



UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

TESIS PARA OPTAR EL TITULO DE
ECONOMISTA

TEMA:

INCREMENTO DEL CRÉDITO DE LA BANCA
PRIVADA EN GUAYAQUIL 2009-2010 Y SU
INCIDENCIA EN EL SECTOR DE LA
CONSTRUCCION DE VIVIENDA.

AUTORA:

COBOS CHOEZ JENNY GRICELDA

TUTORA: EC. MARGARITA MUÑOZ LOZANO

OCTUBRE 2011

CONTENIDO DE LA TESIS

CARÁTULA	I
CONTENIDO DE LA TESIS	II
CERTIFICADO DE TUTOR	III
CERTIFICADO DEL GRAMATÓLOGO	IV
RENUNCIA DE DERECHOS DE AUTORÍA	V
DEDICATORIA	VI
AGRADECIMIENTO	VII
RESUMEN	VIII
SUMARIO ANALÍTICO	IX-XII
INTRODUCCIÓN	1

CERTIFICADO DE TUTORA

EN MI CALIDAD DE TUTORA DE TESIS PARA OPTAR EL TITULO DE ECONOMISTA DE LA FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.

CERTIFICO QUE: HE DIRIGIDO Y REVISADO LA TESIS DE GRADO PRESENTADA POR LA Srta. JENNY GRICELDA COBOS CHÓEZ CON C.I. # 092497969-3

REVISADA Y CORREGIDA QUE FUE LA TESIS, SE APROBÓ EN SU TOTALIDAD, LO CERTIFICO:

ECO. MARGARITA MUÑOZ LOZANO

TUTORA

CERTIFICADO DE GRAMATÓLOGO

.....(nombre y título de gramatologo/ga con # de registro y dirección) por medio del presente tengo a bien **CERTIFICAR:** Que he leído la tesis de grado elaborada por **SR. /Srta.** CON C.I. #. , previo a la obtención del título de: **ECONOMISTA.**

TEMA DE TESIS: ""

Trabajo de investigación que ha sido escrito de acuerdo a las normas ortográficas y de sintaxis vigentes.

FIRMA Y NOMBRE DEL GRAMATOLO

C.I

de registro

de telefono fijo y celular

RENUNCIA DE DERECHOS DE AUTORÍA

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE LOS CONTENIDOS DESARROLLADOS EN LA TESIS SON DE ABSOLUTA PROPIEDAD Y RESPONSABILIDAD DEL SUSCRITO: **INCREMENTO DEL CRÉDITO DE LA BANCA PRIVADA EN GUAYAQUIL 2009-2010 Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA.**

RENUNCIA A LOS DERECHOS DE AUTORÍA A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL, PARA QUE HAGA USO DE LA TESIS DE LA FORMA QUE MAS CONVENGAN A LOS INTERESES DE LA ENTIDAD.

NOMBRE: JENNY GRICELDA COBOS CHOEZ

CI. 092497969-3

DEDICATORIA

Lo dedico a mi venerada familia y tíos: mi mamá Yenny Chóez que es la mujer más importante en mi vida, mi papi Víctor Barrena, mis hermanos Víctor, Kevin, Liliana y Andy a mi cuñada Gabriela y sus preciosas gemelas Gaby y Vicky que me han ofrecido todo su apoyo y armonía en estos años de estudios, siempre batallando para darme lo mejor, y así lograr construir el camino hacia mi vida profesional.....

AGRADECIMIENTO

Le agradezco a Dios por brindarme la oportunidad de existir y aunque no soy tu hija mas devota en ti confié.

A mis padres por su apoyo incondicional e inigualable durante los años de estudios y por la paciencia brindada.

A mis amigos (as) y compañeros de Universidad, con su compañía he vivido momentos imborrables y siempre quedaran grabados en mi memoria...

A mi esposo Steven Freire... por estar conmigo en los momentos buenos y malos de mi vida, a pesar de que en ocasiones le he dado más prioridad a mis asuntos de estudios tú siempre fuiste paciente y supiste entender mi esfuerzo. Y a su familia por haberme acogido como si fuera otra hija, nunca voy a olvidarte. Te quiero mucho.

Mi gratitud hacia la Econ. Margarita Muñoz Lozano por su aportación en el desarrollo de este trabajo y también aquellos Maestros que sembraron en mí, la semilla del conocimiento durante mi preparación académica...

Muchas Gracias.

RESUMEN

El crédito privado registra un importante crecimiento habitacional durante los últimos años, debido a que diversas instituciones incluyendo el Estado han brindado la facilidad al acceso de créditos los cuales han beneficiado a familias de clase baja, media y media alta y a varios sectores productivos de la economía. Este trabajo de investigación tiene como objetivo analizar las principales causas que han contribuido a este crecimiento y a la participación de la banca privada y pública en los proyectos de vivienda que se han llevado a cabo en el Ecuador, la evolución de los depósitos en el país muestra un mercado en constante crecimiento aún a pesar de la crisis financiera que se observó a finales del 2008, con la finalidad de preservar la liquidez, se han reducido los plazos de las operaciones y se han aumentado los requisitos y garantías solicitadas a las personas que desean adquirir su vivienda esto también involucran los materiales y componentes constructivos que se emplean para ella, sin embargo ha existido un cambio total en ya que no se pretende generar un mercado volátil de tasas para este sector porque afectaría la rentabilidad de los créditos hipotecarios en el largo plazo. Sin embargo el sector inmobiliario experimenta un proliferante crecimiento, impulsado por la Banca Privada y Pública.

CAPÍTULO I

PANORAMA DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA Y EL CRÉDITO EN EL ECUADOR

1.1.- Economía y Vivienda en el Ecuador.....	3
1.1.1.- Visión General.....	3
1.1.2.- Características de los problemas de vivienda de la clase media, media alta.	5
1.2.- Economía y crédito en el Ecuador.....	7
1.2.1.- Antecedentes.....	7
1.2.2.- Importancia y objetivo del crédito privado.....	10
1.3.- Vivienda y crédito en el Ecuador.....	11
1.3.1.- Aspectos históricos de la construcción de vivienda en el país.....	11
1.3.2.- Principales características del mercado de vivienda en el país.....	14
1.4.- Organismos e instituciones que facilitan el acceso al crédito y a la vivienda.	18
1.4.1.- Políticas que imponen los organismos para el crédito a la vivienda.....	18
1.4.2.- Clasificación de la tasa de interés en el Ecuador.....	19
1.4.3.- Indicadores de la cartera hipotecaria de vivienda en Ecuador.....	22
1.5.- La banca privada y su participación en el	

financiamiento de la vivienda.....	23
1.5.1.- Evolución de la banca privada en los últimos años....	23
1.5.2.- Principales fuentes del financiamiento para la vivienda.....	25

CAPÍTULO II

EL SECTOR FINANCIERO Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

2.1.- Crédito de la banca privada en el Ecuador.....	28
2.1.1.- Características del crédito privado en el Sistema Financiero Nacional.....	28
2.1.2.- Evolución de la tasa de interés activa referenciales y por tipos de créditos.....	32
2.1.3.- Principales destinos del crédito en el Ecuador.....	34
2.2.- Sistema Financiero de la Economía Ecuatoriana.....	36
2.2.1 Evolución del sistema financiero en la última década.....	36
2.2.2.- Aspectos relevantes en el fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional.....	39
2.3.- Sector de la construcción de vivienda en el Ecuador.....	40
2.3.1.- Empresas constructoras que influyen en el desarrollo de las viviendas.....	40
2.3.2.- Tecnologías constructivas para viviendas de bajo costo.....	43
2.3.3.- Principales tecnologías y componentes	

constructivos.....	
.....	44

CAPÍTULO III

EL CRÉDITO PRIVADO Y SUS EFECTOS EN LA EXPANSIÓN HABITACIONAL EN GUAYAQUIL

3.1.- Visión General del crédito en Guayaquil (2009-2010).....	46
3.1.1.- Principales características de la colocación crediticia en el periodo.....	46
3.1.2.- Tendencia general del crédito privado.....	50
3.1.3.- Condiciones del crédito de la banca privada.....	53
3.2.- Visión general el sector de la construcción En Guayaquil (2009-2010).....	59
3.2.1.- Características y tendencias de la construcción de vivienda en Guayaquil.....	59
3.2.2.- Situación y condición de viviendas en Guayaquil.....	62
3.3.- El Crédito hipotecario (2009-2010).....	66
3.3.1.- Aspectos generales de la apertura del crédito en Guayaquil.....	66
3.3.2.- Participación de banca privada y pública en la colocación de créditos hipotecarios.....	68

CAPÍTULO IV

4.1.- Conclusiones.....	72
4.2.- Glosario de términos.....	74
4.3.- Bibliografía.....	84

Índice de Gráficos Y Cuadros

Gráfico 1.1 Participación en el mercado de vivienda.....	15
Gráfico 1.2 Tasa de interés y evolución del crédito.....	33
Gráfico 2.1 Activos del Sistema Financiero.....	37
Gráfico 3.1 Acceso al crédito por genero 2009 2010.....	47
Gráfico 3.2 Acceso al crédito por nivel de ingreso 2009 2010.....	48
Gráfico 3.3 Tendencia del crédito privado 2009 2010.....	51
Gráfico 3.4 Agua por tubería y disponibilidad de servicio higiénico.....	63
Gráfico 3.5 Disponibilidad de servicio telefónico y convencional.....	64
Gráfico 3.6 Disponibilidad de Bienes o Artefactos seleccionados...	65
Gráfico 3.7 Volumen de crédito vivienda.....	69
Gráfico 3.8 Volumen de crédito de la banca pública.....	70
Cuadro 1.1 Participación da la cartera por línea de negocio.....	35
Cuadro 3.1 Créditos por actividad económica.....	52
Cuadro 3.2 Crédito y tasa de interés diciembre 2009 – 2010.....	53

INTRODUCCIÓN

Durante los últimos los años el número proyectos de viviendas, oficinas y departamentos, ha venido manteniéndose con un crecimiento estable por el empuje en gran parte de gasto fiscal que ha sido una fuente de reactivación de este sector, y a su vez también la capacidad de pago de la ciudadanía se ha incrementado, lo cual ha permitido que los bancos otorguen con mayor facilidad créditos a mediano plazo, lo cual fortalece la confianza en el sistema financiero.

La situación actual de la Banca demuestra que el Crédito Privado está en expansión, poco a poco se han ido eliminando barreras y son más las personas que tienen acceso a la banca como fuente de financiamiento a sus inversiones. Esta situación ha traído un sinnúmero de beneficios para otros sectores productivos de la economía como: el comercio, la construcción, el transporte y los servicios, principalmente.

Los proyectos de vivienda en la ciudad de Guayaquil, tanto públicos como privados, nos dan una visión clara de cómo ha ido mejorando la apertura financiera hacia este tipo de proyectos de largo plazo, que son aquellos de mayor estabilidad y menor riesgo para la banca.

La participación de la banca privada a través de sus créditos ha traído mayores beneficios y desarrollo de este sector económico tan importante

como es el inmobiliario y específicamente en el área de vivienda, teniendo un crecimiento sostenido en los últimos años y con perspectivas de seguir desarrollándose, así como observar cuales son la ventajas y desventajas en el corto y mediano plazo de esta expansión del crédito.

La crisis bancaria del año 1999 ha incentivado a que la política, llevada a cabo, de repatriación de capitales de la banca privada y pública; así como la redefinición de tasas activas y pasivas han tenido buenos resultados para la reactivación del sector financiero, logrando un incremento de la colocación crediticia, sin embargo, la mayor parte de estos créditos aún siguen estando destinados al crédito de consumo, pero la apertura de créditos hipotecarios ha logrado que poco a poco exista un redireccionamiento a sectores más productivos como la construcción de vivienda.

CAPÍTULO I

1.1 ECONOMÍA Y VIVIENDA EN EL ECUADOR

1.1.1 Visión general.

La vivienda cuya definición es una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas, protegiéndolas de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales, es uno de los grandes problemas sociales que aún tiene nuestro país, existe un gran número de familias que no poseen vivienda propia y, entre quienes la poseen, no cumple con todos los requerimientos necesarios para ser considerada una vivienda digna. Para el año 2006 Ecuador tenía cerca de 3.5 millones de hogares de los cuales casi la mitad vivían en viviendas con algún tipo de problema, viviendas improvisadas o compartiendo con otros hogares la misma unidad, falta de tenencia segura, falta de acceso a algún o varios servicios básicos, pobre calidad de construcción o hacinamiento.

Desde el año 1998 ha existido en el país una política de vivienda, encaminada a disminuir el déficit habitacional existente, pero es a partir del año 2008 donde existe un amplio crecimiento de proyectos de vivienda en todo el país y la banca privada y pública empiezan a dar mayores facilidades para el acceso a créditos que financian la adquisición, remodelación y construcción de nuevas viviendas.

Es importante destacar que durante muchos años en varias ciudades del país sobre todo en los centros urbanos de desarrollo como Guayaquil, Quito, Cuenca y como consecuencia de la migración interna los asentamientos ilegales también conocidos como invasiones fueron la forma más común que utilizaron los ciudadanos para dar una solución rápida a sus necesidades de conseguir una vivienda, lo cual a su vez creó problemas que aún subsisten en la actualidad en los sectores, como la falta de alcantarillado agua potable; entre otros, debido a la falta de planificación con la que se desarrollaron estos asentamientos. Situación que es fácilmente identificable en todo el territorio ecuatoriano.

1.1.2 Características de los problemas de vivienda de la clase media, media alta.

Existen algunos indicadores que permiten un acercamiento a la caracterización de la vivienda. Unos de ellos es la propiedad, cuya importancia radica en el hecho de que constituye un elemento clave para permitir el acceso a otros recursos como el crédito. Por esta razón, al estudiar la vivienda se utiliza con mucha frecuencia el indicador “porcentaje de hogares que poseen vivienda propia”. Otros indicadores ofrecen una noción de la calidad de la vivienda; entre ellos se encuentra el indicador “materiales empleados en el piso”. El impacto que tiene el

material del piso en la salud de las personas justifica su importancia. Por esta razón se construyó el indicador “porcentaje de viviendas que tienen piso de tierra”. El “hacinamiento”¹ es otro de los indicadores que permiten juzgar la calidad de la vivienda. Se entiende que un hogar está hacinado si habitan más de tres personas por cuarto (tomando en cuenta solo a los cuartos para dormir)

Otros indicadores sería el acceso a servicios básicos entre los cuales tenemos:

- ABASTECIMIENTO DE AGUA

Es la forma como se abastece de agua la vivienda, diferenciando la forma cómo se obtiene el agua para la vivienda y de dónde proviene el agua que recibe.

- ELIMINACIÓN DE AGUAS SERVIDAS

Es la forma de evacuación de los excrementos y aguas negras o servidas de la vivienda.

- SERVICIO ELÉCTRICO

¹Hacinamiento: Mide el grado de hacinamiento de las viviendas particulares ocupadas.

Es la disponibilidad o no de servicio eléctrico, sea proveniente de una red de servicio público, cooperativas, empresas particulares, sistema de alumbrado eléctrico de uso exclusivo de la vivienda.

- **SERVICIO TELEFÓNICO**

Se refiere a la disponibilidad de servicio telefónico dentro de la vivienda, es decir, con servicio público domiciliario de línea (s) telefónica (s) prestado por una empresa especializada.

- **SERVICIO HIGIÉNICO**

Se refiere a la disponibilidad de servicio higiénico dentro de la vivienda.

- **DISPONIBILIDAD DE DUCHA**

Dice relación a sí la vivienda dispone de ducha en forma exclusiva o comparte con otros hogares o viviendas. ²

² Viteri Díaz, G.: "Situación de la vivienda en el Ecuador" en Observatorio de la Economía Latinoamericana, Número 72, 2006.
<http://www.eumed.net/cursecon/ecolat/index.htm>

1.2 Economía y crédito en el Ecuador

1.2.1 Antecedentes

No se puede entender a la sociedad de consumo sin la existencia del endeudamiento. El consumo de bienes y servicios así como los incrementos de capital de negocios pequeños, medianos o grandes implica tener acceso al crédito, lo cual constituye un elemento fundamental en un sistema económico de libre mercado.

El crédito es una de las herramientas que permite mejorar el acceso a la vivienda y con ello, dar un salto cualitativo en la calidad de vida. Hace algunos años, el mercado del crédito en el Ecuador presentaba una realidad completamente distinta a la que rige en la actualidad. El manejo y la postura que asumían las empresas frente a todo lo relacionado con los financiamientos se caracterizaba por una posición distante y de poca apertura, en la que por ejemplo, para aprobar un crédito exigían una gran cantidad de trámites y requisitos que cada vez eran más estrictos y complejos (no sólo para el solicitante, sino también para su garante) Sin embargo, con las difíciles condiciones económicas que se presentaron en el país, y sobre todo con la llegada de la dolarización, el mercado del crédito sufrió un cambio drástico e interesante, en el cual la figura de la “demanda” quedó atrás, y con ella la actitud y postura de monopolio que

presentaban las empresas frente al crédito, dando paso a un nuevo escenario en el que prevalece la “oferta”.

Y es que el limitado poder adquisitivo existente en nuestro país para las compras de contado, así como la poca capacidad de ahorro con la que cuenta el consumidor, nos ubica actualmente ante un mercado en el que el crédito constituye una herramienta estratégica que permite el acceder a los bienes y servicios, convirtiéndose a su vez, en una medida casi obligada para que las empresas puedan competir y sobrevivir en un mercado limitado en su capacidad de compra, por lo que ahora es común ver cómo se promueven -cada vez en forma más agresiva- un sinnúmero de opciones y figuras que intentan captar al cliente a través de las facilidades de pago (sin entrada, cuotas bajas, sin intereses, meses de gracia, etc.) En estos momentos ya no hay trámites ni papeleos, no hace falta tener bienes ni ingresos altos, ni siquiera es necesario tener garante; basta en muchos casos simplemente con presentar la cédula de identidad para acceder al crédito. Actualmente, quien decide es el consumidor.

Lo expuesto relacionado al uso y comportamiento del nivel medio frente al crédito, aplica exclusivamente a este segmento de la ciudad de Guayaquil, mientras que el mismo nivel en Quito, participa con un uso más bien limitado, básico y específico (su comportamiento es muy similar al del nivel medio bajo de Guayaquil), sin que para ellos el crédito

constituya aún una alternativa para adquisiciones regulares, ni forme parte de sus hábitos de compra. Esta situación es producto de la forma planificada con la que se manejan y que incluye una mejor organización del prepuesto (efectivo) Sin embargo, se proyecta a mediano plazo el desarrollo paulatino del crédito con un enfoque racional, similar al que se da actualmente en el mismo nivel en Guayaquil, basado principalmente en considerar a éste como herramienta de pago con ventajas a sacar provecho en forma planificada.

1.2.2 Importancia y objetivo del crédito privado.

El crédito privado ha sido de gran importancia para el desarrollo de la economía local en los últimos diez años, la apertura por parte de la banca para que más personas tengan acceso a sus servicios a permitido que exista un desarrollo dinámico de los sectores comerciales y de la construcción especialmente en los últimos tres años. El sistema financiero privado registra un importante crecimiento de los créditos bancarios por tres elementos: la elevada importación que respondió a la existencia de créditos, la compra de esos productos por parte de la gente y un mayor gasto fiscal (sueldos), que provocó que un importante grupo adquiriera mejor capacidad de pago.

El principal objetivo del crédito privado es poder brindar facilidades de acceso de bienes y servicios a aquella parte de la población cuya

capacidad de ahorro o de compra al contado es baja, y de esta manera la banca privada busca hacerse de clientes fijos que utilizan sus servicios de forma continua, generando de esta manera una situación de dependencia benéfica entre la banca y el cliente.

1.3 Vivienda y crédito en el Ecuador

1.3.1 Aspectos históricos de la construcción de vivienda en el país.

La construcción de vivienda es, sin duda, una de las actividades económicas de mayor éxito en los últimos seis años, no solamente por el creciente número de créditos otorgados sino también por la colocación en bolsa de empresas constructoras y la Bursatilización³ de cartera hipotecaria.

La dinámica de la construcción de vivienda se hace evidente en el momento en que se compara la evolución del PIB con la del otorgamiento de créditos hipotecarios. A partir de los años sesenta, se tiene una política de vivienda que se generaliza por Latinoamérica, gracias a la difusión de los postulados y recursos provenientes de la Alianza Para el Progreso. Es una propuesta de un esquema de financiamiento que capta el ahorro

³ La Bursatilización es un esquema fiduciario estructurado que permite a la empresa obtener Financiamiento Bursátil, al dar liquidez a activos no líquidos, o bien, para obtener recursos del mercado de valores para el financiamiento de proyectos productivos dando valor presente a los ingresos futuros de los mismos

interno, a través del sistema privado, cooperativo y mutual, así como del sector público (Banco Ecuatoriano de la Vivienda y del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Bonos de MIDUVI)

A partir de los años noventa hay un viraje importante en el diseño de las políticas, sustentada en la experiencia chilena. La propuesta se formula en un contexto de transición de una economía cerrada, liderada por el Estado, hacia otra centrada en el mercado. En este marco, los sectores público y privado tienden a cambiar sus roles tradicionales: el Estado deja de ser constructor inmobiliario y prestamista final, y el sector empresarial privado crea nuevas instituciones integradas al mercado de capitales, para captar ahorro interno y distribuir los recursos. De esta manera, el Estado pasa de constructor y promotor a cumplir tareas de regulación. En este contexto, se sustituye la banca estatal un propósito (tipo Banco Ecuatoriano de la Vivienda) por la banca privada comercial multipropósito.

El financiamiento habitacional surge de una triple consideración: primero, el Estado provee un subsidio directo a la demanda, a través de criterios objetivos y medibles que se sustentan en conceptos de focalización de la pobreza. La propuesta se basa en un cambio en el criterio de la entrega de subsidios: se transita del subsidio cruzado y la oferta, a uno que privilegia la demanda. Segundo, el sector privado otorga créditos a través

de múltiples entidades y mecanismos. Y, tercero, el usuario que aporta con el ahorro propio.

En el Ecuador estamos en la antesala de este segundo modelo. Desde la época del presidente Durán Ballén, se pretendió impulsar este modelo, habiéndose concretado algunas acciones específicas, pero sin que se lo implemente totalmente. Hoy, queda la impresión, que nos encontramos a la deriva y que no existe una propuesta específica.

La necesidad de vivienda siempre existió, pero antes no era un negocio atractivo para los constructores. “La banca privada⁴, incentivada por la banca pública que ha hecho un gran empuje en la construcción, finalmente comprendió que estos proyectos son rentables para ellos”. Los constructores piensan que tendrán trabajo por varios años más. Se estima que entre la migración y las nuevas familias que se forman cada año se necesitarán por lo menos 80 mil viviendas entre Guayaquil y sus alrededores.

1.3.2 Principales características del mercado de vivienda en el país.

⁴Banca Privada: Gestión de Patrimonios adaptado a los objetivos y necesidades particulares del cliente, basado en una oferta de servicios financieros y patrimoniales de alta calidad para adaptar la estrategia de inversión.

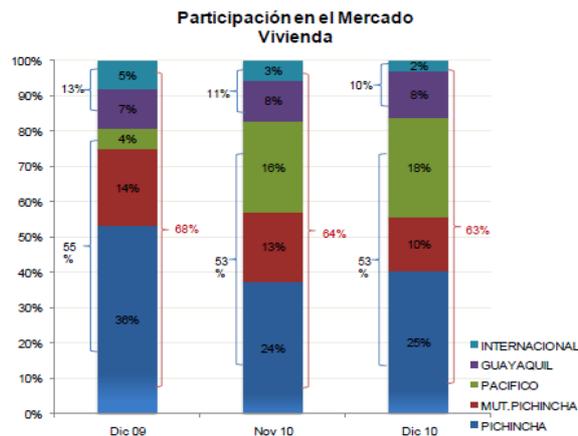
El mercado de vivienda en el Ecuador ha tenido un crecimiento constante y un dinamismo latente desde que la banca privada y el IESS tuvieron que repatriar sus capitales que tenían invertidos en el exterior, así como, desde que se incrementó el techo de los préstamos hipotecarios que otorga el actual BIESS. La oferta de vivienda en Guayaquil es un hecho visible en el norte de la ciudad, donde antiguas haciendas arroceras hoy se han convertido en proyectos de urbanizaciones como Metrópolis II, Villa España II, Del Río, entre otras. Este crecimiento de la oferta ha dotado al mercado inmobiliario de características que benefician al consumidor final del bien entre las que destacan las siguientes.

- **Facilidad de acceso.-** Acceder a un crédito hipotecario es mucho más sencillo hoy en día que hace unos seis años atrás, donde casi era inexistente, la banca necesita requisitos al alcance de la mayoría de la población de clase media y clase media baja. Un trabajo estable, un ingreso-hogar modesto, un buen historial de pagos, son casi todos los requisitos para solicitar un crédito hipotecario la principal garantía es la casa que se está adquiriendo.

- **Amplia oferta crediticia.-** Los principales bancos del país como Banco de Guayaquil, Banco Internacional, Banco Pichincha, Banco del Pacífico, Mutualista Pichincha, ofrecen créditos hipotecarios

para sus clientes y no clientes, incluso tienen toda una estrategia publicitaria para atraer a nuevos deudores, lo cual redundará en mayores beneficios para los consumidores.

.Gráfico N.1.1



Fuente: Banco Central del Ecuador

Esta gráfica del Banco Central nos indica la participación que han tenido los bancos en el mercado de vivienda para el mes de diciembre del año 2009, el banco que representó mayor fluidez en crédito de vivienda fue el banco Pichincha con un 36%, mientras que el año siguiente del mes de noviembre disminuyó en un 24% teniendo un leve crecimiento de 1% en el mes de diciembre.

Seguido por la Mutualista Pichincha con un 14% en el mes de diciembre del 2009, mientras que para el siguiente año tuvo un decrecimiento del 13% en noviembre y 10% en el mes de diciembre del mismo año.

Mientras que el Banco del Pacífico en el 2009 fué de un 4%, teniendo un crecimiento acelerado del 16% en el mes de noviembre del año 2010 y un 18% en el mes de diciembre del mismo año.

El Banco Guayaquil en el año 2009 representó un 7% manteniéndose constante en el siguiente año con un 8%.

Finalmente el Banco Internacional empezó con un 5% en el mes de diciembre del 2009, a partir del mes de noviembre del siguiente año, 2010 empezó un decrecimiento del 3% seguido en el mes de diciembre con un 2%.

- Amplia Oferta de Vivienda.- De un piso, de dos, adosadas, no adosadas, departamentos, ecológicas, entre otras características son parte de la gama de vivienda que existe en el mercado en la actualidad, lo cual le permite al consumidor elegir la que más se ajuste a sus necesidades.

- Precios.-Los precios de la vivienda están ligados a sus características y ubicación, sin embargo esto le otorga amplio intervalo de elección, existen planes de vivienda, donde una villa

sencilla puede estar en \$16.000 teniendo la posibilidad adicional de aplicar al bono de vivienda estatal de \$5.000 dejando el costo real de la vivienda en \$11.000, financiable con la banca privada. Esto es una muestra del dinamismo que este mercado ha tenido en estos últimos años.

1.4 ORGANISMOS E INSTITUCIONES QUE FACILITAN EL ACCESO AL CRÉDITO Y A LA VIVIENDA.

1.4.1 Políticas que imponen los organismos para el crédito a la vivienda.

Acceder a un crédito de vivienda de la banca privada o pública, es más fácil que antaño, la banca impone algunas condiciones y requisitos que no están alejados de la realidad ecuatoriana y aunque existen diferencias de un banco a otro la mayoría tiene como base los siguientes requisitos.

Personas dependientes o asalariadas.

- ✓ Solicitud de crédito debidamente diligenciada.
- ✓ Fotocopia de la cédula de identidad y papeleta de votación.
- ✓ Certificado de ingresos donde se relacione el sueldo básico, el tiempo de servicio en la empresa (mínimo 2 años) y el cargo desempeñado.
- ✓ Fotocopia de los dos (2) últimos comprobantes de pago de nómina.

- ✓ Certificaciones de otros ingresos diferentes del sueldo. Ejemplo: comisiones, honorarios, etc.
- ✓ Fotocopia de la promesa de compra-venta o del documento en que se relacione detalladamente las condiciones de negociación del inmueble.
- ✓ Referencias bancarias. Certificado de manejo de cuentas corrientes, de cuentas de ahorro, tarjetas de crédito, etc.
- ✓ Referencias comerciales (al menos 1 referencia)
- ✓ Fotocopia de los documentos que acrediten el respaldo patrimonial del cliente. Ejemplos: copia del pago del impuesto predial, matrícula del vehículo.

Una vez presentada la solicitud y de cumplir los requisitos, dependerá del monto de ingresos del solicitante el valor a recibir para la hipoteca, el trámite puede variar entre dos semanas a dos meses dependiendo del banco, del cliente y del proyecto de vivienda al que se esté aplicando.

1.4.2 Clasificación de la tasa de interés en el Ecuador.

El Sistema Financiero Nacional se encuentra regulado por la Superintendencia de Bancos, mientras que las tasas de intereses se regulan a través del Banco Central con un sistema de banda que se

ajustan periódicamente dadas las condiciones del mercado. Entre las tasas de interés que maneja el Sistema Financiero Nacional se la puede clasificar de la siguiente forma:

De acuerdo a la nomenclatura bancaria:

- Tasa activa: es aquella que se aplica a las operaciones de colocación de fondos vía prestamos (descuentos, créditos ordinarios, créditos hipotecarios, etc.)
- Tasa pasiva; es aquella que el banco paga a los depositantes o ahorristas por la captación de depósitos (ahorros, cuentas corrientes, depósitos a plazo, etc.)

De acuerdo al momento en que se cobran los intereses:

- Tasa vencida: es aquella tasa que se aplica al vencimiento del plazo de la operación pactada, es un cálculo racional pues presupone el paso del tiempo como requisito para el cobro de intereses
- Tasa adelantada: es aquella que se descuenta del capital antes del transcurso del tiempo. Determina en cuanto disminuye un valor nominal de un título valor (valor actual)

De acuerdo al cumplimiento de la obligación:

- Tasa compensatoria: es la contraprestación por el uso del dinero, es la tasa corriente tanto para operaciones de crédito como de captación de fondos
- Tasa moratoria: es aquella que se aplica al incurrir el prestatario en atraso en el pago de sus obligaciones.

Considerando el valor del dinero en el tiempo:

- Tasa efectiva: es aquella que efectivamente se paga o cobra en una transacción financiera. No considera el efecto de la inflación
- Tasa real: es aquella que considera el efecto de la inflación (IPC) pues éste fenómeno económico afecta la capacidad adquisitiva del dinero. Su expresión es:

Según el efecto de la capitalización;

- Tasa nominal: Se aplica a operaciones de interés simple y es susceptible de proporcionalizarse (dividirse o multiplicarse)
- Tasa efectiva: Es aquella que se obtiene a partir de una tasa nominal y considera el efecto de la capitalización.

1.4.3 Indicadores de la cartera hipotecaria de vivienda en Ecuador.

- **Visados de obra de vivienda**

Este indicador nos permite tener un aproximado del número de viviendas que se están construyendo en el país, ya sea como obra privada de particulares o como parte de los planes de vivienda existentes.

- **Precios m2 vivienda libre**

Con este indicador nos acercaremos a la evolución promedio de los precios de vivienda, el cual puede ser diferenciado según el segmento o tipo de vivienda, para que no existan asimetrías, dado que en planes como Puerto Santa Ana el precio del m2 puede llegar a topes muy altos.

- **Régimen de Tenencia**

Con este indicador observaremos como se ha desarrollado el mercado habitacional en cuanto a la propiedad del bien. Nos permitirá ver si los alquileres han o no disminuido en este proceso de crecimiento de la oferta de vivienda en el país.

Indicadores Hipotecarios

- **Crédito adquisición de vivienda**

El indicador de crédito adquisición es el principal indicador para observar la evolución del crédito hipotecario en el país, ver el crecimiento del

mismo y en donde ha tenido mejor repuesta si lo clasificamos por ciudades o regiones del país, con este indicador se puede realizar proyecciones de hacia dónde se dirige el crédito.

- **Tipos de interés en créditos de vivienda**

Este indicador no mostrará la evolución de la tasa de interés del crédito hipotecario en los últimos años, lo cual nos demostrará como se ha dinamizado el mercado inmobiliario y las expectativas para los próximos años.

1.5.- LA BANCA PRIVADA Y SU PARTICIPACIÓN EN EL FINANCIAMIENTO DE LA VIVIENDA.

1.5.1 Evolución de la Banca Privada en los últimos años.

La Banca se ha fortalecido en la última década así como todo el Sistema Financiero Nacional, sin duda alguna la dolarización ha sido uno de los pilares fundamentales en este proceso, porque ha permitido que no exista la devaluación constante de los depósitos, llevando a que los ciudadanos hayan vuelto a apostar a la banca y al ahorro como un medio confiable para su exceso de liquidez. Y la Banca ha devuelto esta confianza a través de una gama de créditos y beneficios para sus clientes, algunas cooperativas se transformaron en banco en este proceso, y el valor de los depósitos se encuentra en una cifra récord para el Sistema Financiero Nacional.

La Banca también ha evolucionado posicionándose en mercados externos donde la presencia de ecuatorianos es considerable, es así como, se han aperturado agencias bancarias en España y Estados Unidos, donde los ecuatorianos pueden abrir sus cuentas como si estuvieran en el país y participan bajo la leyes ecuatorianas de los mismos beneficios que los residentes. Esto demuestra hacia donde se dirige el Sistema Financiero Nacional, donde la regulación por parte del estado también se ha incrementado así como se han adoptado nuevas medidas de control, como el aumento del impuesto a la salida de divisas, el no permitir sin consentimiento previo el acceso al historial de crédito de los ciudadanos, la disminución de carga financiera, el control de las tasas de interés y cambios en porcentaje de encaje bancario, son parte de las medidas tomadas por el Banco Central y el gobierno para ayudar a este proceso de crecimiento de la Banca Privada.

1.5.2 Principales fuentes del financiamiento para la vivienda.

En este proceso de crecimiento el financiamiento de la banca privada, tiene un papel preponderante, los ecuatorianos se han volcado hacia la Banca para obtener créditos para diferentes proyectos, vivienda, consumo, negocios entre otros, y la Banca ha estado preparada y ha

contado con los recursos para financiar a sus clientes. La Banca es en esencia un intermediario financiero, por tanto podemos decir que gran parte de su financiamiento para la colocación crediticia la obtiene de los mismos ecuatorianos; la evolución de los depósitos en el país muestra un mercado en constante crecimiento aún a pesar de la crisis financiera que se observó a finales del 2008, la banca obtiene recursos frescos de ese grupo de ecuatorianos con exceso de liquidez ofreciendo tasas de interés atractivas para sus clientes a través de instrumentos como depósitos a plazo fijo, póliza de acumulación, cuentas de ahorro y corrientes; para luego estos mismos recursos volverlos a poner en el mercado a la disposición de aquellos que necesitan liquidez para financiar sus actividades.

Sin embargo, es importante destacar otras fuentes de financiamiento a las que la Banca Nacional ha tenido acceso. La Bolsa de Valores de Guayaquil y Quito han servido también en estos años como mecanismo de financiamiento no solo de algunos bancos si no también de la banca privada, el volumen de operaciones en bolsa llegó a una cifra récord en el 2009, y el sistema financiero formó parte de este crecimiento; otra fuente de financiamiento para la banca privada han sido las empresas públicas como la CFN y el actual BIESS que funcionan también como banca de segundo piso (el IESS antes de convertirse en banco generaba créditos a la banca privada en el segmento de hipotecas) para financiar las

operaciones de la banca privada en grandes proyectos inmobiliarios o de ampliación de industrias en todos los sectores. Finalmente el financiamiento externo también es una realidad en el país para la Banca, algunas entidades como Banco Solidario, Procredit, Promérica entre otros han realizado estrategias para obtener recursos en el exterior de grandes conglomerados financieros, a quienes han hecho partícipe de su paquete accionario a cambio de la colocación de millones de dólares en el país para fortalecer su mercado, este tipo de financiamiento se observó sobre todo en la banca que está enfocada en el microcrédito y el crédito pymes.

Es claro que el mercado financiero nacional ha logrado consolidar sus formas de financiamiento en los últimos años, pero como se indicó la principal y más segura forma de obtener recursos es con la intermediación financiera, la cual según datos de los crecimientos de depósitos muestra un panorama positivo para los próximos años.

CAPÍTULO II

2.1 CRÉDITO DE LA BANCA PRIVADA EN EL ECUADOR.

2.1.1 Características del crédito privado en el sistema financiero nacional.

El crédito en el Ecuador está dotado de un conjunto de características, las cuales a su vez están ligadas al destino del crédito en lo que se refiere a las operaciones activas de financiamiento se debe observar los requerimientos de Financiamiento de una empresa que puede ser: Capital de Trabajo, Compra de Activos Fijos, Compra de Vehículos/maquinaria, Exportaciones/Importaciones, Proyectos Especiales, Otros. La empresa puede optar por varias fuentes de financiamiento: Crédito Comercial, Financiamiento por accionistas, Emisión de papeles (obligaciones) Crédito Bancario.

FINANCIAMIENTO BANCARIO

Crédito Bancario.- El negocio de la banca es tomar riesgo. Se tiene éxito mientras que los riesgos que asuman sean razonables, controlados dentro de parámetros definidos y dentro de sus recursos financieros y competencia crediticia. Entre los Parámetros fundamentales de un portafolio de préstamos se tiene:

Manejo de un portafolio.- El manejo del crecimiento de los activos de riesgo deberá ser adecuadamente diversificada, en forma relacionada con el capital requerido para respaldar dicho crecimiento.

Honestidad e Integridad del Prestatario.- La integridad de cada prestatario debe estar por encima de cualquier duda. Las condiciones

morales, la integridad y el estilo de hacer negocios deben ser revisados a fondo antes de comenzar negociaciones serias.

Selección de Riesgo.- Se deberá entrar en actividades de crédito solo cuando comprendemos la esencia del negocio y evitar concederlo cuando nos falte o una adecuada comprensión del prestatario y su negocio o el personal necesario para manejar el negocio dentro del plazo de tiempo anticipado.

Responsabilidad Individual.- Desde que el tomar riesgo es una actividad dirigida por el individuo, la responsabilidad debe ser parte integral de una responsabilidad crediticia global descentralizada.

Las decisiones de crédito no pueden estar basadas totalmente en cualquier conjunto de lineamiento crediticio o técnica analítica. Cada oficial de préstamo debe ejercer sentido común y buen juicio y ser escrupulosamente prudente. En el mundo crediticio un oficial de préstamos debe anticipar no reaccionar. El oficial debe ser perceptivo y mirar hacia adelante y estar bien informado. La tentación de aumentar las ganancias en mercados crediticios difíciles, forzando a obtener una porción mayor de mercado con una cantidad insuficiente de oficiales de crédito, o éstos sin la experiencia necesaria, para tomar dichos mercados puede ocasionar problemas con la cartera en el largo plazo.

ANALISIS DE CRÉDITO

Todo comienza cuando el probable prestatario solicita un préstamo. El oficial de crédito buscará satisfacer las siguientes preguntas claves: ¿Quién es el prestatario, Porqué acudió a este banco, Cuanto crédito requiere, Cuál es el propósito de préstamo, Cómo resolverá el problema de crédito? Cuál es la información financiera disponible, qué significará el préstamo para el solicitante y el banco desde el punto de vista de rentabilidad. Otros de los parámetros que se observa el otorgamiento del crédito por parte de la banca son conocidos como Las “C” de crédito:

Carácter.- Es la más importante de todas las C. No hay sustituto para el carácter. Es un factor vital. El carácter de una persona puede ser la causa de que la escala de decisión pueda rotar de si a no de acuerdo al cliente que solicite el crédito.

Capacidad:- Es la metodología o factor de habilidad gerencial, el flujo de fondos requerido para liquidar el préstamo del solicitante.

Capital.- Es el respaldo monetario. El aporte de capital hecho por los inversores representa su fe en la Cía., sus productos y su futuro. Es el patrón de medida que puede otorgarse a aquellos que se han ganado el derecho a solicitar un préstamo.

Colateral.- Es la garantía de préstamo. Puede ser tomado para compensar una debilidad en una o más de las otras C, pero no puede sustituir el carácter.

Condiciones.- Es la condición económica del país y la situación de la evolución comercial del negocio.

La decisión final de las instituciones para el otorgamiento de un crédito está basada en un apropiado análisis crediticio de todos los factores antes descritos y un profundo análisis del balance, información financiera obtenida, opinión de auditoría y fuentes externas. No Existe una fórmula o patrón definido que permita establecer cual será la decisión final. El análisis de créditos en general, que se realiza no es superficial, se busca que las condiciones reales y no las aparentes del solicitante del préstamo sean desentrañadas.

2.1.2 Evolución de la tasa de interés activas referenciales por tipos de créditos.

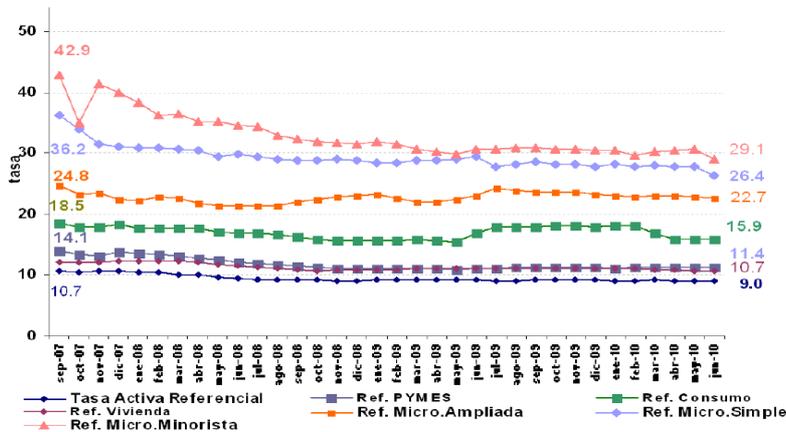
Las tasas de interés referenciales por tipo de crédito disminuyeron paulatinamente, en especial la del sector microcrédito. Cabe señalar que el mercado de crédito en el Ecuador es altamente concentrado en el

segmento corporativo, segmento que al mismo tiempo es favorecido con el más bajo costo del crédito.

Las tasas de interés referenciales por tipo de segmento de crédito, si bien presentan durante este período una leve disminución éstas no han sufrido cambios sustanciales, a excepción de los segmentos comercial PYMES y del segmento microcrédito de acumulación simple y microcrédito minorista, cuya reducción de las tasas de interés fueron de mayor magnitud.

Tasa de interés y evolución del crédito

Gráfico N. 1.2



Fuente: Banco Central del Ecuador

Como podemos observar en el gráfico 1 la tasa de interés de la vivienda se ha mantenido constante en un promedio del 10.7% aunque aún se encuentra por encima de la tasa activa referencial. Mientras que la tasa de interés que se ha mantenido en mayor decrecimiento es la tasa activa

referencial del micro crédito minorista. Es importante destacar que la banca pública está ofreciendo Créditos Hipotecarios por debajo de la tasa referencial con la finalidad de presionar al mercado para reducir aún más el costo financiero de los créditos de vivienda.

2.1.3 Principales destinos del crédito en el Ecuador

El crédito en el Ecuador ha experimentado una importante recuperación, luego de la crisis financiera nacional demostrando así una enorme capacidad de diversificar su cartera por línea de negocio, reorientando sus créditos desde el comercio, hacia la microempresa y hacia la vivienda. La cartera de crédito concedida por el SFN hacia las microempresas ha crecido a una tasa promedio anual del 51,4% en el período comprendido entre el 31 de diciembre del 2002 y el 31 de diciembre del 2008, con lo cual el monto de dicha cartera ha pasado de representar el 1,75% de la cartera total del SFN en diciembre del 2002, al 11,3% en diciembre del 2008. La cartera de crédito para vivienda ha crecido al 19,2% anual, pasando de representar el 9,4% del total de la cartera del SFN en diciembre del 2002, al 12,2% en diciembre 2008. La cartera de consumo ha crecido al 16,1% promedio anual, aumentando su participación del 26,7% en 2002, al 30,8% en 2008; mientras que la cartera comercial, ha disminuido su participación del 60,2% en el año

2002, al 45,7% en el año 2008, manteniéndose sin embargo el crédito comercial como el principal destino del crédito⁵

Cuadro 1.1

Participación da la Cartera por Línea de Negocio

Línea de Negocio	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Tasa promedio
Vivienda	9.4	9.8	11.6	11.7	11.7	12.9	12.2	12.6	19.2
Microempresa	1.7	3.6	5.6	8.9	9.5	10.6	11.3	11.2	51.4
Consumo	26.7	25.9	28.1	29.2	30.9	31.7	30.8	30.9	16.1
Comercial	60.2	60.8	54.6	50.4	47.9	44.9	45.7	45.3	9.8

Fuente: Memoria Superintendencia de Bancos Y seguros 2008

Como podemos observar en el gráfico el porcentaje de la cartera de vivienda ha evolucionado positivamente desde el 2002 donde se ubicaba en el 9.4% del total de la cartera del sistema financiero nacional, al 12.6% para el primer trimestre del 2009. A partir del año 2007 y el 2009 se dió un incremento aunque para el 2008 presentó una disminución debidamente al impacto de la crisis financiera internacional, la cual influyó en la expectativa de los agentes económicos contrayendo toda la cartera crediticia, siendo la microempresa la única que experimentó un leve crecimiento en ese mismo periodo.

2.2 SISTEMA FINANCIERO DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA.

2.2.1 Evolución del Sistema Financiero en la última década

⁵ Fuente: Superintendencia de Bancos, cuadro de Participación de la cartera por línea de negocio, Memoria de la Superintendencia de Bancos 2008, capítulo 5.6 Comportamiento del Sistema Financiero Nacional.

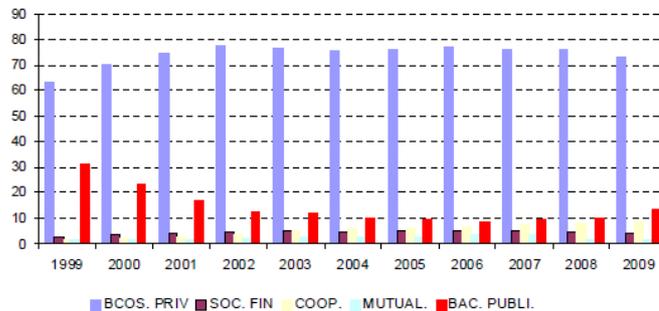
Entre el 31 de diciembre de 1999 y el 31 de diciembre de 2009, los activos del sector financiero nacional pasaron de US\$ 4.100 millones a US\$ 24.007,5 millones, prácticamente sextuplicándose en diez años, con una tasa de crecimiento anual promedio del 19,7%, superior al crecimiento promedio del valor del PIB a precios corrientes, que fue del 12,3%⁶.

Analizando la evolución de los activos del sistema financiero regulado a partir del año 2000, esto es luego de la crisis financiera de 1998-1999, el crecimiento más dinámico se registra en los activos de las cooperativas, que de un monto de 73,6 millones de dólares en diciembre de 1999, pasó a un monto de 1.970,7 millones en diciembre 2009, multiplicándose por 26 en 10 diez años; esto aumenta su participación en el total de activos del sistema financiero, del 1,8% en diciembre 1999, al 8,2% en diciembre 2009. Por su parte, la banca pública sufrió una disminución importante de su participación en el total de activos del sistema financiero, pasando del 31,1 % en diciembre de 1999, al 8,1% en diciembre del 2006, fecha a partir de la cual empieza a recuperar su participación pero sin lograr los niveles de fines de 1999. En efecto a fines de diciembre de 2009, la participación de la banca pública en el total de activos del sistema financiero llega al 13,2%, todavía muy por debajo de su participación en diciembre de 1999 (31,1%), a pesar de la importante inyección de recursos estatales recibidos desde el 2007.

⁶Fuente: Memoria de la Superintendencia de Bancos y Seguros 2008.

Gráfico N.1.3

ACTIVOS DEL SISTEMA FINANCIERO. PARTICIPACIÓN PORCENTUAL A DICIEMBRE DE CADA AÑO



Fuente: Memoria de la Superintendencia de Bancos y Seguros Ecuador 2008

En el período comprendido entre 1999 y 2009, las cooperativas y los bancos privados ganaron participación por el monto de sus activos, por lo tanto en disminución de la banca pública, a pesar de su recuperación en el 2007; mientras que la participación de las Sociedades Financieras y de las Mutualistas se mantuvo en porcentajes similares a los registrados en 1999, las primeras aumento ligero del 2,7% en 1999 al 4% en 2009, mientras la de las Mutualistas prácticamente se estancó por debajo del 2% durante en el periodo 1999 fue de 1,4% y 1,6% en el 2009.

Con la finalidad de preservar la liquidez y asumir menores riesgos, se han reducido los plazos de las operaciones y se han aumentado los requisitos y garantías solicitadas. Como consecuencia de esta reacción de la banca, subieron los costos de los créditos.

La situación del sistema financiero preocupa. A cuenta de garantizar adecuados niveles de liquidez, la banca, al restringir el crédito, estrangula a la economía. Para sostener la liquidez del sistema financiero el gobierno central tiene depositados cuantiosos recursos en la banca e incluso le compró parte de su cartera hipotecaria. Sin embargo, hasta el momento la banca, que mantiene el 21,4% de sus depósitos totales fuera del país, no da señales de caminar en una línea clara de concertación para enfrentar la crisis.

El costo del dinero ha experimentado, en estos meses, un incremento por efecto de las mencionadas restricciones impuestas por la banca, a pesar de que las tasas de interés, fijadas por las autoridades bancarias, no han sufrido variaciones. Esto contribuirá a desacelerar más la economía.

2.2.2 Aspectos relevantes en el fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional.

Es importante analizar el fortalecimiento del Sector Financiero Nacional, las principales causas de este crecimiento constante durante los últimos años, así como las amenazas que puedan aparecer afectando a este desarrollo, la liquidez de la banca como hemos podido observar ha sido uno los elementos claves en este proceso.

En efecto, el nivel de solvencia de las instituciones financieras, medido por el patrimonio técnico⁷, ha mejorado a lo largo de los años 2000, en el caso de bancos y sociedades financieras, a pesar de la disminución del ritmo de crecimiento de los depósitos y créditos concedidos por el Sistema Financiero registrados en el año 2008, en relación al que venía registrándose en los años anteriores, como se mostrará más adelante.

El aumento del patrimonio técnico en el año 2008 y 2009, estuvo influenciado por el control del Sistema Financiero de que dichas instituciones constituyan provisiones y capitalicen las utilidades del ejercicio económico del 2008. Esto permitió que entre diciembre 2007 y diciembre 2008, el patrimonio técnico se incremente ascendiendo en términos porcentuales entre el 4,8% para los bancos y el 27,3% para las mutualistas, continuando con dicha tendencia en el año 2009, en el caso de los Bancos y Sociedades Financieras; no así en el caso de Cooperativas y Mutualistas, en que dicha relación disminuyó, manteniéndose en todo caso, por sobre los niveles de diciembre del 2007.

2.3 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL ECUADOR.

2.3.1 Empresas constructoras que influyen en el desarrollo de las viviendas

⁷ Patrimonio Técnico en relación a los activos y contingentes ponderados por riesgos.

La [construcción](#) es sin dudas una tarea realmente hermosa, pero para poder realizar una construcción que perdure en el tiempo se debe estar capacitado para poder hacer un excelente trabajo y que tenga la duración y una excelente seguridad. Para ello contamos con distinguidas empresas constructoras como:

Fundación Alianza nacional Gestión y ejecución de proyectos de



inversión social y productiva, nuestro campo de acción se enmarca en la gestión técnica, legal y financiera de manera directa y para nuestros clientes, entre ellas varias compañías que trabajan con multinacionales petroleras en el Ecuador.

Constructora Inmobiliaria La Cúspide S.A.



Fue creada pensando en la necesidad de vivienda de todos los Guayaquileños que buscan comodidad, funcionalidad y elegancia a precios razonables, con atención personalizada. Los invitamos a recorrer nuestros diseños y proyectos inmobiliarios y a ser parte de ellos descubriendo la razón por la cual cada día son muchos los clientes que confirman nuestro lema.

ETINAR



Constructora en Guayaquil que realiza estudios viales y de infraestructura, construcciones de diferentes programas y remodelaciones en general.

CLAVE INMOBILIARIA



Construimos su hogar y ofrecemos todo tipo de bienes raíces, para la compra o el arriendo en la provincia de Pichincha, principalmente en el área de Quito y sus alrededores. Servir eficientemente a nuestros clientes, construyendo sus sueños y ofreciéndoles bienes raíces, en el menor tiempo y al mejor precio posible. La inmobiliaria se ha establecido fuertemente en el mercado, construye casas y cuenta con una amplia base de datos de propiedades y clientes.

CONSTRUCTORA VALERO



Durante veinte años ejecutando obras de la más diversa índole como son: Construcción de viviendas, edificios, fábricas, galpones industriales, remodelaciones en general; y, la planificación, diseño y construcción de urbanizaciones y conjuntos residenciales.

CORPORACIÓN INMOBILIARE INTERNACIONAL.



Es promotor de proyectos inmobiliarios como: Urbanización Victoria, Urbanización Terra Nostra vía a la costa, Colinas del Sol.

2.3.2 Tecnologías Constructivas para Viviendas de Bajo Costo⁸

Toda persona necesita de un sitio para vivir de acuerdo con el desarrollo material de la época, es así como los primitivos se albergaron en cálidas cuevas, los aborígenes se ampararon en chozas fabricadas por ellos mismos. Y en la actualidad tenemos tecnologías suficientes para poder construir vivienda que vayan de acuerdo a nuestras necesidades y a bajo costos.

En el ámbito urbano, el déficit está distribuido en dos sectores, uno formal y el otro informal. En el sector formal se encuentran las personas con mayor capacidad adquisitiva, que pueden adquirir la vivienda por sus propios recursos, hasta los que lleguen a ser sujetos de créditos; o programas de promoción pública o privada.

⁸ Raquel Barrionuevo de Machicao (Universidad Nacional de Ingeniería. Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Artes, UNI-FAUA.)

En el ámbito rural las condiciones son las mismas que las del sector formal. Por lo tanto, es prácticamente imposible atender la demanda y se requiere plantear nuevas estrategias y soluciones.

Los gobiernos han asumido un rol promotor y para posibilitar los programas y canalizar los créditos, desde normas técnicas especiales para el diseño y construcción de la vivienda de interés social, hasta reglamentos de operación para el acceso al crédito. En los últimos años, el financiamiento de estos programas de vivienda ha sido posible por el aporte de los gobiernos y por créditos de los bancos. En algunos casos el terreno es ofertado por el Estado, en otros por el sector privado. La disponibilidad de terrenos y su habilitación es uno de los factores que más dificulta y demora el desarrollo de los programas.

Foto N.1



Fuente: MIDUVI

2.3.3 Principales Tecnologías y Componentes Constructivos⁹

Las tecnologías involucran no sólo los materiales y componentes constructivos que se emplean para la vivienda y la edificación en general; sino también incluyen las características sociales y económicas de quienes son los destinatarios de la vivienda, así como su entorno y el impacto en el medio ambiente, factores que no pueden estar ausentes.

Para la construcción de vivienda se utilizan preferentemente vigas, columnas y losas de hormigón (concreto) armado y albañilerías, de ladrillo cerámico o bloque de concreto, e incorporan algunos componentes prefabricados, especialmente viguetas pretensadas.

En Ecuador, en la zona de la costa, se han construido viviendas con estructuras (vigas, columnas y entrepisos) de perfiles de hierro, cuyos cerramientos, acabados y equipamiento son autoconstruidos por el propietario con diferentes materiales. El material más usado para la construcción sin duda es el hormigón, ya sea en bloques de diferentes dimensiones, muros de contención, morteros o también en paneles prefabricados.

Foto N. 2



⁹ La vivienda Social
Cristina Correa Freil

nología A L'Arquitectura; Arq.

Fuente: MIDUVI

CAPÍTULO III

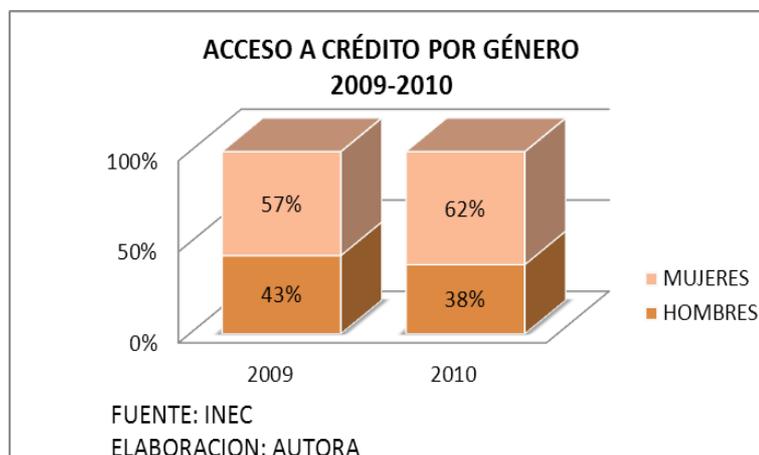
3.1 VISIÓN GENERAL DEL CRÉDITO EN GUAYAQUIL (2009-2010)

3.1.1 Principales características de la colocación crediticia en el periodo

Los cambios en la estructura del crédito y las facilidades de acceso han venido mostrando un progreso evidente en la última década, la estabilidad de la moneda, una inflación estable, un marcado crecimiento de depósitos entre otros, son los factores que ayudaron a mejorar las posibilidades de

los ecuatorianos para tener algún tipo de crédito por parte de la Banca Privada y Casas Comerciales. Ya sea a través de préstamos en efectivo o tarjetas, cada vez más personas gozan de los beneficios de poder tener acceso a bienes y servicios de forma inmediata y dividir el costo de los mismos en plazos más amplios. Según datos del INEC del último censo económico llevado a cabo en el 2010, las mujeres tienen mayor aceptación por parte de la banca a la hora de la valoración crediticia de los clientes, esto se debe según Guillermo Lasso fundador del banco del barrio a que las mujeres que administran negocios son mucho más prudentes en el manejo de las finanzas y más adversas al riesgo, por tanto esto mejora su margen de ganancia, convirtiéndolas en personas con mayor capacidad de pago. Así también las mujeres han demostrado que tienen más voluntad de pago que los hombres, otro de los factores cualitativos que observan las entidades de crédito para el otorgamiento de nuevos préstamos.

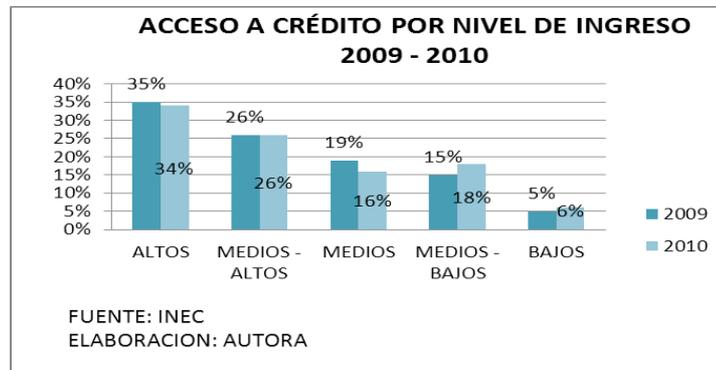
Gráfico N.3.1



El gráfico nos muestra que del total de créditos individuales o a microempresarios que se otorgaron en el 2009, el 57% fue captado por mujeres cifra que en el 2010 creció en 5 puntos porcentuales, este crecimiento en la participación del volumen de crédito individual, además de los factores mencionados, responden también al incremento de la participación femenina en el mercado laboral, por efectos de la ley que obliga a los dueños de casa afiliar a sus empleadas domésticas al IESS y pagos de sueldo bajo rol con todos los beneficios, dando a miles de mujeres la capacidad de endeudamiento al ingresar al mercado laboral formal, requisito importante que piden los bancos para la aprobación de un crédito.

El nivel de ingreso es otro factor que mide la banca para la colación de créditos, lo cual restringió durante mucho tiempo a la mayoría de ecuatorianos del mercado de tarjetas de crédito y préstamos, que antes eran casi un sinónimo de status y posición social, sin embargo ha existido un cambio total en la apreciación de la banca hacia las personas de bajos ingresos, pero aún su participación en el volumen total de créditos sigue siendo menor, podemos decir que más personas de ingresos medios y bajos acceden al crédito pero el monto de los mismos es pequeño, las personas de ingresos más altos siguen teniendo la mayor confiabilidad de la banca para sus préstamos.

Gráfico N.3.2



El gráfico nos muestra el comportamiento del crédito según nivel de ingresos para el 2009 y 2010, los individuos con niveles altos de ingresos siguen acaparando el mayor porcentaje del volumen de crédito, apenas con una variación de 1 punto porcentual en este periodo 2010, los ingresos medios altos se mantienen estables en estos años captando el 26% del total de créditos individuales otorgados, observamos en cambio que la clase de ingresos medios ha perdido participación, lo cual es efecto de la crisis económicas que afecto mucho a este sector que está ampliamente ligado al comercio en pequeñas y medianas empresas, las personas de ingresos medios bajos y bajos por su parte tienen una tendencia a captar mayor participación, en parte este efecto más que al incremento de los montos de créditos se debe al incremento del número de personas que acceden a él, el surgimiento de leyes laborales que benefician a las empleadas domésticas como a los discapacitados, han hecho que más personas de escasos recursos tengan acceso al crédito en estos años.

BANCOS

La mayor concentración en la concesión total de crédito por parte de los bancos en el mes de diciembre 2010, fue para el segmento Productivo Corporativo con un porcentajes de 47%, seguido del segmento Consumo con 18%, los segmentos de Vivienda y los tres Microcréditos suman una participación en el crédito de 10%.

COOPERATIVAS

La mayor concentración en la concesión total de crédito fue por parte de las cooperativas, en el segmento Consumo (48%) seguido del segmento Microcrédito de Acumulación Simple (23%).

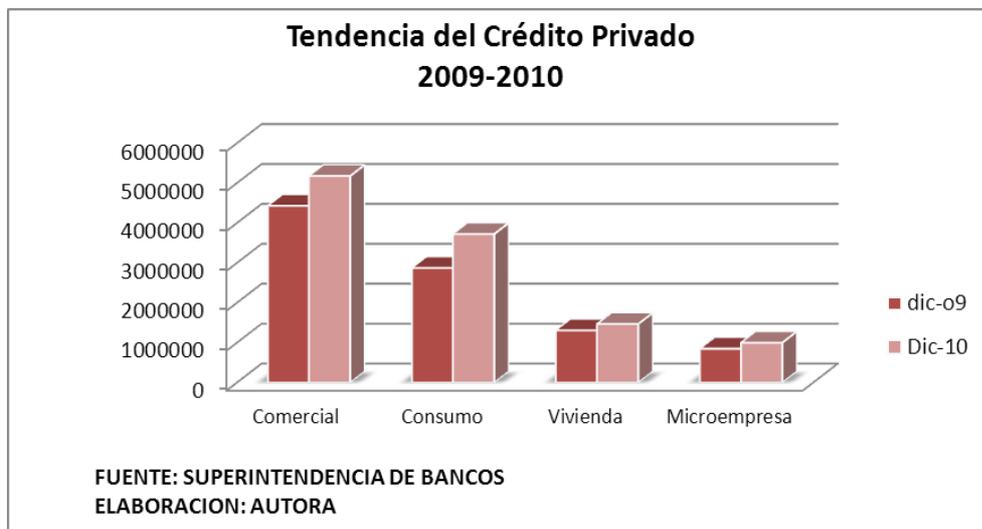
VIVIENDA

La mayor concentración del crédito se dio en el segmento de vivienda, ya que en estas entidades su principal mercado es la concesión de créditos de vivienda, es así que para diciembre 2010 este segmento tiene una participación de 43% aunque su importancia relativa ha caído 13 puntos porcentuales en relación al año anterior. Los segmentos que le siguen con mayor participación es Consumo (19%) y Productivo Empresarial (19%).

3.1.2 TENDENCIA GENERAL DEL CRÉDITO PRIVADO.

La tendencia del crédito privado entre el 2009 y 2010 muestra un panorama positivo para todos los sectores o destinos del crédito, el volumen total de créditos ha tenido un crecimiento del 17% en estos años, en cuanto al sector de la vivienda sigue también con esta tendencia creciendo en 18% un punto más que el promedio total de créditos, sin embargo su participación sigue siendo menor en la colocación crediticia, siendo el tercer destino de crédito estando por encima de la microempresa y detrás del sector comercial y de consumo que siguen manteniendo el liderazgo en cuanto a los créditos privados se refiere.

Gráfico N.3.3



El gráfico nos muestra el destino del crédito por sectores comercial, de consumo, vivienda y microempresa, para el año 2009 el sector de la vivienda se financió con 8,5 millones de dólares de la banca privada, mientras que para diciembre del 2010 esta cifra se habría incrementado a aproximadamente 10 millones de dólares, ésta tendencia puede llegar a cifras records para el 2011 cuando los efectos de incremento del techo de los préstamos hipotecarios que otorga el IESS, empiecen a tener presencia en el mercado.

Cuadro N.3.1
Créditos por Actividad Económica

Actividad Económica	Dic 09	Nov 10	Dic 10	Destino	Dic 09	Nov 10	Dic 10
Agricultura, silv.	6.74	9.52	10.51	Capital de trabajo	30.12	45.36	39.45
Pesca	0.06	0.18	0.15	Compra Activos Fijos	-	-	-
Minas y canteras	0.09	0.09	0.12	Activos Fijos Tangibles	13.00	19.36	18.13
Manufactura	5.38	8.10	7.60	Activos Fijos Intangibles	0.50	0.48	0.49
Electricidad y agua	0.03	0.01	-	Micro de Consumo	5.62	5.50	5.99
Construcción	1.11	1.33	1.37	Micro de Vivienda	2.21	2.99	2.75
Comercio	21.96	33.44	26.49	Reestructura de pasivos	0.47	0.63	0.58
Hotelería	2.46	3.34	3.00	Adquisición de empresas	-	-	-
Transp., alm. y com.	5.94	8.26	8.59	Otros	1.39	3.39	3.20
Int. Financiera	0.13	0.09	0.14	TOTAL	49.31	72.62	65.43
Bienes raíces	1.20	1.77	1.56				
Adm. Púb. y seg. social	0.04	0.10	0.13				
Enseñanza	0.17	0.33	0.33				
Serv. sociales y salud	0.29	0.34	0.41				
Otros serv. soc.	3.59	5.04	4.25				
Hogares con servicio dom.	0.15	0.67	0.79				
TOTAL	49.31	72.62	65.43				

El 40% del volumen total ofertado en el segmento Microcrédito de Acumulación Simple fue otorgado al comercio (USD 26.49 millones), 16% fue concedido a la agricultura y silvicultura (USD 10.51 millones) y el restante 43% del volumen de crédito del segmento (USD 28.43 millones) se otorgó a las demás actividades económicas. Por otro lado, el principal destino del crédito fue para capital de trabajo con USD 39.45 millones.

3.1.3 CONDICIONES DEL CRÉDITO DE LA BANCA PRIVADA.

Tasas de interés del crédito

Cuadro N.3.2

Periodo: Diciembre 2009 – 2010

CRÉDITO - TASA DE INTERES

Línea de Negocio	dic-09		dic-10		Variaciones de Tasa de Interés
	Cartera	Tasa de Interés	Cartera	Tasa de interés	
Comercio	4,426.8	10.19	5175.2	10.13	0.06
Consumo	2,869.7	18.46	3721.4	16.08	2.38
Vivienda	1309.9	11.25	1466.2	10.99	0.26
Micro finanzas	847.3	27.28	998.2	25.3	1.98

Fuente:
Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador
Dirección Nacional de Estudios
Elaboración: Autora

Este cuadro muestra las variaciones de la tasa de interés fijada para las líneas de consumo, micro finanzas y vivienda el comportamiento de estas demuestran que al reducirse las tasas de interés se incrementa la demanda de estas líneas de crédito. El efecto de las tasas de interés da un incremento en la capacidad de pago o mejores condiciones de crédito que vienen recibiendo los agentes económicos que acceden al crédito entre diciembre del 2009 y 2010.

Las tasas interés para el sector de la vivienda muestra una variación muy baja para este periodo, como es una tasa de largo plazo se busca que los agentes económicos observen estabilidad de ahí que la banca hace pequeños ajustes con la finalidad de atraer nuevos clientes, pero todos ellos se encuentran dentro de un rango muy estrecho, ya que no se pretende generar un mercado volátil de tasas para este sector porque afectaría la rentabilidad de los créditos hipotecarios en el largo plazo, la variación es del 0,26 por ciento apenas, sin embargo con la aparición de préstamos más baratos por parte de la banca pública, los efectos en las tasas de interés serán una tendencia a la baja.

COSTOS DEL CRÉDITO¹⁰

¹⁰ <http://www.cfn.fin.ec/index.php>

REQUISITOS

- Para créditos de hasta US\$ 300,000 no se requiere proyecto de evaluación.
- Para créditos superiores a US\$ 300,000 se requiere completar el modelo de evaluación que la CFN proporciona en medio magnético.
- Declaración de impuesto a la renta del último ejercicio fiscal.
- Títulos de propiedad de las garantías reales que se ofrecen.
- Carta de pago de los impuestos.
- Permisos de funcionamiento y de construcción cuando proceda.
- Planos aprobados de construcción, en el caso de obras civiles.
- Proformas de la maquinaria a adquirir.
- Proformas de materia prima e insumos a adquirir.

SITUACIONES ESPECIALES DE FINANCIAMIENTO

Aporte del cliente en:

- Construcción: Hasta el 40% del costo del proyecto, conforme a normativa vigente de la CFN (incluye valor de terreno).

Se financia:

- Terreno: Solamente en proyectos de reubicación o ampliación, conforme a normativa vigente de la CFN.

DESEMBOLSOS

- De acuerdo a cronograma aprobado por la CFN. Para cada desembolso deberán estar constituidas garantías que representen por lo menos el 125% del valor adeudado a la CFN.

GARANTÍA

- Negociada entre la CFN y el cliente; de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero a satisfacción de la Corporación Financiera Nacional. En caso de ser garantías reales no podrán ser inferiores al 125% de la obligación garantizada.
- La CFN se reserva el derecho de aceptar las garantías de conformidad con los informes técnicos pertinentes.

TASAS DE INTERÉS

- Capital de trabajo: 10.5%;

- Activos Fijos:
- 10.5% hasta 5 años.
- 11% hasta 10 años

PERÍODO DE GRACIA

Se fijará de acuerdo a las características del proyecto y su flujo de caja proyectado.

PLAZO

- Activo Fijo: hasta 10 años.
- Capital de Trabajo: hasta; 3 años.
- Asistencia Técnica: hasta; 3 años.

MONTO

- Hasta el 70%; para proyectos nuevos.
- Hasta el 100% para proyectos de ampliación.
- Hasta el 60% para proyectos de construcción para la venta.
- Desde US\$ 100,000*

- Valor a financiar (en porcentajes de la inversión total):

*El monto máximo será definido de acuerdo a la metodología de riesgos de la CFN.

BENEFICIARIO

- Personas naturales.
- Personas jurídicas sin importar la composición de su capital social (privada, mixta o pública); bajo el control de la Superintendencia de Compañías.
- Cooperativas no financieras, asociaciones, fundaciones y corporaciones; con personería jurídica.

DESTINO

- Activo fijo: Obras civiles, maquinaria, equipo, fomento agrícola y semoviente.
- Capital de Trabajo: Adquisición de materia prima, insumos, materiales directos e indirectos, pago de mano de obra, etc.
- Asistencia técnica.

3.2 VISIÓN GENERAL EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN GUAYAQUIL (2009-2010)

3.2.1 Características y tendencias de la construcción de vivienda en Guayaquil

La ciudad de Guayaquil por sus condiciones de ciudad metropolitana ha tenido constantemente una fuerte afluencia de la migración interna, y la falta de proyectos de viviendas populares generó un crecimiento urbano desordenado el mismo que dió origen a sectores como el Guasmo, La Trinitaria, suburbio entre otros. Pero en los últimos años el sector norte empezó a manifestar un cambio, con la aparición de un sinnúmero de proyectos de viviendas ya sea en la vía Francisco de Orellana, Terminal Terrestre-Pascuales o vía a la Costa, es claro observar en el recorrido de estas autopistas una masificación de la oferta de vivienda.

La tendencia de la vivienda en Guayaquil es impulsada bajo la conceptualización de los grandes suburbios de Nueva Jersey, urbanizaciones cerradas con espacios recreativos y áreas verdes, que brindan comodidad y seguridad para los propietarios, el crecimiento por tanto de la ciudad es horizontal; José Núñez director del departamento de avalúos y registros del cabildo explica que la ciudad está marcada por los promotores inmobiliarios¹¹ El funcionario indica que al norte se acabó toda posibilidad de crecimiento, pues el único sitio que quedaba es el área de Mucho Lote 2, en la autopista Narcisca de Jesús, donde se construyen 10.000 viviendas populares. El área aledaña es donde el Gobierno tiene

¹¹ <http://www.eluniverso.com/2011/07/10/1/1445/78-urbanizaciones-formales-construyeron-10-anos.html>

previsto construir el parque ecológico Los Samanes. Pero mientras el sector noroeste crece en medio de planes ordenados y zonas irregulares, en la vía a Daule se desarrollan proyectos planificados para las clases media y media baja.

En la última década se han edificado 20 urbanizaciones que albergan a 54.145 habitantes en más de 10.700 viviendas.

Los informes del Cabildo indican que en total en los últimos diez años se han construido 78 urbanizaciones con la debida planificación en la urbe, que ocupan un área de 7'306.847 m², con 61.500 casas que dan cabida a 307.761 habitantes.

Foto N. 3



Fuente: Urbanizaciones cerradas a las afueras de Guayaquil

En la foto podemos observar el estilo de urbanizaciones que se han venido incrementado en los últimos años en varios sectores de la ciudad, este tipo de crecimiento para algunos no es eficiente así lo dice María

Eloísa Velásquez, directora de la Fundación Santiago de Guayaquil, quien tiene reparos al crecimiento horizontal de la ciudad, pues si se mantiene el ritmo de expansión se llegará a zonas agrícolas de Nobol, Daule y Samborondón, lo que pondrá en riesgo la soberanía alimentaria, garantizada en la Constitución.¹²

3.2.2 SITUACIÓN Y CONDICIÓN DE VIVIENDAS EN GUAYAQUIL

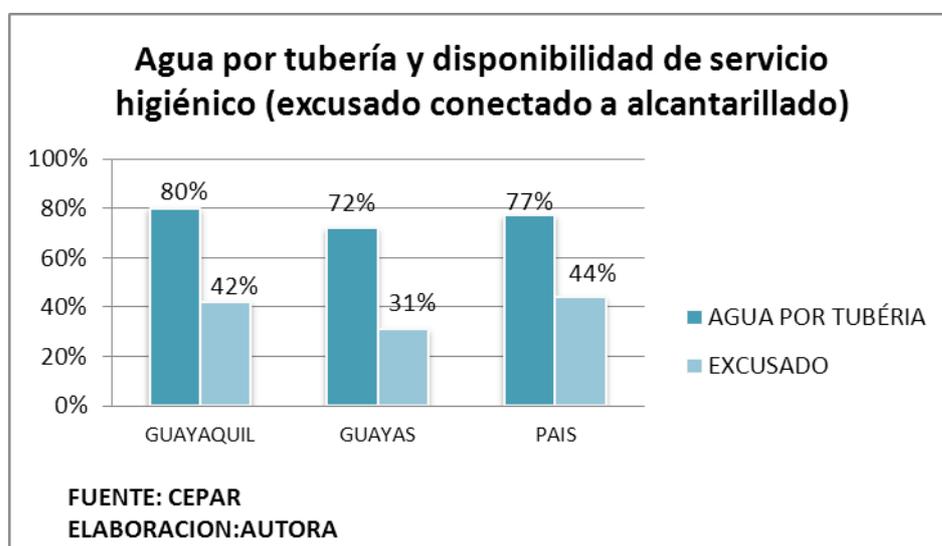
La situación de la viviendas en Guayaquil como hemos podido observar según los datos crediticios otorgados para este sector, así como la intervención pública en la adecuación de muchos sectores populares ha mejorado significativamente pero cabe anotar que la información correspondiente a la construcción privada es de complicada recopilación, debido principalmente a la insuficiencia de registros de construcción ejecutada en este sector.

Cerca de las tres cuartas partes de las viviendas en la provincia son catalogadas como casa o villa (71%), el 16 por ciento son departamentos y el restante 13 por ciento conformado por: mediagua, cuarto de inquilinato y otro tipo. En Guayaquil los principales dos tipos de vivienda son del 66 y 21 por ciento, respectivamente.

¹² <http://www.eluniverso.com/2011/07/10/1/1445/78-urbanizaciones-formales-construyeron-10-anos.html>

Con relación al acceso a servicios básicos e infraestructura sanitaria, los datos revelan que en la provincia del Guayas uno de cada dos hogares cuenta con abastecimiento de agua dentro de la vivienda y el 31 por ciento con excusado conectado a alcantarillado.

Gráfico N.3.4

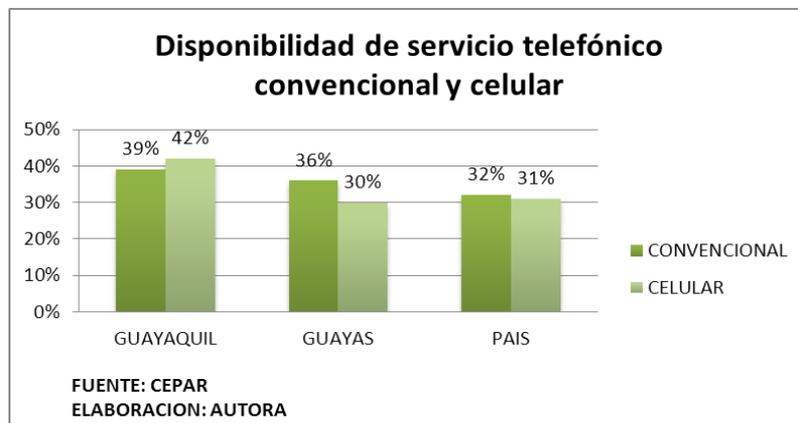


Al igual que el acceso al agua, la disponibilidad de servicio higiénico permite crear condiciones de salubridad aceptables que a su vez repercute en el bienestar de los hogares y de sus miembros. Del total de hogares en Guayas casi dos de cada tres hogares no disponen de servicio higiénico conectado a alcantarillado, proporción que reduce a más de la mitad en el caso de Guayaquil un 58%. En general se puede afirmar que en Guayas y ciudad de Guayaquil, el 36 y 23 por ciento de los

hogares, respectivamente, no tiene un buen sistema de eliminación de excretas, aspecto que conlleva a situaciones desfavorables de salubridad.

Los otros servicios como: alumbrado y teléfono, alcanzan relativas mejores coberturas a nivel provincial, especialmente en Guayaquil. En Guayas, el 98 por ciento de los hogares cuentan con servicio eléctrico, el 30 por ciento con servicio de telefonía convencional y el 36 por ciento con telefonía celular. En Guayaquil estos servicios alcanzan el 98, 39 y 42 por ciento, en ese mismo orden.

Gráfico N.3.5

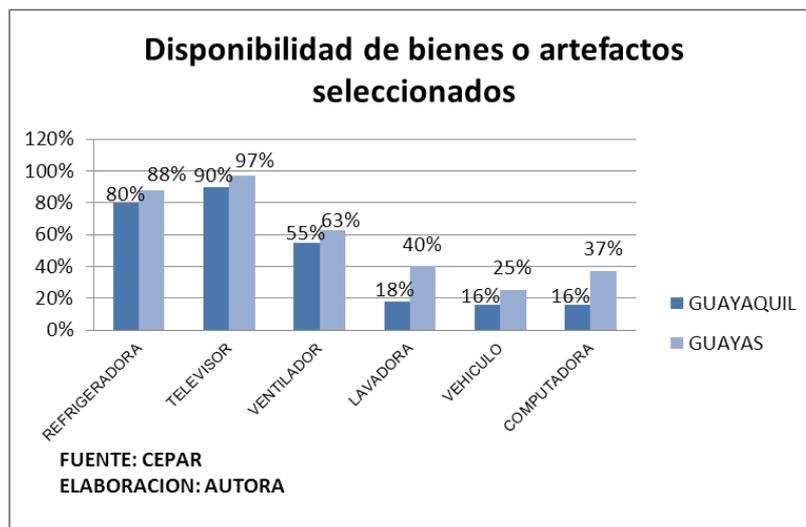


A nivel provincial, más de las dos terceras partes de hogares en un 64% cuentan con vivienda propia, el 15 por ciento con vivienda arrendada, el 20 por ciento vivienda cedida y alrededor del 1 por ciento en otras formas de tenencia. En el caso de Guayaquil la vivienda arrendada aumenta al 19

por ciento, a costo de la disminución del porcentaje de viviendas propias 62%.

La disponibilidad de bienes durables en cuanto al número, calidad y tiempo de uso, constituyen parte de la diferencia en las condiciones de vida de los hogares.

Gráfico N.3.6



A nivel provincial, además de la cocina, bien indispensable en los hogares, los artefactos que más disponen los hogares son: televisor 97%, refrigeradora 88% y lavadora 40%; la tenencia de artefactos y bienes, como: DVD, bicicleta, carro, están cobrando una gran importancia. La disponibilidad de todos estos bienes y artefactos en la ciudad de Guayaquil es aún más alta. En la provincia Guayas y Guayaquil, el 16 y 25% de hogares tienen vehículo y el 16 y 37% computadora, respectivamente.

3.3 EL CRÉDITO HIPOTECARIO (2009-2010)

3.3.1 Aspectos generales de la apertura del crédito en Guayaquil

A partir del año 2000 con la dolarización, el sector de la construcción repunta más que otros sectores de la economía, la asignación de recursos por parte del gobierno central para la ejecución de obras de infraestructura y vivienda, incide directamente en la dinámica del sector y en la demanda de mano de obra. El problema que tiene este sector, es que no cuenta con crédito de largo plazo, lo que ha inducido a que los constructores asuman el rol de promotores inmobiliarios otorgando crédito directo a sus clientes. Sin embargo, continúa siendo un sector muy dinámico, productivo y generador de empleo. Construcción que son el cemento y el hierro que representan el 60% del costo total de una construcción, ha generado un permanente ajuste de precios de los inmuebles construidos, lo cual incide para que el sector de la construcción sea volátil.

A la vez, se puede señalar algunas implicaciones del sector, con datos al 2008:

- ✓ Su crecimiento, ha contribuido al incremento del PIB en 0.8% con una tasa de crecimiento anual del 10.5%.

- ✓ Por cada dólar que se invierte en construcción, se mueven 2.5 dólares en la economía
- ✓ El nivel de ocupación en esta rama ha aumentado en los últimos 3 años, el personal ocupado en la construcción representó más del 7% de la población ocupada total.

Cabe resaltar que sin duda el crédito es una de las palancas más importantes para lograr el desarrollo económico de cualquier país, particularmente el Ecuador donde existen muchas tareas por hacer.

En la actualidad los Bancos se han volcado hacia el Crédito Hipotecario, Banco de Guayaquil según datos de la institución, financia hasta el 60% de la vivienda, mientras que el IESS para casas menores a 70 mil dólares financia la totalidad del costo de la vivienda, estos indicadores marcan una evolución positiva del crédito de largo plazo en el país. Los créditos van desde 15 años hasta 25 años para créditos concedidos por el IESS, en el caso de la Banca Privada, no es requisito ser cliente del Banco, aunque la estabilidad laboral, los años de servicio, las aportaciones al seguro si cuentan mucho al momento del otorgamiento del crédito.

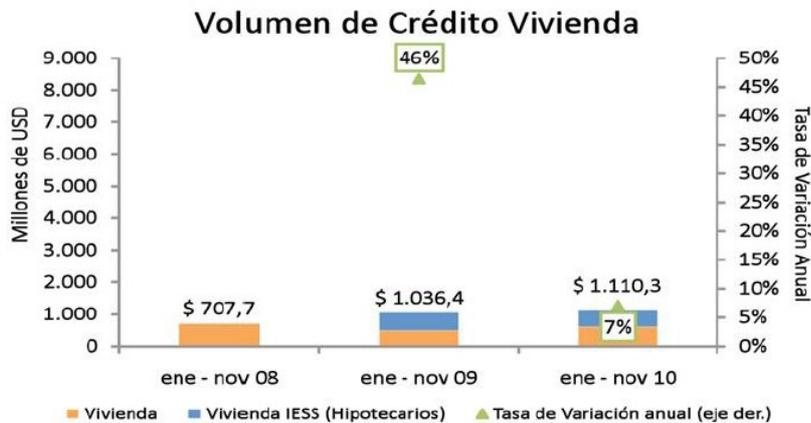
El crédito en el país apunta a niveles de países desarrollados, donde la circulación del efectivo es mínima, cada mes más personas tienen alguna tarjeta de crédito, y son objetos de préstamos por parte de la banca, y la

banca privada fomenta como estrategia publicitaria el uso de las tarjetas como mecanismo de pago.

3.3.2 PARTICIPACIÓN DE BANCA PRIVADA Y PÚBLICA EN LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Para el sector de construcción y para los ecuatorianos que buscan adquirir una vivienda a través de un crédito, la aparición del IESS en el mercado financiero como institución especializada en los Créditos Hipotecarios, marca un antes y un después. La Banca Pública a través del BIESS tiene una amplia participación en el volumen de créditos que se otorgó tanto en el 2009 como en el 2010, y es el que marca el referente en lo que tiene que ver con plazos y tasas de interés. El hecho de que un gran número de ecuatorianos sea desde hace muchos años “cliente” del actual BIESS facilitó la colocación de miles de dólares en el mercado inmobiliario en este periodo y convirtió al IESS como el líder del sector. La banca privada ha tratado de no quedarse atrás canalizando muchas veces los recursos del BIESS utilizándolo como banca de segundo piso para el financiamiento de créditos hipotecarios para sus propios clientes.

Gráfico N.3.7

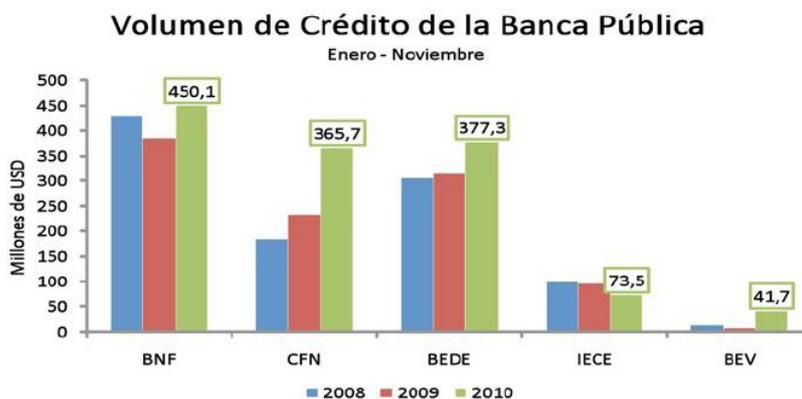


El gráfico nos muestra el volumen de crédito y la participación que el IESS tiene a partir del 2009 con la apertura de sus Créditos Hipotecarios para los afiliados, la diferencia es significativa, para el 2009 el volumen de crédito se incrementó en casi 300 millones de dólares y del 2009 al 2010 la variación asciende 100 millones más con una notable tendencia positiva para los siguientes periodos, con una variación del 7% en el periodo en análisis. Esto refleja la influencia de las instituciones públicas en la configuración del sistema financiero actual en todos sus niveles desde los montos, plazos y tasas de interés, hasta las facilidades de acceso que otorgan a las personas que buscan obtener algún tipo de financiamiento.

La Banca Pública no solo está representada por el IESS sino que entre los participantes de este mercado que maneja el estado, tenemos a la CFN, BNF, BEDE, IECE, Y BEV; este último especializado en el otorgamiento de bonos de vivienda para los ecuatorianos que cumplan con los requisitos requeridos, muchos de estos bonos van destinados al

financiamiento de las entradas para la adquisición de viviendas de conjuntos habitacionales diseñados para la clase media y la clase media baja, en viviendas que están entre los 12 y 20 mil dólares, dándole un incentivo mas al mercado inmobiliario para su crecimiento.

Gráfico N.3.8



En el gráfico podemos observar como el Banco Nacional de Fomento, ha experimentado un crecimiento amplio en el período, esta institución que es también de segundo piso, transfiere recursos desde el sector público al privado y de ahí al usuario final, que son las personas que requieren algún tipo de liquidez. La participación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) continua estando muy alejada de las otras instituciones del estado, sin embargo su participación se ha incrementado en más del 100 por ciento en este periodo, debido la creciente demanda de bonos de vivienda así como la inversión en planes habitacionales en el noroeste de la ciudad, donde se ha destinado un gran porcentaje de créditos a largo plazo para personas de recursos bajos en la ciudad de Guayaquil, así

para el 2010 el BEV ha invertido aproximadamente 47 millones de dólares, con un plan que espera duplicar la cifras en los siguientes años.

La Banca Pública se colocó como la dinamizadora del mercado financiero inmobiliario en el país, ofreciendo un conjunto de facilidades para que más personas accedan a préstamos para vivienda, y presionando a las instituciones privadas que en el afán de perder mercado, realizan cambios significativos en sus métodos evaluatorios de clientes, para reducir costos y ofrecer también créditos mas rápidos y eficientes.

CAPÍTULO IV

4.1.- CONCLUSIONES

EL SECTOR FINANCIERO NACIONAL está viviendo una época de auge y desarrollo, sus políticas se flexibilizan y los ciudadanos apuestan al crédito como mecanismo más seguro para llevar a cabo sus transacciones, existe mayor confiabilidad y seguridad en el mercado, los créditos a largo plazo crecen año tras año tanto en número como en monto, y el sector inmobiliario experimenta un proliferaante crecimiento, impulsado por la Banca Privada y Pública.

La vivienda propia como tal se vislumbra como un sueño al alcance para la gran mayoría de los ciudadanos de Guayaquil, sus opciones se diversifican tanto en costo como en ubicación y tipo de vivienda, esto es el claro ejemplo del dinamismo de este mercado y su tendencia a seguir aumentando su oferta.

El papel de la banca privada en esta reconfiguración de la geografía urbana guayaquileña ha sido fundamental. Sin el otorgamiento de créditos para el desarrollo de grandes proyectos urbanísticos no hubiera sido posible, Guayaquil se expande de forma acelerada hacia el norte y noroeste posicionándola como la ciudad más grande del país tanto en territorio como en demografía. La capacidad de emprendimiento de los ciudadanos de esta metrópoli así como algunas leyes impulsadas desde el Estado es parte también de este rompecabezas que ha logrado impulsar un alto crecimiento en áreas que durante mucho tiempo se

encontró estancado, los cambios que se están dando han sido debido a que los Créditos Hipotecarios de largo plazo están siendo destinados en su mayoría a los proyectos de vivienda popular, para la clase media y baja. Si esta tendencia se mantiene ceteris paribus el déficit habitacional logrará sin lugar a dudas un decrecimiento significativo para la siguiente década.

4.2.- GLOSARIO DE TÉRMINOS

Ahorro

Es la cantidad monetaria excedente de las personas e instituciones sobre sus gastos. También se denomina así a la parte de la renta que después de impuestos no se consume, en el caso de las personas físicas; ni se distribuye en el caso de la sociedad. También se define como el porcentaje del ingreso que no se destina al gasto y que se reserva para necesidades futuras a través de una cuenta de ahorros en una institución financiera.

Banca Privada

Conjunto de [entidades financieras](#) en las que el [control](#) accionarial y de la [gestión](#) está en manos de personas físicas o jurídicas pertenecientes al [sector privado](#) de la [economía](#).

Banca Pública

Conjunto de [entidades financieras](#) en las que el [Estado](#) u otra [administración pública](#) tiene el [control](#) político y accionarial.

Bien Económico

Es una mercancía capaz de proporcionar la satisfacción directa o indirecta, mediata o inmediata de las necesidades humanas. Existen diferentes tipos de bienes económicos: de consumo, de inversión, bienes duraderos y no duraderos, bienes de capital y bienes intermedios.

Bienes Muebles

Son mercancías cuya vida útil es mayor a un año y son susceptibles de ser trasladadas de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su esencia, tal es el caso del mobiliario y equipo de oficina, maquinaria, automóviles, etc.

Consumidor

Individuo que hace uso final de los bienes y servicios que produce la economía de un país para la satisfacción de sus necesidades.

Consumo

Comprende las adquisiciones de bienes y servicios de la administración pública y del sector privado, destinadas a la satisfacción de sus necesidades inmediatas. Es el proceso económico, consistente en la compra o gasto que se hace en los bienes y servicios para satisfacer las necesidades de las familias, las empresas y el gobierno.

Crédito

Forma de [pago](#) mediante la cual [parte](#) o la totalidad del importe de una [deuda](#) no se abona en el momento, sino que es aplazado a un momento posterior. Generalmente se [cargan](#) intereses en [función](#) del [tiempo](#) transcurrido

Crédito Bancario

[Crédito](#) concedido por una [institución](#) bancaria. Los [Créditos](#) Bancarios pueden ser a corto, a [medio](#) o a [largo plazo](#), con [garantía personal](#) o

hipotecaria. La [banca comercial](#) está especializada, básicamente, en el [descuento](#) de [papel](#) y la concesión de [créditos](#) a [corto plazo](#). Los [bancos industriales](#) o de [negocios](#), también llamados [bancos](#) de [inversión](#), conceden preferentemente [créditos](#) a [medio](#) y a [largo plazo](#).

Créditos de Consumo:

Monto de [dinero](#) que otorga el [Banco](#) a personas para la adquisición de bienes o pago de servicios, y que normalmente es pactado para ser pagado en el corto o mediano plazo (1 a 4 años)

Créditos Comerciales:

Monto de dinero que otorga el Banco a [empresas](#) de diverso tamaño para satisfacer necesidades de [Capital](#) de Trabajo, adquisición de bienes, pago de servicios orientados a la operación de la misma o para refinanciar [pasivos](#) con otras instituciones y proveedores de corto plazo y que normalmente es pactado para ser pagado en el corto o mediano plazo (1 a 4 años)

Crecimiento Económico

Aumento del [Producto Interior Bruto \(PIB\)](#) y de la [renta per cápita](#) de un país o, lo que es lo mismo, un aumento en la [producción](#) de [bienes y](#)

[servicios](#) de dicho país. [Crecimiento](#) de la [producción](#) en una [economía](#), generalmente estimado a través del movimiento del [producto interno bruto](#).

Crecimiento Sostenido

Dícese del [crecimiento](#) que se puede mantener durante un [período](#) de [tiempo](#) prolongado.

Créditos Hipotecarios:

[Crédito](#) que otorga el Banco para la adquisición de una propiedad ya construida, un terreno, como también para la construcción de viviendas, oficinas y otros bienes raíces, con la garantía de la [hipoteca](#) sobre el bien adquirido o construido; normalmente es pactado para ser pagado en el mediano o largo plazo (8 a 40 años, aunque lo habitual son 20 años)

Demanda

Cantidad de una mercancía que los consumidores desean y pueden comprar a un precio dado en un determinado momento. La demanda, como concepto económico, no se equipara simplemente con el deseo o necesidad que exista por un bien, sino que requiere además que los consumidores, o demandantes, tengan el deseo y la capacidad efectiva de pagar por dicho bien.

Demografía

Ciencia que estudia las poblaciones humanas, sus características, crecimiento y distribución. (V. [POBLACIÓN](#))

Financiamiento

Es el conjunto de recursos monetarios financieros para llevar a cabo una actividad económica, con la característica de que generalmente se trata de sumas tomadas a préstamo que complementan los recursos propios. Recursos financieros que el gobierno obtiene para cubrir un déficit presupuestario. El financiamiento se contrata dentro o fuera del país a través de créditos, empréstitos y otras obligaciones derivadas de la suscripción o emisión de títulos de crédito o cualquier otro documento pagadero a plazo.

Incremento

Aumento de una [variable](#) con referencia a un momento anterior. Increase.

Reactivación Económica

Proceso tendiente a imprimir mayor dinamismo a la actividad económica a partir de un conjunto de medidas de política económica. Durante el proceso de reactivación económica crece el valor de la renta nacional, la inversión, el empleo, los salarios y el bienestar social general de la población, sobre los niveles existentes en el periodo previo.

Recesión Económica

Fase del ciclo económico caracterizado por una contracción en las actividades económicas de consecuencias negativas sobre los niveles de empleo, salarios, utilidades y en general los niveles de bienestar social. La recesión es la fase que sigue al auge y, precede la depresión.

Recuperación Económica

Etapa del ciclo económico que se caracteriza por una reanimación paulatina de todas las actividades económicas: aumenta el empleo, la producción, la inversión, las ventas, etc. En la época de la recuperación, las variables macroeconómicas tienen un movimiento ascendente que se orienta hacia el pleno empleo

Oferta pública

Se entiende por oferta pública de valores la dirigida al público en general o a ciertos sectores, o a grupos específicos de éste. Los títulos y el emisor deben estar inscritos en el Registro de Valores.

Sectores Económicos

Conjuntos de [actividades](#) económicas. Los grandes [agregados](#) en los que se divide a [efectos](#) de su [análisis](#) la [actividad económica](#) nacional.

Desde otra óptica, en la que se atiende a la naturaleza de los [titulares](#) de los [derechos](#) de [propiedad](#), las [actividades](#) económicas de un país también se agrupan en estos otros tres grandes sectores: [sector privado](#), [sector público](#) y [sector exterior](#).

Sector Privado

Parte de la economía que comprende las economías domésticas, las empresas privadas de todo tipo y los organismos privados sin ánimo de lucro. Private sector.

Sector Público

Parte de la economía que comprende la administración central y local, las empresas nacionalizadas y demás empresas públicas y el banco emisor. Publica sector.

Sistema Bancario

Parte del sistema crediticio de un país en el que se agrupan las instituciones financieras de depósito formando una estructura organizada. En España, el sistema bancario se integra por la banca privada, las cajas de ahorro.

Sistema Crediticio

Conjunto de instituciones públicas y privadas cuya misión es actuar de intermediarios entre los oferentes y los demandantes de dinero. Credit system.

Sistema Financiero

Conjunto de instituciones o intermediarios financieros, relacionados entre sí directa o indirectamente, que recogen el ahorro transitoriamente ocioso y se lo ofrecen a los demandantes de crédito.

Conjunto de instituciones, [entidades](#) e [intermediarios](#), instrumentos y [activos financieros](#), y [mercados](#), que tienen por [objeto](#) canalizar el [ahorro](#) -que generan las unidades de [gasto](#) con [superávit](#)- hacia las unidades de [gasto](#) con [déficit](#); es decir, aproximan el [ahorro](#) y la [inversión](#).

Tasa

La tasa es un coeficiente que expresa la relación entre la cantidad y la frecuencia de un fenómeno o un grupo de fenómenos. Se utiliza para indicar la presencia de una situación que no puede ser medida en forma directa. Esta razón se utiliza en ámbitos variados, como la demografía o la economía, donde se hace referencia a la tasa de interés.

Interés

Es el precio del dinero. Más específicamente el tipo de interés es el precio que se paga por utilizar el dinero. Como en todos los mercados, los precios regulan la oferta y la demanda a través de los precios. El dinero también tiene su mercado y la utilización del mismo tiene un precio que es el tipo de interés.

Vivienda

Una vivienda es aquel espacio físico, cuya principal razón de ser será la de ofrecer refugio y descanso, gracias a las habitaciones que ostenta en

su interior, a las personas y todo lo que ellas traerán consigo como son sus enseres y propiedades personales.

Desde que el hombre es hombre ha tenido esta necesidad de encontrar un refugio para lo que decíamos, conservar sus pertenencias, tener una buena calidad de vida que no se vea afectada por los trastornos físicos de salud que pueden devenir de tener que vivir en la calle y también, en esos momentos súper primitivos, para proteger a su familia de las fieras que andaban sueltas. Generalmente las cuevas, eran los refugios más utilizados y comunes de los hombres en la antigüedad.

4.3.-BIBLIOGRAFÍA

- ✓ Alonso Pilar, Y Mochón Francisco.” *Economía Básica*”, Editorial: Mc Graw Hill. (1992)
- ✓ Marshall, Enrique; CEMLA “*El [sistema financiero](#)*”, 01.enero.1991.
- ✓ Martino Fernando, “*Diccionario de conceptos económicos y financieros*”, 01.marzo.2001.
- ✓ Dittborn C. Julio, - Pablo Wagner S.M., “*Guía Práctica de [Economía](#) y Finanzas*”, Ediciones Financieras S.A, septiembre de 1996.
- ✓ Secretaria Nacional De Planificación Y Desarrollo, SENPLADES. Plan Nacional de Desarrollo 2007- 2010: Ministerio de Desarrollo viviendas (ante el positivo efecto del ingreso), como el Urbano y Vivienda, MIDUV.
- ✓ Instituto Nacional De Estadísticas Y Censos, INEC. “*Encuesta de Condiciones de Vida. Quinta Ronda*”, 2005-2006.
- ✓ Instituto de la economía de la USFQ, Boletín de coyuntura, N°5 - Año 1/ Septiembre 2009.

- ✓ Superintendencia de Bancos, cuadro de Participación de la cartera por línea de negocio, Memoria de la Superintendencia de Bancos 2008, capítulo 5.6 Comportamiento del Sistema Financiero Nacional.
- ✓ Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador Dirección Nacional de Estudios, " *Tasas de interés del crédito*" Periodo: Diciembre 2009 – 2010
- ✓ Arq. Correa Freile Cristina " *la vivienda social en el ecuador*", Máster Oficial, Tesina Tecnología A L´ Arquitectura
- ✓ MIDUVI – Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (ECUADOR)

Documentos en internet:

- ✓ Barrionuevo de Machicao Raquel, " *Tecnologías constructivas para viviendas de bajo costo en la región andina*" Bogotá-Colombia:

<http://www.ietcc.csic.es/fileadmin/Ficheros_IETcc/Web/EventosPublicaciones/CEMCO/J4/J4_04_Raquel_Barrionuevo.pdf> 2004.

- ✓ Viteri Díaz Galo, " *Situación de la vivienda en Ecuador*", Observatorio de la Economía Latinoamericana, Subsecretaría de Política Económica del Ministerio de Economía y Finanzas, Ecuador:

<<http://www.eumed.net/coursecon/ecolat/ec/2006/gvd2.htm>> 2006

- ✓ Varios, “*Determinantes en la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca*” Facultad de Economía y Negocios Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL)

<http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/10169/1/Lo_sDeterminantesdeLaDemandadeViviendaenlasciudadesdeGuayaquil.pdf> 2010

- ✓ Boletín anuales (varios números) - Banco Central del Ecuador:

<http://www.bce.fin.ec>> 2007,2008,2009,2010

- ✓ El banco es el brazo financiero del IEES, revista lideres, www.revistalideres.com.ec

- ✓ “Proyecto de Desarrollo Bancario: *La Titularización de la Cartera Hipotecaria de Vivienda como Herramienta para los Problemas de Vivienda de la Clase Media, Media Alta y Alta en Guayaquil*”:

<<http://www.dspace.espol.edu.ec/bitstream/123456789/831/1/1606.pdf>>

Páginas Webs:

- ✓ Diario el universo.www.eluniverso.com

- ✓ www.economia48.com
- ✓ www.invest-partners.es/02_banca_privada.html
- ✓ www.prestamospersonales.net/articulo/1142, 26.04.2010
- ✓ <http://www.cfn.fin.ec/index.php>
- ✓ <http://www.eluniverso.com/2011/07/10/1/1445/78-urbanizaciones-formales-construyeron-10-anos.html>