

UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

**TESIS DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ECONOMISTA**

**TEMA: Créditos Hipotecarios: Impactos en el
sector de la construcción de Ecuador
(2008 – 2010), caso “Grupo 5”**

AUTOR: JULIO MINCHALA ANDRADE

TUTORA: Eco. MARGARITA MUÑOZ LOZANO

CONTENIDO DE LA TESIS

CERTIFICADO DEL TUTOR	iii
CERTIFICADO DEL GRAMATÓLOGO	iv
RENUNCIA DE DERECHOS DE AUTORÍA	v
Dedicatoria	vi
Agradecimiento	vii
SUMARIO 1.	
1.1. Justificación	viii
1.2. Marco Teórico	xiii
1.3. Metodología	xxiii
1.4. Hipótesis	xxvi
1.4.1. Objetivo General	xxvi
1.4.2. Objetivos Específicos	xxvi
1.5. Introducción	xviii
SUMARIO ANALÍTICO	xxx

CERTIFICADO DEL TUTOR

EN MI CALIDAD DE TUTOR DE LOS TRABAJOS DE INVESTIGACIÓN DE TESIS PARA OPTAR POR EL TÍTULO 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 EL SR JULIO GREGORIO MINCHALA ANDRADE CON C.I. #. 0927840504.

CUYO TEMA ES.- CRÉDITOS HIPOTECARIOS: IMPACTOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE ECUADOR (2008 – 2010), CASO “GRUPO 5”.

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

ECO. MARGARITA MUÑOZ LOZANO.
TUTORA.

CERTIFICADO DEL GRAMATÓLOGO

YO, M. SC. CHRISTIAN WASHBURN HERRERA EN MI CALIDAD DE GRAMATÓLOGO CON REGISTRO DEL CONESUP 1006-08-672066, POR MEDIO DEL PRESENTE, TENGO A BIEN CERTIFICAR QUE HE LEÍDO LA TESIS ELABORADO POR MINCHALA ANDRADE JULIO GREGORIO, CON C.I. 092784050-4, CON EL TEMA: CRÉDITOS HIPOTECARIOS: IMPACTOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE ECUADOR (2008-2010), CASO "GRUPO 5", PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ECONOMISTA.

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN QUE HA SIDO ESCRITO DE ACUERDO A LAS NORMAS ORTOGRÁFICAS Y DE SINTAXIS VIGENTES.



M. SC. CHRISTIAN WASHBURN HERRERA
C.I. 0912271905

RENUNCIA DE DERECHOS DE AUTORÍA

POR MEDIO DE LA PRESENTE CERTIFICO QUE LOS CONTENIDOS DESARROLLADOS EN ESTA TESIS SON DE ABSOLUTA PROPIEDAD Y RESPONSABILIDAD DEL AUTOR DE ESTA TESIS **SR. JULIO GREGORIO MINCHALA ANDRADE**, CUYO TEMA DE TESIS ES.- **CRÉDITOS HIPOTECARIOS: IMPACTOS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE ECUADOR (2008 – 2010), CASO “GRUPO 5”**.

DERECHOS DE AUTORÍA QUE RENUNCIO A FAVOR DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL, PARA QUE HAGA USO COMO BIEN TENGA.

ADEMÁS DECLARO SER EL AUTOR EXCLUSIVO DE LA PRESENTE TESIS; POR LO TANTO TODOS LOS EFECTOS ACADÉMICOS Y LEGALES QUE SE DESPRENDIEREN DE LA MISMA SON DE MI RESPONSABILIDAD.

NOMBRE: **JULIO GREGORIO MINCHALA ANDRADE**.



Dedicatoria

El presente trabajo va dedicado para todas las personas que luchan por cumplir cada uno de sus sueños, sus metas, sus anhelos, para aquellos que entregan todo de sí en cada una de las acciones que emprenden y por aquellos que ayudan a los demás sin esperar nada a cambio; también para las personas que provocan sonrisas y alegrías en el mundo.

Esta tesis es para mi familia, mis amigos, para cada una de las personas que forman parte en mi vida y por supuesto para mí.

“No me preocupa el grito de los violentos, de los corruptos, de los deshonestos, de los sin ética, lo que más me preocupa es el silencio de los buenos” **Martin Luther King.**

Agradecimiento

Me es de mucha satisfacción agradecer a Dios quien me ha dado cada una de las cosas que poseo; a mi familia por impartirme cada una de sus enseñanzas, sus valores, su ética; a mi mamá por guiar y cuidar de mi siempre; a mi papá por aconsejarme y fomentar en mi actitudes de responsabilidad, respeto y dedicación; a mis hermanos por su ayuda en los momentos indicados; a mi tía Bertha por el cariño incondicional hacia mí; a mi prima Gaby por los momentos vividos junto ella, también de manera muy especial a mi abuelita quien me ha inculcado muy sabiamente cada uno de sus consejos y a mis profesores por sus valiosos conocimientos.

“El éxito consiste en conseguir lo que se desea. La felicidad, en disfrutar de lo que se consigue”

Ralph Waldo Emerson

Tema



Créditos Hipotecarios: Impactos en el sector de la construcción de Ecuador (2008 – 2010) caso “Grupo 5”.

Justificación

A lo largo de la historia vemos que las fuentes de financiamientos van ocupando un rol protagónico en cualquier economía sea esta desarrollada o subdesarrollada, han evolucionado de gran manera sirviéndose de los mercados financieros, las cooperativas, organismos multilaterales, internacionales y demás entes que sirven como medios para que los agentes económicos como las familias, empresas o el gobierno, etc., puedan acceder a información, y/o a aplicar para alguna de las diferentes clases de crédito.

El crédito sin duda alguna es la acción de solicitar recursos monetarios, sea a una persona natural o jurídica, de acuerdo a ciertas condiciones que son establecidas por el “prestamista” como son plazo, tasa de interés, etc., los fondos provenientes del mismo son utilizados de

diferentes formas, ya sea para el consumo, adquisición de un bien inmobiliario, inversiones empresariales, etc.

Se puede mencionar que los fondos que son dados en créditos, son los que algunos agentes económicos tienen en exceso y los colocan en diferentes instituciones financieras, de allí son administrados de acuerdo a estándares de liquidez, como referente en Ecuador a través de los organismos que regulan las instituciones financieras; se puede mencionar que el Banco Central del Ecuador (BCE) estableció como reserva de liquidez mínima del 25% para los depósitos a la vista, y entre 1% y 25% para los depósitos a plazo.

En este postulado se realizará un análisis específico tratando de explicar de qué manera dicho mecanismo de obtención de dinero ha impactado en el sector de la construcción, que se posesiona como el sector que ocupa en la actualidad casi el 10% de participación en el PIB; siendo en el 2009 que representó un 9.28%, pasando a ocupar un 9,38% en el año de 2010; también se examinará el crecimiento de los créditos hipotecarios; que en el año 2010 obtuvo un aumento del

27.75%, tomando en referencia el total de créditos otorgados por el sistema financiero.

Como se ha evidenciado; a través de los presidentes que han gobernado en Ecuador así también con los diferentes candidatos presidenciales, municipales, etc.; que tras el pasar de los años han propuestos sin números de planes habitacionales y en algunos casos lo han llegado a desarrollar y en otros ponerlos en marcha, sin lugar a duda que la obtención de una vivienda es uno de los factores que a cada ciudadano de nuestro país importa y/o preocupa.

Es así entonces que se analizará y explicará como el crédito hipotecario ha tomado importante relevancia en la economía ecuatoriana, ya que gracias a los productos financieros de la banca ecuatoriana relacionados con este tipo de crédito, se ha hecho posible el acceso a medios de información y asesoramiento; también analizaremos sus efectos en ciertos sector secundario de la economía en general.

Por tanto es importante estudiar lo relacionado con el sector hipotecario, porque allí vamos a poder apreciar no solo sus características, sino también como opera, y la forma en que se desenvuelve esta industria en la economía ecuatoriana; sin olvidar que se efectuará un paso previo en el estudio de conceptos y términos generales acerca de los créditos, sus clases, y su evolución en la economía nacional.

En conclusión, en base a que el crédito ha sido una de las principales fuentes de financiamiento a través de los años no sólo en Ecuador sino en el mundo entero, en este postulado se abordarán temas relacionados con esta fuente de financiamiento, explicando su rol en la economía, su comportamiento y características, su importancia haciendo énfasis en del tipo hipotecario.

Por tanto el presente estudio, nos permitirá tener una idea más clara y concisa de la evolución del mercado hipotecario durante el período comprendido entre los años 2008 - 2010, y su estrecha relación con

algunos sectores de la economía entre los principales se examinará el financiero, construcción.

Marco teórico

En el presente postulado se realizará un estudio, análisis e interpretación de los efectos que ha tenido en la economía los créditos hipotecarios a través de la historia primero, centrándonos luego en sus consecuencias contemporáneas; para así poder cuantificar y cualificar las repercusiones que ha tenido en los sectores que están estrechamente vinculado con este, como son el financiero, y de la construcción. Para lo cual se usarán gráficos, estadísticas, términos macro y microeconómicos, así como también mis conocimientos acerca de política económica y análisis económico adquiridos a través de los años en mis estudios de tercer nivel.

Los términos macroeconómicos que se utilizarán serán los referentes para poder explicar, determinar las características de la economía en general, su estructura, y la evolución tanto de esta, como la de los sectores que la conforman; así mismo los términos microeconómicos, a fin de sintetizar los argumentos que nos conlleven a entrelazar los efectos de los sectores secundarios con el terciario.

En cuanto a los términos de política económica y análisis económico, permitirán poder explicar los antecedentes y circunstancias coyunturales de la influencia de los créditos en la economía de otros países y de manera especial en la nuestra; haciendo énfasis en los de tipo hipotecario.

También se hará uso de medios impresos, entrevistas, y demás soportes académicos que permitan poder corroborar, estudiar y desarrollar el tema que este postulado presenta.

A continuación se hará referencia a algunos conceptos¹ que se debe tener como referencia para el mejor entendimiento y explicación de la presente tesis:

► Crédito

Préstamo que se pide a una entidad financiera debiendo garantizar previamente su devolución// Una operación crediticia consiste en la transferencia o cesión temporal

¹ Se toma como referencia www.economia48.com: Diccionario de Economía.

del acreedor al deudor de un derecho de propiedad del primero sobre un determinado bien (generalmente dinero) para que el segundo disponga de él de la manera que más le convenga por un tiempo determinado, al término del cual habrá de devolvérselo al deudor junto con sus intereses, que reciben el nombre de descuento cuando son pagados por anticipado.

▶ Hipoteca

Contrato o derecho real por el que se gravan bienes inmuebles, sujetándolos a responder del cumplimiento de la obligación o el pago de la deuda del crédito obtenido. Contrato por el que se concede un crédito con la garantía de un bien inmueble, con cuyo valor se responde del riesgo de impago.

▶ Tasa

Determinación del valor o precio de algo.

▶ Tasa de interés nominal

Tasa o porcentaje de rendimiento sobre la cual se calcula el monto de interés bruto de una obligación.

▶ Construcción

Edificación de una obra de ingeniería, arquitectura o albañilería.

▶ Inmobiliario

Empresa o sociedad que se dedica a construir, alquilar, vender y administrar viviendas.

▶ Desarrollo

Mejora o progreso de un producto, empresa o país mediante la investigación o mejor uso de los recursos disponibles.
A diferencia del crecimiento, responde a un plan estructurado.

▶ Macroeconomía

Rama de la teoría económica que se ocupa del comportamiento de la economía como un todo y de sus componentes en forma agregada.

▶ Microeconomía

Rama de la teoría económica que se ocupa del estudio del comportamiento de los agentes económicos individuales.

► Política económica

La política económica —también economía aplicada o normativa— es el conjunto de estrategias y acciones que formulan los gobiernos y en general el Estado para conducir e influir sobre la economía de los países. Esta estrategia está constituida por el conjunto de medidas, leyes, regulaciones, subsidios e impuestos que alteran los incentivos económicos para obtener unos fines o resultados económicos específicos. La política económica comprende también a la ciencia económica encargada del estudio de esta rama de la actividad estatal.

► Análisis económico

Aplicación a la realidad económica del método científico de descomposición del todo en elementos más fácilmente comprensibles que el todo, con vistas a encuadrarlos en un esquema explicativo

► Financiamiento

Proporcionar los fondos necesarios para la puesta en marcha,

desarrollo y gestión de cualquier proyecto o actividad económica. Los recursos económicos obtenidos deben ser retornados durante el plazo y retribuidos a un tipo de interés fijo o variable previamente preestablecido, si bien los fondos propios de la empresa constituyen otra fuente de financiación.

▶ Rol

Conducta que un grupo espera de un miembro en una situación determinada.

▶ Estereotipo

Idea o imagen aceptada por la mayoría como patrón o modelo de cualidades o de conducta.

▶ Postulado

Proposición cuya veracidad no se somete a juicio y que sirve de fundamento para un razonamiento posterior.

▶ Contemporáneo

Que es actual // Existente en la misma época.

▶ Cualificar

Atribuir o apreciar cualidades.

▶ Repercusiones

Traslado de los efectos producidos por determinadas medidas o hechos económicos de un agente, sector, mercado o país a otro diferente.

▶ Crédito Hipotecario

Crédito en el cual el pago de los intereses y del principal está garantizado por la hipoteca de un bien inmueble, la cual queda inscrita en el Registro de la Propiedad. Al igual que el crédito pignoraticio (*Crédito pignoraticio. Se llama así al crédito obtenido con la garantía de valores mobiliarios -acciones, obligaciones, títulos del Estado, etc.*), tiene preferencia de cobro en caso de quiebra o insolvencia del deudor.

▶ Crédito de Consumo

Crédito que obtienen las personas físicas para fines distintos de los empresariales y profesionales, y que puede tener destinos de

muy diversa naturaleza. Son considerados también créditos al consumo los obtenidos a través de las tarjetas de crédito, así como aquellos otorgados por los grandes almacenes e hipermercados.

▶ Hipótesis

Suposición de partida que se toma como base en una investigación para llegar a una conclusión. Pueden ser confirmados o rechazados según los resultados alcanzados en dicha investigación.

▶ Sector primario

Conjunto de actividades económicas relacionadas con la obtención de productos procedentes del mar, la tierra o el aire, es decir, obtenidos directamente de la naturaleza sin ningún proceso de transformación (minería, pesca, agricultura, ganadería, etc.).

▶ Sector secundario

Comprende todas las actividades económicas de un país

relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y de las materias primas (construcción, industria, etcétera).

▶ Sector terciario

Sector económico integrado por todas aquellas actividades económicas relacionadas con la producción de servicios; es decir, todas aquellas actividades económicas no incluidas en el sector primario ni en el sector secundario (turismo, banca, transporte, etc.).

▶ Agentes económicos

Expresión genérica utilizada para hacer referencia a los sujetos activos más elementales o primarios del proceso económico: consumidores o economías domésticas, unidades económicas de producción o empresas y Estado.

▶ Sectores Económicos

Actividades o conjuntos de actividades económicas. Los grandes agregados en los que se divide a efectos de su análisis la actividad económica nacional. Se ha hecho clásica

la clasificación del conjunto de actividades económicas de un país en tres grandes grupos o sectores: sector primario (minería, agricultura, ganadería, pesca y silvicultura), sector secundario (industrias manufactureras o transformadoras) y sector terciario (comercio y servicios en general).

Metodología

Para analizar el presente trabajo de investigación sobre *Crédito Hipotecario: Impactos en el sector de la construcción (2008 – 2010, Caso “Grupo 5”*; se utilizará diferentes métodos, técnicas, y procedimientos para posibilitar cumplir con el postulado fundamental que es el de comprobar la hipótesis.

De manera que este trabajo concuerde con los objetivos del presente proyecto. Para ello, se realizará una revisión básica y necesaria de los aspectos teóricos metodológicos de la macroeconomía, política económica, análisis económico, etc.

Además, se realizará un acercamiento adecuado sobre tendencias generales y las características de la macroeconomía y microeconomía. Para el desarrollo de este cometido, se hará uso de distintos métodos, técnicas y procedimientos de investigación, estudio y análisis.

Se tomará en consideración los diferentes métodos y técnicas relacionadas con hechos procedimientos hipotéticos deductivos, inductivos, con técnicas y observación, etc.

Así como también con el uso de análisis históricos que permita establecer las debidas comparaciones de hechos y fenómenos directamente correlacionados con el presente tema.

En la medida del avance en el proyecto de investigación, se tendrá en consideración los resultados del proceso, para registrarlos, tabularlos y ponerlos en tablas y series estadísticas.

Tomando en consideración los resultados que sean arrojados en el proceso, se acudirá a técnicas y métodos estadísticas y matemáticas que permitan explicar y comprender los por qué y cómo de esos indicadores.

También se acudirá a otros procedimientos y técnicas de estudios y de registro bibliográficos, que permitan hacer acopio de los aspectos principales, necesarios y fundamentales para estudiar y explicar adecuadamente el fenómeno estudiado. Para ello se hace imprescindible el uso adecuado de información estadística de primera mano que proviene del Estado y sus instituciones (Banco Central, Ministerios, etc.); así también páginas web de organismos internacionales.

Para una mejor observación y análisis del tema, se efectuarán gráficos y tablas estadísticas para que de esta manera se examine de manera más explícita los distintos estudios económicos.

Hipótesis:

Los créditos hipotecarios han permitido a través de las entidades financieras que un mayor segmento de la población tenga la posibilidad que sea más accesible poder obtener un bien inmobiliario, impulsando así sectores importantes de la economía como lo son el financiero, y construcción.

Objetivos:

General:

Analizar y explicar la evolución del sector hipotecario en la economía ecuatoriana, y sus repercusiones en los sectores financiero, construcción en el período 2008 – 2010.

Específicos:

- ✓ Analizar el mecanismo de operación de los créditos en la economía nacional.

- ✓ Describir el comportamiento de los agentes económicos y las fuentes de financiamientos, como también examinar la evolución y crecimiento de la demanda de créditos hipotecarios en Ecuador.

Introducción

En la presente tesis se efectuará un análisis acerca de los “*Créditos Hipotecarios: Impactos en el sector de la construcción de Ecuador (2008 – 2010), caso “Grupo 5”*”; donde se examinará todo lo referente a los diferentes tipos de financiamientos a través de su evolución para el período antes citado, realizando un estudio previo desde el año 2005 hasta 2007.

Cabe indicar que se indagará en el flujograma que se origina en el proceso del otorgamiento creditico, también se realizará una breve descripción de las diferentes formas de financiamiento, seguido de una investigación acerca del medio que se usa como mecanismo para poder poner en marcha el crédito hipotecario, como son las hipotecas, en esta paso se abordarán sus clases, y sus particularidades en el marco legal.

De igual manera, se considerará desarrollar una breve reseña acerca de la crisis inmobiliaria suscitada en USA, la cual se denominó “Subprime” y que tuvo efecto contagio a nivel mundial.

Posteriormente, mediante el denominado “Grupo 5”, conformado por entidades las cuales sobresalen en el sistema financiero ecuatoriano, ya sea por sus colocaciones como por sus captaciones, se las analizará la evolución de sus productos crediticios, tales como consumo, microcrédito, comercial haciendo énfasis en hipotecario, examinando así la participación y rol que desempeñan en el mercado bancario.

Finalmente se examinará las repercusiones suscitadas en el sector de la construcción a través de los impactos de los créditos hipotecarios, para así verificar las implicaciones que este sector secundario tiene en el PIB.

SUMARIO ANALÍTICO

SUMARIO 2. El crédito hipotecario y el sector secundario en Ecuador.

- | | |
|--|-----------|
| 2.1. El crédito: definición, características, elementos, clases. | 1 |
| 2.2. EL rol del crédito en la economía. | 7 |
| 2.3. Hipotecas: definición, clases, condiciones. | 12 |
| 2.4. Breve estudio de la crisis inmobiliaria denominada “Subprime”; caso: Argentina, México, Europa, Ecuador (impacto en remesas). | 17 |

SUMARIO 3. Los financiamientos de la banca privada.

- | | |
|--|-----------|
| 3.1. La banca ecuatoriana: evolución de los créditos de consumo, microcréditos impulsados a través de las diferentes instituciones financieras (Grupo 5) período de análisis: 2005 - 2007. | 30 |
| 3.2. La banca hipotecaria: evolución de los créditos hipotecarios impulsado a través de las diferentes instituciones financieras, (Grupo 5) período de análisis: 2005 – 2007. | 42 |

3.3. Repercusiones en el sector de la construcción y en el PIB 2005 - 2007.	48
--	-----------

SUMARIO 4. El crédito hipotecario en la actualidad.

4.1. La banca ecuatoriana: evolución de los créditos de consumo, microcréditos impulsados a través de las diferentes instituciones financieras (Grupo 5) período de análisis: 2008 - 2010.	58
---	-----------

4.2. La banca hipotecaria: evolución de los créditos hipotecarios impulsado a través de las diferentes instituciones financieras, (Grupo 5) período de análisis: 2008 – 2010.	63
---	-----------

4.3. Repercusiones en el sector de la construcción y en el PIB 2008 - 2010.	70
--	-----------

SUMARIO 5. Conclusiones y bibliografía.

5.1. Conclusiones.	84
5.2. Bibliografía.	88

Sumario 2: El crédito hipotecario y el sector secundario en Ecuador

- ✚ 2.1. El crédito: definición, características, elementos, clases.
- ✚ 2.2. EL rol del crédito en la economía.
- ✚ 2.3. Hipotecas: definición, clases, condiciones.
- ✚ 2.4. Breve estudio de la crisis inmobiliaria denominada “Subprime”; caso: Argentina, México, Europa, Ecuador (impacto en remesas).



2.1. El crédito: definición, características, elementos, clases.

Son muchas las definiciones con las cuales podemos explicar la palabra crédito, por ejemplo puntualizando algunos significados podríamos decir:

- *Si lo vemos desde el plano legal, el crédito según la ley, el comercio y la economía es el derecho que una persona denominada acreedor, tiene para obligar a otra, el deudor, a pagar. Desde el punto de vista financiero, el crédito es una transacción de riesgo en la que el acreedor (prestamista) basado*

de una garantía en el tomador del crédito o deudor (prestatario), con la seguridad que este último cumplirá en el futuro con sus obligaciones de pagar el capital recibido más los intereses pactados.² -

- *Se entiende por crédito a la entrega de dinero que una persona otorga hacia otra con la intención de que ésta última finalmente se la devuelva y pague por dicha concesión de dinero una suma de efectivo adicional al préstamo, mejor conocido como interés. También se entiende por crédito, el plazo concedido al comprador de bienes o servicios antes de que le sea requerido el pago de ellos.³ -*

Llegando así a la conclusión de que el crédito es sin lugar a duda la acción de prestar recursos monetarios a cambio de ciertas condiciones o particularidades que son impuestas o determinadas por el agente de quien se obtiene este financiamiento, las cuales van a cambiar de acuerdo al destino que se propone utilizar dichos fondos;

² Gestipolis: Los Créditos Financieros.

³ Luis Bonilla: El Crédito y sus Definiciones.

adicionándosele una cantidad de rédito que es acordada por ambas partes dado el costo de los recursos monetarios otorgados, particularizando en el caso de financiamiento donde se recibe cierta cantidad de dinero.

En el caso de tarjetas de crédito es un poco diferente, ya que la compañía emisora de esta membresía crediticia, que de acuerdo a la capacidad de pago versus ingresos netos del individuo a él cual se está analizando, se le concederá un determinado cupo, para que la utilice en la forma que desee, cancelando así un valor mensual de acuerdo a su total de gastos incurridos que serán evidenciados en la forma de un estado de cuenta, el mismo que indicará la fecha máxima de pago y otras indicaciones.

Características:

La característica principal del crédito es la de satisfacer la necesidad de financiamiento de recursos monetarios que podrían ser utilizados ya sea para adquisiciones de un bien mueble por ejemplo un automóvil, para reestructuración de una deuda; adquisición de un bien inmueble en

el caso de una vivienda; costear un proyecto interno en una determinada compañía, etc.

Dicho mecanismo de obtención de liquidez se lo concederá en base a ciertas particularidades que son analizadas y examinadas por las instituciones financieras, tales como capacidad de pago, ingresos versus gastos, monto requerido versus al monto a asignarse, plazo, tasas de interés, garantías, aprobación del uso de los fondos, etc.

GRÁFICO 1.- DIAGRAMA DEL PROCESO DEL OTORGAMIENTO CREDITICIO

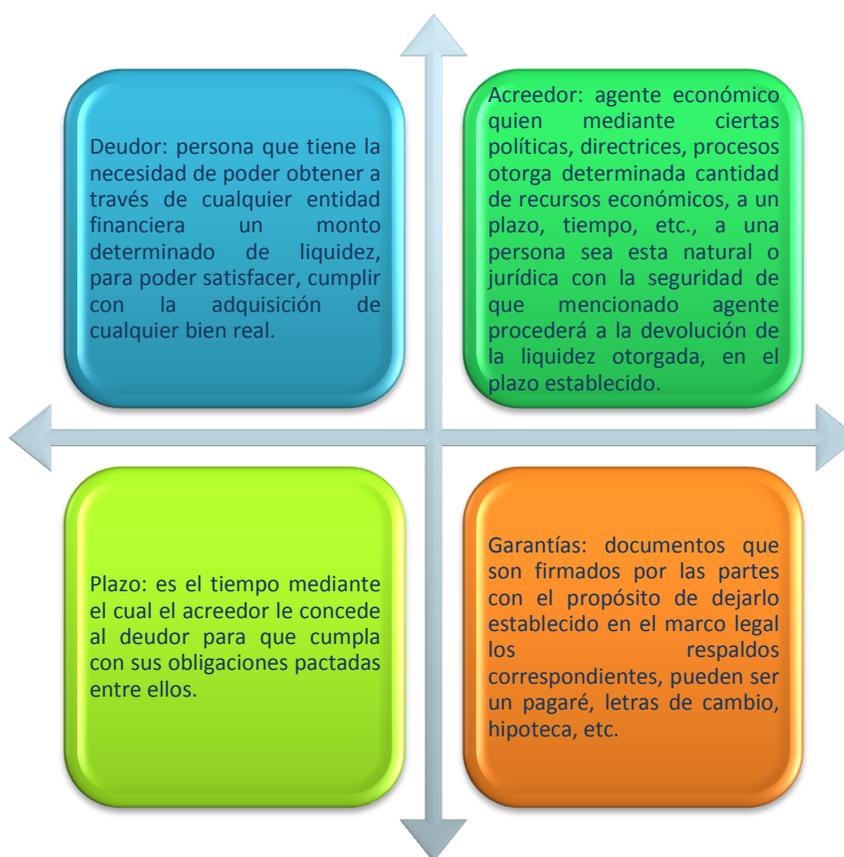


ELABORADO POR: AUTOR.

Elementos:

Los componentes que se presentan en cualquier proceso del otorgamiento crediticio van a variar de acuerdo al tipo de financiamiento que se otorgue, es decir a la clase de crédito que se aplique o se efectúe; pero entre los principales que generalmente podemos encontrar están en el gráfico 2 a continuación expuesto:

GRÁFICO 2.- ELEMENTOS DEL CRÉDITO



ELABORADO POR: AUTOR.

Clases:

Las principales clases de créditos que se pueden presentar en cualquier economía sea esta subdesarrollada, desarrollada, y/o emergente se las pueden simplificar o sintetizar en el gráfico 3:

GRÁFICA 3.- CLASES DE CRÉDITO

Líneas de Créditos	<ul style="list-style-type: none">•Se refiere básicamente a el otorgamiento de liquidez en una cuenta corriente con del propósito de poder cubrir la cancelación de cheques que el propietario de la cuenta ha emitido.
Créditos de Organismos Internacionales y/o Multilaterales	<ul style="list-style-type: none">•Concierne todo lo relacionado a organismo externos a una economía nacional que suministran recursos económicos con el fin de poder solventar alguno proyecto determinado.
Crédito Hipotecario	<ul style="list-style-type: none">•Implica la acción de conceder financiamiento para la adquisicon de un bien inmobiliario a través de una hipoteca que la institución bancaria emite con la leyenda de prohibicion de enajenacion del bien inmueble hasta que el deudor cancele toda su obligación con la entidad financiera..
Crédito de Consumo	<ul style="list-style-type: none">•Se lo denomina así cuando es la liquidez otorgada es destinada para ningún propósito que sea productivo para generar ingresos por actividad económica, por ejemplo la adquisición de un automóvil para uso personal.
Tarjetas de Crédito	<ul style="list-style-type: none">•Es la asignación de una membresía que una compañía de emisora de tarjetas de crédito otorga con el propósito de que el agente económico a quien se le asigne, use la misma evitando así la manipulación de efectivo, como también la posibilidad de poder diferir sus consumos realizados.

ELABORADO POR: AUTOR.

GRÁFICA 3.1.- CLASES DE CRÉDITO



ELABORADO POR: AUTOR.

2.2. EL rol del crédito en la economía.

El crédito evidentemente como componente de la economía, es un factor importante, ya que permite, mediante la inyección de efectivo a

los agentes económicos a través de las diferentes formas de financiamientos, aumentar su capacidad adquisitiva, de inversión, producción, etc.

Si desagregamos a cada uno de los agentes económicos de la economía y vemos el efecto que se tendría al otorgárseles un préstamo, siempre y cuando sean destinados en el caso de las empresas y gobiernos a mejoras productivas, tendríamos lo siguiente:

- Ⓜ Familias: al aprobarse un financiamiento a este agente económico, ellos dispondrían de mayor liquidez para poder así destinarla a adquirir nuevos bienes tanto muebles como inmuebles, de igual manera a invertir en los mercados financieros, bursátiles, recordemos que la participación en el PIB del consumo de las familias ha demostrado una tendencia creciente la cual ha pasado del 61% a un 68%, para los años 2008 - 2010 respectivamente, mostrando una tasa de incremento que desde 2008 al 2010 viene dándose en un principio del 8% siendo actualmente su aumento del 13%.

Ⓢ Empresas: sin duda alguna este agente al poder tener un aumento de liquidez a través de préstamos, podrán invertir en tecnología, maquinaria, para así poder mejorar o para poner en marcha nuevos procesos productivos, que a su vez se va transformar de acuerdo a las necesidades de requerimiento de la empresa, en un efecto de poder expandirse físicamente, que se traduciría en un aumento de demanda laboral sea esta calificada o no calificada, finalmente esto repercutirá favorablemente en la economía de la nación aunque sea de manera mínima, ya que evidentemente ayudaría a generar más fuentes de empleos, confianza en los sistemas financieros, etc., es decir habría un efecto multiplicador.

Ⓢ Gobiernos: Al conseguir nuevas o mejores formas y fuentes de financiamiento por parte de este agente, y si se destinan a la renovación, desarrollo de la formas productivas del país, el efecto es considerable, ya que sin duda alguna al tratarse de un agente que puede manipular las diferentes políticas sean estas fiscales,

monetarias, comerciales, etc.; de igual manera los gobiernos pueden influir de una u otra forma en los diferentes sectores en su nación, la repercusión sería entonces, una mejoría en el ambiente socio-económico del país.

Por tanto, luego de estas especificaciones se puede decir que el crédito es un factor importante en cualquier economía ya que a través de este se puede impulsar el desarrollo, innovación de diferentes procesos, evidenciándose así el uso de este financiamiento desde comprar una refrigeradora, adquirir un software avanzado para nuevos procesos en una empresa, hasta promulgar leyes en este caso por parte del gobierno que faciliten los préstamos a un sector específico; citando así los que efectúa el BNF⁴.

No obstante, se debe de mencionar que al dar por aprobado un medio crediticio a cualquier agente, es porque estamos casi seguro que los fondos asignados al sujeto de crédito serán devueltos en su totalidad, si es que no se tiene en cuenta la capacidad de pago, y el monto máximo

⁴ Abreviatura de Banco Nacional De Fomento

para ser asignado a la persona, sea esta natural o jurídica, podría causar muchos y serios inconvenientes, entre los cuales tenemos:

- ✓ Pérdidas para el sujeto acreedor,
- ✓ Deterioro de la cartera productiva.
- ✓ Incapacidad en la devolución de los fondos a los agentes ahorradores, en el caso de las instituciones financieras.
- ✓ Podría darse un “Salvataje Bancario”, citando el ejemplo de la crisis bancaria suscitada en Ecuador en 1998.
- ✓ A nivel internacional tenemos el caso de la “Burbuja Inmobiliaria”, que se originó en USA en 2008, y que tuvo efecto contagio a nivel mundial.

Dejando así en claro que se debe tener mucha medida al momento de decidir a quién, cuánto, y a qué plazo, se procederá a aprobar un medio crediticio.



2.3. Hipotecas: definición, clases, condiciones.

Al tratar de formular un concepto acerca de los créditos hipotecarios, es importante poder primero definir el término hipoteca que es el medio en el cual se fundamenta este tipo de financiamiento. El vocablo hipoteca según *Lexjurídica*⁵, significa *el derecho real que sujeta determinados bienes al cumplimiento de la obligación, esencialmente recae sobre bienes inmuebles, también en algunos bienes muebles de fácil identificación (automóviles, aeronaves); son susceptibles de ser hipotecados*, por tanto se podría concluir desde el marco jurídico como la prohibición de enajenación⁶ que hace el acreedor a favor de un bien el cual financia a otra persona a través de recursos monetarios, y que el deudor debe de cancelar en un plazo determinado, por tanto el realizar una hipoteca va a servir para poder tener a nombre del prestamista determinado bien inmueble o mueble como garantía, que luego va a ser liberado hacia el dueño real cuando este cumpla totalmente con sus obligaciones.

⁵ <http://www.lexjuridica.com/diccionario/h.htm>

⁶ Término referido a: venta, transferencia, transmisión, traspaso, pignoración.

Por tanto las hipotecas tienen ciertas características que sirven para la instrumentación de un crédito, el cual se encuentra enmarcado en un contrato, que tiene como cualquier tipo de contrato un aspecto legal que esencialmente va a constar de entre otras con las siguientes particularidades⁷:

- ▶ Es un contrato nominado o típico, ya que se encuentra reglamentado en la ley.
- ▶ De igual manera es un contrato unilateral, debido a que sólo se obliga el deudor hipotecario a transferir al acreedor hipotecario el derecho real de hipoteca, con valor de garantía. El acreedor no contrae obligación alguna.
- ▶ Es un contrato accesorio, porque supone la existencia de una obligación principal cuyo cumplimiento asegura un préstamo o crédito.
- ▶ Es un contrato oneroso, por regla general, en tanto produce equivalencia en las prestaciones.

⁷ Tomadas de la enciclopedia virtual Wikipedia, tanto las características de contrato como del derecho real.

Si se lo ve desde el marco del derecho real se llegaría a las siguientes conclusiones:

- ⊕ Es un derecho real de garantía, o sea, es un derecho que se ejerce sobre un bien y no respecto a determinada persona, y no se ejerce de forma indirecta puesto que el acreedor hipotecario puede iniciar directamente la venta forzosa del bien hipotecado en caso de que el deudor hipotecario no cumpla la obligación garantizada con la hipoteca.
- ⊕ También se lo define como un derecho inmueble, es decir, se ejerce sobre bienes raíces. Es un derecho accesorio, puesto que sigue la suerte del derecho principal al que garantiza, si la obligación principal es nula, la hipoteca constituida no es válida. El deudor hipotecario no pierde la posesión del bien.
- ⊕ Constituye una *limitación al derecho de dominio o propiedad*, es decir, el deudor puede servirse del inmueble con la restricción de los derechos del acreedor hipotecario.

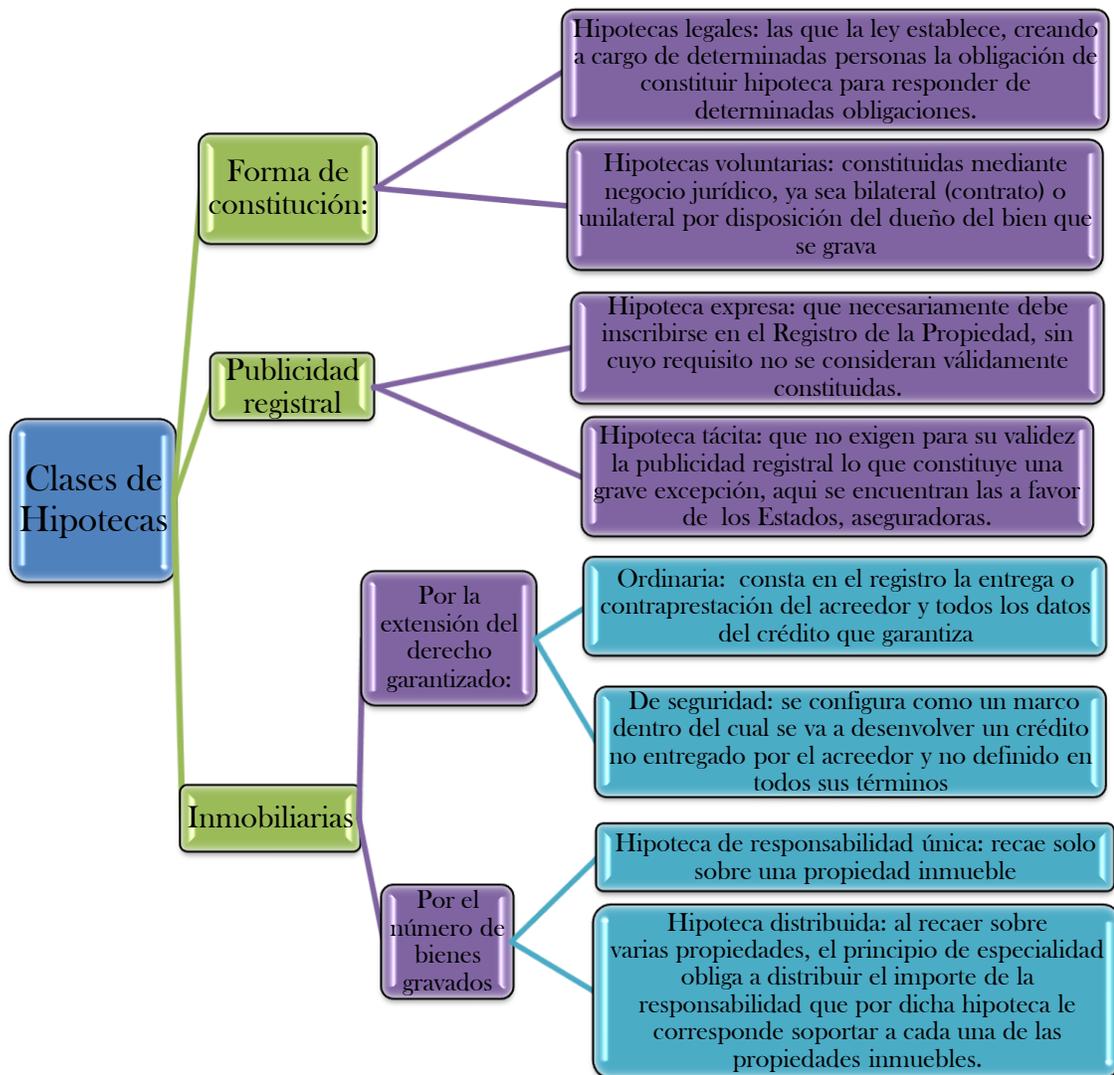
Luego de analizado el término hipoteca se concluye entonces con la definición del crédito hipotecario, que es la acción de dar una determinada cantidad de dinero a favor de la adquisición de un bien inmueble y/o mueble efectuándose como garantía una hipoteca la que en este caso se denominará Hipoteca Abierta, este mecanismo de operación es muy usado en las instituciones financieras que sirven de intermediarios para este tipo de financiamiento, para así poder asegurarse la devolución de sus fondos, y en su caso si es que el deudor no puede hacerse cargo de sus obligaciones proceder a la venta de la vivienda, automóvil o bien que este hipotecado.

Clases de hipotecas:

También es necesario examinar las clases de hipotecas; para así poder tener apreciación correcta al momento de efectuar una o en su caso al momento de ser partícipes en un crédito donde se utilice este instrumento.

Las clases de hipotecas que se tomarán en consideración se las detallará a continuación en el gráfico 4:

GRÁFICO 4.- CLASES DE CRÉDITO HIPOTECARIO



FUENTE: <http://www.cajasybancos.com> Y WIKIPEDIA

ELABORADO POR: AUTOR.

2.4. Breve estudio de la crisis inmobiliaria denominada “Crisis Subprime”; caso: Argentina, México, Europa, Ecuador (impacto en remesas).

Sin duda alguna la otra cara de la moneda, al efectuarse un crédito sea de cualquier tipo, si es que no hay un porcentaje alto de confianza de que el sujeto de crédito devuelva los fondos asignados para uso del que él quisiera, no se lo debería de conceder evitando así que se presente a futuro el proceso que se denomina morosidad, que es cuando el deudor no puede cumplir con sus obligaciones o cuotas por tres meses seguidos, siendo esto el causante en donde se empieza a deteriorar la relación crediticia.

Por tanto es necesario al momento de otorgar o aprobar un crédito, que la persona o funcionario bancario estudie todos los parámetros del sujeto de crédito, evitando así a futuro problemas relacionados con la devolución de los fondos, es por eso que se examinará de manera breve la crisis inmobiliaria suscitada en USA en el año de 2008, para así poder tomar como lección cada una de las enseñanzas que esta pueda dar.

Esta crisis se la denominó “Crisis de las Hipotecas Subprime⁸” se la calificó de esta manera; ya que es un clase de hipoteca que es utilizada en USA para la compra de vivienda por clases sociales de escasos recursos, por lo tanto tendrán un mayor riesgo, este tipo de hipotecas tienen como característica, entre otras, que su tipo de interés y comisión es más elevada.

Es entonces que posterior a los atentados suscitados en septiembre 11 del 2001 en la economía estadounidense, las tasas fueron reducidas gradualmente hasta llegar a ser 1%, como consta en el gráfico 5, lo que poco a poco conllevó a la formación de una burbuja hipotecaria; el principal detonante de esta crisis es el aumento de las entidades financieras que concedían créditos para este tipo de hipotecas, siendo así que las mencionadas instituciones habían adquirido riesgos que excedían su tamaño y capacidad de solución.

⁸ Las crisis de las Hipotecas Subprime en 2007, curso práctico de Bolsa, Profesor Rafael Romero

En agosto de 2007, específicamente los días 9 y 10, las bolsas de valores a nivel mundial empiezan a percibir los primeros efectos de esta crisis, con el anuncio del banco europeo, BNP Paribas, que suspendía sus fondos por falta de liquidez. Otras de las medidas iniciales fueron las tomadas por los bancos centrales de USA y de Europa al inyectar recursos monetarios, sin embargo luego otro banco que anunciaba que tenía pérdidas fue el Deutsche Bank, principalmente en fondos que estaban ligados a los financiamientos inmobiliarios.

En fechas posteriores del mismo mes, la Reserva Federal, conjuntamente con el Banco Central de Europa, el Banco Central de Canadá, y el Banco Central de Japón, inician acciones a fin de inyectar liquidez al sistema bancario. Otra medida posterior fue la tomada por la Reserva Federal, bajando en 0.5% el tipo de interés interbancario.

Ya en el año 2008, en el cuarto mes de este año, el Fondo Monetario, puso cifra a las pérdidas acumuladas por la crisis hipotecaria, alcanzando un rubro de \$ 945 mil millones, en el mes Julio de ese mismo año la Reserva Federal, compra en \$200 mil millones a las dos

principales entidades hipotecarias norteamericanas, Fannie Mac y Freddy Mac.

En septiembre, uno de los principales bancos del sistema financiero estadounidense, Lehman Brothers, el cual mantenía \$46 mil millones en hipotecas se declara en quiebra, siendo obligado a actuar el Bank of America a comprar Merrill Lynch en \$ 31 mil millones, posteriormente la Reserva Federal otorga un préstamo por \$185 mil millones a fin de evitar la quiebra de la aseguradora AIG.

En el mes de octubre se propone por el Senado de USA un plan de casi medio billón de euros el cual fue aprobado, con el propósito de estabilizar los mercados financieros.

En abril del 2009, el FED anunciaba que compraría \$300000 millones de valores del Tesoro, además que compraría \$12,5 billones en activos respaldados por hipotecas.

Es imprescindible señalar que toda crisis trae consecuencias sociales, que van a radicar en aumento de enfermedades, disminución del empleo, resultando en pobreza, así como también en un incremento de la mortalidad, debido a suicidios principalmente.

La crisis financiera internacional¹⁰ cuya dimensión y efectos empezaron a exteriorizarse en agosto del 2007, crisis que se han venido suscitando en las últimas décadas, específicamente esta crisis inmobiliaria de USA, conllevó sin duda alguna a la reducción de la demanda de empleo y del poder adquisitivo de los agentes económicos, se podría decir que entre diciembre de 2008 y 2009 se perdieron 524 mil plazas de trabajo, mientras tanto en Europa la desocupación alcanzó un 8.9%.

Para algunas economías mundiales las medidas tomadas y las consecuencias ocasionadas entre otras fueron las siguientes:

¹⁰ Se toma como referencia artículo de Crisis Financiera Internacional afectó Remesas de Graciela García de Vélez publicado en la Revista Cartilla Quincenal enero/noviembre 2010.

Argentina:

El impacto se dio principalmente en las industrias de la siderúrgica, autopartes, máquinas e implementos agrícolas los cuales mantenían un déficit comercial de \$1400 millones, \$2800 millones y \$400 millones respectivamente.

Tomando medidas, las cuales fueron propuestas por la presidenta de ese país de entre otras, como la creación de un Ministerio de la Producción, también se anunció un paquete anti-crisis integrado por: moratoria tributaria, sostenimiento del trabajo de las pymes, repatriación de capitales, créditos públicos que servirían como fomento a la producción y al consumo, que se canalizaron a través de la banca privada con una tasa baja de interés,

México:

La depreciación del peso mexicano frente al dólar estadounidense, tuvo afectaciones comerciales y económicas debido a su dependencia del

mercado estadounidense, así también su relación de las finanzas de esa economía respecto del precio del dólar.

Una de las principales medidas que fueron tomadas para poder contener la devaluación del peso, fue la subasta de una parte de la reserva de las divisas internacionales.

Europa:

En la economía española en el 2008 se evidenció un fuerte crecimiento del desempleo, como una desaceleración en el sector de la construcción, en consecuencia al decaimiento de las ventas del sector inmobiliario.

Los países de la Unión Europea, presentaron planes nacionales¹¹ para poder incentivar el sector financiero, con un total de casi €1,7 billones, no obstante Francia suministró €360 mil millones para sus instituciones financieras locales, mientras tanto que en Alemania fueron €480 mil millones.

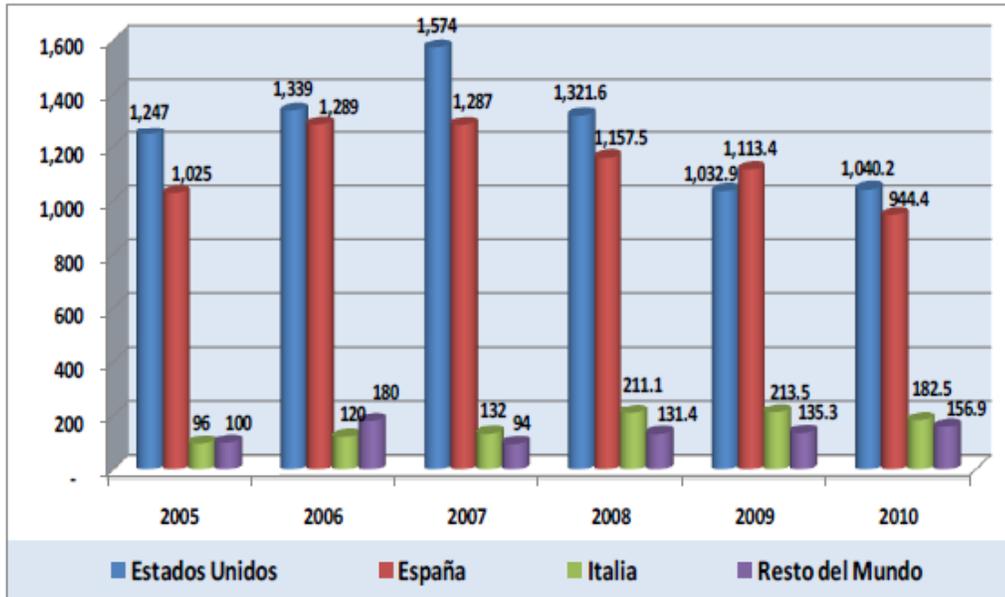
¹¹ Cronología de la crisis de las hipotecas subprime, Wikipedia

Ecuador:

Sin duda alguna el mayor efecto en esta economía, fue por el ámbito de las familias, ya que como esta crisis se expandió alrededor del mundo entero, viéndose afectadas economías que sirven de fuentes de trabajos para nuestros emigrantes ecuatorianos, como USA, Italia, España, donde se encuentran muchos de nuestros compatriotas laborando de manera formal o informal, fruto del cual pueden recibir las familias residentes en Ecuador remesas del exterior por parte de estos, fuente monetaria que sirven para incentivar sectores importantes de la economía como la construcción, salud, bancario, turismo, etc..

Como se puede observar en el gráfico 6, vemos que el efecto debido a factores ya mencionados, desde el 2008 hasta el 2010 de manera general según los países de procedencia; se evidencia un decrecimiento de las remesas del exterior recibidas, con un mayor decaimiento en el 2010.

GRÁFICO 6.- EVOLUCIÓN DE LAS REMESAS DE TRABAJADORES RECIBIDAS (2005 – 2010), POR PAÍSES DE PROCEDENCIA

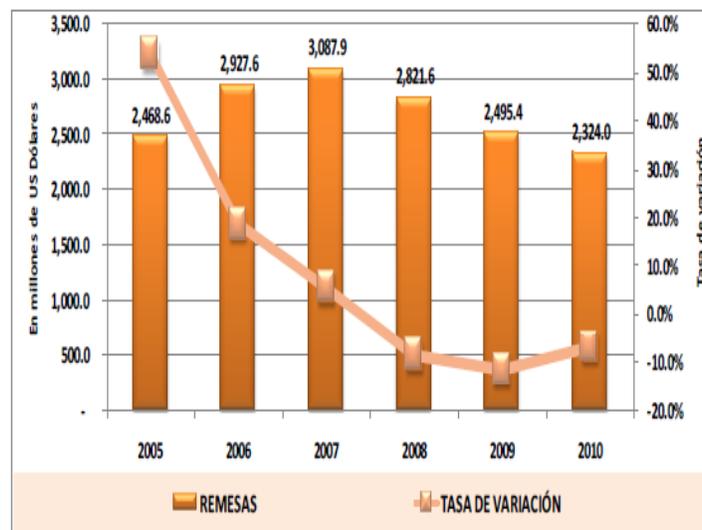


FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR EVOLUCIÓN DE LAS REMESAS - ANUARIO 2010

Produciendo una mayor desaceleración en las remesas recibidas por parte de los países europeos para el período 2008 - 2010, ya que pasaron de decrecer en promedio 2.5% a un 15%, mientras que las recibidas por parte de la economía estadounidense presentaron una leve mejoría pasando de una tasa del -22% a ubicarse en cifra del 1%.

Si se analiza de manera general la evolución de la entrada de capitales a través de las remesas de trabajadores desde el año 2005 hasta 2010, se refleja que estas han tenido una tendencia decreciente acentuándose más para el período en donde se inició la crisis y sus años posteriores, mostrándose una tasa de crecimiento menos proporcional al año anterior para cada periodo, lo que se muestra en el gráfico 7.

GRÁFICO 7.- EVOLUCIÓN DE LAS REMESAS DE TRABAJADORES RECIBIDAS (2005 – 2010)



FUENTE: BANCO CENTRAL DEL ECUADOR EVOLUCIÓN DE LAS REMESAS - ANUARIO 2010

Sin embargo, otro sector también afectado fue el de las exportaciones al no poder contar con sus clientes comerciales, lo cuales se

sus efectos no son totales, es que se debe de analizar de manera muy meticulosa, y detallada la actitud crediticia, al aprobar un financiamiento para cualquier agente económico, evitando así tener un mayor grado de riesgo.

No solo se lo debe de analizar por el segmento de otorgación de crédito sino también por la diversificación de la cartera por parte de las entidades que dan financiamientos, ya que es obligación de estas salvaguardar los intereses tanto de los accionistas bancarios, cooperativistas, como de sus clientes, es decir tener una actitud más consciente, evitando a futuro salvataje bancarios, burbujas inmobiliarios, etc., que producen de alguna u otra manera un desgaste de la confianza de los agentes económicos, también consecuencias socioeconómicas; como el desempleo, pérdida del poder adquisitivo, inflación, etc.

Sumario 3. Los financiamientos de la banca privada.

- ✚ 3.1. La banca ecuatoriana: evolución de los créditos de consumo, microcréditos impulsados a a través de las diferentes instituciones financieras (Grupo 5) período de análisis: 2005 – 2007.
- ✚ 3.2. La banca hipotecaria: evolución de los créditos hipotecarios impulsado a través de las diferentes instituciones financieras, (Grupo 5) período de análisis: 2005 – 2007
- ✚ 3.3. Repercusiones en el sector de la construcción y en el PIB 2005 - 2007

3.1. La banca ecuatoriana: evolución de los créditos de consumo, microcréditos impulsados a a través de las diferentes instituciones financieras (Grupo 5) período de análisis: 2005 – 2007.

El panorama crediticio de manera general se ha venido desarrollando en la economía ecuatoriana es muy alentador, ya que como se observa

en la tabla 1, se evidencia un crecimiento a pesar de las circunstancias externas suscitadas, ya que se ha mantenido en constante aumento considerando que ha pasado de \$8.513 millones a \$17.255 millones desde el 2005 hasta el 2010, constatando un aumento del 88%.

TABLA 1.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS AL SECTOR PRIVADO (2005 - 2010)

Años	En millones de \$ al final del período
2005	8.513
2006	9.198
2007	10.639
2008	13.576
2009	13.869
2010	17.255

FUENTE: BCE/BOLETÍN MONETARIO SEMANAL #244
ELABORADO POR: AUTOR.

Siendo este un instrumento monetario que ha permitido incentivar de alguna u otra manera a los agentes económicos, ya sea para adquisición de un bien mueble o una vivienda en el caso de las familias, a inversiones empresariales ya sea en activo fijos, adquisiciones de software, hardware que permitan mejoras en el proceso productivo, siendo este el caso de las compañías.

Por tanto, las instituciones financieras de la economía ecuatoriana han considerado ofrecer diferentes tipos de financiamiento, entre los cuales tenemos de consumo, microcrédito, comercial, y vivienda. Tomando como referencia que desde el año 2005 hasta 2007, las tendencias para los tipos de financiamientos antes mencionados, ha sido de manera irregular. Previamente se hará una breve definición y análisis de cada de los créditos que se han efectuado en Ecuador, a través de bancos que presentan una mayor participación en el mercado financiero, como son: el Banco Bolivariano, Banco de Guayaquil, Banco Pichincha, Banco del Pacífico, Produbanco, a los cuales se los denominará “Grupo 5”.

Crédito de consumo:

Básicamente hace referencia al tipo de financiamiento, en el que el sujeto de crédito busca satisfacer sus necesidades personales, ya sea en la adquisición de un automóvil, equipos electrónicos, como refrigerados y/o enseres del hogar, también se podría decir para la compra de computadora, o realización de un viaje.

En la Banca ecuatoriana, en el “Grupo 5” se podría mencionar que la evolución de la cartera crediticia de consumo que se constata en la

tabla 2, ha tenido un crecimiento que claramente se reflejan en las cifras obtenidas, ya que para el período desde 2005 hasta 2007 ha pasado de colocar \$497 millones a \$716 millones, constatándose el dinamismo del mismo mediante un aumento del 43.81%.

TABLA 2.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS DE CONSUMO POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2005		2006		2007	
Tipo de Crédito	Consumo		Consumo		Consumo	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP BOLIVARIANO	1514	\$ 9.066.724	2460	\$ 13.343.994	2567	\$ 14.819.244
BP GUA YAQUIL	121730	\$ 123.117.134	104802	\$ 113.809.803	141892	\$ 178.779.211
BP PACIFICO	13676	\$ 9.823.256	8624	\$ 10.604.716	5532	\$ 15.570.270
BP PICHINCHA	78454	\$ 181.387.476	194995	\$ 282.572.764	207300	\$ 286.166.863
BP PRODUBANCO	187638	\$ 174.517.528	192094	\$ 198.247.252	202481	\$ 220.712.859
Total	403012	\$ 497.912.118	502975	\$ 618.578.529	559772	\$ 716.048.447

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADO POR: AUTOR.

También se evidencia en la participación por cada entidad financiera, que la entidad con más representación para este rubro crediticio es el Banco Pichincha que podría considerarse que posee en promedio el 40.69% dentro de esta muestra para las entidades escogidas lo que se observa en la tabla 3.

TABLA 3.- EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE CONSUMO POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2005	2006	2007
Tipo de Crédito	Consumo	Consumo	Consumo
INSTITUCIONES	Monto	Monto	Monto
BP BOLIVARIANO	1,82%	2,16%	2,07%
BP GUAYAQUIL	24,73%	18,40%	24,97%
BP PACIFICO	1,97%	1,71%	2,17%
BP PICHINCHA	36,43%	45,68%	39,96%
BP PRODUBANCO	35,05%	32,05%	30,82%
Total	100%	100%	100%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Por otro lado el crecimiento de este rubro crediticio se observa en la tabla 4, donde de manera general que la tasa de porcentual de incremento expone una tendencia decreciente para este período ya que ha pasado de tener un rendimiento del 24% a un 16%, quizás debido a los rezagos producidos por la crisis financiera internacional, donde la oferta crediticia se contrajo un poco; aunque de manera individual un buen desempeño en su crecimiento ha sido el del Banco de Guayaquil que para este periodo obtuvo una tasa de crecimiento que pasó de -8% al 57%.

TABLA 4.- EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE CONSUMO POR ENTIDAD FINANCIERA (5)

Año	2006	2007
Tipo de Crédito	Consumo	Consumo
INSTITUCIONES	Monto	Monto
BP BOLIVARIANO	47%	11%
BP GUAYAQUIL	-8%	57%
BP PACIFICO	8%	47%
BP PICHINCHA	56%	1%
BP PRODUBANCO	14%	11%
Total	24%	16%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Microcrédito:

Según la definición de la Superintendencia de Bancos el microcrédito es todo crédito concedido a un prestatario, sea persona natural o jurídica, o a un grupo de prestatarios con garantía solidaria, destinado a financiar actividades en pequeña escala, de producción, comercialización o servicios, cuya fuente principal de pago la constituye el producto de las ventas o ingresos generados por dichas actividades, adecuadamente verificados por la institución del sistema financiero prestamista.

Por tanto lo antes expuesto hace referencia que este tipo de financiamiento busca fomentar el crecimiento, desarrollo rentable de entidades denominadas Pymes, a través de líneas de crédito que se enfocan en el aparato productivo de estas, o para solventar inversiones con el fin de ampliar su capacidad de productiva. Este tipo de financiamiento se ha desarrollado en Ecuador para el período 2005 al 2007 como lo muestra la tabla 5, de manera progresiva pasando este grupo de entidades de colocar \$118.546.700 a \$230.638.131 respectivamente, reflejando entonces un crecimiento en un 94.55%.

TABLA 5.- EVOLUCIÓN DE LOS MICROCRÉDITOS POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2005		2006		2007	
Tipo de Crédito	Microcredito		Microcredito		Microcredito	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP						
GUAYAQUIL	5152	\$ 7.409.792	5731	\$ 7.332.076	1468	\$ 2.025.127
BP PACIFICO	394	\$ 4.015.269	569	\$ 5.215.915	159	\$ 1.197.420
BP PICHINCHA	50213	\$ 107.121.639	69884	\$ 176.193.021	82335	\$ 227.415.584
Total	55759	\$ 118.546.700	76184	\$ 188.741.012	83962	\$ 230.638.131

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADO POR: AUTOR.

TABLA 6.- EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS MICROCRÉDITOS POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2005	2006	2007
Tipo de Crédito	Microcredito	Microcredito	Microcredito
INSTITUCIONES	Monto	Monto	Monto
BP			
GUAYAQUIL	6,25%	3,88%	0,88%
BP PACIFICO	3,39%	2,76%	0,52%
BP PICHINCHA	90,36%	93,35%	98,60%
Total	100%	100%	100%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Mientras que en la participación por entidad en el “Grupo 5”, la cual se observa en la tabla 6, se evidencia que este tipo de financiamiento se cuenta centralizado por el Banco Pichincha ya que posee en promedio el 94,10% de participación del conjunto de estos bancos, evidenciándose una tendencia creciente para la centralización en el mercado para este tipo de financiamiento.

Sin embargo la tasa de crecimiento en las colocaciones de este financiamiento de manera general por estos bancos ha pasado de un

59% a un 22% para los años 2006 y 2007 tomando como base el período anterior respectivamente, lo cual se muestra en la tabla 7.

TABLA 7.- EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE CONSUMO POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2006	2007
Tipo de Crédito	Microcredito	Microcredito
INSTITUCIONES	Monto	Monto
BP		
GUAYAQUIL	-1%	-72%
BP PACIFICO	30%	-77%
BP PICHINCHA	64%	29%
Total	59%	22%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Crédito Comercial:

Posee semejanzas con el microcrédito, ya que se destina para el financiamientos de empresas, sin embargo su diferencia se basa por la estructura de las mismas, ya que se orienta a las de mayor tamaño que por ende solicitan mayor cantidad de recursos monetarios en préstamos.

Este, el crédito comercial, puede ser destinado para la adquisición de maquinarias, software, insumos, etc., que sirvan para el mejoramiento, aumento o desarrollo de los procesos productivos individuales de cada empresa, que de alguna otra manera van a representar en un aumento del crecimiento económico del país, al igual que los resultados que se den en las Pymes mediante el aprobación de microcréditos.

TABLA 8.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS COMERCIALES POR ENTIDAD FINANCIERA (5) 2005 - 2007

Año	2005		2006		2007	
Tipo de Crédito	Comercial		Comercial		Comercial	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP BOLIVARIANO	248914	\$ 1.005.468.305	261605	\$ 1.017.926.448	287678	\$ 1.200.854.409
BP GUA YA QUIL	22760	\$ 303.547.922	18332	\$ 358.210.621	25438	\$ 356.555.661
BP PACIFICO	3897	\$ 155.684.596	6636	\$ 201.368.024	7384	\$ 184.870.809
BP PICHINCHA	117813	\$ 1.244.729.922	63499	\$ 1.340.443.362	66150	\$ 1.480.780.266
BP PRODUBANCO	51008	\$ 985.860.504	56050	\$ 1.152.535.673	63584	\$ 1.323.191.470
Total	444392	\$ 3.695.291.249	406122	\$ 4.070.484.128	450234	\$ 4.546.252.615

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADO POR: AUTOR.

En la tabla 8, se observa la evolución en términos monetarios de los créditos comerciales otorgados por este conjunto de entidades que en este período pasaron de colocar \$3.695.291.249 a \$4.546.252.615, evidenciándose un crecimiento de un 23.02%, por tanto este tipo de financiamiento es uno de los más importantes del sector financiero, por

su volumen de colocaciones, seguido por el de consumo y muy por detrás por el microcrédito, es decir se podría mencionar que las entidades financieras destinan mayoritariamente sus recursos que son de propiedad de las agentes económicos que tienen su dinero ya sea en sus cuentas de ahorro o cuentas corrientes; al financiamiento a actividades empresariales y/o comerciales. De igual manera se puede examinar en la tabla 9, que este tipo de crédito se encuentra concentrado entre tres instituciones de este grupo, como son el Banco Bolivariano, Banco de Guayaquil, y el Banco Pichincha, con un participación en el grupo por este financiamiento a finales del 2007, del 26,.41%, 29.11%, 32.57% respectivamente.

TABLA 9.- EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS COMERCIALES POR ENTIDAD FINANCIERA (5) 2005 - 2007

Año	2005	2006	2007
Tipo de Crédito	Comercial	Comercial	Comercial
INSTITUCIONES	Monto	Monto	Monto
BP BOLIVARIANO	27,21%	25,01%	26,41%
BP GUAYAQUIL	8,21%	8,80%	7,84%
BP PACIFICO	4,21%	4,95%	4,07%
BP PICHINCHA	33,68%	32,93%	32,57%
BP PRODUBANCO	26,68%	28,31%	29,11%
Total	100%	100%	100%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Sin embargo en la tabla 10, se llega a la conclusión que el nivel de crecimiento grupal en cifras monetarias se constata que pasó del 10% al 12%, obteniendo un mejor desempeño el Banco Bolivariano que pasó de un 1% a un 18% para el período del 2005 al 2007 en sus colocaciones monetarias para este rubro.

TABLA 10.- EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS
COMERCIALES POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2006	2007
Tipo de Crédito	Comercial	Comercial
INSTITUCIONES	Monto	Monto
BP BOLIVARIANO	1%	18%
BP GUAYAQUIL	18%	-0,46%
BP PACIFICO	29%	-8%
BP PICHINCHA	8%	10%
BP PRODUBANCO	17%	15%
Total	10%	12%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

3.2. La banca hipotecaria: evolución de los créditos hipotecarios impulsado a través de las diferentes instituciones financieras, (Grupo 5) período de análisis: 2005 – 2007.

Como se explico en el sumario dos, este tipo de financiamiento es el que implica la acción de conceder financiamiento para la adquisición de un bien inmobiliario a través de una hipoteca que la institución bancaria emite con la leyenda de prohibición de enajenación del bien inmueble hasta que el deudor cancele toda su obligación con la entidad financiera.

Este tipo de crédito se ha venido desarrollando en la economía ecuatoriana como consta en la tabla 11; pasando de colocar alrededor de \$162 millones a \$276 viendo una expansión del 69.95% en este período.

TABLA 1 1.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2007

Año	2005		2006		2007	
Tipo de Crédito	Vivienda		Vivienda		Vivienda	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP BOLIVARIANO	280	\$ 11.988.866	458	\$ 24.317.717	584	\$ 26.474.605
BP GUAYAQUIL	245	\$ 7.543.245	380	\$ 14.925.153	1290	\$ 36.406.515
BP PACIFICO	949	\$ 38.498.489	1039	\$ 38.164.306	587	\$ 24.607.929
BP PICHINCHA	2423	\$ 80.927.903	3906	\$ 146.425.505	4556	\$ 163.958.916
BP PRODUBANCO	617	\$ 24.018.620	624	\$ 25.484.364	594	\$ 25.526.709
Total	4514	\$ 162.977.123	6407	\$ 249.317.045	7611	\$ 276.974.674

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADO POR: AUTOR.

No obstante, si se analiza la participación el mercado financiero para este tipo de financiamiento, lo que se muestra en la tabla 12, se concentra en este ciclo mayoritariamente en el Banco Pichincha, quien tiene desde 2005 hasta 2007 un promedio de 55.86% de participación, mientras que los demás quienes conforman este grupo oscilan entre el 7.92% y el 15.84% en su implicación por monto para este grupo en los créditos de vivienda.

TABLA 12.- EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA POR ENTIDAD FINANCIERA (5) 2005 - 2007

Año	2005	2006	2007
Tipo de Crédito	Vivienda	Vivienda	Vivienda
INSTITUCIONES	Monto	Monto	Monto
BP BOLIVARIANO	7,36%	9,75%	9,56%
BP GUAYAQUIL	4,63%	5,99%	13,14%
BP PACIFICO	23,62%	15,31%	8,88%
BP PICHINCHA	49,66%	58,73%	59,20%
BP PRODUBANCO	14,74%	10,22%	9,22%
Total	100%	100%	100%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Mientras que el crecimiento grupal por monto de crédito en este período; pasó del 53% al 11% respecto al año anterior, no obstante cabe indicar que el dinamismo en estas colocaciones no en todas las instituciones del “Grupo 5” decreció ya que en el Banco de Guayaquil su crecimiento en este tipo de financiamiento tuvo una tendencia creciente evidenciándose tasas que oscilaron de un 98% a un 144%, lo cual se muestra en la tabla 13.

TABLA 13.- EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA POR ENTIDAD FINANCIERA (5)

Año	2006	2007
Tipo de Crédito	Vivienda	Vivienda
INSTITUCIONES	Monto	Monto
BP BOLIVARIANO	103%	9%
BP GUAYAQUIL	98%	144%
BP PACIFICO	-1%	-36%
BP PICHINCHA	81%	12%
BP PRODUBANCO	6%	0%
Total	53%	11%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Si lo vemos reflejado del total de créditos hipotecarios en Ecuador efectuados en estos años segmentados en: Bancos Privados, Cooperativas de Ahorros y Créditos, Instituciones Financieras Públicas, Mutualistas, Sociedades Financieras y el “Grupo 5”, como se observa en la tabla 14, se examina que este mercado conformado durante 2005 a 2007 en promedio por 84 entidades, los bancos que conforman el grupo antes mencionado, presentan una tendencia creciente en la concentración de las colocaciones hipotecarios, ya que de los \$430 millones dados en préstamos en el año 2007 por los 23 bancos privados el grupo 5 proporcionó \$279 millones, reflejándose así una participación por monto colocado que va desde un 37.50% hasta un

44.26% en el período 2005 - 2007, por tanto del dinamismo del mencionado crédito dependerá en gran medida en el sistema financiero de este grupo de entidades para las colaciones a nivel hipotecario.

También se observa que del total de las operaciones crediticias hipotecarias de los bancos privados que ascendieron desde el 2005 al 2007 de 8635 a 13266, las entidades del grupo 5, en el mismo período sus operaciones pasaron de 4514 a 7611, es decir pasaron de manejar del 52.28% al 57.37% para el 2007, por tanto se concluye que los bancos del “Grupo 5” tiene una mayor participación tanto en números de operaciones como por el monto desembolsado en este tipo de crédito.

Un rubro importante, el de las mutualistas ha presentado en este período un crecimiento notable pasando de colocar alrededor de \$97 millones a \$120 millones, es decir un crecimiento del 23.15% en esta fase.

TABLA 14.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
 BANCOS PRIVADOS NACIONALES, COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO, INSTITUCIONES
 FINANCIERAS PÚBLICAS, MUTUALISTAS, SOCIEDADES FINANCIERAS
 2005 - 2007

Tipo de Entidad	2005		2006		2007	
	Vivienda		Vivienda		Vivienda	
	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
Bancos Privados Nacionales	8635	\$ 259.582.756	12569	\$ 402.956.262	13266	\$ 430.684.255
Cooperativas de Ahorro y Crédito	6910	\$ 63.286.515	5386	\$ 61.784.666	4823	\$ 63.098.106
Instituciones Financieras Públicas	159	\$ 671.930	2930	\$ 13.790.861	1154	\$ 6.688.823
Mutualistas	4901	\$ 97.864.680	5373	\$ 110.323.538	4644	\$ 120.518.843
Sociedades financieras	756	\$ 13.170.723	525	\$ 11.039.975	263	\$ 4.809.209
Muestra : Guayaquil, pichincha, bolivariano, pacifico, produbanco	4514	\$ 162.977.123	6407	\$ 249.317.045	7611	\$ 276.974.674
Global	21361	\$ 434.576.604	26783	\$ 599.895.302	24150	\$ 625.799.236
Entidades "Grupo 5"	4514	\$ 162.977.123	6407	\$ 249.317.045	7611	\$ 276.974.674
Part. Entidades "Grupo	21,13%	37,50%	23,92%	41,56%	31,52%	44,26%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
 ELABORADOS POR: AUTOR.

3.3. Repercusiones en el sector de la construcción y en el PIB 2005 - 2007¹².

A consecuencia de la dinámica que se daba en el financiamiento de créditos hipotecarios desde el año 2005 hasta finales del 2006, la confianza en el sistema financiero se mantuvo y continuaron proporcionando estos tipos de préstamos, lo que se evidencia en la tabla 15, donde desde el período antes mencionado se muestra una tendencia creciente para el ofrecimiento de estos recursos monetarios, siendo en el 2005 el total de todas las colocaciones alcance un monto de \$9.146 millones pasando en el 2007 a ser \$8.202 millones, mientras que el crédito de vivienda del “Grupo 5” pasó de alrededor \$163 millones a \$277 millones desde el 2005 al 2007, siendo estos casi la mitad de las colocaciones de este tipo del sistema financiero bancario que prestó en la forma de créditos hipotecarios para el periodo antes mencionado cifras desde casi \$435 millones a \$625 millones respectivamente.

¹² Se toma como referencia estudio realizado por Dpto. de Estudios Económicos-Estadísticos del BPE S.A., análisis 1994 hasta 2008.

La eficacia de estas instituciones; tanto de todas las que conforman el sistema financiero como las del “Grupo 5”; en su tendencia de participación de los créditos hipotecarios respecto del total de los financiamientos se refleja que es creciente, que para el periodo antes citado los de las instituciones financieras pasaron de ser del 4.75% al 7.63%% mientras que los del grupo se trasladaron del 1.78% al 3.38%.

TABLA 15.- EVOLUCIÓN DE COLOCACIONES, POR CRÉDITOS DE VIVIENDA Y POR EL TOTAL DEL SISTEMA FINANCIERO 2005 -

Tipo de entidad ->	Ent. Sistema financiero	Ent. Grupo 5	Total de créditos	total créditos Vivienda Grupo 5 /Total de crédito	Total créd.Vivienda /Total de créditos
Años	Vivienda Monto	Vivienda Monto	Monto		
2005	\$ 434.576.604	\$ 162.977.123	\$ 9.146.075.895	4,75%	1,78%
2006	\$ 599.895.302	\$ 249.317.045	\$ 9.674.263.702	6,20%	2,58%
2007	\$ 625.799.236	\$ 276.974.674	\$ 8.202.518.982	7,63%	3,38%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Por tanto, luego del análisis realizado en los párrafos anteriores es importante examinar la situación del sector de la construcción en el periodo 2005 – 2007; para así poder verificar el impacto de este tipo de financiamiento en la rama de la economía anteriormente citada.

La construcción ha contribuido de gran manera al crecimiento económico, así también a la generación del empleo en Ecuador, por medio de la interrelación con muchos de los sectores económicos, así también por la participación de las empresas privadas que se dedican a la construcción de edificios, vivienda, carreteras, etc., el gobierno de igual manera contribuye de manera directa a este sector a través de la inversión que realiza en obras públicas, viales, de recreación, etc.

Como antecedentes, mediante la tabla 16, se puede mencionar que luego de una coyuntura recesiva suscitada a finales de la década de los noventa, que trajo como consecuencia el congelamiento de los depósitos en el sistema financiero; así también la fuga de capitales, el sector pudo reactivarse incrementándose en un 18.31% para el año 2000, esto debido en gran medida por la adopción de la dolarización que redujo proporcionalmente la incertidumbre que generaba las constantes devaluaciones del sucre, que además se transmitió en confianza para invertir a mediano y largo plazo en la actividad constructora.

TABLA 16.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 1994-2004

Años	Miles de \$ de	Tasa de Crecimiento
	2000 Construcción	
1994	1.216.892	6,97%
1995	1.222.076	0,43%
1996	1.237.722	1,28%
1997	1.271.000	2,69%
1998	1.268.418	-0,20%
1999	952.443	-24,91%
2000	1.126.869	18,31%
2001	1.348.759	19,69%
2002	1.618.939	20,03%
2003	1.608.353	-0,65%
2004	1.673.003	4,02%

FUENTE: BOLETÍN DEL BANCO CENTRAL
ELABORADO POR AUTOR.

Ya en el nuevo milenio y estando próximo el año 2001, se apreció un crecimiento superior al año anterior a razón del 19.69% como consecuencia del inicio de la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP). Para el año 2002 se evidenció un mayor incremento desde 1994 hasta 2001 ubicando en 20.03%, el cual se debió a la gran demanda de materiales de construcción para el OCP, y a las actividades derivadas de la explotación petrolera como la construcción de pozos petroleros en los bloques ubicados en la región amazónica, pero en el año 2003 se caracterizó por un debilitamiento del sector

demostrando una cifra decreciente alrededor de un 0.65%, que se debió claramente al encarecimiento de los suministros de construcción importados como son el caso del hierro y acero, que son realmente esenciales para la edificación de grandes estructuras, en cambio en el 2004 se evidenció un crecimiento del 4.02% cifra favorable con respecto a lo obtenido en el año anterior por este sector.

TABLA 17.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2005 - 2007

Años	Miles de \$ de 2000	Tasa de Crecimiento
	Construcción	
2005	1.795.966	7,35%
2006	1.863.590	3,77%
2007	1.865.553	0,11%

FUENTE: BOLETÍN DEL BANCO CENTRAL A JUNIO 2011
ELABORADO POR AUTOR

A partir de ese año, es decir desde 2005 hasta 2007, según la tabla 17, se registraron tasas de crecimiento que fluctuaron entre 7.35%, 3.77%, y 0.11% respectivamente, esto evidentemente a la expansión de la oferta habitacional en el Ecuador que todavía no puede cubrir el déficit de vivienda existente en los tiempos actuales; en el año 2007 se

constata la contracción del sector que en su valor agregado arrojó cifras a razón del 7%, además que el empleo en esta rama de la economía se redujo en más del 3%, resultado del debilitamiento de la confianza empresarial en el sector, desaceleración en la cartera de vivienda debido a la incertidumbre en el sistema financiero, como también por la poca inversión realizada por parte del gobierno que no representó ni el 25% de ejecución según el Presupuesto General del Estado de ese año.

Impactos del sector de la construcción el PIB:

GRÁFICA 9.- EVOLUCIÓN DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO DEL ECUADOR 2005 -



FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADO POR: AUTOR.

Antes de analizar la aportación del sector de la construcción al Producto Interno Bruto de Ecuador, se examinará la evolución durante los años 2005 - 2007 de este indicador macroeconómico; el cual ha demostrado cifras alentadoras, con una tendencia creciente; pasando así durante el período que se observa en el gráfico 9, de \$20.965.934 millones en 2005 a \$22.409.653 millones en el 2007, es decir sin duda alguna las vicisitudes del milenio pasado, en la década del 90 donde se produjo la crisis del sistema financiero en el país, y la confianza de los agentes económicos se encontraba mermada, se encuentran en su mayoría superadas con la aplicación del nuevo esquema denominado “Dolarización”.

Se menciona de manera especial el año 2004 donde este agregado macroeconómico alcanzó una tasa del 8.82%, causado principalmente por la recuperación de algunos sectores de la nación, así también por la contribución de la industria petrolera con el funcionamiento del OCP, y por los precios elevados del barril de petróleo en ese año. En el año 2005 el crecimiento fue apenas del 5.74%.

Sin embargo como se puede apreciar en la tabla 18; la tendencia del PIB durante el período 2006 – 2007 es creciente con tasas de variación que son de 4.75%, 2.04% respectivamente; de manera general el PIB ha crecido en promedio a una tasa del 4,18% durante el período 2005 – 2007.

TABLA 18.- EVOLUCIÓN DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO 2005 – 2007

Producto Interno Bruto	
Años	Tasa de Crecimiento
2005	5,74%
2006	4,75%
2007	2,04%

FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADOS POR: AUTOR.

Por consiguiente luego de analizado como se ha venido efectuando en términos monetarios y porcentuales el crecimiento del PIB, se estudiará mediante la tabla 19; lo referente al aporte del sector de la construcción a este indicador; demostrando este una dinámica muy alentadora, cabe recordar que la construcción forma parte de los llamados indicadores adelantados¹³ que tienden a prever lo movimientos del ciclo económico; ya que este sector empieza a decaer meses antes de que la economía

¹³Referencia: Curso de MBA.- Macroeconomía en la Empresa, edición de Peter Navarro

entre en recesión y a vigorizarse varios meses antes de la aparición de una completa recuperación, por tanto a la construcción se la considera como un gran indicador adelantado de la recesión y de la expansión.

TABLA 19.- CRECIMIENTO Y APORTACIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN AL PIB DEL 2005 -2007

Años	Tasa de Crecimiento	Millones de \$ de 2000		Contribución al PIB
		Construcción	PIB	
2005	7,35%	1.795.966	20.965.934	8,57%
2006	3,77%	1.863.590	21.962.131	8,49%
2007	0,11%	1.865.553	22.409.653	8,32%

FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADO POR: AUTOR.

Para el periodo comprendido entre los años 2005 – 2007; se constata un crecimiento promedio del sector antes mencionado de un 3.74 %, evidenciándose lo representado en el grafico 10.

Si se realiza una comparación con el mismo periodo de tiempo acerca del crecimiento promedio del PIB y del sector de la construcción se evidencia que la evolución del primero es más dinámico que del segundo, ya que crecen a tasas de 4.18% y 3.74% respectivamente.

GRÁFICA 10.- EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN PORCENTUAL DE LA CONSTRUCCIÓN AL PIB 2004-2010.



FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADO POR: AUTOR.

Sumario 4. El crédito hipotecario en la actualidad.

- ✚ 4.1. La banca ecuatoriana: evolución de los créditos de consumo, microcréditos impulsados a a través de las diferentes instituciones financieras (Grupo 5) período de análisis: 2008 – 2010.
- ✚ 4.2. La banca hipotecaria: evolución de los créditos hipotecarios impulsados a través de las diferentes instituciones financieras, (Grupo 5) período de análisis: 2008 – 2010.
- ✚ 4.3. Repercusiones en el sector de la construcción y en el PIB 2008 – 2010.

4.1. La banca ecuatoriana: evolución de los créditos de consumo, microcréditos impulsados a a través de las diferentes instituciones financieras (Grupo 5) período de análisis: 2008 – 2010.

Como se examinó en el tercer sumario, es importante el rol que desempeñan estas instituciones financieras del “Grupo 5” en el sector

bancario, ya que sus decisiones de alguna u otra forma inciden de manera positiva o negativa en la economía ecuatoriana, por tanto se analizará la segunda parte de la evolución de los créditos otorgados por este grupo en el período comprendido desde 2008 hasta 2010.

En lo que respecta al financiamiento para el consumo que se demuestra en la tabla 20, que desde el 2008 al 2010 las colocaciones por este rubro pasaron de alrededor de \$1043 millones a \$1199 millones es decir un incremento de un 14.98% donde principalmente se concentra en el Banco de Guayaquil con montos que fluctúan entre los \$341 millones y \$485 millones, seguido por el Banco Pichincha, ambos casos para el período antes mencionado.

Si se analiza por el número de operaciones que se colocaron en esta etapa, comprenden entre 688114 y 651258 respectivamente, a pesar de que redujeron en cantidad, el monto en dólares colocado es superior al del 2008.

TABLA 20.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS COMERCIALES POR ENTIDAD FINANCIERA (5) 2008 - 2010

Año	2008		2009		2010	
Tipo de Crédito	Consumo		Consumo		Consumo	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP BOLIVARIANO	2750	\$ 11.647.871	3936	\$ 29.974.841	6017	\$ 69.202.832
BP GUAYAQUIL	185862	\$ 361.787.341	233966	\$ 341.792.827	308670	\$ 485.404.981
BP PACIFICO	3451	\$ 6.303.879	4234	\$ 3.869.215	1949	\$ 2.909.896
BP PICHINCHA	279324	\$ 433.639.619	120033	\$ 192.947.631	143191	\$ 412.807.115
BP PRODUBANCO	216727	\$ 230.136.505	214558	\$ 221.792.018	191431	\$ 229.558.728
Total	688114	\$ 1.043.515.215	576727	\$ 790.376.532	651258	\$ 1.199.883.552

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Mientras que en el microcrédito no se presentaron cifras monetarias semejantes como en los financiamientos de consumo; ya que pasó de casi \$329 millones a \$510 para el período 2008 – 2010; pero su crecimiento es muy significativo ya que fue del 55.10% en el ciclo antes señalado, como se muestra en la tabla 21; aunque cabe señalar que este se concentra en gran proporción en el Banco Pichincha ya que sus colocaciones promedio en este rubro es de un 98.88%.

Por tanto se demuestra que en las demás entidades del “Grupo 5”; su cartera crediticia no se enfoca de gran manera en este tipo de préstamos ya que en promedio representan un 1.12% en los años

antes expuestos, cabe indicar que el Banco Bolivariano no participa para este tipo de financiamiento.

TABLA 2.1.- EVOLUCIÓN DE LOS MICROCRÉDITOS POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2008 - 2010

Año	2008		2009		2010	
Tipo de Crédito	Microcredito		Microcredito		Microcredito	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP GUA Y AQUIL	0	\$ -	1	\$ 22.500	28	\$ 85.840
BP PACIFICO	104	\$ 695.097	94	\$ 189.332	49	\$ 168.588
BP PICHINCHA	84048	\$ 324.310.881	79778	\$ 351.615.918	198,019	\$ 505.527.163
BP PRODUBANCO	530	\$ 3.509.844	751	\$ 4.439.085	654	\$ 3.733.882
Total	84682	\$ 328.515.822	80624	\$ 356.266.835	929,019	\$ 509.515.473

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Sin embargo; la tendencia más representativa desde el 2008 al 2010 se muestra en las colocaciones comerciales, ya que el total de estas en el grupo antes mencionado pasó de \$6168 millones a \$7119 millones revelando así un incremento del 15.42%, donde principalmente lo lideran entidades como Banco Pichincha que en promedio colocó \$1967 millones seguido por Produbanco con \$1771 millones y muy por detrás

se posesiona el Banco Bolivariano con \$1497 millones, lo cual consta en la tabla 22.

TABLA 22.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS COMERCIALES POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2008 - 2010

Año	2008		2009		2010	
Tipo de Crédito	Comercial		Comercial		Comercial	
INSTITUCIONES	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto	No. Op.	Monto
BP BOLIVARIANO	282991	\$ 1.424.620.242	276032	\$ 1.522.865.973	289980	\$ 1.543.860.767
BP GUAYAQUIL	37084	\$ 688.983.398	37566	\$ 647.724.259	40367	\$ 1.018.839.649
BP PACIFICO	8103	\$ 303.332.113	8518	\$ 296.514.859	5557	\$ 458.344.573
BP PICHINCHA	73108	\$ 2.167.079.328	56505	\$ 1.729.601.714	64869	\$ 2.004.807.020
BP PRODUBANCO	62370	\$ 1.584.048.447	65416	\$ 1.637.433.351	90298	\$ 2.093.156.093
Total	463656	\$ 6.168.063.528	444037	\$ 5.834.140.156	491071	\$ 7.119.008.102

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

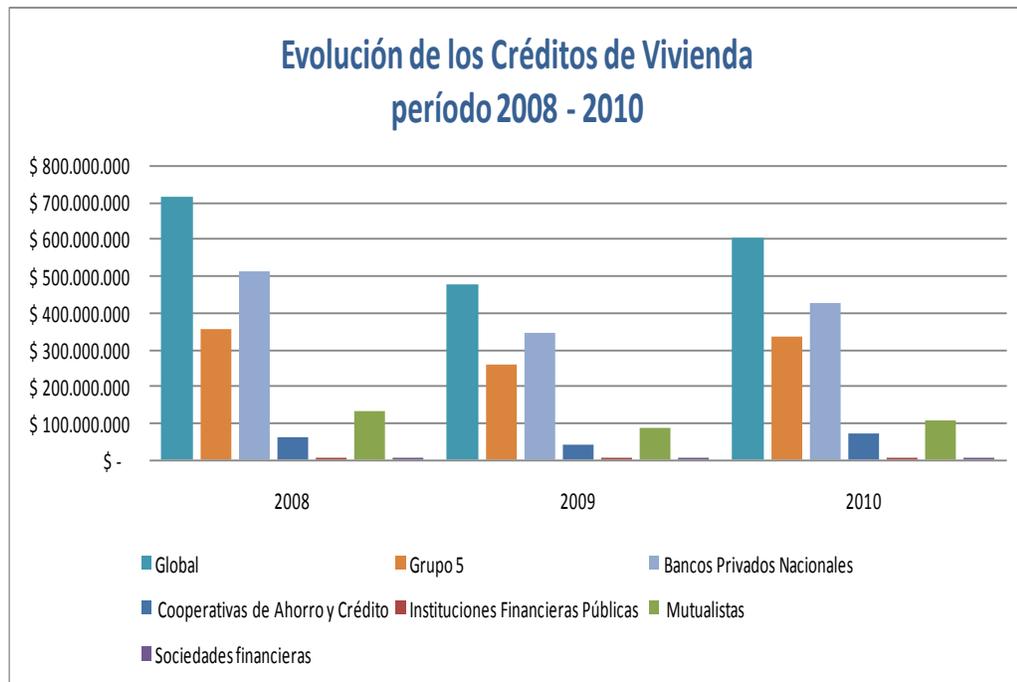
4.2. La banca hipotecaria: evolución de los créditos hipotecarios impulsados a través de las diferentes instituciones financieras, (Grupo 5) período de análisis: 2008 – 2010.

Luego de realizado un breve análisis de los financiamientos de consumo, microcrédito y comercial, se analizará la tendencia actual de los préstamos hipotecarios, el cual es el tema propuesto para estudio en este trabajo, se toma como período de análisis desde el 2008 hasta el 2010. Se puede mencionar de manera general que este financiamiento tuvo un pequeño decrecimiento del 26% en el 2009 sin embargo en el 2010 logró sobrellevar el panorama anterior alcanzando un crecimiento del 28% igual que en 2008.

Si se analiza el sistema bancario ecuatoriano podríamos mencionar que los financiamientos hipotecarios se concentran en el “Grupo 5” ya que como se observa en el gráfico 11, representan en promedio para el período antes enunciado más del 50% de las colocaciones totales por este rubro en el sector financiero.

Mientras que del rubro de los bancos nacionales son en promedio el 74.47%; es decir ocupan casi las tres cuartas partes en los créditos hipotecarios del sistema bancario ecuatoriano, para este gráfico se tomó las entidades financieras que se observan en la tabla 23.

GRÁFICO 11.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO 2008 - 2010.



FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

TABLA 23.- ENTIDADES FINANCIERAS QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO

Mutualistas	Instituciones Financieras Pùblicas	Sociedades Financieras	Bancos Privados Nacionales		Cooperativas			
			BP AMAZONAS	BP LITORAL	COOP 11 DE JUNIO	COOP CACPE PASTAZA	COOP COTOCOLLAO	COOP OSCUS
MUT AMBATO	BEDE	SF CONSULCREDITO	BP AUUSTRO	BP LOJA	COOP 15 DE ABRIL	COOP CACPECO	COOP EL SAGRARIO	COOP PABLO MUÑOZ VEGA
MUT AZUAY	BEV	SF DINERS CLUB	BP BOLIVARIANO	BP MACHALA	COOP 23 DE JULIO	COOP CALCETA	COOP FINANCOOP	COOP PADRE JULIAN LORENTE
MUT IMBABURA	BNF	SF FIDASA	BP CAPITAL	BP PACIFICO	COOP 29 DE OCTUBRE	COOP CAMARA DE COMERCIO DE AMBATO	COOP GUARANDA	COOP RIOBAMBA
MUT PICHINGHA	CFN	SF FIRESA	BP COFIEC	BP PICHINGHA	COOP 9 DE OCTUBRE	COOP CHONE	COOP JARDIN AZUAYO	COOP SAN FRANCISCO
	IECE	SF GLOBAL	BP COMERCIAL DE MANABI	BP PROCREDIT	COOP ALIANZA DEL VALLE	COOP CODESARROLLO	COOP JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA	COOP SAN FRANCISCO DE ASIS
		SF INTERAMERICANA	BP DELBANK	BP PRODUBANCO	COOP ANDALUCIA	COOP COMERCIO	COOP LA DOLOROSA	COOP SAN JOSE
		SF LEASINGCORP	BP FINCA	BP PROMERICA	COOP ATUNTAQUI	COOP COOPAD	COOP MEGO	COOP SAN PEDRO DE TABOADA LTDA.
		SF PROINCO	BP GENERAL RUMIÑAHUI	BP SOLIDARIO	COOP CACPE BIBLIAN	COOP COOPCCP	COOP MUSHUC RUNA LTDA.	COOP SANTA ANA
		SF UNIFINSA	BP GUAYAQUIL	BP SUDAMERICANO	COOP CACPE LOJA LTDA.	COOP COOPROGRESO	COOP NACIONAL	COOP SANTA ROSA
		SF VAZCORP	BP INTERNACIONAL	BP TERRITORIAL				COOP TULCAN
			BP UNIBANCO					

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

En la tabla anterior se tomó en consideración alrededor de 40 Cooperativas de Ahorro y Crédito, 23 Bancos Privados Nacionales (entre estos el “Grupo 5”), un promedio de 5 Mutualistas, una media de 11 Sociedades Financieras, y 5 Instituciones Públicas. El panorama de manera general para este financiamiento durante el período desde 2005 hasta 2010, el cual se muestra en la tabla 24, posee una tendencia creciente irregular que pasó de presentar tasas del 38.04% a 26.29% desde 2006 al 2010 respectivamente, sin embargo para el “Grupo 5” las porcentajes son menos relativos ya que de 52.98% pasó a 27.75% para el mismo horizonte de años antes mencionados, las cifras mostradas en este párrafo son respecto del año anterior. En cambio en términos monetarios en promedio para este espacio de tiempo de cinco años, el sistema financiero ha colocado en la forma de créditos hipotecarios cerca de \$693 millones de los cuales casi \$476 millones corresponden al rubro de Bancos Privados Nacionales, y de este alrededor de \$328 millones por parte del “Grupo 5”, también se observa en esta tabla, rubros importantes como de las Mutualistas que en promedio colocaron cerca de \$131 millones; como también de Cooperativas de Ahorro y Crédito aproximadamente con \$73 millones.

TABLA 24.- EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA EN EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO
2005 - 2010

Tipo de Entidad	Vivienda	Promedio de Colocaciones 2005 - 2010						
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2010	
Bancos Privados Nacionales	\$ 259.582.756	\$ 402.956.262	\$ 430.684.255	\$ 514.613.365	\$ 346.791.711	\$ 425.128.637	\$ 425.128.637	\$ 475.951.397
Cooperativas de Ahorro y Crédito	\$ 63.286.515	\$ 61.784.666	\$ 63.098.106	\$ 64.959.523	\$ 40.844.624	\$ 73.231.478	\$ 73.231.478	\$ 73.440.982
Instituciones Financieras Públicas	\$ 671.930	\$ 13.790.861	\$ 6.688.823	\$ 1.283.271	\$ 2.977.031	\$ 1.249.133	\$ 1.249.133	\$ 5.332.210
Mutualistas	\$ 97.864.680	\$ 110.323.538	\$ 120.518.843	\$ 132.868.020	\$ 87.190.598	\$ 105.932.023	\$ 105.932.023	\$ 130.939.540
Sociedades financieras	\$ 13.170.723	\$ 11.039.975	\$ 4.809.209	\$ 4.078.148	\$ 1.971.909	\$ 345.391	\$ 345.391	\$ 7.083.071
"Grupo 5"	\$ 162.977.123	\$ 249.317.045	\$ 276.974.674	\$ 354.059.590	\$ 262.544.222	\$ 335.406.281	\$ 335.406.281	\$ 328.255.787
Global	\$ 434.576.604	\$ 599.895.302	\$ 625.799.236	\$ 717.802.327	\$ 479.775.873	\$ 605.886.662	\$ 605.886.662	\$ 692.747.201

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

Es importante mencionar que durante este lustro que se está analizando el año donde se colocó más recursos monetarios a través de los créditos hipotecarios fue en el 2008 con un monto de \$ 717.802.327 cifra récord en este espacio de tiempo, que se vio contrastada en el 2009; no en gran medida por las decisiones de los ofertantes de crédito sino por el panorama internacional que se vivía en ese entonces; donde la crisis “Subprime” pasó factura a muchos agentes económicos entre estos las familias mermando sus ingresos en la forma de remesas que por tanto al tener una expectativa de incertidumbre no decidieron endeudarse en estos préstamos, en conclusión la cifra lograda en ese año fue casi de \$480 millones, sin embargo ya en el 2010 la confianza en los agentes económicos se recuperó colocándose en aproximadamente \$693 millones, con corte al 30 de septiembre del 2011 se muestra en SBS¹⁴ que los financiamientos hipotecarios han sido cerca de \$458 millones, cifra considerable ya que aún falta tres meses para culminar el año antes mencionado.

¹⁴ Superintendencia de Bancos y Seguros

Es prescindible destacar, la participación entidades financieras como Banco del Pacífico en los créditos hipotecarios donde en los últimos tres años, es decir desde 2008 hasta 2010; su intervención ha mejorado significativamente pasando de aportar un 12.93% a un 25.05% ocupando el segundo en “Grupo 5”. Sin embargo este tipo de financiamiento mayoritariamente se concentra en Banco Pichincha donde su aportación, en el mismo espacio de tiempo ha pasado de ser un 57.24% a un 47.22%, posesionándose en primer lugar, mientras que el Banco de Guayaquil se ubica en un tercero lugar con un porcentaje que osciló desde un 15.67% a 13.92% en el mismo ciclo que los anteriores; como se puede observar en la tabla 25 a continuación mostrada.

TABLA 25.- EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE VIVIENDA POR ENTIDAD FINANCIERA (5)
2005 - 2010

Año	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Tipo de Crédito	2005	2006	2007	2008	2009	2010
INSTITUCIONES	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto	Monto
BOLIVARIANO	7,36%	9,75%	9,56%	7,13%	8,99%	7,41%
GUAYAQUIL	4,63%	5,99%	13,14%	15,67%	15,25%	13,92%
BP PACIFICO	23,62%	15,31%	8,88%	12,93%	9,45%	25,05%
BP PICHINCHA	49,66%	58,73%	59,20%	57,24%	56,81%	47,22%
PRODUBANCO	14,74%	10,22%	9,22%	7,02%	9,50%	6,40%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

FUENTE: SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS (ANUAL)
ELABORADOS POR: AUTOR.

4.3. Repercusiones en el sector de la construcción y en el PIB 2008 - 2010¹⁵.

En base a la dinámica observada en los créditos hipotecarios, en el sector de la construcción como en el PIB en el periodo desde 2005 hasta 2007; es importante analizar las tendencias suscitadas para el período 2008 – 2010, con el fin de verificar si se mantiene la misma tendencia que el período predecesor o en su efecto si es que esta ha cambiado.

En este subtema se efectuará un estudio más detallado del sector de la construcción desagregándolo en todos sus componentes durante el período 2008 – 2009¹⁶, en primera instancia se puede iniciar examinando las características de este sector secundario, el que principalmente está destinado a la satisfacción y reducción del déficit habitacional existente en el país, teniendo en cuenta las normas

¹⁵ Referencia : estudio Construcción BPE 2011, período de análisis del 2009 hasta 2010

¹⁶ Para el año 2010 el INEC aún no ha publicado la Encuesta Anual de Edificaciones (Permisos de la Construcción), por tanto no se pudo realizar el estudio hasta esa fecha.

establecidas en la NEC¹⁷, por tanto los propósitos que se orienta la construcción ecuatoriana son residencial, no residencial y mixta.

Es así entonces, como consta en la tabla 26, que del total de los permisos otorgados para la construcción durante el periodo antes señalado corresponden al *propósito de la construcción: Residencial* ya que en promedio se dieron 33346 seguido con un brecha grande los *No Residenciales* con 2082, quedando a la cola las construcciones *Mixtas y Otras* que en conjunto fueron 1317.

Si se observa la participación de cada uno de los propósitos de la construcción se puede decir que desde el período de 2008 hasta 2009, los residenciales pasaron del 91.29% al 90.27%; siendo siempre superior al 90% con respecto del total, dentro de este rubro prevalecen los permisos para las residencias de una familia que arrojó en promedio un porcentaje del 84.84%, mientras que los rubros de residencias para dos, tres o más familias su participación osciló del 5.77% al 9%.

¹⁷ Norma Ecuatoriana de Construcción

En cambio, para los propósitos no residenciales su participación pasó del 5.48% al 5.83%, siendo representativo dentro de este rubro los destinados a edificaciones comerciales que en promedio fueron del 71.45% seguido de los industriales que fluctuaron entre el 10.58% al 12.51%; mientras que los dos últimos propósitos los denominados mixtos y otros su implicación porcentual grupal fue en promedio del 3.57%.

El total de los propósitos de la construcción pasó de un total de 34653 a 38835, con un crecimiento del 12.07% durante el periodo 2008 - 2009, donde los residenciales, no residenciales, mixtos y otros propósitos crecieron 10.82%, 19.11%, 30.10% 17.02% respectivamente, cabe indicar que a pesar que el mixto fue el que se desarrolló en mayor proporción su implicación en el conglomerado general no es tan significativo.

TABLA 26.- PERMISOS PARA EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
2008 - 2009

Propósito de la Construcción	2008		2009		Crecimiento (respecto al 2008)
	Números de permisos	Participación por rubro	Números de permisos	Participación por rubro	
Residencial	31634	91,29%	35057	90,27%	10,82%
Residencial para una familia	27505	86,95%	29003	82,73%	5,45%
Residencial para dos familias	2303	7,28%	3156	9,00%	37,04%
Residencial para tres o más	1826	5,77%	2898	8,27%	58,71%
No Residencial	1900	5,48%	2263	5,83%	19,11%
Comercial	1350	71,05%	1626	71,85%	20,44%
Industrial	201	10,58%	283	12,51%	40,80%
Edificio Administrativo (público)	42	2,21%	43	1,90%	2,38%
Educación	83	4,37%	64	2,83%	-22,89%
Particular	81		57	2,52%	
Pública	2		7	0,31%	
Cultura	10	0,53%	12	0,53%	20,00%
Complejos Recreacionales	44	2,32%	36	1,59%	-18,18%
Hospitales y Clínicas	37	1,95%	37	1,63%	0,00%
Particular	37		33	1,46%	
Pública	0		4	0,18%	
Transporte y Comunicaciones	32	1,68%	22	0,97%	-31,25%
Iglesias, Templos, Conventos	101	5,32%	140	6,19%	38,61%
Mixta	931	2,69%	1295	3,33%	39,10%
Otros	188	0,54%	220	0,57%	17,02%
Total del Sector	34653	100,00%	38835	100,00%	12,07%

FUENTE: INEC // ENCUESTA DE EDIFICACIONES 2008 Y 2009
ELABORADO POR AUTOR.

De igual manera, si se lo inspecciona en términos monetarios estos propósitos, como consta en la tabla 27, durante el periodo comprendido desde 2008 hasta 2009 se observa que el sector de manera general pasó de alrededor \$1371 millones a casi \$2043 millones, contribuyendo

mayoritariamente los residenciales que en promedio su monto fue de \$129 y su participación del 75.58%, muy por detrás los no residenciales que su cuantía osciló entre \$265 y \$324 millones, mientras el monto de los mixtos y otros en promedio fue de casi \$118 millones.

TABLA 27.- VALOR DECLARADO EN LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR PROPÓSITO DE LA CONSTRUCCIÓN. 2008 - 2009

Propósito de la Construcción	2008		2009		Crecimiento (respecto al 2008)
	Monto en dólares	Participación por rubro	Monto en dólares	Participación por rubro	
Residencial	1.011.829.011	74%	1.576.018.419	77,15%	55,76%
Residencial para una familia	545.733.568	53,94%	772.346.110	49,01%	41,52%
Residencial para dos familias	137.103.006	13,55%	199.114.522	12,63%	45,23%
Residencial para tres o más familias	328.992.437	32,51%	604.557.787	38,36%	83,76%
No Residencial	264.683.531	19%	323.850.363	15,85%	22,35%
Comercial	181.154.023	68,44%	220.855.611	68,20%	21,92%
Industrial	25.206.696	9,52%	38.428.306	11,87%	52,45%
Edificio Administrativo (público)	5.444.821	2,06%	12.611.083	3,89%	131,62%
Educación:	28.673.610	10,83%	21.022.527	6,49%	-26,68%
Particular	26.858.054		19.382.047		-27,84%
Pública	1.815.556		1.640.480		-9,64%
Cultura	721.700	0,27%	3.051.405	0,94%	322,81%
Complejos Recreacionales	5.939.765	2,24%	9.860.138	3,04%	66,00%
Hospitales y Clínicas	10.729.543	4,05%	8.112.749	2,51%	-24,39%
Particular	10.729.543		6.191.544		-42,29%
Pública			1.921.205		
Transporte y Comunicaciones	1.138.095	0,43%	1.180.442	0,36%	3,72%
Iglesias, Templos, Conventos	5.675.278	2,14%	8.728.102	2,70%	53,79%
Mixta	77.283.108	6%	123.380.501	6,04%	59,65%
Otros	17.247.203	1%	19.458.643	0,95%	12,82%
Total del Sector	1.371.042.853	100%	2.042.707.926	100,00%	48,99%

FUENTE: INEC // ENCUESTA DE EDIFICACIONES 2008 Y 2009
ELABORADO POR AUTOR.

Como se puede observar notar mediante la tabla 28 y el gráfico 12, es en la región sierra donde en promedio se ejecutan más permisos para la construcción ya que su cifra fue de 17541, aunque no muy lejana se encuentra la región costa con 17236 ambas de manera porcentual ocupan en promedio el 94.65% de los permisos, mientras que la zona de oriente e insular sus autorizaciones son del 1797 y 171 respectivamente y ocupan apenas el 5.35%.

Entre las provincias que se destacan por el promedio de licencias solicitados tenemos a Azuay con 2954, El Oro con 1769, Los Ríos por 1116, Guayas y Pichincha que sobresalen en cada uno de las regiones que pertenecen; solicitando en promedio 8204 y 5940 respectivamente.

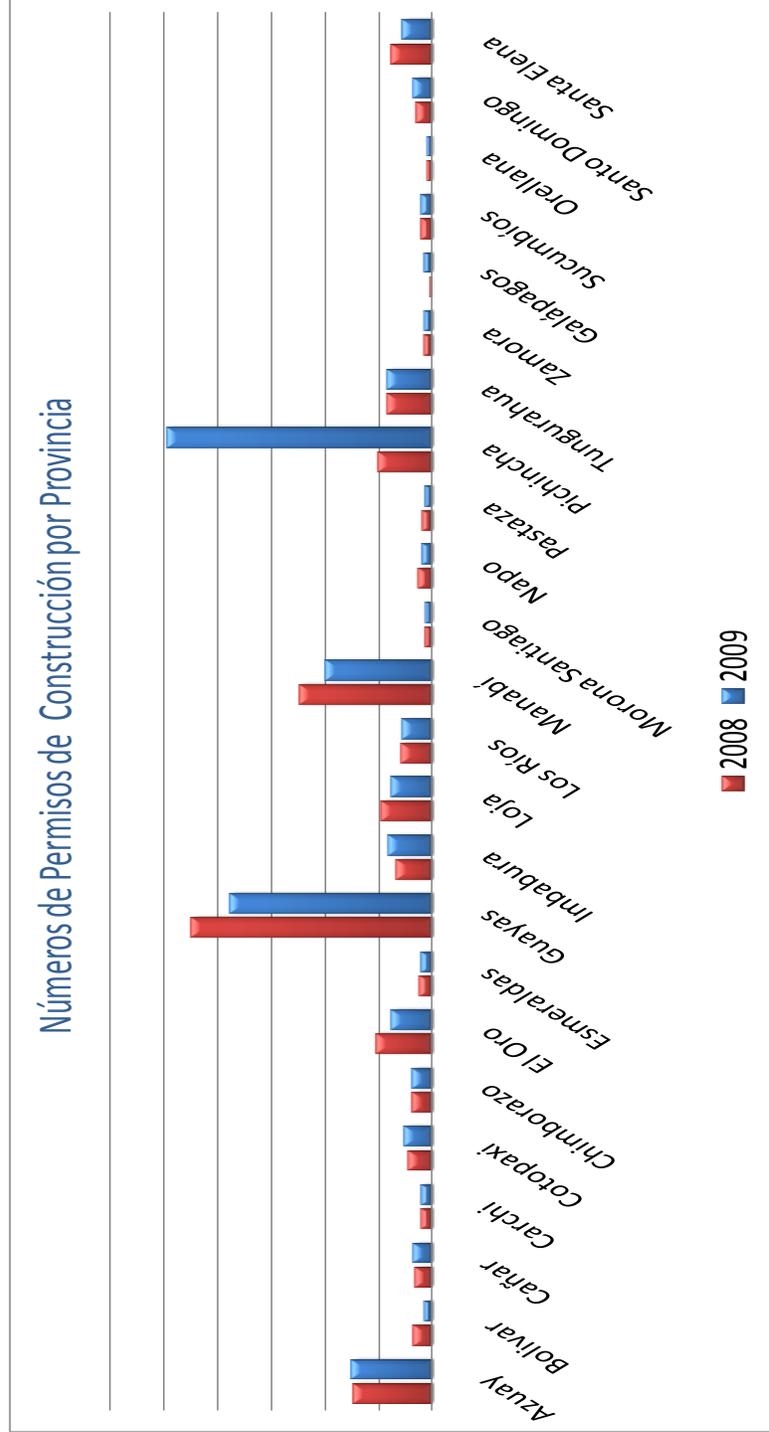
Aunque cabe indicar que para el período 2008 – 2009 de manera general los permisos se incrementaron en 12.07% a pesar de esto si hubieron provincias en las cuales hubo un decrecimiento en la demanda de mencionadas autorizaciones.

TABLA 28.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR PROPÓSITO DE LA
CONSTRUCCIÓN POR PROVINCIA DEL ECUADOR
2008 - 2009

Provincia	2008		2009		Crecimiento (respecto al 2008)
	Números de permisos	Participación por Provincia	Números de permisos	Participación por Provincia	
Azuay	2909	8,39%	2999	7,72%	3,09%
Bolívar	678	1,96%	265	0,68%	-60,91%
Cañar	646	1,86%	715	1,84%	10,68%
Carchi	398	1,15%	373	0,96%	-6,28%
Cotopaxi	870	2,51%	1027	2,64%	18,05%
Chimborazo	724	2,09%	741	1,91%	2,35%
El Oro	2063	5,95%	1474	3,80%	-28,55%
Esmeraldas	437	1,26%	406	1,05%	-7,09%
Guayas	8918	25,74%	7489	19,28%	-16,02%
Imbabura	1303	3,76%	1601	4,12%	22,87%
Loja	1904	5,49%	1476	3,80%	-22,48%
Los Ríos	1143	3,30%	1088	2,80%	-4,81%
Manabí	4904	14,15%	3940	10,15%	-19,66%
Morona Santiago	256	0,74%	212	0,55%	-17,19%
Napo	494	1,43%	351	0,90%	-28,95%
Pastaza	328	0,95%	243	0,63%	-25,91%
Pichincha	2029	5,86%	9850	25,36%	385,46%
Tungurahua	1646	4,75%	1646	4,24%	0,00%
Zamora	294	0,85%	265	0,68%	-9,86%
Galápagos	74	0,21%	267	0,69%	260,81%
Sucumbíos	404	1,17%	424	1,09%	4,95%
Orellana	162	0,47%	161	0,41%	-0,62%
Santo Domingo	570	1,64%	711	1,83%	24,74%
Santa Elena	1499	4,33%	1111	2,86%	-25,88%
Total	34653	100,00%	38835	100,00%	12,07%

FUENTE: INEC / / ENCUESTA DE EDIFICACIONES 2008 Y 2009
ELABORADO POR AUTOR.

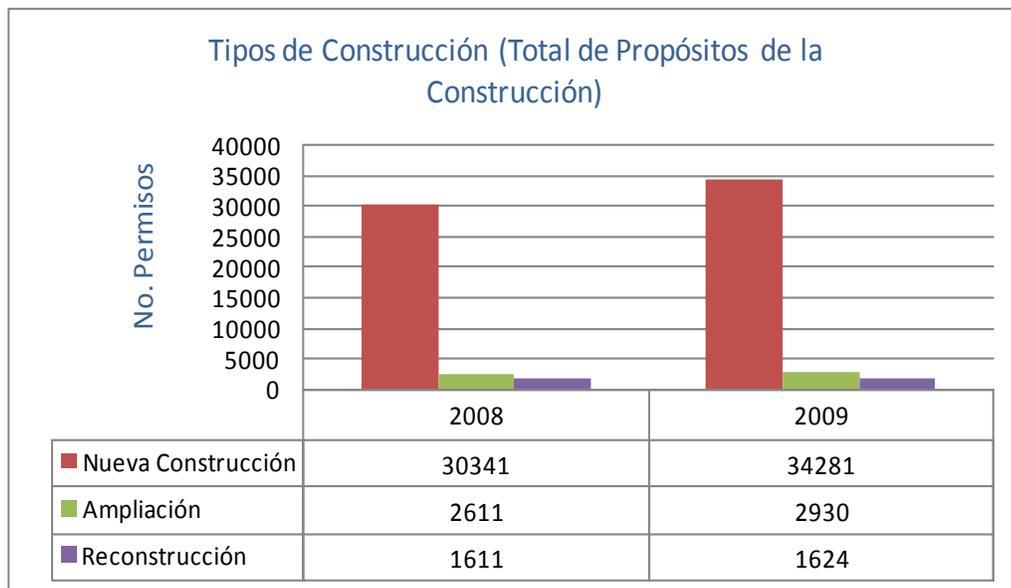
GRÁFICO 12.- NÚMEROS DE PERMISOS APROBADOS POR CADA
 PROVINCIA DEL ECUADOR (2008 – 2009)



FUENTE: INEC / ENCUESTA DE EDIFICACIONES 2009
 ELABORADO POR AUTOR.

Por otro lado tenemos que los tipos de construcción que se enmarcan entre tres tipos: nueva construcción, ampliación, reconstrucción, los cuales se los analizará en dos formas por la distribución porcentual que cada uno de estos tipos de construcción aporta al total de mano de obra nacional, así mismo por el requerimiento en metros cuadrados de los diferentes de clases de construcción al total efectuados en el país, para representar lo anterior a continuación el gráfico 13:

GRÁFICO 13.- EVOLUCIÓN DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN 2008 - 2009



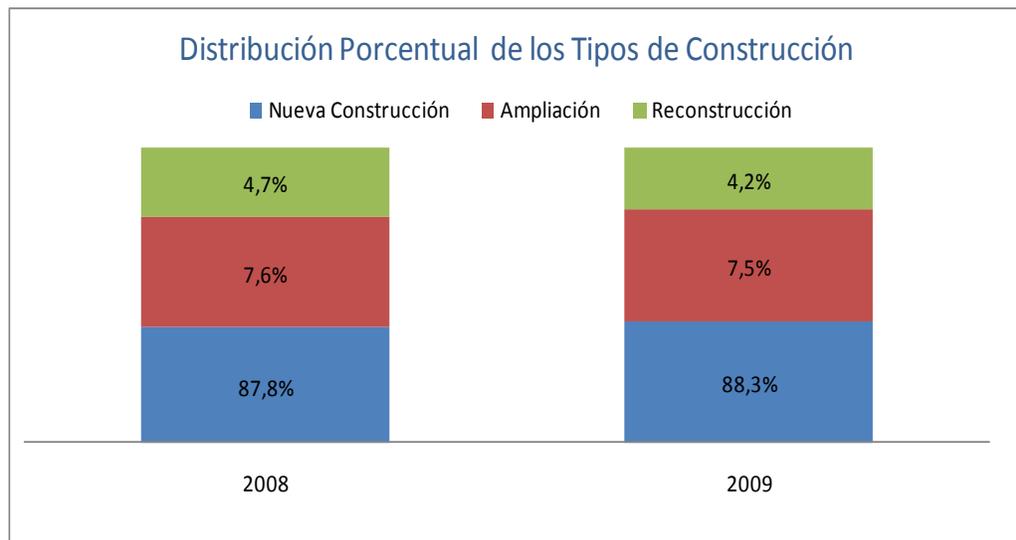
FUENTE: INEC/ ENCUESTA DE EDIFICACIONES 2009
ELABORADO POR: AUTOR.

Se podría mencionar que el sector inmobiliario y de la construcción no se vio tan afectado, a consecuencia de la crisis inmobiliaria originada en USA en el 2007, es así entonces que direccionando las autorizaciones totales de este sector están las requeridas para nuevas construcciones aportando de manera significativa a las edificaciones que se han venido efectuando en el país, que desde 2008 hasta 2009 ha pasado de 30341 a 34281, con un crecimiento de un 12.99%, siendo casi igual de dinámicas las edificaciones que se realizan con el propósito de ampliación y reconstrucción aunque aportan minoritariamente al sector ya que si se lo analiza desde el mismo horizonte antes expuesto; el de ampliación pasó de 2611 a 2930 creciendo en un 12.22%, en cambio el de reconstrucción pasó de 1611 a 1624 incrementándose en apenas 0.81%.

Si se analiza la evolución del aporte de cada uno de los tipos de construcción al total de las edificaciones, representado mediante el gráfico 14; se podría concluir que sin duda alguna que el tipo de nueva construcción es el que más aporta evidenciándose un porcentaje de contribución fijo por encima del 90% seguido el de ampliación que fluctuó entre 7.60% a 7.50% de participación, finalmente el de

reconstrucción que apenas participó del total de los tipos de construcción con un porcentaje de 4.70% a 4.20%, para el período comprendido desde 2008 hasta 2009.

GRÁFICO 14.- EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS TIPOS DE CONSTRUCCIÓN 2008 - 2009



FUENTE: INEC / ENCUESTA DE EDIFICACIONES 2009
ELABORADO POR: AUTOR.

Luego de haber estudiado la rama de la construcción por sus componentes, se examinará a este sector secundario de manera general mediante su evolución y la repercusión que este tiene en el PIB.

El progreso de la construcción en Ecuador, se ha efectuado como consta en la tabla 29, pasando de \$2123 millones a \$2386 millones para el periodo 2008 – 2010, donde su crecimiento respecto al año anterior ha sido de 13.85%, 5.37%, 6.65% en los la fase antes expuesta; a pesar de mantener una tendencia positiva no se ha evidenciado un crecimiento igual al ocurrido en el año de 2002 donde reflejó una tasa del 20.03% principalmente por la construcción del oleoducto de crudos pesados (OCP).

TABLA 29.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
2008 – 2010

Años	Tasa de Crecimiento	Miles de \$ de 2000
		Construcción
2008	13,85%	2.123.902
2009	5,37%	2.238.028
2010	6,65%	2.386.948

FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADO POR: AUTOR.

Mientras que la tendencia que se observa en el PIB es igual que la del sector de la construcción, positiva y creciente, mostrando cifras que van desde los \$24032 millones a \$24983 millones en el período 2008 - 2010, sin embargo su tasa de crecimiento no es igual de

proporcional ya que esta ha presentado cifras de 7.24%, 0.36%, 3.585 en los años antes citados, lo cual consta en la tabla 30.

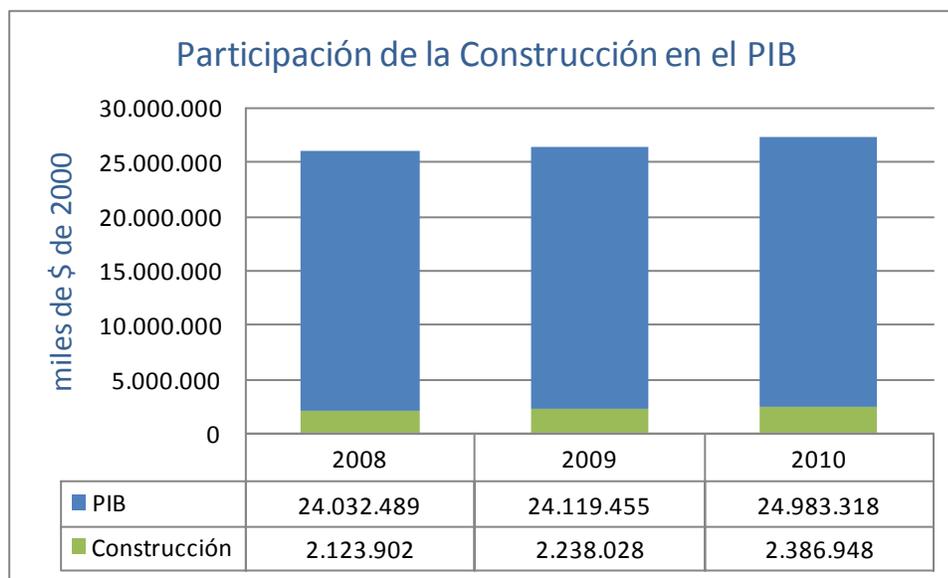
TABLA 30.- EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
2008 – 2010

Años	Miles de \$ de 2000	Tasa de Crecimiento
	PIB	
2008	24.032.489	7,24%
2009	24.119.455	0,36%
2010	24.983.318	3,58%

FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADO POR: AUTOR.

Llegando a la conclusión que el sector de la construcción es más dinámico ya que en promedio ha crecido a un ritmo del 8.62% mientras que el PIB en 3.73% durante el mismo período que los párrafos anteriores, por tanto la contribución de este sector en el PIB, que se muestra en el gráfico 15; ha manifestado cifras tales como 8.84%, 9.38% y 9.55 % para los años 2008, 2009, 2010 respectivamente, es decir se podría concluir que lo que suceda a este sector repercutirá de manera positiva o negativa en la economía ecuatoriana.

GRÁFICO 15.- EVOLUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL PIB
2008 - 2010



FUENTE: BCE/BOLETÍN DE ESTADÍSTICAS MENSUAL/JUNIO 2011
ELABORADO POR: AUTOR.

Sumario 5. Conclusiones y bibliografía.

✚ 5.1. Conclusiones

- ▶ De manera general se podría concluir que el “Grupo 5” posee el poder del mercado en lo que respecta a productos de financiamiento, ya sea para créditos comerciales, consumo, microcréditos, e hipotecario; en promedio han crecido sus colocaciones del 48.93% al 59.39% para el período comprendido desde 2005 hasta 2010.
- ▶ Los financiamientos de consumo, comercial, microcrédito durante el período 2005 – 2010; muestran una tendencia irregular, ya que han crecido en promedio del 14.17%, mientras que los del “Grupo 5” en 16.44%, siendo más dinámicos que todas las entidades que conforman el Sistema Financiero del Ecuador.
- ▶ Las entidades del “Grupo 5” aglutinan la cartera hipotecaria del sistema financiero, ya que durante este lustro en promedio ocupan el 47.12% del mercado, siendo su tasa de crecimiento

mayor al 18.76%; que de las resto de las entidades financieros con apenas 10.04%.

- ▶ En el área de la construcción se demandan principalmente las edificaciones residenciales, en la cual sobresalen las de viviendas que se construyen para una familia.
- ▶ En las autorizaciones no residenciales, se distinguen las construcciones con fines comerciales como también las industriales.
- ▶ Los permisos para las construcciones se consolidan básicamente en la región sierra, aunque no muy detrás se encuentra los que se solicitan en la costa.
- ▶ El sector de la construcción muestra una mayor dinámica de crecimiento que el PIB, siendo esto un signo del ciclo económico que se atraviesa, ya que como se manifestó en sumarios anteriores, la construcción es uno de los principales indicadores adelantados que permitirá determinar en qué etapa del ciclo económico se encuentra un país, ya que este sector demanda por su capacidad de inserción en el mercado mucha mano de

obra y materiales; que a su vez es motivado por los créditos hipotecarios, por los financiamientos que se den para la adquisición de insumos, es decir su efecto en la economía es multiplicador.

- ▶ La oferta crediticia actualmente no es restringida, promoviendo diferentes tipos de financiamientos para este tipo de crédito entre los que sobresalen entidades como Banco del Pacífico con su “Hipoteca 5: Mi Primera Casa”; y el BIESS¹⁸ con su financiamiento de hasta el 100% del bien hipotecario.
- ▶ Se muestra claramente que los créditos hipotecarios propuestos por cada una de las instituciones que conforman el sistema financiero de la economía ecuatoriana y de manera particular las del “Grupo 5”; han repercutido durante el período comprendido desde el año 2005 hasta el año 2010 en el sector de la construcción de manera muy significativa, ya que como se mostró en los permisos que son requeridos para poder realizar las diferentes edificaciones, predominan los residenciales, y principalmente en el tipo de construcción denominado nuevas

¹⁸ Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

construcciones, que a su vez se podría asumir que son por la cimentación de nuevas viviendas.

5.2. Bibliografía

La bibliografía utilizada en esta tesis es la continuación citada:

- ⊕ Banco Central del Ecuador.
- ⊕ Boletín monetario semanal #244 / BCE.
- ⊕ Construcción 2011, estudio realizado por Dpto. de Estudios Económicos-Estadísticos del BPE S.A.
- ⊕ Crisis financiera internacional afectó remesas de Graciela García de Vélez publicado en la revista Cartilla Quincenal enero/noviembre 2010.
- ⊕ Curso de MBA: macroeconomía en la empresa, edición de Peter Navarro.
- ⊕ Diccionario Lexjurídica.
- ⊕ Eumed: Definición de crédito comercial.
- ⊕ Gestipolis: Los créditos financieros.
- ⊕ INEC: Encuesta de Edificaciones 2008 y 2009.
- ⊕ Las crisis de las hipotecas subprime en 2007, curso práctico de Bolsa, Profesor Rafael Romero.

- ⊕ Luis Bonilla: El crédito y sus definiciones.
- ⊕ Página de cajas y bancos.
- ⊕ Superintendencia de Bancos y Seguros.
- ⊕ Wikipedia.