



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS
MAESTRÍA EN ADMINISTRACION BANCARIA Y
FINANZAS

“TRABAJO DE TITULACIÓN ESPECIAL”
PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE MAGISTER EN
ADMINISTRACIÓN BANCARIA Y FINANZAS

“INYECCIÓN DE CAPITAL A ENTIDADES FINANCIERAS
PÚBLICAS COMO ALTERNATIVA PARA REDUCIR EL
DÉFICIT HABITACIONAL EN GUAYAS”

AUTOR: ING. EDUARDO AGUIRRE ZAPATA
TUTORA: Dra. ZAHILY MAZAIRAR RODRÍGUEZ.

GUAYAQUIL – ECUADOR
Septiembre 2016

REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIAS Y TECNOLOGÍA		
FICHA DE REGISTRO DE TRABAJO DE TITULACIÓN ESPECIAL		
TÍTULO “ INYECCIÓN DE CAPITAL A ENTIDADES FINANCIERAS PÚBLICAS COMO ALTERNATIVA PARA REDUCIR EL DÉFICIT HABITACIONAL EN GUAYAS”		
		REVISORES:
INSTITUCIÓN:	Universidad de Guayaquil	FACULTAD: Ciencias Económicas
CARRERA: Maestría en Administración Bancaria y Finanzas		
FECHA DE PUBLICACIÓN:	14 Septiembre de 2016	Nº DE PÁGS.:
ÁREA TEMÁTICA: Financiera		
PALABRAS CLAVES: Déficit habitacional, Inyección de capital, crédito hipotecario, instituciones financieras públicas.		
RESUMEN: Como a través de la inyección de capital a las instituciones financieras públicas, con recursos obtenidos a través de una política fiscal pueden generar financiamiento de proyectos habitacionales de carácter social.		
Nº DE REGISTRO(en base de datos):		Nº DE CLASIFICACIÓN: Nº
DIRECCIÓN URL (tesis en la web):		
ADJUNTO PDF	☐ SI	☐ NO
CONTACTO CON AUTOR: Ing. Eduardo Aguirre Zapata.	Teléfono: 0982483022	E-mail: eduardo.aguirre.zapata@gmail.com
CONTACTO DE LA INSTITUCIÓN	Nombre: Natalia Andrea	
	Teléfono: 042- 393378	

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de tutor del estudiante Ing. Eduardo Rafael Aguirre Zapata, del Programa de Maestría en Administración Bancaria y Finanzas, nombrado por el Decano de la Facultad de Ciencias Económicas CERTIFICO: que el estudio de caso del examen complejo titulado Inyección de capital a entidades financieras públicas como alternativa para reducir el déficit habitacional en Guayas, en opción al grado académico de Magíster en Administración Bancaria y Finanzas, cumple con los requisitos académicos, científicos y formales que establece el Reglamento aprobado para tal efecto.

Atentamente

Dra. Zahily Mazaira Rodríguez

TUTOR

Guayaquil, 14 septiembre de 2016

DEDICATORIA

A mi abuela paterna Sra. Ilma.

Vicenta Merchán Bohórquez (+).

AGRADECIMIENTO

A dios, mi familia, mi novia.

DECLARACIÓN EXPRESA

“La responsabilidad del contenido de este trabajo de titulación especial, me corresponden exclusivamente; y el patrimonio intelectual de la misma a la UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL”

FIRMA

Ing. Eduardo Rafael Aguirre Zapata

ABREVIATURAS

Bpe: Banco del Pacífico.

Iess: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Bev: Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Biess: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Inec: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Sbs: Superintendencia de Bancos y Seguros.

Miduvi: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Rild: Reserva Internacional de libre disponibilidad.

ÍNDICE

Resumen	1
Introducción.....	3
Delimitación del problema:	4
Formulación del problema:.....	4
Justificación:	4
Objeto de estudio:	5
Campo de acción o de investigación:.....	5
Objetivo general:.....	6
Objetivos específicos:	6
La novedad científica:	6
Capítulo 1.....	7
MARCO TEÓRICO.....	7
1.1 Teorías generales	7
1.2 Teorías sustantivas	15
1.3 Referentes empíricos.....	17
Capítulo 2.....	20
MARCO METODOLÓGICO	20
2.1 Metodología:.....	20
2.2 Métodos:.....	20
2.3 Premisas o Hipótesis	21
2.4 Universo y muestra	21
2.5 CDIU – Operacionalización de variables	21
2.6 Gestión de datos.....	22
2.7 Criterios éticos de la investigación.....	22
Capítulo 3.....	23
RESULTADOS.....	23
3.1 Antecedentes de la unidad de análisis o población	23
3.2 Diagnostico o estudio de campo:.....	27

Capítulo 4.....	32
DISCUSIÓN	32
4.1 Contrastación empírica:	32
4.2 Limitaciones:	33
4.3 Líneas de investigación:	33
4.4 Aspectos relevantes.....	33
Capítulo 5.....	34
PROPUESTA.....	34
Conclusiones y recomendaciones	36
Bibliografía	37
Anexos.....	39

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Árbol de Problema.....	4
Figura 2. Déficit Cualitativo de Vivienda.....	16
Figura 3. Déficit de vivienda en base a ingresos por salario básico unificado.....	17
Figura 4. Crecimiento Poblacional Provincia del Guayas.....	18
Figura 5. Cuadro de tenencia de vivienda en la Provincia del Guayas.....	19
Figura 6. Cobertura de Servicios Básicos.....	26

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de Operacionalización de variables.....	21
Tabla 2. Portafolio de inversión domestica para el desarrollo.....	27
Tabla 3. Colocación de Créditos Hipotecarios Banco del Pacífico.....	28
Tabla 4. Colocación de Capitales BEV Regional Guayaquil.....	29
Tabla 5. Colocación de créditos hipotecarios Biess.....	30
Tabla 6. Colocación de Créditos de Bancos Privados del Ecuador.....	31
Tabla 7. Análisis de colocación de créditos banca privada sistema financiero.....	32
Tabla 8. Análisis de colocación de créditos instituciones financieras pública en sistema financiero.....	32
Tabla 9. Relación colocación banca privada vs instituciones financieras públicas.....	34
Tabla 10. Proyección de recaudación vía tasa cargada a créditos hipotecarios.....	35
Tabla 11. Promedio de descuento por crédito hipotecario otorgado.....	35

Resumen

Siendo el déficit habitacional una problemática social que acaece hace varias décadas a nivel nacional y acentuado en la Provincia del Guayas, la cual acoge un volumen significativo de migración interprovincial, se planteó el explicar de qué manera a través de la inyección de capital a las instituciones financieras públicas, se logró generar productos y servicios crediticios, como proyectos habitacionales y créditos hipotecarios los cuales ayudan a dinamizar la economía, el sector de la construcción, generar empleo, todo ello en base a un análisis de carácter analítico y explicativo en base al enfoque cuantitativo a través de la obtención de datos de fuentes oficiales y análisis estadísticos.

El análisis estadístico realizado determinó que la inyección de capital a las instituciones financieras del sector público dinamizan la economía y en este caso de estudio, el sector inmobiliario a través del otorgamiento de financiamiento a proyectos habitacionales de carácter social y créditos hipotecarios con la finalidad de adquisición de vivienda

Palabras clave:

Déficit habitacional

Inyección de capital

Crédito hipotecario

Instituciones financieras públicas

Abstract

The housing deficit as a social problem that happens in the whole nation and accentuated in the province of Guayas, which hosts a significant volume of interprovincial migration, was raised to explain how through capital injection to public finance institutions, it was possible to generate credit products and services such as housing projects and mortgage loans which help boost the economy, the construction sector, generate employment, all based on an analysis of analytical and explanatory based approach through quantitative data collection from official sources and statistical analysis.

Statistical analysis determined that the injection of capital into public financial institutions, stimulate the economy and in this case study, the real estate sector through the provision of financing housing projects of social and mortgage loans for the purpose of acquisition housing.

Keywords:

Housing shortage

Capital injection

Mortgage credit

Public financial institutions

Introducción

El Déficit Habitacional podría ser considerado el principal causante de muchos problemas sociales existentes como la delincuencia, la insalubridad, la proliferación de enfermedades dadas las condiciones en las que muchas personas de escasos recursos viven en la provincia del Guayas. una de las causas del déficit habitacional es la dificultad por parte de la sociedad de acceder un crédito hipotecario en la banca privada, todo ello sumado al precio de venta de las viviendas y el hecho de que las entidades financieras privadas tengan dentro de sus condiciones crediticias un porcentaje de financiamiento que resulta inaccesible para gran parte del extracto social, lo cual influye significativamente a que las familias se vean obligadas a tener que buscar viviendas en arriendo.

Adicionalmente hay que considerar como incidente en esta problemática social el hecho de la falta de iniciativa del sector de la construcción de no generar proyectos de carácter social, al considerarlos de baja rentabilidad, lo cual no permite satisfacer esta parte del mercado necesitado de vivienda propia que no es atendido, a dicho desinterés de los sectores privados de la construcción y promotores inmobiliarios se le puede sumar el poco compromiso por parte de los gobiernos centrales y seccionales en las últimas dos décadas de generar una política económica de inversión e incentivos en el sector de la construcción que permitiera generar proyectos habitaciones de carácter social que permitan de esta manera mitigar el mencionado déficit.

Ante ello los efectos del déficit habitacional dadas las condiciones económicas de la sociedad y el no contar con acceso al crédito ocasiona que se proliferen asentamientos marginales dentro de sectores urbanos generando con ellos problemas de índole sanitaria, seguridad y demás condiciones de vida.

Delimitación del problema:

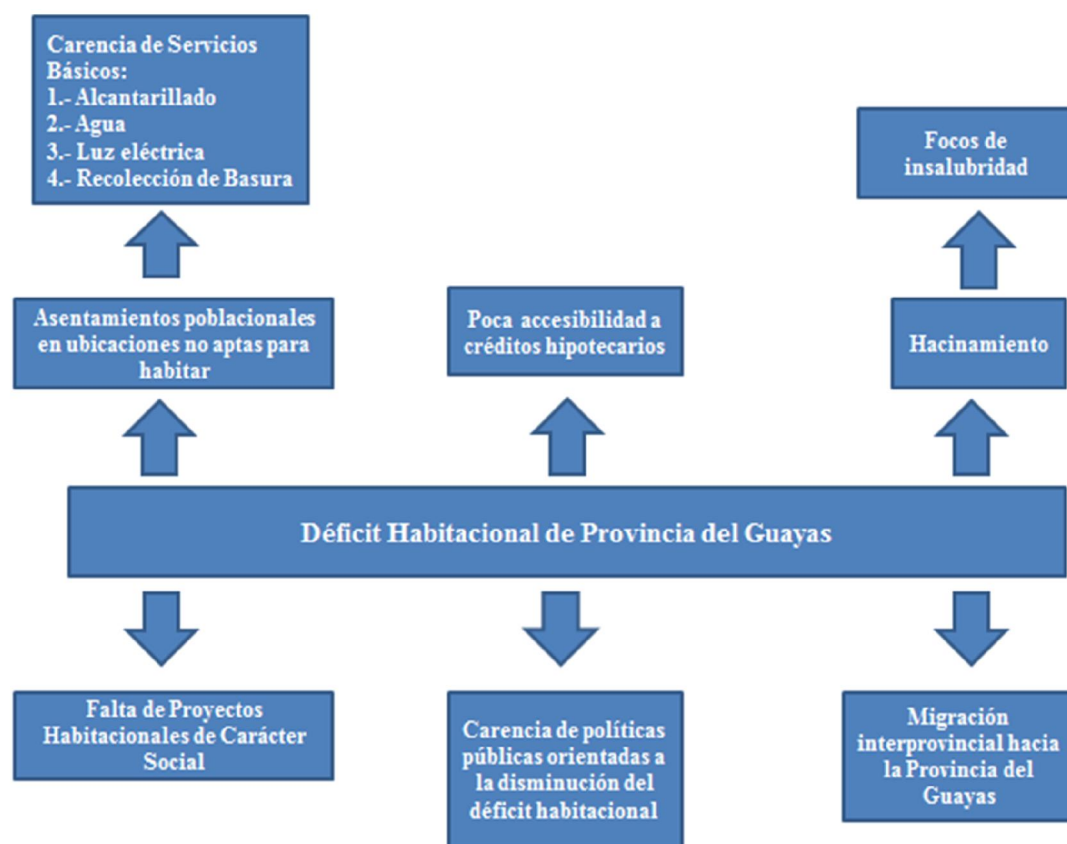


Figura 1. Árbol de problemas

Formulación del problema:

¿Cómo a través de la inyección de capital a las instituciones financieras públicas se puede llegar a mitigar el déficit habitacional?

Justificación:

La Justificación práctica de esta investigación es de dar a conocer como a través de la inyección de capitales por parte del Gobierno Central de la República del Ecuador a las entidades financieras públicas, se generan créditos hipotecarios y financiamiento de proyectos habitacionales de carácter social, los cuales ayudan a mitigar el déficit habitacional existente en la provincia del Guayas.

Las instituciones financieras a las cuales se hace mención son; Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y el Banco del Pacifico (BPE), con ellos se pretende que Promotores Inmobiliarios a través de estas instituciones del Estado reciban financiamiento a bajo costo financiero con el cual puedan ofrecer proyectos habitacionales de carácter social.

Adicionalmente se mostrará en que benefician los incentivos financieros otorgados a los Promotores Inmobiliarios que realizaron créditos al constructor con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) a través de la asignación de recursos monetarios por concepto de Bono de Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).

Objeto de estudio:

Esta investigación tiene como objeto de estudio el déficit habitacional, las afectaciones que conllevan dicha problemática analizado desde el punto de vista social y la capitalización de la banca pública ecuatoriana como medida para fomentar los proyectos habitacionales de carácter social y los préstamos hipotecarios.

Campo de acción o de investigación:

El campo de acción de este trabajo es el analizar el déficit habitacional en la provincia del Guayas, sus afectaciones sociales producto de dicha problemática y las acciones emprendidas por el Gobierno Central del Ecuador Rafael Correa Delgado para combatir las anteriormente mencionadas afectaciones.

Objetivo general:

Explicar cómo a través de la inyección de capital a las instituciones financieras públicas se busca generar alternativas para erradicar el déficit habitacional en la Provincia del Guayas.

Objetivos específicos:

- Identificar las diversas afectaciones sociales ocasionadas por los asentamientos marginales existentes en la Provincia del Guayas.
- Determinar cuál es el monto de colocación de capitales en la cartera de créditos al constructor otorgado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y con ello que número de proyectos de interés social y número de viviendas se generaron.
- Explicar cuál es el monto de colocación de capitales en la cartera de créditos hipotecarios aprobados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Banco del Pacífico.

La novedad científica:

Como a través de inyección de capital a las entidades financieras públicas con la finalidad de que estas generen productos y servicios crediticios, se puede llegar a generar proyectos habitacionales y créditos hipotecarios que ayudan a dinamizar la economía, el sector de la construcción, generar empleo, disminuir el déficit habitacional y mejorar la calidad de vida de la sociedad.

Capítulo 1

MARCO TEÓRICO

1.1 Teorías generales

Déficit Habitacional: Conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, carencia de viviendas existentes en un momento y un territorio determinados. (Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda, 1977)

Alternativas Financieras: Diversas opciones de financiamiento para la obtención de un bien o servicio.

Vivienda: Estructura o espacio físico el cual puede estar construido por diversos materiales (cemento, madera, etc.), dentro del cual residen uno o varios habitantes,

Crédito: Nombre a través del cual se le conoce a las transacciones financieras realizada entre dos partes, en el que una de las partes establece un plazo de tiempo prolongado para realizar la cancelación de la transacción la cual incluye un incremento porcentual al valor inicial por concepto de intereses.

Colocación de capitales: Es una herramienta financiera la cual significa que se invierte una cierta cantidad de dinero con la finalidad de obtener una ganancia futura.

Entidades financieras: Instituciones o sociedades que tienen como actividad la captación de recursos financieros con la finalidad de generar rentabilidad a través del ofrecimiento de diversos productos y/o servicios financieros otorgados a la sociedad.

Gobierno Nacional: Estructura orgánica responsable de la administración gubernamental y de las decisiones que se determinan en una nación, el cual se encuentra constituido por una máxima autoridad (Presidente) elegida a través de voto popular, y su gabinete de gobierno (ministros, subsecretarios, entre otros cargos)

Políticas Públicas: Tomando como referencia la Constitución Política del Ecuador del año 2008, en su título segundo (derechos), Sección sexta: Hábitat y vivienda menciona; “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.”
(Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Dentro de la Constitución Política del Ecuador VII título denominado
“Régimen del buen vivir”, Sección cuarta: Hábitat y vivienda detalla;

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual; Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Art. 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado. (Asamblea Constituyente del Ecuador, 2008)

Con la finalidad de poder atender el déficit habitacional que existía a nivel nacional, pero en particular en las grandes ciudades como Quito y Guayaquil, el Presidente Constitucional Dr. José María Velasco Ibarra Mediante Registro Oficial N° 223 de fecha 26 de Mayo del año 1961, se halla promulgado el Decreto Ley de Emergencia N° 23, por el cual se creó el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, una institución financiera pública creada con la finalidad de poder otorgar créditos hipotecarios a nivel nacional.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda acorde a la Reforma a su Estatuto el cual fue publicado a través de Registro Oficial No. 49, de 16 de septiembre del 2013 establece;

Art. 1.- Constitución.- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) es una persona jurídica de derecho privado creada mediante ley, publicada en el Registro Oficial número ochocientos dos de catorce de mayo de mil novecientos setenta y cinco; con finalidad social o pública, con autonomía presupuestaria, administrativa y financiera; que forma parte del Sistema Financiero Nacional y se encuentra regulado por la Constitución de la República, por su Ley Constitutiva, Ley General de Instituciones del Sistema

Financiero, en la forma y condiciones establecidas en el segundo inciso del artículo uno de dicha normativa legal, Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, Reglamentos que expidiere el Directorio de la Institución y por el presente Estatuto; por lo tanto, se sujeta al control de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

(Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2013)

Art.2.- Domicilio.- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda tendrá su domicilio en la ciudad de San Francisco de Quito, Distrito Metropolitano, teniendo la facultad de establecer o cerrar sucursales, agencias, oficinas y establecimientos en cualquier lugar de la República del Ecuador, a juicio del Directorio del BEV, a propuesta del Gerente General y con la debida autorización de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

(Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2013)

“Art 3.- Duración.- La duración del Banco Ecuatoriano de la Vivienda es indefinida, en los términos del artículo uno de su Ley Constitutiva.”

(Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2013)

Art. 4.- Finalidades Sin perjuicio de otras que coadyuven al cumplimiento del principal objeto del Banco Ecuatoriano da la Vivienda; serán finalidades del BEV las siguientes:

- a) Desarrollar una política crediticia tendiente a la solución del problema de la vivienda urbana y rural, mediante la acumulación y provisión de los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo.
 - b) Obtener y colocar recursos para el financiamiento de programas habitacionales integrales, que contribuyan al buen vivir de los ecuatorianos.
 - c) Impulsar el mercado inmobiliario a través de fideicomisos mercantiles que tengan por finalidad el desarrollo de programas habitacionales.
 - d) Las demás que establezca en la Constitución de la República y que se adecúen a ella, así como aquellas que se desprendan de la Ley Sobre el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y las Asociaciones Mutuas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, Reglamentos emitidos por el Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda; y, demás leyes y normas infra legales aplicables.
- (Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2013)

Ley del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Acorde a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social publicada mediante Registro Oficial signado con el Nro. 587 de fecha 11 de mayo del año 2009, el cual dentro de los considerando establece “Que, es necesario canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país”. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009)

Dentro de lo que establecido en los considerando de la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social también indica;

Que, ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, resulta indispensable contar con una entidad que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía a fin que generen empleo y valor agregado. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009)

Art 1.- Creación, denominación y naturaleza.- créase el BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL, como una institución financiera pública con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante “el banco”, con personería jurídica propia, que se regirá por la presente Ley y por su Estatuto. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009)

Art 2.- Objeto Social.- El objeto social del banco será la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2009)

Decreto Ejecutivo Nro 266 Econ Rafael Correa Delgado

Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 266, publicado en Registro Oficial en fecha 16 de Marzo del año 2010, El Presidente Constitucional de la República del Ecuador Rafael Correa Delgado decreta “Expedir las siguientes normas para agilizar el uso de los recursos públicos” **(Correa Delgado, 2010)**.

En el artículo 1 del mencionado Decreto Ejecutivo determina “Sustitúyase el artículo 28 del Reglamento a la Ley de Presupuestos del Sector Público por el siguiente:” **(Correa Delgado, 2010)**.

“**Art. 28.-** Concepto general sobre las inversiones públicas.- Para la aplicación de la Ley, se entenderá por inversión pública al conjunto de egresos y/o transacciones, que se realizan con recursos públicos para mantener o incrementar los acervos de capital de la economía [...]. **(Correa Delgado, 2010)**”

En el literal a) del artículo 28.- del Reglamento a la Ley de Presupuestos del Sector Público indica que dentro de las inversiones públicas serán considerados los proyectos de orientación social **(Correa Delgado, 2010)**.

En el Artículo 3 del mencionado Decreto Ejecutivo determina “Sustitúyase el artículo 39 del Reglamento a la Ley Orgánica de Responsabilidad, Estabilización y Transparencia Fiscal por el siguiente: **Art. 39.-** Las instituciones financieras públicas podrán ser capitalizadas por el Estado con recursos provenientes de endeudamiento público siempre que se trate de aportes para el otorgamiento de créditos destinados al financiamiento de microcréditos, proyectos productivos o de desarrollo social, dirigidos a los sectores más

vulnerables de la economía, previo informe favorable del Ministerio de Finanzas respecto de la disponibilidad de los recursos.”. (Correa Delgado, 2010)

Resolución del Directorio del Banco Central del Ecuador Nro. DBCE-005- INVDOM-2009

Toda vez que el Gobierno Nacional del Econ. Rafael Correa implementó el instrumento legal que permita realizar inversiones públicas dirigidas a proyectos de índole social, se tramitó el retorno al país de los valores que se encontraban colocados en el extranjero denominado como la Reserva Internacional de libre disponibilidad (RILD).

Mediante Resolución del Directorio del Banco Central del Ecuador Nro. DBCE-005-INVDOM-2009 el Banco Central realizó la asignación de una cuenta con los recursos asignados a cada una de las instituciones que se verían beneficiadas por la inyección de capitales a fin de que se destine al otorgamiento de créditos que incentiven proyectos de índole social. (Directorio Banco Central del Ecuador, 2009)

1.2 Teorías sustantivas

El déficit habitacional en el Ecuador se manifiesta acorde a la situación financiera que viene acarreado desde la década de los años 50, cuando se manifestó una problemática de migración interprovincial desde la sierra hacia la costa en busca de empleo y mejor calidad de vida de nuestros ciudadanos. en la actualidad es importante mencionar que existe no sólo el déficit habitacional por número de soluciones habitacionales existentes, sino también el déficit de vivienda a nivel cualitativo, el cual de acuerdo al gráfico que a continuación se detalla se subdivide en déficit por hacinamiento (más de 3 personas por dormitorio), Por servicios básicos y por materiales de construcción.

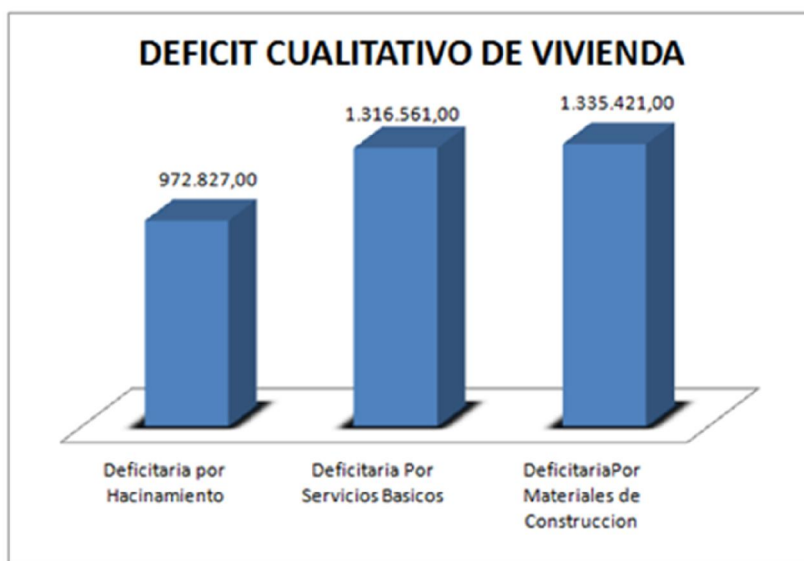


Figura 2. Déficit Cualitativo de Vivienda publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) año 2009

Como se observa en el gráfico a continuación acorde al Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos el mayor índice de déficit habitacional existe en grupos familiares que tienen como ingresos un salario básico unificado es decir a la fecha del censo el (SBU) ascendía a USD\$240.

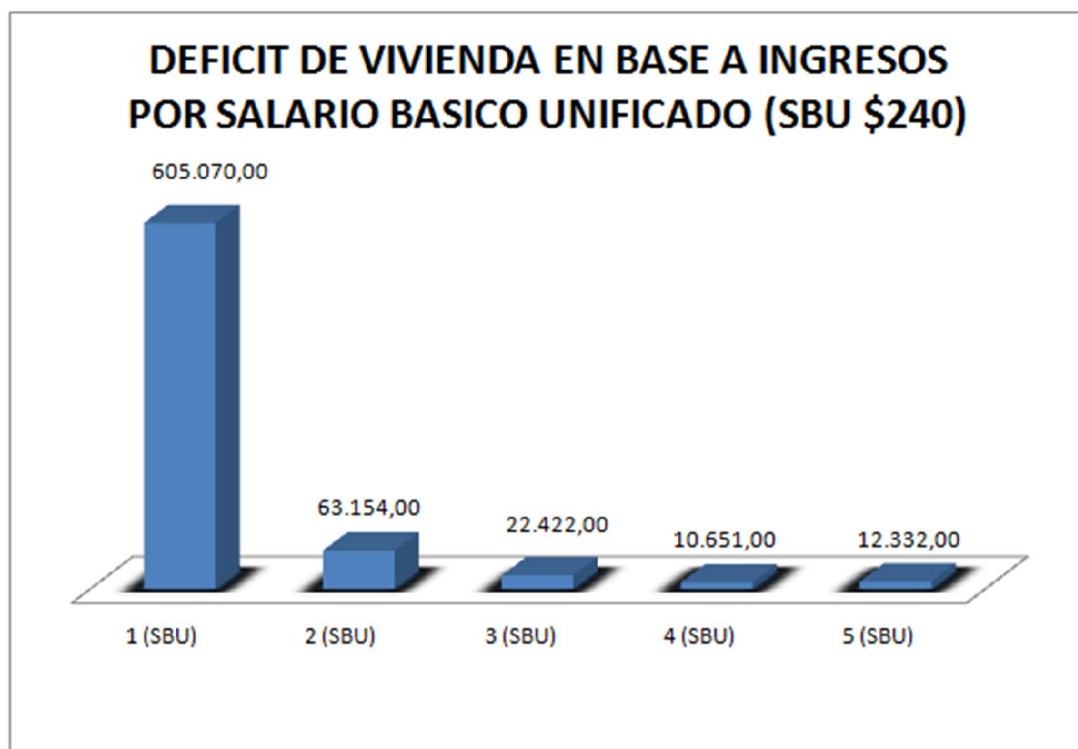


Figura 3. Déficit de vivienda en base a ingresos por salario básico unificado publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) año 2009

1.3 Referentes empíricos

El déficit habitacional es un problema considerado como la carencia de cobertura de una necesidad básica a cuya satisfacción tiene derecho todo habitante; sin embargo, se debe enfocar la problemática en aquellos sectores irregulares en los cuales se registra un crecimiento poblacional desmedido y que no va acorde a la política Gubernamental del Buen Vivir de los Ecuatorianos.

En la Provincia del Guayas el mayor problema de déficit de vivienda urbana se denota en su cabecera cantonal Guayaquil, la cual acoge una gran migración interna por ser capital económica y el puerto principal del país todo ello sumado a la falta de atención por parte de los Gobiernos Seccional y Central ha conllevado a que se genere asentamientos habitacionales carentes de necesidades básicas para el correcto desenvolvimiento de la población.

Acorde al Censo de Población y Vivienda realizado en el año 2010 por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos se determinó que al momento la Provincia del Guayas cuenta con una Población de 3,645.483 habitantes con una tasa de crecimiento de la población del 1,08% en relación al año 2001,

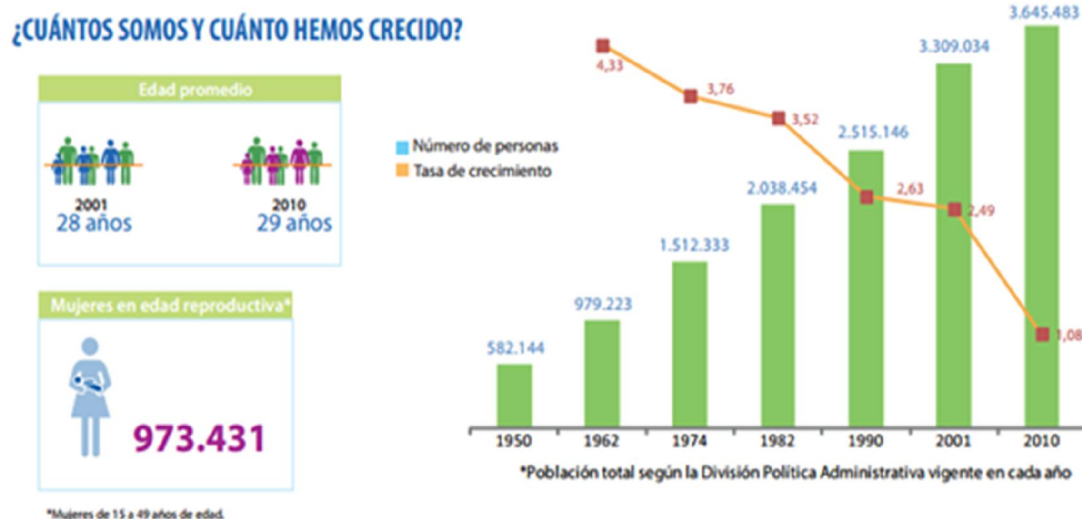
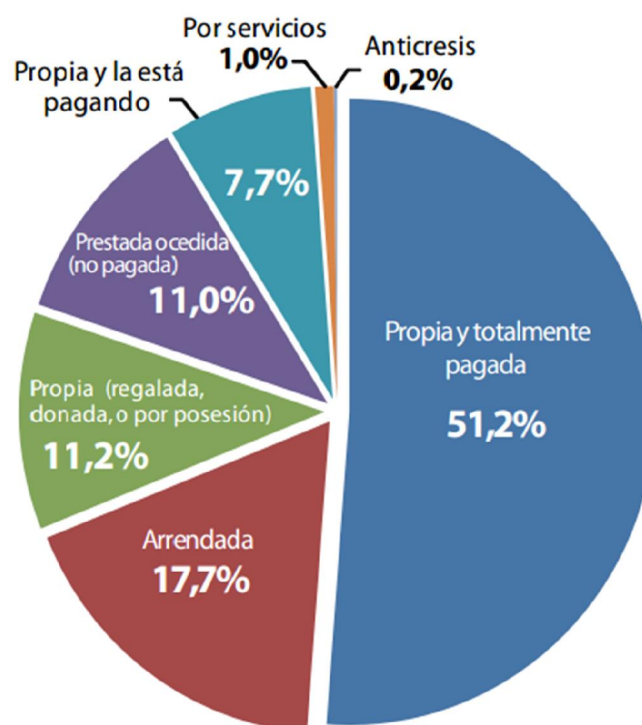


Figura 4. Crecimiento Poblacional Provincia del Guayas publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) año 2010

Dentro de las cifras determinadas a través del censo realizado en el año 2010 se estableció cual es la tenencia de la vivienda en la Provincia del Guayas, en el cuadro que se detalla a continuación se puede observar que solo el 51,2% de la población del Guayas posee vivienda propia y totalmente pagada existiendo un 48,8% que al momento se encuentran enmarcados bajo otra modalidad ya sea como inquilinos, residiendo en viviendas familiares e incluso cancelando una vivienda propia adquirida con créditos hipotecarios.

¿CUÁL ES LA TENENCIA DE LA VIVIENDA EN GUAYAS?



Tenencia de vivienda 2010	Hogares	%
Propia y totalmente pagada	490.958	51,2%
Arrendada	170.020	17,7%
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	107.478	11,2%
Prestada o cedida (no pagada)	105.933	11,0%
Propia y la está pagando	73.532	7,7%
Por servicios	9.533	1,0%
Anticresis	1.511	0,2%
Total	958.965	100%

Figura 5. Cuadro de tenencia de vivienda en la Provincia del Guayas publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) año 2010

Capítulo 2

MARCO METODOLÓGICO

2.1 Metodología:

Para el análisis y desarrollo de este caso se procederá a describir las técnicas, procedimientos y estudios que se aplican para lograr los objetivos proyectados. El modelo de investigación es de tipo documental mediante el cual se analizará la propuesta en base a un análisis de carácter analítico y explicativo en base al enfoque cuantitativo a través de la obtención de datos de fuentes oficiales y análisis estadísticos.

Según R.E. Stake (Stake, 2007, pág. 47), quien señala que la epistemología el investigador cualitativo es existencial (no determinista) y constructivistas y estas visiones van unidas habitualmente a la idea de que los fenómenos guardan una estrecha relación entre sí debida a acciones fortuitas, y que la comprensión de los mismos requiere la consideración de una amplia variedad de contextos: temporales y espaciales, históricos, políticos, económicos, culturales, sociales y personales. (Pezo Henriquez, 2016)

2.2 Métodos:

A través, del método empírico se procederá a realizar la medición y observación de la información tanto cuantitativa como cualitativa obtenida a través de fuentes oficiales y su respectivo análisis documental y estadístico con la finalidad de poder determinar si la hipótesis planteada es viable o no.

2.3 Premisas o Hipótesis

La inyección de capitales a las instituciones financieras estatales como alternativa de financiamiento, garantizará la reducción del déficit habitacional en la Provincia del Guayas.

2.4 Universo y muestra

Estadística de colocación de créditos hipotecarios durante el periodo comprendido entre el año 2010 y 2014.

2.5 CDIU – Operacionalización de variables

Tabla 1. Cuadro de Operacionalización de variables

CATEGORÍA	DIMENSIONES	INSTRUMENTOS	UNIDAD DE ANALISIS
Sociales	Déficit Habitacional Déficit accesibilidad a servicios básicos	Análisis Documental y Estadísticas Oficiales	Provincia del Guayas
Económicas	Volumen colocación de cartera hipotecaria Banca Privada	Análisis Documental y Estadísticas Oficiales	Provincia del Guayas
Políticas	Políticas Sectoriales Políticas Gubernamentales	Análisis Documental y Estadísticas Oficiales	Provincia del Guayas

Fuente: elaboración propia

2.6 Gestión de datos

El objetivo de la gestión de datos es el lograr obtener información de calidad, la cual permita realizar un análisis al respecto de la viabilidad de la reducción del déficit habitacional en el Guayas a través de la inyección de capitales a las instituciones financieras públicas.

Se obtiene la gestión de datos a través los métodos que se detallan a continuación:

Métodos empíricos.- con la finalidad de poder registrar y analizar los datos obtenidos en la investigación, se hará uso de los siguientes métodos empíricos:

- **Análisis de documentos.**- Verificar con documentos ya existentes sobre la inyección de capitales a las entidades financieras públicas como un método para fomentar el crédito hipotecario y la disminución del déficit habitacional.
- **Métodos estadísticos.**- se procederá a aplicar el método estadístico Inferencial, mediante el cual se buscará obtener conclusiones al respecto de los datos analizados.

2.7 Criterios éticos de la investigación

En el presente caso de estudio contará con respeto y ética al respecto de los resultados que se obtenga de la información tanto cualitativa como cuantitativa, de las cuales se determinará juicios de valor y criterios que serán orientados hacia el bienestar común de la sociedad objeto de estudio.

Capítulo 3

RESULTADOS

3.1 Antecedentes de la unidad de análisis o población

Guayaquil al ser una de las ciudades más importante del Ecuador tanto por nivel demográfico como económico, status que alcanzó ya desde fines del siglo pasado y la consolidó a lo largo del presente, y pesar de gozar de tal condición, el proceso de crecimiento y urbanización de la ciudad de Guayaquil ha sido marcado por rasgos comunes a este tipo de procesos en el llamado Tercer mundo, los cuales han sido denominados como "problemática del subdesarrollo".

Una de las características más evidentes de la ciudad de Guayaquil es su segregación poblacional, es evidente los dos tipos de estructura o sectores con los cuales cuenta, las zonas urbanas o barrios residenciales claramente diferenciados de las zonas urbano marginales, periféricas o comúnmente conocidas como suburbios, barrios suburbanos o invasiones. Estos sectores o zonas tienen cada una su propia historia producida a lo largo de gobiernos de turno creando distintas condiciones de vida para cada uno de sus habitantes. Son evidentes las marcadas diferencias ya que en los barrios residenciales han sido desarrollados a través de un orden de carácter político urbanista, teniendo en consideración el acceso a todos los servicios básicos requeridos para una debida habitabilidad.

Al respecto de lo que corresponde a zonas denominadas marginales en la actualidad cuentan con una calificación otorgada por el M.I Municipalidad de Guayaquil como zonas consolidadas y no consolidadas. Las zonas consolidadas son las que cuentan ya con servicios básicos tales como alcantarillado, agua potable y suministro eléctrico y

telefonía. Además de vías de acceso asfaltadas, recolección de basura, infraestructura sanitaria y educativa.

Por el contrario las zonas no consolidadas son aquellas que carecen de los servicios básicos mencionados anteriormente y que no son controladas por el Municipio, en lo que respecta a legalización de los predios, la ciudad de Guayaquil al ser considerado un polo de desarrollo económico, financiero y social, se convirtió en un gran atractivo para la migración, inter regional (sierra-costa) y luego intra regional (costa-costa).

En la década del 70 la ciudad de Guayaquil contaba con una extensión aproximada de 2600 hectáreas, en la cual se crean los asentamientos de Mapasingue y Prosperina. En el año 1986 se originan los asentamientos de las invasiones de Bastión Popular y en el año 1990, Flor de Bastión y los de la Isla Trinitaria.

En las décadas del 70 y del 80, la iniciativa del sector privada sumado al aporte estatal permitió la planificación y desarrollo de diversos programas de vivienda estatales, los cuales contaban dentro de sus beneficios con facilidades crediticias otorgadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, con lo que se crearon las ciudadelas más conocidas del sector sur de la urbe porteña como los son; Las Acacias, La Saiba, Los Esteros, La Floresta, La Pradera. El crecimiento de los sectores marginales se fue extendiendo hacia los márgenes de la vía Perimetral, vía a Daule y hacia la ciudad de Durán en la década de los 90, localidades en las cuales se pueden observar casas de caña, que no cuentan con los servicios básicos, dentro de las que se destacan Cooperativas de Vivienda como; Guerreros del Fortín Tiwintza, Paco Urrutia, , Sergio Toral, Voluntad de Dios, Las Camitas Paraíso de la Flor, Monte Sinaí, Valle de la Flor, Balerio Estacio, Trinidad de Dios, Promesa de Dios.

En la ciudad de Guayaquil existieron una gran cantidad de dirigentes realizando actividades de comercialización de solares, de los cuales se destacan al señor Paco

Oñate y el Abogado Carlos Castro como los precursores de lo que hoy se conoce como los Guasmos.

Castro promovió además las Malvinas, Esmeraldas Libre, Santiaguito Roldós, Esmeraldas Chiquito, Bastión Popular y Flor de Bastión. Jaime Toral Zalamea, abogado de profesión, fue quien lideró los asentamientos en los mencionados sectores. Siendo la isla trinitaria promovida por Jorge Quiñonez y Andrés Quiñonez. A su vez, Balerio Estacio promovió los sectores de Flor de Bastión y el Valle de la Flor, seguidos por los asentamientos denominados Balerio Estacio, Guerreros del Fortín, Tiwintza, Horizontes del Guerrero, y demás sectores aledaños.

El precio promedio por hectárea de las cooperativas mencionadas anteriormente oscilaba entre \$800 y \$7.000 dólares, de la cual se obtienen aproximadamente 60 solares de 8x15 (120 metros cuadrados). Lo cual representaba un retorno de \$12.000 al dirigente, con tal solo cobrar \$200 por derecho de inscripción.

En la actualidad, acorde a datos del INEC, la población de los dos tipos de áreas se reparte a partes casi iguales en la ciudad. La población suburbana abarca un poco más de la mitad de una población total de Guayaquil que se estima en casi dos millones y medio de personas.

Dentro de las afectaciones sociales ocasionadas por los asentamientos habitacionales de carácter informales nos encontramos con que estos no cuentan con infraestructura de servicios básicos es decir; alcantarillado, agua potable y suministro de energía eléctrica. A pesar de ello, los habitantes de estos sectores se las ingenian de tal manera de contar de una u otra forma con estos servicios, ya sea a través de tanqueros vendedores de agua potable y energía eléctrica a través de instalaciones rusticas y conexiones a transformadores cercanos a la zona, poniendo en riesgo sus vidas, ya que las viviendas en

las que habitan, la mayoría son de construcción mixta y de un gran porcentaje de material como la caña que es altamente inflamable.

A pesar de que ha existido un incremento en la cobertura de los servicios básicos en la Provincia del Guayas en lo que respecta al periodo comprendido desde el año 2001 hasta el 2010 como lo son el servicio eléctrico público, servicio de recolección de basura y agua de red pública. A pesar de ello aún se refleja un déficit considerable en lo concerniente al rubro de red pública de alcantarillado con un alcance de solo el 46,7% de la población.

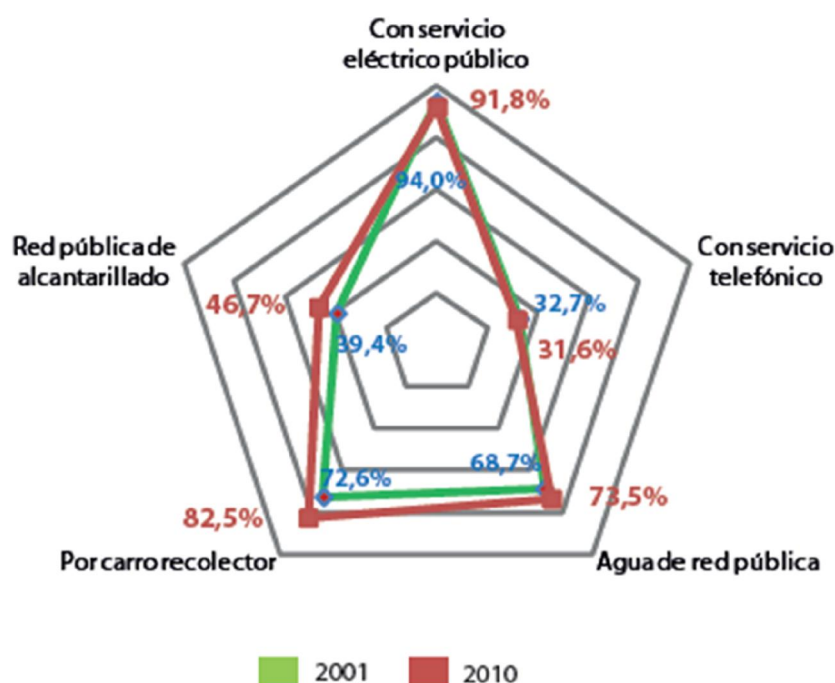


Figura 6. Cobertura de Servicios Básicos publicada por Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) año 2010

Otra de las afectaciones que registran estos sectores, es la falta de centros educativos, hospitales y resguardo policial, al establecer crecimientos de manera irregular, se fueron aislando de la posibilidad de contar con centros de estudios e instalaciones de

servicios hospitalarios ya que están ubicadas en zonas que no cuentan con las facilidades para poder construir este tipo de infraestructuras. todo ello influye en el crecimiento y desarrollo de un grupo social aislado y lejos de contar con un estilo de vida digno acorde a lo establecido en el Plan del Buen Vivir.

3.2 Diagnostico o estudio de campo:

En consecuencia de lo establecido por el Presidente Constitucional de la República del Ecuador Econ. Rafael Correa Delgado mediante Decreto Ejecutivo Nro. Nro. 266, publicado en Registro Oficial en fecha 16 de Marzo del año 2010, a través del cual se decreta “Expedir las siguientes normas para agilizar el uso de los recursos públicos” (Correa Delgado, 2010).

Ante ello el Directorio del Banco Central del Ecuador emite Resolución de su Directorio Nro. DBCE-005-INVDOM-2009 mediante el cual se procede a establecer los montos con los cuales se capitalizará el sector financiero público a fin de asignar créditos productivos y financiamiento a proyectos de índole social.

Tabla 2. Portafolio de inversión domestica para el desarrollo

PORTAFOLIO DE INVERSIÓN DOMESTICA PARA EL DESARROLLO							
ENTIDAD	CUPO	TASA DE INTERÉS EFECTIVA ANUAL MÍNIMA	TASA DE INTERÉS EFECTIVA ANUAL MAXIMA	PLAZO	AMORTIZACIÓN DE CAPITAL	AMORTIZACIÓN DE INTERESES	INSTRUMENTO
Banco del Estado (Bede)	hasta usd 110 millones	2%	4%	hasta 3 años	Semestral	semestral	certificado de depósito
Corporación Financiera Nacional (CFN)	hasta usd 130 millones	2%	4%	hasta 8 años	Anual	semestral	certificado de inversión
Banco Nacional de Fomento (crédito de desarrollo humano)	hasta usd 150 millones	1,50%	2%	hasta 3 años	Semestral	semestral	certificado de depósito

Banco del Pacífico	hasta usd 200 millones	1,50%	2%	hasta 3 años	semestral y pago de capital al vencimiento	semestral y pago de capital al vencimiento	certificado de depósito
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)	hasta usd 200 millones	0,20%	0,20%	hasta 3 años	semestral desde los 360 días	semestral desde los 360 días	certificado de depósito

Fuente: Resolución Directorio Banco Central del Ecuador Nro. DBEC-005-INVDOM.

Banco del Pacífico

Toda vez que el Banco del Pacífico recibió por parte del Gobierno Central la inyección de capital por un monto de 200 millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, la institución procedió a colocarlos en el mercado a través de la creación de un producto crediticio denominado “Hipoteca Pacífico Mi Primera Casa” mediante el cual se destinaba créditos hipotecarios para ciudadanos que se encuentren interesados en adquirir una vivienda nueva cuyo precio oscile entre los 25 mil hasta 60 mil dólares con un monto de financiamiento de hasta el 70% del valor total del precio de la vivienda.

Tabla 3. Colocación de Créditos Hipotecarios Banco del Pacífico

COLOCACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS BANCO DEL PACIFICO											
		2010		2011		2012		2013		2014	
No.	Institución	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto
1	BP Pacífico	2298	\$ 93.264.852,00	2249	\$ 90.867.013,00	1141	\$ 46.664.803,00	953	\$ 42.847.866	335	\$ 15.514.383,00
		Total Operaciones				6976					
		Total Monto Colocado 2010 - 2014				\$ 289.158.917,00					

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Como se puede observar en el cuadro anterior, el Banco del Pacífico canalizó los recursos provenientes de una política gubernamental lo cual le permitió en el periodo comprendido desde el año 2010 al 2014 colocar 6976 operaciones de créditos hipotecarios lo cual significa un monto en el mercado de USD\$289.158.917,00

Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Tabla 4. Colocación de Capitales Banco Ecuatoriano de la Vivienda Regional Guayaquil

Nro.	Localidad	Proyecto	No. Viv.	Costo Total del Proyecto	Crédito Aprobado y contrato	Valor Bonos de la Vivienda	Total liquidez entregada
1	Guayas Durán	El Jardín de los Girasoles,	174	\$ 4.499.339,63	\$ 3.011.399,00	\$690.000,00	\$ 3.701.399,00
2	Guayas Milagro	Bosque Real	136	\$ 3.453.110,67	\$ 880.000,00	\$ -	\$ 880.000,00
3	Guayas Daule	Sambocity:	450	\$17.607.576,31	\$2.901.797,05	\$1.800.000,00	\$ 4.701.797,05
4	Los Rios Babahoyo	Ciudad el Valle	385	\$ 12.633.277,68	\$3.000.000,00	\$ -	\$ 3.000.000,00
5	Guayas Guayaquil	Ciudad Victoria	1736	\$ 32.930.438,23	\$14.600.000,00	\$ 5.000.000,00	\$19.600.000,00
6	Guayas Guayaquil	Ciudad Santiago	473	\$ 9.762.379,17	\$4.000.000,00	\$ 2.365.000,00	\$ 6.365.000,00
7	Guayas Guayaquil	Cumbres del Sol	261	\$ 9.141.845,50	\$1.600.000,00	\$ 1.305.000,00	\$ 2.905.000,00
8	Guayas Guayaquil	Ecocity	1255	\$ 26.209.842,76	\$3.105.000,00	\$ 6.275.000,00	\$ 9.380.000,00
9	Guayas Durán	La Nueva Gran Ciudad Andalucía	705	\$ 25.074.593,81	\$ 9.400.000,00	\$ -	\$ 9.400.000,00
10	El Oro Santa Rosa	Los Tamarindos	135	\$ 2.526.924,72	\$ 400.000,00	\$ 675.000,00	\$ 1.075.000,00
11	Guayas Milagro	Tierra Dulce	281	\$ 9.637.242,08	\$ 4.200.000,00	\$ -	\$ 4.200.000,00
12	Los Rios Babahoyo	Villa Verona	272	\$ 9.183.322,97	\$ 4.500.000,00	\$ 1.360.000,00	\$ 5.860.000,00
13	Guayas Samborondon	Villas del Río Iera. Etapa	200	\$ 4.741.696,41	\$ 2.200.000,00	\$ 300.000,00	\$ 2.500.000,00
14	Guayas Daule	Condominio San Pablo	6	\$ 328.604,67	\$ 198.510,70	\$ 30.000,00	\$ 228.510,70
15	El Oro Pasaje	Las Gaviotas	40	\$ 1.114.114,27	\$ 216.008,50	\$ 200.000,00	\$ 416.008,50
16	El Oro Machala	Puerta del Sol	145	\$ 2.995.481,09	\$ 1.466.300,52	\$ 725.000,00	\$ 2.191.300,52
17	Guayas Guayaquil	Petropolis II	17	\$ 798.602,00	\$ 485.000,00	\$ 85.000,00	\$ 570.000,00
Suman			6.671	\$ 172.638.391,97	\$ 56.164.015,77	\$ 20.810.000,00	\$ 76.974.015,77

Fuente: Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Como se puede observar en el cuadro anterior el Banco Ecuatoriano de la Vivienda a través de su producto de financiamiento de proyectos habitacionales (crédito al constructor) en el periodo comprendido del año 2010 al 2014 colocó una cartera que ascendió a USD\$56.164.015,77 correspondiente al financiamiento de 17 proyectos habitacionales que en total comprendían la generación de 6671 soluciones habitacionales, con una asignación de 4162 bonos de la vivienda por el monto de USD\$5.000,00 que en total asciende a USD\$20.810.000,00.

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Tabla 5. Colocación de créditos hipotecarios Biess.

COLOCACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)											
		2010		2011		2012		2013		2014	
No.	Institución	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto
1	Biess	3439	\$ 114.402.700,00	21512	\$ 766.414.000,00	25228	\$ 935.783.200,00	28733	\$ 1.101.094.500,00	29390	\$ 1.190.579.600,00

Total Operaciones	108302
Total Monto Colocado 2010 - 2014	\$ 4.108.274.000,00

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess)

Acorde a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess) cuya publicación fue realizada a través de Registro Oficial signado con el Nro. 587 de fecha 11 de mayo del año 2009, mediante el cual se crea el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, desde el año 2010 al 2014 el Biess ha generado un total de 108.302 operaciones de crédito hipotecario lo cual significa un desembolso de USD\$4108.274.000,00.

Bancos Privados del Ecuador

En el siguiente cuadro se puede observar que los catorce bancos privados que forman parte del sistema financiero del Ecuador, en el periodo comprendido del año 2010 al año 2014 han colocado un total de 26.674 operaciones de créditos hipotecarios lo que representa un monto de colocación de USD\$1.461.738.461,33.

Tabla 6. Colocación de Créditos de Bancos Privados del Ecuador

COLOCACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS BANCA PRIVADA DEL ECUADOR											
		2010		2011		2012		2013		2014	
No.	Instituciones	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto	No. Operaciones	Monto
1	BP Austro	114	\$ 4.727.900,00	106	\$ 5.004.524,00	55	\$ 2.877.321,00	15	\$ 1.184.429	0	\$ 0
2	BP Bolivariano	385	\$ 27.583.132,00	405	\$ 33.668.319,00	205	\$ 17.562.180,00	67	\$ 32.950.217	23	\$ 21.020.506
3	BP Capital	11	\$ 317.693,00	14	\$ 433.770,00	0	\$ 0,00	1	\$ 70.014	0	\$ 0
4	BP Delbank	26	\$ 890.549,00	19	\$ 1.038.070,00	17	\$ 759.390,00	28	\$ 1.883.379	1	\$ 15.000
5	BP General Rumiñahui	284	\$ 12.853.562,00	226	\$ 10.659.201,00	104	\$ 5.577.124,00	216	\$ 11.598.687	90	\$ 4.150.276
6	BP Guayaquil	1275	\$ 52.209.028,00	1531	\$ 66.939.335,00	718	\$ 34.751.380,00	655	\$ 31.272.175	386	\$ 28.102.916
7	BP Internacional	726	\$ 33.311.268,00	525	\$ 24.779.494,00	296	\$ 14.589.607,00	483	\$ 27.909.299	105	\$ 8.595.060
8	BP Litoral	13	\$ 293.872,00	14	\$ 278.311,00	9	\$ 222.078,00	4	\$ 129.120	2	\$ 45.265
9	BP Loja	429	\$ 14.451.260,00	524	\$ 17.628.460,00	273	\$ 9.158.595,00	375	\$ 14.787.420	1	\$ 27.900
10	BP Machala	39	\$ 2.226.819,00	30	\$ 1.806.131,00	10	\$ 593.639,00	17	\$ 1.577.761	19	\$ 1.923.038
11	BP Pichincha	3689	\$ 174.854.910,00	2936	\$ 160.986.393,00	1425	\$ 86.220.719,00	3205	\$ 178.434.426	513	\$ 43.882.713
12	BP Produbanco	410	\$ 23.969.946,00	497	\$ 32.282.282,00	311	\$ 21.091.294,00	601	\$ 46.808.069	183	\$ 14.304.677
13	BP Promerica	804	\$ 31.085.154,00	514	\$ 23.768.803,00	216	\$ 11.632.631,00	387	\$ 23.560.074	49	\$ 3.499.925
14	BP Solidario	23	\$ 286.862,00	12	\$ 319.823,00	10	\$ 111.808,00	12	\$ 147.188	6	\$ 56.291
	Total Operaciones	8228	\$ 379.061.955,00	7353	\$ 379.592.916,00	3649	\$ 205.147.766,00	6066	\$ 372.312.257	1378	\$ 125.623.567

Total Operaciones 2010 - 2014	26.674,00
Total Monto Colocado 2010 - 2014	\$ 1.461.738.461,33

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Capítulo 4

DISCUSIÓN

4.1 Contratación empírica:

En virtud de la información estadística obtenida por fuentes primarias, se puede observar que la inyección de capitales a las instituciones financieras por parte del Gobierno Central de la República del Ecuador ha logrado generar que se dinamice el sector inmobiliario y el sistema financiero con la generación de créditos hipotecarios.

A continuación se detalla mediante cuadro explicativo como las instituciones financieras públicas han logrado colocar en el periodo comprendido del año 2010 al 2014 un monto total de USD\$4.453.596.932,77.

Tabla 7. Análisis de colocación de créditos banca privada sistema financiero

ANALISIS COLOCACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO				
Nro.	Instituciones	Total Operaciones 2010 - 2014	Total Monto Colocado 2010 - 2014	
1	Banca Privada del Ecuador	26.674	\$	1.461.738.461,33
	Total	26.674	\$	1.461.738.461,33

Fuente: elaboración propia

Tabla 8. Análisis de colocación de créditos instituciones financieras pública en sistema financiero

ANALISIS COLOCACIÓN CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO				
Nro.	Instituciones	Total Operaciones 2010 - 2014	Total Monto Colocado 2010 - 2014	
1	Banco del Pacifico	6.976	\$	289.158.917,00
2	Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	108.302	\$	4.108.274.000,00
3	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	17	\$	56.164.015,77
	Total	115.295	\$	4.453.596.932,77

Fuente: elaboración propia.

4.2 Limitaciones:

El alcance del estudio realizado no se pudo extender por razón de que en la actualidad no se cuenta con información estadística especializada y actual en temas de vivienda, habitabilidad y número total de soluciones habitacionales, más sin embargo se puede determinar un estimado por número de operaciones crediticias.

4.3 Líneas de investigación:

Los resultados del análisis estadístico pueden ser utilizados para futuras investigaciones de campo que permitan determinar con exactitud cuántas soluciones habitacionales llegaron a ser cubiertas con la política del gobierno central de realizar inyección de capital a las instituciones públicas

4.4 Aspectos relevantes

Dentro de los aspectos relevantes de esta investigación se pueden determinar las diferencias del volumen de colocación crediticia generada por las instituciones públicas del sector financiero en relación con el número de créditos hipotecarios y monto colocado por la banca privada del Ecuador.

Capítulo 5

PROPUESTA

En virtud de que luego de haber el Gobierno del Presidente Constitucional de la República del Ecuador Econ. Rafael Correa Delgado logró a través de la implementación de un Decreto Ejecutivo el cual dio cabida q que se realice el retorno al país de los valores que se encontraban colocados en el extranjero denominado como la Reserva Internacional de libre disponibilidad (RILD), y como resultado de ello el Directorio del Banco Central del Ecuador emitió resolución Nro. DBCE-005-INVDOM-2009 que permitió que se instrumente la capitalización del sector financiero público ante lo cual el Banco del Pacífico, Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social logró a través de la colocación de créditos hipotecarios en el periodo comprendido en los años desde el 2010 al 2014 cubrir el 75,29% de las operaciones generadas en el periodo anteriormente mencionado, logrando un número de operaciones crediticias que representa el 304,68% más que lo generado por la banca privada del país.

Tabla 9. Relación colocación banca privada vs instituciones financieras públicas

Relación colocación operaciones hipotecarias				
Instituciones	Total Operaciones 2010 – 2014		Total Monto Colocado 2010 - 2014	Porcentaje de colocación de mercado
Banca Privada	26.674	\$	1.461.738.461,33	24,71%
Instituciones Financieras Públicas	115.295	\$	4.453.596.932,77	75,29%
Total Mercado colocado	141.969	\$	5.915.335.394,10	100,00%

Fuente: elaboración propia.

Con la finalidad de poder mitigar el déficit habitacional existente tanto en la Provincia del Guayas como en las demás provincias de la República del Ecuador, esta propuesta contempla la inclusión a través de normativa (Ley) la generación de una tasa porcentual de entre el 1% y 3% establecida para cada operación de crédito hipotecario que sea generado en el sistema financiero nacional (banca privada, banca pública), los fondos que se generen a través del tiempo en el cual se determine vía ley deberá ser canalizada hacia el financiamiento de créditos a proyectos habitacionales que apunten a un mercado de carácter social.

Tabla 10. Proyección de recaudación vía tasa cargada a créditos hipotecarios

Instituciones	Total Operaciones 2010 – 2014	Total Monto Colocado 2010 – 2014	Tasa 1% aporte generación de crédito	Tasa 2% aporte generación de crédito	Tasa 3% aporte generación de crédito
Banca Privada	26.674	\$ 1.461.738.461,33	\$ 14.617.384,61	\$ 29.234.769,23	\$ 43.852.153,84
Instituciones Financieras Públicas	115.295	\$ 4.453.596.932,77	\$ 44.535.969,33	\$ 89.071.938,66	\$ 133.607.907,98
Total Mercado colocado	141.969	\$ 5.915.335.394,10	\$ 59.153.353,94	\$ 118.306.707,88	\$ 177.460.061,82

Fuente: elaboración propia.

Tal como se observa en la tabla 10 el establecer una tasa porcentual entre el 1% y el 3% a los créditos hipotecarios del sistema financiero nacional podría generar en un periodo de cuatro años montos desde USD\$59.153.353,94 hasta USD177.400.061,82

Tabla 11. Promedio de descuento por crédito hipotecario otorgado

Monto de Crédito desembolsado (Promedio)	Tasa 1% aporte generación de crédito	Tasa 2% aporte generación de crédito	Tasa 3% aporte generación de crédito
\$ 40.000,00	\$ 400,00	\$ 800,00	\$ 1.200,00

Fuente: elaboración propia.

Tal como se puede observar en la Tabla 11. El valor cargado al crédito hipotecario por concepto de contribución asciende desde USD\$400,00 hasta USD\$1.200,00 considerando si la tasa establecida es de 1% al 3%.

Adicional a ello una parte de los fondos obtenidos podrían ser asignados a créditos a los Gobiernos Autónomos Descentralizados del Ecuador quienes a su vez direccionarán dichas líneas de crédito a la inversión social para expandir la cobertura de los servicios básicos (agua, suministro eléctrico, recolección de basura) a las zonas marginales y asentamientos irregulares en los cuales aún existe deficiencia o falta de cobertura.

Conclusiones y recomendaciones

El análisis estadístico realizado determina que la inyección de capital a las instituciones financieras del sector público dinamizan la economía y en este caso de estudio, el sector inmobiliario a través del otorgamiento de financiamiento a proyectos habitacionales de carácter social y créditos hipotecarios con la finalidad de adquisición de vivienda nueva.

Se recomienda adoptar una política periódica de inyección de capitales a través de asignación presupuestarias a las instituciones financieras públicas obtenidas a través de una carga porcentual del 1% a todos los créditos hipotecarios que se generen en el sistema financiero nacional, ello con la finalidad de que se otorgue financiamiento a proyectos inmobiliarios de carácter social y de esta manera acelerar la mitiga el déficit habitacional existente.

Bibliografía

- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). Título II "Derechos" sección sexta Hábitat y Vivienda. En A. C. Ecuador, *Constitución Política del Ecuador* (pág. 6).
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). TítuloVII "Régimen del buen vivir", Sección cuarta: Hábitat y vivienda. En A. C. Ecuador, *Constitución Política del Ecuador* (pág. 35).
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). TítuloVII "Régimen del buen vivir", Sección cuarta: Hábitat y vivienda. En A. C. Ecuador, *Constitución Política del Ecuador* (pág. 35).
- Asamblea Nacional del Ecuador. (6 de Abril de 2009). *Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*. Obtenido de www.superbancos.gob.ec:
http://www.superbancos.gob.ec/medios/PORTALDOCS/downloads/normativa/Seguridad%20Social/Ley_Banco_IESS.pdf
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (Septiembre de 2013). *Reforma Integral del Estatuto del Banco Ecuatoriano de la Vivienda*. Obtenido de www.bev.fin.ec:
<https://www.bev.fin.ec/phocadownload/Biblioteca/estatuto%20bev%202013%20okok.pdf>
- Correa Delgado, R. (3 de Marzo de 2010). *Decreto Ejecutivo Nro. 266*. Obtenido de www.derechoecuador.com:
<http://www.derechoecuador.com/productos/producto/catalogo/registros-oficiales/2010/marzo/code/19497/registro-oficial-no-151---martes-16-de-marzo-de-2010#N266>
- Dirección General de Equipamiento Urbano y Vivienda. (1977). Elemento para una política nacional de vivienda. *Sahop*.
- Directorio Banco Central del Ecuador. (10 de Diciembre de 2009). En D. B. Ecuador, *Resolución Nro. DBCE-005-INVDOM-2009* (págs. 1-4). Quito, Pichincha, Ecuador.
- Pezo Henriquez, S. V. (Marzo de 2016). GUÍA PRACTICA PARA EL PROCESO DE EXPORTACION DE BANANO ORGANICO EN LA PROVINCIA DE EL ORO. Guayaquil, Guayas, Ecuador.

ANEXOS