



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y
ADMINISTRATIVAS
CARRERA DE GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

TÍTULO:

**Análisis de una propuesta para un perfil sujeto de crédito
dirigido a las entidades financieras que otorgan créditos
hipotecarios en la ciudad de Guayaquil.**

AUTORES:

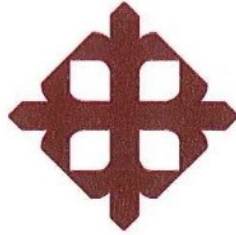
**Cajas Giler, Nancy Giannina
González Palacios Oscar Adrián**

**Trabajo de Titulación
Previo a la Obtención del Título de:
INGENIERO EN GESTION EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

TUTOR:

Ing. Miranda López, Jorge Luis

**Guayaquil, Ecuador
2015**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

CERTIFICACIÓN

Certificamos que el presente trabajo fue realizado en su totalidad por **Cajas Giler, Nancy Giannina y Gonzalez Palacios, Oscar Adrian** como requerimiento parcial para la obtención del Título de Ingeniero en Gestión Empresarial Internacional.

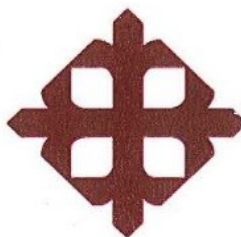
TUTOR

Ing. Miranda Lopez, Jorge Luis.

DIRECTORA (e) DE LA CARRERA

Lcda. Isabel Pérez Jiménez M.Ed.

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2015



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Nancy Giannina, Cajas Giler

DECLARO QUE:

El Trabajo de Titulación **Análisis de una propuesta para un perfil sujeto de crédito dirigido a las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil**. Previa a la obtención del Título de Ingeniero en Gestión Empresarial Internacional, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2015

LA AUTORA

Nancy Giannina Cajas Giler



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

Yo, Oscar Adrian, Gonzalez Palacios

DECLARO QUE:

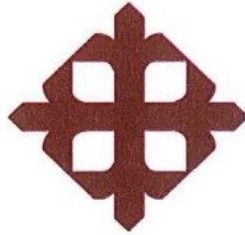
El Trabajo de Titulación **Análisis de una propuesta para un perfil sujeto de crédito dirigido a las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil**. Previa a la obtención del Título de Ingeniero en Gestión Empresarial Internacional, ha sido desarrollado en base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente este trabajo es de mi total autoría.

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

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2015

EL AUTOR

Oscar Adrian Gonzalez Palacios



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

AUTORIZACIÓN

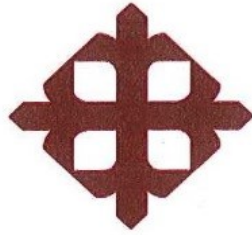
Yo, Nancy Giannina, Cajas Giler

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Análisis de una propuesta para un perfil sujeto de crédito dirigido a las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2015

LA AUTORA:

Nancy Giannina Cajas Giler



**UNIVERSIDAD CATÓLICA
DE SANTIAGO DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS
GESTIÓN EMPRESARIAL INTERNACIONAL**

AUTORIZACIÓN

Yo, Oscar Adrian, Gonzalez Palacios

Autorizo a la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, la **publicación** en la biblioteca de la institución del Trabajo de Titulación: **Análisis de una propuesta para un perfil sujeto de crédito dirigido a las entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios en la ciudad de Guayaquil**, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi exclusiva responsabilidad y total autoría.

Guayaquil, a los 14 días del mes de septiembre del año 2015

EL AUTOR:



Oscar Adrian Gonzalez Palacios

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por ser el que guió mis pasos hasta el último día de mi carrera, a mi madre por ser ejemplo de perseverancia y constancia para alcanzar esta meta, a mi esposo por su paciencia e incondicionalidad y a todos los que aportaron con su apoyo para culminar esta importante etapa de mi vida.

Nancy Cajas

Agradecimiento

En primer lugar quiero dar gracias a Dios, por guiarme a lo largo de este camino y por haber sido mi principal soporte en los momentos difíciles. Agradezco a mi madre por su paciencia, quien estuvo pendiente en cada momento de mi carrera, brindándome consejos y dándome apoyo constante, sin ella esto no fuera posible. Un agradecimiento muy especial para mi novia y amiga Andrea, quien confió en mí, por su apoyo incondicional y la colaboración brindada desde el principio del trabajo hasta su culminación. Finalmente pero no menos importante, quiero agradecer a mis amigos quienes siempre estuvieron pendientes, y profesores, personal de la Universidad por ese granito que forma parte de la finalización de esta etapa, en especial al tutor de nuestro trabajo quien supo guiarnos y darnos las pautas para llevar a cabo el proyecto de tesis.

Oscar González

DEDICATORIA

Dedicado a nuestros padres, por ser los pilares fundamentales para la obtención de este título. A nuestras parejas por su amor incondicional.

Nancy Cajas y Oscar González

Contenido

1. CAPITULO I.....	1
1.1. Introducción.....	1
1.2. Antecedentes	1
1.3. Formulación del problema	1
1.4. Planteamiento del problema	2
1.5. Objetivos del Proyecto.....	2
1.5.1. Objetivo General.....	2
1.5.2. Objetivos Especificos	3
1.6. Justificación.....	3
2. CAPITULO II.....	5
2.1. Marco Teórico.....	5
2.1.1. Teoría del desarrollo económico.....	5
2.1.1.1 Origen y evolución de los créditos hipotecarios en Guayaquil.	6
2.1.2. Teoría del Dinero y Crédito.....	8
2.1.2.1. Financiamiento de las viviendas en Guayaquil.....	9
2.1.3. Las necesidades de Maslow.....	10
2.1.3.1. La importancia de las viviendas para las familias.....	11
2.2. Marco Conceptual	12
2.3. Marco Legal.....	15
2.3.1. Ley de Instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano	15
2.3.2. Organismos de Control.....	17
2.3.3. Sigilo y Reserva Bancaria.....	18
2.3.4. De la central de riesgos	19
2.3.5. Ley de veracidad en los préstamos.	20
2.3.6. Ley de igualdad de oportunidades de crédito.	21
2.3.7. Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda.....	21

2.4	Formulación de preguntas de Investigación.....	26
2.5	Metodología.....	27
3.	Capítulo III.....	29
3.1.	Investigación del ingreso promedio por habitante en la ciudad de Guayaquil.....	29
3.2.	Análisis de la demanda de vivienda de acuerdo a la ubicación geográfica y precio.....	32
	Programas Habitacionales activos en el Ecuador.....	36
3.3.	Nivel de endeudamiento hipotecario en la ciudad de Guayaquil (situación actual).....	38
3.4.	Análisis de la evolución del sistema financiero y sus créditos hipotecarios de los últimos cuatro años.....	39
3.5.	Crecimiento acelerado del otorgamiento de créditos hipotecarios en Guayaquil.....	42
3.6.	Postura de las instituciones financieras ante los créditos hipotecarios	43
3.7.	Consecuencias de Caer en una Burbuja Inmobiliaria ¿cómo afecta al país? 46	
4.	Capítulo IV.....	49
4.1.	Organismos e instituciones públicas y privadas que otorgan créditos hipotecarios.....	49
4.2.	Actores que intervienen en el proceso de concesión de crédito hipotecario en Guayaquil.....	51
4.3.	Etapas en la concesión de un crédito hipotecario.....	52
4.4.	Proceso y toma de decisiones crediticias	53
	4.4.1. Parámetros que utilizan las instituciones para aprobar o rechazar un crédito 53	
5.	Capítulo V.....	56
5.1.	Criterios a considerarse como propuesta de perfil para una persona sujeta de crédito analizando ventajas y desventajas tanto para el sector financiero, como para la población.....	56
	5.2. Propuesta perfil persona apta para crédito hipotecario.	57
	Conclusiones	60
	Recomendaciones	62

6. Bibliografías.....	64
7 Anexos	67
Anexo 1: Préstamos otorgados por el Biess.....	67
Anexo 2: Valores en dólares de los préstamos otorgados por el Biess	68
Anexo 3: Listado de Bancos ecuatorianos.....	69
Anexo 4: Tasas de interés vigente en el BIESS	70
Anexo 5: Solicitud de Avalúo Inmobiliario.....	71
.....	71
Anexo 6: Ejemplo de Formulario para solicitud de préstamo Banco de Guayaquil	72
Anexo 7: Solicitud de Crédito Banco del Austro	73
Anexo 8: Listado de proyectos calificado de constructores o promotores inmobiliarios	77
Anexo 9: Sistema de incentivos para vivienda urbana.....	79
.....	79
Anexo 10: Programas Miduvi	81
Anexo 11: Formulario de postulación Programa Manuela Espejo	83
Anexo 12: Solicitud para programa MI LOTE	84
Anexo 13: Formulario de postulación Construcción en terreno propio.....	86
.....	87
Anexo 14: Formulario mantenimiento de vivienda	89
Anexo 15: Bono de Titulación.....	91

Índice de Gráficos

Gráfico 1: Evolución de la inflación en Ecuador 1981-1990	7
Gráfico 2: Evolución de la inflación en Ecuador 1990-2014	8
Gráfico 3: Promedio de personas por hogar en la ciudad de Guayaquil.....	29
Gráfico 4: Ingresos no monetarios de los Guayaquileños	31
Gráfico 5: Unidades de vivienda por precio.....	35
Gráfico 6: Comparativo de unidades habitacionales en la Ciudad de Guayaquil.....	36
Gráfico 7: Crédito de las instituciones financieras privadas y el Bies	40
Gráfico 8: Evolución de créditos hipotecarios en Instituciones financieras Privadas.	41
Gráfico 9: Nivel de tasa de desempleo	45
Gráfico 10: Comparativo del estado de viviendas de la Ciudad de Guayaquil.....	46
Gráfico 11: Volumen de crédito hipotecario	48
Gráfico 12: Diagrama de Flujo de los parámetros para crédito hipotecario	55
Gráfico 13: Volumen de créditos 2008-2013.....	56

Índice de Tablas

Tabla 1: Presentación de la ley de veracidad de Préstamos.....	20
Tabla 2: Tipo de gastos	31
Tabla 3: Comparativo de unidades habitacionales disponibles y vendidas en la Ciudad de Guayaquil entre el año 2008 al 2013	34
Tabla 4: Bancos privados que otorgaron créditos de vivienda durante los años 2008-2013	41
Tabla 5: Mutualistas que otorgaron créditos de vivienda durante los años 2008-2013	42

Índice de Figuras

Figura 1: Pirámide de Maslow - Jerarquía de necesidades.....	10
Figura 2: Banco Central del Ecuador	17
Figura 3: Superintendencia de bancos y Seguros.....	18
Figura 4: Biess Guayaquil.....	49

Resumen Ejecutivo

El crecimiento del sector inmobiliario en los últimos años ha progresado de manera constante, y esto a su vez es sinónimo de desarrollo económico, ya que no solo significa la posibilidad para la población de tener una vivienda propia que disminuye el déficit habitacional sino que también representa una fuente de empleo directo e indirecto para los ciudadanos.

Para la población resulta difícil acceder a una vivienda por medio de sus ahorros, por esto es casi imprescindible que accedan a un crédito hipotecario, y las ventajas que actualmente ofrece nuestro sistema financiero son amplias, flexibles y accesibles, principal razón del crecimiento acelerado en el otorgamiento de estos créditos. Esta es una de las razones para que las entidades privadas y públicas apunten a este sector y continúen introduciendo nuevas estrategias que a su vez incentiven la colocación de este tipo de créditos.

Mediante la nueva resolución 045-2015-F se ha propuesto el incentivo de la construcción de viviendas sociales bajo las nuevas regulaciones en cuanto a tasas, valor de entrada, y plazo de cancelación. En la regulación de tasas de interés que se redujo en un 4%, ya no es necesario el valor de entrada para las viviendas hasta \$70,000 y el plazo se incrementó hasta los 25 años. Pero este incentivo no solo es para los promitentes deudores, sino también para reducir el déficit habitacional de la ciudad de Guayaquil, y para motivar a las constructoras inmobiliarias a continuar con sus funciones y a su vez generando empleos.

En determinados casos acceder a un crédito hipotecario resulta conveniente, pero también hay que analizar los factores negativos, ya que es una decisión económica sensible que se toma en la vida y representa una inversión a largo plazo. Para adquirir un préstamo hipotecario resulta imprescindible analizar todos los factores que abarca endeudarse con un crédito de esta magnitud, ya que en ocasiones las tasas de interés pueden variar, la situación del país puede ser inestable y finalmente las personas terminan siendo atadas a una deuda superior a la esperada, en las que la probabilidad de no cancelar la deuda contraída aumenta, naciendo allí el sobreendeudamiento.

Finalmente, podemos concluir que para otorgar un crédito hipotecario, donde el plazo para recuperar lo concedido es extenso, será importante analizar todos los factores que intervienen en la concesión de un crédito (ingresos, gastos, capacidad de pago, endeudamiento, etc.). Por tal motivo, hemos estudiado varios de los escenarios que podrían presentarse, en los cuales pueden existir resultados favorables o perjudiciales, no sólo para el sector financiero, sino también para la población involucrada.

Palabras claves: Crédito, hipoteca, desarrollo económico, endeudamiento.

Abstract

The growth of real estate sector in Guayaquil has progressed steadily in the recent years, which means it's economic development, not only for people who want to have their own house, but it also represents a of direct and indirect source employment for the citizens.

For the people it is difficult to have a house by means of their own savings, so it is almost essential to get a mortgage credit and the advantages that nowadays our financial system offers are varied, flexible and accessible, the main reason for the quick growth in the conferment of these credits. This is one of the reasons why the private and public entities aim at this sector and continue implementing new strategies which encourage the assignment of such credits.

Through the new resolution 045-2015-F it has been proposed the incentive of the construction of social housing under the new regulations about rates, input value and cancellation period. In regulating interest rates It was reduced by 4%, and it is not necessary a downment payment for houses up to\$ 70,000 anymore and the period was increased up to 25 years. But this incentive is not just for future debtors, but also to reduce the housing deficit in the city of Guayaquil, and to encourage real estate constructors to continue their functions and at the same time to create jobs.

In some cases accessing a mortgage credit seems to be convenient, but also we must analyze the negative factors, since it is a sensible economic decision made in life and represents a long-term investment. To obtain a mortgage it is essential to analyze all the factors which involve acquiring a debt of this magnitude, as interest rates vary sometimes, the country situation may be unstable and eventually people end up being tied to a higher debt of what was expected, in which the probability of not cancelling the debt increases, causing indebtedness.

Finally, we can conclude that in order to give a mortgage where the term given to recover is extensive, it is important to analyze all the factors involved in a

credit (incomes, expenses, facilities of payment, debts, etc.). Therefore, we have studied several points of view that could arise, in which there may be positive or negative results, not only for the financial sector, but also for the people involved.

Clue Words: Credit, mortgage, economic development, indebtedness.

Résumé

La croissance du secteur immobilier au cours des dernières années a progressé régulièrement, cela est synonyme de développement économique, car il ne signifie que la possibilité d'obtenir un logement, mais il représente également une source d'emplois directs et indirects pour les citoyens.

Pour la population, il est difficile d'accéder au logement par le biais de leurs épargnes, de sorte qu'il est presque indispensable l'accès à un prêt hypothécaire. Les avantages que notre système financier offre actuellement sont complets, flexibles et accessibles. Cela est la principale raison de la croissance rapide de l'octroi de ces crédits. Ceci est une des raisons par lesquelles les entités privées et publiques continuent à les offrir, et ainsi développent de nouvelles stratégies pour les y placer.

A travers la nouvelle résolution 045-2015-F, on encourage la construction de logements sociaux. On a régulé les taux d'intérêt à 4%, si le logement est au-dessous 70.000 \$, ce n'est pas nécessaire de payer un avance, et le terme est jusqu'à 25 ans. Ces mesures assurent la réduction du déficit de logements dans la ville et dynamisent le secteur de la construction.

Dans certains cas, l'accès à un prêt hypothécaire est approprié, mais on doit aussi analyser les facteurs négatifs, car il s'agit d'une décision économique importante et représente un investissement à long terme.

Avant d'obtenir un crédit hypothécaire, il est essentiel d'analyser tous les facteurs couvrant la dette, parce que les taux d'intérêt et la situation du pays varient parfois et finalement les gens finissent par être liés à une dette plus élevée que prévu.

Dans ce projet, on analyse tous les facteurs impliqués dans les prêts (revenus, dépenses, la capacité de payer, la dette, etc.) ; pour finalement essayer de mettre en évidence tous les plusieurs scénarios qui pourraient se présenter au moment d'obtenir un crédit hypothécaire.

Mots – clés : Crédit, des prêts hypothécaires, le développement économique, dette

1. CAPITULO I

1.1. *Introducción*

1.2. *Antecedentes*

La vivienda es considerada el bien más importante para la mayoría de las familias no solo para el bienestar social sino también como satisfacción de las necesidades básicas de la vida; sin embargo su costo suele ser en muchas ocasiones superior a los ingresos de los demandantes. Por este motivo esta adquisición resulta posible mediante la solicitud de un crédito que permita la financiación a un largo plazo y cancelar en cómodas cuotas el valor total de dicho bien.

Hoy en día en Guayaquil las familias de la clase baja, media y media alta tienen diversas opciones para financiar viviendas no solo por parte de entidades del sector privado sino también por parte del sector público y gracias a la facilidad que se ha brindado, este tipo de crédito registra un crecimiento habitacional muy importante durante los últimos años.

No obstante, es necesario no sólo analizar las causas primordiales que han favorecido a este crecimiento y a la intervención de las entidades que lo proveen, sino también el rol que cumple la parte de la población endeudada a causa de los créditos hipotecarios.

1.3. *Formulación del problema*

¿Cuáles son las causas de la evolución de créditos hipotecarios y cuál es el nivel de endeudamiento actual de los habitantes de la ciudad de Guayaquil?

1.4. Planteamiento del problema

La vivienda es considerada un bien de primera necesidad y así mismo forma parte del sector económico de una nación ya que no solo sirve para el desarrollo de las familias, sino que también genera empleo, capital fijo, etc. Según el (INEC, Estadísticas Sociales, 2011), el 38% de los ecuatorianos están bajo el umbral de la pobreza, el 8% de la población está desempleada y cerca del 51% están subempleados. Con este argumento, las posibilidades de acceder a una vivienda propia son escasas para la mayoría de la población.

En cuanto al sector financiero, y tomando en consideración las entidades que proveen el crédito hipotecario, éstos se han concentrado en el sector privado; sin embargo, en los últimos años el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ha ingresado al mercado con créditos hipotecarios básicamente dirigidos para la clase media- baja, por lo que hoy en día una gran parte de la población estaría endeudada con una vivienda.

En este proyecto vamos a realizar un análisis de cómo ha evolucionado el otorgamiento de créditos hipotecarios y el nivel de endeudamiento del mismo, a fin de destacar qué consecuencias traería a cada una de las partes si el crecimiento es acelerado y a la vez aportar un documento académico que sirva de ruta para un sector de la economía.

1.5. Objetivos del Proyecto

1.5.1. Objetivo General

Determinar las características fundamentales que debe poseer una persona para acceder a un crédito hipotecario, analizando la situación financiera del país y los parámetros que las instituciones utilizan actualmente para otorgar este beneficio. (PULIR)

1.5.2 *Objetivos Específicos*

- Analizar los factores socio económicos que influyen en la evolución de los créditos hipotecarios en la actualidad de la ciudad de Guayaquil.
- Describir el proceso actual de otorgamiento de créditos hipotecarios que utilizan los diferentes entes financieros de la ciudad de Guayaquil que brindan este producto.
- Sugerir el perfil apto de un sujeto de crédito al momento de acceder a un préstamo hipotecario en la ciudad de Guayaquil, basada en la información recopilada en este proyecto de investigación..

1.6. *Justificación*

Anteriormente una parte de la población guayaquileña (menores ingresos) se encontraba inhabilitado de acceder al mercado de la vivienda ya que el crédito hipotecario no contaba con las adecuadas condiciones financieras, en cuanto a tasas y plazos.

Hoy en día, la intervención activa del estado, tanto en el otorgamiento de créditos como en la regulación de los mismos, ha hecho que el aplicar a un crédito sea mucho más fácil para todos.

En la actualidad la cantidad de créditos hipotecarios no solo están en manos de la banca privada sino también del Estado. En efecto, el BIESS es la entidad que domina el mercado de los créditos hipotecarios otorgando hasta Diciembre del 2014, la cantidad de 69,234 de los préstamos de esta naturaleza en Ecuador, únicamente para la compra de viviendas terminadas. (Ver anexo 1 y 2)

En el trabajo realizado por: (Mendoza, 2002) se expresa que:

“En Ecuador han sido múltiples los acontecimientos que han repercutido en su desarrollo, y al final del siglo XX, entre 1997 y 2001

se ha desarrollado una de las peores crisis bancarias, fenómeno financiero que ha traído serias repercusiones políticas, económicas y sociales.” (P. 45)

Uno de los principales motivos se debía a que los bancos se excedieron en prestar a personas que no debían ser sujetos de crédito. Por esto es muy importante analizarlas causas de este crecimiento acelerado de los otorgamientos de crédito hipotecarios que se han venido dando en la ciudad de Guayaquil, con la finalidad de medir el nivel de endeudamiento riesgoso y las consecuencias que éste traería al sector de nuestra economía.

2. CAPITULO II

(MARCO TEÓRICO Y METODOLOGÍA)

2.1. *Marco Teórico*

2.1.1. *Teoría del desarrollo económico*

La teoría económica de Adam Smith publicada por (Gomez, 2004) se ha establecido en función a la expansión del bienestar no solo económico sino también social de una nación. Según (Gomez, 2004) para Adam Smith, la investigación de la acumulación del capital, el crecimiento de la población y la productividad del trabajo son los elementos más significativos para esta teoría. Smith considera que la única medida de importancia es el trabajo; es decir que el desarrollo económico únicamente puede conseguirse a base de él, mas no por fuerzas naturales.

Esta teoría es significativa para nuestro análisis ya que podemos partir de ella para establecer cuán importante es la variable trabajo para el desarrollo económico. La acumulación de capital tiende a invertir, lo cual demanda fuentes de trabajo; así mismo el trabajo puede determinar el crecimiento de la población ya que si los salarios son elevados, los habitantes de una determinada población tienden a contraer nupcias a una edad corta haciendo que la tasa de crecimiento poblacional aumente.

Al tener trabajo, una persona puede empezar a destinar una parte de su ingreso al ahorro o a la inversión, para así tener algún beneficio ya sea a corto, mediano o largo plazo, vale recalcar que el ahorro no solo está en función al ingreso sino también al consumo, ya que una persona no puede consumir más de lo que tiene como ganancia ya que traería como consecuencia el sobreendeudamiento.

Para (McKinnon, 1973), el crecimiento económico está profundamente relacionado con el desarrollo del sistema financiero, ya que brinda facilidad entre los distintos agentes económicos de una sociedad y la intermediación financiera. Así mismo contribuye a la creación de una perspectiva económica

estable que a más de ampliar la rentabilidad del sistema financiero, interviene de manera efectiva en las decisiones de ahorro e inversión, mediante una mejor asignación de recursos económicos y garantizando la eficiencia de los fondos que sean concedidos tras el otorgamiento de financiamiento.

2.1.1.1 Origen y evolución de los créditos hipotecarios en Guayaquil.

El sistema financiero es muy importante y vital para la economía y producción de un país ya que es el pilar fundamental para generar riquezas, es por esto que los créditos nacen tomando en consideración un mercado que demanda recursos en forma permanente para el desarrollo de diferentes actividades.

Lamentablemente la historia no ha sido del todo favorable ya que en el año 1998 la economía del país se vio afectada debido a que el sector financiero sufrió una de las peores crisis que perturbó la economía de Ecuador. En ese tiempo, el país se encontraba en un ajuste económico y estructural donde no solo se eliminaron subsidios, sino que también los precios empezaron a subir aceleradamente. Dicha crisis también se generó debido a varios factores no sólo económicos sino sociales, por ejemplo el Fenómeno del Niño que ocasionó que la producción agrícola se interrumpiera, el declive del precio del petróleo del año 1998, adicional a estos eventos se suma el cierre de los bancos en 1999, lo que desestabilizó la economía e incremento las tasas de desempleo en el país.

Según (Eduardo Cerdas, 2006) en 1998 se hace evidente la crítica situación económica del país y alto nivel de endeudamiento, que originó el aumento de las carteras vencidas de las instituciones financieras, como las personas no podían honrar sus obligaciones, los bancos empezaron a perder liquidez, por esta razón pedían préstamos al Banco Central. Estos préstamos y la intervención del Gobierno en los bancos provocó el declive de dos de los bancos más importantes del país en esa época como lo fueron el Filanbanco y Progreso, motivo por el cual el Gobierno congeló los fondos para evitar que el sistema financiero colapsara. Finalmente estas razones provocaron que el

presidente actúe de forma inmediata optando por la implementación de un nuevo sistema monetario.

Evolución de la inflación del Ecuador 1981-1990

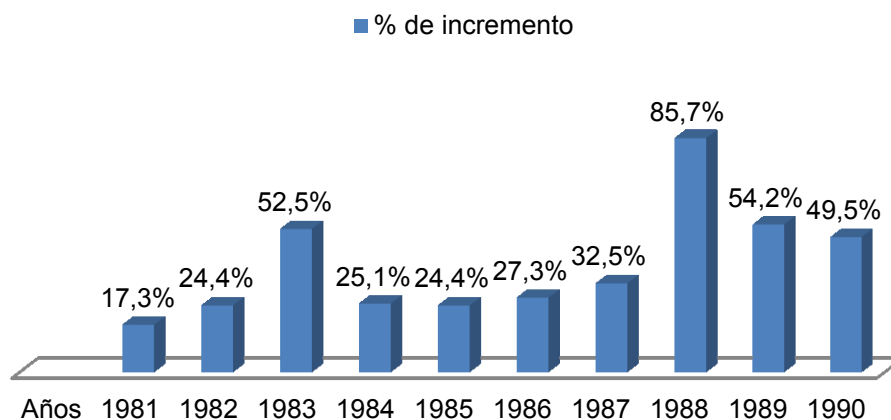


Gráfico 1: Evolución de la inflación en Ecuador 1981-1990

Elaborado por: Autores de la tesis

Fuente: Zona Económica Ecuador

Hoy en día, esta situación se encuentra superada y el Sistema Financiero Nacional se encuentra sólido y con una rentabilidad y liquidez adecuada. Los índices de inflación han disminuido considerablemente a partir de la dolarización, lo que demuestra la estabilidad económica actual del estado Ecuatoriano. Según (Ruiz, 2012) Ecuador se ha caracterizado por tener altos índices inflacionarios como lo demuestra el gráfico anterior, por otro lado este Gobierno se ha mantenido en niveles aceptables, aplicando nuevas políticas y estrategias como fomentar la producción, fijación de precios, subsidios, aumento del poder adquisitivo, inclusión de productos sustitutos, entre otros.

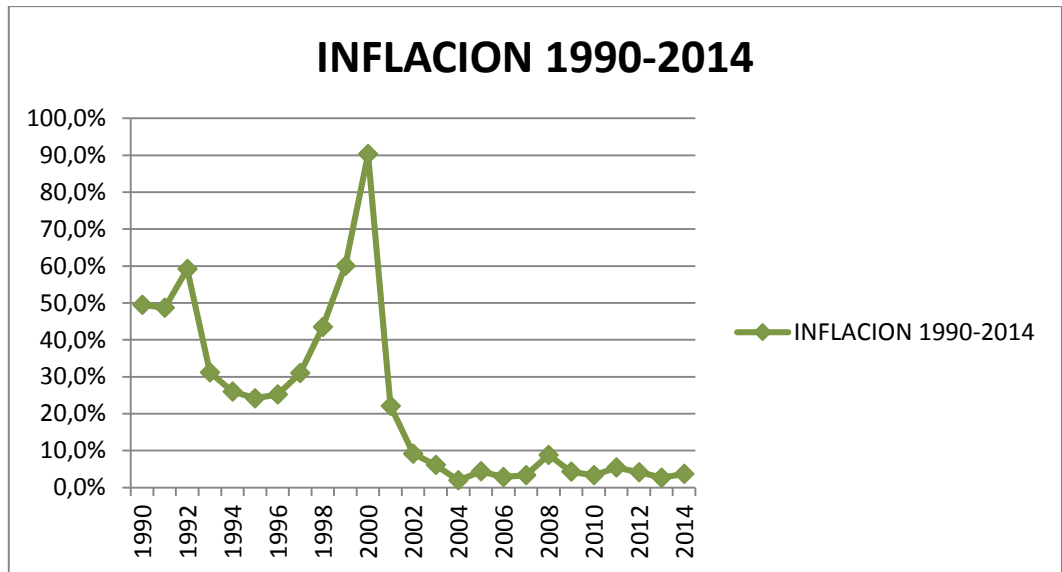


Gráfico 2: Evolución de la inflación en Ecuador 1990-2014

Elaborado por: Autores de la tesis

Fuente: BCE

En la actualidad cada una de las entidades del sistema financiero reguladas para otorgamiento de créditos determina sus estrategias para captar clientes y expandirse en este tipo de concesiones, pero por otra parte es necesario establecer parámetros de seguridad y control con la finalidad de no aprobar a personas que no deben ser sujetos de crédito.

Es importante considerar las variables que deben calificarse para el otorgamiento del crédito hipotecario lo cual va a permitir determinar características relevantes para el estudio de una operación de crédito no solo como el ingreso sino también, edad, genero, estado civil, etc.

2.1.2. Teoría del Dinero y Crédito

A través del tiempo han habido distintos autores con importantes aportaciones para el estudio del problema del dinero y crédito, como por ejemplo (Forstmann, 1960), quien en su libro Dinero y crédito indica que el crédito al fin y al cabo, no es otra cosa que *“el permiso de utilizar el capital de otra persona”*.

El crédito fija una relación de confianza, por ende se entiende que una persona sea natural o jurídica tiene un crédito o goza del crédito en general cuando se le proporciona confianza, puesto que sin ella no se realizarían este tipo de operaciones financieras.

Estableciendo lo que significa confianza en la realización de una operación crediticia, se toma en consideración el comprometer una fuente de repago para que así el emisor del crédito no sufra ningún tipo de pérdida y es allí donde la seguridad ideal (confianza) es reemplazada por una seguridad real (garantía) que finalmente está basada en la confianza.

El libro de (Forstmann, 1960) también indica que todo receptor de crédito debe responder al emisor de la operación crediticia durante los tiempos establecidos en el contrato; es decir que todo crédito tiene un costo en el tiempo llamado interés o tasa de interés que varía según la oferta y demanda de capital y la situación económica del país.

2.1.2.1. Financiamiento de las viviendas en Guayaquil

El deseo de obtener bienes y prestar servicios ya sea para negocios, viviendas, etc. implica en su mayoría el tener que acceder a un crédito, por ende es casi imposible entender a una población que consume sin que exista el endeudamiento.

Guayaquil, capital económica y financiera del país tiene una población que se considera limitada en cuanto a la capacidad de ahorro y poder adquisitivo, lo cual permite al crédito establecerse como una de las herramientas más importantes al momento de adquirir algún bien o servicio.

En el caso específico del crédito hipotecario en Guayaquil se considera como el crédito más demandado por la población, por esto el mercado financiero ecuatoriano ha determinado diversas maneras para facilitar su financiación y se estima mantener un panorama positivo donde por lo menos 80,000 viviendas se necesitarán cada año.

2.1.3. Las necesidades de Maslow

Según (Maslow, Motivación y Personalidad, 1943) indica que las necesidades humanas se concentran en lo que requieren las personas para sentirse en plenitud y con una vida satisfecha. Estas necesidades denominadas por Maslow “básicas” se encuentran en orden jerárquico de acuerdo al valor que estas tienen en la conducta humana. A continuación, una figura acerca de la teoría de Maslow.

Figura 1: Pirámide de Maslow - Jerarquía de necesidades



Elaborado por: Abraham Maslow

Fuente: Libro Motivación y Personalidad

El primer y segundo escalón son básicos para la supervivencia de una persona, primero tenemos la fisiología que es lo que hace posible la vida ya que son las funciones corporales del ser humano como la alimentación, el descanso, sueño y sexo. Conforme el ser humano cumpla con sus necesidades, irán surgiendo nuevas que harán que el ser humano cambie sus objetivos y su comportamiento.

A medida que las personas cumplen con estas necesidades, comienza a preocuparse por su seguridad y defensa ante cualquier daño, es aquí que entra la necesidad de tener un hogar digno que brinde seguridad y bienestar

a las familias, ya que los principales aspectos de esta necesidad es la de sentirse protegido y tener una estabilidad.

Una vez que se siente completo en estas dos necesidades ya están listos para compartirse con otros y busca rodearse con algún grupo social en el que sea aceptado, es decir las necesidades sociales, estas necesidades se presentan en el diario vivir cuando el ser humano muestra deseos de tener una pareja y formar una familia, de ser parte de una comunidad o de pertenecer a un equipo de trabajo, esto también se relaciona con el hecho de tener una casa, para poder vivir con la persona que desees.

Cumplidas estas etapas, nace allí el deseo de tener reconocimiento y éxito ante lo demás, en esta necesidad el ser humano busca cumplir sus objetivos, ganar respeto y una reputación ante la sociedad. Esta parte es realmente importante, ya que sin ellas las personas pueden llegar a sentirse inferiores y fracasar.

Finalmente la cima de la pirámide es la necesidad de autorrealización en la que el ser humano se siente con la capacidad y confianza de crear y alcanzar cada una de sus metas, es decir lograr un crecimiento personal realizando las actividades en las cuales el ser humano se destaca.

2.1.3.1. La importancia de las viviendas para las familias.

La necesidad de la vivienda siempre existió, no solo por la autorrealización humana sino también por el deseo de intimidad, desarrollo, descanso, higiene, salud, entre otros, lo cual depende en su mayoría del obtener una vivienda apropiada.

Se puede concluir que la vivienda no solo aguarda a la familia, sino también le da seguridad y la consolida mediante la adopción de costumbres y hábitos; a la vez la hace partícipe de la sociedad para así beneficiarla y beneficiarse.

2.2. Marco Conceptual

Sistema financiero: “Los sistemas financieros abarcan, empresas, bancos e instituciones que satisfacen las decisiones financieras de las familias, las empresas y los gobiernos locales y del exterior. La política monetaria es la herramienta más importante con la que cuenta un gobierno para controlar los ciclos económicos. Los bancos centrales recurren a la oferta monetaria para estabilizar la economía cuando los niveles de desempleo crecen o para frenar la economía cuando los precios suben.” (Samuelson, 2005).

“El sistema financiero también vigila los recursos para asegurarse de que son empleados en la forma comprometida. También explica como el sistema financiero puede crear una crisis en un país, nos menciona “que si colapsa el sistema financiero, las empresas no pueden conseguir el dinero que necesitan para continuar con los niveles corrientes de producción, y mucho menos para financiar la expansión mediante nuevas inversiones.”(Stiglitz, 2006)

Crédito: (Forstmann, 1960) señala que “el crédito, en su esencia íntima, se funda en los bienes reales y sólo significa una transferencia de bienes de capital con el fin de que sean explotados”.

“Crédito no es otra cosa que el permiso de utilizar el capital de otra persona.”

Necesidad: “Una necesidad surge cuando existe un impulso imposible de controlar que lleva a que los esfuerzos individuales se encaminen en cierta dirección.” (RAE). “Las necesidades humanas pueden ser clasificadas como fisiológicas (hambre y sed); necesidades de seguridad (protección), necesidades de pertenencia (afecto, amistad, amor); necesidades de autoestima (prestigio, reconocimiento de los demás); y las necesidades de auto-realización.(Maslow, La teoría de la motivación humana, 1943)

Hogar: Grupo de personas que viven bajo un mismo techo y con relación de consanguinidad o parentesco.

Vivienda: Lugar destinado a ser morado por una o varias personas que no necesariamente tienen un parentesco.

Demanda Potencial: Todos los hogares de la ciudad de Guayaquil con el deseo de adquirir una vivienda.

Demanda Efectiva: Hogares en la ciudad de Guayaquil que han pronunciado su interés de adquirir una vivienda teniendo en consideración los parámetros del sistema financiero.

Cliente: *“Término que define a la persona u organización que realiza una compra. Puede estar comprando en su nombre, y disfrutar personalmente del bien adquirido, o comprar para otro.”* (Daniel, 2007)

El cliente es "una persona o empresa que adquiere bienes o servicios no necesariamente para el Consumidor final"

Endeudamiento: Capacidad de adquirir una deuda y tener la iniciativa de llevar a cabo ganancias futuras.

“Los sujetos con mayor tendencia a endeudarse poseen mayor tendencia a poseer un locus de control externo que aquellos que presentan actitudes más austeras. Poseen bajos sentimientos de auto eficacia, contemplan el dinero como fuente de poder y prestigio y tienen tendencia a buscar nuevas sensaciones (Tokunaga, 1993).

Riesgo: *Posibilidad de un daño o acontecimiento desafortunado, la cual puede ser precisada o totalmente inadvertida.*

Capacidad de pago: La capacidad de pago existe cuando hay suficiencia de liquidez, es decir que posee los suficientes activos que pueden convertirse en efectivo rápidamente.

Avalúo: Según la entrevista realizada al Arq. Iván Vélez (Velez, 2015), avalúo es estimar el valor en el mercado de un bien inmueble según su estado, ubicación, características físicas, el uso que tiene en un tiempo determinado, y de esta manera realizar un análisis imparcial y acorde al mercado actual determinar un precio razonable tanto para el propietario como los posibles involucrados.

Vivienda Digna: Es la oportunidad de acceder a una vivienda y una comunidad en las que las personas puedan vivir con tranquilidad y con dignidad. La vivienda digna es algo fundamental que garantice el derecho a la familia, a tener una vida privada y seguridad personal, las mismas deben incluir el acceso a servicios de primera necesidad.

Tasa de Morosidad: Según lo consultado a la Ing. Andrea Basantes (Basantes, 2014) la tasa de morosidad es una herramienta que utilizan las entidades financieras para medir su capacidad recuperar sus carteras. Es decir si una institución prestamista tiene una tasa alta de morosidad, la misma demuestra que tiene dificultades con la recaudación del dinero prestado, que estos créditos tienen un alto riesgo de no ser devuelto. Por otro lado si el prestamista tiene una tasa baja, es considerada que su nivel de recuperación de cartera es bueno.

2.3. Marco Legal

El marco legal de la investigación será enfocado en la ley de instituciones del sistema financiero, como también las leyes que amparan al prestamista o dueño del crédito.

2.3.1. Ley de Instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano

Las entidades financieras privadas están normalizadas con lo establecido en el artículo 1 y 2 de la ley de instituciones del Sistema Financiero que se refiere a:

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

Art. 2.- Son instituciones financieras privadas:

a. Bancos;

b. Sociedades Financieras;

c. Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda; y,

d. Cooperativas de Ahorro y crédito que realizan intermediación financiera con el público.

El artículo 3 se basa en las operaciones que podrán realizar las instituciones financieras, incluyendo las operaciones de créditos, de las cuales destacamos las siguientes:

Art. 3.- Las instituciones financieras privadas podrán realizar las siguientes operaciones en moneda nacional, extranjera o en unidades de cuenta establecidas por Ley:

a) Los bancos podrán efectuar todas las operaciones previstas en los artículos 51 de la Ley.

Art. 51.- Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones en moneda nacional o extranjera, o en unidades de cuenta establecidas en la ley:

e) Recibir préstamos y aceptar créditos de instituciones financieras del país y del exterior;

f) Otorgar préstamos hipotecarios y prendarios, con o sin emisión de títulos, así como, préstamos quirografarios;

h) Negociar letras de cambio, libranzas, pagarés, facturas y otros documentos que representen obligación de pago creados por ventas a crédito, así como el anticipo de fondos con respaldo de los documentos referidos;

l) Adquirir, conservar o enajenar, por cuenta propia, valores de renta fija, de los previstos en la Ley de Mercado de Valores y otros títulos de crédito establecidos en el Código de Comercio y otras leyes, así como valores representativos de derechos sobre estos, inclusive contratos a término, opciones de compra o venta y futuros; podrán igualmente realizar otras operaciones propias del mercado de dinero; podrán participar directamente en el mercado de valores extrabursátil, exclusivamente con los valores mencionados en esta letra y en operaciones propias.

Las operaciones efectuadas a nombre de terceros, o la venta y distribución al público en general de dichos valores, deberán ser efectuadas a través de una casa de valores u otros mecanismos de transacción extrabursátil;

Para la realización de nuevas operaciones o servicios financieros, las instituciones requerirán autorización de la Superintendencia, indicando las características de las mismas. Una vez recibida esta información, la Superintendencia deberá solicitar informe al Directorio del Banco Central del Ecuador. Estas operaciones o servicios podrán ser suspendidos de oficio o a petición del Directorio del Banco Central del Ecuador, cuando impliquen

desviaciones al marco propio de las actividades financieras o por razones de política monetaria y crediticia.

2.3.2. Organismos de Control

Los organismos de control son:

- a) Banco Central del Ecuador: se encarga de formular las políticas sobre el manejo de la reserva monetaria del país.

Figura 2: Banco Central del Ecuador



Fuente: Guayaquil es mi destino

B) La Junta Bancaria: es quien dicta las resoluciones financieras que se van a llevar a cabo.

C) Superintendencia de Bancos y Seguros.

Art. 41.-La Superintendencia de Bancos, persona jurídica de derecho público, es un organismo técnico y autónomo, dirigido y representado por el Superintendente de Bancos.

Tiene a su cargo la vigilancia y el control de las instituciones del sistema financiero público y privado, así como de las compañías de seguros y reaseguros y todas aquellas que se encuentran determinadas en la Constitución y en la Ley.

Figura 3: Superintendencia de bancos y Seguros



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros.

2.3.3. Sigilo y Reserva Bancaria

Art. 36.- Los depósitos y demás captaciones de cualquier índole que se realicen en las instituciones del sistema financiero, estarán sujetos a sigilo bancario y solo podrán ser dados a conocer al titular o a quien lo represente legalmente y a las firmas de auditoría externa, para efectos de procesos de conciliación; en este caso, quedarán también sometidas al sigilo bancario.

Las operaciones activas detalladas por cliente, quedarán sujetas a la reserva bancaria y podrán ser dadas a conocer a la firma auditora controlada por la

institución y a la calificador de riesgos debidamente calificada por la Superintendencia de Compañías.

Art. 37.- Las instituciones del sistema financiero están obligadas a mantener sistemas de control interno que permitan una adecuada identificación de las personas que efectúan transacciones con ellas y de prevención de las operaciones en moneda nacional o extranjera, que de acuerdo con la Ley ecuatoriana y recomendaciones internacionales se consideren provenientes de hechos ilícitos, sometiéndose a lo dispuesto en la Ley y a la norma que expida la Superintendencia de Bancos, quien se encargará de vigilar la existencia de dichos controles.

2.3.4. De la central de riesgos

Art. 40.- La Superintendencia de Bancos establecerá un sistema de registro que permita contar con información individualizada, debidamente consolidada y clasificada, sobre los deudores principales de las instituciones del sistema financiero, incluyendo los casos en que éstas actúen en su nombre por cuenta de una institución bancaria o financiera del exterior. A este sistema de registro se le denominará "Central de Riesgos".

Los datos individuales provenientes de la Central de Riesgos serán suministrados solamente en forma consolidada a las instituciones del sistema financiero, las que deberán guardar la reserva prevista en la Ley.

Las instituciones del sistema financiero están obligadas a suministrar a la Superintendencia de Bancos en la forma y frecuencia que ella determine, la información para mantener al día el registro de que trata este Título.

2.3.5. Ley de veracidad en los préstamos.

Una vez establecida la ley que avala las instituciones financieras, tomaremos en cuenta también las leyes que amparan a los beneficiarios de los créditos.

La ley de veracidad en los préstamos fue establecida para proteger al solicitante durante el proceso del crédito comunicándoles cuanto les costará prestar dichos fondos para que así puedan comparar costos y escoger la mejor opción.

Dos de las condiciones más importantes para comparar son:

- La tarifa por financiamiento que es el monto total en dólares que el prestamista paga por hacer uso del crédito.
- La tasa de porcentaje anual o APR que es el porcentaje del préstamo sobre una base que sea anual.

Por ejemplo, este estado muestra claramente cuanto le costará pedir prestado \$5,000.00:

Tabla 1: Presentación de la ley de veracidad de Préstamos

Tasa de Porcentaje Anual <i>El costo del préstamo como tasa anual.</i>	Tarifa por Financiamiento <i>El monto en dólares que le costará el préstamo a usted.</i>	Monto Financiado <i>El monto del préstamo que se le entregó a usted o en su nombre.</i>	Pagos Total <i>El monto que pagará al finalizar todos los pagos programados.</i>
12%	\$600.00	\$5,000.00	\$5,600.00

Elaborado por: Autores de la tesis

Fuente: Money Smart de la Fdic-programa de Educación de Finanzas

2.3.6. Ley de igualdad de oportunidades de crédito.

Esta ley protege los derechos de los consumidores en todas las fases del proceso del crédito ya que todos pueden solicitarlo sin ser rechazados o desanimados e independientemente de los siguientes factores:

- Raza
- Color
- Religión
- Nacionalidad
- Sexo
- Estado civil
- Recibo de ingresos de ayuda pública
- Ejercicios de los derechos de acuerdo a la Ley de Protección al crédito del Consumidor (no se puede rechazar una solicitud de crédito basándose en algún reclamo que el solicitante haya hecho en contra del banco.)

2.3.7. Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda

A continuación se detalla el proyecto de Ley Orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículo aprobada en el pleno de la Asamblea nacional de conformidad con las atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y la ley orgánica de la función legislativa, discutió y aprobó el proyecto de ley, publicado en Registro Oficial n° 732 del 26 de Junio del 2012.

Que, conforme al artículo 67 de la Constitución de la República, el Estado debe proteger a la familia como núcleo fundamental de la sociedad y garantizar condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines;

Que, según el último inciso del artículo 375 de la Constitución de la República, el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda;

Que, tal como señala el segundo inciso del artículo 308 de la Constitución de la República, el Estado debe fomentar el acceso a los servicios financieros y la democratización del crédito;

Que, es necesario regular la responsabilidad del deudor que mantiene un crédito con las entidades del sistema financiero, a fin de que, en caso de incumplimiento, no se comprometa su patrimonio personal, además del inmueble adquirido que se destine a vivienda o del vehículo de uso familiar o personal; y;

En ejercicio de la atribución conferida por el número 6 del artículo 120 de la Constitución de la República, expide la siguiente:

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

Artículo 1.- **Ámbito.-** Esta Ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes. Las normas previstas en la presente Ley son de orden público.

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

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

Créditos hipotecarios:

Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;

Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y

Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido. Créditos para la adquisición de vehículos:

Artículo 4.- Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento. Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

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

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

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

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

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus

sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concurso de acreedores contra estos, ni aun alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

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

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

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

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

Disposiciones Reformatorias

PRIMERA.- En el artículo 2327 del Código Civil incluir un inciso con el siguiente texto: “Esta disposición no se aplicará en los casos de excepción previstos en la ley.”

SEGUNDA.- En el artículo 2367 del Código Civil incluir al final del artículo el siguiente texto: “y los demás casos previstos en la ley.”

TERCERA.- Agréguese al final de los incisos segundos de los Artículos Innumerados Noveno (9) y Décimo (10) de la Sección V del Título II del Libro II del Código de Comercio, agregado por el artículo 1 del Decreto Supremo No. 548-CH, publicado en el Registro Oficial No. 68 de 30 de septiembre de 1963, el siguiente texto: "Esta disposición no se aplicará en los casos exceptuados por la Le.".

Disposiciones Generales

PRIMERA.- Una vez realizado el embargo, aprehensión o cualquier otro procedimiento de recuperación o ejecución de cualquiera de los bienes contemplados en la presente Ley, el crédito dejará de devengar intereses.

SEGUNDA.- Las sentencias extranjeras originadas en operaciones crediticias con garantía hipotecaria de vivienda situada fuera del país, que persigan el embargo y posterior remate de bienes muebles e inmuebles de ciudadanos y ciudadanas ecuatorianas no caucionados para dichos créditos, no serán ejecutadas en el territorio nacional por contravenir el ordenamiento jurídico ecuatoriano.

TERCERA.- Para los fines del artículo 26 de la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria, los bienes inmuebles adjudicados por las cooperativas de vivienda y sobre los cuales se encuentra constituido patrimonio familiar, podrán ser entregados en garantía de créditos hipotecarios para vivienda, y ésta podrá ser ejecutada en la forma prevista en esta Ley y demás normas especiales, en caso de que el acreedor posea jurisdicción coactiva.

CUARTA.- Las Instituciones Financieras no podrán oponerse al traslado de sus créditos hipotecarios que sus clientes deseen realizar a otra institución financiera que brinde el crédito en mejor condición conforme a los derechos de usuarios y consumidores consagrados en la Constitución de la República del Ecuador, siendo requisito el compromiso que la institución financiera ofertante de mejores condiciones de crédito asuma el pago de dicha obligación por cuenta del cliente que así lo solicite.

QUINTA.-El organismo de regulación de las instituciones del sistema financiero nacional, fijará anualmente el porcentaje de operaciones hipotecarias obligatorias que cada entidad mantendrá en relación a su patrimonio técnico constituido, en función de su naturaleza, objeto y giro de negocio, a través de la cual emitirá las normas de carácter general que sean necesarias para la aplicación de esta disposición.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.- Deróguense de forma expresa todas las disposiciones legales que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

DISPOSICIÓN FINAL.-Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todos los procesos de ejecución de garantías en el ámbito y las condiciones de la presente Ley.

2.4 Formulación de preguntas de Investigación

Antes de comenzar nuestra investigación, hemos procedido a plantear ciertas preguntas, las mismas que serán sustentadas a lo largo del desarrollo de esta tesis de investigación.

¿Qué factores han influenciado en el crecimiento acelerado del otorgamiento de créditos hipotecarios?

¿Las facilidades que existen actualmente en el mercado inmobiliario tienen relación con el nivel de endeudamiento de los Guayaquileños?

¿Cuáles son los posibles escenarios si no se tiene un mayor control en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios, cual sería un perfil ideal?

2.5 Metodología

Tipo de Investigación:

Se utilizarán ambos tipos de investigación; tanto cualitativa como cuantitativa. El método cualitativo nos permitirá realizar el estudio del comportamiento de la población al adquirir un crédito hipotecario; así como también, se analizarán los datos proporcionados por los organismos de control y en su mayoría será basado en mediciones numéricas.

Métodos de investigación.

El presente trabajo desarrolla varios métodos de investigación; entre los que utilizaremos se encuentra el método descriptivo ya que se conocerá la realidad de acuerdo a los resultados que se observen de la fuente principal (Superintendencia de Bancos y Seguros); esto servirá como orientación para conocer los índices económicos y el impacto en la sociedad.

Otro de los métodos de investigación, es el método de análisis. Este método nos va a permitir estudiar cada una de las variables que se manejen en el presente trabajo de tesis con la finalidad de determinar sus características de forma individual, así como las relaciones que las unen.

Técnicas de Investigación.

Las técnicas de investigación son las diferentes formas de recopilación de datos que nos permitirá llegar al objetivo o meta propuesta, basándonos en el desarrollo del marco teórico.

- Técnica de Análisis de Contenido.

Esta técnica nos permitirá clasificar las distintas partes de un escrito, conforme a las condiciones que hemos determinado en nuestro trabajo de tesis para así extraer la información más valiosa, fidedigna y real.

- Técnica de la Entrevista Delphi

La técnica entrevista-Delphi nos permitirá obtener la información requerida, mediante una conversación oral entre dos o más seres humanos.

3. Capítulo III

(Análisis de los factores socio económicos que influyen en la evolución de los créditos hipotecarios en la actualidad de la ciudad de Guayaquil)

3.1. *Investigación del ingreso promedio por habitante en la ciudad de Guayaquil.*

Conforme a la información proporcionada por el INEC (INEC, Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares urbano y rurales , 2013) desde el año 2011 hasta el año 2012 se investigó la situación económica de 2,388 viviendas en 199 sectores de la ciudad de Guayaquil, con el fin de ofrecer información verídica para actualizar la canasta de bienes y servicios, estimar el ingreso promedio de los habitantes de esta ciudad, conocer el nivel de ahorro y gastos y como lo solventan los miembros de la familia.

Se debe destacar que el comportamiento de ingresos de los habitantes en varía en diferentes aspectos como lo son: el nivel de educación, tipo de ocupación, tipo de vivienda, etc.

Con el pasar de los años, desde 1975 hasta el año 2014 en la ciudad de Guayaquil se ha podido demostrar una disminución de los habitantes por hogar, esto es de 5,4 a 3,8 personas por hogar.

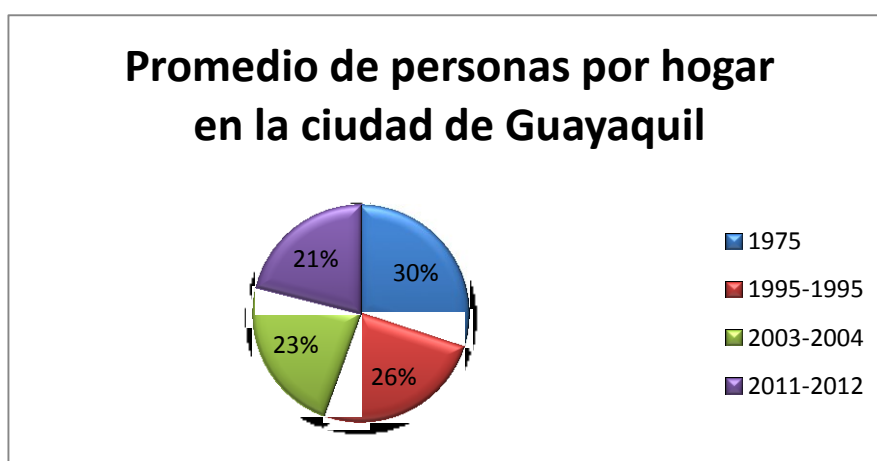


Gráfico 3: Promedio de personas por hogar en la ciudad de Guayaquil
Elaborado: Autores de la tesis

El 83,50% de la distribución de los ingresos de los hogares Guayaquileños dependen de fuentes de trabajo y remesas del exterior, aunque el ingreso por trabajo representa la mayor fuente de ingreso para los ciudadanos, esto sin importar el nivel de educación, situación de la vivienda o nivel de ingreso monetario.

Las remesas recibidas constituyen el 12% de los ingresos para los ciudadanos Guayaquileños que habitan en el área urbana y 14,8% en el área rural. Por área geográfica los ingresos no monetarios de los ciudadanos en el área urbana representan un 48,3% y para el área rural el 37,9%, pero el ingreso no monetario en autoconsumo de los ciudadanos es el triple en comparación al área urbana.

El ingreso no monetario, se basa en la recepción de ingresos adicionales hacia los miembros de las familias, ya que no son considerados como ingresos fijos, a continuación se define brevemente los principales tipos de ingresos no monetarios:

El autoconsumo se refiere a los productos que son elaborados en el hogar para su propio consumo, fomentando el ahorro para los que conforman el hogar; así mismo los regalos recibidos son los productos o servicios recibidos como presentes por miembros que no pertenecen a los miembros del hogar. Finalmente los salarios en especies son productos y servicios que reemplazan formas de pago de terceros hacia algún miembro de la familia, por ejemplo un trabajador de campo que recibe productos por su trabajo realizado como forma de pago.

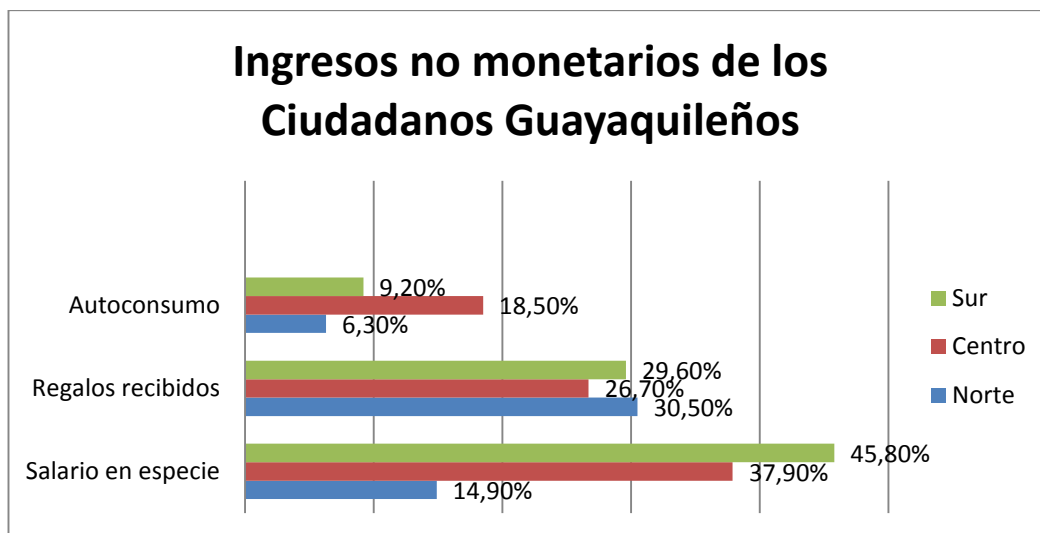


Gráfico 4: Ingresos no monetarios de los Guayaquileños

Elaborado por: Autores de la tesis

En la presente investigación se determina que de acuerdo al salario básico unificado que estuvo vigente al momento de las encuestas, la mitad de los hogares reciben ingresos menores a dos veces sueldo básico, es decir \$528 USD, mientras que la otra parte en los rangos superiores reciben ingreso ocho veces mayores al salario básico. Analizando los gastos que tienen los ciudadanos, se estima que son destinados conforme al cuadro detallado a continuación:

Tabla 2: Tipo de gastos

N°	Tipo de gastos	Gastos en USD	%
1	Alimentos y bebidas	\$ 584.496.341	24,4%
2	Transporte	\$ 349.497.442	14,6%
3	Varios bienes y servicios	\$ 236.381.682	9,9%
4	Prendas de vestir y calzado	\$ 190.265.816	7,9%
5	Restaurantes y hoteles	\$ 184.727.177	7,7%
6	Salud	\$ 179.090.620	7,5%

7	Arriendos y servicios básicos	\$ 177.342.239	7,4%
8	Artículos para el hogar y la conservación del mismo	\$ 142.065.518	5,9%
9	Comunicaciones	\$ 118.734.692	5,0%
10	Recreación y cultura	\$ 109.284.976	4,6%
11	Educación	\$ 104.381.478	4,4%
12	Bebidas alcohólicas, tabacos y estupefacientes	\$ 17.303.834	0,7%
	Total	\$ 2.393.571.815	100%

Gráfico 8: Tabla de gastos promedio de los Guayaquileños 2013
Elaborado por: Autores de la tesis

Conforme al cuadro detallado anteriormente se puede destacar en primer lugar el gasto de los Guayaquileños en los alimentos y bebidas básicas, ocupando el 24% del gasto mensual en los hogares, la salud se comprende en sexto lugar ocupando el 7,5% en el gasto mensual, pese a ser una necesidad importante ocupa este puesto ya que para la zona rural este gasto es asumido por el estado con hospitales públicos, y medicinas gratuitas. En último lugar con un 0,7% de gastos se aprecian los consumos para las bebidas alcohólicas, tabacos y estupefacientes, este índice se ha disminuido en poca proporción por las nuevas regulaciones que no permiten la venta de este tipo de gastos a menores de edad, la prohibición de bebidas alcohólicas los domingos, la publicidad de riesgos por consumir tabacos y el incremento de precios a los mismos.

3.2. Análisis de la demanda de vivienda de acuerdo a la ubicación geográfica y precio.

Las ciudades que presentan mayor desarrollo urbano son Quito y Guayaquil, en las demás ciudades del Ecuador también existe un progreso en cuanto a mercado inmobiliario pero el mismo es notablemente inferior al de las dos ciudades antes mencionadas, que a su vez son consideradas capitales económicas del país.

Existen varios aspectos que han determinado un crecimiento constante en la relación a la oferta y demanda de viviendas en el Ecuador, como precio, zona, tamaños, disponibilidad, acceso y preferencias de los compradores, así como también la posibilidad de acceder a un crédito debido al ingreso de los habitantes.

Según (construcción, 2014) en la capital del país, se registra un total de 22.063 viviendas disponibles, mientras que en Guayaquil se registran 13.700. En las demás ciudades el crecimiento no ha sido tan representativo como en estas, por ejemplo en ciudades de la Costa como Manta y Portoviejo el crecimiento de disponibilidad solo es del 20% del crecimiento de Guayaquil y en ciudades de la Sierra como Ibarra y Cuenca el crecimiento es del 5% en relación a la disponibilidad de Quito.

Como se mencionaba anteriormente, la evolución de estos índices se debe a la creación de nuevos proyectos inmobiliarios, zonificación, cantidad de casas vendidas contra la disponibilidad de las mismas, y los precios. En la ciudad de Guayaquil el desarrollo se encuentra hacia las afueras de la ciudad, y en los últimos años ha presentado un crecimiento acelerado, tanto en el número de proyectos nuevos como en los precios de las mismas. La evolución se ha dado en zonas como principalmente en Samborondon - Daule y Samborondon – Puntilla, debido a que la población en guayaquileña en mayor parte busca status. A diferencia de la ciudad de Quito, en Guayaquil el número de proyectos nuevos es 6 veces menor, adicional, en la capital los proyectos se venden en construcción y en Guayaquil se venden cuando los mismos están en planos.

Los nuevos proyectos en la ciudad de Guayaquil crecen a una tasa de 2,5% anual, del total de los nuevos proyectos que existen en la ciudad de Guayaquil, el 30% como se mencionaba antes corresponde a sectores aledaños a la vía Samborondon-Daule, el 15% en centro de la urbe, el 15% en el norte, y el 40% restante en zonas apartadas de la ciudad como vía a Duran, Daule y la Costa. A continuación se puede observar los números de nuevos proyectos tanto vendidos como disponibles desde el año 2008 al 2013.

Tabla 3: Comparativo de unidades habitacionales disponibles y vendidas en la Ciudad de Guayaquil entre el año 2008 al 2013

Proyectos de Vivienda	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Viviendas disponibles	14860	12855	9820	13715	11210	13761
Viviendas Vendidas	5775	7503	6410	12268	7511	8419

Elaborado por: Autores de la tesis

Fuentes: Cámara de la industria de la construcción

En relación a los precios de las viviendas en Guayaquil oscilan desde \$960 por m² siendo las casas más económicas hasta \$1.260 por m² por las casas más costosas. Esto a su vez nos dice que la tendencia de la oferta esta direccionada a la clase media y alta. A continuación se detallara el precio de las viviendas.

El precio de las viviendas tiene una tasa de crecimiento del 9% anual, la tasa no supera el 10%, para evitar caer en una crisis económica, como la burbuja inmobiliaria de España y Estados Unidos, en los cuales los precios crecieron exageradamente y no se justificaba con la inflación. También podemos indicar que de acuerdo al grafico detallado a continuación, el número de viviendas con mayor frecuencia se concentran en el rango de \$35000 a \$75000 USD.

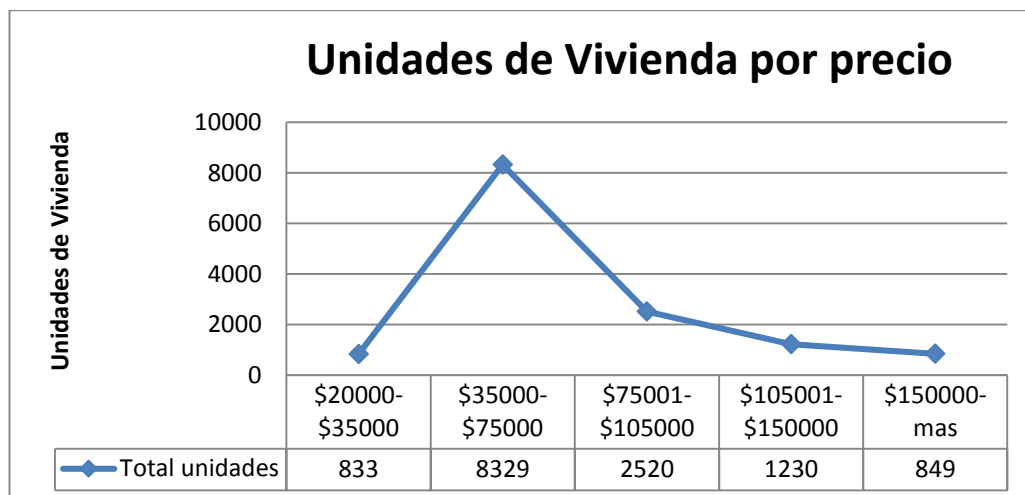


Gráfico 5: Unidades de vivienda por precio
Elaborado por: Autores de la tesis

En la ciudad de Guayaquil, las viviendas de entre 50m² y 100m² tienen un precio que varía de \$35000 a \$100000, la oferta en Guayaquil es inferior en relación a Quito, esto se debe a que los precios por metraje no son posibles para un nivel socioeconómico bajo, al contrario están destinados al sector medio alto. Actualmente la mayor parte de la población guayaquileña considera que es buen momento para adquirir una vivienda con el 45%, mientras que un 20% tienen una posición pesimista referente a comprar una casa, y el 30% es indiferente frente a la situación actual. En relación a Quito, la población guayaquileña refleja una posición más optimista en los últimos años.

La situación actual de los hogares en Guayaquil, según lo describe el gráfico, dice que el 42% de los hogares en Guayaquil son propios, el 34% son alquilados, el 14% son hogares prestados y el 11% restante habitan con algún familiar. A diferencia de Quito, en donde la mayoría de la población habita en casas prestadas o con familiares, esto revela que en Guayaquil la población tiene preferencia en adquirir vivienda propia, por lo tanto la demanda es mayor.

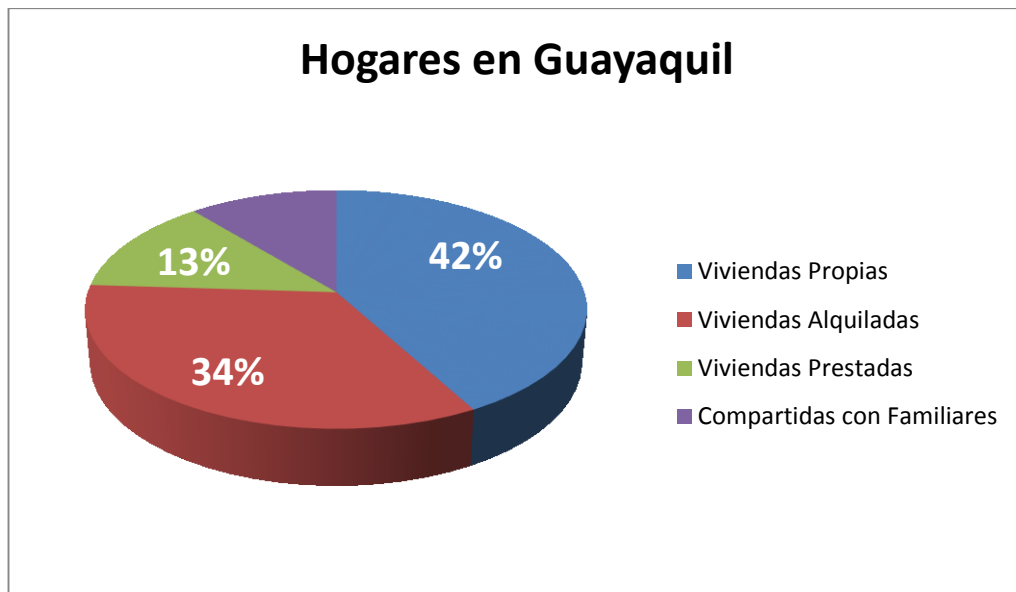


Gráfico 6: Comparativo de unidades habitacionales en la Ciudad de Guayaquil

Elaborado por: Autores de la tesis

En la ciudad de Guayaquil, la población tiene como preferencia adquirir viviendas de tipo casa con el 90%, el 7% en departamentos y el 3% le es indiferente adquirir un departamento o una casa. Dentro de esa misma demanda, el 50% prefiere nuevas, el 45% usadas y el 5% restantes cualquiera de las dos opciones, esto indica que en Guayaquil los habitantes preferencia tanto por las casas nuevas como por las usadas.

Programas Habitacionales activos en el Ecuador

Bono de Titulación

Según (Sornoza, 2009) son beneficios otorgados por el Gobierno, por intermedio del MIDUVI, a personas que no tienen oportunidad de acceder a un crédito hipotecario por bajos recursos económicos. El valor presupuestado para este bono es de \$400.00 y se utilizan para financiar la formalización de trasposos de dominio a favor de los beneficiarios del Bono de Titulación que posean un inmueble en áreas urbanas, marginales y rurales cuya situación de posesión no está registrada. Este beneficio solo se concederá por una sola

vez, bajo criterios objetivos y mediante un sistema transparente de calificación de Beneficiarios.

Proyecto de Vivienda Manuela Espejo

Según(Vivienda, 2014)l el proyecto Manuela Espejo está orientado a las personas con discapacidad identificadas en zonas rurales y urbanas del territorio ecuatoriano. El MIDUVI otorga este beneficio de carácter no reembolsable a las personas con una situación crítica que pertenezcan a un mismo núcleo familiar, par solución del problema habitacional.

Programa de Vivienda Fiscal

Según el MIDUVI (Vvienda, 2014) el programa de Vivienda Fiscal otorgado por el gobierno, está destinado al personal de las Fuerza Pública, como la Policía Nacional o Fuerzas Armadas, debido a que este grupo de personas son trasladadas dentro del territorio ecuatoriano, el fin de este proyecto es para ellos puedan trasladarse con sus respectivas familias.

Programa Urbanístico Socio Vivienda Guayaquil

El programa es desarrollado por el MIDUVI, y está destinado a ofertar viviendas a los estratos poblacionales que no tienen acceso a créditos hipotecarios debido a su baja capacidad económica. En la Actualidad el programa Socio Vivienda 1 se encuentra finalizado en su totalidad con un total de 2817 viviendas. El Socio Vivienda 2 que proyecta la construcción de 12000 viviendas para el año 2017, el mismo que estará ubicado en noroeste de Guayaquil junto al Proyecto 1.

Programa de Vivienda Rural y Urbana

Según el MIDUVI (Vivienda, 2014) son programas de incentivos para personas de la zona urbana de bajos recursos para vivienda nueva y mejoramiento, que podrán acceder a un bono mediante las tres modalidades que son: Mi primera vivienda, construcción en terreno propio y mejoramiento de vivienda.

También existen programas para las zonas rurales, que son las que se encuentran en recintos, caseríos, comunidades, cooperativas y comunas señaladas por las respectivas municipalidades. El beneficio establece el derecho de vivienda digna con servicios básicos para las familias de áreas marginales del territorio ecuatoriano.

Programa Habitacional “Mi Lote”

Según (Palma, 2015) consiste en terrenos urbanizados con todos los servicios básicos, son programas destinados a la población de la ciudad de Guayaquil que ella o su pareja no cuente con propiedades en la ciudad y que haya vivido al menos 4 años seguidos. Serán entregados aproximadamente lotes ubicadas en la vía a Daule por la Cervecería Nacional, de acuerdo a la demanda el municipio de Guayaquil continuara con demás planes habitacionales.

3.3. Nivel de endeudamiento hipotecario en la ciudad de Guayaquil (situación actual)

El ahorro en la sociedad ecuatoriana no es una virtud que los caracterice, al contrario según (Yepez, 2013), el 41% de los hogares ecuatorianos tienden a consumir y gastar más de lo que les ingresa, lo que conlleva a un nivel de endeudamiento alto en los hogares ecuatorianos. Esto se refleja en el número de créditos otorgados a las familias ecuatorianas, ya que de los \$4.200 millones en 2004, pasaron a ser \$15.700 millones en el 2012, y en este grupo se encuentran las personas que menos ganan.

Una de las causas de la alteración de la estabilidad económica de los habitantes y que hizo que cambie la cultura de las personas de una tendencia de ahorro a una cultura consumista fue la crisis de 1999-2000 en la que el cierre de instituciones financieras conllevó a que muchas personas perdieran sus ahorros, y empezaran a destinar sus ingresos al consumo y no al gastos, por ese pensamiento de inestabilidad en las instituciones financieras del país. El financiamiento de créditos se centra principalmente en la industria, la vivienda y en operaciones de microcrédito.

Según los reportes anuales emitidos por el Banco Central (Ecuador, 2014) , se puede evidenciar que el otorgamiento de créditos ha tenido un crecimiento acelerado en los últimos 5 años, ya que el crecimiento anual es superior al 15%, tendencia que incrementó a partir de la entrada del BIESS en el mercado en el 2009, tal como se mencionó en el capítulo anterior. Adicional a estos puntos, la tasa de desempleo ha disminuido, ya que hay incremento del empleo, esto deriva a que haya una capacidad adquisitiva.

3.4. Análisis de la evolución del sistema financiero y sus créditos hipotecarios de los últimos cuatro años.

Para Valeria Naveda (Ponce, 2014) el sistema financiero ecuatoriano ha tenido una significativa recuperación luego de la crisis financiera nacional que perjudicó a todo el Ecuador a inicios de la dolarización.

Hoy en día, uno de los sectores que más ha aportado a la economía y que a la vez ha sido reconocido como uno de los sectores con mayor actividad en Guayaquil, es el de la construcción, ya que en los últimos cuatro años ha mostrado un mercado potencial manteniendo un crecimiento constante; esto se debe a la cantidad de créditos hipotecarios que se han venido otorgando por las diferentes entidades del sistema financiero.

Alrededor de 79 entidades conforman el sistema financiero en el Ecuador, y hasta el mes de Sep. 2013, según la revista clave, la mayor parte de los activos de este sistema lo representaron los bancos con un 80%, mientras que el 12% las cooperativas. Cabe recalcar que el otorgamiento de créditos tiene

varios fines, sin embargo las cifras para el crédito hipotecario son elevadas y su participación es significativa para el sistema financiero.

A continuación, presentamos cuadro con índices de posicionamiento de destinos de los créditos más comunes, en el que “vivienda” se encuentra con buen posicionamiento.

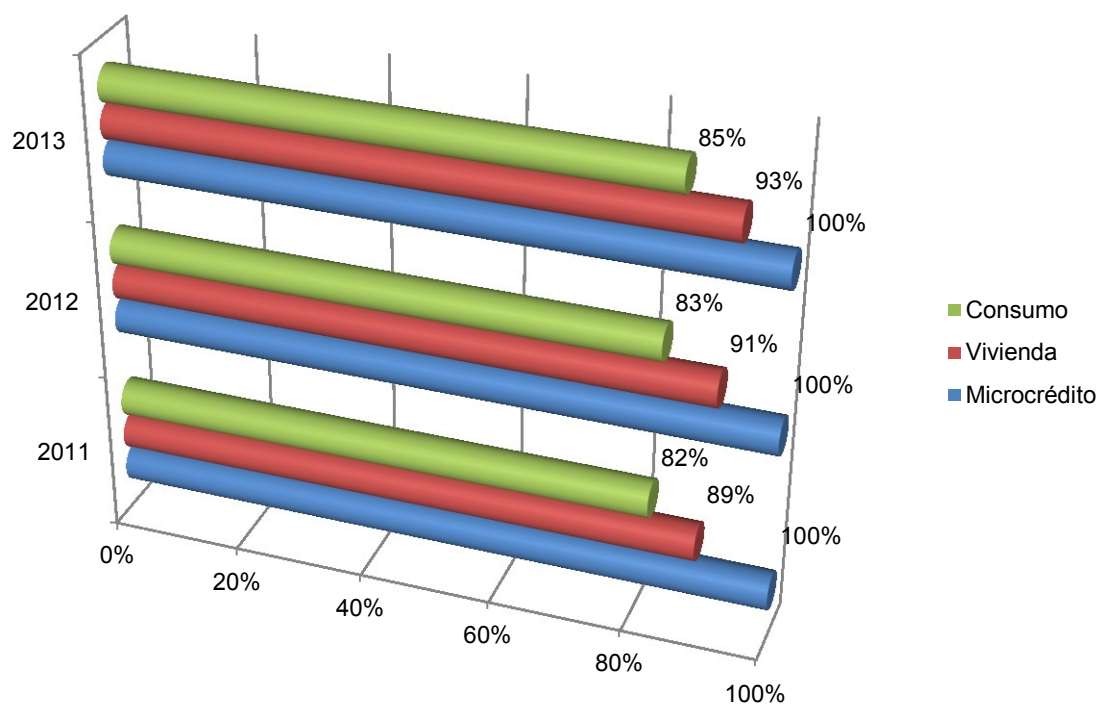


Gráfico 7: Crédito de las instituciones financieras privadas y el Biess

Elaborado: Autores de la tesis

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Cabe destacar que la solicitud estos créditos se ampliaron cuando entra la participación del Biess, disminuyendo notoriamente la participación de los bancos privados ya que se presenta con tasas preferenciales y plazos de financiamiento mayores, características que atraen a una parte de la población guayaquileña que no tenía oportunidades de acceder a este tipo de crédito; por consiguiente el segmento de la construcción también se ve favorecido ya que hay más demanda y nuevos posibles clientes.

A continuación mostramos el siguiente gráfico donde se verifica de manera notoria la reducción de la colocación de créditos hipotecarios por parte de las entidades privadas.

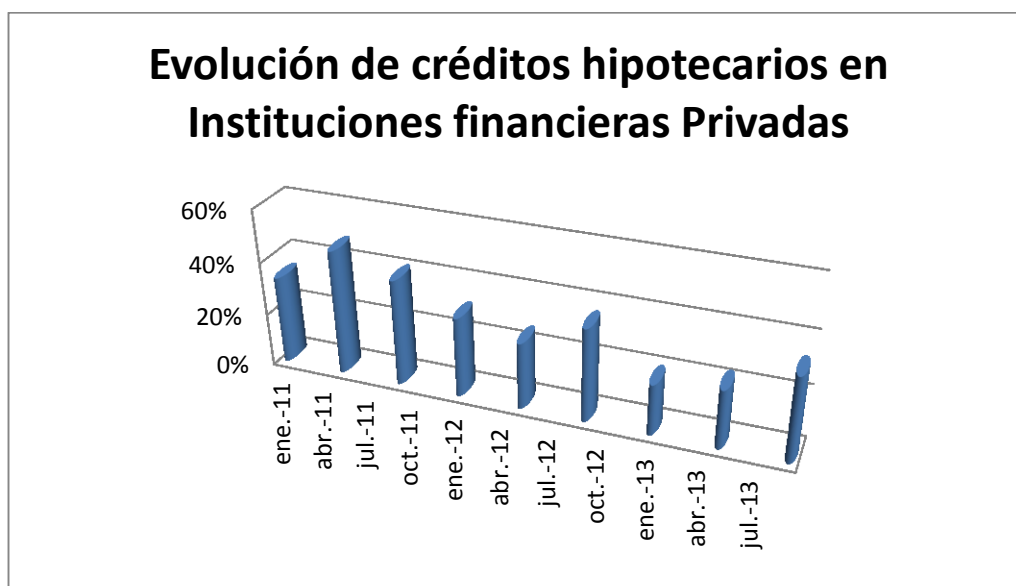


Gráfico 8: Evolución de créditos hipotecarios en Instituciones financieras Privadas.

Elaborado: Autores de la tesis

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Desde que el Biess entra en escenario (2010), se encuentra como el principal emisor de créditos hipotecarios en todo el Ecuador otorgando desde el 2008 el 43% de los créditos hipotecarios, seguido de bancos privados 39%, mutualistas 11% cooperativas 7% y sociedades financieras 0.1%

A continuación, mostramos los resultados de los créditos hipotecarios otorgados tanto por Bancos privados, Cooperativas y sociedades financieras.

Tabla 4: Bancos privados que otorgaron créditos de vivienda durante los años 2008-2013

Bancos privados que otorgaron créditos Hipotecarios	Volumen de crédito (millones) entre los años 2008-2013
Pichincha	850
Pacífico	360
Guayaquil	293
Internacional	199

Produbanco	187
Bolivariano	177
Promerica	150
Rumiñahui	87,4
Loja	76,5
Austro	23
Machala	17,8
Procredit	15,5
DelBank	6,6
Solidario	2,45

Elaborado: Autores de la tesis

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Tabla 5: Mutualistas que otorgaron créditos de vivienda durante los años 2008-2013

Mutualistas que otorgaron créditos Hipotecarios	Volumen de crédito (millones) entre los años 2008-2013
Mutualista Pichincha	561
Azuay	94
Imbabura	7
Benalcazar	4,3

Elaborado: Autores de la tesis

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

3.5. Crecimiento acelerado del otorgamiento de créditos hipotecarios en Guayaquil.

A partir del ingreso del BIESS en el año 2009 al mercado inmobiliario y conforme las nuevas leyes y reformas que se han aplicado, han venido derivando en un impacto positivo en las familias ecuatorianas así como también en las instituciones financieras. Según (Vela, 2012) una de las leyes que pueden afectar en gran parte a la banca ecuatoriana es la ley de los Créditos Hipotecarios, la cual establece que las familias que adquieren su primera casa, solo deberán dejar como garantía la vivienda; es decir, en caso de que el deudor no pueda honrar sus deudas, el usuario entregará el bien a

la institución financiera y la deuda quedará saldada independientemente que el valor de la deuda sea mayor o menor que el valor del bien adquirido.

Debido a las constantes reformas la gran parte de las instituciones financieras se han visto en la obligación de cambiar sus políticas en el otorgamiento de créditos hipotecarios y ser más estrictos al momento de la revisión de los requisitos, inclusive ciertas instituciones financieras están considerando la posibilidad de eliminar los créditos hipotecarios de su cartera de productos.

La Banca Privada a diferencia de las instituciones Públicas presenta más condiciones y son más meticulosos a la hora de otorgar créditos ya que sus parámetros son más estrictos. Por otro lado las instituciones financieras como el BIESS continúan trabajando de la misma manera bajo las mismas condiciones ante la aplicación de cualquier ley, lo que a su vez se puede evidenciar en el porcentaje de colocación de créditos hipotecarios en los cuales el BIESS posee alrededor del 60% del mercado y el 40% restante los comparten las instituciones privadas.

Cabe recalcar que el otorgar préstamos para vivienda constituye una parte importante para el crecimiento económico financiero del país; sin embargo, el otorgamiento acelerado puede ser perjudicial.

3.6. Postura de las instituciones financieras ante los créditos hipotecarios

Institución Financiera del sector privado

Según la entrevista realizada a un experto que es funcionario de una entidad financiera privada, indica que la evolución de los créditos hipotecarios ha experimentado un importante crecimiento tanto en el sector privado como en el público. Por su parte hace referencia a la institución financiera que representa, destaca que esto se debe a uno de sus productos estrellas con más de 15 años de constante evolución en el mercado que capta y satisface las necesidades del sector inmobiliario. También menciona que destinan cerca del 7% de su capital a los créditos para vivienda, y que la tasa de

morosidad que manejan es de 1.2%, la cual es considerada como una cartera con números positivos.

Por otro lado continuando con la entrevista realizada, la institución financiera tiene proyectado para el futuro colocar un mayor número de créditos hipotecarios, esto debido a los factores positivos que ofrece actualmente el sector de la construcción y la vivienda, por lo que consideran que existe un amplio espacio para crecer. Otra de las estrategias que planean implementar es acercarse a un segmento de la población que nunca haya tenido acceso a servicios financieros, es decir el sector desatendido de la población. Considera que la esencia de este negocio se basa en la innovación y anticiparse a las necesidades de la sociedad.

Institución Financiera del Sector público

Según la entrevista realizada a un experto, el cual es funcionario de una institución financiera pública, analiza cuales han sido los factores que permiten que el sector inmobiliario evolucione año tras año. Primero establece que se debe a su constante innovación y la confianza que brindan hacia sus clientes.

El tiempo de ejecución de los créditos ha reducido notablemente de 90 días a 78 días, en el pasado eran largos los procesos y los créditos terminaban atorados en cuellos de botella debido a la falta de cumplimiento de los requisitos. Adicional tienen acuerdos para facilitar los trámites con municipios, estudios jurídicos y constructoras inmobiliarias que permiten optimizar los tiempos de los créditos.

La implementación de nuevas tecnologías es otro factor que también ha ayudado a disminuir los tiempos y han optimizado los procesos, es decir ahora mantienen informados a los solicitantes mediante mensajes a sus celulares para indicarles el estado de su solicitud, esto evita que las personas tengan que acercarse a las oficinas.

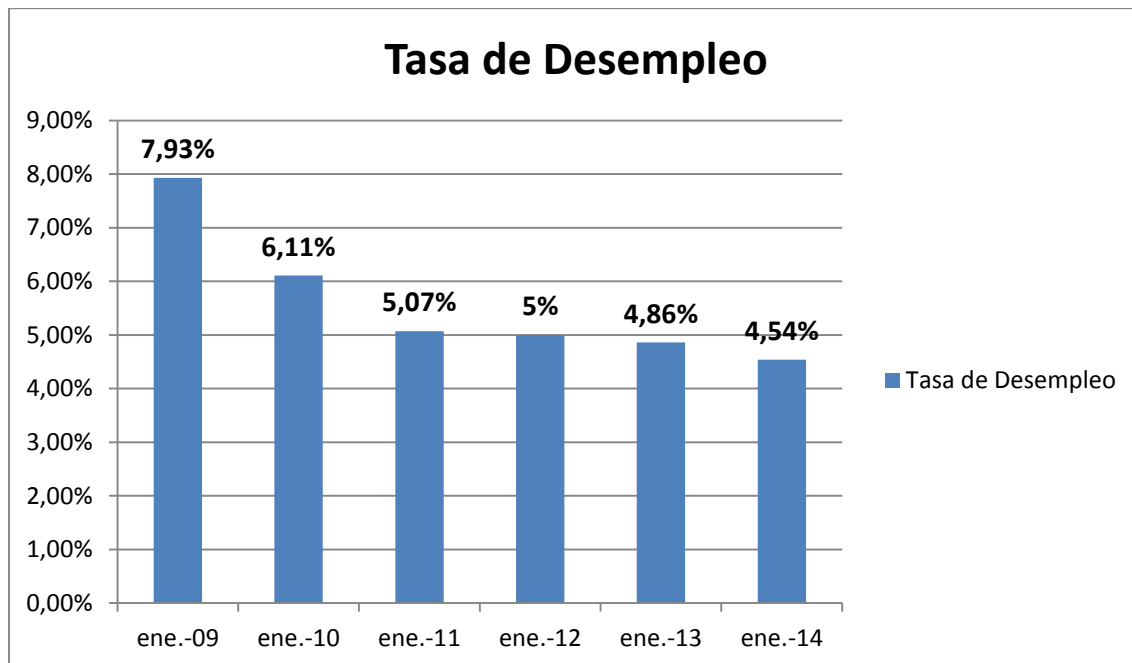


Gráfico 9: Nivel de tasa de desempleo
Elaborado por: Autores de la tesis

Conforme las familias incrementaban su ingreso neto disponible, esta misma población tiene mayor facilidad para acceder a un crédito en las diversas instituciones financieras del país. El que haya un alto índice de endeudamiento en las familias ecuatorianas, no es del todo negativo, ya que este es factor favorable, el problema empieza cuando las familias tienen acceso a varios créditos y el endeudamiento se convierte en sobreendeudamiento, es decir si el cliente accede a una oferta de un segundo crédito, esto puede conllevar a superar su capacidad normal de pago, lo que conlleva a que su endeudamiento personal continúe incrementando y finalmente cae en la morosidad. Según el censo poblacional del 2010 elaborado por (INEC, Resultados del Censo 2010 de Poblacion y Vivienda, 2010) el 8,70% de las familias en Guayaquil actualmente tienen una deuda hipotecaria.

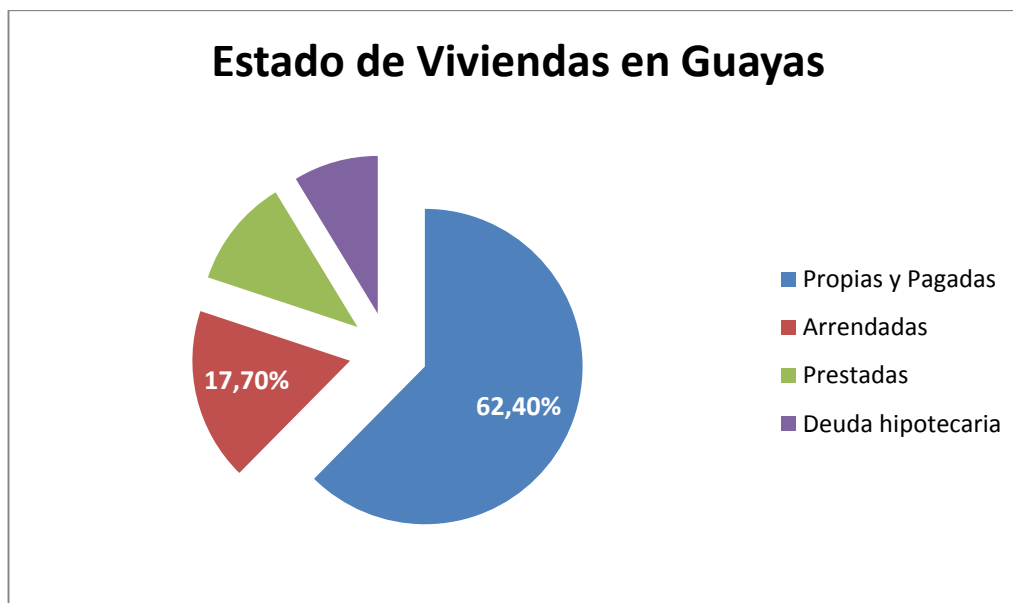


Gráfico 10: Comparativo del estado de viviendas de la Ciudad de Guayaquil
Elaborado por: Autores de la tesis

En el 2012, el Presidente Rafael Correa, reveló que el 41% de los usuarios se encontraba sobre endeudado, este en su gran mayoría se debía a que los bancos se encontraban con exceso de liquidez, por lo que no solo hubo estrictos análisis para el otorgamiento de créditos, sino también para las tarjeas de crédito. En el dicho año se determinó que aproximadamente 400,00 familias se encontraban sobre endeudadas.

3.7. Consecuencias de Caer en una Burbuja Inmobiliaria ¿cómo afecta al país?

Según (Bellod, 2011) la burbuja inmobiliaria es el crecimiento acelerado del precio de un activo que conlleva al colapso el sector inmobiliario, por otro lado toda alza de precios no necesariamente implica la existencia de una burbuja, sin embargo cuando los inversores suben los precios debido a que creen que será mayor el día de mañana y esto no está justificado, es decir simplemente se trata de especulación, entonces si existe una burbuja. Adicional a estos factores encontramos el impulso de la actividad constructora incentivado por los gobiernos.

El sistema financiero ecuatoriano atraviesa por una etapa de estabilidad y progreso en los últimos años. Principalmente el sector inmobiliario ha dado

un giro sin antecedentes, sin embargo también es necesario analizar las posibles consecuencias si no se toma las medidas necesarias que garantice un control adecuado del otorgamiento de créditos hipotecarios. Como por ejemplo según lo explica (Naharro & Vicente Enciso de Yzaguirre (coord.), 2012) , la crisis que se vivió en España, se basó en el auge del sector de la construcción y las actividades inmobiliarias, relacionándolo con la actualidad del Ecuador, es un ambiente similar.

Para que una crisis como la antes mencionada se dé en el Ecuador se necesita de varios detonantes según lo menciona (Prado, 2013), por ejemplo la introducción de incentivos como bajas tasas de interés, la disponibilidad y rápido acceso a los créditos e inestabilidad económica que terminan siendo determinantes de una burbuja.

Otro de los síntomas mencionados es el crecimiento de los precios de las casas, y la inyección de liquidez en el mercado inmobiliario por parte del BIESS. Para evitar una posible crisis, las entidades financieras deben tener controladas sus carteras de clientes, dirigir sus productos a personas que cumplan con el perfil apropiado, y analizar escenarios negativos como el desempleo que afectaría directamente sus carteras.

Las crisis económicas vividas en EEUU y España son ejemplos claros de las malas decisiones tomadas por las instituciones financieras que son los principales actores en el mercado inmobiliario, es decir, no se puede prestar dinero o permitirles un crédito de alto riesgo a personas que no tienen ingresos fijos, ni activos que puedan garantizar el cumplimiento de esta deuda. Como lo menciona (Prado, 2013), las instituciones financieras por satisfacer a una parte de la población que nunca ha tenido oportunidad de acceder a este tipo de créditos, se olvidan de realizar un análisis real, puesto que tienen como principales objetivos ganar posición en el mercado y expandirse a otros segmentos que finalmente conlleven a una eminente crisis.

Las instituciones financieras deben solicitar más información del cliente al momento de otorgar este tipo de créditos, ya que a pesar que la Constitución del Ecuador lo menciona en el art 30. *“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”, no es motivo suficiente para que cualquier ciudadano que entregue los documentos completos en la institución financiera y acceda al crédito hipotecario. Esto, se trata de considerar las realidades de las personas y su capacidad financiera.

Como podemos ver en el siguiente gráfico, es notable el crecimiento acelerado del sector público y el estancamiento del sector privado, esto debido a las bajas tasas de interés que ofrece el BIESS, más los amplios plazos y las facilidades de acceso que brinda, motivo suficiente por la cual esta entidad dirija el mercado inmobiliario.

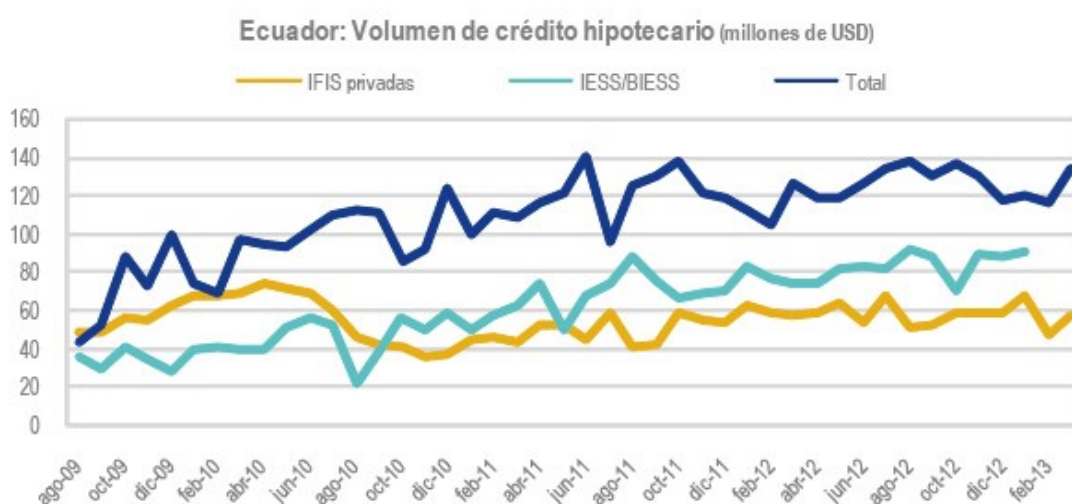


Gráfico 11: Volumen de crédito hipotecario

Fuente: BIESS

Elaborado por: Autores de la tesis.

4. Capítulo IV

(Proceso actual que utilizan los diferentes entes financieros de la ciudad de Guayaquil entes financieros de la ciudad de Guayaquil que brindan este producto)

4.1. *Organismos e instituciones públicas y privadas que otorgan créditos hipotecarios*

Actualmente, acceder a un crédito hipotecario en Guayaquil resulta más sencillo debido a las numerosas ofertas no solo por parte de las instituciones privadas y cooperativas sino también por la participación del estado en este tipo de concesiones.

Lograr tener una vivienda propia, es uno de los objetivos que se consideran primordiales en el listado de muchos guayaquileños. A continuación se presentan las instituciones que facilitan este tipo de créditos.

Instituciones Estatales

Banco del IESS (BIESS).-

Figura 4: Biess Guayaquil



Fuente: Biess.fin.ec

El 8 de diciembre de 2009 nació el Banco del IESS con su primera sesión de Directorio y abrió las puertas los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010.

Acorde a la Ley del Biess, sus funciones más preponderantes son, entre otras, brindar los distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios, quirografarios, entre otros.

Aplican los afiliados, afiliados voluntarios y jubilados.

Condiciones de Financiamiento

Si el valor del avalúo de la vivienda es menor o igual a USD 70,000.00 podrá financiarse el 100%; si es superior a dicho valor, el Biess financiará hasta el 70% del total del bien inmueble y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante.

Plazo Máximo

- Hasta 25 años.
- Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).

Instituciones Privadas.

Bancos.-

Los bancos privados son los que están formados por el capital que aportan accionistas particulares; son el subconjunto más relevante del sistema financiero privado ya que captan a agentes con capacidad de ahorro e inversión. Según el artículo 51 de la ley Sistema Financiero, entre los productos que ofrecen los bancos se encuentran los créditos, los mismos que son otorgados con varias tasas de interés.

En sí, los créditos consisten en ofrecer una cierta cantidad dinero a terceras personas en un tiempo determinado bajo una tasa de interés fija, generándoles una mayor rentabilidad, pero los mismos también representarían un riesgo para la banca si las personas que mantengan créditos se vieran imposibilitados de cancelar sus deudas, y que el banco a su vez no pueda recuperar el valor completo del monto entregado.

En la actualidad son 24 los bancos que constituyen la banca privada. **(Ver anexo 3).**

Cooperativas.-

Las cooperativas son conformadas por personas naturales o jurídicas están encaminadas a satisfacer sus aspiraciones y necesidades económicas, que realizan actividades de trabajo de beneficio social determinando estrategias de viviendas más justas y así conformar nuevos barrios.

Mutualistas.-Las mutualistas tienen como objetivo captar clientes con capacidad de ahorro, los cuales puedan ser sujetos de crédito; especialmente para otorgamientos de créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas o proyectos de construcción.

4.2. Actores que intervienen en el proceso de concesión de crédito hipotecario en Guayaquil.

Bancos e instituciones financieras que ofrezcan créditos hipotecarios:

Los bancos son instituciones financieras en las cuales las personas naturales y jurídicas ponen en custodia su dinero, ofreciéndoles una tasa determinada de rentabilidad por el monto que deseen depositar en sus cuentas de ahorros.

La Superintendencia de Bancos y Seguros es la entidad encargada de regular a estas instituciones para llevar un control y que se respeten tanto los derechos de los usuarios como el de los bancos.

Estas entidades a su vez son de gran importancia tanto para los constructores de las unidades inmobiliarias como para los solicitantes de los créditos hipotecarios, ya que mediante el flujo que ofrece los constructores pueden llevar a cabo sus proyectos y los solicitantes de créditos pueden acceder a las unidades habitacionales.

Constructores Inmobiliarios: Son aquellas empresas que se dedican a la construcción de materia prima a productos terminados, los mismos que pueden ser de obras públicas y privadas, producto de estas construcciones se encuentran las casas, edificios, calles, etc.

Clientes como personas Naturales y Jurídicas: Son aquellos sujetos de créditos de la ciudad de Guayaquil, que están interesados en la adquisición de unidades habitacionales, pueden adquirirlas directamente con la inmobiliaria o mediante créditos hipotecarios.

4.3. Etapas en la concesión de un crédito hipotecario.

Conforme a lo consultado a varios oficiales de crédito en los principales bancos de la ciudad de Guayaquil (Banco del Pacífico: Antonieta Porras, Oficial de crédito) (Banco del Austro: Andrea Basantes, Oficial de crédito)(Banco de Guayaquil: Andrea Sánchez, oficial de crédito), se pudieron obtener los tiempos y procesos que toman para obtener un crédito hipotecario, los mismos que se detallan de la siguiente manera:

Como principal función el solicitante debe entregar la solicitud de crédito y demás requisitos suplementarios, los mismos son enviados al departamento de riesgos para que sean analizados y se compruebe la licitud de los mismos en un tiempo aproximado de 72 horas laborables,

Luego este departamento deberá presentar un informe en el cual se describe si el postulante aplicaría o no para el crédito hipotecario y si es que el banco está interesado en aceptar o no la garantía real según la ubicación y valorización del inmueble.

Posterior a este informe el comité del banco junto con el avalúo del bien, realizado por un perito evaluador aprobado por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, el comité decidirá si al Banco le conviene o no aceptar como garantía este inmueble, este proceso toma alrededor de una semana, posterior a esto se llevan los documentos pertinentes al Registro de la propiedad para instrumentar la hipoteca a favor del banco, este trámite toma aproximadamente tres semanas y media, una vez culminado se procederá con la firma de los documentos para el desembolso del crédito de la unidad habitacional. Es decir que el tiempo estimado para el desembolso de un crédito hipotecario es de un mes; siempre y cuando todos los documentos

estén correctos sin ninguna observación, si es que estos tienen alguna objeción tomará más tiempo.

Para los bancos más pequeños puede tomar un tiempo más prolongado, es decir casi un mes para el desembolso del crédito, debido a que cuentan con menos personal para darle seguimiento a las solicitudes de créditos.

El diario El Mercurio (Guzman, 2014) describe que para la concesión de un crédito hipotecario con Banco del Instituto de Seguridad Social es de 180 días, toma aproximadamente este tiempo debido a la gran cantidad de solicitudes que se reciben a diario. En una de las Sabatinas dictadas por el Presidente de la República ofreció una reforma legal para disminuir el tiempo del desembolso de este tipo de créditos disminuyéndolos a 89 días, la idea que surgió es de entregar los créditos con firma de mutuos, y que los promotores registrados en el BIESS interesados en la venta de sus unidades habitacionales asuman los trámites hipotecarios para aminorar el tiempo del desembolso, cabe recalcar que el BIESS no asume los gastos legales y notariales, sino que los financia al monto total de la deuda.

4.4. Proceso y toma de decisiones crediticias

Según la entrevista a un oficial de crédito de una institución bancaria (Palacios, 2015) nos informó que el proceso y las decisiones crediticias dependen del comité o de las personas autorizadas para asumir la responsabilidad de aprobar y rechazar los créditos a los sujetos que los soliciten, el tiempo que toma depende de la institución ya que cada quien maneja sus parámetros y tiempo pero nos indica que por lo general la toma de estas decisiones no toma más de 3 días laborables.

4.4.1. Parámetros que utilizan las instituciones para aprobar o rechazar un crédito

Las instituciones encargadas de ofrecer los créditos utilizan varios parámetros y filtros para asegurarse que la información proporcionada por los solicitantes sea verídica y legal. Según la enciclopedia Eumed (Peña, 2011), la función del departamento de riesgo de conocer al cliente mediante un minucioso análisis,

revisando los estados financieros, y los demás documentos que demuestren los ingresos y gastos de los clientes para así confirmar su capacidad de pago y el impacto que ocasionará en el cliente al momento de otorgarle el crédito.

A continuación se describe el orden que se debería tomar al momento de realizar el informe de aprobación del crédito:

1. Revisión de la solicitud de crédito: en esta etapa se revisa que la solicitud esté debidamente firmada y que la información proporcionada esté sustentada.
2. Revisión de la descripción para que será utilizada el monto del crédito.
3. Recolección de la documentación que sustente los ingresos y gastos, una vez que los valores estén claros se confirma en el buró crediticio.
4. Se procede a confirmar la información entregada, con llamadas y visitas de campo.
5. Una vez que se ha verificado toda la información se realiza un informe en el cual se indica si es que el cliente aplica o no para el crédito.

Es muy importante verificar la información de la documentación y revisar si los documentos son válidos en las instituciones que fueron emitidos, esto para evitar fraudes y lavado de activos.

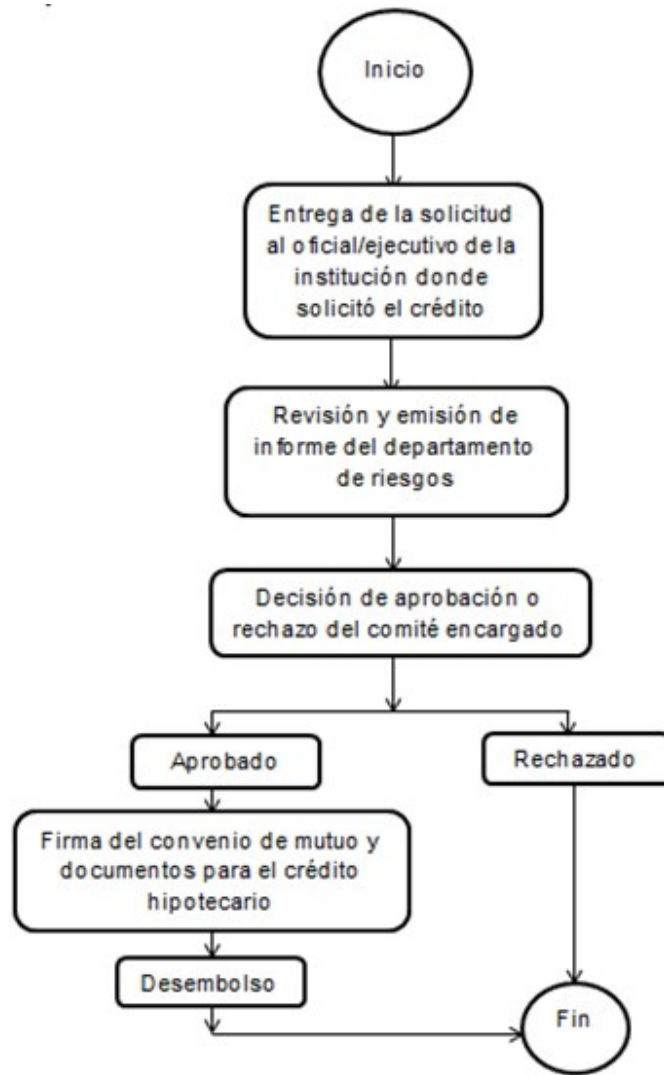


Gráfico 12: Diagrama de Flujo de los parámetros para crédito hipotecario
Elaborado por: Autores de la tesis

5. Capítulo V

(Propuesta de perfil del sujeto para crédito hipotecario)

5.1. Criterios a considerarse como propuesta de perfil para una persona sujeta de crédito analizando ventajas y desventajas tanto para el sector financiero, como para la población.

En la entrevista realizada a un ex empleado de una institución bancarias del país Ing. Juan Javier Espinoza (Espinoza, 2015) nos explicó que dentro de la banca existen instituciones con exceso de liquidez, lo cual ocasionan que entreguen crédito sin un minucioso análisis para determinar a las personas que verdaderamente aplican para cualquier tipo de crédito. Adicionalmente nos explicó que el nivel de endeudamiento de las familias por obtener créditos sin el debido análisis ha ido incrementado en gran cantidad ya que en el momento en que los oficiales de negocios presentaban a su postulante para el crédito, indicaban que conocían a estas personas y que confiaban en que cancelarían los créditos puntualmente, para así poder comisionar y colocar créditos dentro de la institución.

Volumen de crédito desde el 2008-2013

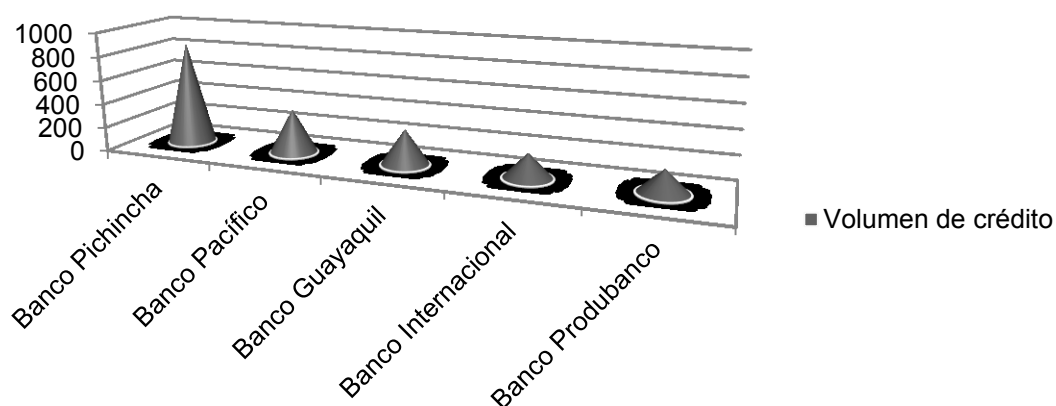


Gráfico 13: Volumen de créditos 2008-2013

Elaborado por: Autores de la tesis

5.2. Propuesta perfil persona apta para crédito hipotecario.

Conforme a lo investigado en esta tesis, se ha tomado en cuenta los aspectos más importantes para poder calificar a un crédito hipotecario, los cuales se detallan a continuación:

De acuerdo a la propuesta de perfil, consideramos que las personas que se postulan para un crédito hipotecario deberán ser personas que sean dependientes o que tengan un negocio en el que se demuestre que sus ingresos son factibles para cubrir el valor de los dividendos, por supuesto depende del monto que solicitan. Estos ingresos que perciban, deberán ser sustentados a través de todos los documentos y vías probables; sin embargo en la parte del sector financiero, también se deberán tomar en cuenta factores de mucha influencia como el plazo, porcentaje de financiación y la tasa de interés fijada.

A lo largo de esta investigación, se ha podido confirmar que existe un crecimiento acelerado de los créditos; sin embargo es posible plantear ciertas ideas para conducir a un buen manejo de este otorgamiento de préstamos sin que el déficit habitacional aumente. Es decir, que ambas partes (sector financiero y población con deseos de adquirir una vivienda) salgan favorecidas.

Capacidad de Pago: el sujeto de crédito deberá tener un ingreso promedio, de la cual se genere su capacidad de endeudamiento o pago. La capacidad de pago es un porcentaje de los ingresos mensuales netos. Hoy en día el porcentaje con el que las entidades califican a una persona es que únicamente el 40% de sus ingresos se encuentren comprometidos con deudas. De acuerdo a nuestro criterio, podríamos reducir ese porcentaje a un 35%, Es decir, que una familia necesita disponer, como mínimo, del 65% de sus ingresos netos mensuales para poder comer, vestirse, pagar las facturas y, con un poco de planificación, ahorrar algo cada mes.

Así mismo, una de las ventajas que mantendrán las personas que se apeguen a este perfil, gozarán de tasas preferenciales, como las que hoy en día se

encuentran posicionadas en el sistema financiero, las mismas que parten de 4%, así como también el plazo de pago, que supera los 20 años.

Esto desarrolla al sector inmobiliario y la economía del país; sin embargo para evitar que existan inconvenientes que puedan repercutir o desacreditar la economía de Ecuador, será importante establecer parámetros que inducen al riesgo, por ejemplo el porcentaje de financiación.

Hoy en día el Biess puede financiar hasta el 100% de las vivienda. Sin embargo, sería factible modificar el monto de financiación a un estimado de 80%. Es decir, se proporciona el crédito por el 80% de la vivienda, quedando un 20 % como aporte del cliente que no solo determinará su capacidad de pago; sino también sirve de garantía para que dicha persona termine de pagar su pagar su deuda.

Estabilidad laboral: el postulante si es dependiente, deberá mantener una estabilidad laboral en el mismo establecimiento por al menos un año y al menos 3 años en un trabajo anterior, mediante afiliación al IESS. Si el cliente es independiente, deberá mantener RUC o RISE con una vigencia de dos años activos, en los cuales deberá presentar las declaraciones mensuales para poder verificar sus ingresos y gastos.

Opciones de financiamiento por parte de las instituciones financieras: en este aspecto es muy importante que las instituciones al momento de calificar la capacidad de pago del postulante, deben revisar muy minuciosamente las deudas vigentes que el cliente mantiene a la fecha de solicitar el crédito hipotecario, ya que se debe evitar que el cliente caiga en sobreendeudamiento, si bien es cierto para muchas instituciones es importante ingresar un promedio de créditos mensualmente para cumplir con una meta, pero no están viendo el lado negativo que esto conlleva que es caer en un círculo vicioso de seguir solicitando créditos en otras instituciones para cubrir los valores de los créditos anteriores, más que todo en los créditos hipotecarios ya que es una deuda a largo plazo.

El objetivo de esto es que las instituciones crediticias solo ofrezcan un nuevo crédito para capital de trabajo y que así en forma de resultado el cliente vuelva

a tener un flujo que lo ayude a cubrir las deudas, pero en el caso de clientes que deseen adquirir créditos de consumo o personales no deberían ser aprobados ya que lo único que ocasiona es el sobreendeudamiento a largo plazo.

Conclusiones

Mediante esta investigación se puede demostrar que la economía del Ecuador goza de estabilidad y buena salud económica a lo largo de la última década, en comparación a la situación que se vivió en la década de los 90. Si bien es cierto el país ha sufrido importantes cambios estructurales, que han derivado en resultados positivos y negativos para los que conforman la comunidad.

De acuerdo a los resultados alcanzados, uno de los factores que influyen en la evolución de los créditos hipotecarios es que en el Ecuador en comparación con otros países de la región, incluso países de otros continentes posee políticas flexibles para la parte deudora y estricta para la parte acreedora en cuanto al otorgamiento de créditos hipotecarios. En la ciudad de Guayaquil es donde más se acceden a este tipo de financiamientos. Debido a esto, las personas consideran que actualmente es el mejor momento para comprar viviendas ya que existe protección para los compradores, sin embargo es necesario analizar bien estos factores y el crecimiento acelerado de créditos hipotecarios ya que sin un control acertado la crisis inmobiliaria puede ser una consecuencia inminente.

Por otro lado, de acuerdo al análisis se consideran que hay factores claves que han marcado el mercado inmobiliario como es el ingreso del BIESS, motivo importante del crecimiento de créditos hipotecarios otorgados, así como también el planteamiento de nuevas leyes que hace atractivo el hecho de acceder a un crédito. Esta es una de las razones principales por lo cual es llamativo acceder a un crédito es el deseo de todo ser humano de tener acceso a una casa propia, una vivienda digna que luego pasara a ser un patrimonio de las familias.

Existen muchas facilidades para acceder a créditos hipotecarios para la clase media, que antes encontraba difícil acceder a uno, aunque la clase media no es la única beneficiada con los créditos hipotecarios ya que al investigar el proceso actual para el otorgamiento de estos créditos por parte de las diferentes entidades financieras, se determina que toda persona con capacidad de pago, puede acceder al mismo, independientemente del valor de sus ingresos. A esto hay que sumarle que existen proyectos habitacionales

por parte del gobierno y los municipios para la población desatendida del país, que al día de hoy también tienen posibilidades de tener una vivienda y de formar parte de una comunidad.

Es importante también considerar que el mercado inmobiliario ha evolucionado conjuntamente con el otorgamiento de estos créditos ya que al existir más oferta de viviendas, la población tiene más oportunidades de acceder a una; es por esto que se considera que el mercado inmobiliario influye mucho en el nivel de endeudamiento que existe en la población guayaquileña.

Recomendaciones

Para acceder a un crédito hipotecario no debería tratarse solo de completar los requisitos y aprobar en las dependencias de las Instituciones Financieras. Es importante que las instituciones financieras y solicitantes tomen conciencia de la importancia de entregar y adquirir una deuda de esta magnitud en la que el nivel de endeudamiento es un factor clave. Para aportar al continuo crecimiento de la economía y desarrollo de habitacional de la ciudad de Guayaquil exponemos las siguientes recomendaciones y planteamos un perfil que ayudara a reducir el nivel de endeudamiento de los habitantes.

- Los Guayaquileños deben tener conocimiento sobre cuál es su real capacidad de pago al momento de adquirir una deuda, ya que en ocasiones los mismos son sujetos de alteraciones en la documentación requerida para los préstamos para poder acceder de una forma más fácil a este tipo de créditos.
- El Gobierno ecuatoriano debe regular el otorgamiento de créditos hipotecarios, los mismos deben tener montos y número de créditos máximos, no solo aplicando leyes para el sector privado, sino para el sector público también, ya que ellos colocan más del 60% de los préstamos hipotecarios en el año, es evidente que cada año son más las personas que tienen acceso a este financiamiento.
- Es necesario infundir políticas de ahorro en los ciudadanos, cambiar la cultura consumista por una más orientada al ahorro, ya que si bien es cierto, el país cuenta con estabilidad económica, no es garantía de que podamos caer en una crisis, que a su vez derivaría en una burbuja inmobiliaria como sucedió en España y Estados Unidos.

- Las instituciones financieras tanto públicas como privadas deberían realizar una revisión exhaustiva al momento de otorgar créditos. Es necesario que haya una reforma interna en los métodos que se usan, ya que los procesos establecidos no avalan que el beneficiario del crédito vaya a honrar la deuda. Por tal motivo, hemos procedido a analizar una nueva propuesta para un perfil sujeto de crédito que pueda ser de ayuda y aporte para el sector financiero guayaquileño y por ende a la economía de Ecuador, donde se sugiere una medición de la capacidad de pago, nivel de endeudamiento y documentos que al presentarse, soporten una persona apta para el otorgamiento de dicho crédito.

6. Bibliografías

- Basantes, A. (10 de Diciembre de 2014). Tasa de morosidad. (O. Gonzalez, Entrevistador)
- Construcción, C. C. (2014). *Evolución del Mercado de Vivienda en el Ecuador y Prospectiva de la Vivienda de Interés*. Guayaquil.
- construcción, C. C. (2014). *Evolución del Mercado de Vivienda en el Ecuador y Prospectiva de la Vivienda de Interés*. Guayaquil.
- Daniel, B. J. (2007). Marketing de Clientes ¿Quién se ha llevado a mi cliente? En B. J. Daniel. España: Segunda Edición.
- Ecuador, B. C. (20 de Diciembre de 2014). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 10 de Enero de 2015, de <http://www.bce.fin.ec/index.php/publicaciones-de-banca-central3>
- Eduardo Cerdas, F. J. (20 de Agosto de 2006). *Aula de Economica*. Recuperado el 13 de Diciembre de 2014, de <http://www.auladeeconomia.com/articulosot-14.htm>
- Espinoza, J. J. (19 de Enero de 2015). Recomendaciones para otorgar créditos. (O. G. Palacios, Entrevistador)
- Forstmann, A. (1960). Dinero y Credito. En A. Forstmann, *Dinero y Credito* (pág. 27). Buenos Aires: El Ateneo.
- Gomez, R. (29 de Enero de 2004). *Evolucion Cientifica y Metodologia de la Economica*. Recuperado el 14 de Noviembre de 2014, de <http://www.eumed.net/coursecon/libreria/rgl-evol/index.html>
- Guzman, A. (05 de Mayo de 2014). Ofrece mermar tiempo para créditos del Biess. pág. 13.
- INEC. (30 de Diciembre de 2010). *Resultados del Censo 2010 de Poblacion y Vivienda*. Recuperado el 10 de Enero de 2015, de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/guayas.pdf>
- INEC. (20 de Enero de 2011). *Estadísticas Sociales*. Recuperado el 12 de Diciembre de 2014, de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/pobreza/>
- INEC. (2013). *Encuesta nacional de ingresos y gastos de los hogares urbano y rurales*. Guayaquil.
- Maslow, A. (1943). La teoría de la motivación humana. En A. Maslow.
- Maslow, A. (20 de Julio de 1943). *Motivacion y Personalidad*. Recuperado el 15 de Noviembre de 2014, de

<http://books.google.com.ec/books?hl=es&id=8wPdJ2Jzqg0C&q=necesidades+de+maslow#v=snippet&q=necesidades%20de%20maslow&f=false>

- McKinnon, R. (13 de Junio de 1973). Dinero y Capital en el Desarrollo Economico. En R. McKinnon, *Dinero y Capital en el Desarrollo Economico* (pág. 55). Mexico: Centro de Estudios Monetarios Latinoamericanos. Recuperado el 8 de Noviembre de 2014, de http://books.google.com.ec/books/about/Dinero_y_capital_en_el_desarrollo_econ%C3%B3.html?id=4quRAAAIAAJ&redir_esc=y
- Mendoza, E. (21 de Noviembre de 2002). *Revista Juridica*. Recuperado el 12 de Diciembre de 2014, de http://www.revistajuridicaonline.com/index.php?option=com_content&task=view&id=162&Itemid=27
- Palacios, D. (10 de 01 de 2015). Proceso y toma de decisiones crediticias. (O. Gonzalez, Entrevistador)
- Palma, C. (18 de Marzo de 2015). Funcionario Publico (M.I. Muncipalidad de Guayaquil). (O. Gonzalez, Entrevistador)
- Peña, Á. G. (12 de Octubre de 2011). *Eumed.net*. Recuperado el 1 de Febrero de 2015, de http://www.eumed.net/libros-gratis/2011d/disenio_procedimiento.html
- Ponce, C. (2014). Comportamiento de los créditos . *Bienes raices*, 12.
- Ruiz, W. B. (10 de Julio de 2012). *Educandonos en el Ambito Economico*. Recuperado el 14 de Diciembre de 2014, de <http://ambitoeconomico.blogspot.com/2012/07/la-inflacion-en-el-ecuador.html>
- Samuelson, P. (2005). Economia. En P. Saumelson, *Economia* (pág. 37). Madrid: Interamericana de España.
- Soria, L. (2013). ¿Cómo comprar una casa con un préstamo hipotecario del BIESS? *Reivax*, 32.
- Sornoza, J. B. (5 de Mayo de 2009). *Auditoría Especial a los Ingresos y Gastos del Miduvi*. Recuperado el 13 de Noviembre de 2014, de <http://repositorio.utm.edu.ec/bitstream/50000/757/1/TESIS%20MIDUVI.pdf>
- Stiglitz, J. (2006). Como hacer que funcione la Globalizacion. En J. Stiglitz, *Como hacer que funcione la Globalizacion* (pág. 440). Indiana: Taurus.
- Vela, C. (20 de Julio de 2012). *Revista Clave*. Recuperado el 13 de Enero de 2015, de http://www.clave.com.ec/690-Nueva_Ley_de_Cr%A9dito_Hipotecario_su_impacto_en_el_Sector_Financiero.html
- Velez, I. (3 de Enero de 2015). Concepto de avalúo. (O. González, Entrevistador)


Vivienda, M. d. (25 de Diciembre de 2014). *Proyecto de Vivienda Manuela Espejo*. Recuperado el 12 de Febrero de 2015, de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/proyecto-manuela-espejo/>

Vvienda, M. d. (15 de Diciembre de 2014). *Programa de Vivienda Urbana y Rural*. Recuperado el 12 de Febrero de 2015, de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/programa-de-vivienda-urbana/>


Yepez, F. (2013). *Ingresos y Gastos de las Familias en Ecuador*. Quito.

7 Anexos

Anexo 1: Préstamos otorgados por el Biess

 PRESTAMOS HIPOTECARIOS BANCO DEL IEES* OCT 2010 - DIC 2014 NUMERO DE OPERACIONES NETAS								
MES	Vivienda Terminada	Construcción de Vivienda	Remodelación y Ampliación	Sustitución de Hipoteca / Compra Cartera	Terrenos y Construcción	Otros Bienes Inmuebles	Vivienda Hipotecada	TOTAL
oct-10	454	133	17					604
nov-10	770	263	45	28				1.106
dic-10	947	341	56	385				1.729
ene-11	914	314	59	120				1.407
feb-11	1.078	326	50	177				1.631
mar-11	927	395	45	69				1.436
abr-11	1.104	382	32	95	1			1.614
may-11	1.074	350	39	211	27			1.701
jun-11	1.362	394	36	22	98			1.912
jul-11	887	427	24	75	111			1.524
ago-11	1.221	476	39	28	129			1.893
sep-11	1.352	474	38	6	125	13		2.008
oct-11	1.580	557	46	19	172	9		2.383
nov-11	1.309	559	32	31	192	10		2.133
dic-11	1.149	515	21	27	152	6		1.870
ene-12	1.157	572	19	9	153	9	1	1.920
feb-12	1.216	501	19	18	145	19	4	1.922
mar-12	1.436	548	24	6	171	20	5	2.210
abr-12	1.299	580	15	14	161	16	3	2.088
may-12	1.254	496	16	9	191	5	14	1.985
jun-12	1.185	504	15	17	216	17	9	1.963
jul-12	1.356	549	17	3	300	14	1	2.240
ago-12	1.397	507	21	8	272	11	10	2.226
sep-12	1.396	346	17	18	224	10	25	2.036
oct-12	1.540	562	21	15	306	19	26	2.489
nov-12	1.508	462	29	29	245	12	16	2.301
dic-12	1.123	458	10	52	165	6	34	1.848
ene-13	1.326	575	10	135	242	19	20	2.327
feb-13	1.412	479	10	58	232	17	76	2.284
mar-13	1.446	533	15	71	225	14	77	2.381
abr-13	1.442	538	23	80	265	11	72	2.431
may-13	1.525	514	12	28	323	12	32	2.446
jun-13	1.403	438	14	59	255	14	47	2.230
jul-13	1.366	442	13	39	251	11	66	2.188
ago-13	1.850	562	9	47	374	10	67	2.919
sep-13	1.612	450	10	26	342	11	39	2.490
oct-13	1.630	418	4	54	322	11	51	2.490
nov-13	1.728	557	11	41	391	24	65	2.817
dic-13	1.096	334	3	26	231	6	34	1.730
ene-14	1.865	585	6	31	417	18	68	2.990
feb-14	845	212	8	13	155	5	29	1.267
mar-14	1.480	396	10	15	284	17	52	2.254
abr-14	1.206	398	6	21	237	13	51	1.932
may-14	1.416	363	11	25	247	16	54	2.132
jun-14	1.602	457	3	22	373	16	69	2.542
jul-14	1.681	495	5	24	369	17	139	2.730
ago-14	1.947	377	8	20	352	19	192	2.915
sep-14	2.009	429	7	23	338	11	95	2.912
oct-14	1.910	347	7	6	332	10	56	2.668
nov-14	1.555	341	9	16	275	15	81	2.292
dic-14	1.887	404	3	21	354	11	76	2.756

Anexo 2: Valores en dólares de los préstamos otorgados por el Biess

		PRESTAMOS HIPOTECARIOS BANCO DEL IESS* OCT 2010 - DIC 2014 VALOR TRANSFERIDO NETO (Miles de USD)						
MES	Vivienda Terminada	Construcción de Vivienda	Remodelación y Ampliación	Sustitución de Hipoteca	Terrenos y Construcción	Otros Bienes Inmuebles	Vivienda Hipotecada	TOTAL
oct-10	19.108,3	1.978,5	253,3					21.340,1
nov-10	32.669,4	3.344,4	799,9	750,3				37.564,0
dic-10	39.465,0	4.382,5	1.078,9	10.572,2				55.498,6
ene-11	39.969,8	4.330,4	895,1	3.832,4				49.027,7
feb-11	47.304,7	4.487,9	767,6	5.460,2				58.020,4
mar-11	41.003,3	5.389,7	724,7	2.044,5				49.162,1
abr-11	48.657,4	5.249,5	472,4	2.557,8	87,3			57.024,3
may-11	48.425,4	4.784,0	673,2	7.405,6	707,2			61.995,4
jun-11	63.286,5	6.032,1	659,1	875,3	2.090,3			72.943,4
jul-11	38.088,8	6.148,7	436,5	2.483,7	1.864,5			49.022,3
ago-11	56.840,8	6.765,3	582,5	1.005,3	2.532,4			67.726,3
sep-11	62.377,8	7.315,6	579,2	109,6	2.623,5	468,0		73.473,7
oct-11	74.348,5	8.312,8	768,1	430,3	3.321,2	317,6		87.498,6
nov-11	61.557,7	8.115,7	501,1	787,9	3.796,0	452,9		75.211,3
dic-11	53.072,3	7.640,6	346,9	788,6	3.212,6	247,4		65.308,5
ene-12	55.814,5	8.244,0	394,0	224,4	3.291,6	388,2	16,1	68.372,7
feb-12	57.457,4	7.496,3	324,4	593,7	2.513,4	639,2	175,7	69.200,1
mar-12	68.559,6	8.427,8	482,8	126,4	3.795,3	854,7	468,4	82.715,0
abr-12	62.461,3	9.108,9	233,8	560,6	3.165,5	772,3	121,4	76.423,8
may-12	59.831,5	7.678,9	297,3	456,6	3.891,9	219,9	991,4	73.367,5
jun-12	58.819,6	7.802,2	196,2	847,7	4.184,6	650,1	492,9	72.993,5
jul-12	65.984,0	8.572,9	254,2	95,9	5.810,9	569,3	33,7	81.320,9
ago-12	67.539,0	7.785,4	353,5	277,5	4.950,4	386,6	589,2	81.881,6
sep-12	68.175,6	5.770,2	200,8	875,5	4.228,4	364,1	1.260,8	80.875,5
oct-12	73.302,5	8.732,1	356,7	613,7	5.570,9	1.028,1	1.813,6	91.417,5
nov-12	72.453,8	6.873,0	438,0	1.188,5	4.732,4	299,9	1.228,5	87.214,0
dic-12	55.560,7	6.775,1	131,4	1.911,1	3.396,0	273,0	1.953,9	70.001,1
ene-13	67.952,0	8.928,9	173,3	4.619,4	4.801,2	1.175,6	977,0	88.627,4
feb-13	67.578,1	7.041,9	156,2	1.970,6	5.268,5	712,3	4.319,8	87.047,3
mar-13	69.569,7	7.767,0	225,8	2.675,5	4.591,6	458,9	4.238,2	89.526,8
abr-13	71.088,8	7.971,5	429,1	3.480,4	4.881,0	617,5	4.667,9	93.136,2
may-13	72.053,8	7.237,8	206,3	970,9	6.412,3	686,7	1.120,8	88.688,7
jun-13	69.146,8	6.309,8	230,8	1.995,9	5.105,6	702,5	2.055,6	85.547,1
jul-13	67.667,0	6.418,1	236,1	1.378,1	4.262,9	447,8	2.872,0	83.282,0
ago-13	87.258,6	8.275,7	108,8	1.792,5	7.637,4	411,5	2.988,8	108.473,3
sep-13	82.597,4	6.194,6	155,0	734,4	6.793,8	680,1	1.964,1	99.119,3
oct-13	83.747,8	5.950,1	107,6	2.099,0	5.994,3	471,9	2.979,0	101.349,8
nov-13	88.051,2	7.925,1	168,3	1.198,8	7.602,1	1.152,1	2.928,8	109.026,3
dic-13	54.215,8	5.041,5	70,4	1.097,6	4.443,3	188,8	2.212,9	67.270,3
ene-14	91.830,7	7.926,4	107,1	1.039,9	7.859,0	745,7	3.060,1	112.568,8
feb-14	41.360,2	2.900,4	162,0	626,0	3.302,8	203,1	1.075,6	49.630,2
mar-14	76.310,2	5.826,6	226,3	602,9	5.281,8	799,0	2.647,7	91.694,4
abr-14	59.864,0	5.785,1	137,5	686,4	5.313,5	539,4	2.450,5	74.776,5
may-14	68.889,9	5.461,3	207,1	952,7	5.436,8	702,3	2.462,4	84.112,6
jun-14	83.288,7	6.736,5	58,3	928,3	7.606,1	449,9	2.876,7	101.944,4
jul-14	87.818,1	7.240,8	71,8	1.050,4	8.754,2	950,5	7.316,2	113.202,0
ago-14	95.828,8	5.507,7	126,1	605,7	7.340,9	889,9	8.165,5	118.464,7
sep-14	102.332,7	6.293,5	159,2	976,5	7.031,2	576,5	3.873,7	121.243,4
oct-14	93.077,6	5.429,8	123,4	265,9	7.236,5	385,4	2.343,4	108.861,9
nov-14	77.773,6	5.056,0	205,6	681,7	6.963,9	938,5	3.249,9	94.869,4
dic-14	99.507,3	6.121,9	66,5	856,4	8.900,4	460,5	3.298,2	119.211,3

* En estos valores no se encuentran incluidos los gastos legales y de avalúo.

Anexo 3: Listado de Bancos ecuatorianos

Ranking	Banco	Fundación	Tipo de banco
1	Banco Pichincha	1906	Banco privado nacional
2	Banco del Pacífico	1972	Banco estatal
3	Banco Guayaquil	1923	Banco privado nacional
4	Produbanco	1978	Banco privado nacional
5	Banco Bolivariano	1979	Banco privado nacional
6	Banco Intemacional	1973	Banco privado nacional
7	Banco del Austro	1977	Banco privado nacional
8	Banco Promerica (Ecuador) - Antes: Banco MM Jaramillo Arteaga	1985	Banco privado nacional
9	Banco de Machala	1962	Banco privado nacional
10	BGR	1988	Banco privado nacional
11	Citibank (Ecuador)	1965	Banco privado extranjero
12	Banco ProCredit (Ecuador)	2002	Banco privado nacional
13	UniBanco	1979	Banco privado nacional
14	Banco Solidario	1996	Banco privado nacional
15	Banco de Loja	1968	Banco privado nacional
16	Banco Territorial	1886	Banco privado nacional
17	Banco Coopnacional	1985	Banco privado nacional
18	Banco Amazonas	1975	Banco privado nacional
19	Banco Capital	2007	Banco privado nacional
20	Banco D-MIRO	2010	Banco privado nacional
21	Banco Finca	2004	Banco privado nacional
22	Banco Comercial de Manabí	1980	Banco privado nacional
23	Banco COFIEC	1995	Banco privado nacional
24	Banco del Litoral	1990	Banco privado nacional
25	Banco Delbank	2004	Banco privado nacional
26	Banco Sudamericano	1994	Banco privado nacional

Anexo 4: Tasas de interés vigente en el BIESS



TASAS DE INTERÉS VIGENTES DURANTE EL MES DE ENERO DE 2015

PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PLAZO EN MESES					
	Desde - Hasta		Desde - Hasta		Desde - Hasta	
	1 - 120		121 - 180		181 - 300	
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva
Adquisición de Vivienda Terminada	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%
Construcción	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%
Adquisición de Terreno y Construcción	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%
Ampliación y Remodelación*	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	-	-
Sustitución de Hipotecas	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	8,69%	9,04%
Adquisición de Terreno**	7,90%	8,19%	8,20%	8,52%	-	-
TASA DE MORA ANUAL	8,69%	-	9,02%	-	9,55%	-

* Plazo máximo 180 meses

** Plazo máximo 144 meses


PRÉSTAMO HIPOTECARIO	PLAZO EN MESES					
	Desde - Hasta		Desde - Hasta		Desde - Hasta	
	1 - 48		49 - 96		97 - 144	
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva
Adquisición de otros inmuebles*	9,23%	9,63%	9,67%	10,11%	10,11%	10,59%
TASA DE MORA ANUAL	10,15%	-	10,63%	-	11,12%	-

* Plazo máximo 144 meses

CRÉDITO QUIROGRAFARIO	Monto Máximo	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Plazo Máximo
	80 Salarios Básicos	9,75%	10,20%	5 años
TASA DE MORA ANUAL		10,73%	-	

CRÉDITO PRENDARIO - MONTE DE PIEDAD			
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Plazo
Préstamos Prendarios	16,30%	16,96%	Anual
TASA DE MORA ANUAL	17,93%	-	

Anexo 5: Solicitud de Avalúo Inmobiliario

		SOLICITUD DE AVALÚO INMOBILIARIO.	
		FECHA:	No. REF.:
SOLICITANTE DEL SERVICIO: ACREDITADO		R. F. C.	C.U.R.P.
DOMICILIO:	COL. O FRACC.	C.P.	TELÉFONO:
SOLICITANTE DEL SERVICIO: CO-ACREDITADO		R.F.C.	C.U.R.P.
DOMICILIO:	COL. O FRACC.	C.P.	TELÉFONO:
NOMBRE DEL PROPIETARIO o CONSTRUCTOR:		TELÉFONO 1	E-MAIL:
DOMICILIO / COL. o FRACC.	C.P.	R.F.C.	C.U.R.P.
NOMBRE DE LA PERSONA QUE ATENDERÁ AL VALUADOR PARA LA VISITA		FECHA Y HORA DE LA VISITA:	TELÉFONO:
INFORMACIÓN DEL SERVICIO SOLICITADO			
ENTIDAD QUE OTORSA EL CRÉDITO:		COMENTARIOS GENERALES:	
<input type="checkbox"/> PARTICULAR	<input type="checkbox"/> NOTARIA	<input type="checkbox"/> FOVOSSTE	<input type="checkbox"/> BANCARIO
<input type="checkbox"/> FONAVIT	<input type="checkbox"/> OTRO:		
INFORMACIÓN OBLIGATORIA QUE SE ENTREGARÁ PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO			
<input checked="" type="checkbox"/> COPIA ESCRITURAS	<input type="checkbox"/> COPIA BOLETA DE AGUA	<input type="checkbox"/> RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, EN SU CASO.	<input checked="" type="checkbox"/> COPIA FE DEL SOLICITANTE:
<input checked="" type="checkbox"/> COPIA BOLETA FRENAL	<input checked="" type="checkbox"/> PLANOS o CROQUIS	<input type="checkbox"/> COPIA D AVALÚO ANTERIOR EN SU CASO	<input type="checkbox"/> OTRO (ESPECIFICAR):
NOTA: Cuando no se haga entrega de Planos, se deberá de registrar en el apartado de OTRO la nota REALIZAR MEDICIÓN			
TIPO DE BIEN A VALUAR:			
<input type="checkbox"/> MEJORAS AL TERRENO O A CONSTRUCCIONES.	<input type="checkbox"/> TERRENO	<input type="checkbox"/> LOCAL COMERCIAL	<input type="checkbox"/> CASA HABITACIÓN
<input type="checkbox"/> DEPTO.	<input type="checkbox"/> OTRO:		
UBICACIÓN DEL BIEN A VALUAR			
CALLE: _____	No. Ext.: _____	No. Int.: _____	C.P. _____
COLONIA: _____	EDAD APROX. DEL INMUEBLE: _____		
ESTADO: _____	DELEGACIÓN O MUNICIPIO: _____		
MANZANA: _____	No. DE PAQUETE FONAVIT: _____		
LOTE: _____	ENTRE LA CALLE: _____		
C U V : _____	Y LA CALLE: _____		
OBSERVACIONES: _____			
<p>Por la presente expresamente autorizo al M.en V.I José Antonio López Carriedo, para que realice avalúo inmobiliario, el Bien que se indica en esa misma solicitud.</p>			
FIRMAS AL LLENAR LA SOLICITUD		FECHA Y FIRMA AL RECIBIR EL TRABAJO.	
<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100%;"></div>		<div style="border-bottom: 1px solid black; width: 100%;"></div>	
SOLICITANTE (NOMBRE Y FIRMA)		VALUADOR J. A. LÓPEZ CARRIEDO	

Anexo 6: Ejemplo de Formulario para solicitud de préstamo Banco de Guayaquil

Personas / Crédito / Solicitar Crédito

Formulario de solicitud de Productos del Banco Guayaquil

Completa el siguiente formulario para que unos de nuestros ejecutivos se contacte contigo vía telefónicamente, para responder tu solicitud a la mayor brevedad posible.

(*) Todos los campos con asteriscos son Datos Obligatorios

Estás solicitando un crédito

Datos Personales

Nombre:*

Apellido 1:*

Apellido 2:*

Cédula Ident:*

Email:

Ciudad:



Teléfono:*

Celular:



Producto de Interés:

Enviar Solicitud

Anexo 7: Solicitud de Crédito Banco del Austro

SOLICITUD DE CREDITO		 	
Esta solicitud debe ser escrita a máquina o con letra de imprenta, en forma clara y precisa.			
Lugar y Fecha: miércoles, 18 de febrero de 2015		Tipo del sujeto: <input type="checkbox"/> Persona Natural <input type="checkbox"/> Persona Jurídica	
Correspondiente a: <input type="checkbox"/> DEUDOR <input type="checkbox"/> GARANTE DE:			
DATOS DEL CRÉDITO			
Monto US\$		Plazo en meses	
		Día del mes que desea pagar	
COMERCIAL: <input type="checkbox"/> Comercial Corporativo <input type="checkbox"/> Comercial Empresarial <input type="checkbox"/> Comercial PYMES <input type="checkbox"/> Especificar:			
CONSUMO <input type="checkbox"/> Especificar:			
VIVIENDA: <input type="checkbox"/> Compra <input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Ampliación <input type="checkbox"/> Especificar:			
MICROCRÉDITO <input type="checkbox"/> Acumulación Simple <input type="checkbox"/> Acumulación Ampliada <input type="checkbox"/> Minorista			
CREDIVEHÍCULOS <input type="checkbox"/> Especificar:			
TARJETA DE CRÉDITO: <input type="checkbox"/> Visa <input type="checkbox"/> MasterCard <input type="checkbox"/> Supremaxi <input type="checkbox"/> CommercialCard <input type="checkbox"/> Tipo: <input type="checkbox"/> Tarjetas Adicionales			
DESTINO DEL CRÉDITO:		Aporte de capital propio:	
GARANTÍAS			
Garantías que ofrece:		Tipo de garantía: <input type="checkbox"/> Hipotecaria <input type="checkbox"/> Prendaria <input type="checkbox"/> Fiduciaria	
		<input type="checkbox"/> Quirografaria <input type="checkbox"/> Otra:	
Ubicación:		Valor estimado:	
DATOS DEL SOLICITANTE/GARANTE			
DATOS PERSONALES			
Apellido Paterno		Apellido Materno	
		Nombres	
		Tipo de identificación <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> E	
N° identificación		Lugar de Nacimiento	
		Fecha de Nacimiento	
		Nacionalidad	
		Género: <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F	
		Edad	
		N° de Cargas	
Estado Civil: <input type="checkbox"/> Soltero/a <input type="checkbox"/> Casado/a <input type="checkbox"/> Viudo/a <input type="checkbox"/> Divorciado/a <input type="checkbox"/> Unión de hecho		Separación de Bienes: <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	
Administración de la Sociedad Conyugal por: <input type="checkbox"/> Esposo <input type="checkbox"/> Esposa		¿Tiene disuelta la sociedad conyugal? <input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No	
Nivel de estudios: <input type="checkbox"/> Sin Estudios <input type="checkbox"/> Primaria <input type="checkbox"/> Secundaria <input type="checkbox"/> Formación intermedia (técnica) <input type="checkbox"/> Universitario <input type="checkbox"/> Postgrado			
Profesión: <input type="checkbox"/> Ciencias Administrativas y Económicas <input type="checkbox"/> Ingeniería y Ciencias exactas <input type="checkbox"/> Arquitectos y afines <input type="checkbox"/> Ciencias sociales			
<input type="checkbox"/> Médicos, Biólogos, Veterinarios y otros profesionales de la salud <input type="checkbox"/> Ciencias de la educación <input type="checkbox"/> Derecho <input type="checkbox"/> Periodistas			
DIRECCIÓN DE RESIDENCIA			
Dirección:			
País de Domicilio:		Provincia/Estado:	
		Ciudad/Cantón:	
		Parroquia:	
		Ciudadela/Sector:	
Tiempo de residencia en años:		Teléfono de Residencia:	
		E-mail:	
		Celular:	
Situación de la Vivienda: <input type="checkbox"/> Propia con gravamen <input type="checkbox"/> Propia sin gravamen <input type="checkbox"/> Arrendada <input type="checkbox"/> Prestada <input checked="" type="checkbox"/> Vive con parientes <input type="checkbox"/> Otros Especificar:		Avalúo de la Vivienda:	
Tipo de la Vivienda: Casa <input type="checkbox"/> Departamento <input type="checkbox"/> Villa <input type="checkbox"/> Departamento dúplex <input type="checkbox"/> Vivienda Unifamiliar <input type="checkbox"/>			
Nombre del Dueño o Arrendatario de la Vivienda:		Teléfono del Dueño de la Vivienda:	
		Celular:	
		Valor del Arriendo:	
DATOS LABORALES			
Relación dependencia laboral: <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/> Dependiente		N° RUC / RISE (si tiene):	
Origen de ingresos: <input type="checkbox"/> Empleado privado <input type="checkbox"/> Empleado Público <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/> Ama de Casa			
<input type="checkbox"/> Rentistas <input type="checkbox"/> Jubilado		<input type="checkbox"/> Remesas del Exterior	
Actividad económica Principal:		Actividad económica Secundaria:	
Nombre de la Empresa en la que trabaja:		Fecha ingreso:	
		Cargo:	
Dirección:		Teléfono:	
		E-mail:	
Años de Antigüedad en el trabajo: Menor a 2 años <input type="checkbox"/> Entre 2 y 5 años <input type="checkbox"/> Entre 5 y 10 años <input type="checkbox"/> Más de 10 años <input type="checkbox"/>			
Información del trabajo anterior (si es actual menor a 2 años)			
Nombre de la Empresa:			
Fecha ingreso:		Fecha salida:	
		Teléfono:	
		Cargo:	

REFERENCIA PERSONAL					
Nombre de un pariente que no viva con Usted:		Parentesco:		Teléfono:	País de Domicilio:
Dirección:		Provincia/Estado:	Ciudad/Cantón:	Parroquia:	Ciudadela/Sector:
DATOS DEL CÓNYUGE					
Apellido Paterno		Apellido Materno		Nombres	Tipo de identificación <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> E
N° identificación	Lugar de Nacimiento		Fecha de Nacimiento	Nacionalidad	Género: <input type="checkbox"/> M <input type="checkbox"/> F
DATOS LABORALES DEL CÓNYUGE					
Origen de ingresos:		<input type="checkbox"/> Empleado privado	<input type="checkbox"/> Empleado Público	<input type="checkbox"/> Independiente	<input type="checkbox"/> Ama de Casa
<input type="checkbox"/> Rentistas		<input type="checkbox"/> Jubilado	<input type="checkbox"/> Remesas del Exterior	<input type="checkbox"/> Otro:	
Nombre de la Empresa:			Cargo:		
Dirección del trabajo:		Antigüedad en el trabajo actual:	Tel. trabajo actual:	E-mail:	
ESTADO DE SITUACIÓN PERSONAL					
ACTIVOS			PASIVOS		
Descripción del Activo		Monto \$	Descripción del Pasivo		Monto \$
Efectivo y Depósitos Bancarios			Deudas Bancarias		
Inversiones (Pólizas, Depósitos a Plazo, etc.)			Deudas por tarjetas de Crédito		
Letras o documentos por cobrar			Deudas Hipotecarias		
Mercaderías (al precio de costo actual)			Deudas a Proveedores		
Acciones			Cuentas por Pagar		
Bienes Inmuebles (total del detalle 1)			Otras Deudas		
Máquinas (Valor Comercial)			TOTAL PASIVOS (2)		
Vehículos (total detalle 2)			PATRIMONIO (1 - 2)		
Muebles y Enseres					
Otros Activos					
TOTAL ACTIVOS (1)			CONTINGENTES (Garantías vigentes)		
PRINCIPALES BIENES INMUEBLES de su propiedad (casa, terreno, departamento)					
Breve descripción		Ubicación		Valor Comercial	¿Hipotecado?
				\$	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
				\$	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
TOTAL BIENES INMUEBLES (detalle 1) \$					
VEHÍCULOS de su Propiedad					
Clase	Marca	Modelo	Año	Valor Comercial	¿Prendado?
				\$	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
				\$	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
TOTAL VEHÍCULOS (detalle 2) \$					
DETALLE DE INGRESOS PARA: EMPLEADOS FIJOS/POR CONTRATO/TEMPORAL/JUBILADOS/INDEPENDIENTES					
INGRESOS:			EGRESOS:		
Ingresos fijos (sólo para dependientes)			Gastos Familiares (alimentos, estudios, etc.)		
Ingresos variables (sólo para dependientes)			Pago de Arriendo		
Ventas (para independientes)			Costos y Gastos de producción		
Ingresos por honorarios (profesionales independientes)			Costos y Gastos administrativos		
Ingresos cónyuge			Gastos financieros (préstamos)		
Ingresos por rentas			Gastos financieros (tarjeta de crédito)		
Pensión jubilar			Otros egresos (**)		
Remesas recibidas			TOTAL EGRESOS (2)		
Otros ingresos (**)					
TOTAL INGRESOS (1)			INGRESOS NETOS (1-2)		
(**) Especifique Otros Ingresos					
(**) Especifique Otros Egresos					
REFERENCIAS BANCARIAS Y COMERCIALES					
Banco	Cta. N°	Tipo <input type="checkbox"/> Cte. <input type="checkbox"/> Aho.	Ha Obtenido Créditos: SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Fecha de Apertura de Cta.	
			Monto US\$		
Banco	Cta. N°	Tipo <input type="checkbox"/> Cte. <input type="checkbox"/> Aho.	Ha Obtenido Créditos: SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Fecha de Apertura de Cta.	
			Monto US\$		
Casa Comercial/Crédito Obtenido		Año	Teléfono	Casa Comercial/Crédito Obtenido	
N° Tarjeta de Crédito Vigente		Marca	Banco Emisor	Cupo	F. Emisión

PARA SOLICITUD DE CREDITO DE VEHICULOS				
Concesionario	Marca	Modelo	Año	Valor del vehículo
Valor de la entrada	Seguro	Otros Gastos	Total a Financiar	
PARA SOLICITUD DE CRÉDITO PARA VIVIENDA				
Dirección del inmueble a financiar:			Tipo de bien a financiar: Departamento <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Terreno <input type="checkbox"/>	
Superficie m ² (construcción)	Superficie m ² (terreno)	Valor total	Valor de la entrada	Total a Financiar
PARA SOLICITUD DE TARJETA DE CRÉDITO				
Tipo de tarjeta de crédito:	Comercial Corporativa <input type="checkbox"/>	Comercial Empresarial <input type="checkbox"/>	Comercial PYMES <input type="checkbox"/>	Consumo <input type="checkbox"/> Microcrédito <input type="checkbox"/>
TITULAR				
Deseo que mi nombre sea impreso en la tarjeta de la siguiente forma:				
ADICIONAL				
Solicito y autorizo la emisión de la tarjeta adicional a la mía a nombre de:				
Cédula/Pasaporte	Nombres y Apellidos		Parentesco	Edad
Solicito y autorizo la emisión de la tarjeta adicional a la mía a nombre de:				
Cédula/Pasaporte	Nombres y Apellidos		Parentesco	Edad
Solicito y autorizo la emisión de la tarjeta adicional a la mía a nombre de:				
Cédula/Pasaporte	Nombres y Apellidos		Parentesco	Edad
Sirvase enviar mi correspondencia a: Domicilio <input type="checkbox"/> Oficina (empresa) <input type="checkbox"/> Casilla <input type="checkbox"/> Retención <input type="checkbox"/>				
Autorización de Débito Automático				
Autorizo al Banco del Austro S.A. para que proceda a debitar de mi Cuenta Corriente <input type="checkbox"/> ó Cuenta de Ahorros <input type="checkbox"/> N° _____ lo estipulado en mi estado de cuenta VISA ó MASTERCARD BANCO DEL AUSTRO el valor de US\$ _____ TOTAL <input type="checkbox"/> MINIMO <input type="checkbox"/>				
UBICACIÓN DEL DOMICILIO				
INCLUIR EN LOS SIGUIENTES CROQUIS (ciudadela - sector - señalar vías de acceso y lugar de referencia)				
Domicilio _____		Trabajo o negocio _____		
				
<p>AUTORIZACIÓN DE ACCESO A INFORMACIÓN EXTERNA.- Autorizo(amos) expresa e indefinidamente al Banco del Austro S.A. para que obtenga de cualquier fuente de información, incluida la Central de Riesgos y Buró de Información Crediticia autorizados para operar en el país, mis(nuestras) referencias personales y/o patrimoniales anteriores o posteriores a la suscripción de esta autorización, sea como deudor principal, codeudor o garante, sobre mi(nuestro) comportamiento crediticio, manejo de mi(s)(nuestras) cuenta(s), comente(s), de ahorro, tarjetas de crédito, etc., y en general al cumplimiento de mis(nuestras) obligaciones y demás activos, pasivos, datos personales y/o patrimoniales, aplicables para uno o más de los servicios y productos que brindan las Instituciones del Sistema Financiero, según corresponda. Faculto(amos) expresamente al Banco del Austro S.A. para transferir o entregar dicha información, referente a la presente operación crediticia, contingente y/o cualquier otro compromiso crediticio que mantenga(mos), sea como deudor principal, codeudor o garante, con el Banco del Austro S.A., a todos los Burós de Información Crediticia autorizados para operar en el país, a autoridades competentes y organismos de control, así como a otras instituciones o personas jurídicas legalmente facultadas. En caso de endoso, cesión, transferencia, titularización o cualquier otra forma de transferencia de la presente operación crediticia, contingente y/o cualquier otro compromiso crediticio que mantenga(mos), sea como deudor principal, codeudor o garante, con el Banco del Austro S.A., la persona natural o jurídica cesionaria o adquirente de dicha obligación queda desde ya expresamente facultada para realizar las mismas actividades establecidas en los dos párrafos precedentes.</p>				

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN.- Voluntariamente declaro (amos) que conozco (conocemos) la Resolución N° JB-99-150 expedida por la Junta Bancaria el 12 de agosto de 1.999, que determina cuales son las personas vinculadas por propiedad y administración o gestión con una institución del sistema financiero.

De lo que conozco (conocemos) hasta la presente fecha, no mantengo (mantenemos) vinculación ni por propiedad, ni por administración o gestión con el Banco; sin embargo, me (nos) comprometo (amos) a poner de inmediato en conocimiento del Banco en caso de llegar a incurrir en una o más causales de vinculación establecidas en dicha Resolución, deslindeando al Banco de toda responsabilidad para estos efectos.

DECLARACIÓN DE LICITUD DE FONDOS.- Además declaro que los fondos recibidos del Banco del Austro S. A. no serán destinados a ninguna actividad ilícita, especialmente a aquellas relacionadas con el Lavado de Activos.

Autorizo expresamente al Banco del Austro S. A. a realizar el análisis que considere pertinente e informar documentadamente a las autoridades competentes en caso de investigación y/o determinación de transacciones económicas inusuales e injustificadas.

Me (nos) comprometo (amos) ante el Banco a notificar oportunamente, cualquier cambio importante respecto a los datos y declaraciones constantes en esta solicitud y asumo (imos) de toda responsabilidad al Banco en caso de no hacerlo. Si se tratare de una solicitud de tarjeta de crédito, declaro (amos) que he (mos) leído y suscrito el contrato de emisión y uso de la Tarjeta Visa o Mastercard Banco del Austro que se me (nos) presentó, y se me(nos) entregó una copia del mismo, es/oy (amos) completamente de acuerdo con sus términos y condiciones.

f) _____
Solicitante/Garante

f) _____
Cónyuge

INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN A ADJUNTAR

Esta solicitud debe contener la información de la sociedad conyugal, toda vez que ambos cónyuges deben firmar los contratos de crédito salvo que exista la separación de bienes

en cuyo caso se debe adjuntar copia del Acta de Matrimonio con la marginación respectiva o administración de bienes en la esposa, en cuyo caso adjuntará el poder respectivo.

DOCUMENTOS A ADJUNTAR (en fotocopias y originales. Los originales le serán devueltos)

PERSONA NATURAL

- Cédulas de Identidad, y Certificados de Votación (deudor, garante y los respectivos cónyuges).
- 3 últimos roles de pago y/o certificado original de trabajo donde conste sueldo, cargo y tiempo de servicio (deudor o garante y los respectivos cónyuges).
- Poderes (cuando aplique)
- Documentos que acrediten la propiedad del patrimonio como:
 - Certificado del Registro de la Propiedad.
 - Pago del impuesto predial
 - Escrituras Públicas de casas, terrenos, departamentos, edificios.
 - Matrículas de vehículos o contratos de compraventa inscritos en la Jefatura de Tránsito;
 - Certificados de Depósitos a Plazo;
- Últimos recibos de pago de luz, agua o teléfono.
- 3 últimos estados de cuenta de Instituciones Financieras (diferentes al Banco del Austro)
- Si los solicitantes se dedican al comercio o a la producción: fotocopia del R.U.C.; copias de, las 3 últimas declaraciones del IVA, y 3 del Impuesto a la Renta; estados financieros internos debidamente suscritos; flujo de caja proyectado, facturas de compras (3 últimos meses) y certificados de proveedores.
- En caso de que los activos totales superen el USD \$1'000.000 de dólares presentar estados financieros auditados.
- Documentos que justifiquen el destino del crédito como promesas de compra-venta, proformas, planos, etc.

PERSONA JURÍDICA

- Cédulas de Identidad, y Certificados de Votación (representante legal).
- Copia del RUC
- Escrituras de constitución, aumento de capital y última reforma del estatuto de la compra y cualquier otra.
- Composición de accionistas (certificados de la Superintendencia de Compañías)
- Nombramientos de los administradores, poderes generales y especiales, contratos.
- Certificado de cumplimiento de obligaciones extendido por la Superintendencia de Compañías.
- Declaraciones de IVA (3 últimos meses)
- Declaraciones de Impuesto a la renta (3 últimos años)
- 3 últimos estados de cuenta de Instituciones Financieras (diferentes al Banco del Austro)
- Balances internos y Estado de resultados declarados (3 últimos años)
- Informe de Auditoría externas (2 últimos años)
- Flujo de caja proyectado a 1 año o al plazo de la vigencia del crédito
- Estados de cuenta de tarjetas de crédito corporativas (últimos 3 meses)
- Copia de los contratos de hipoteca o prenda constituidos a favor del Banco del Austro S.A.
- Copia de los certificados de los registradores mercantiles y de la propiedad, sobre prendas e hipotecas (según se trate)
- Copia de las pólizas.

Anexo 8: Listado de proyectos calificado de constructores o promotores inmobiliarios



LISTADO DE PROYECTOS CALIFICADOS DE CONSTRUCTORES/PROMOTORES INMOBILIARIOS QUE SUSCRIBIERON EL CONVENIO DE COOPERACIÓN PARA LA INSTRUMENTACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

GUAYAS

- **CORPORACIÓN SAMBORONDÓN S.A. CORSAM**

PROYECTO VILLA CLUB

- **MEISTERBLUE S.A.**

PROYECTO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA DEL REY

- **DISMEDSA S.A.**

PROYECTO LA JOYA

- **PROMOTORA PROBAQUERIZO S.A.**

PROYECTO ARBOLETTA

PROYECTO ECOCITY

PROYECTO LOMAVISTA

- **LOTEPEC**

PROYECTO COMPOSTELA

PROYECTO CASTILLA

PROYECTO MALLORCA VILLAGE

PROYECTO SKY BUILDING

- **VIGERANO**

PROYECTO TERRANOOSTRA

- **MEGATRADING**

PROYECTO VILLA MARINA, SANTA ELENA.

- **EUROCONSTRUC S.A.**
-

PROYECTO NAPOLI

- **CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY**

PROYECTO CIUDAD SANTIAGO

- **PAYPOWER S.A.**

PROYECTO URBANÍSTICO METRÓPOLIS

- **AMBIENSA S.A.**

PROYECTO CIUDAD OLIMPO

PROYECTO URBANÍSTICO ALTA MAR

- **FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.**

PROYECTO URBANIZACIÓN CIUDAD SANTIAGO

PROYECTO MILANN

PROYECTO VOLARE

- **FANBERCEL S.A.**

PROYECTO URBANIZACIÓN MÁLAGA II

PROYECTO URBANIZACIÓN PARAÍSO DEL RÍO

- **CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL**

PROYECTO CIUDAD CELESTE

- **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

PROYECTO LA PERLA

Anexo 9: Sistema de incentivos para vivienda urbana



Ministerio
de Desarrollo
Urbano y Vivienda



**SISTEMA DE INCENTIVOS PARA VIVIENDA URBANA
SIV – URBANA
FORMULARIO DE SOLICITUD DE ENTREGA DEL BONO**

ADQUISICIÓN	
TERRENO PROPIO	
MEJORAMIENTO	

Señor

DIRECTOR PROVINCIAL DEL MIDUVI

Presente,

Yo, CC. No.

Beneficiario del bono Nro. para aplicar en el cantón.....

Solicito se autorice la entrega del bono, condicionada a que se haya cumplido con todos los requisitos establecidos en la reglamentación del SIV.

Atentamente,

.....

Lugar y fecha:

Firma Beneficiario

Se adjunta los documentos solicitados.

MIDUVI – AREA TECNICA

DOCUMENTOS VERIFICADOS:

	Adquisición	Terreno Propio	Mejoramiento
Solicitud de entrega	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia cédula de ciudadanía	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Copia cuenta actualizada	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Informe verificación obra:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

SI CUMPLE **NO CUMPLE** **CAUSAS**

REVISIÓN EN SITIO:

Terreno elegible
Área útil del terreno cumple

Terreno propio

SI NO
SI NO

Mejoramiento

SI NO
SI NO





Otros.....

SI CUMPLE NO CUMPLE CAUSAS

APROBADO SI · NO

.....

Firma:

NOMBRE DEL FUNCIONARIO QUE REVISÓ

Fecha:

RECIBI CONFORME EL BONO:

.....

FIRMA BENEFICIARIO.

No. C.C:

Fecha:

Anexo 10: Programas Miduvi



MI PRIMERA VIVIENDA

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias que viven en Ecuador, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para la compra de su primera vivienda.

¿QUIÉNES PUEDEN RECIBIR ESTE BONO?

1. Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
2. Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país.
3. Quienes vayan a comprar viviendas con un valor máximo es USD 30.000 y que estén en programas habitacionales calificados en el MIDUVI.
4. Las familias ecuatorianas cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 Salarios Básicos Unificados.

**LA FÓRMULA PARA COMPRAR LA VIVIENDA ES:
AHORRO + BONO + CRÉDITO**

EL CRÉDITO

Servirá para completar el **precio** de la vivienda, se puede obtener en entidades financieras calificadas por la Corporación Nacional de Finanzas Populares www.finanzaspopulares.gob.ec o las instituciones financieras que tengan convenio con el MIDUVI.

BONO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias que residen en este país, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para mejorar su única vivienda, dejándola en condiciones habitables.

¿QUIÉNES PUEDEN RECIBIR ESTE BONO?

1. Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
2. Las familias que a nivel nacional únicamente poseen la vivienda que van a mejorar, cuya propiedad se demuestre siendo poseedores legítimos o con la presentación de las respectivas escrituras.
3. Quienes quieran mejorar su única vivienda ubicada en el área urbana, la misma que el costo final una vez aplicado el mejoramiento y sumado el terreno no supere los \$ 30.000.
4. Las familias cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 Salarios Básicos Unificados SBU.

**LA FÓRMULA PARA CONSTRUIR LA VIVIENDA ES
AHORRO + BONO + CRÉDITO**

EL CRÉDITO

Servirá para completar el **precio** de la vivienda, se puede obtener en entidades financieras calificadas por la Corporación Nacional de Finanzas Populares www.finanzaspopulares.gob.ec o las instituciones financieras que tengan convenio con el MIDUVI.

PROGRAMA DE VIVIENDA RURAL; FINANCIAMIENTO FISCAL

DESCRIPCIÓN PROGRAMA DE VIVIENDA RURAL

ACUERDO MINISTERIAL No. 216 (24 de septiembre 2013)

Es la que se localiza en las zonas rurales, entendiéndose como tales: las parroquias rurales, caseríos, recintos, anejos y las comunas, comunidades o cooperativas ubicadas fuera del perímetro urbano, señalado por las respectivas municipalidades.

El estado garantiza el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual promoverá la conformación de unidades territoriales concentradas, con el objeto de facilitar la provisión de servicios básicos como de agua potable, alcantarillado, vías, etc.

- **Para adquisición de vivienda** a través de promotores inmobiliarios, los sectores sociales a intervenir serán de medianos y bajos ingresos en el área rural, considerados en el Registro Social con un **puntaje de hasta 50.81** o ingreso mensual familiar de **hasta 2.9 SBU**.
- **Para construcción en terreno propio o mejoramiento**, se requiere un **puntaje de hasta 45.65** en el Registro Social o un ingreso familiar de hasta 2 SBU

Los terrenos de propiedad de aspirantes al incentivo habitacional, dispondrán de una superficie mínima establecida por Municipios en sus ordenanzas municipales expedidas para el efecto.

La vivienda rural, **debe tener condiciones de habitabilidad**, es decir presentar funcionalidad, seguridad, privacidad, factibilidad de crecimiento de la vivienda; área no menor a 36 m²; diseñada para dos dormitorios, área social, cocina y una unidad sanitaria que cuente con los servicios básicos de infraestructura o un medio de abastecimiento de agua y de evacuación de aguas servidas; considerándose además las instalaciones eléctricas respectivas.

Anexo 11: Formulario de postulación Programa Manuela Espejo



FORMULARIO DE POSTULACIÓN - PROYECTO DE VIVIENDA "MANUELA ESPEJO"

FORMULARIO GRATUITO



1. POSTULACIÓN

UNIDAD TÉCNICA PROVINCIAL	PUNTAJE TOTAL DE CALIFICACIÓN	CÓDIGO FORMULARIO
Mejoramiento de Vivienda <input type="checkbox"/>	Aplica en Zona	No. de Folio
Construcción de Vivienda <input type="checkbox"/>	Urbano <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Urbano Marginal <input type="checkbox"/>	

2. Datos del Postulante

Apellidos	Fecha de Nacimiento	Estado Civil
Nombres	Da Mes Año	Casado <input type="checkbox"/>
Cédula	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	Soltero <input type="checkbox"/>
Ocupación	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Viuo <input type="checkbox"/>
Lugar de trabajo	Correo electrónico	Divorciado <input type="checkbox"/>
Dirección de lugar de trabajo		Unión Libre <input type="checkbox"/>

3. Datos del Cónyuge

Apellidos	Fecha de Nacimiento	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Nombres	Da Mes Año	
Cédula	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	
Ocupación	Dirección de lugar de trabajo	
Lugar de trabajo	Correo electrónico	

4. Datos del Representante / Tutor

Apellidos	Fecha de Nacimiento	Estado Civil
Nombres	Da Mes Año	Casado <input type="checkbox"/>
Cédula	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	Soltero <input type="checkbox"/>
Ocupación	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Viuo <input type="checkbox"/>
Lugar de trabajo	Correo electrónico	Divorciado <input type="checkbox"/>
Dirección de lugar de trabajo		Unión Libre <input type="checkbox"/>

5. Domicilio Actual

Canton	Parroquia	Recinto / Comunidad
Dirección	Teléfono	Celular

6. Lugar donde se aplicará el beneficio

Canton	Si es mejoramiento de vivienda	Coordenadas
Parroquia	Terminación <input type="checkbox"/>	ZONA: X: Y:
Recinto / Comunidad	Mejoramiento <input type="checkbox"/>	
Dirección	Ampliación <input type="checkbox"/>	
No. Manzana / Bloque	Si es construcción en terreno propio	Tiene bono del MIDUVI: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
No. Lote / Departamento	Construcción iniciada: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Construirá pozo séptico: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
	Área de la construcción mt ²	Construcción con materiales perecibles: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

7. Tipo de discapacidad

Físico Motora <input type="checkbox"/>	Auditiva <input type="checkbox"/>	Visual <input type="checkbox"/>	Otra <input type="checkbox"/>	Conviene más personas discapacitadas con beneficiario? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Cuántas <input type="text"/>
Porcentaje de discapacidad %					

8. Características del Terreno / Vivienda

Casa <input type="checkbox"/>	Departamento <input type="checkbox"/>
Área del Terreno	m ²
Área de Construcción	m ²
Número de Dormitorios	
Número de Ambientes	
Número de Pisos	
No. Personas que Habitarán	
Está en zona de riesgo: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	

9. Tenencia de la propiedad

Esos <input type="checkbox"/>	Fecha de Inscripción en el registro de la propiedad
Jefe de hogar <input type="checkbox"/>	Da Mes Año
Comunal <input type="checkbox"/>	
Cónyuge <input type="checkbox"/>	
No tiene <input type="checkbox"/>	
Otros, cuál? <input type="text"/>	

10. Servicios de la Nueva Vivienda

Eliminación de la basura del sector con servicio Municipal? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="text"/>
El Suministro de agua para el sector es por red pública? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="text"/>
El sector cuenta con red de alcantarillado? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="text"/>
El sector cuenta con servicio eléctrico? SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="text"/>

Anexo 12: Solicitud para programa MI LOTE



M.M. MUNICIPALIDAD
DE GUATEMALA

MÁS TERRENOS
PARA LOS GUATEMALTECOS



PROGRAMA HABITACIONAL "MI LOTE 2"

**SOLICITUD
GRATUITA**

DATOS GENERALES

NOMBRES		APELLIDOS		Nº. CÉDULA		SEXO M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	
FECHA DE NACIMIENTO DÍA: _____ MES: _____ AÑO: _____			NACIONALIDAD		ACTIVIDAD ECONÓMICA/LABORAL		
ESTADO CIVIL CASADO <input type="checkbox"/> UNIÓN DE HECHO <input type="checkbox"/> SOLTERO <input type="checkbox"/> DIVORCIADO <input type="checkbox"/> VIUDO <input type="checkbox"/>							

OCCUPACIÓN

ACTIVIDAD ACTUAL EMPLEADO <input type="checkbox"/> JUBILADO <input type="checkbox"/> INDEPENDIENTE <input type="checkbox"/> OTROS (INDICAR): _____			
NOMBRE DE LA EMPRESA		DIRECCIÓN	
ACTIVIDAD ECONÓMICA/NATURALEZA DEL NEGOCIO		TELÉFONO	CARGO
		Nº. DE AFILIACIÓN AL IESS	

CARDAS FAMILIARES (Si las tuviera)

NOMBRE	EDAD	NOMBRE	EDAD
NOMBRE	EDAD	NOMBRE	EDAD

DATOS DEL DOMICILIO

DIRECCIÓN DOMICILIAR		REFERENCIA PARA UBICACIÓN DEL DOMICILIO	
TELÉFONO DEL DOMICILIO	TELÉFONO CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	

DATOS DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE (Si lo hubiera)

NOMBRES		APELLIDOS		SEXO M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	
FECHA DE NACIMIENTO DÍA: _____ MES: _____ AÑO: _____			Nº. CÉDULA		NACIONALIDAD
ACTIVIDAD ACTUAL EMPLEADO <input type="checkbox"/> JUBILADO <input type="checkbox"/> INDEPENDIENTE <input type="checkbox"/> OTROS (INDICAR): _____					
NOMBRE DE LA EMPRESA			DIRECCIÓN		
ACTIVIDAD ECONÓMICA/NATURALEZA DEL NEGOCIO			TELÉFONO	CARGO	Nº. DE AFILIACIÓN AL IESS

INGRESOS FAMILIARES MENSUALES

PROPIO DEL POSTULANTE	\$
CÓNYUGE O CONVIVIENTE	\$
OTROS	\$
TOTAL DE INGRESOS	\$

Ver información general, condiciones y requisitos al reverso....

INFORMACIÓN GENERAL, CONDICIONES Y REQUISITOS

Información general:

- El Programa Habitacional Municipal "Mi Lote 2", comprenderá 10.000 nuevas soluciones habitacionales (lotes con casas).
- La Alcaldía de Guayaquil inicia el proceso de entrega, recepción y precalificación de las solicitudes.
- El número del Comprobante de Ingreso a Caja, del depósito de los 200 dólares, determinará el orden de la calificación de su solicitud.
- Se venderán casas de 1 y 2 plantas, en terrenos medianeros promedio de 96 m², con todos los servicios básicos.
- Las casas tendrán un precio que, a valor actual, será desde los 20.000 dólares, pagando una cuota financiada (de acuerdo a la casa indicada), desde los 180 dólares mensuales por el plazo del crédito aprobado.
- Para presentar su solicitud, se requiere haber pagado en cualquiera de las ventanillas de la Dirección Financiera del Municipio de Guayaquil, la suma de 200 dólares para recibir un cupo en el evento de calificar, de no calificar se procederá a la devolución de dicho valor.
- Podrán postular ciudadanos ecuatorianos y extranjeros residentes en Guayaquil, que cumplan con los siguientes requisitos:

Requisitos esenciales:

1. Acreditar 4 años de residencia en la ciudad de Guayaquil, comprobado mediante cualquiera de los siguientes documentos: certificado de votación de años anteriores y/o certificado de trabajo y/o certificado de afiliación al IESS y/o certificado de estudios, etc.
2. No tener vivienda, departamento o terreno en el cantón Guayaquil, comprobado mediante un certificado otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, ubicado en las calles Córdova 918 y Víctor Manuel Rendón, en el que se indique **NO POSEER BIENES**, ni el postulante ni su cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
3. Para poder calificar financieramente, el postulante deberá tener ingresos familiares mensuales de por lo menos 2 salarios mínimos vitales (840 dólares a la fecha) y que los ingresos familiares mensuales no superen el 10 % del valor de la casa que desea adquirir, comprobado mediante cualquiera de los siguientes documentos:
 - En caso de relación de dependencia: certificado de trabajo original y rol de pago original.
 - En caso de no tener relación de dependencia: Declaración Juramentada (Notaría) estableciendo los ingresos mensuales y la actividad a la que se dedica, copias de Tasa Habitación Municipal, Patente Municipal, RUC, Declaración de Impuesto a la Renta o de IVA, etc.

Requisitos complementarios:

1. Llenar y presentar la **solicitud gratuita** del Programa Habitacional Municipal "Mi Lote 2".
2. Adjuntar copia de **cédula** del postulante y del cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
3. Adjuntar copia del **certificado de votación** del postulante y del cónyuge o conviviente (si lo tuviere).
4. Adjuntar copia de la **partida de matrimonio o declaración juramentada de unión de hecho** (si tuviere alguno de dichos estados civiles).
5. Presentar estos documentos en una **carpeta manila con vincha**.

Recuerde "Mi Lote 2" es para...

- Ecuatorianos o extranjeros que residan los últimos 4 años en Guayaquil.
- Personas solteras, casadas, con compromisos o sin él, viudas o divorciadas. **No interesa su estado civil, solo interesa que sea mayor de edad y que tenga capacidad de pago.**
- Una vez que la solicitud sea precalificada favorablemente por el Municipio, será remitida a los promotoras interesadas en participar y calificadas por el Municipio de Guayaquil.
- Si usted es calificado, pagará el precio de la casa de la siguiente forma: el 30 % de entrada del valor de la vivienda, se cancelará con pagos de 12 a 36 meses, directamente en la Constructora calificada. (A la entrada se le abonarán los 200 dólares depositados inicialmente) y el saldo, esto es, el 70 % a pagarse con crédito hipotecario otorgado al solicitante, que deberá conseguirlo en cualquiera de las entidades: Bancarias, Mutualistas o Biees, con plazo hasta 25 años.
- Si el postulante no califica le será devuelto de inmediato los 200 dólares depositados.

Firma de Postulante



Anexo 13: Formulario de postulación Construcción en terreno propio

1. POSTULACIÓN

Urbano <input type="checkbox"/>	Rural <input type="checkbox"/>	Urbano Marginal <input type="checkbox"/>	Conjunta <input type="checkbox"/>	Individual <input type="checkbox"/>	PUNTAJE TOTAL DE CALIFICACIÓN	<input type="text"/>
UTP <input type="text"/>			Representante <input type="text"/>	<input type="text"/>	CÓDIGO FORMULARIO	<input type="text"/>
Programa: SAV <input type="checkbox"/> SIV <input type="checkbox"/>			Cédula <input type="text"/>	<input type="text"/>		
Esta en Registro Social SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>			Teléfono <input type="text"/>	<input type="text"/>		

2. Datos del Postulante

Apellidos <input type="text"/>	Fecha de Nacimiento <input type="text"/>	Estado Civil
Nombres <input type="text"/>	Da <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año <input type="text"/>	Casado <input type="checkbox"/>
Cédula <input type="text"/>	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	Soltero <input type="checkbox"/>
Ocupación <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	Viudo <input type="checkbox"/>
Lugar de trabajo <input type="text"/>	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Divorciado <input type="checkbox"/>
Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	Correo electrónico <input type="text"/>	Union Libre <input type="checkbox"/>

3. Datos del Cónyuge

Apellidos <input type="text"/>	Fecha de Nacimiento <input type="text"/>	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Nombres <input type="text"/>	Da <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año <input type="text"/>	<input type="text"/>
Cédula <input type="text"/>	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Ocupación <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	<input type="text"/>
Lugar de trabajo <input type="text"/>	Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	<input type="text"/>
Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	Correo electrónico <input type="text"/>	<input type="text"/>

4. Datos del Tutor

Apellidos <input type="text"/>	Fecha de Nacimiento <input type="text"/>	Estado Civil
Nombres <input type="text"/>	Da <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año <input type="text"/>	Casado <input type="checkbox"/>
Cédula <input type="text"/>	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	Soltero <input type="checkbox"/>
Ocupación <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	Viudo <input type="checkbox"/>
Lugar de trabajo <input type="text"/>	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Divorciado <input type="checkbox"/>
Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	Correo electrónico <input type="text"/>	Union Libre <input type="checkbox"/>

5. Domicilio Actual

Canton <input type="text"/>	Parroquia <input type="text"/>	Recinto / Comunidad <input type="text"/>
Dirección <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	Celular <input type="text"/>

6. Lugar donde se aplicará el beneficio

Canton <input type="text"/>	Con quién se realizará la construcción MIDUVI <input type="checkbox"/> OVTP <input type="checkbox"/>	ZONA: <input type="text"/>
Parroquia <input type="text"/>	Nombre del Proyecto <input type="text"/>	X: <input type="text"/>
Recinto / Comunidad <input type="text"/>	Registro de L. OVTP/PUV <input type="text"/>	Y: <input type="text"/>
Dirección <input type="text"/>	Nombre <input type="text"/>	Area: Terreno <input type="text"/> mt2 Construcción <input type="text"/> mt2
No. Manzana / Bloque <input type="text"/>	No. Lote / Departamento <input type="text"/>	Código <input type="text"/>
		Construcción con materiales perecibles: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

7. Información económica

Ingresos Familiares	Egresos Familiares
Postulante <input type="text"/>	Salud <input type="text"/>
Cónyuge <input type="text"/>	Alimentación <input type="text"/>
Remesas <input type="text"/>	Educación <input type="text"/>
Otros <input type="text"/>	Vivienda <input type="text"/>
TOTAL <input type="text"/>	Otros <input type="text"/>
	TOTAL <input type="text"/>

8. Financiamiento

	Valor	Institución	No. de Cuenta
Ahorro Bloqueado en Cuenta	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ahorro en Póliza	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ahorro Programado	<input type="text"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Meses <input type="text"/>
Valor Total del Ahorro	<input type="text"/>		
Valor de la obra iniciada	<input type="text"/>		
Valor del Bono / apoyo	<input type="text"/>		
Valor del Crédito	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Valor Total de la Vivienda	<input type="text"/>		
Valor Vivienda más Terreno	<input type="text"/>		

9. Tenencia de la propiedad

Providencia Adjudicación del INDA <input type="checkbox"/>	Escritura <input type="checkbox"/>
Calificado para Bono de Titulación <input type="checkbox"/>	Jefe de hogar <input type="checkbox"/>
Compromiso compra venta <input type="checkbox"/>	Comunal <input type="checkbox"/>
Escritura Propiedad Comunal <input type="checkbox"/>	Cónyuge <input type="checkbox"/>
Carta Catastral <input type="checkbox"/>	No tiene <input type="checkbox"/>
No tiene <input type="checkbox"/>	Fecha de Inscripción en el registro de la propiedad <input type="text"/>

11. Bienes

Tiene otros inmuebles?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Inmuebles	Valor <input type="text"/>
Terreno	<input type="text"/>
Local comercial	<input type="text"/>
Otros	<input type="text"/>
TOTAL	<input type="text"/>

12. Servicios de la Nueva Vivienda

Se eliminará la basura del sector con servicio Municipal?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
El Suministro de agua para el sector es por red pública?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
El sector cuenta con red de alcantarillado?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
El sector cuenta con servicio eléctrico?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
AFECCION DEL TERRENO	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Como: <input type="text"/>

10. Impuesto Predial

Fecha último pago del impuesto predial <input type="text"/>	Da <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año <input type="text"/>
Avalúo del terreno <input type="text"/>	<input type="text"/>

13. DATOS DE LA VIVIENDA DONDE RESIDE

Material predominante del piso de la vivienda		Material predominante del techo de la vivienda		Material predominante de las paredes de la vivienda	
<input type="checkbox"/>	Duela (Park et tablón tratado, tablón cillo, piso flotante)	<input type="checkbox"/>	Hormigón, losa, cemento	<input type="checkbox"/>	Hormigón, bloque, ladrillo
<input type="checkbox"/>	Baldosa/wynil, cerámica	<input type="checkbox"/>	Asbesto (eternit)	<input type="checkbox"/>	Bloque, ladrillo rústico
<input type="checkbox"/>	Mármol, marmetón	<input type="checkbox"/>	Teja	<input type="checkbox"/>	Asbesto/cemento (fibrolit)
<input type="checkbox"/>	Cemento, ladrillo	<input type="checkbox"/>	Zinc	<input type="checkbox"/>	Adobe / tapia
<input type="checkbox"/>	Tabla, tablón (no tratada)	<input type="checkbox"/>	Palma/paja/hoja	<input type="checkbox"/>	Madera
<input type="checkbox"/>	Caña	<input type="checkbox"/>	Deshechos	<input type="checkbox"/>	Caña
<input type="checkbox"/>	Tierra	<input type="checkbox"/>	Otro, cual? _____	<input type="checkbox"/>	Baharaque (caña y carrizo revestido)
<input type="checkbox"/>	Madera de deshecho			<input type="checkbox"/>	Refabricados
<input type="checkbox"/>	Otro, cual? _____			<input type="checkbox"/>	Deshechos
				<input type="checkbox"/>	Otro, cual? _____

14. SERVICIOS CON QUE CUENTA LA VIVIENDA

Servicio higiénico con el que cuenta el hogar		De donde obtiene principalmente el agua éste hogar		El suministro de agua está ubicado	
<input type="checkbox"/>	Inodoro y alcantarillado	<input type="checkbox"/>	Red pública	<input type="checkbox"/>	Dentro de la vivienda
<input type="checkbox"/>	Inodoro y pozo séptico	<input type="checkbox"/>	Pila, pileta o llave pública	<input type="checkbox"/>	Fuera de la vivienda pero en el lote / terreno
<input type="checkbox"/>	Inodoro y pozo ciego	<input type="checkbox"/>	Otra fuente por tubería	<input type="checkbox"/>	Fuera de la vivienda, fuera del lote / terreno
<input type="checkbox"/>	Letrina	<input type="checkbox"/>	Carro repartidor / triciclo	De cuántos CUARTOS dispone éste HOGAR sin incluir cuartos de cocina, baños, garajes o los dedicados para engocio _____	
<input type="checkbox"/>	No tiene	<input type="checkbox"/>	Pozo	De estos CUARTOS, cuántos utiliza este HOGAR en forma exclusiva para dormir _____	
La vivienda que ocupa éste hogar es		<input type="checkbox"/>	Río, veriente o acéquia		
<input type="checkbox"/>	Propia escriturada	<input type="checkbox"/>	Agua de lluvia		
<input type="checkbox"/>	Propia por escriturar	<input type="checkbox"/>	Otro, cual? _____		

15. DATOS DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR

No.	Cédula	Apellidos	Nombres	Género		Estado Civil		Fecha de nacimiento
1.	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	_____	_____	_____	
2.	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	_____	_____	_____	
3.	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	_____	_____	_____	
4.	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	_____	_____	_____	
5.	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	_____	_____	_____	
6.	_____	_____	_____	<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M	_____	_____	_____	

No.	Parentesco con el Postulante	Tiene alguna discapacidad permanente	Tip de discapacidad	Porcentaje discapacidad	Que idioma o lengua habla comunmente	Nivel de instrucción más alto aprobado		Es extranjero
1.	_____	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	_____	_____	_____	Nivel _____ Año _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
2.	_____	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	_____	_____	_____	Nivel _____ Año _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
3.	_____	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	_____	_____	_____	Nivel _____ Año _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
4.	_____	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	_____	_____	_____	Nivel _____ Año _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
5.	_____	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	_____	_____	_____	Nivel _____ Año _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	
6.	_____	<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI	_____	_____	_____	Nivel _____ Año _____	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	

Como se considera su grupo familiar?

Indígena Montubio(a) Blanco(a) Mestizo (a) Negro(a) Mulato (a) Otro, cuál _____

16. Declaración Jurada de la Situación Habitacional para Postulante

Declaro bajo juramento que los datos que hemos proporcionado son verdaderos, que los documentos que acompañan a esta solicitud están de acuerdo a lo que establece el reglamento e instructivo, y además conocemos las prohibiciones y sanciones que se establecen en los artículos respectivos del reglamento para la aplicación de incentivos o apoyos habitacionales para vivienda urbana, urbano marginal y rural declaro también bajo juramento que yo, y todos los integrantes de mi grupo familiar, no poseemos vivienda (u otras en caso de reposición o mejoramiento) dentro del territorio ecuatoriano.

NOMBRE POSTULANTE REPRESENTANTE/TUTOR Día Mes Año
 CÉDULA CÉDULA FECHA

17. Declaración Jurada Promotor / OVTP / PUV

Declaro bajo juramento que los datos proporcionados son verdaderos, que los documentos que acompañan a esta solicitud están de acuerdo a lo que establece el reglamento e instructivo, y además conozco las prohibiciones y sanciones que se establecen en los artículos respectivos del reglamento para la aplicación de incentivos o apoyos habitacionales para vivienda urbana, urbano marginal y rural.

NOMBRE REPRESENTANTE OVTP / PUV Día Mes Año
 CÉDULA FECHA

COMPROBANTE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

NOMBRE POSTULANTE DIRECCIÓN PROVINCIAL
 NOMBRE FUNCIONARIO DEL MIDUVI QUE RECIBE DOCUMENTOS FIRMA QUIEN RECIBE DOCUMENTOS Día Mes Año
 FECHA

Este comprobante certifica la entrega de la documentación del OVTP / PUV al MIDUVI para la postulación. La misma que será anulada.

Anexo 14: Formulario mantenimiento de vivienda



FORMULARIO DE POSTULACIÓN - MEJORAMIENTO DE VIVIENDA

FORMULARIO GRATUITO

1. POSTULACIÓN

Urbano <input type="checkbox"/>	Rural <input type="checkbox"/>	Urbano Marginal <input type="checkbox"/>	Conjunta <input type="checkbox"/>	Individual <input type="checkbox"/>	PUNTAJE TOTAL DE CALIFICACIÓN	<input type="text"/>
UTP <input type="text"/>			Representante <input type="text"/>		CÓDIGO FORMULARIO	<input type="text"/>
Programa: SAV <input type="checkbox"/> SIV <input type="checkbox"/>			Cédula <input type="text"/>			
Esta en Registro Social SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>			Teléfono <input type="text"/>			

2. Datos del Postulante

Apellidos <input type="text"/>	Fecha de Nacimiento <input type="text"/>	Estado Civil
Nombres <input type="text"/>	<input type="text"/> Día <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año	Casado <input type="checkbox"/>
Cédula <input type="text"/>	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	Soltero <input type="checkbox"/>
Ocupación <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	Viudo <input type="checkbox"/>
Lugar de trabajo <input type="text"/>	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Divorciado <input type="checkbox"/>
Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	Correo electrónico <input type="text"/>	Union Libre <input type="checkbox"/>

3. Datos del Cónyuge

Apellidos <input type="text"/>	Fecha de Nacimiento <input type="text"/>	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Nombres <input type="text"/>	<input type="text"/> Día <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año	
Cédula <input type="text"/>	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	
Ocupación <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	
Lugar de trabajo <input type="text"/>	Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	
	Correo electrónico <input type="text"/>	

4. Datos del Tutor

Apellidos <input type="text"/>	Fecha de Nacimiento <input type="text"/>	Estado Civil
Nombres <input type="text"/>	<input type="text"/> Día <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año	Casado <input type="checkbox"/>
Cédula <input type="text"/>	Género M <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/>	Soltero <input type="checkbox"/>
Ocupación <input type="text"/>	Teléfono <input type="text"/>	Viudo <input type="checkbox"/>
Lugar de trabajo <input type="text"/>	Afiliado al IESS SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Divorciado <input type="checkbox"/>
Dirección de lugar de trabajo <input type="text"/>	Correo electrónico <input type="text"/>	Union Libre <input type="checkbox"/>

5. Lugar donde se aplicará el beneficio

Canton <input type="text"/>	Con quién se realizará la construcción MIDUVI <input type="checkbox"/> OVTP <input type="checkbox"/>	Coordenadas
Parroquia <input type="text"/>	Nombre del Proyecto <input type="text"/>	X: <input type="text"/>
Recinto / Comunidad <input type="text"/>	Registro de L.OVTP/PUV <input type="text"/>	Y: <input type="text"/>
Dirección <input type="text"/>	Nombre <input type="text"/>	Area: Terreno <input type="text"/> mt2 Construcción <input type="text"/> mt2
No. Manzana / Bloque <input type="text"/>	No. Lote / Departamento <input type="text"/>	Código <input type="text"/>
		Construcción con materiales perecibles: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Especifique si hay nueva dirección para el mejoramiento		Rubros a Ejectuar
Canton <input type="text"/>	Recinto / Comunidad <input type="text"/>	Estabilidad Estructural <input type="checkbox"/>
Parroquia <input type="text"/>		Solución de hacinamiento <input type="checkbox"/>
Dirección <input type="text"/>		Sanidad <input type="checkbox"/>
		Incluidos mampostería y tumbado <input type="checkbox"/>
		Seguridad <input type="checkbox"/>
		Revestimiento de pisos en general <input type="checkbox"/>

6. Información económica

Ingresos Familiares	Egresos Familiares
Postulante <input type="text"/>	Salud <input type="text"/>
Cónyuge <input type="text"/>	Alimentación <input type="text"/>
Remesas <input type="text"/>	Educación <input type="text"/>
Otros <input type="text"/>	Vivienda <input type="text"/>
TOTAL <input type="text"/>	Otros <input type="text"/>
	TOTAL <input type="text"/>

7. Financiamiento

	Valor	Institución	No. de Cuenta
Ahorro Bloqueado en Cuenta	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ahorro en Póliza	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Ahorro Programado	<input type="text"/>	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Meses <input type="text"/>
Valor Total del Ahorro	<input type="text"/>		
Valor del Bono / apoyo	<input type="text"/>		
Valor del Crédito	<input type="text"/>		
Valor Total del Mejoramiento	<input type="text"/>		
Avalúo vivienda + terreno + mejoramiento <input type="text"/>			

8. Tenencia del Inmueble

Providencia Adjudicación del INDA <input type="checkbox"/>	Escritura <input type="checkbox"/>
Calificado para Bono de Titulación <input type="checkbox"/>	Jefe de hogar <input type="checkbox"/>
Compromiso compra venta <input type="checkbox"/>	Comunal <input type="checkbox"/>
Escritura Propiedad Comunal <input type="checkbox"/>	Cónyuge <input type="checkbox"/>
Carta Catastral <input type="checkbox"/>	No tiene <input type="checkbox"/>
No tiene <input type="checkbox"/>	Fecha de Inscripción en el registro de la propiedad <input type="text"/>
	<input type="text"/> Día <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año

10. Bienes

Tiene otros inmuebles?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>
Inmuebles	Valor <input type="text"/>
Terreno	<input type="text"/>
Local comercial	<input type="text"/>
Otros	<input type="text"/>
TOTAL	<input type="text"/>

11. Servicios de la Vivienda Mejorada

Eliminación de la basura del sector con servicio Municipal?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
El Suministro de agua para el sector es por red pública?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
El sector cuenta con red de alcantarillado?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
El sector cuenta con servicio eléctrico?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/>
AFECCIÓN DEL TERRENO	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Como: <input type="text"/>

9. Impuesto Predial

Avalúo del terreno <input type="text"/>	Fecha último pago del impuesto predial <input type="text"/>
Avalúo construcción <input type="text"/>	<input type="text"/> Día <input type="text"/> Mes <input type="text"/> Año
TOTAL AVALÚO <input type="text"/>	

12. DATOS DE LA VIVIENDA DONDE RESIDE

Material predominante del piso de la vivienda			Material predominante del techo de la vivienda			Material predominante de las paredes de la vivienda		
<input type="checkbox"/>	Duela (Parquet, tablón tratado, tabloncillo, piso flotante)		<input type="checkbox"/>	Hormigón, losa, cemento		<input type="checkbox"/>	Hormigón, bloque, ladrillo	
<input type="checkbox"/>	Baldos a/vynil, cerámica		<input type="checkbox"/>	Asbesto (eternit)		<input type="checkbox"/>	Bloque, ladrillo rústico	
<input type="checkbox"/>	Mármol, marmetón	<input type="checkbox"/> Buena	<input type="checkbox"/>	Teja	<input type="checkbox"/> Buena	<input type="checkbox"/>	Asbesto/cemento (fibrolit)	<input type="checkbox"/> Buena
<input type="checkbox"/>	Cemento, ladrillo	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/>	Zinc	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/>	Adobe / tapia	<input type="checkbox"/> Regular
<input type="checkbox"/>	Tabla, tablón (no tratada)	<input type="checkbox"/> Mala	<input type="checkbox"/>	Palma/paja/hoja	<input type="checkbox"/> Mala	<input type="checkbox"/>	Madera	<input type="checkbox"/> Mala
<input type="checkbox"/>	Caña		<input type="checkbox"/>	Deshechos		<input type="checkbox"/>	Caña	
<input type="checkbox"/>	Tierra		<input type="checkbox"/>	Otro, cual?		<input type="checkbox"/>	Baharaque (caña y carrizo revestido)	
<input type="checkbox"/>	Madera de deshecho					<input type="checkbox"/>	Refabricados	
<input type="checkbox"/>	Otro, cual?					<input type="checkbox"/>	Deshechos	
						<input type="checkbox"/>	Otro, cual?	

13. SERVICIOS CON QUE CUENTA LA VIVIENDA

Servicio higiénico con el que cuenta el hogar	De donde obtiene principalmente el agua éste hogar	El suministro de agua esta ubicado
<input type="checkbox"/> inodoro y alcantarillado	<input type="checkbox"/> Red pública	<input type="checkbox"/> Dentro de la vivienda
<input type="checkbox"/> inodoro y pozo séptico	<input type="checkbox"/> Pila, pileta o llave pública	<input type="checkbox"/> Fuera de la vivienda pero en el lote / terreno
<input type="checkbox"/> inodoro y pozo ciego	<input type="checkbox"/> Otra fuente por tubería	<input type="checkbox"/> Fuera de la vivienda, fuera del lote / terreno
<input type="checkbox"/> Letrina	<input type="checkbox"/> Carro repartidor / triciclo	
<input type="checkbox"/> No tiene	<input type="checkbox"/> Pozo	De cuántos CUARTOS dispone éste HOGAR sin incluir cuartos de cocina, baños, garages o los dedicados para engocio <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Río, vertiente o acéquia	
	<input type="checkbox"/> Agua de lluvia	De estos CUARTOS, cuántos utiliza este HOGAR en forma exclusiva para dormir <input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Otro, cual?	
La vivienda que ocupa éste hogar es		
<input type="checkbox"/> Propia escriturada		
<input type="checkbox"/> Propia por escriturar		
<input type="checkbox"/> Arrendada		
<input type="checkbox"/> Anticresis		
<input type="checkbox"/> Otro, cual?		

14. DATOS DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR

No.	Cédula	Apellidos	Nombres	Género	Estado Civil	Fecha de nacimiento
1.				<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		
2.				<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		
3.				<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		
4.				<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		
5.				<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		
6.				<input type="checkbox"/> H <input type="checkbox"/> M		

No.	Parentesco con el Postulante	Tiene alguna discapacidad permanente	Tip de discapacidad	Porcentaje de discapacidad	Que Idioma o lengua habla comunmente	Nivel de instrucción más alto aprobado	Es extranjero
		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI				Nivel Año	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
1.		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
2.		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
3.		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
5.		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
6.		<input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI					<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO

Como se considera su grupo familiar?

Indígena Montubio (a) Blanco (a) Mestizo (a) Negro (a) Mulato (a) Otro, cuál

15. Declaración Jurada de la Situación Habitacional para Postulante

Declaramos bajo juramento que los datos que hemos proporcionado son verdaderos, que los documentos que acompañan a esta solicitud estan de acuerdo a lo que establece el reglamento e instructivo, y además conocemos las prohibiciones y sanciones que se establecen en los artículos respectivos del reglamento para la aplicación de incentivos o apoyos habitacionales para vivienda urbana, urbano marginal y rural declaro también bajo juramento que yo, y todos los integrantes de mi grupo familiar, no poseemos vivienda (u otras en caso de reposición o mejoramiento) dentro del territorio ecuatoriano.

NOMBRE POSTULANTE _____ REP. SESENTANTE / TUTOR _____

CEDULA _____ CEDULA _____

Fecha: _____

16. Declaración Jurada Promotor / OVTP / PUV

Declaro bajo juramento que los datos proporcionados son verdaderos, que los documentos que acompañan a esta solicitud estan de acuerdo a lo que establece el reglamento e instructivo, y además conozco las prohibiciones y sanciones que se establecen en los artículos respectivos del reglamento para la aplicación de incentivos o apoyos habitacionales para vivienda urbana, urbano marginal y rural.

NOMBRE REPRESENTANTE OVTP / PUV _____

CEDULA _____

Fecha: _____

COMPROBANTE RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS


NOMBRE POSTULANTE _____ DIRECCIÓN PROVINCIAL _____

NOMBRE FUNCIONARIO DEL MIDUVI QUE RECIBE DOCUMENTOS _____ FIRMA QUIEN RECIBE DOCUMENTOS _____

Fecha: _____

Este comprobante certifica la entrega de la documentación del OVTP / PUV al MIDUVI para la postulación, la misma que será analizada

Anexo 15: Bono de Titulación

 PROGRAMA BONO DE TITULACIÓN SOLICITUD Y DECLARACIÓN DEL POSTULANTE																			
LUGAR Y FECHA:															N°				
SITUACIÓN GEOGRÁFICA																			
PROVINCIA					CANTÓN					PARROQUIA									
DATOS PERSONALES DEL POSTULANTE																			
APELLIDOS				NOMBRES				N° CÉDULA CIUDADANÍA											
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO				DÍA	MES	AÑO		ESTADO CIVIL				OCUPACIÓN							
CÓDIGO POSTULANTE (16 DÍGITOS)				Provincia	Cantón	Parroquia		N° CÉDULA CIUDADANÍA-Postulante											
DATOS PERSONALES DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE DEL POSTULANTE																			
APELLIDOS				NOMBRES				N° CÉDULA CIUDADANÍA											
LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO				DÍA	MES	AÑO		ESTADO CIVIL				OCUPACIÓN							
¿ALGÚN MIEMBRO DE SU NÚCLEO FAMILIAR TIENE DISCAPACIDAD?															SI		NO		
¿DE QUÉ TIPO?																			
DATOS DEL BIEN INMUEBLE																			
CALLE PRINCIPAL					CALLE SECUNDARIA					N° DE LOTE			N° DE MANZANA						
REFERENCIAS DEL BIEN INMUEBLE																			
SUPERFICIE m2		AVALÚO		ÁREA		URBANA		TODO TRÁMITE Y FORMULARIO SON DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA											
		\$				RURAL													
COORDENADAS GEOREFERENCIADAS			X	Y															
PUNTAJE DEL NÚCLEO FAMILIAR-REGISTRO SOCIAL (OBLIGATORIO)																			
CLAVE CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE								N°											
ADQUISICIÓN DEL INMUEBLE POR:				Compra Venta				Providencia de Adjudicación				Posesión							
RESPONDA CON LA VERDAD EL SIGUIENTE CUESTIONARIO																			
¿ANTERIORMENTE HA RECIBIDO EL BONO DE LA VIVIENDA?															SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	
¿TIENE OTRO BIEN A NIVEL NACIONAL?															SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	
¿EL BIEN INMUEBLE ESTA DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DE ALGUNA COMUNA?															SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	
DIRECCIÓN DEL DOMICILIO DEL POSTULANTE																			
LUGAR DE TRABAJO DEL POSTULANTE																			
NÚMERO DEL TELÉFONO MOVIL																			
NÚMERO TELEFÓNICO CONVENCIONAL																			
¿CUÁNTAS PERSONAS FORMAN SU NÚCLEO FAMILIAR?																			
DETALLE DE LOS MIEMBROS QUE CONFORMAN EL NÚCLEO FAMILIAR (SIN POSTULANTE NI CÓNYUGE)																			
NOMBRES Y APELLIDOS					NÚMERO DE CÉDULA					PARENTESCO									

MARQUE CON UNA X LOS SERVICIOS QUE DISPONE EL INMUEBLE:		MARQUE CON UNA X LOS DOCUMENTOS QUE ADJUNTA A LA SOLICITUD
Agua Potable		Impresión del Formulario del Registro Social. (Dirección Provincial)
Agua entubada		Copia(s) de Cédula(s) de Ciudadanía del postulante, cónyuge o conviviente y del vendedor
Alcantarillado		Copia(s) de Papeleta(s) de Votación del postulante, cónyuge o conviviente y del vendedor
Pozo Séptico		Copia certificada de la Escritura Inicial (Global o madre)
Recolección y disposición final de basuras		Certificado de pago del Impuesto Predial actualizado
Otra forma de recolección de basura		Informe de Regulación Municipal (I.R.M.)
Línea telefónica		Levantamiento Planimétrico Georeferenciado
Transporte terrestre		Certificado de personería jurídica de la Cooperativa, Asociación, Fundación o Comités Barriales
Vías de acceso al bien inmueble		Sentencia ejecutoriada por Juez de lo Civil
Centro de Salud		Certificado de gravamen actualizado
Centro de Educación		Acta de sorteo de los lotes aprobado por la asamblea de Cooperativa, Asociación, Fundación o Comités Barriales
		Informe de linderación
		Certificado de Avalúos y Catastros
		Providencia de Adjudicación

CROQUIS DEL INMUEBLE

Declaro que toda la información es correcta, por lo que me comprometo y autorizo al MIDUVI la verificación de la misma, si se comprueba alguna falsedad me someto a cualquier acción legal y devolver el valor del Bono .

Elaborado por:	Declarado por:	Aprobado por:
Promotor del Bono	Postulante al Bono	Director Provincial del MIDUVI
Oficina Principal MIDUVI Quito Dirección: Av. 10 de Agosto N° 2270 y Luis Cordero- Telfs: 022502787 Pág. Web: www.miduvi.gob.ec		