



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE**

TEMA:

**IMPACTO DE LOS NUEVOS SEGMENTOS DE CRÉDITOS EN EL SISTEMA
FINANCIERO PRIVADO**

**“ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA APLICACIÓN DE LA POLÍTICA PARA
EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO EN EL
SISTEMA FINANCIERO PRIVADO DESDE EL 2007 AL 2014”**

Autor:

STEVEN FRANCISCO GANCHOZO PONCE

Trabajo de Titulación previo a la Obtención del Título de:

INGENIERO EN COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGÜE

Tutor:

ING. LUIS RENATO GARZÓN MGS.

Guayaquil, Ecuador

2015



DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
COMERCIO Y FINANZAS INTERNACIONALES BILINGÜE

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por Steven Francisco Ganchozo Ponce, como requerimiento parcial para la obtención del Título de Ingeniero en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe.

TUTOR (A)

OPONENTE

Ing. Luis Renato Garzón Jiménez

Ing. María Rosa Segarra García

DECANO(A)/
DIRECTOR(A) DE CARRERA

COORDINADOR(A) DE ÁREA
/DOCENTE DE LA CARRERA

Ing. Teresa Susana Knezevich Pilay

Ing. María Josefina Alcívar Avilés

Guayaquil, a los 25 del mes de Septiembre del año 2015



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Steven Francisco Ganchozo Ponce

DECLARO QUE:

El trabajo de titulación IMPACTO DE LOS NUEVOS SEGMENTOS DE CRÉDITOS EN EL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO - “ANÁLISIS DEL CRÉDITO DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO DESDE EL 2007 AL 2014” previa la obtención del Título de **Ingeniería en Comercio y Finanzas Internacionales Bilingüe**, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las paginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de nuestra total autoría

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

Guayaquil, a los 25 días del mes de Septiembre del año 2015

AUTOR

Steven Francisco Ganchozo Ponce



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE**

AUTORIZACIÓN

Yo, Steven Francisco Ganchozo Ponce

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la publicación en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: IMPACTO DE LOS NUEVOS SEGMENTOS DE CRÉDITOS EN EL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO - “ANÁLISIS DEL CRÉDITO DE INTERÉS PÚBLICO EN EL SISTEMA FINANCIERO PRIVADO DESDE EL 2007 AL 2014”, cuyo contenido, ideas y criterios es de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 25 días del mes de Septiembre del año 2015

EL AUTOR

Steven Francisco Ganchozo Ponce

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por brindarme salud y permitirme llegar hasta donde actualmente estoy, a mi familia por el apoyo incondicional de cada día, a los profesores que me formaron durante mi vida universitaria y en especial al Ing. Luis Renato Garzón quien fue el eje principal para culminar con éxito este proyecto.

DEDICATORIA

Este proyecto se lo dedico a Dios por llenarme de bendiciones día a día, también se lo dedico a mi mamá Dolores Ponce Cobeña y a mi papá Francisco Ganchozo Romero, ya que ellos siempre me han brindado las facilidades y herramientas necesarias para convertirme en lo que actualmente soy, también se lo dedico a mi novia Janitza Guerrero Suarez, quien estuvo a mi lado durante estos 5 años de mi vida académica y pudo presenciar mi crecimiento académico, personal y profesional.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE**

TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN

**ING. LUIS RENATO GARZÓN JIMÉNEZ
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR**

**ING. TERESA SUSANA KNEZEVICH PILAY
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA**

**ING. MARÍA JOSEFINA ALCÍVAR AVILÉS
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA**

**ING. MARÍA ROSA SEGARRA GARCÍA
OPONENTE**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE**

CALIFICACIÓN

**ING. LUIS RENATO GARZÓN JIMÉNEZ
PROFESOR GUÍA Ó TUTOR**

**ING. TERESA SUSANA KNEZEVICH PILAY
DECANO O DIRECTOR DE CARRERA**

**ING. MARÍA JOSEFINA ALCÍVAR AVILÉS
COORDINADOR DEL ÁREA O DOCENTE DE LA CARRERA**

**ING. MARÍA ROSA SEGARRA GARCÍA
OPONENTE**



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES
CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal Analizar del impacto de la aplicación de la política para el financiamiento de viviendas de interés público en el sistema financiero privado desde el 2007 al 2014. Los datos primarios fueron obtenidos mediante entrevista con un funcionario del Banco del Pacífico y la información secundaria de fuentes oficiales como la Superintendencia de Bancos y la base de datos de los bancos más grandes del sistema financiero. El proyecto se realizó en base a una planificación por capítulos en donde se analiza la información histórica de crédito de vivienda en el Sector Financiero Privado durante los años 2007 al 2014. Se analizará la información de la cartera de crédito de vivienda de una institución Financiera. Finalmente se analizará el impacto de la nueva resolución F045-2015 para la adquisición de VIP, (Vivienda de Interés Público) desarrollo de las conclusiones y recomendaciones.

Palabras claves: crédito hipotecario, colocación, viviendas de interés público.



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE ESPECIALIDADES EMPRESARIALES**

**CARRERA DE INGENIERÍA EN COMERCIO Y FINANZAS
INTERNACIONALES BILINGÜE**

ABSTRACT

The main objective of this research project is to analyze the impact of the implementation of the public housing finance policy in the Ecuadorian private financial system since 2007 up to 2014. The primary data was obtained by expert interviews to Banco del Pacífico financial members and the secondary data was taken from official sources such as the bank Superintendency, as well as the database of the largest banks in the financial system. The project was planned ahead through chapters, where historic housing credit information in the private financial sector is analyzed since 2007 up to 2014. The information of the housing loan portfolio of a financial institution will be analyzed. Finally the impact of the new resolution F045-2015 to purchase PH (Public Housing) also development of the conclusions and recommendations will be discussed.

Keywords: mortgage credit, placement, public housing.

ÍNDICE GENERAL

PORTADA	I
CERTIFICACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD	III
AUTORIZACIÓN	IV
DEDICATORIA.....	VI
TRIBUNAL DE SUSTENTACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
CALIFICACIÓN	VIII
RESUMEN	IX
ABSTRACT	X
ÍNDICE GENERAL	XI
ÍNDICE DE TABLAS	XIV
ÍNDICE DE GRÁFICOS	XV
INTRODUCCIÓN	1
Capítulo I	3
Generalidades de la investigación.....	3
1.1. Planteamiento del problema:.....	3
1.1.1. Delimitación del problema.....	3
1.1.2. Formulación del problema	4
1.2. Objetivos de la investigación.....	4
1.2.1. Objetivo general:	4
1.2.2. Objetivos específicos:.....	4
1.3. Justificación del estudio.	4
Capítulo II	7
Marco Teórico y Metodología de la Investigación	7
2.1. Marco referencial.....	7
2.2. Antecedentes.....	7
2.3. Marco teórico.....	11
2.3.1. Entidad Financiera	11
2.3.1.1. Elementos de la entidad financiera.....	11
2.3.2. Entidades de crédito.....	12
2.3.3. Crédito.....	12
2.3.4. Tipos de crédito	13
2.3.5. Morosidad crediticia	13

2.3.5.1. Categorías	13
2.3.6. Código Orgánico Monetario y financiero	16
2.3.6.1. De la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera....	16
2.3.7. Resolución N° 045-2015-F Política para el Financiamiento de Vivienda de interés público.	16
2.4. Aspectos Metodológicos.....	18
2.4.1. Diseño de la investigación.....	18
2.4.2. Alcance de la investigación	18
2.4.3. Tipo de investigación	18
2.4.4. ENTREVISTA EXPERTO.....	18
Capítulo III.....	19
Análisis de la información histórica de crédito de vivienda en el Sector Financiero Privado (2007-2014).	19
3.1. Total colocación de crédito en el Ecuador.....	19
3.1.1. Evolución del crédito por segmentos	20
3.1.2. Evolución del crédito de vivienda en el Ecuador	22
3.2. Participación del crédito de vivienda en el sistema financiero 2007 – 2014. 23	
3.2.1. Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado por los bancos más grandes de Ecuador.	25
3.2.2. Evolución de la colocación del Bco. Pichincha 2007 – 2014	26
3.2.3. Evolución de la colocación del Bco. Guayaquil 2007 – 2014.	29
3.2.4. Evolución de la colocación del Bco. Pacífico 2007 – 2014.	33
3.2.5. Evolución de la colocación del Bco. Produbanco 2007 – 2014.....	37
Capítulo IV.....	42
Información de la cartera de crédito de vivienda de una institución Financiera Privada. Identificar la demanda de clientes que desean obtener el financiamiento para la VIP (Vivienda de Interés Público).	42
4.1. Colocación de créditos hipotecarios por ciudad.	42
4.2. Cantidad de créditos Banco del Pacífico años 2007-2014	44
4.3. Créditos colocados de acuerdo a la actividad comercial.....	46
4.4. Créditos totales colocados por el Banco del Pacífico años 2007-2014. 48	
4.5. Análisis de la morosidad de los créditos colocados por el Banco del Pacífico años 2007-2014.....	50
4.6. Datos importantes de la entrevista.	51
Capítulo V.....	53

Análisis del contraste del impacto de la nueva resolución F045-2015 para la adquisición de VIP (vivienda de interés público	53
5.1. Análisis de la colocación total del segmento de crédito hipotecario en la industria de servicios financieros en el Ecuador.	54
5.2. Análisis de la colocación total del segmento de crédito hipotecario en el Banco del Pacífico por montos.	59
5.3. Análisis de la colocación total del segmento de crédito hipotecario en el Banco del Pacífico por número de operaciones.	62
5.4. Línea de tendencia para créditos colocados por el Banco del Pacífico.	64
Conclusiones	66
Recomendaciones	70
BIBLIOGRAFÍA.....	71
Anexos	73

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 variables de investigación	6
Tabla 2 Estimación de déficit de vivienda en los hogares de menores ingresos.	10
Tabla 3 Monto total de créditos colocados en el sistema financiero ecuatoriano.....	20
Tabla 4 Evolución histórica de crédito colocado en el sistema financiero ecuatoriano.....	21
Tabla 5 Evolución de crédito de vivienda en el Ecuador	23
Tabla 6 Participación de crédito de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano.....	24
Tabla 7 Volumen de créditos de vivienda colocado en los bancos más grandes.	26
Tabla 8 Evolución del volumen de crédito del Banco Pichincha.....	29
Tabla 9 Evolución del volumen de crédito del Banco Guayaquil.	33
Tabla 10 Evolución del volumen de crédito del Banco Pacifico.....	37
Tabla 11 Evolución del volumen de crédito del Banco Produbanco.....	41
Tabla 12 Colocación de crédito por ciudad	43
Tabla 13 Clientes por Calificación de Crédito	45
Tabla 14 Créditos colocados según el tipo de actividad	47
Tabla 15 Total de crédito colocado por años	49
Tabla 16 Morosidad de cartera Banco del Pacifico año 2007-2014	50
Tabla 17 Crédito de Vivienda Colocado	54
Tabla 18 Crédito de Vivienda Colocado Proyectado	55
Tabla 19 Crédito de Vivienda Colocado	60
Tabla 20 Crédito de Vivienda Colocado Proyectado	61
Tabla 21 Número de créditos.....	63

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Déficit Habitacional.....	9
Gráfico 2 Elementos de Entidad Financiera	11
Gráfico 3 Entidades de crédito.....	12
Gráfico 4 Monto total de créditos en el sistema Financiero Ecuatoriano 2007-2014.....	19
Gráfico 5 Evolución histórica del crédito colocado en el sistema financiero ecuatoriano 2007-2014.	20
Gráfico 6 Evolución del crédito de vivienda en el Ecuador años 2007-2014.....	22
Gráfico 7 Porcentaje de participación de crédito de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano años 2007-2014.	23
Gráfico 8 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado por bancos más grandes	25
Gráfico 9 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Pichincha.	28
Gráfico 7 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Guayaquil.....	32
Gráfico 11 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Pacífico.....	36
Gráfico 12 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Produbanco.	40
Gráfico 13 Colocación de créditos por ciudad Banco Pacifico 2007-2014.....	42
Gráfico 14 Cantidad de créditos colocados por tipo de calificación crediticia Banco Pacífico 2007-2014.....	44
Gráfico 15 Créditos Colocados según tipo de Actividad.....	46
Gráfico 16 Total de crédito colocado por año Banco Pacifico 2007-2014	48
Gráfico 17 Cuadro de la evolución de Morosidad de cartera año 2007-2014.....	51
Gráfico 18 Datos Históricos (2007-2014) y Proyección (2015-2019) del Crédito de Vivienda en Ecuador	57
Gráfico 19 Crédito de Vivienda Colocado por el Banco del Pacifico Durante 2007-2014 hasta USD \$70.000,00	59
Gráfico 20 Datos Históricos (2007-2014) y Proyección (2015-2019) del Crédito de Vivienda Colocado por el Banco del Pacifico hasta USD \$70.000,00	60
Gráfico 23 Numero de créditos colocados años 2007-2019.....	62
Gráfico 21 Línea Tendencia para créditos colocados por el Banco del Pacifico años 2007-2014 (histórico).....	64
Gráfico 22 Línea de Tendencia para créditos colocados por el Banco del Pacifico años 2007-2019 (Histórico+Proyección)	65

INTRODUCCIÓN

El sistema financiero ecuatoriano ha registrado entre los periodos 2007 hasta el 2014 movimientos bastante interesantes en cuanto al volumen total sobre la colocación de créditos, a pesar de las distintas crisis financieras externas como la caída de la bolsa de valores en EE.UU. entre otras. Cabe indicar que con la creación del Banco del IESS, la rivalidad en el mercado financiero aumentó notablemente y esto ha aportado positivamente a la oferta de productos financieros que motivan y facilitan la aplicación y acceso al crédito por parte de los individuos en la economía.

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo principal Analizar el Impacto de la política para el financiamiento de viviendas de interés público en el sistema financiero privado desde el 2007 al 2014. Los datos primarios fueron obtenidos mediante entrevista con un funcionario del Banco del Pacífico y la información secundaria de fuentes oficiales como la Superintendencia de Bancos y la base de datos de los bancos más grandes del sistema financiero.

El proyecto se realizó en base a una planificación por capítulos en donde se definen los siguientes temas de investigación:

En el capítulo uno se analizó las generalidades del proyecto identificando la problemática de la investigación para luego definir la hipótesis y los respectivos objetivos.

El capítulo dos narra los antecedentes del sector financiero en el país. Brinda aportes teóricos que ayudan al desarrollo de la investigación y define la metodología de investigación aplicada en el trabajo de investigación.

El capítulo tres analiza la información histórica de crédito de vivienda en el Sector Financiero Privado (2007-2014).

El capítulo cuatro muestra la información de la cartera de crédito de vivienda de una institución Financiera Privada y analizar el nivel de mora existente en los créditos de vivienda (2007-2014) de la institución Financiera Privada.

El capítulo cinco analiza el contraste del impacto de la nueva resolución F045-2015 para la adquisición de VIP (Vivienda de Interés Público)

Finalmente se procede al desarrollo de las conclusiones y recomendaciones.

Capítulo I

Generalidades de la investigación

1.1. Planteamiento del problema:

De acuerdo al estudio realizado por (APIVE, 2013), el déficit habitacional en Ecuador según datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se encontraba en 756.806 viviendas en la medición del año 2006 y 692.216 viviendas para el año 2010, lo cual representaba una reducción del 9% en ese periodo de tiempo.

Por otro lado de acuerdo al MIDUVI el mercado hipotecario a nivel nacional alcanza los dos mil millones de dólares de colocación en el año 2012. Es importante destacar que algunos gobiernos municipales han creado empresas públicas que se dedican a la construcción de viviendas de interés social o a su vez han desarrollado planes habitacionales en conjunto con el sector privado.

En el año 2012 y 2013, se invirtió entre 120 y 140 millones de dólares en proyectos habitacionales, representando unos 30.000 bonos de vivienda entregados. Actualmente, el déficit habitacional en Ecuador es de 1`100.000. (Diario El Telegrafio, 2014)

El siguiente proyecto se realizara bajo una investigación acerca de los clientes que pueden acceder a este nuevo financiamiento (Vivienda de Interés Público) y cuál será el impacto en una institución financiera privada ecuatoriana.

1.1.1. Delimitación del problema

Campo: Banca y Finanzas

Área: Hipotecario

Aspecto: Sistema de Créditos de Vivienda

Tema: Análisis del crédito de vivienda de interés público en el sistema financiero privado desde el 2007 al 2014

Delimitación espacial: Guayaquil - Ecuador.

Delimitación temporal: 2007-2014.

1.1.2. Formulación del problema

¿Cuál es el impacto que ha tenido la aplicación de las políticas de financiamiento de vivienda de interés público de la resolución F045-2015 emitida por la Junta Política de Regulación Monetaria y Financiera en las instituciones financieras privadas en el Ecuador y un análisis previo de las políticas de financiamiento de esta vivienda durante los últimos 8 años?

1.2. Objetivos de la investigación.

1.2.1. Objetivo general:

Analizar el impacto de la aplicación de las políticas para el financiamiento de viviendas de interés público en el sistema financiero privado desde el 2007 al 2014

1.2.2. Objetivos específicos:

- Analizar información histórica de crédito de vivienda en el Sector Financiero Privado (2007-2014).
- Obtener información de la cartera de crédito de vivienda de una institución Financiera Privada y analizar el nivel de mora existente en los créditos de vivienda (2007-2014) de la institución Financiera Privada.
- Análisis del contraste del impacto de la nueva resolución F045-2015 para la adquisición de VIP (Vivienda de Interés Público)

1.3. Justificación del estudio.

La vivienda es un elemento básico para desarrollar la vida de las personas. Por otro lado es un espacio de convivencia, protección y cuidado de las familias y comunidades como necesidad básica de la condición humana.

La jurisprudencia nacional e internacional considera el acceso a la vivienda como un derecho humano de primera importancia. La constitución del Ecuador, señala que la vivienda pertenece a uno de los derechos fundamentales de los seres humanos, de forma explícita en el Título II.- Derechos.- Capítulo II.- Derechos del Buen Vivir.- Sección Sexta.- Hábitat y vivienda.- Art. 30 (Asamblea Nacional, 2015).- “las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

La Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera (ente creado por el Código Orgánico Monetario y Financiero) en la sesión extraordinaria reservada del 5 de marzo de 2015, en conocimiento de la propuesta presentada por el Ministerio Coordinador de Política Económica, resolvió aprobar la Política para el financiamiento de vivienda de interés público.

El presente trabajo de investigación es de suma importancia debido a que se basa en la reducción de déficit habitacional. De acuerdo a al objetivo #3 del Plan Nacional del Buen Vivir del gobierno ecuatoriano **“Mejorar la calidad de vida de la población”**, de acuerdo al artículo 66 de la constitución “el derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales”. La meta 3.9 del objetivo número 3 menciona: “Reducir el déficit habitacional cuantitativo Nacional al 10,5%, y el rural en 4,5 puntos porcentuales”.

Referente a las líneas de investigación de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, el presente proyecto enfatiza a, **“Habitad y Diseño”** en donde se prioriza a temas relacionados con el hombre y su entorno.

1.4. Hipótesis de la investigación

Han existido en los últimos ocho años mejores condiciones de crédito que estimule a los individuos la adquisición de créditos hipotecarios.

1.5. Variables de la investigación

Independiente: Facilidades del acceso a créditos hipotecarios.

Dependiente: Déficit habitacional en Ecuador.

TABLA 1 VARIABLES DE INVESTIGACIÓN

Variable	Definición Conceptual	Instrumento de recolección de datos
Independiente		
Facilidades del acceso a créditos hipotecarios.	Definir condiciones que permiten acceder al crédito de una manera más rápida, fácil o adecuada.	Entrevistas y fuentes secundarias.
	Definir plazos óptimos para cubrir déficit habitacional	
	Definir el perfil de las personas que se encuentran aptas para recibir este crédito	
Dependiente		
Déficit habitacional.	Falta de acceso a una vivienda digna por parte de la población ecuatoriana.	Fuentes secundarias.

Elaborado por: El Autor

Capítulo II

Marco Teórico y Metodología de la Investigación

2.1. Marco referencial

Como marco referencial se tomarán trabajos que contribuyan con la investigación, tal es el caso de (Estrella Sosa, 2011), bajo el tema “Participación de la banca ecuatoriana en el financiamiento del crédito hipotecario del Ecuador año 2009 – 2010” en donde se documentó la participación de la banca ecuatoriana en el mercado del crédito hipotecario en el Ecuador y, sobre esta base, se analizó los factores económicos y financieros que han limitado o promovido su crecimiento.

Por otro lado (Gissela, 2012), según el tema “Los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS a sus afiliados y su impacto en el sector inmobiliario durante el periodo 2007-2010 en la ciudad de Quito” se logró definir que el sector financiero privado era el mayor proveedor de los créditos de vivienda. Por otro lado a partir del ingreso del BIESS al mercado financiero del sector inmobiliario a través de los préstamos hipotecarios. Adicionalmente el MIDUVI, Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) y el Banco del Pacífico han creado políticas de crédito de vivienda inyectando al sector formal de la construcción.

2.2. Antecedentes

En países de la región existen planes sociales para garantizar el acceso a la vivienda, sin embargo en el Ecuador no existe un plan nacional para la adquisición de las mismas. A pesar de esto, históricamente han sido emprendidos por instituciones públicas como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) 1961, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) 1970, la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) 1972 y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) 1992, es por esta razón que la adquisición de vivienda se ha convertido en un tema muy político, previo a las elecciones de distintos cargos públicos.

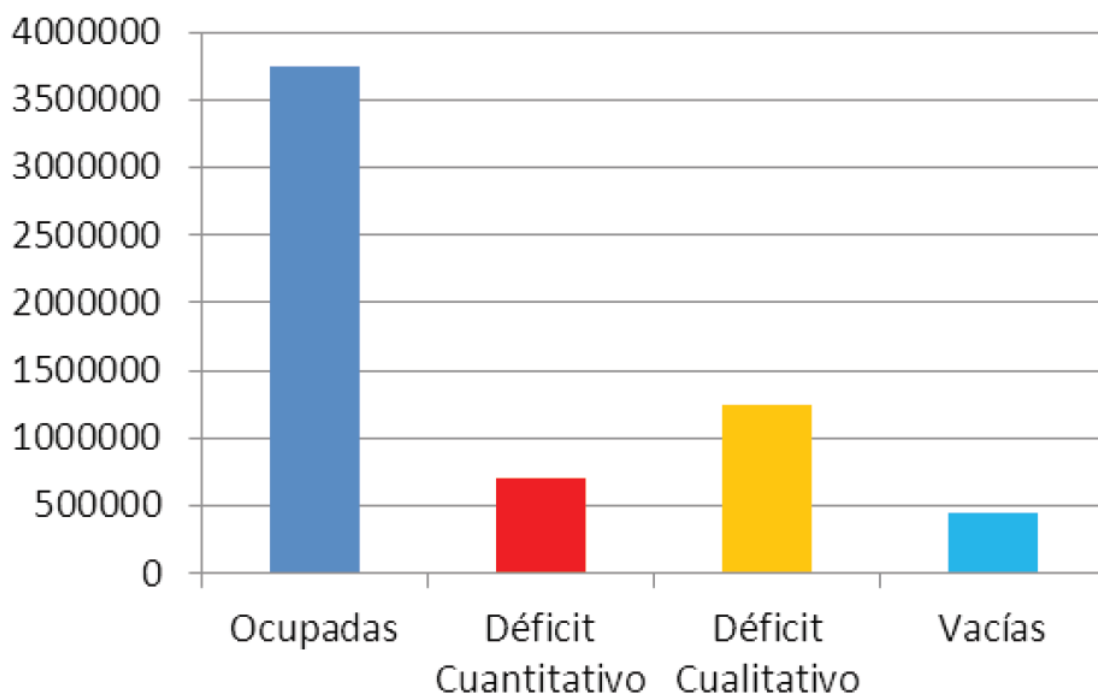
Es en 1998 el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el gobierno ecuatoriano con una proporción del 90% y 10% respectivamente, implementaron el bono de la vivienda, que funciona a través del sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), el mismo que por el monto de la operación ascendió a USD \$ 68.6 millones. (Cofece, 2013)

El actual Gobierno a través de la Resolución No. 045-2015-F expedida por la Junta de Regulación Monetaria y Financiera el 5 de marzo de 2015, tiene como objetivo principal reducir el déficit habitacional en el país. Adicional a esto existente el Decreto Ejecutivo No. 110 expedido el 13 de febrero del 2007 mediante el cual se duplica el Bono para la Vivienda urbana nueva a US\$3,600 dólares y US\$1500 dólares de subsidio para mejoramiento de vivienda, también el 4 de abril del 2007 a través del Acuerdo Ministerial No. 0013 se aprueba el Reglamento para la otorgación del Bono de Titulación que es un subsidio único y directo que otorga el estado por intermedio del MIDUVI a personas de bajos recursos económicos para financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio de un inmueble a favor de un beneficiario del bono de titulación. (Junta de Regulacion Monetaria Financiera, 2015)

Sin embargo a pesar de las iniciativas tanto privadas como las gubernamentales sumadas en su conjunto, ninguna de las dos ha sido suficiente para contrarrestar o reducir el enorme déficit de vivienda en el Ecuador que cada año se profundiza, ya que se estima la demanda anual de hogares nuevos alcanza las 55.000 viviendas aproximadamente en el territorio nacional.

Por lo previamente citado, es de carácter imperativo realizar un análisis del impacto que tendría la nueva resolución dirigida a la adquisición de viviendas de interés público y a su enorme impacto económico en la generación de empleo e inversión en Ecuador.

Gráfico 1 Déficit Habitacional



Fuente: MIDUVI, INEC-ENEMDU 2011

Elaborado por: (APIVE, 2013)

Acorde a los términos manejados por el INEC, existe un déficit habitacional cuantitativo de 531.256 viviendas; mientras que el déficit cualitativo es de 842.101 por ende en resumen existe un déficit global total de 2'104.459 viviendas en todo el país.

Tabla 2 Estimación de déficit de vivienda en los hogares de menores ingresos.

	URBANOS	RURALES Y URBANO MARGINALES				
Número total de hogares	2.439.362	1.371.186				
Crecimiento anual hogares	61.300	22.500				
	Urbano Q1	Urbano Q2	Urbano Q3	Urbano Q4	Urbano Q5	R y U acumulada Q3
%Hogares sin Vivienda Propia	42,0%	42,0%	41,0%	35,0%	28,0%	27,0%
Hogares sin Vivienda Propia	204.907	204.906	200.028	170.755	136.604	222.132
hogares que no ocupan una vivienda	33.087	9.564	5.212	0	0	13.766
hogares que habitan viviendas irrecuperables	145.951	86.379	29.786	8.936	2.979	262.050
Déficit de unidades de vivienda	170.037	95.943	34.998	8.936	2.979	275.816
Oferta Real Actual	0	3.478	4.907	12.258	22.653	0
# Años para cubrir el déficit actual	N/A	28.07	7.13	0.73	0.13	N/A

Fuente: MIDUVI, INEC-ENEMDU 2011

Elaborado por: (APIVE, 2013)

Acorde a la tabla anterior el número de hogares que no ocupan vivienda propia es de 204.907 en el Q1, 204.906 en el Q2, 200.028 en el Q3, 170.755 en el Q4, 136.604 en el Q5.

2.3. Marco teórico

2.3.1. Entidad Financiera

De acuerdo a (Joan, 2013, pág. 38) :

El sistema financiero de un país está formado por el conjunto de entidades, mercados e instrumentos especializados en la medición entre prestamistas y prestatarios, cuyo fin básico es captar el ahorro y canalizado a las personas y entidades que necesitan financiación para la inversión y, en menor medida, para el gasto o consumo.

Gráfico 2 Elementos de Entidad Financiera



Fuente y Elaborado por: (Joan, 2013)

2.3.1.1. Elementos de la entidad financiera

Supervisores.-Ejercen control sobre los intermediarios.

Intermediarios financieros.-sus pasivos financieros se consideran dinero.

- Banca pública
- Banca privada

Intermediarios financieros no bancarios.- sus pasivos no son dinero. Ponen en contacto a ahorradores e inversores, establecen plazo y precio de activos, dan liquidez a los activos y reducen costes y plazos de intermediación.

Instrumentos o activos financieros.- son los instrumentos emitidos por los agentes inversores para captar dinero y comprados por los

ahorradores. Son activos negociables que poseen valor de cambio y fueron creados para no tener que llevar el dinero físico.

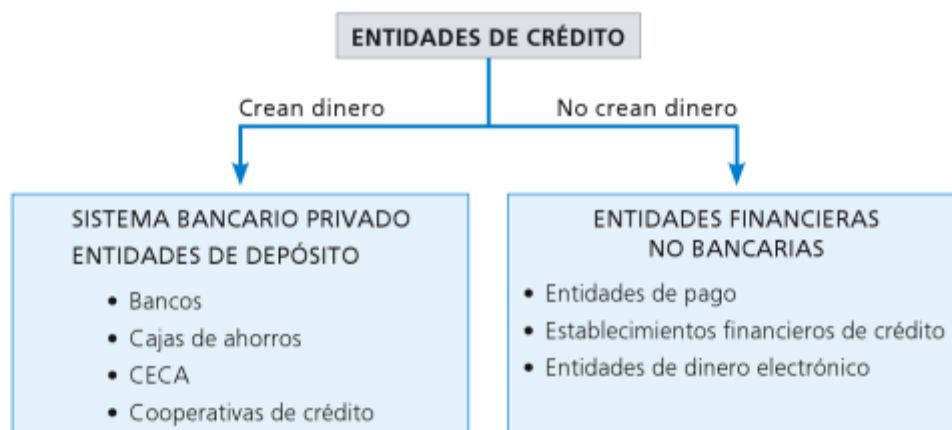
Agentes económicos.- son ahorradores que a cambio de un interés, entregan dinero a los intermediarios para que presten dinero al público cobrando un interés.

2.3.2. Entidades de crédito

Son entidades encargadas de receptor los depósitos (pagar por el dinero que depositan sus clientes) y el desembolso de préstamos (cobrar por los créditos que concede).

Como única entidad que puede captar los fondos del público en forma de depósito son las entidades de depósito, es decir, la banca. (Joan, 2013, pág. 42)

Gráfico 3 Entidades de crédito



Fuente y Elaborado por: (Joan, 2013)

2.3.3. Crédito

De acuerdo a (Weston Fred, 1999), es el derecho que el acreedor tiene para obligar al deudor a pagar. El crédito se describe como una operación o transacción de riesgo en la que el prestamista o acreedor confía al deudor a cambio de una garantía, con la plena seguridad de que este cumplirá con el plazo y monto del capital otorgado (amortización de la deuda), más los intereses pactados tácitamente (servicio de la deuda).

2.3.4. Tipos de crédito

Dentro de los tipos de créditos se encuentran (Sanchez, 1999):

- **Créditos comerciales.**- son los créditos otorgados directamente a personas naturales o jurídicas destinados al financiamiento de la producción y comercialización de bienes y servicios.
- **Créditos a las Microempresas.**- son créditos directos e indirectos que se otorgan a personas naturales o jurídicas como financiamiento para producir, comercializar o prestar servicios.
- **Créditos Hipotecarios para Vivienda.**- son aquellas líneas de crédito para la adquisición, construcción, refracción, remodelación, ampliación, mejoramiento y subdivisión de vivienda propia para personas capaces de cumplir con plazos de pagos y montos otorgados.

2.3.5. Morosidad crediticia

Denominada como la cartera pasada debido a que los clientes han incumplido su compromiso de pago cayendo en una mala calificación del crédito en cuanto a información, garantías y una pésima administración.

2.3.5.1. Categorías

- **Categoría normal (A).**- el análisis de flujos indica que el deudor es capaz de atender tranquilamente sus compromisos financieros (obligaciones).
- **Categoría con problemas potenciales (B).**- el análisis de flujo de fondos del deudor indica que el deudor puede atender a sus obligaciones financieras. Sin embargo existen escenarios que, si no son controlados podrían comprometer la capacidad futura del pago del deudor; esto quiere decir que se presenta incumplimientos ocasionales y reducidos de pagos mayores a 30 días.
- **Categoría deficiente (C).**- el análisis de flujos del deudor demuestra que tiene problemas para atender el 100% de sus compromisos financieros, representando una situación financiera débil y un nivel de flujos que no le permite pagar el capital y los intereses de las deudas, pudiendo cumplir solamente estos últimos. Este presenta incumplimiento de más de 60 días.

- Categoría dudoso (D).-el análisis de flujos del deudor demuestra que es altamente improbable de que pueda cumplir con los compromisos financieros. Presenta incumplimiento mayor a 90 días.
- Categoría perdida (E).- las deudas de los deudores son incobrables. Presenta incumplimiento mayor a 120 días.

Marco Conceptual

Según (Eumed.net Enciclopedia virtual , 2015):

- **Hipoteca**

La hipoteca es un derecho que se constituye sobre los bienes de un deudor o de quien avala la deuda, en beneficio de un acreedor, para asegurar con estos bienes el pago de la obligación. Si la deuda no es pagada en su totalidad y el plazo no es cumplido, el acreedor tendrá derecho, en consecuencia, a quedarse con los bienes hipotecados o a rematar los mismos para cubrir los saldos adeudados.

Las hipotecas se constituyen sobre bienes inmuebles o bienes muebles que tienen valor monetario ya sean (automóviles, maquinarias, etc.). Un ejemplo claro a seguir es: un banco financia la compra de una casa siempre y cuando el comprador garantiza con la hipoteca el pago de la obligación, que generalmente es de largo plazo.

- **Tasa de interés**

Es el porcentaje que una persona u entidad cobra como interés por una suma determinada. Se denominan tasas de interés activas cuando se refiere a las tasas que cobran los bancos y otras instituciones financieras que colocan su capital en préstamos a las empresas y los particulares, y pasivas, cuando se refiere al interés que pagan dichas instituciones al realizar operaciones pasivas, es decir, cuando toman depósitos de ahorro o a plazo fijo.

- **Préstamo**

Contrato o convenio según el cual una de las partes entrega a otra cierta cantidad de dinero bajo el compromiso de que éste sea restituido luego de un cierto plazo, adicionándole los intereses correspondientes. Todo préstamo se efectúa entre un prestamista, quien da a préstamo el dinero, y un prestatario, quien lo recibe, originando una deuda de este último ante el primero. También pueden prestarse bienes físicos entre las partes, aunque en este caso suele hablarse por lo regular de un contrato de arrendamiento, donde el pago del alquiler correspondiente sustituye a los intereses.

Los préstamos se realizan entre personas, empresas o gobiernos. Aquellos que requieren del préstamo son generalmente empresas que requieren recursos de capital para mantener, desarrollar o ampliar sus actividades. Los bancos y otras instituciones financieras son aquellos que otorgan el préstamo, captando recursos que luego ofrecen a los interesados.

- **Anualidad**

Promesa de pago anual de una cantidad determinada que se efectúa a cambio de una suma dada en el presente.

Se denomina anualidad al pago anual que se da para amortizar una deuda. El cálculo de las anualidades debe hacerse teniendo en cuenta la cantidad total entregada inicialmente y una tasa de interés dada.

- **Capital**

El capital está constituido por un conjunto de valores o fondo unitario que integran todos los bienes invertidos en una empresa que se utilizan para la producción y, por lo tanto, para la obtención de rentas y ganancias.

- **Amortización**

La palabra amortización tiene dos definiciones, la primera hace referencia a las finanzas y la segunda a la contabilidad; la primera definición sería:

Es el proceso a través del cual se van apartando fondos para cancelar un activo ya adquirido en un número determinado de años, generalmente el tiempo de su vida activa esperada.

La segunda definición sería: En contabilidad es necesario dar de baja en los libros contables por ende se separan cantidades regulares, generalmente anuales, para acumular la suma necesaria, al final del período de amortización, para adquirir el activo que se va depreciando.

Marco Legal

2.3.6. Código Orgánico Monetario y financiero

2.3.6.1. De la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

De acuerdo a (Asamblea Nacional, 2014):

Artículo 13.- Conformación. Créase la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, parte de la Función Ejecutiva, responsable de la formulación de las políticas públicas y la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores.

Artículo 15.- Facultades macroeconómicas. La Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera podrá establecer condiciones y límites a la posición en activos externos que las entidades financieras, de valores y seguros, así como las entidades no financieras que otorguen crédito por sobre los límites que establezca la Junta, mantengan en el exterior.

2.3.7. Resolución N° 045-2015-F Política para el Financiamiento de Vivienda de interés público.

La Resolución No. 045-2015-F expidió la “Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario” (Junta de Regulacion Monetaria Financiera, 2015)

Capítulo I

Política, objetivo y alcance

Artículo 1. POLÍTICA.- Se establece como principio de la política pública la prevalencia del ser humano por sobre el capital para lo cual es necesario promover el acceso al crédito de las personas y generar incentivos a las instituciones del sistema financiero para la creación de productos orientados a promover y facilitar la inclusión económica.

Artículo 2. OBJETIVO y ALCANCE.- La presente política tiene por objeto establecer los lineamientos generales para el financiamiento de vivienda de interés público, en el que podrán participar el Banco Central del Ecuador o el Sector Financiero Público, conjuntamente con los Sectores Financiero privado y popular y Solidario.

El segmento de vivienda de interés público pretende mejorar las condiciones de vida de familias de bajos recursos económicos a través de 3 pilares fundamentales: La tasa, la cuota de entrada de la vivienda y el plazo a ser cancelado el préstamo.

Capítulo II

Características

Artículo 3. DE LOS CREDITOS DE VIVIENDA ELEGIBLES.- Para efectos de esta resolución se consideran elegibles los créditos de vivienda de interés público, el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer piso, con un valor comercial menor o igual a USD 70.000,00 y cuyo valor por metro cuadrado sea menor o igual a USD 890,00.

Artículo 4. CONDICIONES GENERALES DE LOS CREDITOS DE VIVIENDA ELEGIBLES.- Para acceder a los beneficios de esta política, los créditos de viviendas de interés público que podrán ser entregados por las entidades de los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario, deberán observar las siguientes condiciones:

- a) Valor de la vivienda hasta USD 70.000,00
- b) Precio del metro cuadrado USD 890,00
- c) Cuota de entrada máxima del 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse.

- d) Plazo igual o mayor a 20 años.
- e) Tasa inicial 4,99% nominal anual, reajutable.
- f) Periodicidad de pago de dividendos mensual
- g) Tipo de garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito, sin que haya existido hipoteca previa sobre el inmueble.

2.4. Aspectos Metodológicos

Es empírica ya que las evidencias de la investigación son datos cualitativos, es decir entrevistas, las cuales fundamentan el trabajo científico.

2.4.1. Diseño de la investigación.

El diseño de la presente investigación es no experimental, dado a que el enfoque se obtiene por datos cualitativos.

2.4.2. Alcance de la investigación

El presente proyecto está enfocado al análisis del impacto que tendrá la aplicación de la política para el financiamiento de viviendas de interés público en una entidad financiera privada ecuatoriana, los requisitos necesarios para acceder al crédito y los beneficios económicos para los clientes con el nuevo porcentaje en comparación al anterior.

2.4.3. Tipo de investigación

El tipo de investigación es de carácter cualitativo ya que se realizara una entrevista a un profesional en el área. El método de investigación es de carácter analítico ya que el conocimiento de la parte entrevistada permitirá descubrir las relaciones de casualidad en las variables.

2.4.4. ENTREVISTA EXPERTO

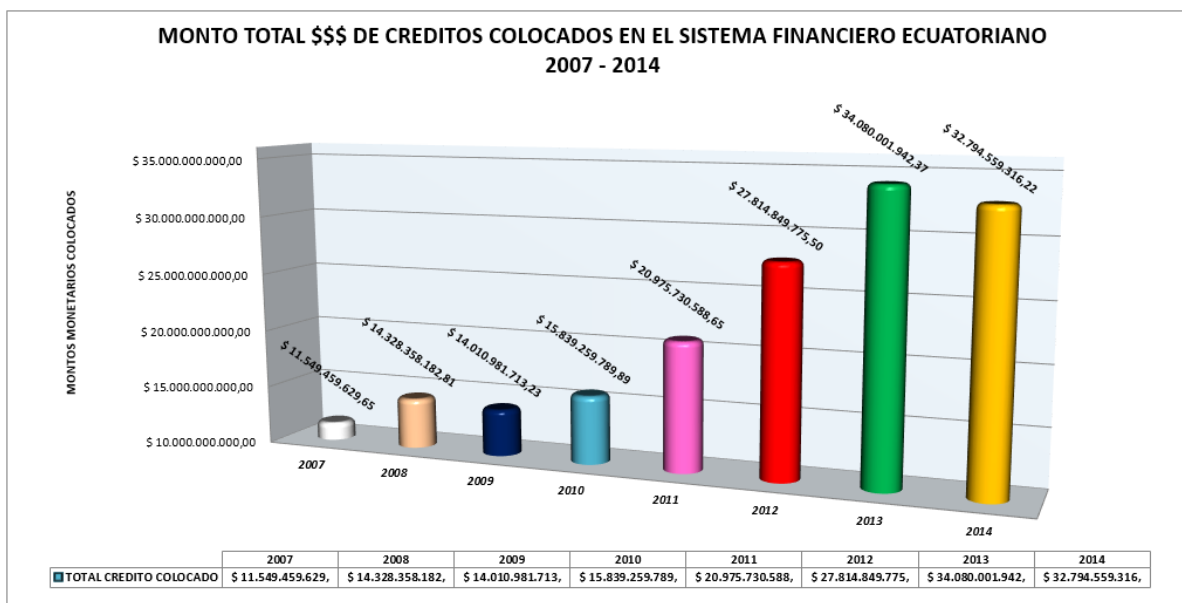
<u>GRUPO INDIVIDUO</u>	<u>MÉTODO TÉCNICA</u>
Gerente de Riesgo de Crédito del Banco del Pacifico.	Entrevista Experto

Capitulo III

Análisis de la información histórica de crédito de vivienda en el Sector Financiero Privado (2007-2014).

3.1. Total colocación de crédito en el Ecuador

Gráfico 4 Monto total de créditos en el sistema Financiero Ecuatoriano 2007-2014.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En la presente grafica se puede apreciar la evolución del monto total en dólares que se colocó durante los años 2007 hasta el 2014. Es evidente que la industria financiera en el Ecuador se ha desarrollado enormemente, dado que el crecimiento en cuanto a la colocación de productos financieros de crédito ha sido exponencial; al punto de pasar de USD \$ 11´549.459.629,65 en el año 2007 a USD \$ 32´794.559.316,22 en el año 2014 como se observa en la gráfica y en la tabla resumen adjunta.

Tabla 3 Monto total de créditos colocados en el sistema financiero ecuatoriano.

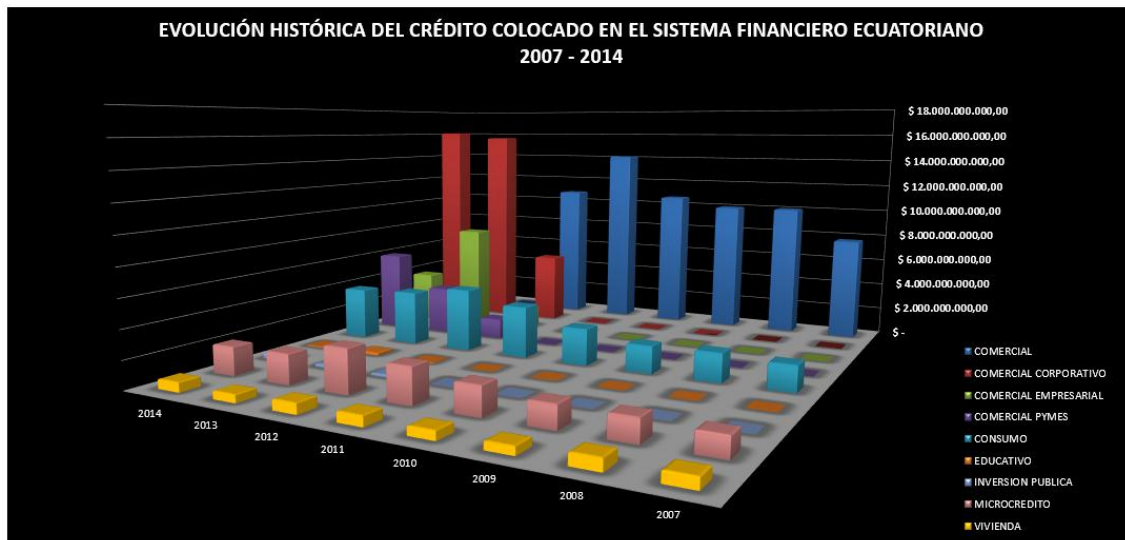
AÑOS	TOTAL CREDITO COLOCADO
2007	\$ 11.549.459.629,65
2008	\$ 14.328.358.182,81
2009	\$ 14.010.981.713,23
2010	\$ 15.839.259.789,89
2011	\$ 20.975.730.588,65
2012	\$ 27.814.849.775,50
2013	\$ 34.080.001.942,37
2014	\$ 32.794.559.316,22

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.1.1. Evolución del crédito por segmentos

Gráfico 5 Evolución histórica del crédito colocado en el sistema financiero ecuatoriano 2007-2014.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente gráfico se muestra la evolución histórica de total colocado por segmentos o categorías, en donde se evidencia un desarrollo en el volumen de

créditos concedidos para el sector corporativo, comercial pymes bastante interesante en los últimos 3 años (2012 – 2014). Sin embargo otras categorías como el microcrédito y el crédito de consumo muestran una tendencia de crecimiento desde el 2007 hasta el 2014.

Como se muestra en la presente tabla resumen, el monto total colocado por los bancos en la categoría de vivienda asciende a USD \$ 5.242.202.454,91 cuya cifra representa un 3% del total de la industria.

Tabla 4 Evolución histórica de crédito colocado en el sistema financiero ecuatoriano.

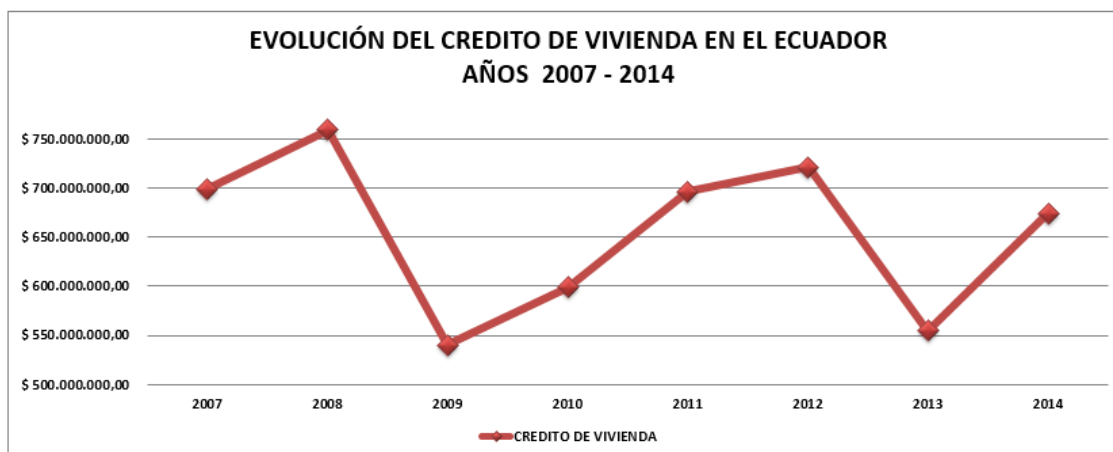
AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA	OTROS TIPOS DE CRÉDITO	TOTAL CREDITOS COLOCADOS
2007	\$ 699.078.621,64	\$ 10.850.381.008,01	\$ 11.549.459.629,65
2008	\$ 759.196.614,98	\$ 13.569.161.567,83	\$ 14.328.358.182,81
2009	\$ 539.898.840,16	\$ 13.471.082.873,07	\$ 14.010.981.713,23
2010	\$ 598.670.083,10	\$ 15.240.589.706,79	\$ 15.839.259.789,89
2011	\$ 695.838.905,88	\$ 20.279.891.682,77	\$ 20.975.730.588,65
2012	\$ 720.835.648,42	\$ 27.094.014.127,08	\$ 27.814.849.775,50
2013	\$ 554.576.871,23	\$ 33.525.425.071,14	\$ 34.080.001.942,37
2014	\$ 674.106.869,50	\$ 32.120.452.446,72	\$ 32.794.559.316,22
TOTAL	\$ 5.242.202.454,91	\$ 166.150.998.483,41	\$ 171.393.200.938,32

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.1.2. Evolución del crédito de vivienda en el Ecuador

Gráfico 6 Evolución del crédito de vivienda en el Ecuador años 2007-2014



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente gráfico se evidencia la curva de crecimiento del segmento de vivienda, en donde el monto total colocado en el año 2007 fue de USD \$ 699.078.621,64 y USD \$ 759.196.614,98 en el año 2008; esto significó que la industria creció un 8,60%. Sin embargo por los estragos de la crisis inmobiliaria en los Estados Unidos se podría justificar la contracción del 28,89% que sufrió el segmento de la vivienda en el año 2009, donde solamente alcanzo los USD \$ 539.898.840,16 en crédito concedido. Sin embargo la amplia rivalidad que tienen los bancos locales privados con el reciente creado banco del IESS (BIESS) han permitido que las condiciones de crédito mejoren; actualmente existen mejores tasas de financiamiento y se ha logrado estimular el endeudamiento de los individuos en la economía. Adicional a esto las facilidades de acceder un crédito hipotecario se han incrementado dado que en la mayoría de los casos solo se necesita de la precalificación aprobada para continuar con el proceso y proceder a la etapa final del desembolso. A pesar de la contracción del 23,06% del año 2013, en el año 2014 se evidencia una rápida recuperación del 21,55% de incremento alcanzando los USD \$ 674.106.869,50.

Tabla 5 Evolución de crédito de vivienda en el Ecuador

AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA
2007	\$ 699.078.621,64
2008	\$ 759.196.614,98
2009	\$ 539.898.840,16
2010	\$ 598.670.083,10
2011	\$ 695.838.905,88
2012	\$ 720.835.648,42
2013	\$ 554.576.871,23
2014	\$ 674.106.869,50
TOTAL	\$ 5.242.202.454,91

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.2. Participación del crédito de vivienda en el sistema financiero 2007 – 2014.

Gráfico 7 Porcentaje de participación de crédito de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano años 2007-2014.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor.

En el presente grafico se aprecia el monto total colocado en créditos en el sistema financiero ecuatoriano durante los periodos 2007 hasta el 2014, en donde el crédito de vivienda representa el 3% del total colocado en la industria con un registro de USD \$ 5.242.202.454,91. Cabe destacar que otros segmentos de crédito como el de consumo, crédito empresarial pymes, corporativo entre otros representaron el restante 97% con USD \$ 166.150.998.483,41. El total monto concedido en la industria financiera es de USD \$ 166.150.998.483,41.

Tabla 6 Participación de crédito de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano.

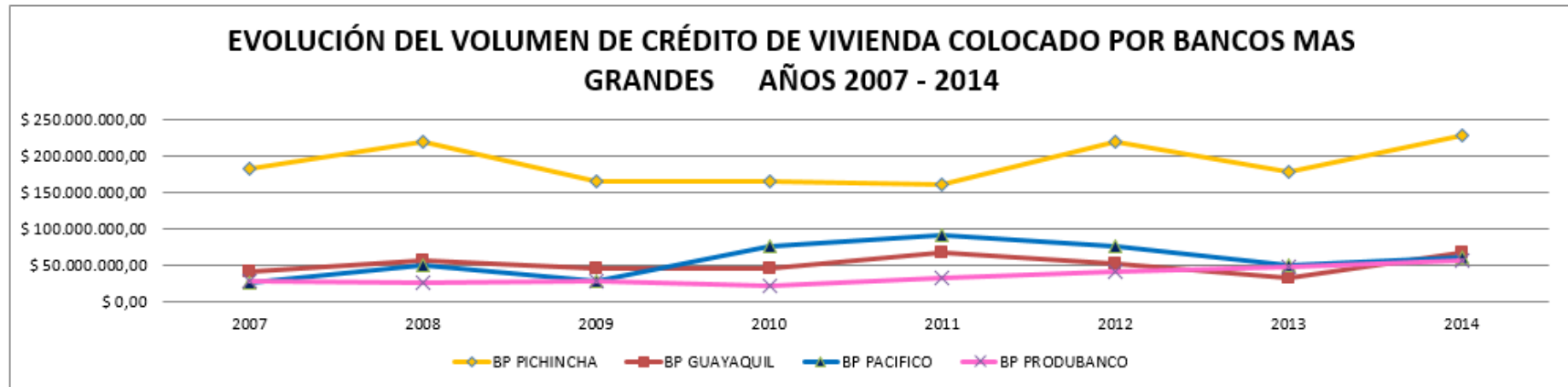
	TOTAL
CREDITO DE VIVIENDA	\$ 5.242.202.454,91
OTROS TIPOS DE CREDITO	\$ 166.150.998.483,41
TOTAL CREDITOS COLOCADOS	\$ 171.393.200.938,32

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.2.1. Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado por los bancos más grandes de Ecuador.

Gráfico 8 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado por bancos más grandes



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente gráfico se visualiza la evolución del crédito de vivienda concedido entre los bancos más grandes tales como: Bco. Pichincha con un total de USD \$1.523.342.465,30; en segundo lugar el Bco. Pacífico con un total de USD \$ 455.653.790,46; en tercer lugar el Bco. Guayaquil con un total de USD \$ 400.795.732,85; en cuarto puesto al Bco. Produbanco con un total de USD \$ 276.422.471,10. En total se han colocado USD \$ 5.242.202.454, 91 solamente en el sector de la vivienda durante los periodos 2007 hasta el 2014. Sin embargo es evidente que el Banco líder en la colocación de créditos de vivienda (hipotecarios) dentro de la categoría de bancos más grandes del Ecuador es el Banco del Pichincha.

Tabla 7 Volumen de créditos de vivienda colocado en los bancos más grandes.

BANCOS	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
BP PICHINCHA	\$ 182.404.985,52	\$ 220.749.307,38	\$ 166.221.906,19	\$ 164.904.189,41	\$ 161.041.950,33	\$ 220.588.764,44	\$ 178.434.425,98	\$ 228.996.936,05	\$ 1.523.342.465,30
BP GUAYAQUIL	\$ 40.210.120,33	\$ 54.926.092,44	\$ 44.164.647,96	\$ 46.015.153,68	\$ 66.939.334,82	\$ 51.217.874,30	\$ 31.271.175,14	\$ 66.051.334,18	\$ 400.795.732,85
BP PACIFICO	\$ 25.677.394,66	\$ 50.043.545,03	\$ 27.678.638,05	\$ 76.459.992,15	\$ 90.867.013,44	\$ 74.950.909,78	\$ 49.913.686,96	\$ 60.062.610,39	\$ 455.653.790,46
BP PRODUBANCO	\$ 27.221.777,74	\$ 26.344.659,18	\$ 27.345.225,92	\$ 21.428.804,38	\$ 32.282.282,48	\$ 39.625.267,94	\$ 46.808.069,20	\$ 55.366.384,26	\$ 276.422.471,10
OTROS BANCOS	\$ 423.564.343,39	\$ 407.133.010,95	\$ 274.488.422,04	\$ 289.861.943,48	\$ 344.708.324,81	\$ 334.452.831,96	\$ 248.149.513,95	\$ 263.629.604,62	\$ 2.585.987.995,20
TOTAL	\$ 699.078.621,64	\$ 759.196.614,98	\$ 539.898.840,16	\$ 598.670.083,10	\$ 695.838.905,88	\$ 720.835.648,42	\$ 554.576.871,23	\$ 674.106.869,50	\$ 5.242.202.454,91

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.2.2. Evolución de la colocación del Bco. Pichincha 2007 – 2014

3.2.2.1. Información general del Banco del Pichincha.

De acuerdo a (Banco del Pichincha, 2015):

Misión

“Equipo líder que contribuimos al desarrollo sostenible y responsable del Ecuador y los países donde tenga presencia, apoyando las necesidades financieras de las personas, de sus instituciones y de sus empresas”.

Visión

“Ser el Banco líder de su mercado en imagen, participación, productos y calidad de servicios enfocando su esfuerzo hacia el cliente, anticipándose a sus necesidades, desarrollando a su personal y otorgando rentabilidad sostenible a sus accionistas”.

3.2.2.2. Servicios

Transferencias bancarias

- **Locales:** Envío de dinero de su cuenta Banco Pichincha a otras cuentas ahorros o corrientes de Banco Pichincha de manera inmediata.
- **Interbancarias:** Envío de dinero de su cuenta Banco Pichincha a cuentas de otros bancos locales en 24 horas.
- **Pago directo:** Envío de dinero de su cuenta Banco Pichincha a cuentas de otros bancos locales de manera inmediata.

Atención VIP: Todo cliente de Banca Privada accede a un servicio especializado.

Banca Electrónica: Realice transacciones a través de su computador desde cualquier parte del mundo y en todo momento de forma cómoda, rápida y segura.

Pago de Impuestos SRI: Agilidad y facilidad para el pago de sus impuestos.

Cash Management: Soluciones financieras para la administración de los flujos de sus empresas.

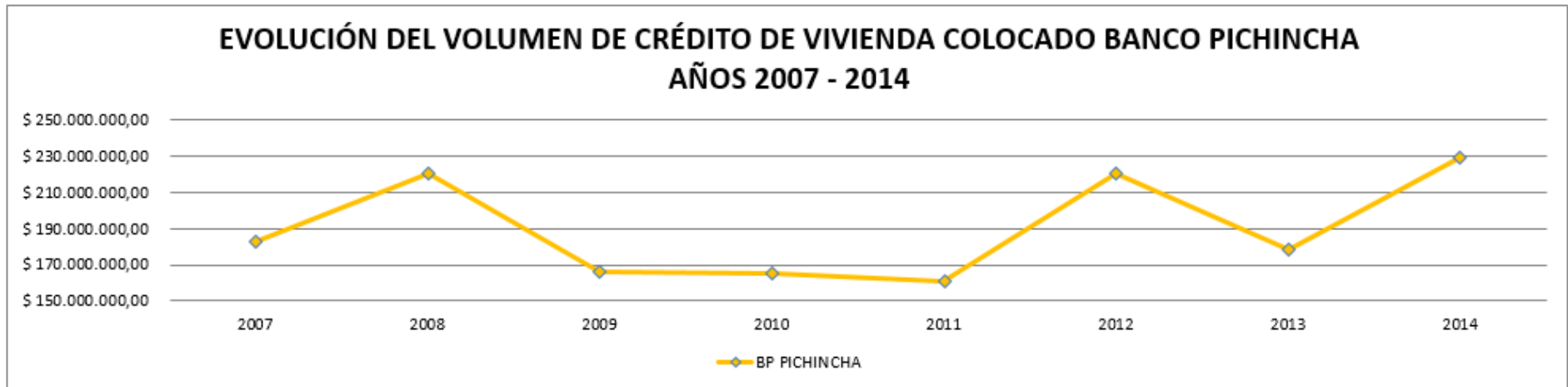
Comercio Exterior: Los mejores servicios y asesoría para todas sus operaciones de Comercio Internacional.

3.2.2.3. Productos

- Inversiones a plazo enfocados a incrementar su capital.
- Cuentas de ahorro programado para cumplir sus metas más importantes.
- Créditos para consolidar sus planes personales y de negocio.

- Tarjetas de crédito exclusivas con la mayor cobertura local e internacional.

Gráfico 9 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Pichincha.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente grafico se evidencia la evolución del nivel de crédito otorgado por el Banco Pichincha, en el año 2007 colocó USD \$182.404.985,52 y a lo largo de los periodos hasta el 2014 registra USD \$ 228.996.936,05.

Tabla 8 Evolución del volumen de crédito del Banco Pichincha.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BCO. PICHINCHA	\$ 182.404.985,52	\$ 220.749.307,38	\$ 166.221.906,19	\$ 164.904.189,41	\$ 161.041.950,33	\$ 220.588.764,44	\$ 178.434.425,98	\$ 228.996.936,05

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.2.3. Evolución de la colocación del Bco. Guayaquil 2007 – 2014.

3.2.3.1. Información general del Banco de Guayaquil

Según (Banco de Guayaquil, 2015):

Misión

“Estar siempre un paso adelante para que nuestros clientes también lo puedan estar, sabiendo que lo mejor está por venir”.

Visión

“Estar siempre un paso adelante para que nuestros clientes también lo puedan estar, sabiendo que lo mejor está por venir”.

3.2.3.2. Servicios

Pagos – Recaudación de servicios básicos

- Ventanilla propia de las diferentes sucursales del banco, ubicadas en todo el país.
- Ventanillas extendidas y cajeros automáticos en las instalaciones proveen el servicio básico.
- Débito automático en la cuenta de clientes de mayor consumo.
- Banca virtual, tanto para los abonados que tengan cuenta corriente o ahorro, como para los tarjetahabientes de American Express, visa privilegios o MasterCard Prima.
- Banca celular

Recaudación Visa a España

- Visa de Reagrupación/Residencia.
- Visa de trabajo u otros.
- Visa estudios + 90 días y pérdida o caducidad de documentos.

Remesas

Pago de remesas en Ecuador

- Llega el mismo día sin ningún recargo adicional.

- Se puede cobrar en más de 170 agencias del Banco Guayaquil y más de 4.300 Bancos del Barrio a nivel Nacional.
- No se necesita ser cliente del Banco Guayaquil.
- La remesa se puede recibir también en cuenta corriente, ahorros o cuenta amiga en el Banco Guayaquil o en una cuenta de otro banco.

Divisas

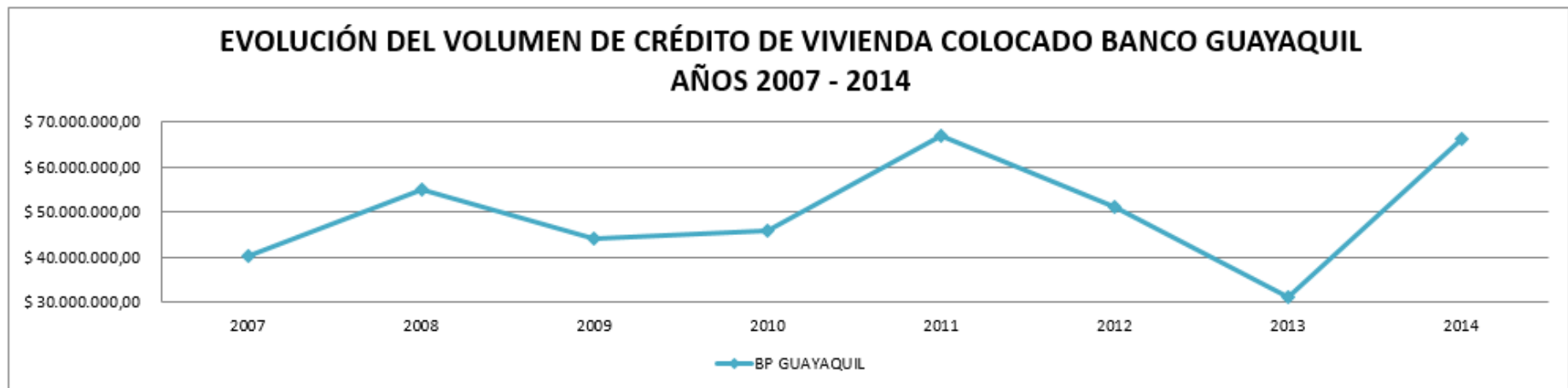
- Compra y venta en efectivo en Euros.
- Envío y recepción de transferencias en Euros, Francos Suizos, Libras Esterlinas, Yenes.
- Emisión de cheques en Euros.
- Remesas de cheques en Euros, Francos Suizos, Libras Esterlinas.
- Operaciones Forward de monedas.

Pólizas de acumulación

- Recibe mensualmente el pago de tus intereses, en tu cuenta corriente, de ahorros o en tu tarjeta de crédito.
- Realiza la apertura, renovación o cancelación de tu inversión a través de la red de oficinas del Banco Guayaquil a nivel nacional.
- Gana intereses desde la apertura de tu inversión
- Renovación automática de tu inversión.
- Cuenta con una excelente referencia bancaria.

- Accede con rapidez a un crédito de hasta el 80% del valor de tu póliza.
- Obtén liquidez negociando tu póliza en la Bolsa de Valores de Guayaquil o Quito.
- Tus inversiones mayores a 365 días están exentas de la retención del 2% sobre los rendimientos financieros.

Gráfico 10 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Guayaquil.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor.

En el presente grafico se evidencia la evolución del nivel de crédito otorgado por el Banco Guayaquil, en el año 2007 colocó USD \$40.210.120,33, en los años 2008 y 2011 muestra incrementos sin embargo en los años 2012 y 2013 el volumen de

crédito concedido disminuyó. No obstante en el año 2014 registra una rápida recuperación alcanzando los USD \$ 66.051.334,18.

Tabla 9 Evolución del volumen de crédito del Banco Guayaquil.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BP GUAYAQUIL	\$ 40.210.120,33	\$ 54.926.092,44	\$ 44.164.647,96	\$ 46.015.153,68	\$ 66.939.334,82	\$ 51.217.874,30	\$ 31.271.175,14	\$ 66.051.334,18

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.2.4. Evolución de la colocación del Bco. Pacífico 2007 – 2014.

3.2.4.1. Información general del Banco del Pacifico

De acuerdo a (Banco del Pacifico, 2015):

Misión

“Ser una organización rentable, flexible y moderna, líder en servicios financieros de calidad, sobre la base de prácticas éticas y estándares internacionales de eficiencia”.

Visión

Contribuir al desarrollo del país con responsabilidad social, mediante un modelo de negocio que genere la oferta oportuna y competitiva de servicios financieros de calidad, el compromiso ético, la excelencia operacional y el recurso humano capaz y motivado; creando valor para nuestros clientes, colaboradores y accionistas.

3.2.4.2. Servicios y Productos

Cuentas de ahorros personas

- Cuenta de ahorros
- Cuenta segura
- Mi ahorro cuenta
- Euro cuenta
- Cuenta remesas
- Mi ahorro cuentas para adultos

Cuenta corriente personas

- Cuenta corriente
- Cuenta clave
- Cuenta contrato

Cuentas de ahorro empresa

- Cuenta de ahorro
- Euro cuenta

Cuenta corriente empresas

- Cuenta corriente
- Cuenta contrato

Servicios empresariales

- Cobros y pagos
- Pagomático
- Facturación de combustible
- Centros educativos
- Transporte de valores
- Conciliación automática

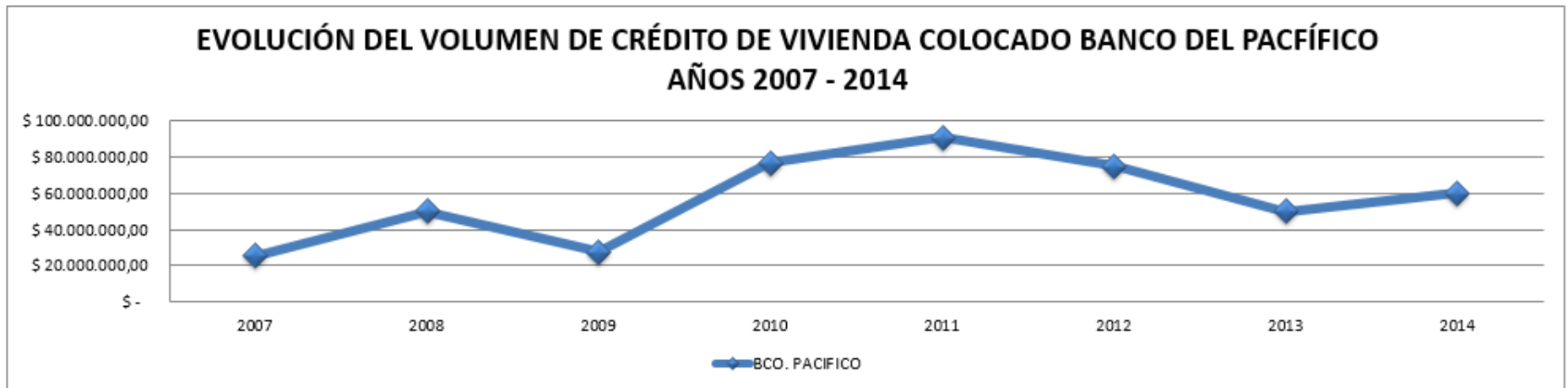
Inversiones

- Depósitos a plazo
- Certificados de ahorros a plazo
- Custodia de valores

Créditos

- Crédito Pacífico

Gráfico 11 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Pacífico.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente grafico se evidencia la evolución del nivel de crédito otorgado por el Banco del Pacífico, en el año 2007 colocó USD \$25.677.349,66, en los años 2008 incrementó su volumen de colocación a USD \$ 30.043.545,03; no obstante en el 2009 se redujo a USD \$ 27.678.638,05. En los años 2010 y 2011 muestra incrementos sin embargo en los años 2012 y 2013

el volumen de crédito concedido disminuyó. No obstante en el año 2014 registra una rápida recuperación alcanzando los USD \$ 60.062.610,39.

Tabla 10 Evolución del volumen de crédito del Banco Pacifico.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BCO. PACIFICO	\$ 25.677.394,66	\$ 50.043.545,03	\$ 27.678.638,05	\$ 76.459.992,15	\$ 90.867.013,44	\$ 74.950.909,78	\$ 49.913.686,96	\$ 60.062.610,39

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

3.2.5. Evolución de la colocación del Bco. Produbanco 2007 – 2014.

3.2.5.1. Información general del Banco Produbanco

Según (Banco Produbanco, 2015):

Misión

“El GRUPO FINANCIERO PRODUCCIÓN (GFP) produce servicios de calidad para satisfacer todas las necesidades financieras de sus clientes. La ética en los negocios y el trabajo eficiente son principios fundamentales que guían su actividad”.

Visión

“El GFP quiere ser reconocido por la sociedad por la solidez de sus resultados y por apoyar al desarrollo económico del país a través de una administración financiera segura y eficiente”.

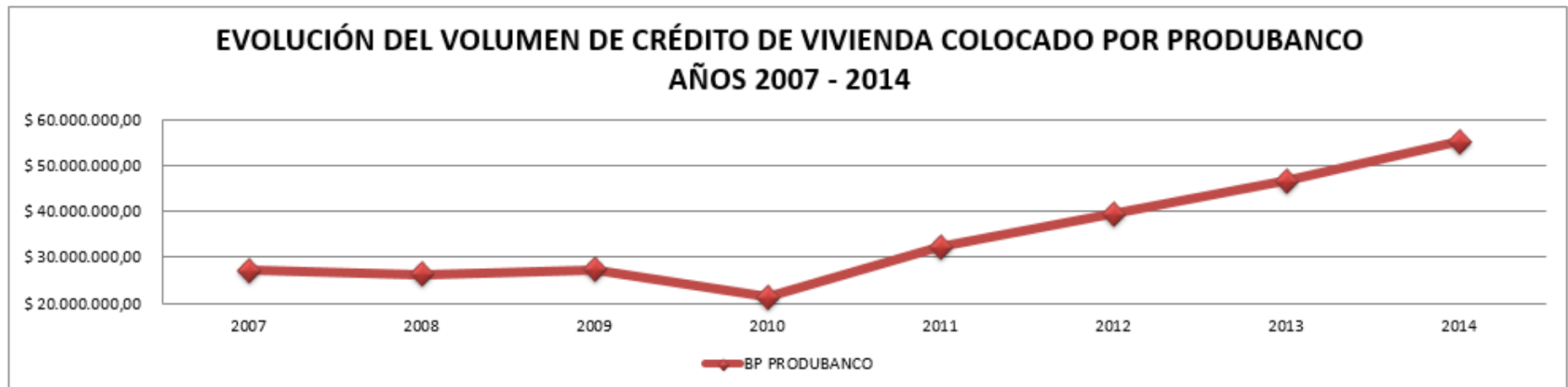
3.2.5.2. Servicios

- Apertura de Cuentas
- Depósitos de Cuentas corrientes
- Depósitos de Cuentas de Ahorros
- Pago de Cheques hasta USD 500
- Retiro de Ahorros de 100 a USD 500
- Pago de tarjeta de crédito
- Avances de efectivo
- Depósitos y Pagos de Inversiones
- Pólizas de Acumulación
- Fondos de Inversión
- Inversiones Internacionales
- Tarjeta de Crédito
- Crédito para Vivienda
- Crédito para Vehículos

3.2.5.3. Productos

- Cuentas de ahorros
- Cuentas corrientes
- Money Market Accounts (Produbank)
- Call Account (Produbank)
- Pólizas de acumulación
- Fondos de inversión
- Inversiones internacionales
- Tarjeta de Crédito
- Créditos
- Operaciones de Mercado de Valores
- Comercio Exterior
- Banca en línea

Gráfico 12 Evolución del volumen de crédito de vivienda colocado Banco Produbanco.



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente grafico se evidencia la evolución del nivel de crédito otorgado por el Banco Produbanco, en el año 2007 colocó USD \$27.221.777,74, en los años 2008 y 2009 muestran cifras muy similares. Sin embargo en el año 2010 el volumen de

crédito concedido disminuyó a USD \$ 21.428.804,38. No obstante en los años siguientes tales como 2011, 2012, 2013 y 2014 registra una rápida recuperación y crecimiento alcanzando los USD \$ 55.366.384,26 en el cierre del 2014.

Tabla 11 Evolución del volumen de crédito del Banco Produbanco.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
BP PRODUBANCO	\$ 27.221.777,74	\$ 26.344.659,18	\$ 27.345.225,92	\$ 21.428.804,38	\$ 32.282.282,48	\$ 39.625.267,94	\$ 46.808.069,20	\$ 55.366.384,26

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

Capitulo IV

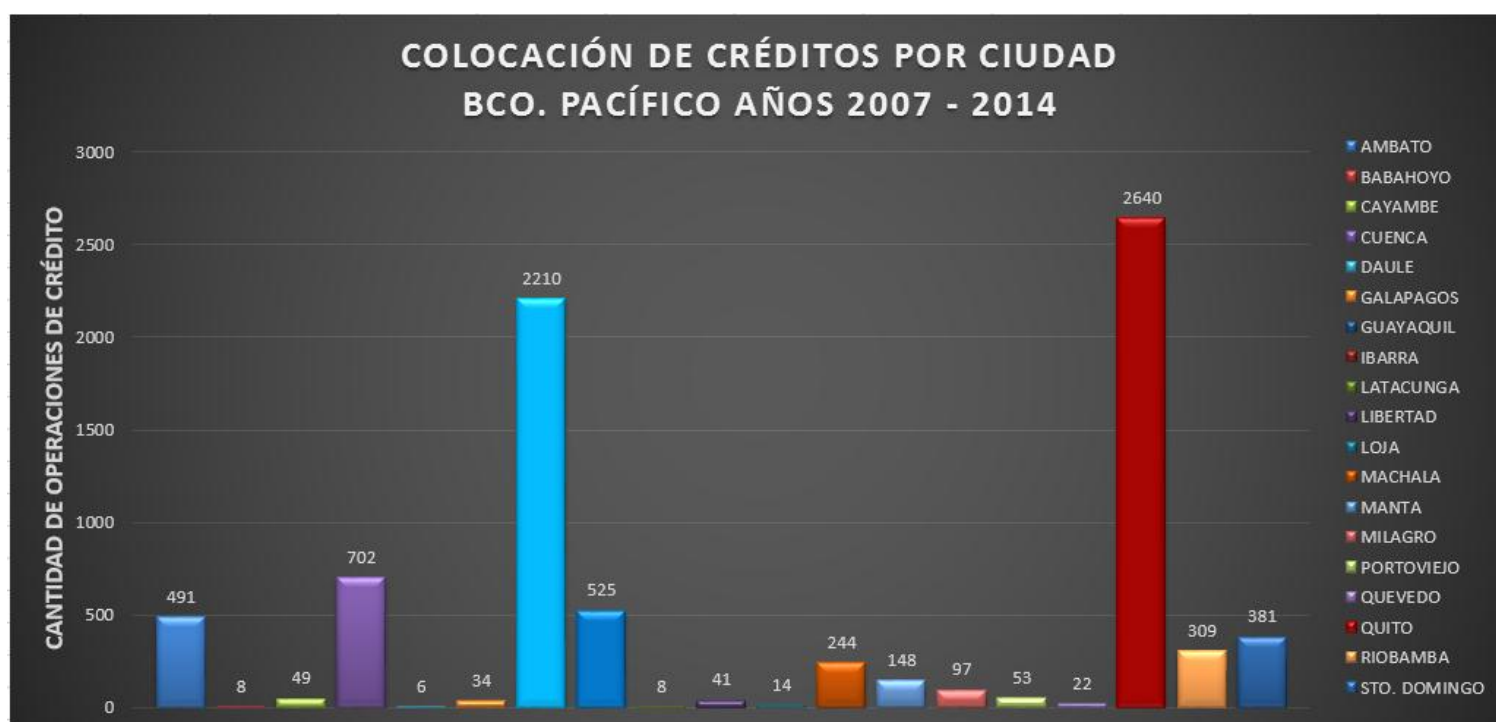
Información de la cartera de crédito de vivienda de una institución Financiera Privada. Identificar la demanda de clientes que desean obtener el financiamiento para la VIP (Vivienda de Interés Público).

En el presente capítulo se analizará la colocación de crédito que ha realizado el banco del pacifico a lo largo de los periodos 2007 hasta el 2014. Cabe indicar que la información adjunta evaluará, los montos colocados, las ciudades en donde existe mayor concentración de colocación de créditos, la evolución histórica de los mismos y el tipo de clientes acorde a su capacidad de pago.

4.1. Colocación de créditos hipotecarios por ciudad.

En el presente grafico se evidencian la cantidad de operaciones de créditos hipotecarios que se han registrado entre el 2007 y el 2014.

Gráfico 13 Colocación de créditos por ciudad Banco Pacifico 2007-2014



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En el presente gráfico se evidencian las ciudades del país en donde se registra la mayor concentración de préstamos hipotecarios colocados. En donde ciudades como Guayaquil, Quito y Cuenca registran 2210, 2640 y 702 operaciones de crédito respectivamente. Estas cifras apoyan la actual tendencia del mercado inmobiliario, dado que en los actuales momentos varios proyectos de renombre se desarrollan en estas ciudades. Construcciones en los Valles y Norte de Quito, Puerto Santa Ana, vía Samborondón y Vía la Costa en Guayaquil; entre otros son los lugares escogidos para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

Tabla 12 Colocación de crédito por ciudad

COLOCACION DE CREDITO POR CIUDAD		
CIUDAD	N° DE OPERACIONES	%
AMBATO	491	6,15%
BABAHOYO	8	0,10%
CAYAMBE	49	0,61%
CUENCA	702	8,79%
DAULE	6	0,08%
GALAPAGOS	34	0,43%
GUAYAQUIL	2210	27,69%
IBARRA	525	6,58%
LATACUNGA	8	0,10%
LIBERTAD	41	0,51%
LOJA	14	0,18%
MACHALA	244	3,06%
MANTA	148	1,85%
MILAGRO	97	1,22%
PORTOVIEJO	53	0,66%
QUEVEDO	22	0,28%
QUITO	2640	33,07%
RIOBAMBA	309	3,87%
STO. DOMINGO	381	4,77%
TOTAL CREDITOS	7982	100,00%

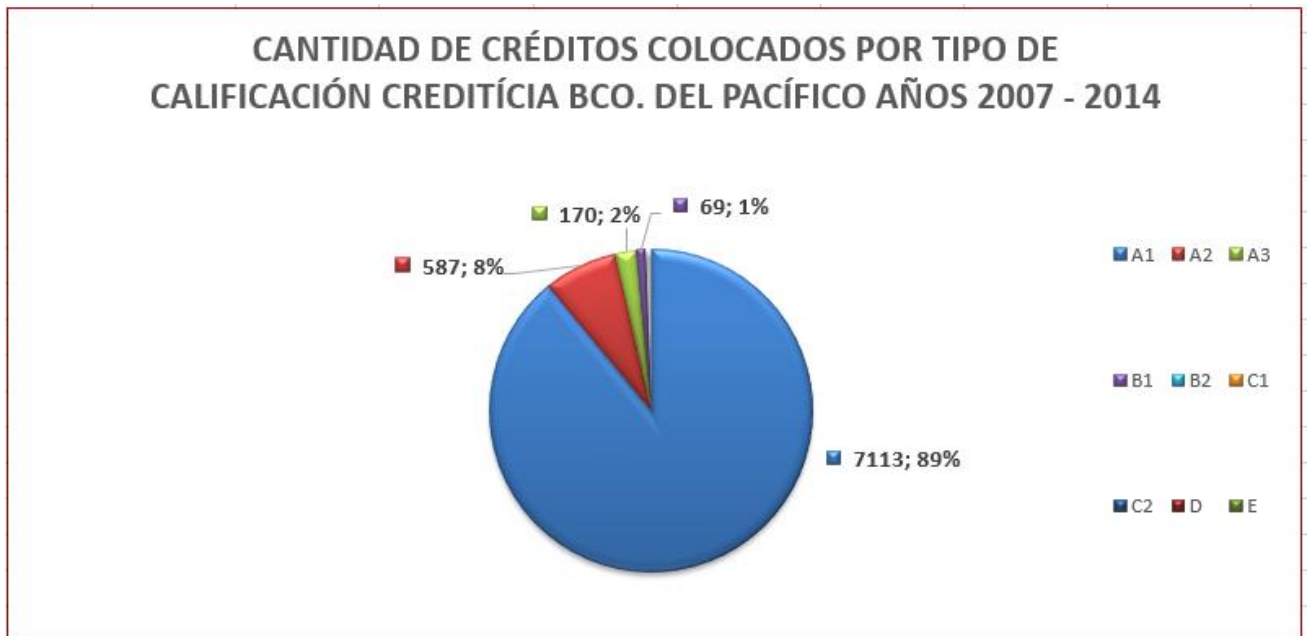
Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En la tabla adjunta se evidencia que el 69,56% de los créditos colocados por el banco del pacifico entre los años 2007 y 2014 se encuentran ubicados en las ciudades de Cuenca, Guayaquil y Quito.

4.2. Cantidad de créditos Banco del Pacifico años 2007-2014

Gráfico 14 Cantidad de créditos colocados por tipo de calificación crediticia Banco Pacifico 2007-2014



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

Entre los años 2007 y 2014 el Banco del Pacífico registra 7982 operaciones de créditos hipotecarios, cifra que en promedio representa 998 clientes por año calendario. De estos clientes atendidos el 89% de ellos pertenecen a la categoría A1, el 8% pertenecen a la categoría A2, un 2% a la categoría A3 y un escaso 1% a la de B1. Cabe destacar que esta clasificación es muy importante dado que ayuda a segmentar el mercado, a través de las calificaciones de riesgo que se les asignan a los clientes. Por ejemplo a un A1 le denominaremos AAA (triple A), a un cliente A2 sería AA (doble A), un cliente A3 (calificación A) y finalmente un cliente B1 sería BBB (triple B).

Tabla 13 Clientes por Calificación de Crédito

CLIENTES POR CALIFICACION DE CREDITO	
CALIFICACIONES	OPERACIONES DE CREDITO
A1	7113
A2	587
A3	170
B1	69
B2	19
C1	2
C2	1
D	13
E	8
Total general	7982

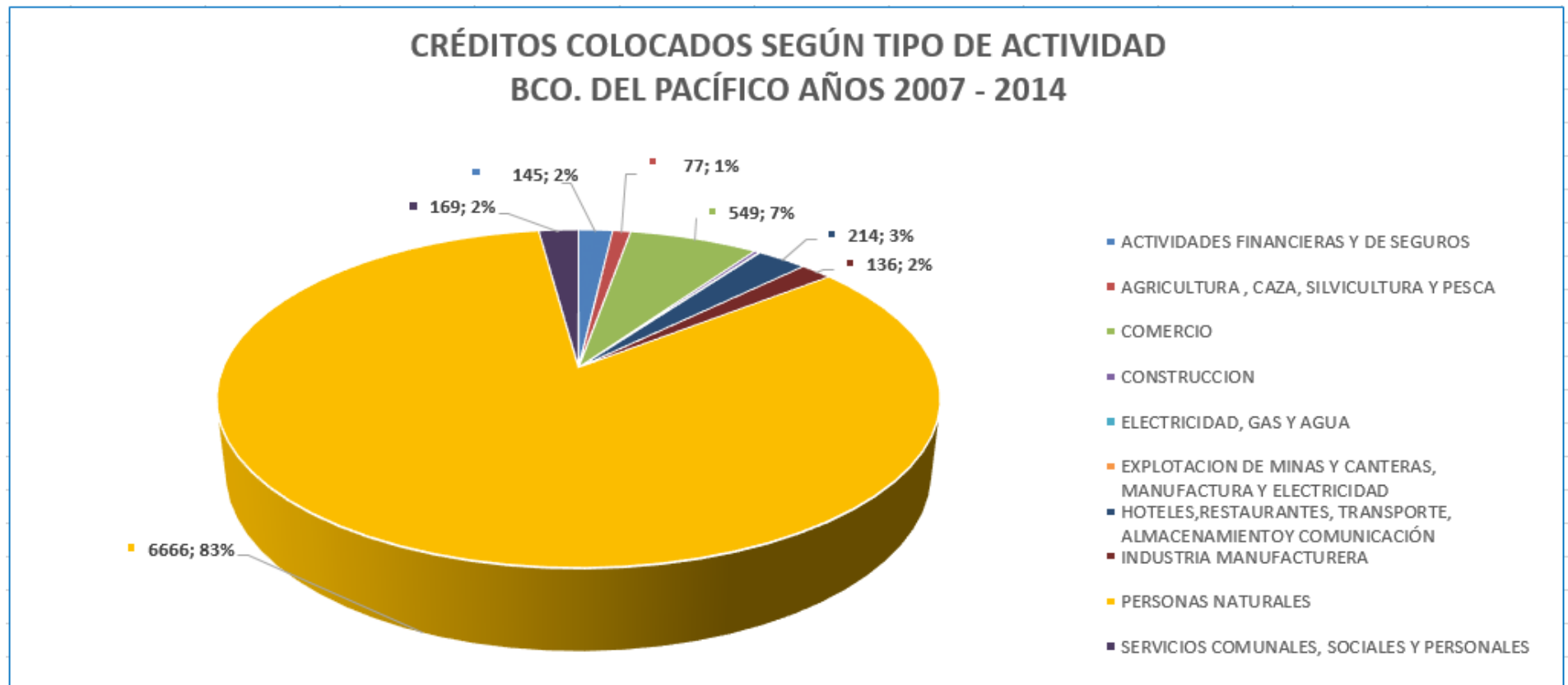
Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

La presente tabla muestra el resumen de los 7982 créditos hipotecarios colocados durante los años 2007 y 2014 por parte del Banco del Pacífico. Del universo de clientes que concretaron un crédito hipotecario 7113 de ellos tenían calificación A1, la misma que corresponde a clientes triple “A” (AAA). En el segundo segmento se encuentran 587 clientes que reflejaron calificación crediticia de A2, es decir Doble “A” (AA). El tercer segmento más destacado es la calificación A3, es decir categoría “A” (A) la misma que corresponde a clientes con capacidad de pago sin embargo no reúnen características de pago inmediato como los triple A, pero son buenos clientes en términos generales. El resto de categorías muestra valores muy insignificantes, por lo que podemos inferir en que el Banco del Pacífico se cuida mucho en cuanto al perfil de cliente, es decir al tipo de cliente que solicita un crédito.

4.3. Créditos colocados de acuerdo a la actividad comercial.

Gráfico 15 Créditos Colocados según tipo de Actividad.



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

Dentro de las actividades a las cuales se dedican los prestamistas del Banco del Pacífico están: actividades financieras, agricultura, caza, silvicultura y pesca, comercio, construcción, hoteles, restaurantes, transporte, almacenamiento y comunicación, personas naturales entre otros. Siendo las actividades más representativas las personas naturales con el 83% y al comercio con el 6,88%.

Tabla 14 Créditos colocados según el tipo de actividad

CREDITOS COLOCADOS SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD 2007-2014		
TIPO DE ACTIVIDAD	CLIENTES	%
ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS	145	1,82%
AGRICULTURA , CAZA, SILVICULTURA Y PESCA	77	0,96%
COMERCIO	549	6,88%
CONSTRUCCION	21	0,26%
ELECTRICIDAD, GAS Y AGUA	1	0,01%
EXPLOTACION DE MINAS Y CANTERAS, MANUFACTURA Y ELECTRICIDAD	4	0,05%
HOTELES,RESTAURANTES, TRANSPORTE, ALMACENAMIENTO Y COMUNICACIÓN	214	2,68%
INDUSTRIA MANUFACTURERA	136	1,70%
PERSONAS NATURALES	6666	83,51%
SERVICIOS COMUNALES, SOCIALES Y PERSONALES	169	2,12%
Total general	7982	100,00%

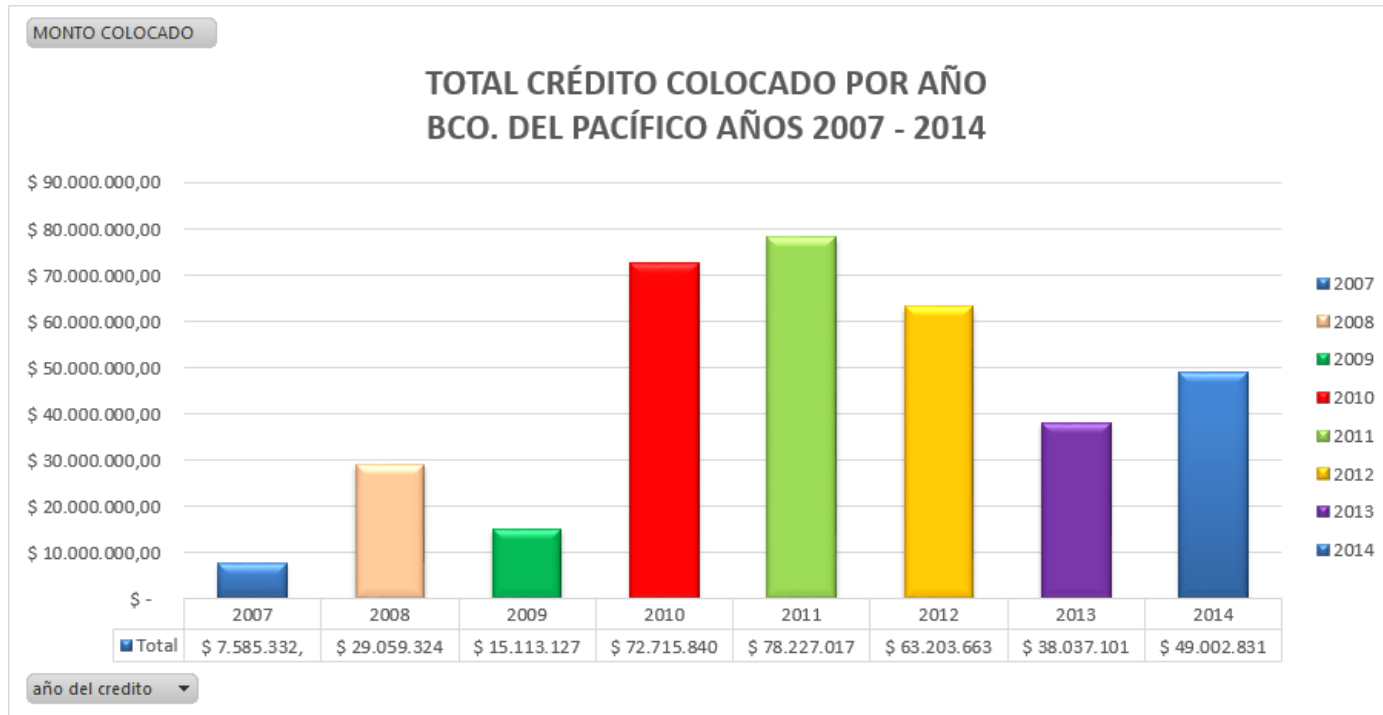
Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacífico

Elaborado por: El Autor

Acorde a la presente tabla se registra que 6666 personas naturales han accedido a créditos hipotecarios en el Banco del Pacífico que representan el 83,51% y el segundo segmento es el del Comercio con 549 préstamos que representan el 6,88% del total colocado.

4.4. Créditos totales colocados por el Banco del Pacifico años 2007-2014.

Gráfico 16 Total de crédito colocado por año Banco Pacifico 2007-2014



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En la presente gráfica se evidencia la evolución de los montos colocados por el Banco del Pacífico durante los años 2007 y 2014. Es muy representativo el incremento entre el año 2007 y 2008 en donde se registra un incremento del 346%, en el año 2009 al 2010 un incremento 522%, siendo en el año 2011 el punto más alto llegando a los USD \$ 78´227,017.00 millones en crédito hipotecario.

Tabla 15 Total de crédito colocado por años

TOTAL CREDITO COLOCADO POR AÑO	
AÑOS	MONTO COLOCADO
2007	\$ 7.585.332,99
2008	\$ 29.059.324,42
2009	\$ 15.113.127,39
2010	\$ 72.715.840,94
2011	\$ 78.227.017,74
2012	\$ 63.203.663,94
2013	\$ 38.037.101,83
2014	\$ 49.002.831,76
TOTAL COLOCADO	\$ 352.944.241,01

Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

Acorde a los datos tomados de la base de datos del Banco del Pacífico, entre los años 2007 y 2014 colocó USD \$352´944,241.01 millones, teniendo como el año más destacado el 2011 en el cual se colocaron USD \$78.227.017,74 millones de dólares.

4.5. Análisis de la morosidad de los créditos colocados por el Banco del Pacífico años 2007-2014.

Tabla 16 Morosidad de cartera Banco del Pacífico año 2007-2014

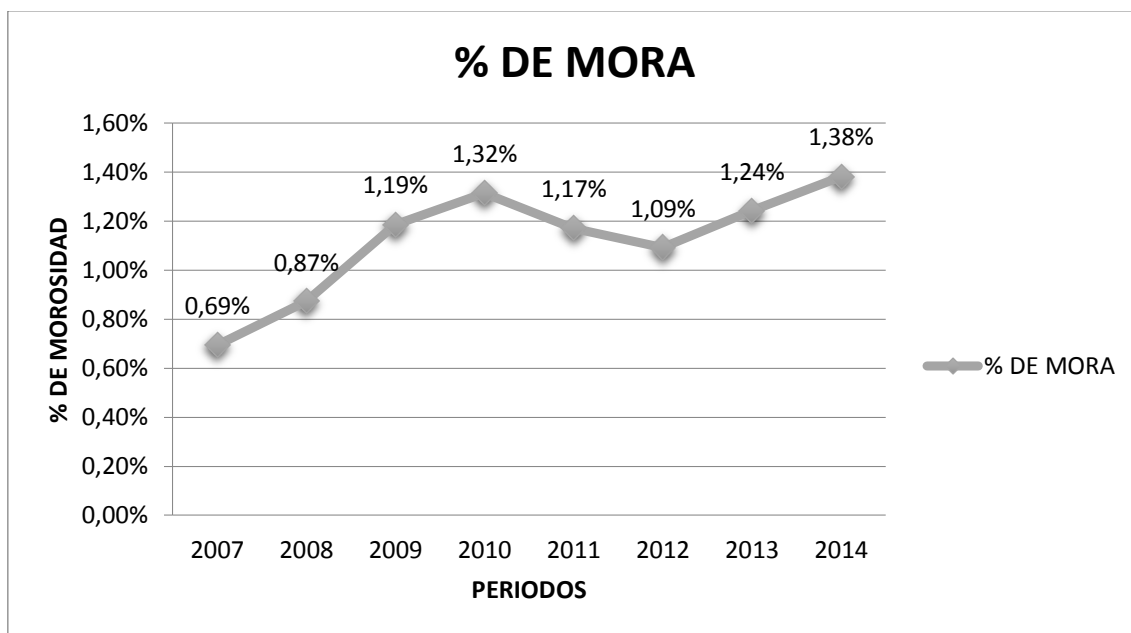
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Enero	0,51%	1,02%	0,54%	1,21%	1,19%	1,04%	1,18%	1,28%
Febrero	0,52%	0,94%	1,00%	1,41%	1,27%	1,07%	1,19%	1,53%
Marzo	0,54%	1,12%	1,07%	1,52%	1,17%	1,09%	1,19%	1,42%
Abril	0,57%	0,91%	1,12%	1,37%	1,37%	1,15%	1,13%	1,41%
Mayo	0,76%	0,76%	1,23%	1,27%	1,36%	1,12%	1,20%	1,40%
Junio	0,63%	0,88%	1,21%	1,11%	1,11%	1,01%	1,22%	1,39%
Julio	0,69%	0,91%	1,16%	1,12%	1,03%	1,06%	1,24%	1,46%
Agosto	0,85%	0,97%	1,37%	1,35%	1,24%	1,09%	1,32%	1,22%
Septiembre	0,61%	1,10%	1,15%	1,67%	1,12%	1,15%	1,27%	1,60%
Octubre	0,69%	0,66%	1,49%	1,45%	1,09%	1,28%	1,45%	1,44%
Noviembre	1,14%	0,61%	1,70%	1,28%	1,12%	1,06%	1,42%	1,47%
Diciembre	0,82%	0,59%	1,20%	1,02%	0,99%	1,00%	1,10%	0,98%
Anual promedio	0,69%	0,87%	1,19%	1,32%	1,17%	1,09%	1,24%	1,38%

Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacífico

Elaborado por: El Autor

En la presente tabla se evidencia que el índice de morosidad se ha incrementado con el paso de los años. Sin embargo el porcentaje no excede ni el 1,50% del total de los créditos colocados para finales del 2014. Este indicador es muy importante dado que denota una alta efectividad por parte del banco para: seleccionar el tipo de cliente, recuperación de cartera y el nivel efectividad de cobranza en el banco.

Gráfico 17 Cuadro de la evolución de Morosidad de cartera año 2007-2014



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En la presente grafica se evidencia que la tendencia de la morosidad en la cobranza de los créditos colocados por parte del Banco del Pacifico es a la alza, sin embargo no representa mayor notoriedad dado que no supera ni el 1.50% al final del año 2014. Esto significa que el nivel de eficiencia del Banco del Pacifico es muy elevado y digno de elogiarse al tener clientes AAA con excelente capacidad de pago.

4.6. Datos importantes de la entrevista.

- El gobierno buscar es dinamizar el sector de la construcción y a su vez lograr 2 objetivos, el primero es el de dinamizar el sector de la construcción, y el segundo es el de lograr atender o cubrir la demanda habitacional insatisfecha que hay en la clases económicas con ingresos más reducidos (de clases media típica hacia abajo).
- La banca recibe un valor importante el cual es el 40% del valor de la operación de entrada y la diferencia se instrumenta a través unos títulos que son justamente los que se derivan de la titularización de la cartera que el banco ha colocado.

- Realmente la rentabilidad es del 9% para la banca, está recibiendo el 40% de valor presente y la diferencia lo recibe en el tiempo con el interés.
- Estas operaciones nuevas para el banco representan una oportunidad porque permite crecer en cartera, diversificar clientes y acceder a nuevos mercados.

Capítulo V

Análisis del contraste del impacto de la nueva resolución F045-2015 para la adquisición de VIP (vivienda de interés público)

El organismo de control encargado de monitorear las tasas máximas para cada segmento era el Banco Central, sin embargo con creación del Código Orgánico Monetario y Financiero (el mismo que entró en vigencia desde su publicación en el segundo suplemento del registro oficial N° 332 de Septiembre 12 del 2014) la esta atribución le pertenece al código monetario acorde artículo 1.

Con la creación del código monetario se conformó la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera la misma que ha expedido algunas resoluciones que afectan las tasas en el mercado para el segmento de vivienda específicamente.

Acorde a la resolución F045-2015 en su artículo 4 indica las condiciones generales en las cuales deben ser concedidos los créditos de vivienda de interés público los cuales son:

- a) Valor de la vivienda de hasta USD70.000,00
- b) Precio por metro cuadrado USD 890,00
- c) Cuota de entrada máxima del 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse
- d) Monto máximo del crédito hasta USD 70.000,00
- e) Plazo igual o mayor a 20 años
- f) Tasa inicial 4,99% nominal anual, reajutable
- g) Periodicidad de pago de dividendos mensual
- h) Tipo de Garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito, sin que haya existido hipoteca previa sobre el inmueble

Tomando esta información en consideración, haciendo uso de la información proporcionada por la superintendencia de bancos en relación a la colocación total de créditos hipotecarios en el sistema financiero Ecuatoriano y la información proporcionada por el Banco del Pacifico a continuación se realizará

la estimación de la colocación de créditos hipotecarios para los 5 próximos años venideros hasta el 2019.

5.1. Análisis de la colocación total del segmento de crédito hipotecario en la industria de servicios financieros en el Ecuador.

Acorde al Gráfico N° 3, la Evolución del crédito de vivienda en el Ecuador durante los años 2007 - 2014 refleja valores acumulados de USD \$

5.242.202.454,91 acorde a la tabla resumen a continuación:

Tabla 17 Crédito de Vivienda Colocado

DATOS HISTÓRICOS	AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA COLOCADO
	2007	\$ 699.078.621,64
	2008	\$ 759.196.614,98
	2009	\$ 539.898.840,16
	2010	\$ 598.670.083,10
	2011	\$ 695.838.905,88
	2012	\$ 720.835.648,42
	2013	\$ 554.576.871,23
	2014	\$ 674.106.869,50
	TOTAL	\$ 5.242.202.454,91

Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente capítulo se utilizará una fórmula de cálculo en Excel para pronosticar los valores futuros que posiblemente se evidencien durante los años 2015 hasta el 2019; tomando como base de análisis la data histórica existente. Por ende a continuación una breve descripción del funcionamiento del uso de la formula “PRONOSTICO”:

Primero se debe digitar la formula, habilitarla y posteriormente ingresar la información correspondiente en los campos detallados por la formula. La variable “X” corresponde al periodo de análisis que se desear pronosticar, en este caso el año vigente que pueden ser: 2015, 2016, 2017, 2018 y/o 2019. La segunda celda es la variable “conocido_y” la misma que sirve para detallar los

valores proyectados y con los datos históricos obtenidos por la Superintendencia de Bancos que en este caso hace referencia a los montos colocados en crédito hipotecario entre los periodos 2007 y 2014. Finalmente tenemos la variable “conocido_x” la misma que servirá para detallar el rango de periodos o años que se utilizarán para validar la presente estimación, en este caso siempre se utilizará el rango de años entre el 2007 y 2014.

Formulas:

$$y = 3E+06x + 2E+07$$

$$y = 3E+06x - 7E+09.$$

$$R^2 = 0,1195$$

Es importante destacar que para cada año que se desee proyectar la formula debería seleccionar los datos necesarios de manera independiente, no obstante la base principal del rango de valores monetarios y rango de base de años siempre será constante, la única variable que podría modificarse en la variable “X” que hace referencia al escenario futuro que se está deseando pronosticar.

Tomando en consideración lo previamente expuesto, con los valores históricos previos, la proyección para los años venideros del monto de crédito hipotecario que el Banco del Pacífico podría colocar serían los siguientes:

Tomando en cuenta nuestro índice de correlación podemos indicar que no necesariamente con el incremento de los años se incremente los créditos, esto se debe a que no existió una relación directa con los números de años y los créditos otorgados

Tabla 18 Crédito de Vivienda Colocado Proyectado

	AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA COLOCADO
DATOS HISTÓRICOS	2007	\$ 699.078.621,64
	2008	\$ 759.196.614,98
	2009	\$ 539.898.840,16
	2010	\$ 598.670.083,10
	2011	\$ 695.838.905,88
	2012	\$ 720.835.648,42
	2013	\$ 554.576.871,23
	2014	\$ 674.106.869,50
PROYECCIÓN	2015	\$ 625.386.642,43
	2016	\$ 618.744.717,00
	2017	\$ 612.102.791,56
	2018	\$ 605.460.866,13
	2019	\$ 598.818.940,70

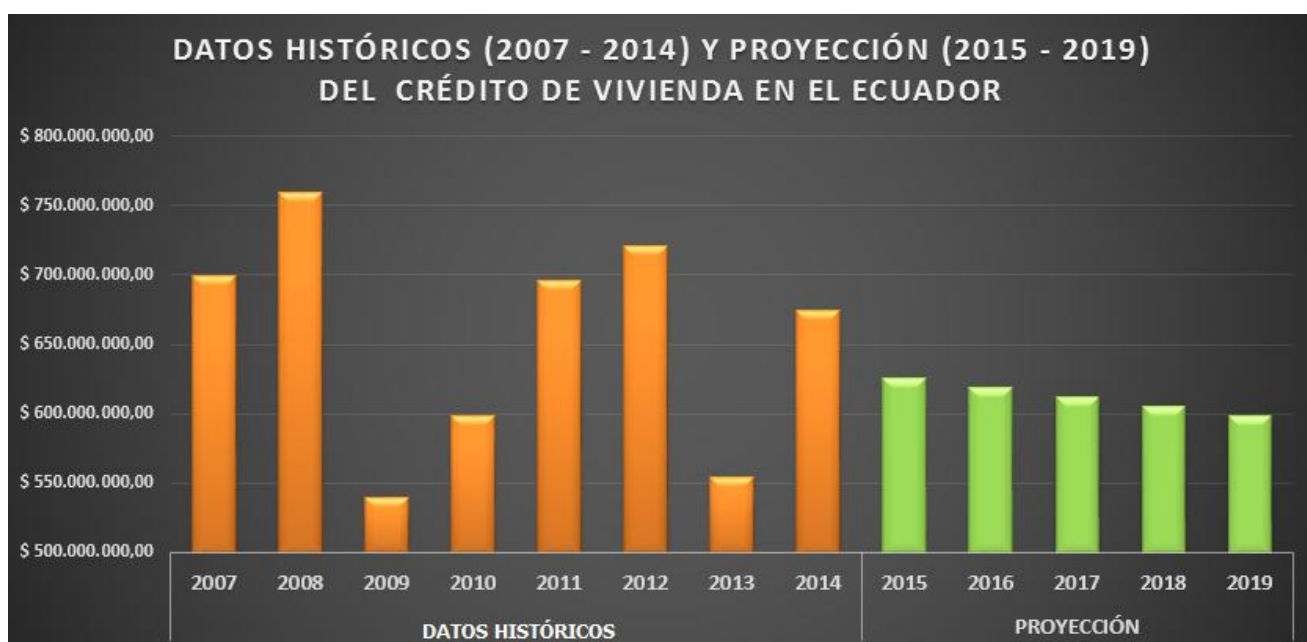
Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

Para el año 2015 se colocarían USD \$ 625.386.642,43 millones; en el año 2016 USD \$ 618.744.717,00 millones; para el año 2017 USD \$ 612.102.791,56 millones; para el año 2018 USD \$ 605.460.866,13 millones y finalmente para el año 2019 USD \$ 598.818.940,70 millones.

Realizando una gráfica de la estimación efectuada, la misma quedaría de la siguiente manera:

Gráfico 18 Datos Históricos (2007-2014) y Proyección (2015-2019) del Crédito de Vivienda en Ecuador



Fuente: (Superintendencia de Bancos del Ecuador, 2014)

Elaborado por: El Autor

En el presente gráfico se aprecian las cifras históricas, en donde se observa como punto más alto al año 2008; en donde a pesar que ser un año de recesión económica mundial por la caída de la bolsa de valores en los EE.UU. a causa de la burbuja inmobiliaria; la colocación de crédito de vivienda en el Ecuador fue bastante notoria dado que la industria creció un 8,60%. Esto significó que en el año 2008 se colocó un total de USD \$ 759.196.614,98 millones en crédito de vivienda a nivel nacional. Cabe indicar que los efectos de esa crisis se sintieron en el año 2009 en donde la colocación total fue de USD \$ 539.898.840,16 posteriormente en el 2010 se reflejó una leve recuperación que registró USD \$ 598.670.083,10 millones. Posteriormente se refleja al año 2012 como el segundo mejor pico alto en la colocación de crédito de vivienda con USD \$ 720.835.648,42. Los datos de los años proyectados 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 muestran cifras no tan volátiles sin embargo existe una posible corrección a la baja de mercado (bear Market) dado que a pesar de no mostrar cambios muy bruscos en las futuras colocaciones, estas muestran montos más

pequeños llegando a los USD \$ 598.818.940,70 millones para finales del año 2019.

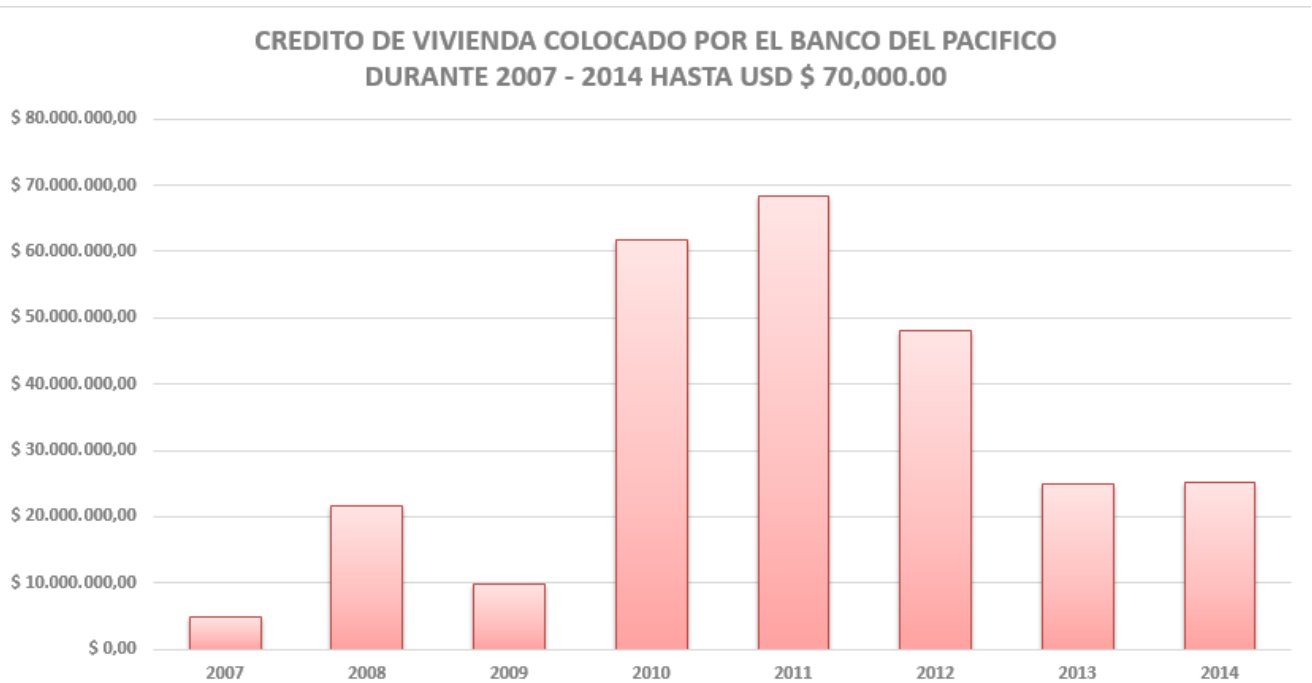
Es importante destacar que estas cifras son un pronóstico basados en el análisis técnico, el mismo que contempla el análisis de los datos pasados y/o cifras históricas de créditos colocados para tratar de predecir la curva de tendencia del mercado; no obstante siempre se recomienda complementar este tipo de estudios con el Análisis Fundamental. El mismo que toma en consideración información que es inherentemente parte de la psicología del mercado, relacionada con el mismo o que tiene valor de peso de afectación positiva o negativa sobre el mercado sometido al estudio, en este caso el inmobiliario financiero en el Ecuador.

Tomando en consideración el análisis fundamental, tendríamos que evaluar el impacto que tendría la resolución F045-2015 expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. En esta resolución se establece que el crédito de vivienda para el segmento de interés público, se les fijará una tasa del 4,99% inicial reajutable para viviendas que no superen los USD \$ 70.000,00 de avalúo comercial. Mientras que el resto de individuos que acceden al mismo tipo de crédito en la misma categoría de crédito hipotecario obtiene una tasa que alcanza actualmente el 11,33%. Esto podría provocar un cambio en la psicología del mercado, en donde quizás se podría evidenciar para los años venideros un incremento bastante significativo en la cantidad de personas y/o individuos naturales o jurídicos que deseen acceder a un crédito hipotecario; dado que al existir la posibilidad de acceder a un crédito en el mismo segmento a un costo financiero más bajo, la motivación por la compra de inmuebles que no superen el valor de USD \$ 70.000,00 se podría disparar a la alza. Esto provocaría un incremento en el volumen total de créditos hipotecarios el cual cambiaría la tendencia a la alza en contra de baja proyectada.

5.2. Análisis de la colocación total del segmento de crédito hipotecario en el Banco del Pacifico por montos.

A continuación se muestra la evolución de créditos por montos del Banco del Pacifico:

Gráfico 19 Crédito de Vivienda Colocado por el Banco del Pacifico Durante 2007-2014 hasta USD \$70.000,00



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

El presente gráfico indica visualmente los montos colocados en el segmento de crédito hipotecario por el Banco del Pacifico entre el 2007 y 2014, siendo los años 2010, 2011 y 2012 los años más éxitos dentro del rango de tiempo mencionado.

Tabla 19 Crédito de Vivienda Colocado

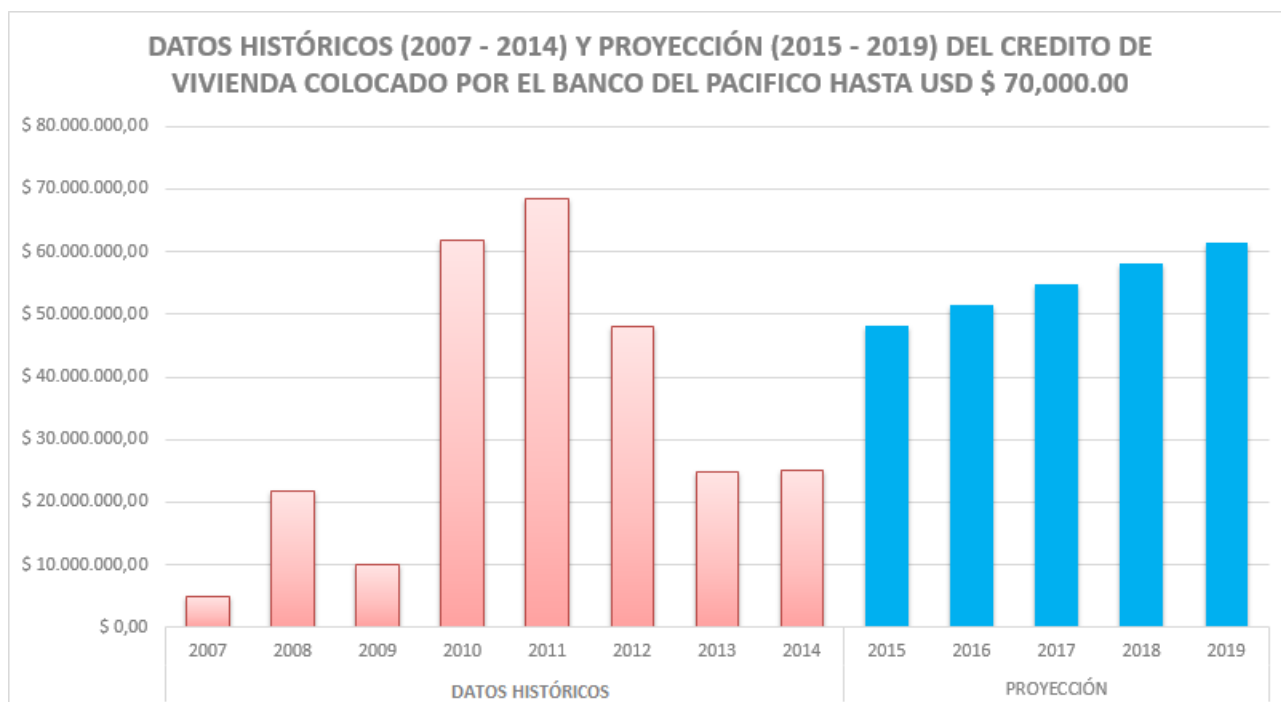
DATOS HISTÓRICOS	AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA COLOCADO
	2007	\$ 4.864.100,74
	2008	\$ 21.694.598,86
	2009	\$ 9.917.143,93
	2010	\$ 61.730.323,92
	2011	\$ 68.415.069,28
	2012	\$ 48.100.154,68
	2013	\$ 24.868.352,47
	2014	\$ 25.179.755,11

Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En la tabla precedente se detallan los valores de la gráfica anterior donde se ilustran los valores colocados en crédito hipotecario por el Banco del Pacifico durante los años 2007 y 2014.

Gráfico 20 Datos Históricos (2007-2014) y Proyección (2015-2019) del Crédito de Vivienda Colocado por el Banco del Pacifico hasta USD \$70.000,00



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En el presente grafico se aprecian las cifras históricas, en donde se observa como punto más alto al año 2010; en donde la colocación de crédito de vivienda por parte del Banco del Pacifico fue bastante notoria dado que creció un 522% en relación al 2009. Esto significó que en el año 2009 se coloque un total de USD \$ 9.917.143,93 millones en crédito de vivienda a nivel nacional. No obstante en el 2010 la cifra repuntó a USD \$ 61.730.323,92 y mejoró más en el año 2011 en donde la colocación total fue de USD \$ 68.415.069,28 ubicándose como el mejor pico alto entre los años 2007 y 2014. Los datos de los años proyectados 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 muestran cifras no tan volátiles y acorde a la proyección efectuada, las cifras son alentadoras dado que muestran un crecimiento sostenido para los próximos años de futuras colocaciones del Banco del Pacifico en el Mercado Financiero dentro del segmento de crédito hipotecario. Cabe destacar que al sumar las cifras proyectadas el Banco del Pacífico alcanzaría los USD \$ 273.548.128,57 millones para finales del año 2019 en total acumulado.

Tabla 20 Crédito de Vivienda Colocado Proyectado

	AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA COLOCADO
DATOS HISTÓRICOS	2007	\$ 4.864.100,74
	2008	\$ 21.694.598,86
	2009	\$ 9.917.143,93
	2010	\$ 61.730.323,92
	2011	\$ 68.415.069,28
	2012	\$ 48.100.154,68
	2013	\$ 24.868.352,47
	2014	\$ 25.179.755,11
PROYECCIÓN	2015	\$ 48.059.336,99
	2016	\$ 51.384.481,35
	2017	\$ 54.709.625,71
	2018	\$ 58.034.770,07
	2019	\$ 61.359.914,43

Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

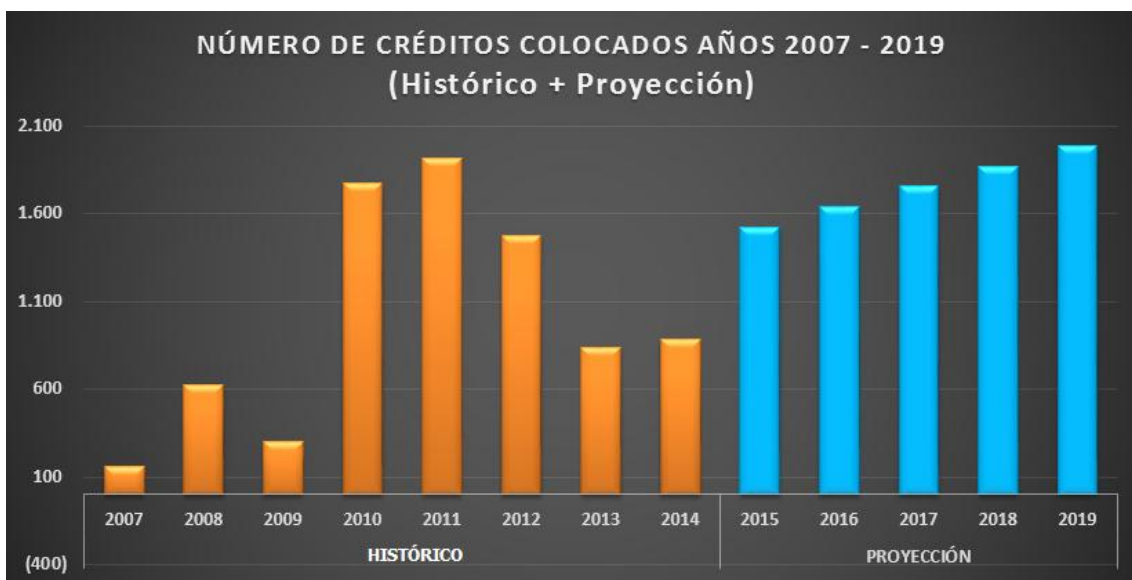
Elaborado por: El Autor

En la tabla adjunta se aprecian los valores históricos reales que el Banco del Pacífico logró colocar en el segmento de crédito hipotecario durante los años

2007 y 2014, adicional a esto se adjuntan los valores proyectados desde el año 2015 hasta el 2019. Las cifras proyectadas muestran una tendencia al alza, la misma que se fundamenta en base a los datos históricos obtenidos del departamento de riesgos del Banco del Pacífico.

5.3. Análisis de la colocación total del segmento de crédito hipotecario en el Banco del Pacífico por número de operaciones.

Gráfico 21 Numero de créditos colocados años 2007-2019



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacífico

Elaborado por: El Autor

Las columnas en naranja representan el número de créditos colocados entre los años 2007 y 2014. Es evidente que los 3 mejores años en cuanto a créditos colocados son 2010, 2011 y 2012. En base a la información histórica se realizó un pronóstico de la cantidad de créditos que se colocarían en el devenir (años 2015 hasta el 2019). Las proyecciones indican que la tendencia es a la alza, en donde se evidenciara un incremento progresivo reflejado con la barras de color celeste.

Tabla 21 Número de créditos

	AÑOS	CREDITO DE VIVIENDA
	DATOS HISTÓRICOS	2007
2008		629
2009		304
2010		1.772
2011		1.915
2012		1.476
2013		841
2014		885
PROYECCIÓN	2015	1.522
	2016	1.639
	2017	1.756
	2018	1.872
	2019	1.989

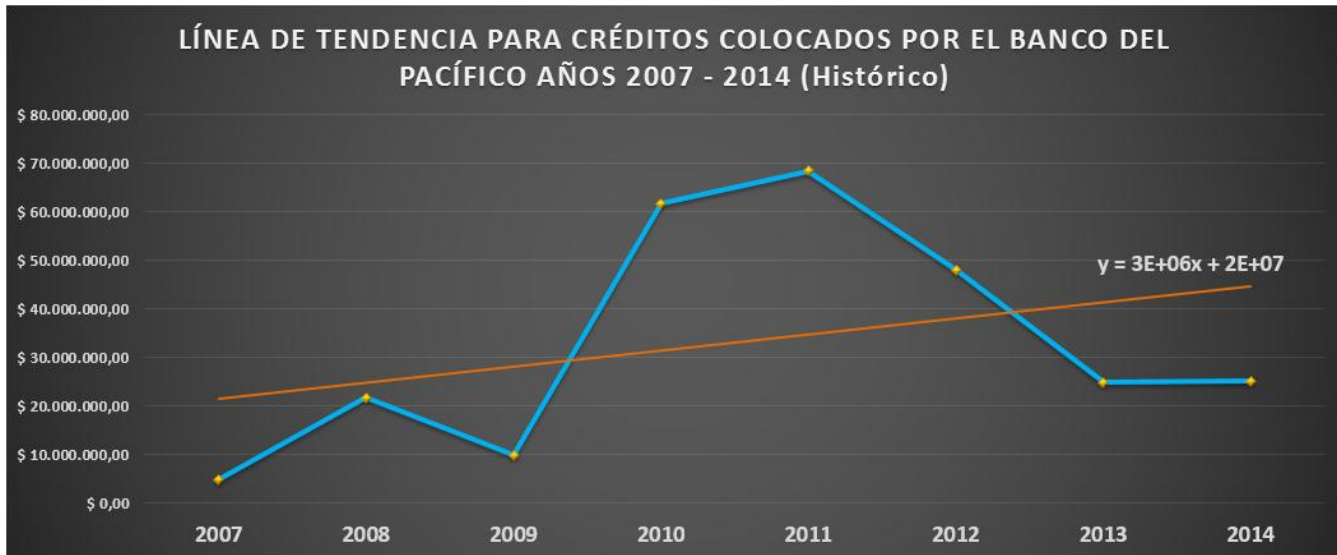
Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacifico

Elaborado por: El Autor

En la tabla adjunta se registran los valores de créditos colocados, para los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 la cantidad de créditos serian: 1522, 1639, 1756, 1872 y 1989. Evidentemente la tendencia es a la alza y con la aplicación de la resolución N° 025 de la Junta de Regulación Monetaria es muy posible que inclusive mejoren dado que muy probablemente el crédito hipotecario se incrementará.

5.4. Línea de tendencia para créditos colocados por el Banco del Pacífico.

Gráfico 22 Línea Tendencia para créditos colocados por el Banco del Pacífico años 2007-2014 (histórico)

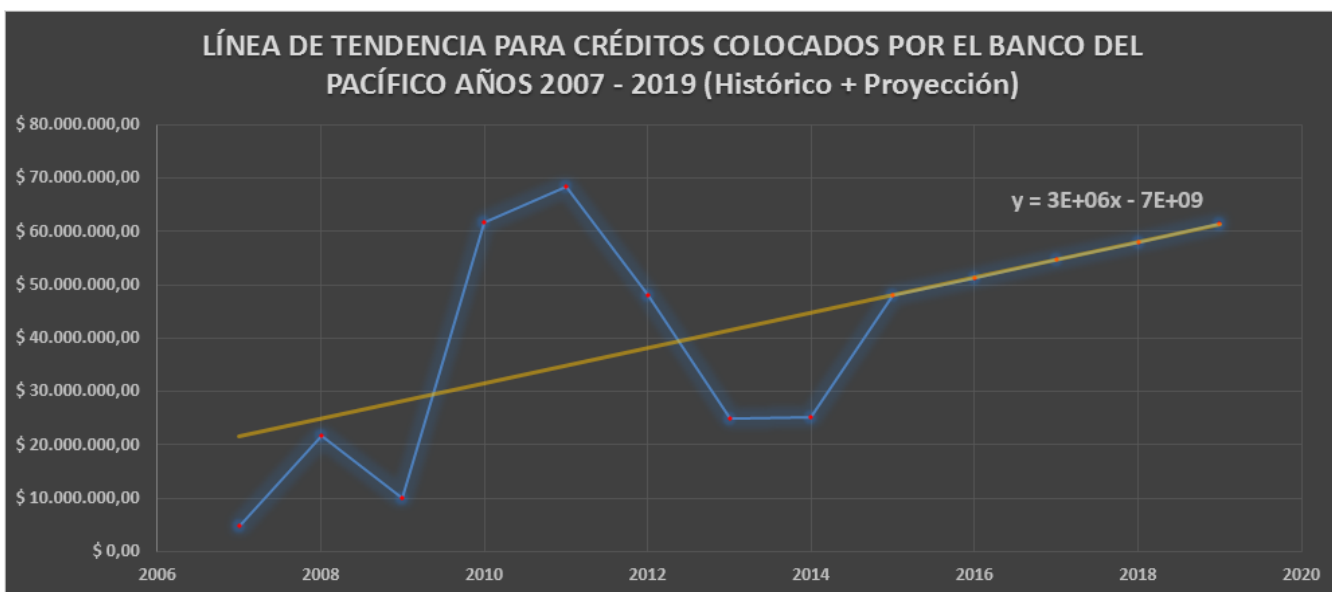


Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacífico

Elaborado por: El Autor

En el presente gráfico se muestra la línea de tendencia, la ecuación de la recta $y = 3E+06x + 2E+07$ y también las cifras del total de montos colocados de los años 2007 hasta el 2014. Se evidencia un crecimiento en los años 2010 y 2011 llegando a los dos picos más altos.

Gráfico 23 Línea de Tendencia para créditos colocados por el Banco del Pacífico años 2007-2019 (Histórico+Proyección)



Fuente: Dpto. de Riesgos, Banco del Pacífico

Elaborado por: El Autor

En la presente gráfica se ilustran las cifras históricas y las proyectadas, adicional a esto se evidencia la línea de tendencia la misma que en los años 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 coincide con los valores proyectados. También se visualiza la ecuación de la recta: $y = 3E+06x - 7E+09$.

$R^2 = 0,3702$

Podemos observar que no existe una relación directa entre los montos otorgados por la banca y los años futuros dado que el índice de correlación no es cercano a 1. En este sentido consideramos que el entorno macroeconómico del Ecuador afecta a las líneas de crédito intermediados por la banca.

Conclusiones

- La industria financiera en el Ecuador se ha desarrollado enormemente, dado que la colocación de productos financieros de crédito ha sido exponencial; al punto de pasar de USD \$ 11'549.459.629,65 en el año 2007 a USD \$ 32'794.559.316,22 en el año 2014.
- La evolución histórica del total colocado por segmentos o categorías refleja un desarrollo en el volumen de créditos concedidos para el sector corporativo, comercial pymes bastante interesante en los periodos 2012 – 2014. Adicional a esto otras categorías como el microcrédito y el crédito de consumo muestran una tendencia de crecimiento desde el 2007 hasta el 2014.
- El monto total colocado por los bancos en la categoría de vivienda asciende a USD \$ 5.242.202.454,91 cuya cifra representa un 3% del total de la industria. Cabe destacar que otros segmentos de crédito como el de consumo, crédito empresarial pymes, corporativo entre otros representaron el restante 97% con USD \$ 166.150.998.483,41. El total monto concedido en la industria financiera durante los años 2007 hasta el 2014 fue de USD \$ 166.150.998.483,41.
- La amplia rivalidad que tienen los bancos locales privados con el reciente creado banco del IESS (BIESS) han permitido que las condiciones de crédito mejoren; actualmente existen mejores tasas de financiamiento y se ha logrado estimular el endeudamiento de los individuos en la economía.
- Las facilidades de acceder un crédito hipotecario se han incrementado dado que en la mayoría de los casos solo se necesita de la precalificación aprobada para continuar con el proceso y proceder a la etapa final del desembolso.

- La evolución del crédito de vivienda concedido entre los bancos más grandes es: Bco. Pichincha con un total de USD \$1.523.342.465,30; en segundo lugar el Bco. Pacífico con un total de USD \$ 455.653.790,46; en tercer lugar el Bco. Guayaquil con un total de USD \$ 400.795.732,85; en cuarto puesto al Bco. Produbanco con un total de USD \$ 276.422.471,10. En total se han colocado USD \$ 5.242.202.454, 91 solamente en el sector de la vivienda durante los periodos 2007 hasta el 2014.

- Entre los años 2007 y 2014 el Banco del Pacífico registra 7982 operaciones de créditos hipotecarios, cifra que en promedio representa 998 clientes por año calendario. De estos clientes atendidos el 89% de ellos pertenecen a la categoría A1, el 8% pertenecen a la categoría A2, un 2% a la categoría A3 y un escaso 1% a la de B1. Cabe destacar que esta clasificación es muy importante dado que ayuda a segmentar el mercado, a través de las calificaciones de riesgo que se les asignan a los clientes.

- Acorde a los datos tomados de la base de datos del Banco del Pacífico, entre los años 2007 y 2014 colocó USD \$352´944,241.01 millones, teniendo como el año más destacado el 2011 en el cual se colocaron USD \$78.227.017,74 millones de dólares.

- Acorde a la resolución F045-2015 en su artículo 4 indica las condiciones generales en las cuales deben ser concedidos los créditos de vivienda de interés público a continuación los puntos más relevantes:
 1. Valor máximo de avalúo comercial la vivienda hasta USD70.000,00
 2. Monto máximo del crédito hasta USD 70.000,00
 3. Plazo igual o mayor a 20 años
 4. Tasa inicial 4,99% nominal anual, reajutable

- Acorde a la proyección efectuada para el año 2015 se colocarían USD \$ 625.386.642,43 millones; en el año 2016 USD \$ 618.744.717,00 millones; para el año 2017 USD \$ 612.102.791,56 millones; para el año 2018 USD \$ 605.460.866,13 millones y finalmente para el año 2019 USD \$ 598.818.940,70 millones.
- Los datos de los años proyectados 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019 muestran cifras no tan volátiles sin embargo existe una posible corrección a la baja de mercado (bear Market) dado que a pesar de no mostrar cambios muy bruscos en las futuras colocaciones, estas muestran montos más pequeños llegando a los USD \$ 598.818.940,70 millones para finales del año 2019.
- Tomando en consideración el análisis fundamental, la aplicación de la resolución F045-2015 expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, la tasa de financiamiento para la concesión de créditos hipotecarios en la categoría de VIP (vivienda de interés público) es del 4,99% inicial reajutable para viviendas que no superen los USD \$ 70.000,00 de avalúo comercial.
- Actualmente los individuos que acceden al crédito que no cumple con el perfil de VIP obtienen una tasa del 11,33%. Esto podría provocar un cambio en la psicología del mercado, en donde quizás se podría evidenciar para los años venideros un incremento bastante significativo en la cantidad de personas y/o individuos naturales o jurídicos que deseen acceder a un crédito hipotecario; dado que al existir la posibilidad de acceder a un crédito en el mismo segmento a un costo financiero más bajo, la motivación por la compra de inmuebles que no superen el valor de USD \$ 70.000,00 se podría disparar a la alza. Esto provocaría un incremento en el volumen total de créditos hipotecarios el cual cambiaría la tendencia a la alza en contra de baja proyectada.

- Si bien es cierto se elaboró un modelo de regresión de una variable, hemos evidenciado que la institución financiera que a medida que ha transcurrido los años los montos otorgados se han reducido los montos de crédito hipotecario dado el entorno macroeconómico del país.

Recomendaciones

- Se debería establecer una capacitación masiva acerca de los efectos de las tasas de interés sobre el financiamiento para que los individuos definan si realmente apegarse a la resolución F045-2015 les beneficiarán tomando en consideración que la tasa es reajutable en el tiempo.
- El riesgo crediticio debe ser manejado con mucho cuidado, por esto sería oportuno establecer como base standard de política para la concesión de créditos hipotecarios, únicamente la selección de clientes dentro de la categorías AAA, AA y/o A; pero no inferior a esta para evitar una posible burbuja financiera en el sistema financiero ecuatoriano.
- Estimular el ahorro de los individuos en la economía para que la adquisición de bienes y servicios no sea únicamente a través de productos financieros. Es importante incentivar el ahorro en la economía como mecanismo de salvaguardia en posibles escenarios de austeridad o recesión.

BIBLIOGRAFÍA

- APIVE. (septiembre de 2013). *Lineamiento de Políticas de vivienda de interes social* . Recuperado el 23 de agosto de 2015, de <http://www.apive.org/img/archivos/LineamientosAPIVE.pdf>
- Asamblea Nacional. (2014). *Codigo Organico Monetario y Financiero* . Quito: Asamblea Nacional .
- Banco de Guayaquil. (29 de agosto de 2015). *Banco de Guayaquil*. Obtenido de <http://www.bancoguayaquil.com/responsive/corporativo/conozcanos.asp>
- Banco del Pacifico. (29 de Agosto de 2015). *Banco del Pacifico*. Obtenido de <https://www.bancodelpacifico.com/solicitud-de-productos-o-servicios.aspx>
- Banco del Pichincha. (29 de Agosto de 2015). *Banco del Pichincha*. Obtenido de <https://www.pichincha.com/portal/Soporte/Conozca-a-su-Banco/Mision-y-Vision>
- Banco Produbanco. (29 de agosto de 2015). *Banco Produbanco*. Obtenido de https://www.produbanco.com/GFPNet/inis_vimi_101.html
- Cofece. (2013). *Trabajo de investigacion y recomendaciones sobre las condiciones de competencia en el sector financiero y sus mercados*. Cofece.
- Diario El Telegrafio. (17 de junio de 2014). El Miduvi construirá vivienda social en Quito y Guayaquil . *Economia* .
- Estrella Sosa, C. D. (2011). *Participación de la banca ecuatoriana en el financiamiento del crédito hipotecario del Ecuador año 2009 - 2010*. Guayaquil: Universidad de Guayaquil.
- Eumed.net Enciclopedia virtual . (29 de agosto de 2015). *Eumed.net Enciclopedia virtual* . Obtenido de Diccionario de Economía y Finanzas: <http://www.eumed.net/cursecon/dic/H.htm#hipoteca>

- Gissela, P. V. (2012). *Los prestamos hipotecarios otorgados por el IESS a sus afiliados y su impacto en el sector inmobiliario durante el periodo 2007-2010 en la ciudad de Quito*. Quito: Universidad Politecnica Salesiana .
- Joan, O. (2013). *Gestion Financiera*. España: Editex, 2013.
- Junta de Regulacion Monetaria Financiera. (2015). *Resolucion No. 045-2015-F* . Quito: Junta de Regulacion Monetaria Financiera.
- Paguay, A. B. (2011). *Auditoría operativa al proceso crediticio de la Cooperativa de Ahorro y Credito Andalucia Ltda. Canton Quito , Provincia Pichincha . Periodo Agosto 2009-2009*. Chimborazo: Escuela Superior Politecnica de Chimborazo.
- Sanchez, B. (1999). *Administracion Financiera*. Lima: Tecnico Cientifico.
- Superintendencia de Bancos del Ecuador. (diciembre de 2014). *Superintendencia de Bancos del Ecuador*. Obtenido de http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=39&vp_tip=2&vp_busc_r=41
- Weston Fred, B. (1999). *Manual de Administracion Financiera*. Mexico: Interamericana España.

Anexos

Entrevista

Nombre del Entrevistado: MBA. Johnny Bravo Cevallos

Institución Financiera: Banco del Pacífico

Cargo: Gerente de Riesgo de Crédito

1. ¿Hacia que clase social cree usted que va dirigida la resolución F045-2015 que hace referencia a la VIP (vivienda de interés público)?

Lo que el gobierno buscar es dinamizar el sector de la construcción y a su vez lograr 2 objetivos, el primero es el de dinamizar el sector de la construcción, y el segundo es el de lograr atender o cubrir la demanda habitacional insatisfecha que hay en la clases económicas con ingresos más reducidos (de clases media típica hacia abajo). Las personas posiblemente tienen 2 perceptores de ingresos que pueden estar entre los \$700 u \$800 entre ambas personas y que pueden costearse una casa, desde los USD \$20,000.00 a 20 años plazo. Considero que los 2 objetivos son bastante loables, en cuanto a lo que se ha diseñado.

2. ¿En cuanto a las características usted cree que es viable para el Banco del Pacífico teniendo en cuenta que la cuota de entrada es máxima del 5% del avalúo comercial y máxima a 20 años plazo?

Eh, ahí hubo un cambio realmente dado que en el mercado de la construcción; en el inmobiliario no mantiene porcentajes de 5% de valor de entrada. Por ende al inicio se estaba convirtiendo en un obstáculo ese porcentaje, felizmente las autoridades del ministerio de la coordinación de la política económica y de la superintendencia de bancos, estaban prácticamente forzando a la banca de esquematizar una figura legal de no poner por ejemplo

el valor real de entrada que ha pagado el cliente, de una forma fomentando que la información declarada no garantice la totalidad de transparencia porque los bancos en su afán de querer prestar, en virtud de la metas que deben cumplir estaban buscando la forma de no incluir que el cliente se ha comprometido a pagar un valor mayor al 5% que en la práctica es la realidad, dado que así el mercado lo tiene, y había que devolverle dinero al cliente a través del constructor para que no quede evidencia de que pagó más del 5%. Entonces como ellos se dieron cuenta que no tenía una practicidad, las mismas autoridades decidieron cambiar la normativa

3. ¿En cuanto al fideicomiso de titularizaciones, es adecuada la implementación de esta resolución?

Sí, es correcto, están utilizando la figura de la titularización para poder crear el mecanismo de financiamiento de tal manera que la banca recibe un valor importante el cual es el 40% del valor de la operación de entrada y la diferencia se instrumenta a través unos títulos que son justamente los que se derivan de la titularización de la cartera que el banco ha colocado. En teoría si he colocado bien esa cartera, no debería tener ninguna duda que en los 20 años yo voy a poder recuperar los valores de aquellos títulos que me están canjeando por el 60% de la cartera. Realmente la rentabilidad hecho todo el mecanismo, al final es del 9% para la banca lo cual es rentable, porque está recibiendo el 40% de valor presente y la diferencia lo recibe en el tiempo con el interés.

4. ¿Cuál es el impacto de la nueva resolución a futuro en el Banco?

Nosotros tenemos una meta por cumplir. En estos tiempos el banco no ha detenido sus colocaciones principalmente el de créditos a personas. Entre los créditos a personas están obviamente los de vivienda. Los créditos de vivienda se dividen en dos tipos: los inmobiliarios que cubrimos en nuestros

productos como triple plus y el nuevo crédito de Vivienda de Interés Público como crédito VIP. Estas operaciones nuevas para el banco representan una oportunidad porque nos permite crecer en cartera, diversificar clientes, tener nuevos clientes.