas a su vencimiento.

**Capital:** Es la suma de todos los recursos, bienes y valores movilizadas para la constitución y puesta en marcha de una empresa. Es su razón económica es la cantidad invertida en una empresa por los propietarios, socios o accionistas.

**Central de Riesgo:** Sistema de Registro que permite contar con información individualizada y clasificada de los principales deudores de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano.

**Créditos Subprime:** Hipotecas de alto riesgo, de tipo especial, preferentemente utilizado para la adquisición de vivienda, y orientada a clientes con escasa solvencia, y por tanto con un nivel de riesgo de impago superior a la media del resto de créditos. Su tipo de interés es más elevado que en los préstamos personales (si bien los primeros años tienen un tipo de interés promocional), y las comisiones bancarias resultan más altas.

**Crisis financiera:** Manifestaciones de depresión, pánico, incertidumbre, desconfianza y falta de fe y demanda en el sistema financiero.

**Déficit:** Descubierta que resulta en una cuenta, comparando el activo con el pasivo o los ingresos con los gastos. También se puede definir como el resultado de unas cuentas de gastos mayores que las de ingresos (pérdidas).

**Deflación:** Disminución generalizada en el nivel de precios. En la práctica constituye una situación en la que la disminución de la demanda monetaria global se debe a una menor producción de bienes y servicios, lo que provoca una inferior demanda de factores productivos, una disminución de la renta monetaria y una caída del nivel general de precios.

**Demanda:** Deseo o plan de adquisición de un conjunto de bienes o servicios. En general se admite que la demanda depende del precio del bien, de la renta del sujeto y de los precios de los bienes que son sustitutivos o complementarios del primero.

**Depreciación:** Es la pérdida o disminución en el valor material o funcional del activo fijo tangible, la cual se debe fundamentalmente al desgaste de la propiedad porque no se ha cubierto con las reparaciones o con los reemplazos adecuados.

Es un procedimiento de contabilidad que tiene como fin distribuir de manera sistemática y razonable, el costo de los activos fijos tangibles menos su valor de desecho (si lo tienen) entre la vida útil estimada de la unidad. Por tanto, la depreciación contable es un proceso de distribución y no de valuación.

**Desarrollo económico:** Cambio cualitativo y reestructuración de la economía de un país en relación con el progreso tecnológico y social. El principal indicador del desarrollo económico es el aumento del PIB.

**Deuda:** Obligación que uno tiene de pagar, satisfacer o reintegrar a otro una cosa, por lo común dinero, o de cumplir un deber.

**Devaluación:** La devaluación se expresa a través de una tasa que nos indica la pérdida de poder adquisitivo del peso frente a otra moneda de referencia, que puede ser el dólar, el yen, el marco, etc.

**Especular:** Negociar en cualquier mercado, con el objeto de conseguir utilidades aprovechando las diferencias de precios entre dos mercados, o entre distintos momentos del tiempo.

**Exportaciones:** Bienes o servicios que se producen en un país y se venden a otro, medidos en valor FOB.

**Garantía:** Es aquello (generalmente un bien) que se pone como garante del cumplimiento de un determinado contrato (por ejemplo un crédito).

**Hipoteca:** Cargo sobre una propiedad que da un prestatario para cubrir un préstamo. Normalmente se realiza sobre bienes inmuebles, pero puede recaer sobre todo tipo de bienes (acciones, títulos, etc.).

**Ilíquidez:** Situación en la que una empresa no cuenta con suficientes recursos disponibles para efectuar sus pagos en el corto plazo.

**Importaciones:** Ingreso de mercancías y servicios en un país, medidos en valor CIF.

**Impuesto:** Cobro obligatorio que el Estado o gremios locales realizan sobre los recursos de los agentes económicos, sin asignación previa a un gasto preciso.

**INEC:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

**Inflación:** Elevación de los precios de los bienes y servicios producidos en una economía y por tanto disminución del poder adquisitivo del dinero.

**Instrumento Financiero:** Activo financiero creado para su venta a inversionistas.

**Interés:** Remuneración que se paga o se recibe por el uso temporal de dinero. Es el costo (rendimiento) que se paga (gana) a un tercero por utilizar (otorgar) recursos monetarios de su propiedad. Es la remuneración por el uso del dinero.

**Líquidez:** Dinero en efectivo o en futuros activos financieros fácilmente convertibles en dinero. Facilidad que tiene el tenedor de un título o un activo para transformarlo en dinero en cualquier momento.

**MIDUVI:** Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

**Riesgo:** Es el grado de variabilidad o contingencia del retorno de una inversión. En términos generales se puede esperar que, a mayor riesgo, mayor rentabilidad de la inversión. Existen varias clases de riesgos: de mercado, solvencia, jurídico, de liquidez, de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés.

**Riesgo país:** Nombre con el que también se conoce la prima de riesgo de un país.

**Sector:** Conjunto de empresas y/o instituciones que conforman una misma actividad económica.

**Sistema Financiero:** Conjunto de instituciones que median entre aquellos que ofrecen financiación y los que la demandan. Es una agrupación de instituciones, que tiene como objetivo conseguir los fondos con los que trabajan y ahorran las personas naturales,

jurídicas; los mismos fondos se los encamina en forma de préstamos, dirigidos a la inversión. En el Ecuador el sistema financiero se encuentra compuesto por instituciones financieras privadas como Bancos, Sociedades Financieras, Cooperativas y Mutualistas; instituciones financieras públicas, instituciones de servicios financieros, compañía de seguros y compañías auxiliares del sistema financiero, entidades que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos, constituyéndose los bancos en el mayor y más importante participante del mercado con más del 90% de las operaciones totales del sistema. (Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador , 2013)

**Solvencia:** Capacidad de pagar las deudas a su vencimiento. Su opuesto es la insolvencia.

## **2.4 Marco Metodológico**

El método de investigación utilizado para el desarrollo del tema de tesis es la técnica de análisis documental, basándonos en cifras históricas, hechos reales vividos que se encuentran documentados, con sus respectivos soportes, con los cuales se pueden realizar comparaciones y proyecciones para el futuro.

Se utiliza el método de análisis documental, por motivos que el tema requiere de bases de datos, cifras, estadísticas, estudios realizados, para así evidenciar la evolución que ha tenido los créditos hipotecarios y realizar un respectivo análisis sobre el riesgo de entrar en una crisis hipotecaria.

En la investigación realizada se utilizó el enfoque mixto, recolectando y vinculando datos cualitativos y cuantitativos en el mismo estudio, para así obtener una perspectiva más precisa del tema.

Se realizó entrevistas a personas expertas en el tema, las cuales se podrán revisar en los anexos, y sus comentarios estarán resumidos e integrados en el desarrollo de la tesis.

Realizaré un análisis de la experiencia internacional los casos de EEUU y España, para así entablar diferencias con lo que sucede en el Ecuador y hablar si existirá en el futuro una posible burbuja inmobiliaria en el país.



Para ser posible y cumplir con el objetivo fundamental que es demostrar o acercarnos a la hipótesis de la presente investigación, utilizaré diferentes métodos, técnicas y procedimientos, entre los cuales está revisar las estadísticas y cifras generadas por el sector de la construcción, créditos otorgados por las instituciones financieras, cartera de créditos hipotecarios. Para medir el impacto financiero también realizaré una revisión del mercado interno, externo y se analizará macroeconómicamente el sector de la construcción, con lo cual obtendremos los resultados necesarios para el desarrollo del tema en mención.

Es muy importante el uso adecuado de la información por eso el estudio se basa en estadísticas y datos históricos presentados por el Estado y sus instituciones, entre las principales que se utilizaron son Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Superintendencia de Bancos y Seguros. Para mejor demostración, comparación y explicación de los estudios económicos que abarca el tema se lo realizará con tablas y gráficos estadísticos.

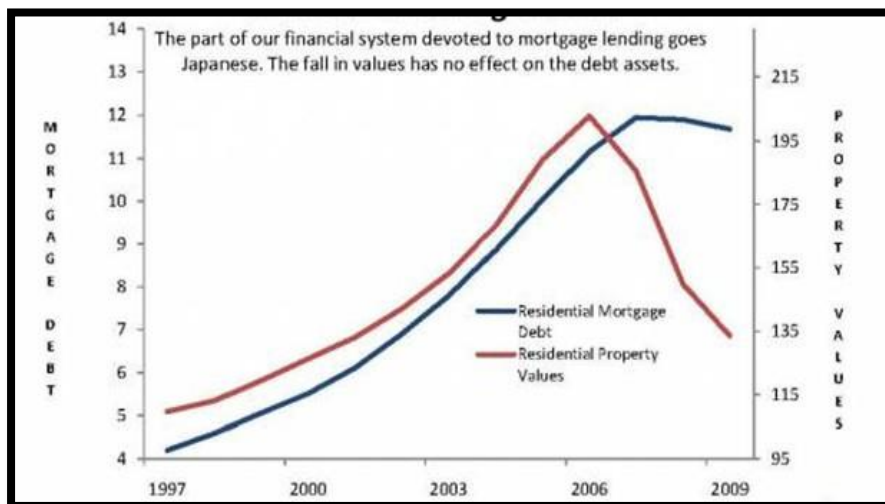
### III. ANÁLISIS DE LA EXPERIENCIA INTERNACIONAL DEL IMPACTO FINANCIERO DEL CRÉDITO DE VIVIENDA: CASO EEUU Y ESPAÑA.

#### 3.1 Análisis de crisis financiera de EEUU en el 2008

Según el análisis realizado por Charles Ferguson, nos indica claramente que el país de Islandia tiene una economía casi utópica, con mínimo índice de crimen, alta tasa de empleo, mínimo nivel de analfabetismo, se podría decir que este país contaba con una economía bastante sólida tanto que las empresas Calificadoras de los Estados Unidos elogiaban la economía del país.; esto cambió cuando los tres Bancos más grandes de Islandia se privatizaron, y empezaron a dar créditos para enriquecerse otorgando hasta diez veces más de lo que costaba Islandia, a personas que no invertían en el país, lo cual lo llevo a la crisis.

Desde la privatización de la Banca los políticos buscaban simpatizar con los altos mandos del sector financiero para que existiera vínculo entre ellos y pasar desapercibidos por los entes reguladores, y así también su partido político obtuviera más votos.

**Figura 1: Burbuja inmobiliaria Americana**



**Fuente:** [www.housingstory.net](http://www.housingstory.net)

Islandia en dos años llegó a la quiebra, los entes reguladores del sector financiero que tenía el gobierno no reconocieron el dinero perdido en los Bancos y además se triplicó la tasa de desempleo.

Sin embargo en Estados Unidos no se puede decir lo mismo ya que desde el inicio el sector financiero siempre tuvo vinculación con el gobierno, por lo tanto era cuestión de tiempo que este sector cayera en la debacle.

Antes de la década de los ochenta los Bancos eran administrados por dueños de negocios locales, que realizaban préstamos con mucha cautela, ya que el dinero que utilizaban para estos préstamos era el excedente del giro de su negocio. Estas personas vieron la posibilidad de vivir cómodamente por mucho tiempo sin necesidad de trabajar duramente, teniendo la rentabilidad del interés generado por estos préstamos.

A inicio de los años noventa, ya el Sector Financiero se consolidó aún más que en la década pasada, por lo tanto los Bancos crecieron significativamente y se hicieron más fuertes. Esto debido a que a través de la Banca se lavaba dinero del narcotráfico de México, dinero iraní que era utilizado para la fabricación de misiles y bombas nucleares, además también se lavó dinero del Gobierno de Pinochet.

Además el Gobierno estuvo involucrado con este Sector desde inicio de la década de los noventa y esto ocasionaba que la Banca poco o nada fuera regulada, sin contar que dentro del Gobierno existían políticos que velaban por los intereses de los Bancos y en su recompensa recibía elevadas sumas de bonificaciones por parte de la Banca.

Los Bancos para enriquecerse más, buscaron la forma de generar más ingresos para ellos, dejando a un lado el riesgo que se pueda tener, adquirieron la opción de otorgar los créditos subprime por sus elevadas tasas de interés y entregaban créditos a personas que no podían pagarlas, respaldados en sus hipotecas; los Bancos dejaron de ser un negocio financiero se volvieron colocadores de créditos en base a hipotecas, obteniendo un alto riesgo al otorgar créditos a personas que no eran calificadas como sujetos de crédito, basándose en la principal fuente de re-pago la hipoteca, llevando al mundo a una gran crisis.

Las calificadoras de Riesgos estaban al tanto del negocio de los Bancos, que mantenían abundantes hipotecas que las convertían en CDO, ocasionando esto una gran burbuja; sin embargo conociendo el riesgo que existía en los mismos le otorgaban la mejor calificación siendo esta AAA, esto se daba por motivos que las calificadoras de riesgos recibían bonificaciones por parte de la Banca.

La Burbuja del 2001 - 2007 los precios de las cosas se dispararon, el costo de vida incremento, debido a la gran crisis que se estaba generando, no había liquidez en el País, las personas no podían pagar sus créditos; la última crisis financiera que existió en el país fue en los ochenta.

La Banca generaba excelentes utilidades las cuales eran ficticias, eran números fríos en el sistema, ninguna cifra era real. El gobierno para no alarmar al país, ya conociendo de la crisis que se venía, tomo la mala decisión, según para incentivar más la confianza en los bancos y los créditos en Abril del 2008 le quita los límites para la otorgación de créditos a los bancos lo cual era una locura. El apalancamiento se volvió aterrador.

La Compañía más grandes de seguros AIG, respaldaba los créditos que fueron otorgados con hipoteca, por la gran cantidad que se comenzó a dar de los créditos impagos lo llevo a la quiebra dejándolo totalmente sin liquidez, lo cual estremeció a todo el país y el mundo. Esto fue advertido por auditores en el 2007 que no les prestaron atención.

Una de las afirmaciones más grandes que se dio con lo sucedido fue que el desarrollo financiero crea un mundo más riesgoso. Los Bancos se arriesgaron para obtener como resultado un mayor crecimiento, financiando hasta el 99% del valor de la casa, se dedicaron a dar créditos, no realizaron análisis de los sujetos de crédito, no realizaban seguimiento de los créditos otorgados, tanto que después de obtuvieron un tercio de las hipotecas vencidas, llevándolos de a poco a la quiebra por su mala gestión.

En esta crisis tiene un alto grado de culpabilidad las calificadoras de riesgos, se dejaban llevar por la suma que les otorgaba la Banca enriqueciéndose, las mismas conociendo la realidad de las entidades Bancarias sellaban y firmaban los CDO indicando la calificación de AAA, para que estos puedan ser negociados y en la realidad no tenían

ningún valor. Las Calificadoras de Riesgos para lavarse las manos indicaban que la calificación que ellos otorgaban solo son opiniones que mantienen sobre las entidades.

La Crisis llego, muchos economistas en Julio del 2005 ya hablaban que la burbuja financiera creada por las hipotecas iba a reventar. El mercado de los CDO colapso, propiedades que no podían venderse, las ejecuciones de casas llegaron a 6 millones en el 2010.

Empezamos hablar del tema de responsabilidad, esto se originó cuando intervino más la vinculación que existía entre el gobierno y la Banca, con el excesivo pensamiento de enriquecimiento, ganar dinero fácil, dando como resultado que no exista regulaciones, leyes mandatorios, antes reguladores, es decir dejando todo el sistema financiero bajo un mismo mando que podía hacer o deshacer.

Todos los responsables de la crisis, de la caída de los Bancos, se llevaron el dinero, les permitieron renunciar a sus cargos antes de ser despedidos, no existió prisión para ninguno de ellos.

Los Bancos más grandes absolvieron a los más pequeños y ahora son bancos más sólidos que buscan salir adelante tratando de superar la crisis.

En la actualidad el dominio económico de los Estados Unidos ha disminuido, la crisis financiera repercutió a todo el mundo, volviendo las cosas más costosas. Una de las áreas perjudicadas fue el estudio el cual se volvió extremadamente costoso dejando sin posibilidades a estudiar a personas de bajos recursos. Estados Unidos para tratar de solucionar el problema que se había originado como una mala decisión de recortar las tributaciones, con lo cual hizo más ricos a los ricos y a los pobres más pobres.

La respuesta de las familias de los Estados Unidos fue dedicarse más horas al trabajo y endeudarse para cubrir sus necesidades, esta crisis hundió a la economía mundial.

Al llegar al final del análisis, se puede indicar que sí, bien es cierto, la exagerada avaricia de los Banqueros para enriquecerse desmesuradamente llevo a una de las peores quiebras que haya existido en los Estados Unidos de América, y esto llevo a la Gran Crisis Mundial en el 2008, algunos de los Funcionarios de los Bancos fueron llamados a

comparecer en la Corte, pero, no hay que pasar por desaparecido otros actores que ayudaron a desencadenar dicha crisis, siendo uno de ellos el mismo Gobierno.

Una de las causas es que el Gobierno no regularizó las entidades financieras e hizo caso omiso al análisis de asesores, economistas y profesores de distinguidas universidades. Las conclusiones indicaban que al no regular a los Bancos ocasionaría una Crisis, tiempo después dichos comentarios se hicieron realidad al explotar la Bomba de la Crisis Financiera en el 2008.

Tampoco se puede dejar pasar a las Calificadoras de Riesgo que otorgaron la máxima calificación a los mismos Bancos que meses después se declararon en quiebra, recibiendo a cambio enormes sumas de dinero.

Los préstamos Subprime o las famosas llamadas Burbujas Hipotecarias no solo afecto a la Economía de los Estados Unidos, sino que a nivel mundial, trajo consigo recesión, desempleo y tragedia en cada una de las familias.

Sinnúmero de personas invirtieron los ahorros de toda su vida en dichos Bancos, familias que compraron casas en precio extremadamente altos, y hoy, el valor de sus casas no llegan ni a la mitad.

Muchos analistas económicos indican que esta Gran Crisis pudo controlarse o no ser tan desastrosa para el mundo, si se hubiese controlado la emisión de los bonos basura, créditos de alto riesgo y regulado desde el inicio a la Banca.

A pesar de esto debemos indicar que hoy en día el Sector Financiero ha crecido y se ha fortalecido más después de la Crisis del 2008, tal es así que se realizaron algunas fusiones como Bank of América y Merrill Lynch, entre otros.

Hasta el año 2013 la Economía Mundial sigue en recesión, las tasas de empleo no han mejorado, tanto países Desarrollados como Subdesarrollados tratan de recuperarse de la Crisis Financiera más grande de los últimos tiempos y todos luchamos para seguir adelante “Hay cosas por las que vale la pena pelear”.

### **3.2 Análisis de riesgos que causó crisis financieras en EE.UU.**

En el análisis realizado se explica los motivos de la Crisis Financiera más grande que ha tenido Estados Unidos en los últimos tiempos, así también cuales han sido sus diferentes actores que han protagonizado dicha crisis.

Cabe indicar que esta Crisis Financiera toma algunos años para que colapsara, sin embargo, el Gobierno no hizo nada para impedirlo.

En este análisis también se explica cómo el Gobierno, la Banca Privada y Empresas Calificadoras tienen cada una su grado de culpabilidad para que muchas personas a nivel mundial perdieran los ahorros de toda su vida, los ricos se hicieran más ricos y llevar a la quiebra muchas empresas.

Además se menciona que el gobierno no tomó las medidas necesarias para regularizar al sector financiero, lo cual ocasionó créditos subprime y las famosas burbujas hipotecarias.

Sin lugar a duda, una de las razones que el gobierno no regulara al sector financiero, se debe que los asesores de los Bancos más grandes de Estados Unidos eran vinculados con el mismo, en distintos periodos presidenciales.

En esta gran crisis financiera, también recae una gran responsabilidad en las famosas Calificadoras de Riesgos, las cuales recibieron grandes bonificaciones, por otorgar la mejor calificación a los Bancos siendo esta la AAA, teniendo conocimientos que existía un gran riesgo sobre los mismos al tener abundantes créditos subprime e hipotecas.

Debido a tantos años de irresponsabilidad, colapsa el sector financiero, por la avaricia de todos los bancos de otorgar créditos con la más alta tasa de interés a personas que no tenían como pagar, basando sus créditos en hipotecas, creando la inestabilidad del mismo, ocasionando la quiebra de bancos pequeños que fueron absorbidos por los más grandes, que en la actualidad son los que prestan sus servicios en Estados Unidos.

### **3.3 Análisis de la burbuja inmobiliaria sucedida en España en el año 2008**

La crisis que vive España no sucedió a partir del 2008, en este año no se pudo contener más las falencias financieras que se venían dando en el país. Para poder analizar mejor la situación de España a continuación se hace una breve reseña de lo sucedido:

España ingresa a la Unión Europea a través de un tratado firmado el 12 de Junio de 1985 en el Salón de Columnas del Palacio de Real Madrid y entro en vigor el 1 de Enero de 1986, tras está adhesión se produjo un período de cinco años de prosperidad económica, en el que se logró el mayor índice de crecimiento de toda la Comunidad Europea, a su vez generó condiciones favorables a la formación de burbujas inmobiliarias que aceleraron los negocios especulativos ligados a las recalificaciones y revalorizaciones inmobiliarias.

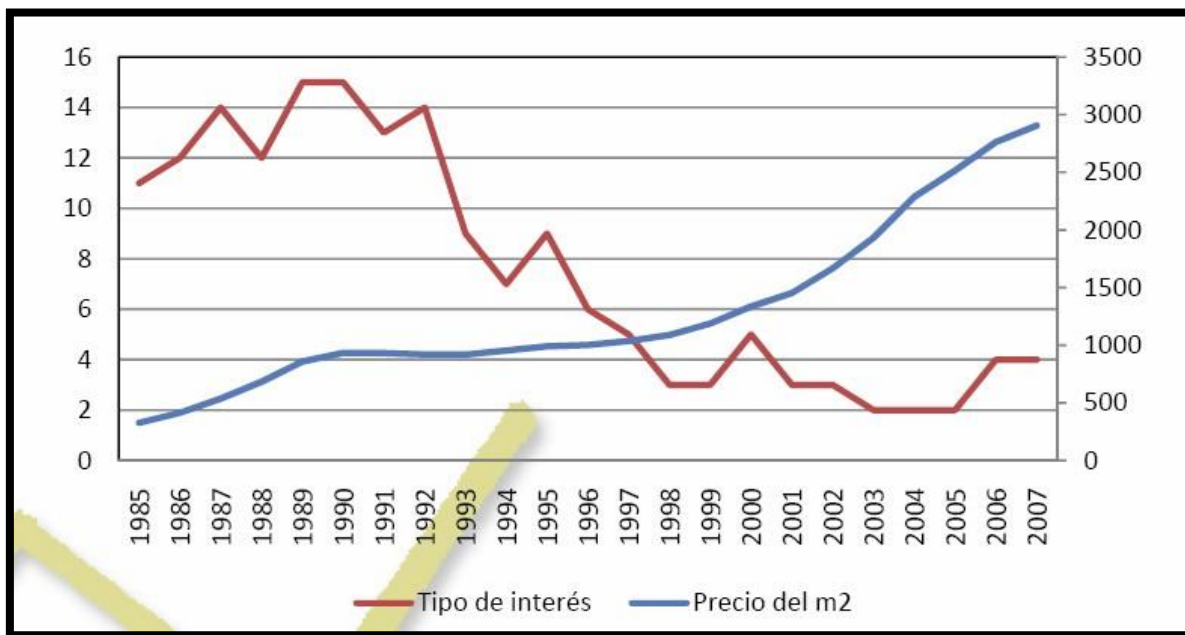
La primera burbuja (1986-1992) es la que desató la entrada de capitales y empresas extranjeras deseosas en invertir en el nuevo país de la Unión Europea, esto sucede cuando el crecimiento demográfico y migratorio interno habían remitiendo desde principio de los setenta, recortando las provisiones demográficas y las futuras necesidades de vivienda, esto desacelero el crecimiento de los precios al consumo y de la actividad económica ordinaria, con esto se pudo apreciar la diferencia entre el crecimiento de los precios inmobiliarios y la moderación de los precios al consumo, haciendo más llamativas las plusvalías obtenidas en relación del ingreso ordinario. Está burbuja afecto más a los precios que el volumen construido, y finalizo por estrangulamiento financiero tras las grandes inversiones en las construcción de inmuebles e infraestructura por los festejos de 1992 (Olimpiadas de Barcelona y el V Centenario del descubrimiento de América).

La Economía Española se equilibró más cuando se fue sustituida la peseta por el Euro, así el período de declive económico y atonía del mercado inmobiliario dado por tres devaluaciones sucesivas de la peseta no duro mucho tiempo, con el Euro la economía Española obtuvo liquidez abundante que repuntó la cotización de los activos bursátiles e inmobiliarios originando una nueva burbuja inmobiliaria, esta viene atada y reforzada por los medios de financiación que otorgó la economía española bajo el techo del Euro. La liquidez abundante y barata que existía en España se unió a un marco institucional que



hacía atractiva la inversión inmobiliaria, de ambas partes como comprador y promotor, al prometer una alta plusvalía y contar con una fiscalidad favorable.

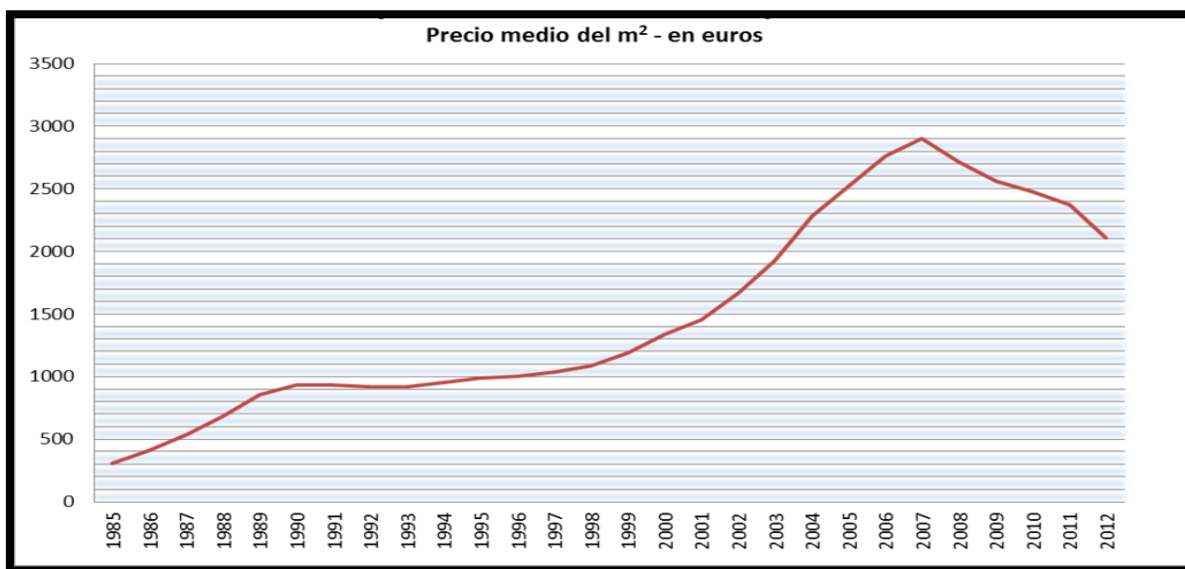
**Figura 2: Tipo de interés vs. Precio del m2**



**Fuente:** [www.libertaddigital.com/economia](http://www.libertaddigital.com/economia)

La crisis dada a principios del siglo 2000 -2003 con las sucesivas rebajas del tipo de interés, marcaron más la crisis al invertirse en construcciones, al que se agregó fondos estatales y europeos plasmados en potentes infraestructuras, existió el afán de comprar viviendas como inversión, unido con la presencia de compradores extranjeros, con la facilidad que empezaron ofrecer las gestoras de inversión junto a los productos financieros, los productos inmobiliarios que se podían comprar sobre el papel, realizándolo por internet. Así se desato la burbuja especulativa, en la que compraban porque pensaban que los precios iban a subir, y los precios subían porque aumentaban las compras, cada vez más financiadas con créditos.

**Figura 3: Evolución del precio de la vivienda en España 1985-2012**



Entre los años 2002 y 2007 en España cada año se construían muchas más viviendas que en Francia y Alemania juntas, cuando estos dos países triplican a España en población y la duplican en territorio, a raíz de las nuevas construcciones existió un fuerte crecimiento de los precios, que exigían un financiamiento mayor que los periodos anteriores de auge. Este boom inmobiliario hizo de España el país con más viviendas por habitante en la Unión Europea.

En el 2008 el modelo inmobiliario Español, al recibir el pinchazo la inflada burbuja especulativa, ha generado endeudamientos privados y públicos, desequilibrios que llevaron a la economía Española a una profunda crisis, agravando el déficit presupuestario y elevando la tasa de paro al 20%, también como consecuencias las Cajas de Ahorro y Bancos que habían financiado construcciones estaban en consecuencias críticas que resolverían en el transcurso de los años ya que registraban pérdidas, luego se recibió una potente inyección de liquidez por parte del Estado para contrarrestar la crisis y apoyar las entidades financieras, dejando un notable déficit presupuestario y la deuda pública, situando a España dentro de los países con problemas económicos, los cuales en la actualidad siguen luchando por reestablecer su economía. (NAREDO, 2010).

## **IV. ANÁLISIS DE LA DEMANDA Y LA OFERTA DE CRÉDITOS DE VIVIENDA EN EL ECUADOR.**

### **4.1 Créditos hipotecarios por las instituciones financieras**

Los Créditos hipotecarios o también conocidos como créditos de vivienda, desde el año 2007 en adelante se han ido incrementando, se han ofertado en una gran cantidad, lo cual probablemente llevó al Ecuador a un boom inmobiliario, llegando a ser el segmento de vivienda muy importante para la cartera de un Banco. Años atrás las opciones y posibilidades crediticias estaban a cargo de unos cuantos Bancos, hoy existen muchas ofertas que presenta no solo los Bancos sino también de cooperativas. La participación del Gobierno Ecuatoriano a través de la Banca Pública ha sido muy importante y activa, tanto en la otorgación de créditos como la regulación de los mismos, ha hecho que sea más fácil para todos acceder a los préstamos.

En Octubre del año 2009 con la ayuda del Estado se dinamizó el sector inmobiliario y se reactivó la economía, ya que el Gobierno del Econ. Rafael Correa realizó un masivo aporte para vivienda en el cual inyectó USD \$600 millones que sirvieron para apoyar la construcción y compra de vivienda, financiamiento a las constructoras, y entrega de bonos, el dinero que se inyectó proviene del Banco Central y la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad. Se otorgó USD \$200 millones al Banco del Pacífico para créditos hipotecarios con tasa fija del 5% plazo 12 años, siendo el financiamiento para primera casa que tenga un valor de USD \$20,000.00 hasta USD \$60,000.00.; también se otorgó USD \$200 millones para bonos de USD \$5000 otorgados por el MIDUVI; y USD \$200 millones con destino crédito constructor, tasa 5% originado por el BEV. Este programa tenía fecha vigencia hasta Julio del 2010.

Otro de los aportes del Gobierno fueron destinados a la Banca Pública, recursos que ascienden a USD \$465 millones, el Banco del Estado recibió USD \$110 millones orientados a financiar obras de los gobiernos locales, otros USD \$130 millones fueron a la CFN para refinanciar la cartera a mayor plazo y menor tasa para beneficio de las empresas

endeudadas y al Banco Nacional de Fomento USD \$205 millones para líneas de crédito y USD \$20 millones para microcréditos y finanzas populares.

La mayoría de ecuatorianos en especial el segmento familia joven, tiene por objetivo adquirir una vivienda, pasó a estar en primer lugar dentro de los propósitos de las personas, al tener mayores facilidades y distintas propuestas de las instituciones financieras. Para mejorar y reactivar más el sector inmobiliario, dando la oportunidad de que todos los ecuatorianos tengan una vivienda.

El Estado para generar mayor competencia entre la banca crea el Banco del Instituto de Seguridad Social (BIESS), lo que hizo que siga en crecimiento el boom inmobiliario, bajo la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 372, establece la instauración de una entidad financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la cual será responsable de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas; y, que su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.

Acorde a este mandato constitucional, fue aprobada la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, mediante ley publicada en el Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009 - Suplemento Ley de Creación del BIESS.

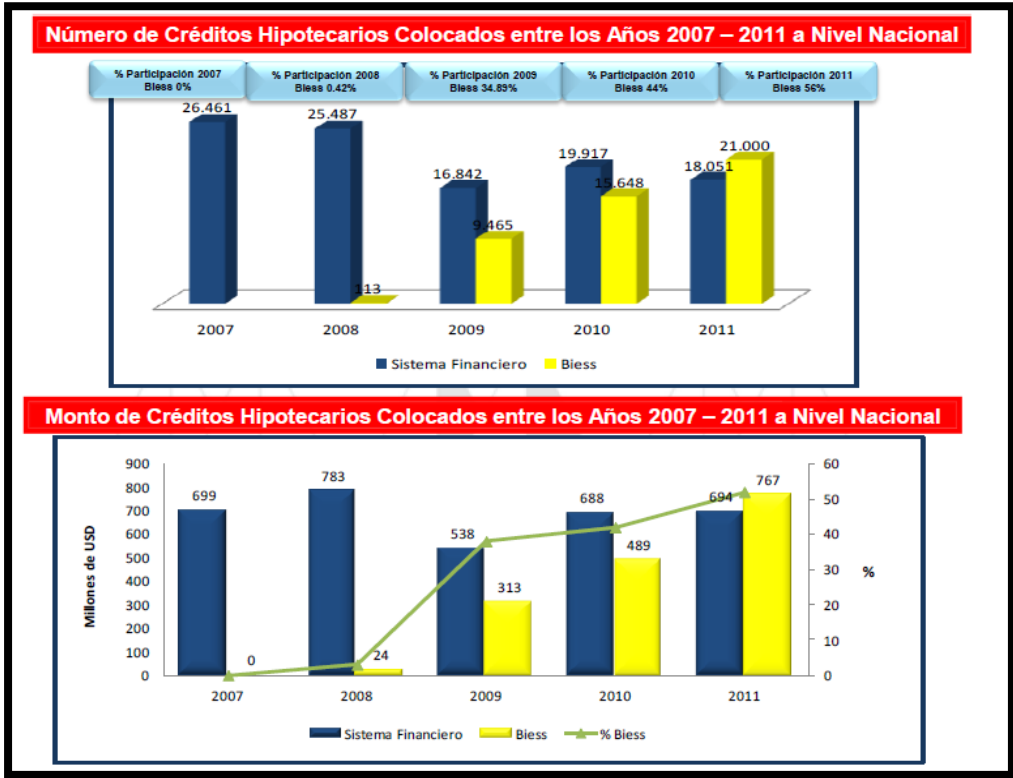
El 8 de diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de Directorio. Establecida como una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010. (BANCO DEL IESS, 2013)

Uno de sus principales objetivos es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

Acorde a la Ley del BIESS, sus funciones más preponderantes son, entre otras, brindar los distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, así como también, operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional. (BANCO DEL IESS, 2013)

En el Ecuador los créditos hipotecarios en su mayoría son otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, siendo esta la entidad que destaca en la otorgación de los créditos hipotecarios manejando el 60% de los préstamos para adquisición de una vivienda nueva o usada en el país, el 40% restante lo otorga la Banca Privada y Cooperativas. El 92% de los créditos que se otorgan, son para primera vivienda, las personas compran para habitarla.

**Figura 4: Número y monto de Créditos Hipotecarios colocados entre 2007-2011 a nivel nacional**



**Fuente:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social/Superintendencia de Bancos y Seguros

En Octubre del 2010 con la creación del BIESS, se intensificó e impulsó la demanda de bienes inmuebles y se logra que las tasas de interés para créditos hipotecarios del sector público y privado sean competitivas y más atractivas para las personas interesadas en adquirir una vivienda o realizar mejoras, ampliaciones en la actual vivienda. Las tasas de interés juegan un papel muy importante en el mercado de los créditos hipotecarios.

Una vez que el BIESS entró a funcionar y a otorgar créditos de vivienda paso a ser líder financiero en el segmento de vivienda, es decir, a partir del año 2008 los créditos otorgados por parte de las instituciones financieras privadas, el segmento vivienda ya presentaba una reducción en colocación de los créditos de vivienda y existe una marcada disminución a finales del año 2010, precisamente porque entro en el escenario el BIESS.

Los términos de financiamiento usuales para los créditos hipotecarios en Ecuador, son similares en todas las instituciones financieras. Para que un ecuatoriano pueda gestionar satisfactoriamente su crédito hipotecario debe cumplir con algunos requisitos que tienen las entidades financieras de las más relevantes es tener entre 21 y 65 años de edad, mantener una situación laboral activa; en caso de dependientes tienen que mantener estabilidad laboral mínima de un año y si es independiente el RUC tiene que tener historial dos años, adicional se solicitan los siguientes requisitos:

### **Figura 5: Descripción de requisitos y documentos**

Solicitud de Crédito
Solicitud de avalúo
Cuestionario de Salud – Seguro de desgravamen
Copia a color cédula de ciudadanía/identidad/pasaporte
Copia de certificado de votación
Declaración de impuesto a la renta 3 últimos años (si cumple con la base imponible)
Copias de estados de cuentas de los 3 últimos meses (cuentas bancarias y tarjetas de crédito)
Fotocopia de tabla de Amortización en caso de existir préstamos con otras instituciones.
En caso de tener otros ingresos como arriendos, deberá presentar contratos inscritos en el juzgado inquilinato
Soportes de patrimonio si tuviere (copia de matrícula vehículo, impuesto predial, certificado de depósito a plazo, etc.)
<b>COMO DEPENDIENTES</b>
Certificado de trabajo, el cual deberá contener: tiempo, cargo y sueldo
Roles de pago de los 3 últimos meses
Copia del carnet o la libreta de afiliación al IESS o impresión de historial laboral
<b>COMO INDEPENDIENTES</b>
Copia de RUC
Copia de facturas de los 6 últimos meses (aplicable solo para Profesionales Independientes)
Copia de declaración del IVA de los 6 últimos meses o del RISE
Flujo de Caja proyectado por un año
Copia de comprobantes de pago de comisiones u otros valores que generen ingresos de los 6 últimos meses (para los casos que aplique)

**Fuente:** Banco del Pacífico

El siguiente paso una vez entregada la documentación, es la verificación de la misma y realizar el respectivo análisis de la capacidad de pago y endeudamiento de las personas que aplican al crédito. Para realizar el respectivo análisis, se lo efectúa con un estado de pérdidas y ganancias para confirmar cuanto es el Ingreso Neto que mantiene el candidato, según análisis realizado se establece si es sujeto a crédito y puede asumir la deuda; se ha determinado, de manera general, que deben tener libre al menos el 20% de los ingresos familiares, es decir de los salarios, ingresos por negocios, se tomaran en cuenta los ingresos siempre y cuando sean sustentables y respaldados por la ley, el porcentaje de disponibilidad para calificar el crédito depende la institución financiera, por lo general es el 50% del ingreso neto, este porcentaje siempre se va exigir y puede variar dependiendo la institución financiera para mantener un control y que no exista riesgo por insolvencia.

La mayoría de los créditos hipotecarios en Ecuador el plazo de los préstamos se ubica entre los 10 y los 25 años plazo, cabe recalcar que la única institución que otorga a 25 años plazo es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El financiamiento que se realiza a las viviendas es muy variable y es posible encontrar algunas opciones crediticias, la mayoría de las instituciones financieras financian el 70% del valor comercial de la vivienda, con excepción del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que financia el 100% del valor de la vivienda.

También se ofrece el financiamiento de viviendas vacacionales o segunda casa estas pueden ser nuevas o usadas, y para las familias que desean diseñar su vivienda diferente a las que se ofrecen las urbanizaciones se les ofrece financiamiento de compra de terreno, y construcción. El porcentaje de financiamiento varía en este tipo de créditos según la institución.

Para el segmento vivienda en el Ecuador, existen tres tipos de tasas de interés que se aplican a los créditos hipotecarios, dependiendo de la institución financiera y las condiciones del crédito.

La primera es la tasa de interés fija que le permite al sujeto de crédito saber siempre que valor pagará mensualmente por su crédito, es conveniente para llevar un mejor control de las finanzas y evitar variaciones inesperadas.

Segunda es la tasa de interés abierta que cambia si varían los indicadores económicos del país, es decir a la medida que cambien los indicadores se reajusta la tasa. La tasa de interés abierta está sujeta a la estabilidad económica que existe en el país, puede ser perjudicial para el sujeto de crédito en caso de que existiera inestabilidad económica en el país, por motivos que se estuviera pendiente a las variaciones que se realicen, en la actualidad se ha adquirido cierta estabilidad económica desde la dolarización.

La tercera tasa de interés es la móvil o reajutable, es la mezcla de las dos anteriores, es decir una tasa que sufre reajustes luego de un periodo de estabilidad determinado por la institución, por lo general es un año tasa fija y al segundo año es reajutable. Esto nos indica que los intereses de un crédito se ajustan a períodos indicados por las instituciones financieras que pueden ser en corto o largo plazo, lo que permite que el sujeto del crédito cancele una cuota sin reajustes.

Para obtener la mejor opción de crédito de vivienda, depende de las necesidades de la persona y del respectivo análisis que se realice a las instituciones financieras según las



condiciones individuales, las siguientes instituciones financieras otorgan diferentes facilidades en el momento de tramitar un crédito hipotecario.

**Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS):** Financiamiento del 100% del valor de la vivienda hasta 25 años plazo. El BIESS es un banco estatal, respaldado por la solidez que le brinda el IESS, maneja una de las mejores tasas de interés para la colocación de créditos por lo cual es el líder en el mercado. (BIESS BANCO DEL IESS, s.f.)

**Banco del Pacífico:** Ofrece créditos a 10, 15 y 20 años con tasas de interés que van del 7,75% al 9,75%. La financiación máxima es del 70% del valor del inmueble y provee al beneficiario de seguros de incendio y desgravamen. (BANCO DEL PACIFICO, s.f.)

**Banco Pichincha:** Financiamiento de hasta el 70% del avalúo comercial de la vivienda, el monto mínimo del crédito es de USD \$3.000 y el máximo USD \$150.000, Plazo de 3 a 20 años. La tasa de interés es reajutable trimestralmente, lo que ubica a esta institución entre las que ofrece sus préstamos bajo la modalidad de tasa móvil. (BANCO PICHINCHA, s.f.)

**Banco Internacional:** Ofrece financiación hasta del 70% de la vivienda hasta 15 años plazo. Financian viviendas usadas con 10 años de antigüedad. (BANCO INTERNACIONAL, s.f.)

**Produbanco:** Esta institución financiera presta hasta el 70% del valor de la vivienda, máximo USD\$150.000. Su plazo máximo para el pago de créditos es de 15 años. (BANCO PRODUBANCO, s.f.).

## **4.2 Evolución del sector inmobiliario**

La construcción en estos años ha evolucionado considerablemente, contribuyendo de una manera importante al crecimiento económico y a la generación de empleo en el Ecuador, interactuando con algunos sectores económicos. En la actualidad esta es un sector dinamizador de la economía, por su gran efecto multiplicador en el Ingreso Nacional por medio del gasto público y la inversión. El aporte neto que genera el sector de la

construcción en la economía del país, se registra alrededor de un 9,00% de participación promedio anual durante el periodo 2002-2011, lo que indica el sector es uno de los que más contribuye al crecimiento de la producción total del país. Se considera que para los años siguientes se va incrementar el porcentaje mencionado.

Entre los principales propósitos del sector, se encuentran las construcciones con fin residencial, no residencial y mixto, de los cuales en el año 2011, el mayor porcentaje de permisos de construcción concedidos en el país son para la construcción residencial. La eficiencia promedio con la que se utiliza la superficie a construir se ubicó por encima del 70% respecto a la superficie total de terreno según el periodo 2002-2011, donde más del 90% se destinó para las nuevas construcciones, el otro 10% va a destinado a reconstrucciones y ampliaciones.

El mercado inmobiliario presenta una trayectoria dividida en tres etapas: primera etapa que si dio con los arquitectos tradicionales, que realizaban construcciones en pequeña escala ya que se dificultaba la ejecución en gran escala, esto se dio a mediados del siglo XX entre los años 50 a 80; la segunda etapa que son los proyectos inmobiliarios particulares, banca privada año 81 al 99 y la tercera etapa con la estabilidad económica que tiene el país luego de la dolarización genera el fortalecimiento de las empresas inmobiliarias y se impulsó la actividad en el año 2002 hasta la actualidad y cada vez crece más.

La construcción a nivel nacional se concentra en las provincias de: Guayas, Pichincha, Tungurahua, Azuay, Chimborazo, Loja, Manabí, Santa Elena, Imbabura, El Oro, Cotopaxi y Cañar.

El componente primordial del sector de la construcción, son los materiales utilizados para desarrollar esta actividad, se ha constatado que las exportaciones de estos productos en el periodo 2002-2011 ascendieron a USD \$216,99 millones, en cambio las importaciones mostraron mayor dinamismo, por efectos del déficit en el número de industrias nacionales dedicadas a esta rama de actividad, ubicándose en promedio de USD \$468,04 millones, lo cual dio como resultado una balanza comercial con déficit promedio

USD \$207,20 millones. Los materiales son adquiridos de países como: China (mayoritariamente), Estados Unidos, México, Brasil, Colombia.

El precio del metro cuadrado en la última década ha evolucionado teniendo una tendencia de crecimiento sostenido por los efectos económicos de la construcción, que se componen de una parte directa que se produce en la misma obra y otra indirecta a través del uso de materiales.

El Gobierno Nacional con su intervención directa a través del Ministerio de Desarrollo Humano y Vivienda (MIDUVI), del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), del Banco del Pacífico, y primordialmente del Banco del IESS, que brinda atención a diferentes grupos económicos, ha incidido en el desarrollo y evolución del sector. Con el aporte del Gobierno a través de los Bonos de Vivienda entregados a partir del 2007, se generaron 220.594 soluciones habitacionales. La oferta de viviendas superaba precios de \$60 mil, pero cambio a un rango de \$25 mil - \$35 mil.

Otros de los grandes aportes del Gobierno Nacional al sector de la construcción es la inversión en obras de infraestructura como los nuevos aeropuertos de Quito y Guayaquil, la transformación total de la infraestructura vial del país, denotan el buen desempeño y trabajo del sector.

La tasa de crecimiento promedio más alta en los últimos 12 años del sector de la construcción, la posee Ecuador con el 10%, le sigue Perú con el 9%, y Colombia con el 8%. (Naveda, 2013)

El crecimiento del Banco del IESS disminuyó la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos de Vivienda y así que en los últimos años el 65% de volumen de créditos fue otorgado por el BIESS, y solo el 35% por instituciones financieras (IFIS) privadas. Del total otorgado por las instituciones financieras privadas, el 65% corresponde a bancos privados, 21% a mutualistas y el 15% a Cooperativas. (Naveda, 2013)

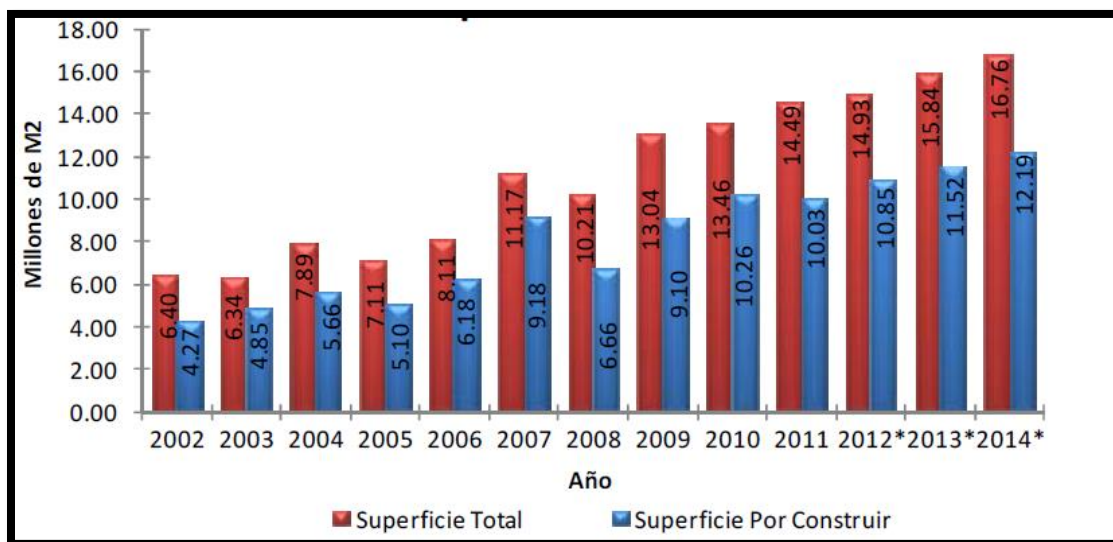
Después de la crisis financiera internacional del 2009 la construcción en el Ecuador mantiene su crecimiento, aunque se mantienen las limitaciones como el aumento de los precios de los materiales de construcción, prediales, tasas de construcción, entre otros.

Existe demanda insatisfecha a consecuencia de la renta de los estratos bajos y medios que no permiten adquirir una vivienda digna y esto se evidencia en la existencia del déficit habitacional cercano al millón de viviendas, aunque el gobierno está subvencionando con un bono para la adquisición de vivienda de valores inferiores a USD \$25.000. A consecuencia de los estratos sociales, las constructoras ofrecen viviendas a diversos precios que están en función del terreno y a los acabados de la misma.

El Ecuador dispone con amplias áreas para la construcción y el establecimiento de infraestructuras habitacionales y comerciales, la superficie del terreno muestra una tendencia creciente, no así la superficie construida que denota mayor irregularidad. En el período 2002-2011, se partió desde las 6,39 hasta los 14,49 millones de m<sup>2</sup> lo cual indica el avance en el sector, además esto se obtuvo una eficiencia promedio de la utilización del suelo a razón del 72,57% del total de la superficie.

En los años 2010 y 2011, se registraron una superficie total y eficiencia en uso de 13,46 y 14,49 millones de metros cuadrados del 72,57% en promedio, respectivamente. Se espera que se mantenga el crecimiento en los años siguientes.

**Figura 6: Superficie en metros cuadrados: Superficie total vs. Superficie por construir**



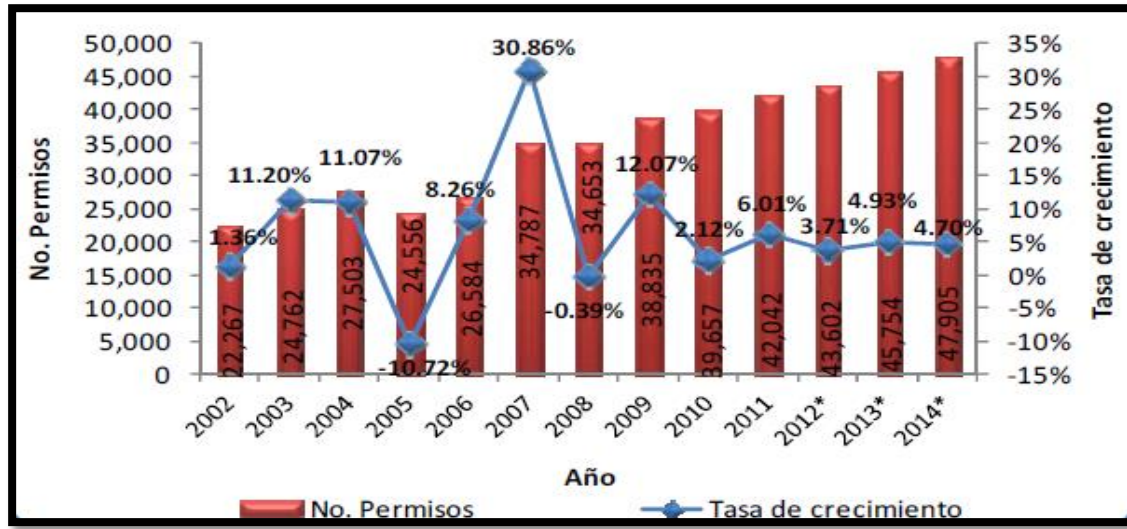
**Fuente:** Encuesta de Construcción y Edificación/Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

El propósito del sector de la construcción es estrechar y solucionar el déficit habitacional existente en el país, considerando todas las formas de viviendas conocidas: residencial, no residencial y mixta.

En el 2011 de los permisos otorgados para la construcción el 91,62% corresponden a construcciones residenciales, el 3,18% no residenciales, y el 5,20% entres mixtas y otras formas. Se otorgaron en total 42.042 permisos de los cuales 38.517 eran para construcción residencial. Las construcciones no residenciales sobresale la construcción con fines comerciales. Según los permisos aprobados es la base para medir el volumen producido del sector de la construcción.

En los años 2002, 2003, 2004 se notificó un comportamiento creciente del 1,36%, 11,20% y 11,07%, respectivamente, a consecuencia de la recuperación económica. El nivel de inversión destinado al sector inmobiliario, se constató que fue supeditado por el número de permisos.

**Figura 7: Evolución de permisos: Número de permisos vs. Tasa de crecimiento**



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Del año 2006 al 2011 se expandieron en promedio a razón del 11,86%, no así el 2005 y 2008 donde eventos externos e internos provocaron contracciones en el buen comportamiento del sector. Con estos datos se prevé que los permisos de construcción y edificación mantendrán un comportamiento creciente conforme a la mejoría que se dio en el sector.

Las estimaciones que se hacen sobre el comportamiento de este sector depende de las políticas económicas que el gobierno de turno emprenda, en especial acerca la apertura de la economía a capitales extranjeros que deseen invertir en el sector de la construcción, a pesar de ello se impulsan iniciativas para dinamizar el sector por medio del financiamiento de recursos del Gobierno Central.

### 4.3 Evolución del crédito hipotecario

La cartera de vivienda en las instituciones financieras, el porcentaje de colocaciones ha ido incrementando año a año, logrando un crecimiento sostenible, por motivos que con

el pasar de los años se volvió menos complicado obtener y calificar para crédito de vivienda, teniendo mayores facilidades con tasas bajas.

En el cuadro adjunto se puede apreciar que en las instituciones financieras el principal negocio se concentra en la cartera comercial y la cartera de consumo, es decir las actividades asociadas al comercio y al consumo, se considera que el movimiento de la cartera de crédito está en función de dos variables, el tiempo y la recuperación de cartera que es muy importante en las instituciones financieras, relacionadas con una mayor rentabilidad. Este segmento se concentra el 84% del total de la cartera del 2007-2011, también se puede observar que la cartera de consumo presenta un comportamiento creciente de 12 puntos en las cifras analizadas, frente a la disminución de 17 puntos de la cartera comercial.

La cartera destinada a vivienda y microempresa se observa el crecimiento del 16% del promedio en conjunto de total del período 2007-2011, comportamientos que se debe más a las políticas de soluciones habitacionales en el país, que impulsa el gobierno. Una de las principales soluciones habitacionales del país ya mencionado en el capítulo I es la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), que disminuirá la cartera de crédito del sistema bancario privado destinada a la vivienda, que para el año 2011 fue de 9,21% del total.

**Figura 8: Grupos financieros: composición porcentual de la cartera de crédito por actividad**

AÑOS	CARTERA COMERCIAL	CARTERA CONSUMO	CARTERA VIVIENDA	CARTERA MICROEMPRESA	TOTAL CARTERA BRUTA
2002	62.84	28.62	6.97	1.58	100.00
2003	64.91	25.12	7.62	2.34	100.00
2004	60.52	27.05	9.39	3.03	100.00
2005	56.42	29.40	10.32	3.86	100.00
2006	54.30	31.14	10.34	4.23	100.00
<b>Promedio</b>	<b>59.80</b>	<b>28.27</b>	<b>8.93</b>	<b>3.00</b>	<b>100.00</b>
2007	49.72	35.54	11.94	2.80	100.00
2008	48.53	34.91	12.73	3.83	100.00
2009	46.17	35.95	13.33	4.55	100.00
2010	46.67	38.24	11.69	4.41	100.00
2011*	45.62	40.92	9.21	4.24	100.00
<b>Promedio</b>	<b>47.34</b>	<b>37.11</b>	<b>11.78</b>	<b>3.96</b>	<b>100.00</b>

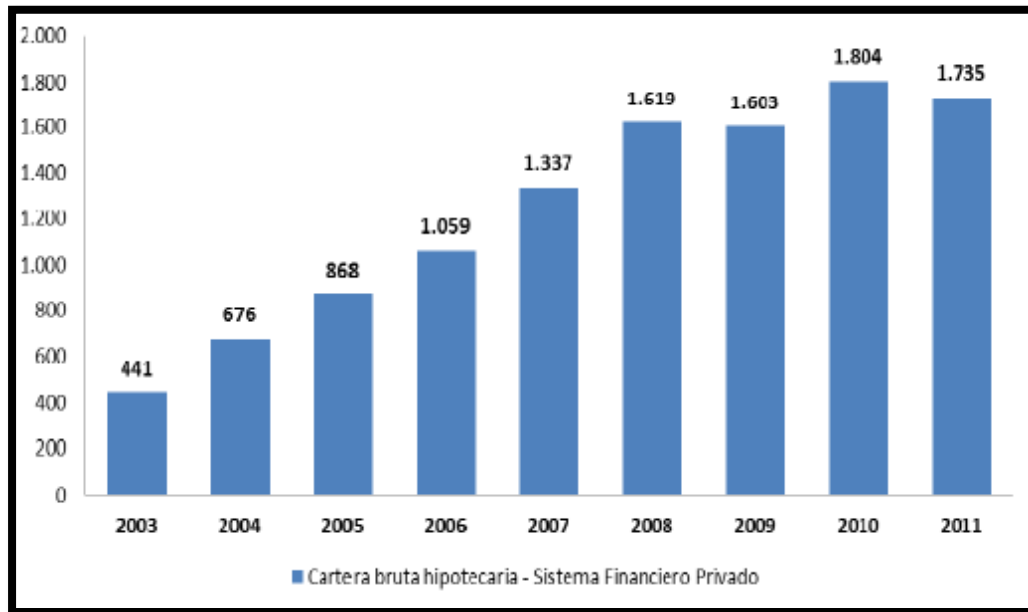
**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros.

Desde la dolarización, el sector de la construcción ha tenido un crecimiento sostenible, el cual se ha ido evidenciando con el pasar de los años, llegando ser de suma importancia, aportando cada vez más al PIB Ecuatoriano, durante los años 2000-2010, su participación promedio alcanzo el 9%. En la actualidad el sector de la construcción es dinamizador de la economía, puesto que genera empleo y encadenamientos con gran parte del sector comercial e industrial del país, y esto hace que tenga un efecto multiplicador y se amplíe cada vez más; lo cual una caída de este sector o generación de una burbuja inmobiliaria se caería en una terrible crisis financiera.

El crédito hipotecario de vivienda desde el año 2003 al año 2011 ha incrementado significativamente para el sistema financiero, al cierre de Diciembre del 2011 el sector financiero obtuvo una cartera de USD \$1.735 millones de dólares, representando el 9,81% de la cartera de crédito del Sistema Financiero privado del Ecuador.



**Figura 9: Evolución del saldo de cartera hipotecaria – Sistema financiero privado en millones de dólares**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

Uno de los principales participantes que hace que la actividad de la construcción sea un boom, es el Estado que participa a través de la inversión en obras de infraestructura básica, vial, recreación, deportes y edificación, mientras que el sector privado participa especialmente en la rama constructora de viviendas. Esta evolución de la actividad de la construcción se originó a raíz de la dolarización por la recuperación de los créditos a largo plazo y el ingreso de remesas que se destinaron la mayor parte a financiar al sector de la vivienda entre 2000 y 2007.

El incremento de compañías constructoras en la última década según datos de la Superintendencia de Compañías se ha incrementado en un 104%, y siguen aumentando por lo que cada vez se construyen nuevas Urbanizaciones Privadas para vivir y el Estado edifica nuevas infraestructuras para educación, deportes y para que funcionen las empresas públicas. En el año 2000 existían 1761 compañías y para el 2010 sobrepasaron las 3.500. Las constructoras dedicadas a las actividades inmobiliarias aumentaron en un 87% de

10.600 a 19.800 constructoras, por lo que representan el 31% del total de las empresas ecuatorianas.

En la evolución de la economía es un factor importante la construcción, porque en sus buenas temporadas es uno de los sectores más dinámicos, y en época de crisis presenta desaceleraciones importantes. El dinamismo del sector generó importantes ingresos para las empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias, según la Superintendencia de Compañías entre 2007 y 2009 los ingresos incrementaron en un 26%.

Los principales propósitos del sector, se encuentran las construcciones con fin residencial, no residencial y mixto, de las cuales en el año 2011, la construcción residencial abarca el mayor porcentaje del total de permisos que se han concedido en el país.

La construcción a nivel nacional se concentra en las provincias de: Pichincha, Guayas, Tungurahua, Azuay, Chimborazo, Loja, Manabí, Santa Elena, Imbabura, El Oro, Cotopaxi y Cañar.

En Ecuador el déficit habitacional bajo 9% pasando de 756.806 en 2006 a 692.216 en el 2010. Es decir se construyeron 64.590 viviendas en cuatro años. En el 2011 se incrementó el costo de las viviendas nuevas en un 5%, mientras que las viviendas usadas de un 10% al 15% de acuerdo a los datos proporcionados por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador (Apive). Según los promotores inmobiliarios el incremento de los costos fue debido a la inflación del país que alcanzó el 3,3% y el otro punto porcentual corresponde al costo de mano de obra.

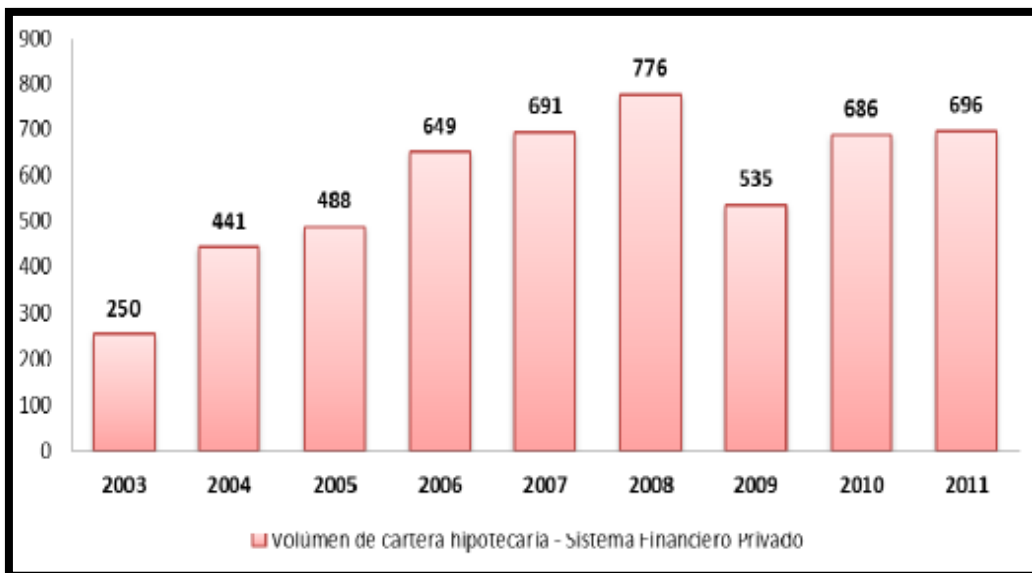
Mientras que el Ecuador crece en el sector inmobiliario, en Estados Unidos y España se vive una crisis inmobiliaria, que afectó a todo el mundo, y queda como un ejemplo a no seguir. El Riesgo de una Burbuja en el Ecuador en el sector inmobiliario genera un debate, por la existencia de incrementos en los precios de bienes inmuebles con una tendencia especulativa y carencia de pago. Tal como ocurrió en Estados Unidos y España.

Entre los años 2007 – 2011 que se otorgaron créditos hipotecarios, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), el 38% de los ecuatorianos están bajo el umbral de la pobreza, el 7% de la población está desempleada y alrededor del 50% están

subempleados. En este contexto, las posibilidades de acceder a vivienda propia han sido escasas para la mayoría de la población.

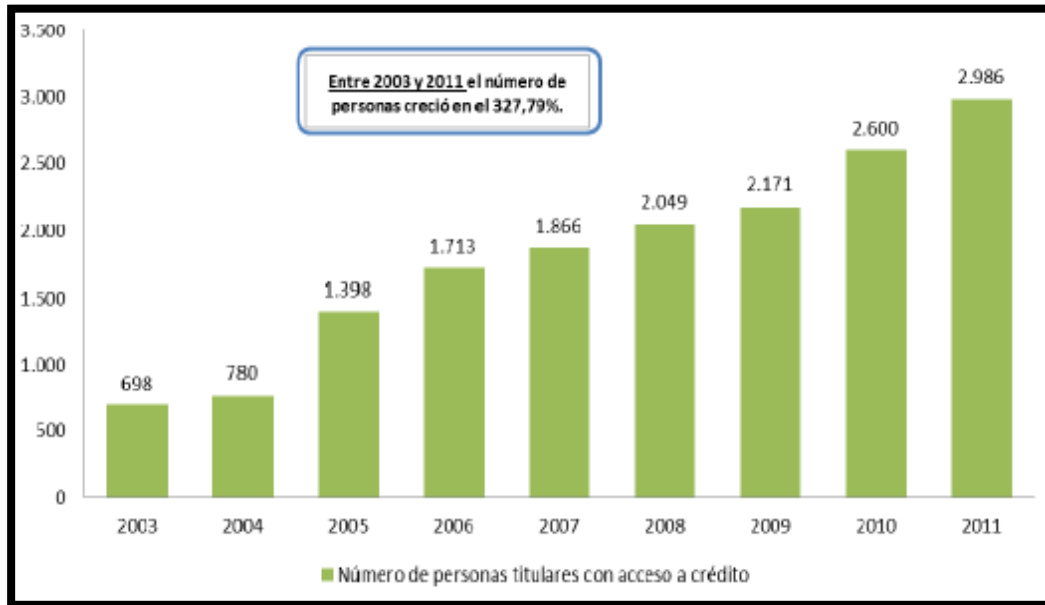
Entre los años 2003 – 2011 es decir un período de 9 años, los créditos incrementaron de USD \$250 a USD \$696 millones de dólares, es un crecimiento del 178,34% dentro de los 9 años mencionados. De la misma forma que incrementaron los créditos, se incrementó el número de personas adquirientes al mismo, sumando aproximadamente 3 millones de personas que adquirieron crédito para compra de vivienda.

**Figura 10: Evolución del volumen de cartera hipotecaria otorgado por el sistema financiero privado en millones de dólares**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Figura 11: Evolución del número de titulares de crédito – Sistema Financiero Privado  
(En miles de personas)**



**Fuente:** EQUIFAX

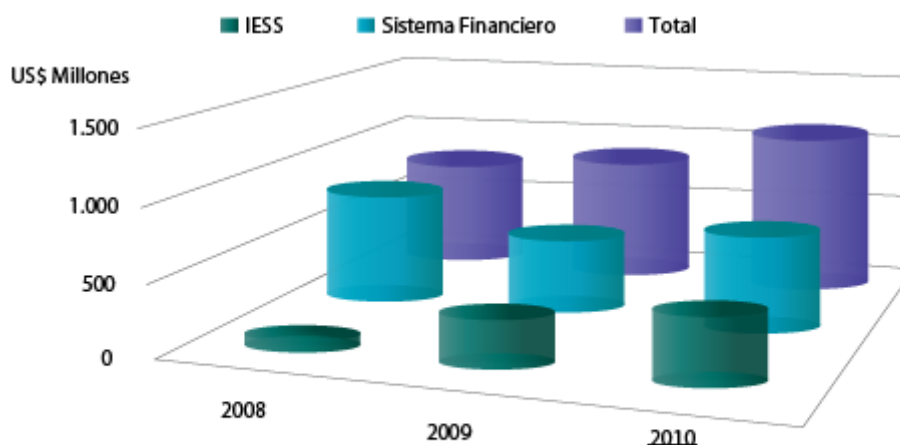
Se habla de una inundación de créditos de vivienda por el BIESS, tanto para viviendas nuevas como compras de hipotecas a otras instituciones, si no se mantiene un estricto control y seguimiento en el tema, se puede dar un fenómeno con consecuencias muy graves para el país, ya que existe un fenómeno inédito en el mercado inmobiliario.

El Banco Central Del Ecuador mantiene una confianza empresarial en las empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias por el historial que se ha manejado, en el primer semestre del 2009 las ventas de las viviendas cayeron en un 40% en comparación del mismo período del 2008; sin embargo los ingresos entre el 2007 y 2009 de las empresas dedicadas a la actividad inmobiliaria tuvieron un incremento en un 26%. Así el buen momento del sector de la construcción se observa en el Índice de Confianza Empresarial del Banco Central del Ecuador, pues se presentó una tendencia creciente desde el último semestre de 2009 y se mantiene, ubicándose un 16% sobre su tendencia de crecimiento.

Como se indicó el Instituto Nacional de Censos, las posibilidades de acceder a vivienda propia eran escasas para la mayoría de la población, sin embargo el auge de

compra de vivienda desde el 2007, por una intervención agresiva del gobierno, se abrió un nicho de mercado que había permanecido desatendido, la clase media y popular. La cartera de créditos hipotecarios otorgados por el sistema financiero presentaron una variación de 5% en el periodo 2006-2007, a 12% entre 2007-2008; por el IESS que en el año 2008 otorgó USD \$24 millones, logrando una mínima participación de 3% en el mercado hipotecario, según datos de Market Watch.

**Figura 12: Cartera hipotecaria originada anual**



**Fuente:** Market Watch

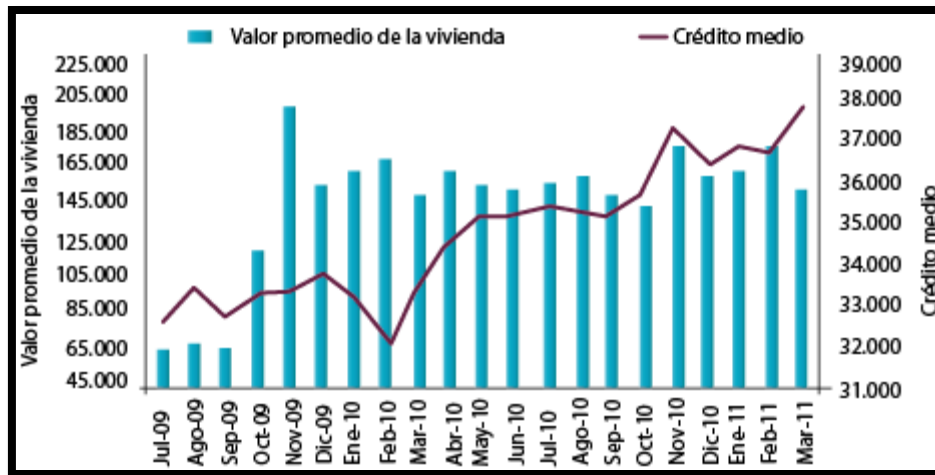
Pero, entre 2009 y 2010, el IESS presentó un importante crecimiento en su participación en créditos hipotecarios, alcanzando el 37% y 39% respectivamente con montos totales otorgados que superan los USD \$300 millones y una tasa promedio de morosidad del 0,7%, frente al 1,5% para el sistema financiero. De acuerdo con autoridades del IESS, la baja tasa de morosidad se debe a que la institución otorga créditos a afiliados y jubilados en función de su capacidad de endeudamiento y del avalúo del inmueble; y principalmente, el cobro de las cuotas se realiza directamente a través del rol de pagos, por lo que la tasa de default es mínima.

Entre 2008 y 2010, en la banca privada el número de operaciones por crédito hipotecario disminuyó -22%, pero los montos promedio por operación aumentaron un 12%,

de US\$31.000 a US\$35.000, lo cual corresponde a una mayor capacidad para adquirir viviendas de mayor precio, y se comienza apreciar el aumento de los valores de las viviendas.

En ese mismo periodo, en el IESS, el número de operaciones presentó un aumento sorprendente de 1.113 a 15.000 y el monto promedio otorgado pasó de USD \$21.000 a casi USD \$30.000, evidenciando las mejores condiciones de tasas y plazos. Pero, la banca privada aún mantiene más del 60% del mercado hipotecario.

**Figura 13: Valor promedio de la vivienda**



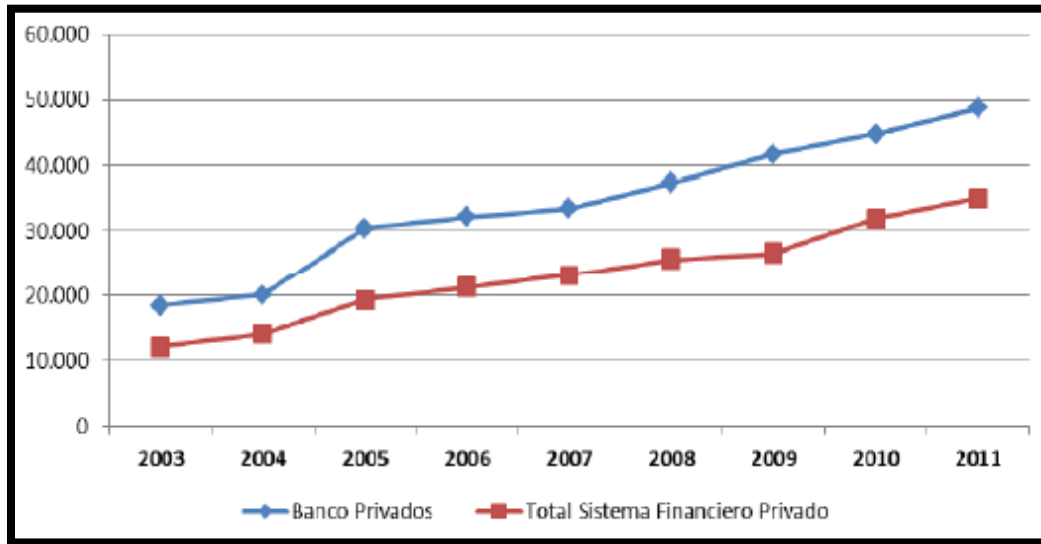
**Fuente:** Banco Central del Ecuador

La mayoría de los créditos hipotecarios en Ecuador el plazo de los préstamos se ubica entre los 10 y los 25 años plazo, cabe recalcar que la única institución que otorga a 25 años plazo es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

La evolución del monto promedio de los créditos otorgados por el sistema financiero privado y por la banca privada se incrementó año a año siendo en el año 2013 un promedio de financiamiento de vivienda de USD \$20.000,00 dólares y en el año 2011 se llegó a financiar viviendas con un promedio de USD \$50.000,00; se recuerda que en el período de los años 2003 – 2011 los créditos se expandieron en un 178,34%, pasando de

USD \$250 a USD \$696 millones de dólares en el año 2011, otorgando créditos aproximadamente a 3 millones de personas.

**Figura 14: Evolución del monto promedio de crédito otorgado por la banca privada y el sistema financiero privado período 2003 – 2011 (En US\$)**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

El financiamiento que se realiza a las viviendas es muy variable y es posible encontrar algunas opciones crediticias, la mayoría de las instituciones financieras financia el 70% del valor comercial de la vivienda, con excepción el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social que financia el 100% del valor de la vivienda.

Las crisis que se vive en Estados Unidos y en España, que ha afectado a todo el mundo es producto de las burbujas inmobiliarias, y el Ecuador entra en el gran debate que si puede entrar en una burbuja inmobiliaria por el crecimiento que mantiene este sector.

Se entiende por burbuja inmobiliaria al fenómeno económico que hizo que a la gran parte de los países industrializados significara el registro de seguidos incrementos de los precios de los bienes inmuebles superando el alza de los precios en general. La burbuja inmobiliaria es el incremento excesivo de los costos de un bien inmueble, esto se ocasiona generalmente por la especulación de precios.

El incremento de los precios se fundamenta en la especulación que se da en el deseo de las personas que adquieren bienes en un buen precio para luego venderlo a un precio más elevado sin que exista una razón lógica, y la gente se aprovecha del incremento de precios

Cuando suben los precios de los bienes inmuebles, este tipo de activos es más deseado por los inversionistas, empujando mediante el incremento de la demanda la subida de los precios. Luego, para satisfacer las solicitudes de los inversionistas, las inmobiliarias y constructoras se dedican a construir más y más activos para atender el mercado ávido por ellos, formando un espiral especulativo que crecerá y crecerá.

Los bienes se vuelven más atractivos para el inversionista cuando incrementa su precio, y muchos de ellos querrán comprar el bien, y se obtendrá un exceso de demanda elevando con ello los precios.

Al incrementarse la demanda de un bien, la oferta se crece en función de esa demanda que sigue creciendo por lo atractivo de su rentabilidad. Todo las personas quiere compran un inmueble con la mentalidad de ganar, teniendo la esperanza y la convicción que luego lo venderá a mejor precio.

Cuando se está en el fervor de la especulación, donde los precios no paran de subir, la firme decisión de los inversionistas de formar parte de la “gran oportunidad” los lleva a ofrecer más dinero por un determinado activo, pues está seguro que el precio seguirá subiendo y con ello ganará mucho.

En una burbuja, la oferta de bienes no se incrementa en función de las necesidades reales de la sociedad sino en función de satisfacer al inversionista. Es así por ejemplo que se llega a construir más bienes de los que la sociedad puede consumir, y cuando eso sucede es cuando toda la estructura especulativa se viene abajo.

Supongamos que en una ciudad existe una necesidad de 2.000 viviendas. Al presentarse una burbuja y para atender la sed de inversión especulativa se llega a construir



2.500 viviendas. Cuando la situación llega a ese punto, todo se revierte y así como los precios subieron por exceso de demanda en su momento, bajarán por exceso de oferta.

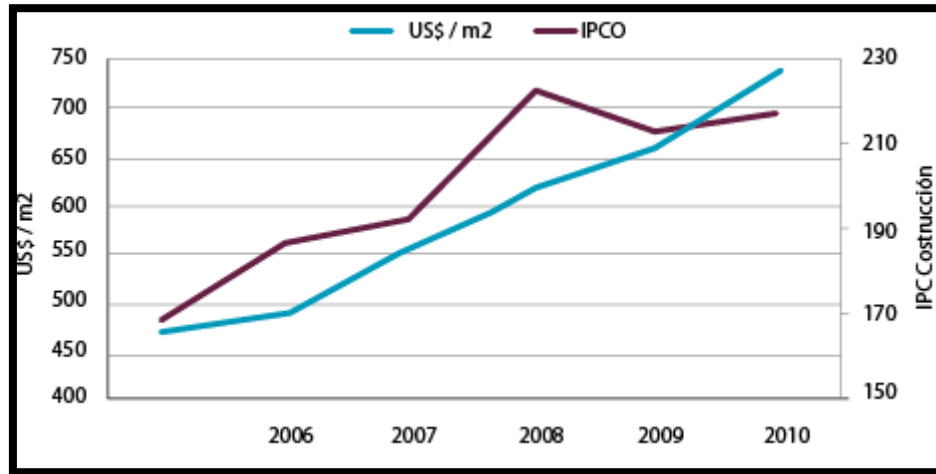
Las burbujas económicas no solo se presentan en la parte inmobiliaria sino que se puede presentar en cualquier otro activo, inclusive en las acciones que se cotizan en bolsa.

Esta explicación nos aclara un poco porque en el Ecuador se habla que puede entrar en una burbuja inmobiliaria que nos haría entrar en una gran crisis. Desde el año 2007 en adelante existe una evolución y crecimiento en el sector inmobiliario, por el gran apoyo que mantuvo por parte del Gobierno, hacia las constructoras y los incentivos para las familias de tener su casa propia, se empezó a generar una gran oferta, que con el tiempo ha ido incrementando su costos por la gran demanda que existe, llevándonos a un concepto equivocado que es el sector inmobiliario está en pleno auge se compra los bienes en los valores que se encuentre para un futuro venderlo a un mayor precio, perdiendo la esencia de lo que realmente cuesta y hasta cuanto se puede aumentar el precio; este concepto es el que nos puede llevar a una burbuja inmobiliaria.

Las condiciones del país, según el reporte de Evolución del crédito y tasas de interés efectivas referenciales de abril 2011 del Banco Central del Ecuador, el precio promedio de la vivienda presenta una leve variación entre marzo 2010 y marzo 2011. Además, las tasas de interés para el sector vivienda se mantienen estables; la tasa referencial del sector bajó del 10,87% al 10,56% entre abril 2010 y abril 2011.

En referencia a los precios del m<sup>2</sup>, según datos de Market Watch, se ha incrementado entre 2005 y 2010 en un 47% en Quito; 65% en Guayaquil y 52% en Cuenca. Tomando en cuenta las tres ciudades más representativas del sector, el precio promedio del m<sup>2</sup> ha variado de USD \$473 en 2005 a USD \$731 en 2010. La Asociación de Promotores de Vivienda del Ecuador estima que el incremento se debe a los ajustes por los incrementos de los precios de materiales que representan el 60% de los costos directos, la mano de obra que es el 30% de los costos y la tasa de inflación general de la economía.

**Figura 15: Índice de precios de la construcción vs. Precio del m2**



**Fuente:** Market Watch- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

El incremento de precios de construcción es un tema preocupante si no se tiene un debido control, porque a raíz de los incrementos de precios se generan las crisis financieras en los EEUU y España. Comparando la evolución con el IPC de la Construcción, se observa que entre 2009 y 2010 el incremento del precio del m2 fue mayor al incremento del IPC del sector; para que existiera algún riesgo visible se requiere que esa tendencia sea sostenible por algunos años y que al mismo tiempo la cantidad de créditos otorgados siga siendo elevada.

Según los informes de la Reserva Federal Americana (FED) y la OCDE de los EEUU reflejaron un incremento del precio de los bienes inmuebles desde mediados del siglo XIX en prácticamente todos los países industrializados.

El incremento de los precios de los inmuebles en los países industrializados y especialmente EEUU, se derivó tanto de factores especulativos como del otorgamiento de créditos hipotecarios sin garantías debido a las bajísimas tasas de interés (inferiores al 1%). Estos créditos, tradicionalmente requerían de un pago de 20% pero en 2006 el monto del enganche era de sólo 3% y la comprobación de ingresos se volvió opcional.

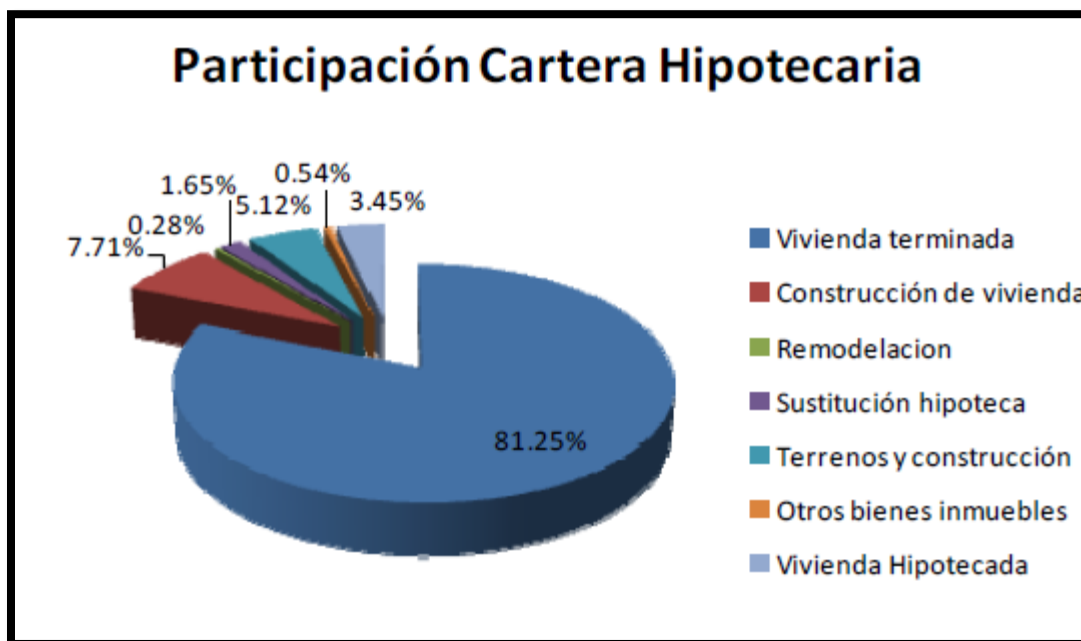
Se empezaron a otorgar gran cantidad de préstamos hipotecarios para refinanciar un crédito anterior o a comprar una segunda propiedad, tratando así de tomar ventaja del aumento en el valor de las casas para revender las propiedades y obtener una ganancia rápida. El mercado inmobiliario fue presa de una alta especulación, por ello cuando explotó la burbuja, los norteamericanos compraban y vendían propiedades a valores superiores al valor real.

Realizando una comparación en Ecuador, el porcentaje de entrada es en promedio 30%, con tasas entre el 8% y 12%, con plazos máximos de 15 años. Y en EEUU la entrada para adquirir una vivienda oscila entre el 5% y 10%, con tasas de interés del 5% y a plazos de 15 a 30 años. Lo preocupante es de qué manera se están otorgando los créditos de vivienda, en el reporte del Banco Central del Ecuador se observa que en 2010, sólo el 4% de los créditos entregados por el sistema financiero nacional fueron para el sector vivienda, situación que se ha mantenido prácticamente sin variaciones desde hace 2 años cuando era el 5%. Entre las cooperativas representó el 6%; mientras que en las mutualistas tuvo una participación de 51%; su principal línea de negocio es el financiamiento de vivienda. Así, la cartera total de crédito hipotecario se concentra en dos bancos y una mutualista (Pichincha, Pacífico y Mutualista Pichincha) que tienen en conjunto una participación de mercado 52%.

En la actualidad, de acuerdo con la última información disponible de las inversiones del IESS, los créditos y las inversiones inmobiliarias representan el 27% del total invertido por la institución, del cual el 11% corresponde a los créditos hipotecarios considerados como inversión privativa, la cual realiza el IESS directamente con sus afiliados y a su vez, la cartera concentra el 86% de las operaciones entre afiliados cuyas edades oscilan entre 30 y 60 años de edad; personas con una extensa historia laboral e ingresos suficientes para cubrir sus obligaciones. Mientras que las inversiones en el sector público (bonos y certificados de inversión y de depósito a plazo) representan el 55% del total invertido.

Las colocaciones mensuales del BIESS, el 81,25% está destinado al financiamiento de vivienda terminada, el 7,71% en la construcción de vivienda, el 0,28% a remodelación, el 1,25% a sustitución de hipoteca, el 5,12% a la compra de Terrenos y construcción, el 0,54% a otros bienes inmuebles y el 3,45% Vivienda Hipotecada.

**Figura 16: Colocaciones mensuales del BIESS**



**Fuente:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Según la información indicada, se puede entender que el mercado inmobiliario de Ecuador se encuentra en buen estado, sin embargo hay que manejar con mucha cautela el tema de los créditos y poner un control a los costos de las viviendas. En relación a los créditos de vivienda no se pueden otorgar sin entrada, ni aumentar la oferta en un 50% son argumentos para pensar en una burbuja inmobiliaria.

El tema de los créditos que otorga el BIESS es de mucho riesgo ya que se otorga sin entrada y se califican como sujetos de créditos a los afiliados y estos pueden ser que no califiquen, por lo mismo los créditos otorgados tienen que ser bien controlados, institución entre cuyos retos están presentar informes detallados y transparentes sobre su cartera desagregada; contar con una planificación plurianual para eliminar la incertidumbre y permitir que la oferta inmobiliaria cubra los cambios esperados en la demanda, y sobre todo prestar mucha atención a las cifras del sector inmobiliario y actuar de manera prudente y técnica ante futuros indicios reales de una burbuja.

En el sistema financiero el 33% del mercado es abarcado por el BIESS, lo cual como se ha indicado se incurre en un alto riesgo por prestar sin entrada y a una tasa variable, en especial si los valores de las viviendas bajan y las tasas de interés suben, esto generaría un alto nivel de morosidad que desestabilizaría al sector financiero en particular y al país en general. El riesgo que se corre también es que la entrega de créditos llegue a politizarse se comenzará a otorgar créditos con menos garantías, y se calificarán personas que no son sujetas a crédito, esto sería un riesgo a largo plazo. Si se llegara a dar una crisis en estas condiciones en el Ecuador se difiere de la crisis inmobiliaria en EEUU, porque el problema de nosotros sería el BIESS y en EEUU fue un problema de todo el sistema.

Al entrar en crisis el BIESS se corre el efecto domino cayendo el IESS, ya que trabaja con los fondos del mismo que pertenecen a los afiliados y pasa ser problema de todos los ecuatorianos, ya que es dinero de ahorros, salud, jubilación; no podemos pensar que en caso de una crisis el único que perdería sería el Gobierno, ya que se afectaría a todos el sistema financiero y el país.

Para finalizar, el sistema financiero del Ecuador en la actualidad se encuentra muy sólido y bien establecido, la evolución que ha tenido desde la dolarización es excelente dejando datos históricos que dan confianza al país, y se mantienen una competencia sana entre los bancos privados y públicos, los cual es bueno, mientras se mantengan las condiciones equilibradas, en algunos casos hay excepción como con el BIESS que no le rigen las mismas normas que a todos los bancos, por lo mismo siempre tenemos que estar alertas, por lo cual se recomienda que se mantenga ahorros y dejemos de ser tan consumistas, sobre endeudándonos, por lo cual el Gobierno hace campañas incentivando el ahorro y reduciendo cupos de tarjetas de crédito, lo preocupante es que se pretenda reemplazar la actividad bancaria privada por la pública, esto generaría una total dependencia de los fondos públicos y genera otro tipo de riesgos muchos más graves.

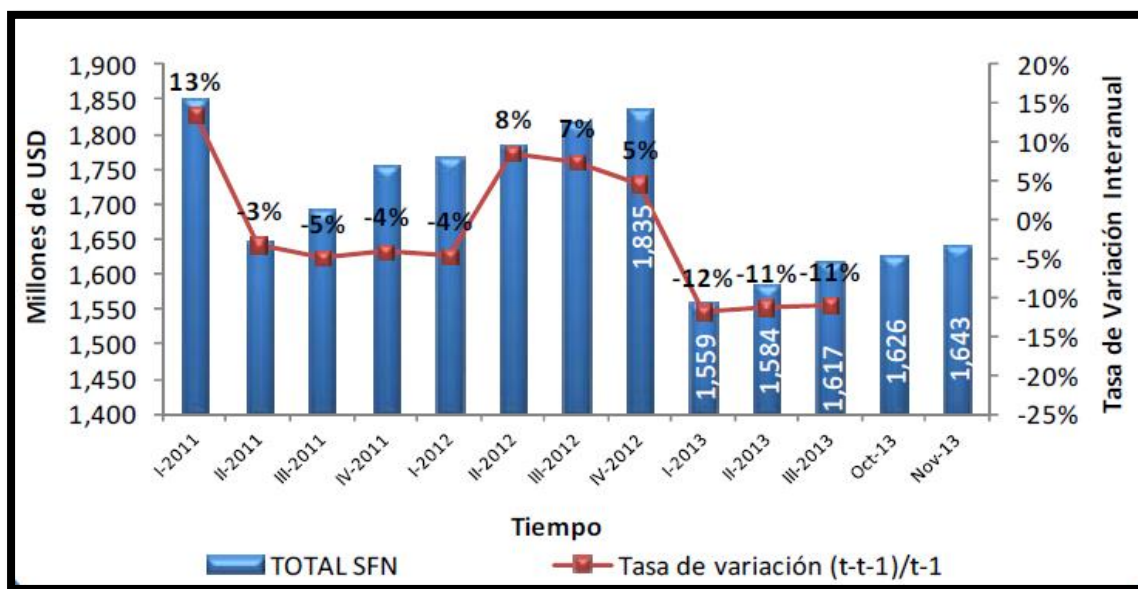
## V. ANÁLISIS DEL IMPACTO FINANCIERO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA EN LA ECONOMÍA ECUATORIANA.

### 5.1 Análisis del entorno financiero local

En lo que respecta al Sistema financiero Nacional se revisarán dos aristas: lo correspondiente a los saldos contables de la cartera de créditos de vivienda y volumen de crédito medido por los reportes mensuales.

En el año 2013 existe una ligera brecha negativa en los saldos contables en la cartera de vivienda que se generó por la salida de las cooperativas del Sistema Financiero Nacional. El saldo trimestral de cartera de vivienda se redujo debido a esta salida de estos recursos.

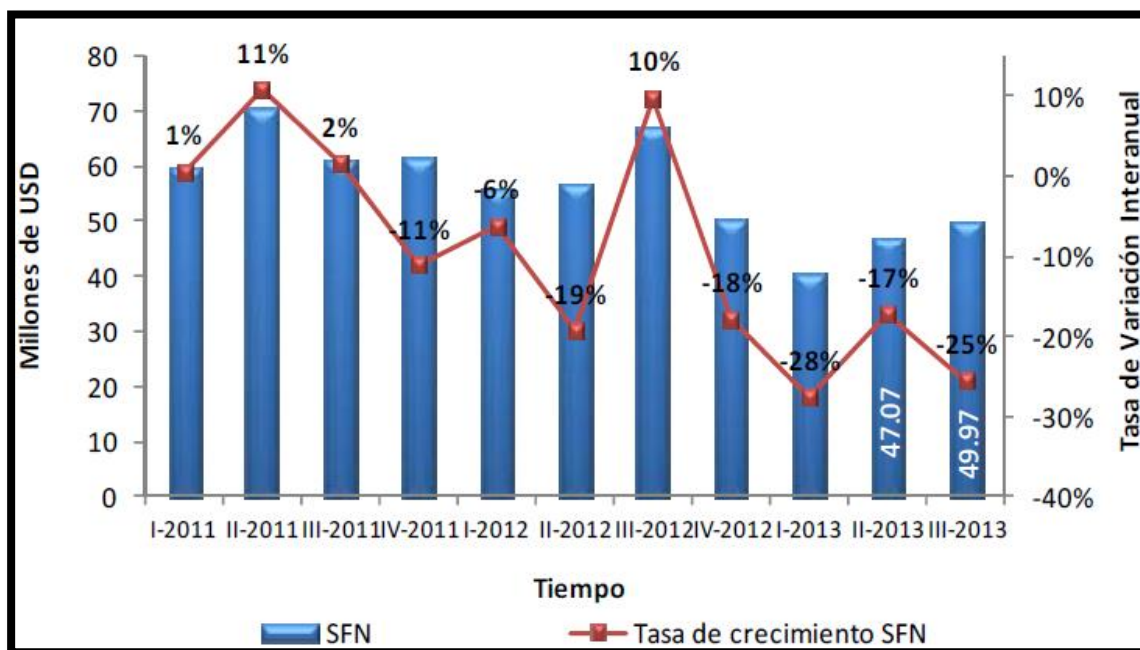
**Figura 17: Cartera de créditos de vivienda- Sistema Financiero Nacional**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

Desde el 4to trimestre del 2012 existen variaciones negativas interanuales en lo que corresponde al volumen de crédito de vivienda.

**Figura 18: Volumen de créditos vivienda – Sistema Financiero Nacional**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

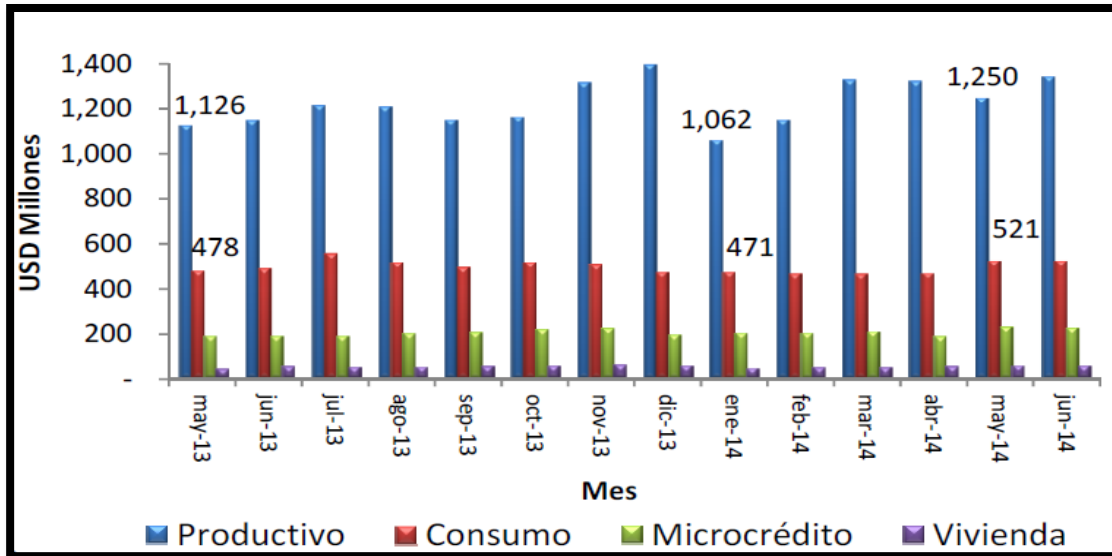
En el sector financiero Privado del Ecuador a Junio del 2014 refleja una expansión respecto a Junio del 2013, las captaciones se ubicaron en USD \$30.303,25 millones, reflejando un crecimiento del 14,52% en referencia del 2013 que fueron de USD \$26.460,89, con lo cual se evidencia el crecimiento sostenido de los depósitos, por el aumento de la propensión marginal a ahorrar por parte de las empresas, familias y gobierno. Similar comportamiento presenta las colocaciones, que presenta un incremento del 8,70% interanual, de la cartera bruta, que denota la fortaleza del sector en el mercado, se justifica por el aumento de la demanda de créditos debido al crecimiento del consumo interno y de la producción nacional.

En lo que se refiere a las captaciones, las dos mayores fuentes son los depósitos a plazo fijo con el 65,23% y depósitos a la vista 34,77% donde el mayor peso viene de los Bancos Privados.

En las colocaciones el volumen de los créditos se ve representado por el segmento productivo representa el 62,63%, seguido por consumo con el 24,48% y con menor participación aparece el microcrédito y vivienda con el 10,41% y 2,47%, respectivamente a

Junio 2014. Además estos segmentos crecieron en promedio a tasas del 1,39% desde Enero a Junio 2014.

**Figura 19: Volumen de crédito**

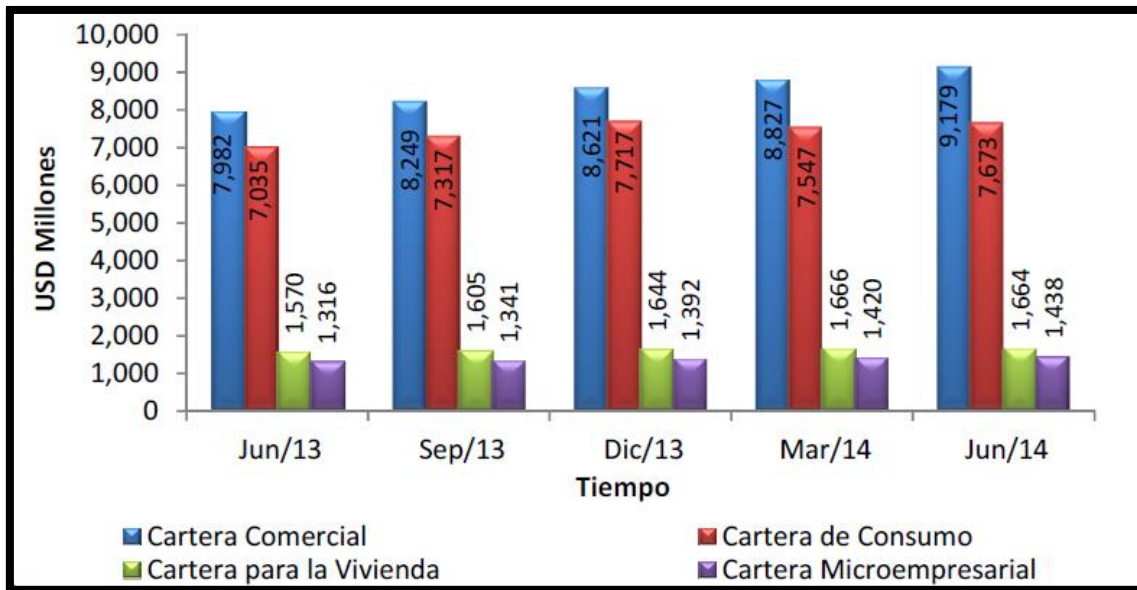


**Fuente:** Banco Central Del Ecuador

Considerando la información proporcionada por la Superintendencia de Bancos y Seguros con corte a Junio del 2014, no se presenta la información de las Cooperativas de primer piso en todas las estadísticas que mantiene e ente de control, sin embargo se denota un crecimiento interanual de la cartera comercial el 15%, cartera de consumo 9,07%, créditos de vivienda 5,99% y micro empresarial 9,27% en relación al 2013.

**Figura 20: Sistema Financiero Privado**



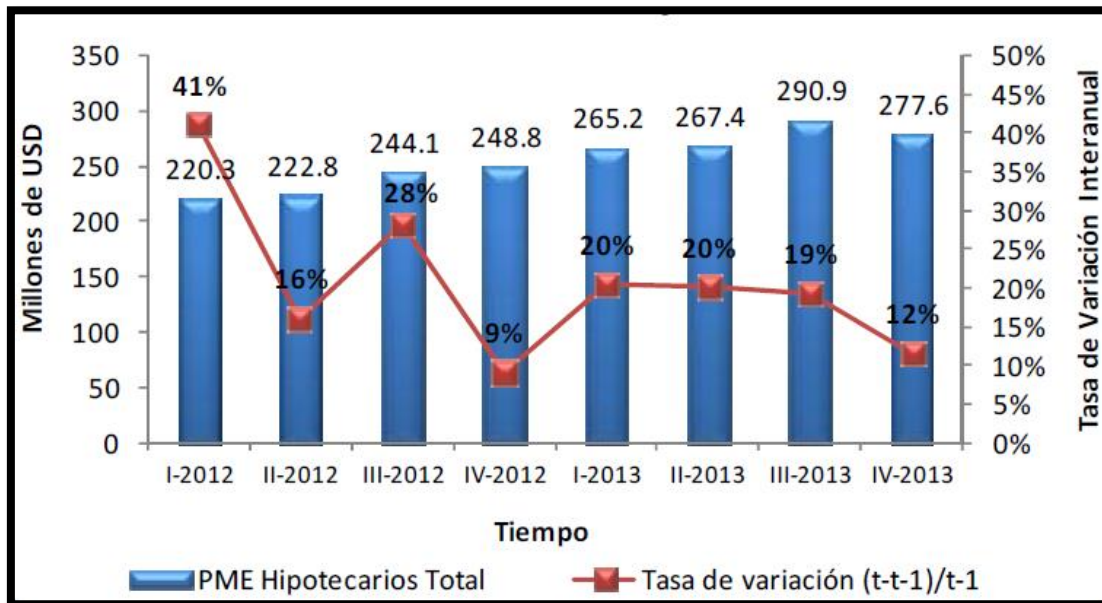


**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

Dentro lo correspondiente a los saldos contables de la cartera de créditos de vivienda, es importante mencionar al principal Banco que tiene la cartera de créditos de vivienda es el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), desde el nacimiento de esta institución, uno de sus principales productos estrella son los préstamos hipotecarios que tienen el objetivo de disminuir el déficit habitacional existente en el Ecuador.

El BIESS a noviembre del 2013 acumulaba un monto de crédito concedido de USD \$2.917,83 millones. Considerando el periodo de Octubre 2010 – Noviembre 2013 se contabilizó un total de operaciones de 80.036 operaciones hipotecarias en el Core Bancario de la institución.

**Figura 21: BIESS – Préstamos hipotecarios**

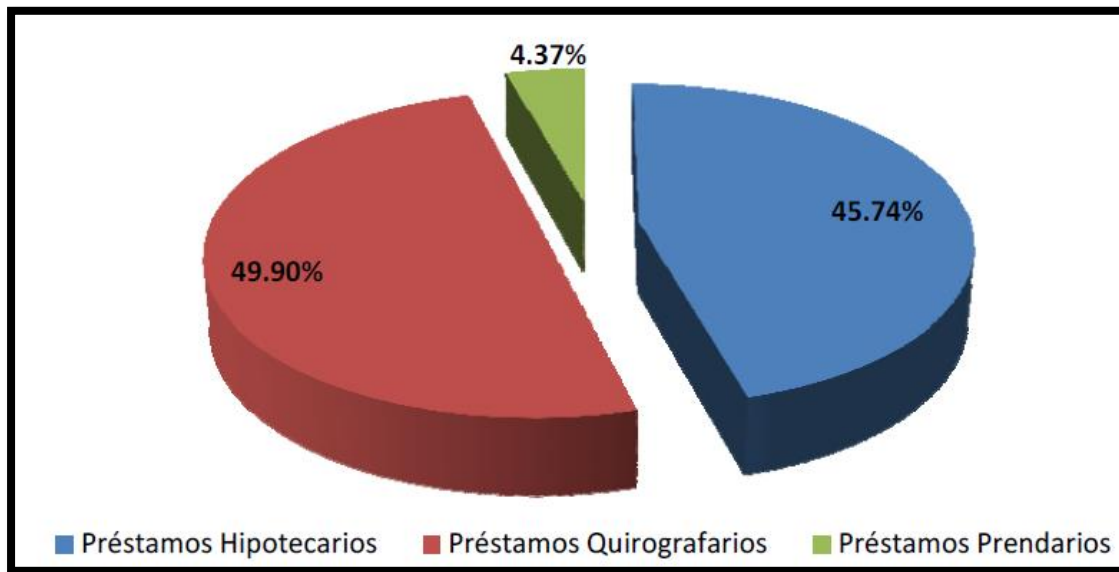


**Fuente:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Considerando los valores colocados en la cartera hipotecaria del BIESS segmentados trimestralmente y analizados por su tasa de variación interanual se denota crecimiento y expansión a lo largo del periodo trimestral I-2012 a IV-2013.

El BIESS cuenta con un presupuesto de inversión para préstamos de USD 2.886,00 millones, donde los quirografarios representan el 49,90% del total de inversiones, seguido por los créditos hipotecarios con el 45,74% y los créditos prendarios con el 4,37%. A junio del 2014, el BIESS presenta un monto total de préstamos hipotecarios de USD 3.432,36 millones y de USD \$4.519,00 millones para los quirografarios.

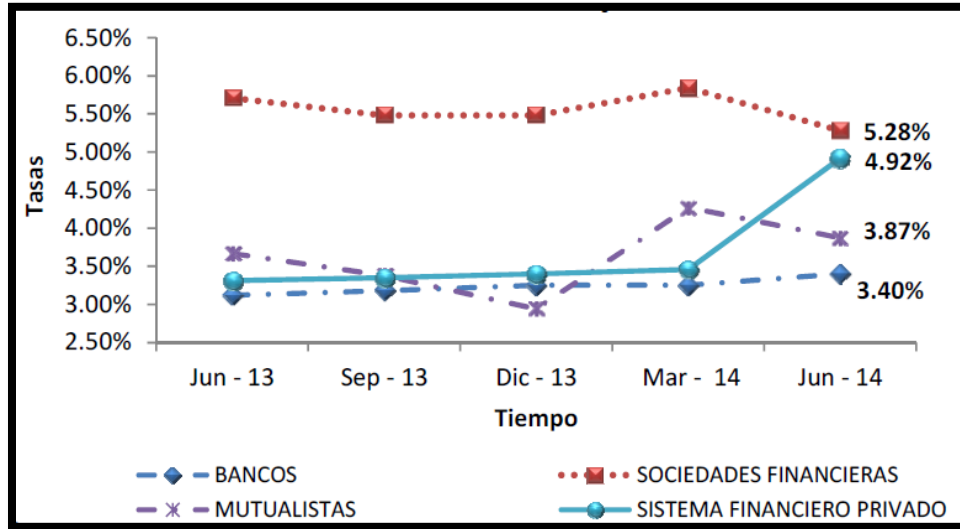
**Figura 22: BIESS – Inversiones de capital renta variable**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

Es muy importante realizar el respectivo seguimiento de los créditos otorgados, el sistema financiero puede crecer en las colocaciones en el total de su cartera bruta, pero ha descuidado la gestión de cobranza o existe un gran nivel de sobreendeudamiento, desde Junio del 2013 se ha venido ampliando el índice de morosidad que era de 3,31% y al cierre de Junio 2014 se ubicó en 4,92%, registra un deterioro de 1,61% puntos porcentuales, además con respecto a Marzo 2014 se mantiene el deterioro a razón de 1,46% puntos porcentuales. La morosidad ha crecido por causa de una mayor exposición al riesgo, es decir los créditos se están otorgando los bancos asumiendo mayor riesgo.

**Figura 23: Índice global de morosidad en el sistema financiero nacional**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

En el sector financiero desde la dolarización las tasas de interés no han variado mucho, se mantiene una estabilidad económica, a Junio 2014 el escenario no ha mostrado cambios respecto a las tasas máximas efectivas, no así las tasas referenciales que sufrieron modificaciones pero están sujetas a los límites establecidos en las tasas de interés efectivas mensuales.

Para finalizar existen dos entidades que lideran los créditos hipotecarios, siendo la principal el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social y el Banco del Pacífico. Estas instituciones financieras ofertan las mejores tasas y plazos en los créditos hipotecarios.

En lo que respecta al BIESS ofrece préstamos hipotecarios a sus afiliados dependientes y jubilados, para adquirir bienes inmuebles, como una vivienda, la misma que puede ser construida de las que ofertan las urbanizaciones, o se financia el terreno y construcción de la misma; también financia la remodelación o mejoramiento de la vivienda, adquisición de oficinas, locales comerciales o consultorios; el BIESS ofrece créditos para sustitución de deuda por créditos hipotecarios para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras del país. Financiamiento del 100% hasta USD \$100.000,00 hasta 25 años plazo Tasas desde el 7,90% al 8,69%.

El Banco del Pacífico con el producto Hipoteca Triple Plus dirigida para clientes y no clientes de la institución, financia hasta el 80% en proyectos financiados por el Banco y 70% en proyectos particulares hasta 20 años plazos con tasas que van desde el 7,75% hasta el 9,75% esto depende del plazo y el porcentaje de financiamiento.

Estos nuevos productos para el financiamiento de vivienda se dan para incentivar y contribuir al sector de la construcción del país, otorgando mejores tasas de interés y plazos, para la adquisición de una vivienda digna.

Con el estudio realizado se descarta la posibilidad de una burbuja inmobiliaria, en la actualidad hay facilidades financieras para acceder a un crédito de vivienda que han hecho crecer el negocio inmobiliario. Existen varias inmobiliarias, empresas de bienes y raíces que ofertan viviendas para todos los sectores. El ecuatoriano ha incrementado su capacidad de endeudamiento y se ve reflejado en las instituciones financieras con la gran aprobación y otorgación de los distintos créditos. Esto también se ve reflejado en el incremento de los precios por la gran demanda que existe en los proyectos inmobiliarios.

## 5.2 Situación actual del sector inmobiliario y de la construcción en el Ecuador

Es importante conocer la situación actual del sector de la construcción e inmobiliario del país, siendo uno de los sectores con mayor crecimiento anual. La construcción no ha tenido el mismo crecimiento que en años anteriores, pero mantiene su importancia porque es el sector que más crece cada año.

La Economía ecuatoriana en el año 2013 registró la peor tasa de crecimiento de los últimos tres años, siendo el 4,5%, el presidente del Directorio del Banco Central, el Señor Diego Martínez, mencionó que se viene mejores años con tasas de evolución, reconoce la caída que se obtuvo en el año 2013, pero se muestra muy optimista, ya que se registró un crecimiento pero menor, muy distinto fuera si existiera pérdida, pero al final fue crecimiento y mayor que otros países de la región. Asegura que el Producto Interno Bruto (PIB) del país, va a tener un ciclo de buenos resultados al alza.

En el año 2013, el crecimiento de la Economía del país se sostuvo en un 90% por la economía no petrolera, y el sector principal fue la construcción, como ha venido sucediendo en los últimos años, Diego Martínez presidente del Directorio del Banco Central, explicó que si bien el año 2013 la construcción registró un alza del 8,6%, menor a las tasas de hasta el 21,6% de años atrás, eso se debió a que “es imposible sostener tasas tan elevadas por mucho tiempo. Pero igual es muy importante los registros que se han obtenido”

El sector de la construcción en el año 2013 obtuvo un crecimiento del 8,6%, no alcanzó el ritmo de los años 2011 siendo el 21,6% y en el 2012 siendo 14%, se mantiene como uno de los sectores de mayor dinamismo de la economía. El Director de la Asociación de Promotores de Vivienda del Ecuador, el Sr. Jaime Rumba, indicó que esto se debió a que el Gobierno destinó menos recursos a la inversión en obra pública y a que el sector inmobiliario perdió dinamismo.

El Sr. Edgar Barrionuevo, presidente de la empresa Ubicarsa, obtuvo un crecimiento de un 50% en el año 2013 frente al 2012, califica al año 2013 como un año positivo, aunque a finales del mismo año se complicó la actividad por las nuevas regulaciones

gubernamentales y retrasos en la entrega de hipotecarios por parte del BIESS que cubre más del 60% de los préstamos de vivienda en la actualidad.

Las inversiones privadas y públicas inyectan recursos a la economía real del país y sostienen al sector de la construcción que se mantiene en una tendencia creciente.

El déficit habitacional del Ecuador del 2006 al 2010 bajó en relación del nueve por ciento, debido a la construcción de 64.590 viviendas en cuatro años. El MIDUVI (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda) entregó desde el 2007 hasta abril de 2011, un total de 811 millones de dólares en bonos para vivienda, beneficiando a 207 mil personas. Según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el déficit de viviendas nuevas del 2006 era del 23,3 % y en 2010 fue de 19,3 %. (Ecuadorinmediato, 2011)

El subsecretario de Hábitat y Vivienda el Sr. Carlos Villamarín afirma que la disminución del déficit habitacional se debe a los créditos otorgados por la banca privada, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Bonos de Miduvi y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. Entre el IESS y el Banco del Afiliado (BIESS) desde el 2008 a Marzo 2011 entregaron USD 1.159 millones de dólares en préstamos hipotecarios y por parte del MIDUVI entregó desde el 2007 hasta Abril del 2011, un total de USD 811 millones de dólares en bonos para vivienda beneficiando a 207 mil personas. Mientras que el BEV (Banco Ecuatoriano de la Vivienda), en el 2010 aprobó 80 créditos para proyectos habitacionales multifamiliares por un monto de USD 115 millones de dólares. (Ecuadorinmediato, 2011)

El MIDUVI prepara nuevos proyectos para que en posteriores años se siga reduciendo el déficit habitacional, los mismos serán apoyados por la Corporación Financiera Nacional otorgando créditos para proyectos inmobiliarios, a su vez se espera que se una la banca privada para la otorgación de los mismos créditos y dando la facilidad de financiamiento a las personas para la adquisición de primera vivienda.

### **5.3 Reglamentaciones que afectan al sector de la construcción y créditos hipotecarios.**

Las leyes y reglamentaciones del Ecuador que afectan al sector de la construcción y créditos hipotecarios, se dan para evitar en el futuro una crisis financiera o burbuja inmobiliaria.

Con fecha martes 26 de junio del 2012 se expidió en el Registro Oficial No. 732 la Ley Orgánica para la Regulación de Créditos para Vivienda y Vehículos, con la cual se garantizará el pago de obligaciones de personas naturales con los bancos con la entrega del bien hipotecado.

#### **“LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULOS**

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

Las normas previstas en la presente Ley son de orden público.

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

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

Créditos hipotecarios:

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



3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido.

Créditos para la adquisición de vehículos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.” (Segundo Suplemento – Registro Oficial No.732 – Martes 26 de Junio del 2012)

La ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos, cuenta con cinco artículos donde se destaca lo siguiente:

- Protege a las familias que adquieran su primera vivienda, cuyo valor no exceda 500 salarios básicos unificados.

- Aplica para personas que contraigan deuda para obtener, construir, remodelar o readecuar la única vivienda familiar.
- No podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.
- Las obligaciones 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 cancela la deuda.

La banca privada con la nueva ley, siguió trabajando con normalidad, actuando de la misma manera y bajo los mismos parámetros que manejaban antes de la aplicación de la ley. La banca actual es sólida goza de excelente salud financiera y es extremadamente sigilosa en la hora de otorgar un crédito, realizando los respectivos análisis financieros. La cobertura que maneja la mayoría de la banca para la otorgación de créditos de vivienda es hasta el 140% del valor del crédito inicial.

La creación de esta ley es para evitar lo sucedido en España, donde los bancos financiaron valores mayores al 100% del valor de la vivienda, para que las personas que adquirirían su vivienda nueva puedan amoblarla, por eso luego de unos años de uso, por el deterioro de la misma, el valor de las viviendas no cubrían el saldo de la deuda, lo que ocasionó que mucha gente se quede sin nada.

Con fecha 03 de Diciembre de 2012 se expidió en el Registro Oficial No. 843 la Ley Orgánica derogatoria a la ley de Buros de información crediticia, se destaca lo siguiente:

- Se indica que los reportes serán solo informativos y no son vinculantes para ninguna institución pública o privada.
- Los reportes que se generen, deben ser requeridos o autorizados por los usuarios de la información crediticia.
- Se hará referencia únicamente a las operaciones vigentes, vencidas o canceladas de los 3 años anteriores a la fecha que se emita el reporte.
- Consultas gratuitas y directas, en las pantallas de información del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Con fecha miércoles 18 de Diciembre de 2013 se expidió en el Registro Oficial No.146 el reglamento de funcionamiento de compañías de actividad inmobiliaria con el fin de salvaguardar la integridad de las personas que deseen adquirir una vivienda, en lo que respecta a los proyectos inmobiliarios sea en planos o ya construidos

La Superintendencia de Compañías será la encargada de ejecutar y aplicar el reglamento en cuestión, para que se ejerza el adecuado control de las compañías dedicadas a la construcción de viviendas y otras edificaciones.

### **“REGLAMENTO DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COMPAÑÍAS QUE REALIZAN ACTIVIDAD INMOBILIARIA**

Artículo primero: **Ámbito de aplicación.**- Las disposiciones del presente reglamento serán de cumplimiento obligatorio para las compañías cuyo objeto social contemple la actividad inmobiliaria en cualesquiera de sus fases, esto es, la promoción, construcción, comercialización u otras; y que para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios que ofrecen al público reciban dinero de sus clientes en forma anticipada a la entrega de las viviendas y edificaciones.

No se entenderá por proyecto inmobiliario la construcción aislada de una unidad habitacional por cuenta del propietario del terreno sobre el que se erigirá la edificación.

Artículo segundo **obligaciones.**- las compañías que realicen actividad inmobiliaria, en los términos referidos en el artículo primero de este Reglamento, deberán cumplir todas y cada una de las siguientes obligaciones.

2.1.- En forma previa a la ejecución de cada proyecto inmobiliario:

- a. Ser propietaria del terreno en el cual se desarrollará el proyecto o titular de derechos fiduciario en el fideicomiso que sea propietario del terreno, lo que se acreditará con el testimonio de la escritura pública contentiva del título traslativo de dominio y el certificado correspondiente del Registro de la Propiedad.
- b. Obtener, en caso de que así lo estableciere la ley u ordenanza respectiva, la autorización previa a la ejecución de cada proyecto del organismo u organismos públicos competentes en materias de autorización, regulación y control del uso de suelo y construcciones.
- c. Contar con el presupuesto económico para cada proyecto, que incluirá los ingresos necesarios para su desarrollo y sus fuentes; y, los costos y gastos que genere el proyecto inmobiliario. Las fuentes de ingresos podrán provenir de inversiones de la propia compañía, préstamos o créditos, y del valor negociado en las promesas de compraventa de las unidades inmobiliarias, en todos estos casos los valores y fuentes deberán constar debidamente detallados. Cuando el financiamiento provenga de las instituciones del sistema financiero o de terceros, deberán además desglosarse por acreedor, los montos, costos y plazos para el pago de las respectivas obligaciones.

El presupuesto deberá contemplar la proyección financiera, debidamente cuantificada, y determinar el tiempo estimado para la ejecución del proyecto, el precio de venta de cada unidad habitacional, los parámetros para la consecución del punto de equilibrio y el nivel de rentabilidad, además, deberá contarse con el estudio de factibilidad que evidencie la viabilidad técnica, financiera y económica del proyecto inmobiliario.

- d. Construir, dentro de los plazos establecidos, los proyectos inmobiliarios aprobados y autorizados por los organismos competentes en materia de uso

de suelo y construcciones, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa celebrados con los prominentes compradores de los inmuebles.

e. Suscribir a través de su representante o representantes legales y en calidad de prominente vendedora, las escrituras públicas de promesa de compraventa con los prominentes compradores de las unidades inmobiliarias, siempre que cuente con las autorizaciones de los organismos competentes en materia de construcciones.

En las promesas de compraventa se deberá señalar la ubicación, identificación y características del inmueble: el precio pactado; las condiciones de pago; el plazo para la entrega de bien, una vez terminado, con el correspondiente certificado de habitabilidad; y el plazo para la suscripción de la escritura pública de compraventa definitiva.

f. Suscribir a través de su representante legal las escrituras públicas de compraventa definitiva de transferencia de dominio a favor de los prominentes compradores, de los bienes inmuebles que fueron prometidos en venta.

2.2.- En todo momento, las compañías que realicen actividad inmobiliaria, deberán:

- a. Atender los requerimientos de información que formule la Superintendencia de Compañías, a través de sus delegados debidamente acreditados, así como de los organismos públicos que tiene competencias legales en materia de vivienda.
- b. Cumplir las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, encaminadas a corregir situaciones que pudieren causar perjuicios a los clientes de la compañía, dentro de los términos o plazos que el organismo de control establezca.

2.3.- Las compañías que realicen actividad inmobiliaria a través de un fideicomiso mercantil en el que ostenten la calidad de constituyentes o constituyentes adherentes o beneficiarios deberán, además, cumplir con las regulaciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores.” (SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS)

El reglamento de funcionamiento de compañías que realizan actividad inmobiliaria, cuenta con 10 artículos donde se destaca lo siguiente:

- Cumplir con los plazos del proyecto inmobiliario y contar con un presupuesto económico.
- Deben obtener las ordenanzas para la ejecución de cada proyecto y obtener los permisos reglamentarios.
- Las empresas que requieran recursos dinerarios provenientes de promesas de compra venta de las unidades inmobiliarias para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, deberán constituir de forma previa a su celebración un encargo fiduciario para que sean administrados los recursos. Las personas interesadas en comprar entregaran el precio del bien directamente a la administradora de fondos y fideicomisos, como constituyentes adherentes. El contrato de encargo fiduciario se regirá por lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y normas complementarias.
- Las empresas inmobiliarias deben abstenerse de recibir dinero del público para el desarrollo y ejecución de los proyectos inmobiliarios, si no cuentan con los respectivos permisos, además queda prohibido suscribir contratos de reserva o promesa de compraventa por instrumento privado.
- Las compañías inmobiliarias deben contar con títulos de propiedad de los terrenos donde se llevará a cabo la construcción.

En la Resolución 17 del Registro Oficial 178 de 06 de Febrero 2014 se indica la Inclusión de Fideicomisos Mercantiles en Créditos de Vivienda en las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

## **“REGULACIÓN MEDIANTE LA CUAL SE DISPONE LA INCLUSION E INSTRUMENTACION DE FIDEICOMISOS MERCANTILES COMO GARANTIA ADECUADA PARA EL OTORGAMIENTO DE CREDITO DE VIVIENDA EN LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y CREDITO**

“Art. 1.- Son créditos de vivienda los otorgados a personas naturales, socios de las cooperativas de ahorro y crédito, para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia; o, para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia.

Art. 2.- Las cooperativas de ahorro y crédito, concederán créditos para la vivienda siempre que se encuentren caucionados, tanto con garantía hipotecaria, como a través de fideicomisos mercantiles que se constituyen en garantía para créditos señalados en el artículo anterior. En ningún caso podrán exigirse más de una garantía.

Art. 3.- Las cooperativas de ahorro y crédito deberán incluir e instrumentar en sus políticas y manuales de crédito, como garantía adecuada, la figura del fideicomiso mercantil de garantía de vivienda.

Disposición General.- Para el otorgamiento de créditos de vivienda, se observará lo dispuesto en la Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para la Vivienda y Vehículos.

Disposición Final.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial. De su cumplimiento encárguese a la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.” (eSilec Profesional – [www.lexis.com.ec](http://www.lexis.com.ec))

Con la Resolución 17 del Registro Oficial 178 las Cooperativas de ahorro y crédito, podrán conceder créditos de vivienda, con el respectivo respaldo de un fideicomiso mercantil y la constitución de la garantía hipotecaria.



## **5.4 Análisis del mercado interno y externo**

Las condiciones del mercado interno son estables y se mantienen en crecimiento, el país ha pasado por un período sostenido de crecimiento económico, la construcción mantiene su crecimiento después de la crisis financiera internacional del 2009, aunque persisten las limitaciones como el aumento de los precios de los materiales de construcción, de las tasas de construcción, prediales y demás relacionados.

El precio del petróleo, el nivel de inversión y gasto público, las políticas de vivienda, la profundización del crédito, son factores que han hecho posible que muchos sectores de la economía sean muy dinámicos, como el de la construcción que ha sido el que ha obtenido mayor crecimiento con un gran impacto en el PIB. En estos periodos se dan grandes cambios, los precios se modifican porque la demanda empuja a la oferta, y existe un impacto en las distintas variables macroeconómicas en el precio (costo) de los principales insumos de la construcción.

La demanda insatisfecha, bienes heterogéneos y externalidades son los factores microeconómicos que destacan en el sector. Existe una marcada demanda insatisfecha a consecuencia del déficit habitacional cercano al millón de viviendas y de las rentas de los estratos bajos y medios que no permiten adquirir una vivienda digna.

El sector de la construcción es considerado de muy alta importancia, tiene un alto valor agregado en el crecimiento de la economía en general, lo que ha provocado que el Gobierno Central apoye constantemente al sector con grandes inversiones en infraestructura vial y habitacional.

El fortalecimiento del sector de la construcción se da desde la instauración de la dolarización en el Ecuador, dando estabilidad monetaria que redujo la inflación, sumado a una renta disponible que dejó de perder poder adquisitivo, facilitando el endeudamiento a largo plazo en viviendas terminadas. Las constructoras ofrecen diferentes soluciones habitacionales a diversos precios que están dados en función de la ubicación del terreno y acabados de la misma, a consecuencia de los diferentes estratos sociales. Las viviendas son bienes inmuebles heterogéneos de una alta demanda.

El mercado externo en el sector de la construcción principalmente se basa en los materiales de construcción que algunos son importados por el Ecuador por estar propenso a la volatilidad de los precios.

La mayoría de empresas constructoras particularmente buscan solucionar y estrechar el déficit habitacional existente en el Ecuador y construyen todas las formas de viviendas conocidas cumpliendo las exigencias de la Norma Ecuatoriana de Construcción, cada empresa que desea realizar una obra de construcción sea esta residencial, no residencial o mixta, tienen que solicitar el respectivo permiso de construcción al municipio.

**Figura 24: Propósito de la construcción vs. Total de permisos**

Propósito de la Construcción	Total de Permisos
<b>Residencial</b>	<b>38,517</b>
Residencia para una familia	32,568
Residencia para dos familias	3,414
Residencia para tres o más familias	2,535
<b>No Residencial</b>	<b>1,339</b>
Comercial	812
Industrial	201
Edificio Administrativo (Público)	63
Educación:	
- Particular	60
- Pública	5
Cultura	10
Complejos Recreacionales	60
Hospitales y Clínicas y otros de salud	
- Particular	35
- Pública	2
Transportes y Comunicaciones	24
Iglesias, Templos, Conventos y afines	67
<b>Mixta</b>	<b>1,261</b>
<b>Otros</b>	<b>925</b>

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

En el año 2011 el propósito de construcción que predominó y sigue predominando es la construcción residencial, se otorgaron 38.517 permisos para la construcción residencial, 1.339 permisos para la construcción no residencial, 1.261 permisos para la construcción mixta y 925 para otras construcciones. De los 42.042 permisos otorgados en el 2011, el

91,62% corresponden a construcciones residenciales, seguido por las no residenciales con el 3,18%, las mixtas con el 3,00% y otras formas con el 2,20%.

Dentro de los 38.517 permisos de la construcción residencial, la construcción para viviendas de una familia representa el 84,55%, para dos familias concentran el 8,86% de los permisos residenciales y para 3 o más familias con el 6,58%. En lo referente a las construcciones no residenciales, predomina la construcción con fines comerciales con una concentración del 60,64%, industrial con el 15,01% y las iglesias, templos y conventos con el 5,00% del total de los permisos de construcción no residenciales.

De los 42.042 permisos que se otorgaron en el año 2011, fueron destinados el 86,77% para el área urbana y el 13,23% para el área rural, los mismos que se concentran en la Región Sierra el 54,90%, donde la provincia del Pichincha sobresale con 8.879 permisos, la Región Costa representa el 39,94% destacándose la provincia del Guayas con 9.452 permisos de construcción.

Los tipos de construcción se segmentan en Nueva construcción, ampliación, reconstrucción y ampliación horizontal; las construcciones realizadas en el periodo 2002-2011 se concentran en las nuevas construcciones con una participación del 90,74%, seguido de la ampliación con el 6,36%, reconstrucción con el 2,88% y ampliación horizontal el 0,02%

### **Figura 25: Encuesta de edificaciones**

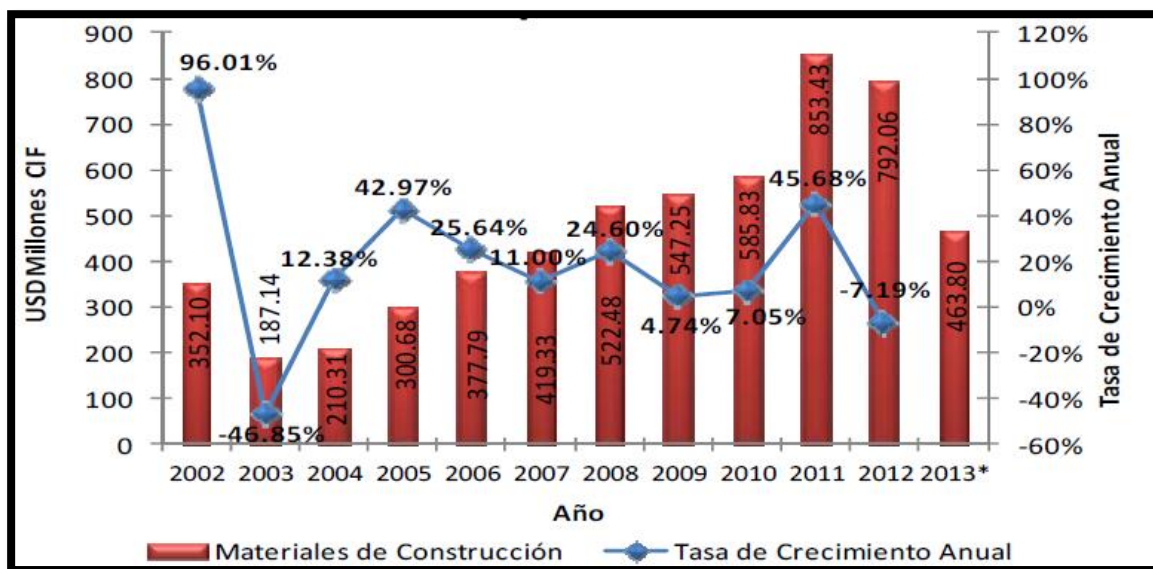
Año	Nueva Construcción	Ampliación	Reconstrucción	Ampliación Horizontal	Total
2001	3,531,731	281,088	58,727	-	3,871,546
2002	3,873,872	327,833	64,717	-	4,266,422
2003	4,397,594	343,376	111,064	-	4,852,034
2004	5,235,979	312,097	108,841	-	5,656,917
2005	4,643,693	359,362	100,089	-	5,103,144
2006	5,593,257	415,043	169,223	5,583	6,183,106
2007	8,268,473	589,388	321,058	5,965	9,184,884
2008	6,014,646	389,741	254,316	3,854	6,662,557
2009	8,246,059	472,632	380,339	-	9,099,030
2010	9,156,467	601,736	506,689	-	10,264,892
2011	9,208,703	628,267	195,022	-	10,031,992
2012*	9,810,557	625,756	411,959	-	10,848,272
2013*	10,412,763	658,525	446,224	-	11,517,512
2014*	11,014,970	691,294	480,488	-	12,186,753

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

En el año 2011 se construyeron alrededor 41.189 viviendas nuevas, ubicadas 37.889 viviendas en el área urbana y 3.300 viviendas en el área rural; estas viviendas son adquiridas por las personas mediante los créditos de vivienda que en el mercado local presentan un dinamismo por la participación del Banco del Instituto de Seguridad Social, donde se observan colocaciones mensuales con una media de USD \$80,85 millones que se encuentra representada en un 81,25% por la adquisición de vivienda terminada.

El sector de la construcción para el desarrollo de su actividad, tiene una gran demanda de materiales de distintos productos dependiendo las obras como acero en barras, combustibles, asfalto, emulsiones asfálticas, hormigón, ladrillo, hierro, equipo y maquinaria vial, entre otros; de los cuales algunos deben ser importados al no contar con la capacidad instalada e infraestructura suficiente para suplir la importación.

**Figura 26: Importaciones de materiales para la construcción**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

Tomando en cuenta el período 2002-2012, el crecimiento promedio de la importación de los materiales de construcción fue del 19,64%. A Junio del 2013, se acumula un monto importado de USD \$463,80 millones. Ente los materiales de construcción más importados y relevantes son: el acero, alambros de acero y sus derivados.

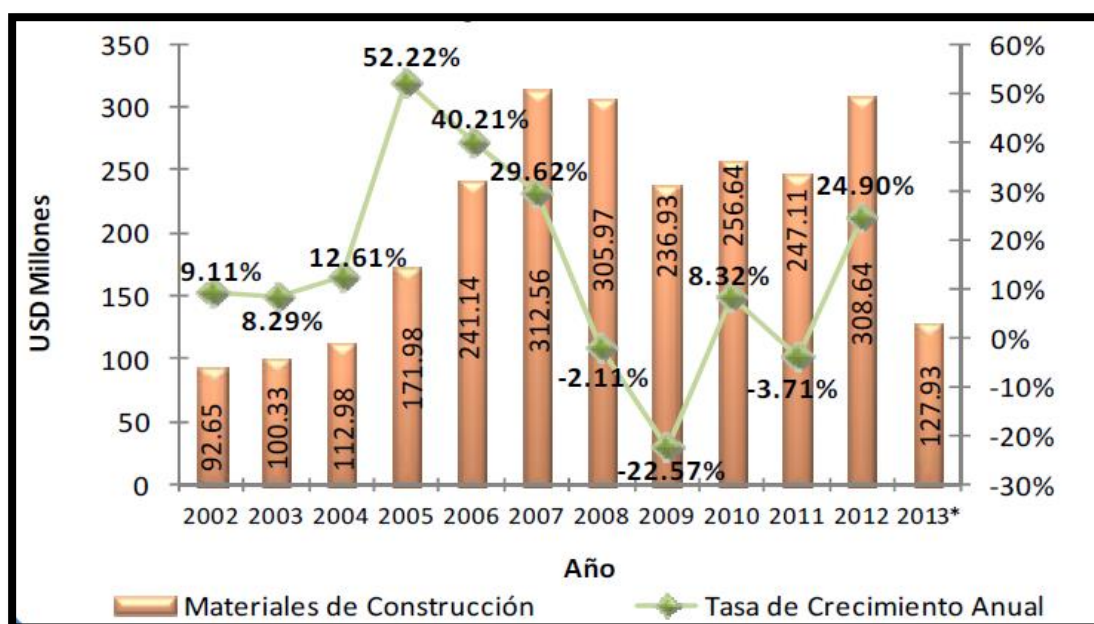
El Ecuador a consecuencia de la falta de industrias en Canteras, minas, metalúrgicas y químicas, se ve obligado a importar una gran cantidad de materiales de construcción, es decir conseguir el producto en el mercado internacional que está sujeto a constantes variaciones como es el caso de los commodities: material pétreo, hierro, entre otros.

Los principales proveedores de materiales de construcción al Ecuador se destacan China como primer proveedor del monto total importado, representado por un 42,51%, seguido de Estados Unidos y Colombia con el 17,98% y 10,99% respectivamente. Otros proveedores con una participación inferior al 10% como Brasil con el 9,87% y Colombia con el 3,35%.

Así mismo la industria Ecuatoriana de materiales de construcción muestra un crecimiento constante y sostenido desde el año 2002 hasta 2007, situación que cambia en los años 2008 y 2009, posteriormente en el 2010 se recupera, pero nuevamente se reduce en el año 2011.

Se alcanzó el máximo monto exportado con un valor de USD \$312,56 millones en el año 2007 con una tasa de crecimiento del 29,52%, en cambio en el año 2002 se registró el valor más bajo exportado USD \$92,65 millones, siendo este el inicio de la serie anual de exportación.

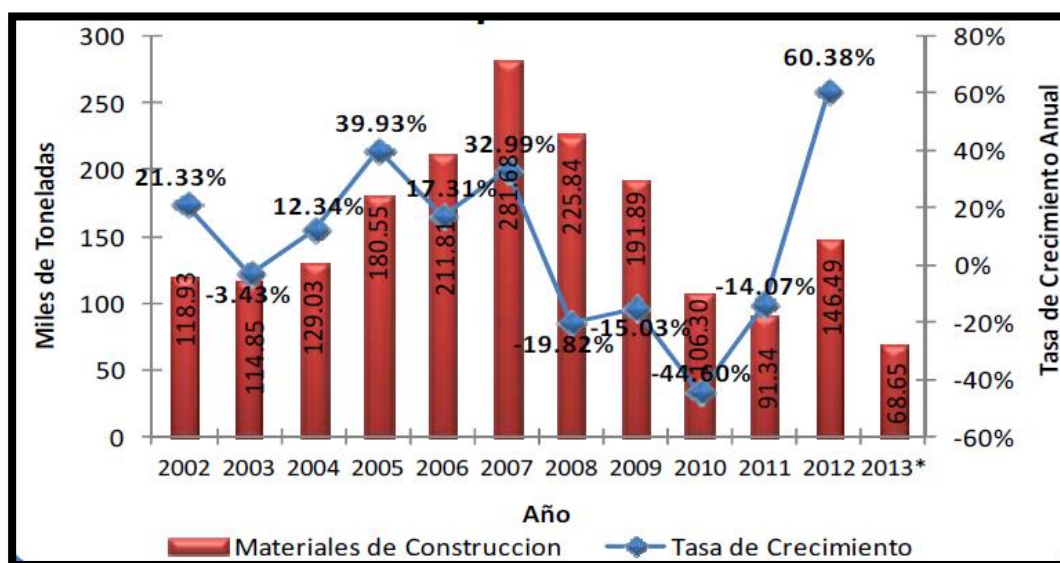
**Figura 27: Exportaciones de materiales de construcción**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

El volumen exportado guarda relación en el comportamiento de los montos vendidos al exterior. Los materiales que más se exportan son los relacionados con plomería, hierro y marmolería.

**Figura 28: Volumen de materiales de construcción**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

Se alcanzó la cantidad máxima de exportación en el año 2007 con 281,68 miles de Toneladas, con una tasa de crecimiento del 32,99%, en cambio en el año 2002 se registró la cantidad de 118,93 miles de Toneladas, siendo este el inicio de la serie anual de exportación.

Los principales socios comerciales del Ecuador en lo que se refiere a nichos exportables los tiene bien definidos, destaca Colombia como destino principal con el 20,96% de las exportaciones nacionales, le sigue la República de China con el 15,84% que desplazó a Venezuela al tercer lugar con una participación del 14,56%. En los países mencionados se concentran el 48,64% de las exportaciones nacionales.

La Balanza Comercial del Ecuador se observa el marcado déficit, específicamente por la falta de producción para cubrir la demanda local e internacional de materiales de construcción, cabe indicar que la Balanza Comercial es la diferencia entre las unidades monetarias de las exportaciones respecto a las importaciones.

**Figura 29: Materiales de construcción: Importaciones vs. Exportaciones**

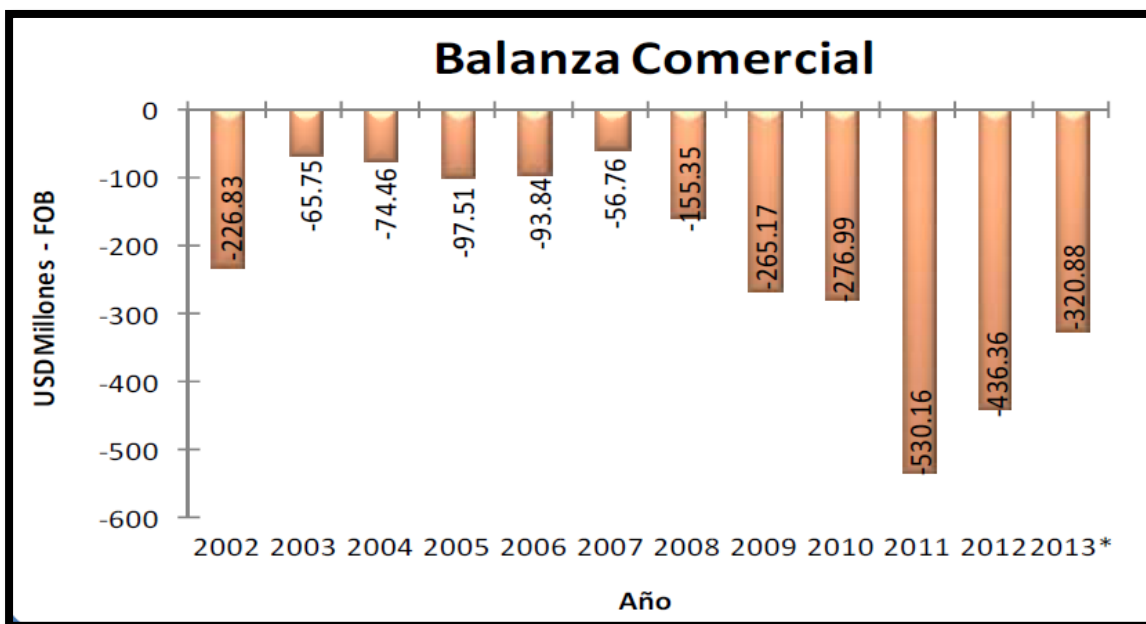


**Fuente:** Banco Central del Ecuador

Considerando el período 2002-2012, la balanza comercial deficitaria en promedio está a razón de USD \$196,13 millones, donde la máxima brecha negativa se manifestó en el año 2011 a razón de unos USD \$530,16 millones producto de la gran crisis financiera internacional, de la cual vamos hablar más adelante. En cambio el menor déficit fue el año 2007 a bajar a USD \$56,76 millones.

**Figura 30: Balanza Comercial del Sector de la Construcción**





**Fuente:** Banco Central del Ecuador

En el sector de la construcción, existen empresas grandes, medias, pequeñas y personas naturales que ofrecen el servicio de la construcción, las empresas grandes dirigen su actividad principalmente a la ejecución de obras públicas y obras relacionadas a la explotación petrolera como los pozos, campamentos, carreteras, etc. Las empresas más destacadas del sector, de acuerdo al ranking de las 5000 empresas de mayores ingresos, según el Servicio de Rentas Internas, mencionaremos las 20 primeras, son las siguientes:

**Figura 31: Principales constructoras del Ecuador**

Rank 2009	Rank 2010	Rank 2011	Rank 2012	RAZÓN SOCIAL
1	1	1	1	HIDALGO E HIDALGO S.A.
2	4	2	2	HERDOIZA CRESPO CONSTRUCCIONES S.A.
4	3	5	3	PANAMERICANA VIAL S.A. PANAVIAL
3	2	4	4	FOPECA S.A.
22	220	3	5	CONSTRUCTORA HERDOIZA GUERRERO S.A
10	5	7	6	TECNICA GENERAL DE CONSTRUCCIONES S.A.
-	-	8	7	CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS DE MINERIA CONSERMIN S.A.
-	-	16	8	CONSTRUTORA OAS LTDA.
-	-	10	9	AZULEC S.A.
7	8	11	10	CONCESIONARIA NORTE CONORTE S.A.
5	6	12	11	CONCERROAZUL S.A.
8	-	15	12	RIPCONCIV CONSTRUCCIONES CIVILES CIA. LTDA.
18	-	14	13	EQUITESA EQUIPOS Y TERRENOS SA
25	-	18	14	CONSTRUCTORA BECERRA CUESTA C.LTDA
19	-	22	15	CONSTRUCTORA HIDROBO ESTRADA S.A.
-	-	21	16	CONCESIONARIA DEL GUAYAS CONCEGUA S.A.
21	-	23	17	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA VALERO CONSTRUVALERO S.A
13	-	20	18	CORPORACION CELESTE S.A. CORPACEL
12	9	13	19	SANTOSCM S.A.
-	-	31	20	MONEYFAST S.A.

**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos**

La empresa constructora más grande e importante del país es la Constructora Hidalgo e Hidalgo que ha ganado un sinnúmero de concursos del sector público, lo que ha permitido ser la más representativa.

Así mismo la principal empresa de producción de materiales para la construcción es Holcim Ecuador S.A., a su vez la principal empresa de ventas al por mayor de materiales de construcción es Construmercado S.A. (Disensa), estas empresas tienen un papel muy importante en el sector de la construcción al ser las más importantes en el mercado, contribuyen directamente al crecimiento constante y sostenible que tiene este sector en el país.

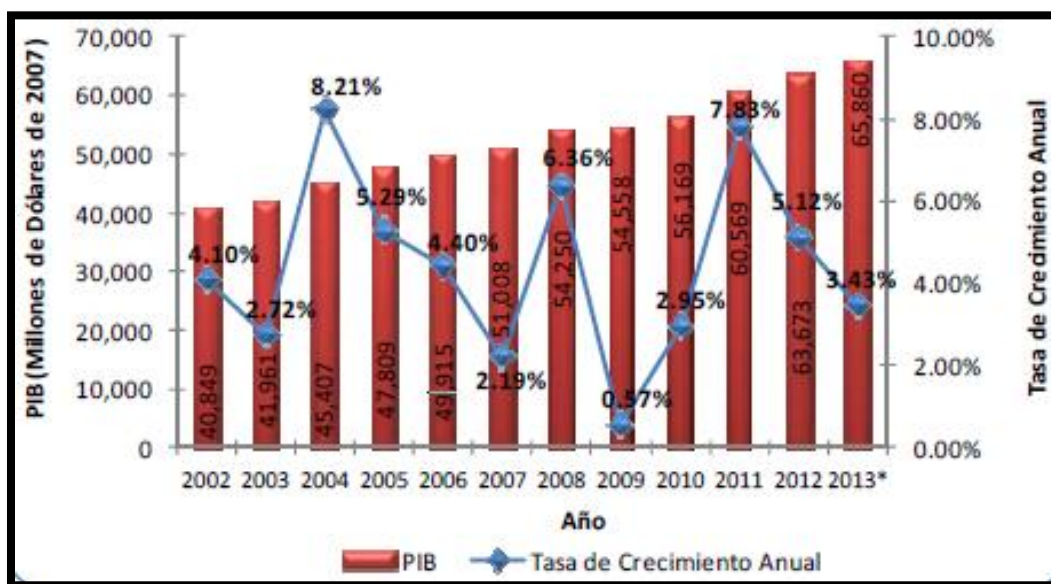
### **5.5 Análisis macroeconómico del sector de la construcción.**

Evolución del PIB.- previo al análisis de esta sección del estudio sectorial, se define al Producto Interno Bruto (PIB) como la sumatoria total de la producción de bienes y

servicios generados por los diferentes agentes económicos (rentas) durante un determinado período de tiempo.

Históricamente el Producto Interno Bruto del Ecuador ha presentado una tendencia creciente, dentro el periodo 2007-2011, como resultado de la estabilización económica que se produjo a partir de adoptar el dólar como moneda oficial, a pesar de la externalidad negativa sufrida en el 2009 (Crisis financiera Internacional). En el 2011 el Producto Interno Bruto de Ecuador creció 7,78% para ubicarse en USD \$26.928,2millones de dólares, frente a una expansión de 3,58% en 2010, informó el Banco Central del Ecuador (BCE).

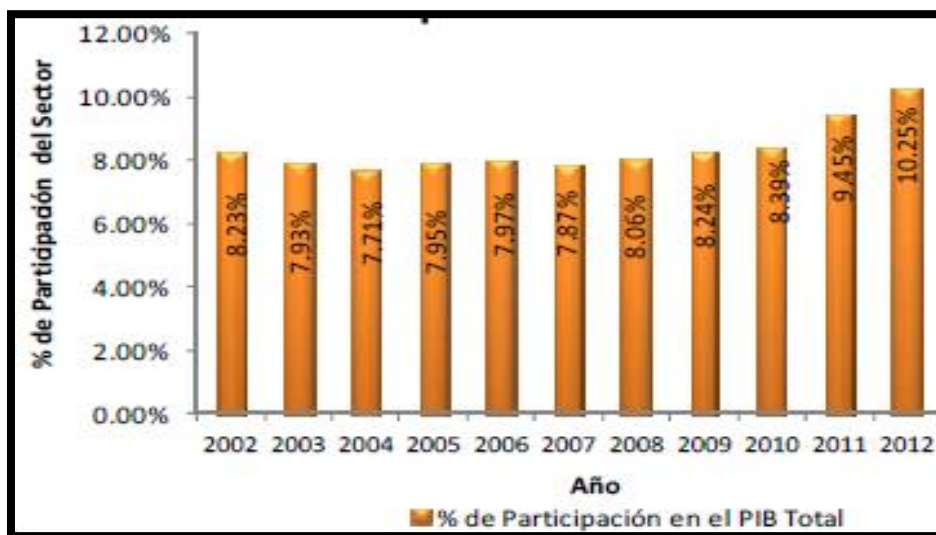
**Figura 32: PIB: Producto Interno bruto – tasa de crecimiento anual**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

En el sector de la construcción respecto al PIB se observa una participación promedio de 9,07% comprendido en el periodo 2002-2011, a pesar de las externalidades negativas ocasionadas por la crisis financiera mundial. En el año 2011 la actividad que presentó una mayor contribución a la variación del PIB fue la construcción con 9,45%

**Figura 33: Participación del Sector de la construcción en el PIB total**



**Fuente:** Banco Central del Ecuador

El sector de la construcción por su alta participación en el Producto Interno Bruto, se puede concluir que cualquier crisis que tenga este sector puede afectar significativamente a la economía del País.

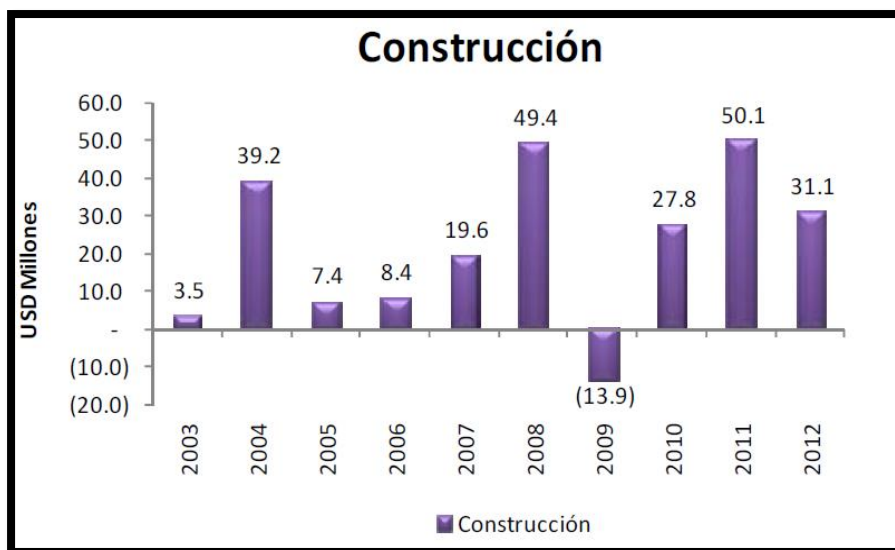
La industria de la construcción mantiene una tendencia creciente durante el periodo analizado, sin embargo históricamente en el año 2003 el PIB del sector disminuyó, registrando una contracción del -0,65% respecto al año anterior, alcanzando un monto de USD\$3.329 millones. Luego existió una recuperación en los años 2004 y 2005. La tasa de crecimiento del PIB de la construcción vuelve a reducirse, hasta caer en el año 2007 a 0,11% por motivos que el sector se vio afectado por el aumento en los precios de los materiales de construcción, situación que persiste en los años subsiguientes. En el año 2008 se alcanzó un crecimiento del 13,85%, debido al aumento de los techos en los préstamos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En el año 2009 el crecimiento se mantiene pero lentamente por motivos de la crisis financiera internacional, las instituciones financieras restringieron el crédito por que tuvieron fuerte salidas de depósito, después de la crisis financiera internacional se mantiene la perspectiva de crecimiento.

El sector de la construcción se lo considera por sus resultados en la categoría de muy alta participación al PIB y es un sector muy dinámico por la tasa de crecimiento anual que mantiene.

Este sector económico al ser muy dinámico tiene un efecto multiplicador por el lado de la inversión y el empleo. La inversión extranjera Directa en esta rama de actividad económica, se denota fluctuaciones con tendencia positiva, lo cual es corroborado con inversiones en capital y en reinversión de utilidades de las empresas que destacan en el sector, a excepción 2009 producto de la crisis financiera internacional que registró desinversión o salida de capitales.

Se proyecta que aumenten las inversiones producto del incremento del gasto público y por las entradas de nuevas empresas al sector en mención.

**Figura 34: Inversión extranjera directa – construcción**



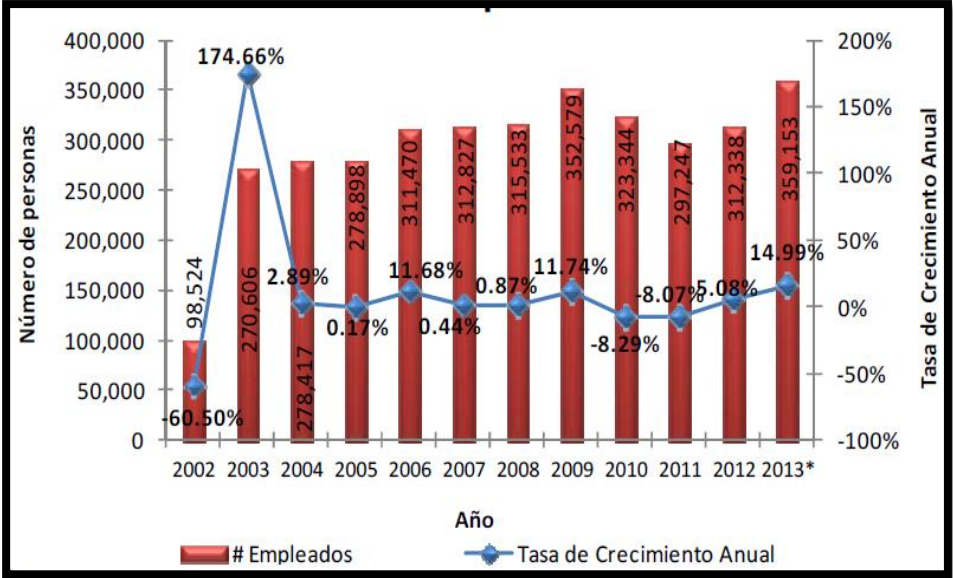
**Fuente:** Banco Central del Ecuador

En el año 2009 a pesar de la crisis financiera internacional la economía ecuatoriana creció 0,36%. El sector de la construcción se ha constituido como una de las principales

fuentes de empleo en el país, teniendo un crecimiento sostenido y constante de la masa laboral, genera un crecimiento medio del 11,88%.

De acuerdo a encuestas de empleo, desempleo y subempleo realizadas por instituciones públicas, indican que se constata que el 6,90% de la población económicamente activa labora en el sector de la construcción, lo cual corrobora la importancia en el mercado nacional.

**Figura 35: Empleo: Número de empleados vs. Tasa de crecimiento anual**



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

En el sector de la construcción también juega un papel muy importante los precios de los materiales de construcción, debido a ellos se incrementan o se mantienen los costos de las construcciones, son un importante componente para el desarrollo de la actividad considerando que la combinación de los mismos da como resultado el levantamiento de una edificación o vivienda.

Los costos de las construcciones han tenido crecimiento al pasar de los años, además que varían dependiendo de algunos factores entre los principales: la ubicación, extensión del terreno, el tipo de construcción, demanda, entre otros factores.

El promedio del costo de una vivienda en una urbanización popular oscila desde 186,03 a 206,23 USD / m<sup>2</sup> desde el 2011 y esta muestra componentes como: instalación de sistema de agua potable, alcantarillado pluvial, movimiento de tierra, alcantarillado sanitario, pavimentos, filtros anaeróbicos, tanque de sedimentación, estación de bombeo e instalación eléctrica. Uno de los componentes más importantes del costo de la construcción son los sueldos y salarios que bordean los USD \$320,00 hasta los USD \$7.000,00 dependiendo la obra.

## CONCLUSIONES

En el Ecuador el sector de la construcción tiene un alto grado de contribución y es un indicador clave de la evolución de la economía, este sector va ligado con los créditos de adquisición de activos fijos tangibles inmuebles, por lo que si esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos.

Los resultados positivos demostrados en esta tesis de la evolución de los créditos hipotecarios del 2007 al 2011, demuestra que existe un riesgo que si no se tiene un respectivo control podemos llegar a caer en una burbuja inmobiliaria como sucedió en Estados Unidos o en España.

Se ha observado que los créditos hipotecarios y el sector de la construcción tienen una tendencia creciente, que genera trabajo e ingresos al país. Los conjuntos habitacionales crecen a gran velocidad en las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca donde están empezando a proliferar las ciudades satélites y urbanizaciones privadas.

El sector de la construcción tiene sus fortalezas, oportunidades, amenazas y debilidades. Entre las que se puede mencionar de sus fortalezas, el BIESS y las instituciones financieras dinamizan su actividad, existen proyectos privados y públicos, es generador de empleo; las oportunidades que existen es la inversión pública en infraestructura y vialidad, demanda habitacional insatisfecha, inversión privada en construcciones de urbanizaciones o centros comerciales; las amenazas graves del sector es el incremento en el precio de materiales de construcción, aumento del precio comercial de las viviendas; y para finalizar las debilidades la tendencia al alza de los materiales importados y escasez de los mismos.

Según el análisis realizado el Ecuador en estos momentos no puede caer en una burbuja inmobiliaria, por motivos que aún mantiene déficit habitacional, sin embargo no hay perder de vista este tema, ya que se tiene que implementar mayores controles en los otorgamientos de los créditos y los valores de las vivienda que pueden sobrevalorarse, existiendo un falso valor del metro cuadrado dado por la plusvalía y empresas que controla este tema, favoreciendo a los proyectos inmobiliarios y constructores.



El sector de la construcción a consecuencia de la alta actividad del gobierno nacional y de los agentes económicos como la empresa privada, pasa por un excelente momento. Las perspectivas son positivas a pesar de los problemas que genera la inflación en los precios de los materiales de construcción, maquinarias y equipos, esto se debe a la alta demanda que hace que el mercado sea dinámico, debido al déficit habitacional. Se espera que el sector siga con indicadores favorables.

Se concluye que este es uno de los sectores más influyentes en la economía ecuatoriana, que aporta al crecimiento del PIB, el cual se ha recuperado satisfactoriamente de la crisis mundial; El Ecuador no caerá en una burbuja inmobiliaria, el estudio realizado a los países afectados demuestra que eso no sucede en el país. Tanto Estados Unidos como España vivieron crisis de burbuja inmobiliaria, a España le sucedió porque el precio del terreno de la tierra fue del 40% y 50 % del costo total del proyecto y esto no se da en Ecuador. Estados Unidos entró en crisis porque basó su crecimiento inmobiliario en personas que no tenían capacidad de pago, sin trabajo, no generaban ingresos. En el Ecuador los precios del terreno aún están bajos comparados con otros países y para que una persona sea considerada sujeto a crédito bajo las actuales condiciones, debería mostrar estabilidad económica, con favorables niveles de rentabilidad.

## RECOMENDACIONES

El sistema financiero del Ecuador, compuesto por Bancos, cooperativas de ahorro y crédito, sociedades financieras y mutualistas otorgan créditos para la compra de viviendas, en la actualidad la Banca ofrece diversos productos financieros con lo cual se debería tener mayor control.

El sector construcción, del cual el subsector vivienda forma parte, representó aproximadamente el 10,2% del PIB el año 2011, este sector tiene una tendencia creciente que viene con fuerza de años atrás, por lo cual se tiene que tener un estricto control, al significar un ingreso representativo para el país, este sector va ser más explotado, del mismo se va a derivar algunos negocios, empleos, que va ir comprometiendo otros sectores por lo cual mientras más crezca el sector, si no tiene un respectivo control puede colapsar dando resultados negativos, llevando al país a una crisis.

La mayoría de la cartera de crédito de las instituciones financieras está destinada al crédito de vivienda, cada año se califican más personas para ser sujetas a créditos de vivienda, estas calificaciones tienen que pasar por su respectivo proceso de análisis, verificando estabilidad laboral, ingresos fijos y variables, gastos totales que incurra la persona, créditos otorgados, deudas con tarjetas de crédito, así se podrá verificar si tiene capacidad de pago o está sobre endeudada la persona, se recomienda que el ente regulador impongan un porcentaje de su ingreso neto que pueda comprometer la persona para pagar el dividendo del crédito, así existirá un mayor control en los bancos, bajando el índice de cartera vencida. En la actualidad el índice de cartera improductiva (cartera vencida + cartera que no genera interés) de la banca y del sistema financiero privado se ha mantenido en un rango del 3% al 4%, lo cual se puede mejorar con la imposición antes indicada.

La otorgación de créditos de vivienda en el Ecuador está liderada por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) participando en el otorgamiento de créditos en un 70%, la diferencia es otorgada por las instituciones privadas. Este porcentaje demuestra que tiene que existir un mayor control para esta institución, verificando de qué manera se están otorgando los créditos, se recomienda que se debería realizar otro tipo de análisis, ya que se están basando en las aportaciones realizadas por la persona, dando la

facilidad de que si tiene las aportaciones exigidas por esta institución le otorgan un crédito para adquisición de vivienda, si el costo de la misma está dentro de \$100.000,00 le otorgan el 100% si es mayor solo le financian el 70%; estas condiciones solo las tiene esta institución dejando a las otras entidades fuera de competencia. La preocupación de este tema es por motivos que si la persona deja de laborar, deja de aportar al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, como se manejaría la fuente de repago, de donde va a provenir la fuente de repago, no solo se debería basar el análisis en las aportaciones del cliente, también existen otros aspectos que se deben analizar cómo lo realizan las otras instituciones, previniendo así tener cartera vencida, cabe indicar que con los fondos que da los créditos el BIESS, son las aportaciones de todos los empleados del Ecuador, en caso de tener una crisis, seremos todos los afectados.

Recomiendo que el BIESS tenga un mayor control a otorgar los créditos, no solo basar el análisis en las aportaciones que tiene el cliente, o si lo siguen realizando de esa forma separar los fondos que tiene el Banco así en el momento de alguna crisis no se vean perjudicado los afiliados.

Una recomendación en general para todas las instituciones financieras si el cliente posee un crédito de vivienda, en el cual está teniendo atrasos en sus pagos, no se le debería dar ninguna facilidad de crédito hasta que no esté al día en su obligación, y si se encuentra al día realizar un análisis más riguroso y que el monto a otorgar no sobrepase el valor prestado inicialmente para la compra de vivienda.

Los proyectos inmobiliarios privados y públicos también deben estar controlados y supervisados, imponiéndole costos establecidos por el ente regulador, en lo que se tiene que tener bastante precaución en el costo del metro cuadrado y la plusvalía que son motivos de sobrevalorarse los bienes por lo cual otros países han caído en burbujas inmobiliarias.

## BIBLIOGRAFÍA

- ¿Hay riesgo de una burbuja en Ecuador? (2012). *LIDERES*, [http://www.revistalideres.ec/informe-semanal/riesgo-burbuja-Ecuador\\_0\\_652134817.html](http://www.revistalideres.ec/informe-semanal/riesgo-burbuja-Ecuador_0_652134817.html).
- ASOCIACION DE BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR*. (2013). Obtenido de <http://www.asobancos.org.ec/internas.asp?opcion=bancos.asp>
- BANCO DEL IESS*. (2013). Obtenido de <http://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia>
- BANCO DEL PACIFICO*. (s.f.). Obtenido de <https://www.bancodelpacifico.com/creditos/para-personas/creditos-hipotecarios/hipoteca-triple-plus-pacifico.aspx>
- BANCO INTERNACIONAL*. (s.f.). Obtenido de <http://www.bancointernacional.com.ec/bcointernacional/hipotecarios.html>
- BANCO PICHINCHA*. (s.f.). Obtenido de <https://www.pichincha.com/portal/Movil/Banca-Personas/Pichincha-Creditos>
- BANCO PRODUBANCO*. (s.f.). Obtenido de [http://www.produbanco.com/GFPNet/prod\\_bpat\\_cred\\_hipot\\_101.html](http://www.produbanco.com/GFPNet/prod_bpat_cred_hipot_101.html)
- BIESS se prepara para aplicar ley a dos créditos de vivienda*. (11 de Mayo de 2012). Obtenido de EL UNIVERSO: <http://www.eluniverso.com/2012/05/12/1/1356/biess-prepara-aplicar-ley-a-dos-creditos-vivienda.html>
- BIESS BANCO DEL IESS*. (s.f.). Obtenido de <http://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>
- COVIPROV EMPRESA PROVINCIAL DE VIVIENDA*. (2012). Obtenido de <http://www.covipro.gov.ec/portal/informacion/noticias/vigente-creditos-hipotecarios-al-5/>
- CREDITOS.COM.EC*. (08 de Noviembre de 2012). Obtenido de <http://www.creditos.com.ec/todo-lo-que-hay-que-saber-sobre-creditos-hipotecarios-en-ecuador/>
- ECUADOR EN CIFRAS*. (s.f.). Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.com/cifras-inec/vivienda.html#app=4d52&a2ed-selectedIndex=0>
- Ecuador Inmediato*. (27 de Agosto de 2007). Obtenido de [http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=59591&umt=el\\_universo\\_guayaquil\\_solo\\_creditos\\_para\\_vivienda\\_mantienen\\_ritmo\\_en\\_pais](http://www.ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=59591&umt=el_universo_guayaquil_solo_creditos_para_vivienda_mantienen_ritmo_en_pais)

- Ecuadorinmediato*. (21 de Mayo de 2011). Obtenido de [http://ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news\\_user\\_view&id=150196&umt=baja\\_nueve\\_por\\_ciento\\_deficit\\_habitacional\\_en\\_ecuador](http://ecuadorinmediato.com/index.php?module=Noticias&func=news_user_view&id=150196&umt=baja_nueve_por_ciento_deficit_habitacional_en_ecuador)
- ECUAVISA*. (02 de Mayo de 2013). Obtenido de <http://www.ecuavisa.com/articulo/noticias/actualidad/29733-los-precios-de-las-viviendas-en-ecuador-aumentan-segun-la>
- eSilec Profesional* – [www.lexis.com.ec](http://www.lexis.com.ec). (s.f.). Obtenido de eSilec Profesional – [www.lexis.com.ec](http://www.lexis.com.ec)
- GERENCIE.COM*. (2013). Obtenido de <http://www.gerencie.com/que-es-una-burbuja-inmobiliaria.html>
- GUAYAQUIL, C. D. (Noviembre de 2012). *CAMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL*. Obtenido de *BOLETIN ECONOMICO*: <http://www.lacamara.org/ccg/2012%20Nov%20BE%20CCG%20Ecuador%20Banc%20Privada%20Credito%20y%20el%20Crecimiento%20Economico.pdf>
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS Y CENSOS*. (s.f.). Obtenido de [http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com\\_content&view=article&id=70&TB\\_iframe=true&height=445&width=1080](http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=70&TB_iframe=true&height=445&width=1080)
- NAREDO, J. M. (2010). *El modelo inmobiliario español y sus consecuencias*. ESPAÑA.
- Naveda, V. (2013). El Sector de la Construcción, Ecuador, Colombia y Perú. *BIENES RAICES CLAVE*, <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=956>.
- Segundo Suplemento – Registro Oficial No.732 – Martes 26 de Junio del 2012*. (s.f.). Obtenido de <http://www.derechoecuador.com/productos/producto/catalogo/registros-oficiales/2012/junio/code/20326/registro-oficial-no-732--martes-26-de-junio-del-2012-segundo-suplemento>
- Smith, L. (Marzo de 1988). Recent developments in economic models of housing markets. *Journal of Economic Literature Vol. XXVI*, págs. 29-64.
- Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador* . (2013). Obtenido de [http://portaldelusuario.sbs.gob.ec/contenido.php?id\\_contenido=23](http://portaldelusuario.sbs.gob.ec/contenido.php?id_contenido=23)
- SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS DEL ECUADOR*. (2014). Obtenido de [http://portaldelusuario.sbs.gob.ec/contenido.php?id\\_contenido=23](http://portaldelusuario.sbs.gob.ec/contenido.php?id_contenido=23)
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS*. (s.f.). Obtenido de REGISTRO OFICIAL No. 146 - Miércoles 18 de Diciembre de 2013: [http://supercias.gob.ec/bd\\_supercias/descargas/noticias/20140108164340.pdf](http://supercias.gob.ec/bd_supercias/descargas/noticias/20140108164340.pdf)
- Tafur, E. M. (s.f.). ECUADOR: SE CONSOLIDAN LOS GRUPOS FINANCIEROS. *REVISTA VIRTUAL DE INVESTIGACION ECONOMICA*,

<http://analiseconomico.info/index.php/opinion2/303-ecuador-se-consolidan-los-grupos-financieros>.

Vela, C. (2012). Banco del Pacífico: Las mejores tasas para hipotecarios. *BIENES RAICES CLAVE*, <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=623>.

Vela, C. (2012). Estudios Estadísticos del Sector Inmobiliario. *BIENES RAICES CLAVE*, <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=739>.

# ANEXOS

## Anexo 1

Entrevista realizada a la Abg. Cynthia Jessica Madero Egas quien desempeñó el cargo de Gerente Regional Del Banco Ecuatoriano De La Vivienda BEV en el período 2011 – 2012.

### **1. ¿Considera que existió un fenómeno hipotecario entre los años 2007 al 2011?**

Por supuesto que se dio un fenómeno hipotecario y creo que realmente se inicia desde el 2006 a causa del colapso de la llamada “burbuja inmobiliaria” en EEUU que produjo una crisis a finales del 2007, manifestándose de manera grave desde el 2008 con una crisis financiera que posteriormente se extendió a Europa (España) con una falta de liquidez que inicialmente repercutió en el sector de inmigrantes, caídas bursátiles y realmente una crisis económica a gran escala internacional.

En Europa el problema de las Cooperativas y la pérdida de sus viviendas de un sinnúmero de inmigrantes. Nacionalización de la banca en muchos países Latinos etc. Todos estos elementos produjeron un fenómeno hipotecario que dura por varios años y yo diría que hasta el 2015 aún repercuten en nuestros migrantes que no han podido salir de la crisis inmobiliaria, tanto así que en el caso del Ecuador ha salido a la defensa de la población desde los diferentes Ministerios a los cuales se ha acudido.

### **2. ¿Cuál es la situación actual de los créditos hipotecarios en el Ecuador?**

El Ecuador ha tenido un crecimiento importante en los créditos hipotecarios tanto para la banca pública como para la banca privada en determinados momentos, el ingreso del BIESS en el mercado obviamente marcó un antes y un después para este segmento crediticio. Hay que analizar el mercado desde diferentes puntos de vista, político, económico, crediticio y otras que producen un efecto multiplicador en el mercado inmobiliario. El valor promedio del crédito hipotecario no ha evolucionado al ritmo de la inflación del sector de la construcción, lo cual se da porque las casas se están vendiendo a niveles bajo realmente o porque hay más oferta de vivienda en los niveles más bajos, que el

precio sea inferior, lo que motiva que el sector constructor se incline por construir programas habitacionales incluso de viviendas con menor costo, casas adheridas, etc.

Lo que obviamente produce que el promedio baje. Es indudable que el mayor rango de ventas de viviendas son de aquellas que cuestan menos porque definitivamente hay un alto nivel de demanda insatisfecha.

Se pueden tomar varios factores, precio de venta por metro cuadrado, índice de precios de la construcción, los sueldos percibidos. El proceso es simple realmente porque se deduce a donde está la demanda y a que segmento se apunta por mayoría y volumen.

### **3. ¿Qué tan importante considera al sector de la construcción en el Ecuador y por qué?**

Definitivamente tiene un papel preponderante el sector de la construcción en el Ecuador no sólo por el efecto multiplicador como generador de recursos, plazas de trabajo directa e indirectamente, sino, por el movimiento financiero que esto supone.

### **4. En su opinión ¿Qué efectos causó la participación del BIESS mediante el otorgamiento de los créditos hipotecarios en el Sistema Financiero?**

Según información del Banco Central a Junio del 2013 el BIESS tuvo una participación en el Sistema Financiero del 63,1% en créditos habitacionales. El crecimiento dado en comparación con años anteriores donde no se superó del 57% ha sido de gran beneficio para el sector constructor, promotor y los adquirentes de viviendas y otros. Se da un crecimiento que oscila entre el 10 y el 15% como uno de los principales segmentos del BIESS. Sin embargo existe una gran oferta en comparación con la demanda que ha reducido sus niveles de requerimientos básicamente por los tiempos extensos que se considera en los variados procesos. Este es un tema controversial porque también hay que reconocer que la Banca Privada mantiene tiempos y plazos extensos y sus niveles y cupos de crédito son muy exigentes al momento de considerar el monto máximo de endeudamiento y cuota a pagar.



Definitivamente la presencia del BIESS ha causado un efecto positivo para el sector constructor logrando incrementar los niveles de ofertas inmobiliarias. Como un punto digno de analizar también sería importante que se considere los nuevos parámetros que existe para el sector constructor, su financiamiento, requisitos y estrictos controles desarrollados con el fin de evitar “estafas inmobiliarias” que se han dado en los últimos años, donde cientos de compradores suscribían sus contratos de reservas de dominio, sin cumplirse normas básicas legales, y en las cuales el promotor reservaba con cierto porcentaje y obviamente trabajaban con esos dineros.

##### **5. Una de los principales causantes de las crisis en Estados Unidos y España fue la burbuja inmobiliaria. ¿Cree que el Ecuador puede caer en este fenómeno?**

Recordemos que el término de “burbuja inmobiliaria” se refiere a un fenómeno especulativo del mercado de bienes inmuebles donde se presenta un incremento fuera de lo común de los valores referenciales de ventas, que son obviamente justificados en muchas ocasiones por factores sociales, políticas gubernamentales, procesos internacionales etc. La inmigración también es uno de los principales factores que alteran el precio estándar en un momento dado. La oferta de créditos por parte de las Entidades Bancarias. Cuando hay un exceso de liquidez en el mercado, ingresa una masa de dinero que puede generar una ilusión de una situación de crecimiento indefinido e irreal, lo que implica un funcionamiento ineficiente del mercado ya que se valora de manera incorrecta los datos comerciales, inmobiliarios y financieros.

Es obvio pensar que en el Ecuador se pueda presentar este fenómeno dependiendo de las políticas gubernamentales en el aspecto social y económico lo cual incide de manera directa en la políticas crediticias de las entidades Bancarias, que en el caso de presentarse un alto índice de morosidad en sus créditos hipotecarios tendrán que proceder judicialmente con el sector de la construcción, promotores y adquirentes de las viviendas financiadas, lo cual implica que tienen a su vez que llegar a una salida de las ingentes reservas de viviendas y suelo que posean por ese concepto. Una crisis de ese nivel solo se la entiende desde la perspectiva del capitalismo y de los efectos que sobre el sistema tenga un modelo neoliberal monetarista.

## **Anexo 2**

Entrevista realizada al Ing. Jimmy Franks Soto Ramírez, que ha desempeñado el cargo de Jefe de Agencia desde el 2009 hasta la actualidad.

### **1. ¿Considera que existió un fenómeno hipotecario entre los años 2007 al 2011?**

La oferta inmobiliaria en nuestro país siempre fue deficitaria VS la demanda de vivienda.

La situación en nuestro país ha sido estable coadyuvado por la dolarización, la administración gubernamental y su política económica fortaleció la economía. Los constructores a través de proyectos privados y públicos ofertaron para diferentes estratos sociales, esa fue la diferencia.

Una manera de medir la situación económica de un país es la situación en la que se encuentre el parque automotor y el sector inmobiliario, lo que puedo decir en nuestro país ha sido favorable.

### **2. ¿Cuál es la situación actual de los créditos hipotecarios en el Ecuador?**

La oferta inmobiliaria es muy buena a pesar de que no alcanza a cubrir la demanda que existe.

Las entidades financieras por lo general tienen excelente experiencia en créditos hipotecarios, razón por la cual continúan ofertando sus productos tratando de ganar mercado a la competencia.

La cartera vencida en hipotecarios es marginal para el volumen de negocios que mantienen las entidades financieras.

En situaciones económicas adversas lo último que quiere perder un cliente es su casa.

### **3. ¿Qué tan importante considera al sector de la construcción en el Ecuador y por qué?**

Reactiva, dinamiza la economía. Es un factor multiplicador en donde se benefician miles de familias.

Podríamos considerarlo también como el termómetro para medir la situación económica de un país.

**4. En su opinión ¿Qué efectos causó la participación del BIESS mediante la otorgación de los créditos hipotecarios en el Sistema Financiero?**

El BIESS sigue siendo un participante más en la oferta crediticia con tasas y plazos de crédito mucho más atractivos que la competencia, una opción más para los clientes con condiciones favorables.

**5. Una de los principales causantes de las crisis en Estados Unidos y España fue la burbuja inmobiliaria. ¿Cree que el Ecuador puede caer en este fenómeno?**

Considero que no, los precios de las casas mantienen un valor real no están sobrevalorados

## Anexo 3

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)  
 EVOLUCIÓN DEL SALDO DE LA CARTERA BRUTA HIPOTECARIA  
 Período 2003 - 2011 (En miles de US\$)

### BANCOS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	291.082	454.313	610.513	781.421	1.021.441	1.305.678	1.309.925	1.466.589	1.325.756
Var. Abs.	44.591	163.231	156.200	170.908	240.020	284.237	4.247	156.664	(140.834)
Var. %	18,09%	56,08%	34,38%	27,99%	30,72%	27,83%	0,33%	11,96%	-9,60%

### COOPERATIVAS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	55.785	86.267	94.131	103.511	121.904	142.626	144.233	193.398	222.903
Var. Abs.	25.874	30.483	7.864	9.380	18.394	20.722	1.607	49.165	29.505
Var. %	86,50%	54,64%	9,12%	9,96%	17,77%	17,00%	1,13%	34,09%	15,26%

### SOCIEDADES FINANCIERAS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	5.275	7.128	13.216	18.086	13.882	12.064	10.569	9.178	6.317
Var. Abs.	1.483	1.853	6.088	4.870	-4.204	-1.818	-1.495	-1.391	(2.861)
Var. %	39,11%	35,12%	85,41%	36,85%	-23,24%	-13,10%	-12,39%	-13,16%	-31,17%

### MUTUALISTAS (SalDOS de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	88.374	128.291	150.134	155.616	179.395	159.072	137.864	135.225	179.957
Var. Abs.	22.576	39.917	21.843	5.482	23.778	-20.323	-21.209	-2.639	44.732
Var. %	34,31%	45,17%	17,03%	3,65%	15,28%	-11,33%	-13,33%	-1,91%	33,08%

**SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (Saldos de cartera)**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera bruta hipotecaria	440.516	675.999	867.995	1.058.634	1.336.623	1.619.441	1.602.591	1.804.390	1.734.932
Var. Abs.	94.524	235.483	191.995	190.640	277.988	282.818	-16.850	201.799	(69.458)
Var. %	27,32%	53,46%	28,40%	21,96%	26,26%	21,16%	-1,04%	12,59%	-3,85%

**PARTICIPACIÓN (%) DE LA CARTERA HIPOTECARIA EN LA CARTERA BRUTA TOTAL DEL SFP**

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Cartera hipotecaria	440.516	675.999	867.995	1.058.634	1.336.623	1.619.441	1.602.591	1.804.390	1.734.932
Cartera bruta total	4.068.132	5.277.930	6.770.779	8.425.072	9.541.407	11.945.520	11.863.987	14.413.020	17.681.451
Participación - Cart. Hipotecaria	10,83%	12,81%	12,82%	12,57%	14,01%	13,56%	13,51%	12,52%	9,81%

\* Las cifras no incluyen titularización de cartera hipotecaria y corresponden a los saldos acumulados al final de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## Anexo 4

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)  
EVOLUCIÓN DEL VOLUMEN DE LA CARTERA HIPOTECARIA  
Período 2003 - 2011 (En miles de US\$)

### BANCOS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	146.912	277.245	293.632	446.790	482.848	559.195	386.853	472.767	472.008
Var. Abs.	53.449	130.334	16.387	153.158	36.058	76.347	-172.342	85.914	(759)
Var. %	57,19%	88,72%	5,91%	52,16%	8,07%	15,81%	-30,82%	22,21%	-0,16%

### COOPERATIVAS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	43.512	70.698	68.786	67.754	68.256	65.490	45.581	95.937	103.998
Var. Abs.	27.506	27.187	-1.912	-1.032	502	-2.766	-19.908	50.356	8.061
Var. %	171,85%	62,48%	-2,70%	-1,50%	0,74%	-4,05%	-30,40%	110,47%	8,40%

### SOCIEDADES FINANCIERAS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	4.188	9.064	14.140	13.001	5.637	4.577	2.448	906	609
Var. Abs.	2.055	4.876	5.076	-1.139	-7.364	-1.060	-2.129	-1.543	(297)
Var. %	96,35%	116,42%	56,00%	-8,06%	-56,64%	-18,81%	-46,51%	-63,00%	-32,76%

### MUTUALISTAS (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	55.298	84.280	111.458	121.703	134.637	146.734	99.829	116.686	118.981
Var. Abs.	28.851	28.982	27.178	10.245	12.934	12.097	-46.905	16.857	2.295
Var. %	109,09%	52,41%	32,25%	9,19%	10,63%	8,99%	-31,97%	16,89%	1,97%

### SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (Volumen de cartera)

Detalle	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Volumen de Cart. Hipotecaria	249.910	441.287	488.016	649.248	691.378	775.996	534.711	686.296	695.596
Var. Abs.	111.862	191.378	46.729	161.232	42.130	84.618	-241.285	151.584	9.300
Var. %	81,03%	76,58%	10,59%	33,04%	6,49%	12,24%	-31,09%	28,35%	1,36%

\* Las cifras corresponden a los montos desembolsados entre enero y diciembre de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.

## Anexo 5

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO (SFP)  
 NÚMERO DE OPERACIONES HIPOTECARIAS  
 Período 2003 - 2011

### NÚMERO DE OPERACIONES

Año	Banco Privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades Financieras	Total Sistema Financiero Privado	Var. % anual
2003	7.989	8.474	3.440	481	20.384	
2004	13.827	10.059	4.972	751	29.609	45,26%
2005	9.655	7.427	5.535	805	23.422	-20,90%
2006	13.910	5.812	5.838	643	26.203	11,87%
2007	14.431	5.192	5.186	279	25.088	-4,26%
2008	14.980	3.956	5.476	206	24.618	-1,87%
2009	9.283	2.768	3.823	110	15.984	-35,07%
2010	10.539	4.751	4.251	26	19.567	22,42%
2011	9.669	4.459	3.725	17	17.870	-8,67%

### PARTICIPACIÓN (%) EN EL NÚMERO DE OPERACIONES HIPOTECARIAS

Año	Banco Privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades Financieras	Total Sistema Financiero Privado
2003	39,19%	41,57%	16,88%	2,36%	100,00%
2004	46,70%	33,97%	16,79%	2,54%	100,00%
2005	41,22%	31,71%	23,63%	3,44%	100,00%
2006	53,09%	22,18%	22,28%	2,45%	100,00%
2007	57,52%	20,70%	20,67%	1,11%	100,00%
2008	60,85%	16,07%	22,24%	0,84%	100,00%
2009	58,08%	17,32%	23,92%	0,69%	100,00%
2010	53,86%	24,28%	21,73%	0,13%	100,00%
2011	54,11%	24,95%	20,84%	0,10%	100,00%

\* El número de operaciones corresponde a las operaciones realizadas entre enero y diciembre de cada período.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Elaboración: Asociación de Bancos Privados del Ecuador - Área económica.