# UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL

## FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS

### MAESTRÍA EN FINANZAS Y PROYECTOS CORPORATIVOS

**TESIS PRESENTADA PARA OPTAR EL GRADO DE MAGÍSTER EN FINANZAS Y PROYECTOS CORPORATIVOS**

# "EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. PERÍODO 2010-2012"

**AUTORA: Ec. María Lourdes Avelino Villón**

**TUTOR: Ing. Mario Vásquez Jiménez**

**GUAYAQUIL – ECUADOR**

**Octubre, 2015**

| | | |
|---|---|---|
| REPOSITORIO NACIONAL EN CIENCIA Y TECNOLOGÍA | | |
| **FICHA DE REGISTRO DE TESIS** | | |
| **TÍTULO Y SUBTÍTULO: "Evolución de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS y su incidencia en el sector de la construcción. Período 2010-2012"** | | |
| **AUTORA:**<br>**Econ. María Lourdes Avelino Villón** | **TUTOR:. Mario Vásquez Jiménez**<br>**REVISORES:** | |
| **INSTITUCIÓN: Universidad de Guayaquil** | **FACULTAD: Ciencias Económicas** | |
| **CARRERA: Maestría en Finanzas y Proyectos Corporativos** | | |
| **FECHA DE PUBLICACIÓN:** | **No. DE PÁGS:**<br>**79** | |
| **TÍTULO OBTENIDO:**<br>**"Economista"** | | |
| **ÁREAS TEMÁTICAS:**<br>**Proyectos Gubernamentales** | | |
| **PALABRAS CLAVE:**<br>**Vivienda – Políticas públicas – Déficit habitacional – Sector de la construcción.** | | |
| **RESUMEN: En la investigación se analizó y cuantificó los créditos otorgados por el BIESS y su incidencia en el sector de la construcción se abordó esencialmente los créditos para la vivienda otorgados por el BIESS, los cuales a más de satisfacer y contribuir a paliar el déficit habitacional en el Ecuador, son de vital importancia para incentivar el sector de la construcción, generando empleo a gran escala y con una mayor inversión nacional e internacional, hacen que Ecuador y dicho sector beneficie positivamente a la población.** | | |
| **No. DE REGISTRO (en base de datos):** | **No. DE CLASIFICACIÓN:** | |
| **DIRECCIÓN URL (tesis en la web):** | | |
| **ADJUNTO PDF:** | ✦ **SÍ** | ☐ **NO** |
| **CONTACTO CON AUTOR/ES** | **Teléfono:**<br>**0986375793** | **E-mail:**<br>eco.mary@hotmail.com |
| **CONTACTO EN LA INSTITUCIÓN:** | **Nombre: Econ. Natalia Andrade Moreira.** | |
| **Facultad de Ciencias Económicas** | **Teléfono: 2293083** | |
| | **E-mail:**<br>nandramo@hotmail.com | |

## INFORME DEL DIRECTOR

*Guayaquil, Octubre 5 del 2015*

*Señora Economista*
***Marina Mero Figueroa***
***Decana de la Facultad de Ciencias Económicas***
*Universidad de Guayaquil*
*Ciudad.-*
*De mi consideración:*

*He estado trabajando con el Econ. María de Lourdes Avelino Villón el proyecto de tesis* **EVOLUCIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL BIESS Y SU INCIDENCIA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. PERÍODO 2010-2012** *para optar por el título de Magister en Finanzas y Proyectos Corporativos.*

*El proyecto cumple las exigencias metodológicas y académicas para ser una investigación de posgrado. Sugiero que la Comisión de Evaluación de Proyectos de Tesis y Trabajos de Investigación de Posgrado la apruebe.*

*Reiterándole mis sentimientos de alta consideración y estima quedo de usted.*

*Atentamente*

*Ing. Mario Vásquez Jiménez*
*Tutor*

# DEDICATORIA

Dedico esta tesis de todo corazón al todopoderoso por guiarme y darme sabiduría, a mis hijas y esposo quienes supieron darme fortaleza y apoyo para seguir adelante, y llegar a un escalón más en mi vida profesional ,así culminar con éxito y ser útil a la sociedad.

# AGRADECIMIENTO

A Dios, mi familia y a mis profesores por haber sabido transmitir sus conocimientos intelectuales, acorde a la época y poder llegar a la meta que me propuse con éxito.

Especialmente a mi Tutor Ing. Mario Vázquez Jiménez por haber dedicado su valioso tiempo y con su sabiduría me supo conducir para llegar a la culminación de esta tesis con éxito.

## ÍNDICE GENERAL

FICHA DE REGISTRO DE TESIS .....II
INFORME DEL DIRECTOR.....III
DEDICATORIA ..... IV
AGRADECIMIENTO ..... V
ÍNDICE GENERAL ..... VI
ÍNDICE DE CUADROS..... VIII
ÍNDICE DE GRÁFICOS ..... IX
INTRODUCCIÓN.....1
CAPÍTULO I.....4
INTRODUCCIÓN.....4
1.1. Evolución del sector de la construcción. .....4
1.1.1. Evolución de la vivienda. .....5
1.1.2. Desarrollo poblacional y habitacional. .....7
1.2. Incidencia de la Banca Pública en el sector de la construcción.....9
1.3. Aporte de la banca privada en el sector de la construcción. .....13
1.4. Análisis comparativo del sector de la construcción internacional y nacional. .....15
1.4.1. Crisis económica y la evolución del sector de la construcción europeo.....16
1.4.2. Crisis económica y la evolución del sector de la construcción en el Ecuador. .....16
1.4.3. Evolución del sector de la construcción de la zona europea.17
1.4.4. Evolución del sector de la construcción en Ecuador.....18
CAPÍTULO II.....21
BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL: FORMACIÓN DEL DIRECTORIO.....21
2.1. Creación del Directorio del BIESS .....21
2.1.1. Principales objetivos.....22

2.1.2. Incidencia del BIESS en los sectores vulnerables .....23
2.1.3. Prohibiciones e inhabilidades .....24
2.1.4. Atribuciones del Directorio.....25
2.2. Organigrama del BIESS .....25
2.3. BIESS en el sector económico y su incidencia en el PIB .....27
2.4. Incidencia del BIESS en el sector de la construcción ecuatoriana .28
CAPÍTULO III.....30
EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS 2010-2012 ....30
3.1. Cartera colocada: Montos y clasificación .....30
3.1.1. Operaciones netas .....31
3.1.2. Valor transferido neto .....33
3.2. Cartera vencida: Morosidad y riesgo .....41
3.2 Sectores beneficiados .....45
3.3. Cartera hipotecaria transferida de la banca privada al BIESS .....48
3.4. Incidencia del BIESS en el sector de la construcción .....49
CAPÍTULO IV .....57
IMPACTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN .....57
4.1. Evolución del sector de la construcción frente al empleo.....57
4.2. Dinamismo del sector de la construcción frente a los salarios .....60
4.3. El sector de la construcción y el Presupuesto General del Estado 63
Capítulo V.....69
Conclusiones y Recomendaciones .....69
5.1. Conclusiones: .....69
5.2. Recomendaciones: .....73
5.3 Bibliografía:……..….76

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Evolución del sector de la construcción.....5
Cuadro 2: Evolución de los créditos hipotecarios por servicio del BIEES.10
Cuadro 3: Préstamos hipotecarios 2010-2012.....14
Cuadro 4: Organigrama del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.....26
Cuadro 5: Producción del Ecuador 2010 - 2012. .....27
Cuadro 6: Evolución del PIB con relación a los servicios hipotecarios del BIESS 2010-2012. .....28
Cuadro 7: Evolución del subsector de la construcción en el Ecuador. .....29
Cuadro 8: Evolución del número de operaciones hipotecarias BIESS. De octubre 2010 a mayo 2012. .....31
Cuadro 9: Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. Miles de dólares. 2010-2012 .....35
Cuadro 10: Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. .....37
Cuadro 11: Participación relativa de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS 2010-2012 .....39
Cuadro 12: Participación relativa de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. De octubre 2010 a 2012. .....40
Cuadro 13: Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Hipotecario .....43
Cuadro 14: Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Quirografario. .....43
Cuadro 15: Sectores beneficiados por el BIESS .....47
Cuadro 16: Monto transferido de la banca privada al BIESS 2010-2012 .49
Cuadro 17: BIESS y el sector de la construcción .....50
Cuadro 18: Aporte del Sistema Financiero al sector de la construcción...52
Cuadro 19: Empleo en el sector de la construcción en Ecuador. En número de personas. Periodo 2010-2012.....57
Cuadro 20: PIB del sector de la construcción. Periodo 2010-2012 .....63
Cuadro 21: Evolución del Presupuesto General del Estado 2010-2012 En USD.....65
Cuadro 22: Relación del PIB de la construcción y el presupuesto General del estado. Periodo 2010-2012.....66
Cuadro 23: Proforma Presupuestaria. 2010-2012. .....68

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Procesos poblacionales y habitacionales .....8

Gráfico 2: Evolución de los créditos hipotecarios por servicio .....11

Gráfico 3: Evolución del total de créditos hipotecarios del BIESS 2010-2012 .....12

Gráfico 4: Variación porcentual del sector de la construcción zona euro 2012 .....18

Gráfico 5: Total operaciones hipotecarias BIESS. Octubre 2010 - mayo 2012. .....32

Gráfico 6: Número de operaciones hipotecarias BIESS. 2010-2012 .....33

Gráfico 7: BIESS: Evolución del crédito hipotecario y quirografario 2010-2012 .....34

Gráfico 8: Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. Miles de dólares. 2010-2012 .....36

Gráfico 9: Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. .....37

Gráfico 10: Participación relativa de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. De octubre 2010 a 2012. .....41

Gráfico 11: Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Hipotecario .....44

Gráfico 12: Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Hipotecario .....44

Gráfico 13: BIESS y el sector de la construcción .....50

Gráfico 14: Empleo en el sector de la construcción en Ecuador. En número de personas. Periodo 2010-2012 .....58

Gráfico 15: Evolución de la Remuneración Básica Unificada, ingreso familiar mensual y canasta básica familiar en el Ecuador. En Dólares .....60

Gráfico 16: Datos de afiliación al IESS (Seguro General) PEA .....61

Gráfico 17: PIB del sector de la construcción. Periodo 2010-2012 .....64

Gráfico 18: Evolución del Presupuesto General del Estado 2010-2012 En USD .....65

Gráfico 19: Relación del PIB de la construcción y el presupuesto General del estado. Periodo 2010-2012 .....66

# INTRODUCCIÓN

El presente trabajo investigativo tiene como objeto de estudio probar el incentivo positivo de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS como dinamismo y aporte al sector de la construcción, en el período 2010-2012, justificado dicho estudio mediante estadísticas emitidas por organismos nacionales e internacionales, que ven en Ecuador un país que labra su propio desarrollo.

Es un caso de la vida práctica, debido al dinamismo del aparato productivo nacional proporcionado por los créditos de la banca del IESS.

Desde que se abrieron sus puertas como atención al público en octubre del 2010, la tendencia crediticia hipotecaria ha sido creciente, estos créditos se han convertido en un producto de gran aceptación en todos sus asegurados y afiliados, aparte de las facilidades que brinda en todos sus servicios, posee una tasa de interés conveniente en el mercado, la cual bordea los 7,90% y 8,69% anualmente, con reajustes mínimos semestrales, y hasta una cobertura de 25 años plazo hasta el 100% del valor de una vivienda.

Entre los servicios que posee el BIESS se destacan como rubro principal el de préstamos para vivienda terminada, que es donde los afiliados aplican por primera vez al acceso de una vivienda, sin dejar de lado el rubro construcción de vivienda, existen personas que han tenido terrenos cuando han sido solteros, y ahora que forman familia, solicitan un crédito al BIESS para la construcción de su vivienda en el terreno propio, que es uno de los requisitos para acceder a este servicio.

En el año 2010 las operaciones netas bordearon los 2.717 créditos otorgados, como ya se mencionó el rubro principal fue el de vivienda terminada y construcción y ampliación de vivienda.

Para el año 2011 las operaciones llegaron a un total de 13.957 por el rubro vivienda terminada, mientras que el de construcción de vivienda fue de 5.169 operaciones, haciendo un total de operaciones en el año 2011 de 21.522 operaciones crediticias.

Finalmente al cierre del año 2012, su balance se muestra positivo, cerrando en un total de 25.228 operaciones crediticias, lo que confirma un incremento anual de 14,69%, con relación a las operaciones del 2011.

La importancia de la investigación se basa en el aporte que realiza el BIESS como entidad pública en el sector de la construcción. Para el Ecuador construir un banco que canalice el ahorro en inversión, en épocas de crisis es necesario inyectar liquidez al sistema financiero para dinamizar uno de los sectores estratégicos que posee el Ecuador y es el de la construcción.

Estas inversiones generan empleo y valor agregado; de esta manera fortalecen la seguridad social para mejorar las pensiones jubilares y demás servicios que presta el IESS.

Hay que rescatar que el BIESS ha implementado mecanismos eficientes de acceso a sus préstamos, es decir, una plataforma informática con la que trabaja el banco.

Para el desarrollo de este cometido se elaboraron la siguiente hipótesis y objetivo general:

**Hipótesis:**

Los créditos hipotecarios proporcionados por el BIESS han tenido un efecto positivo en el sector de la construcción inyectando liquidez e incentivando el empleo en el período 2010-2012.

**Objetivo general:**

Analizar la evolución del crédito hipotecario que proporciona el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y su impacto en el sector de la construcción en el período 2010-2012.

**Objetivos Específicos**

- Analizar los aspectos generales de las finanzas públicas.
- Identificar la creación y estructura legal del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.
- Cuantificar la evolución de los créditos hipotecarios del BIESS en el sector de la construcción 2010-2012.

# CAPÍTULO I

# INTRODUCCIÓN

## 1.1. Evolución del sector de la construcción.

El sector de la construcción es uno de las actividades que más dinamismo aportó a la economía ecuatoriana en el período 2010-2012.

En ese sentido en el año 2010, la producción del sector de la construcción fue de $2,387 millones, mientras que en el año 2011 aumentó en $334 millones de dólares, lo que totalizó en dicho año $2,721 millones de dólares, gracias al incremento del gasto público y la atención al sector social impulsada y gestionada por el actual gobierno.

El BIESS ha sido la institución que mayor aportó a este dinamismo, puesto que ha movilizado las compras de materiales de construcción, tales como: cemento, arena, piedra, cerámica, entre otros. Todos estos materiales han registrado ligeros aumentos en sus utilidades.

En el año 2012, la tendencia continúa creciente en el sector de la construcción, alcanzando un total de $2,871 millones, dicho incremento en porcentajes refleja un 5.51% con relación al año 2011, nuevas familias han construido, el gobierno nacional ha invertido en puentes, carreteras escuelas, colegios, remodelación de hospitales, etc.

En el cuadro Nº 1, se puede analizar la evolución del sector de la construcción en el Ecuador 2010-2012.

**Cuadro Nº 1**

**Evolución del sector de la construcción en el Ecuador 2010-2012**

| Años | PIB Construcción Millones de USD. "A" | BIESS "B" Miles de USD | Participación Relativa "B/A * 100" |
|---|---|---|---|
| 2010 | 2,387 | 114 | 4.79% |
| 2011 | 2,721 | 766 | 28.17% |
| 2012 | 2,871 | 370 | 12.89% |

**Fuente: Banco Central del Ecuador. Boletín anual Nº35. Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autora.**

El promedio en millones de dólares del sector de la construcción, en el período analizado (2010-2012) es de $2,660 millones de dólares, hay que rescatar que la producción promedio del sector de la construcción en el Ecuador fue de $65,182 millones de dólares (2010-2012), lo que representa un 4% de la producción de los tres sectores de la economía ecuatoriana, su producción total.

### 1.1.1. Evolución de la vivienda.

La vivienda ha sido y será el lugar más importante del ser humano, desde la época evolutiva el hombre ha buscado refugio, y cubrirse ante la naturaleza y sus vientos fuertes, del sol y otras externalidades como la lluvia, la nieve, etc.

Se ha protegido desde épocas muy remotas de animales feroces, y ha logrado sobrevivir gracias a su inteligencia y su instinto de supervivencia. Dicho instinto se encuentra arraigado en el ser humano.

En ese sentido el hombre siempre ha buscado un lugar para pernoctar y pasar la noche protegido, descansar gustoso y continuar con su estilo de

vida, la vivienda ha tenido diversas evoluciones y actualmente adquirirla es un gran reto para el ser humano.

Siempre se busca satisfacer una necesidad básica del individuo, y es el de obtener una vivienda digna, sin embargo, para que sea digna debe cumplir ciertas características esenciales, entre las cuales se destaca:

- ✓ Que en una habitación no pueden vivir más de dos personas, a no ser que sea su pareja.
- ✓ Que tenga tubería sanitaria y servicios básicos adecuados como energía eléctrica, agua potable, entre otras.
- ✓ Que esté cubierta con techo, puertas y ventanas adecuadas, donde no entre la lluvia en época de invierno.

Todas estas características son básicas para una vivienda digna. Sin embargo, en la actualidad, en el Ecuador, y a causa de inmigración interna campo-ciudad, se ha visto movido los flujos hacia grandes ciudades como Guayaquil y Quito, donde han ido formando con el pasar del tiempo asentamientos demográficos, conglomerados posesionándose las tierras y construyendo ellos mismos su vivienda.

Estas viviendas construidas no poseen estudio de riesgos ante catástrofes de la naturaleza, están desprotegidos, son construidas con caña y zinc, donde la vulnerabilidad es alta de sufrir enfermedades. Estos hacinamientos se han ido formando especialmente en los suburbios de Guayaquil, a falta de empleo y acceso a créditos de vivienda estas personas han formado y construido sus propios hogares, ahondando cada vez más el problema de la vivienda en el Ecuador.

### 1.1.2. Desarrollo poblacional y habitacional.

Al tratar de población se la puede definir desde la Demografía y la Sociología, y es donde señala la cantidad exacta y/o estimada de habitantes que existe en un territorio geográfico en un lugar determinado del universo.

La población es un término si bien muy sencillo, pero difícil de caracterizarlo, puesto que se desglosan una serie de terminologías que tienden a confundirse. La población va ligada también al desarrollo habitacional, donde existe población debe y tiene que existir vivienda.

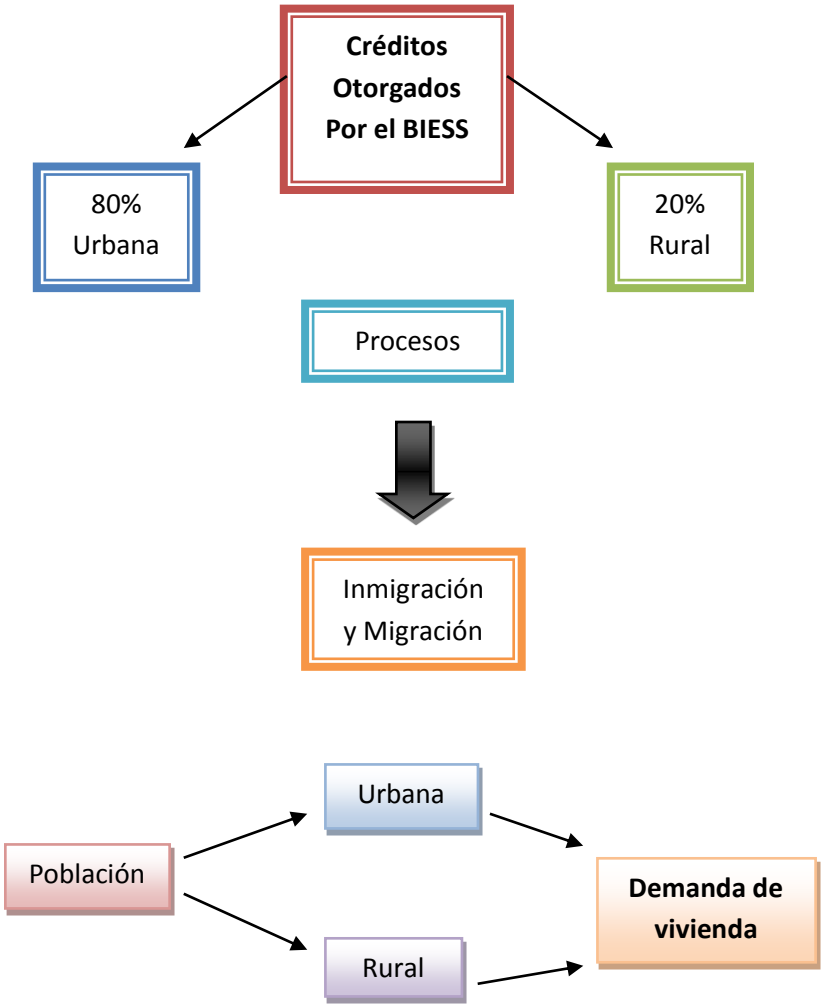
Hay que destacar un gran problema al tratar el tema de población y habitación y es el espacio físico que no responde especialmente en Ecuador para albergar a miles de personas que aún no poseen casa propia. El déficit habitacional continúa sin resolverse, con tendencia creciente, a mayor población, mayor es la necesidad de poseer una vivienda.

Existe población urbana y rural en el Ecuador, la urbana es la que se encuentra concentrada en las grandes ciudades y capitales de las diversas provincias del Ecuador, mientras que las rurales son las que se encuentran arraigadas en el campo, las productoras agrícolas, aquellas familias que toda una vida se han dedicado a producir recursos naturales, la tierra y el trabajo de esas familias dignifica la economía en su conjunto, es la que hace cerrar el flujo circular de la economía.

Sin la existencia del campo y de las familias rurales no sería posible la economía como tal, de ahí la importancia de no dejar desatendido los campos, su producción agrícola, agropecuaria, acuícola, entre otros.

**Gráfico Nº 1**

**Procesos poblacionales y habitacionales**




**Fuente:** Emilio Pradilla Cobos. "El problema de la vivienda en América Latina".
**Elaboración:** Autora.

La relación entre demanda de vivienda e incremento de tasa demográfica es directa, donde existe población, existe necesidad de pernoctar, sin embargo, no todas las familias pueden tener acceso al crédito hipotecario, puesto que sus ingresos son limitados, no poseen capacidad de ahorro, tienen déficit en sus cuentas, o simplemente no poseen cuentas en las instituciones financieras y bancarias.

## 1.2. Incidencia de la Banca Pública en el sector de la construcción.

En la ciudad de Guayaquil, en el mes de octubre del año 2010 el BIESS abre la atención al público, en el centro de la urbe porteña con cuatro servicios a ofrecer y es el crédito pro vivienda terminada, el de construcción, el de remodelación, y el de sustitución de hipotecas, con el pasar de los meses se fue dando apertura a los demás servicios que ofrece la institución, tal como se detalla en el siguiente cuadro y gráfico:

**Cuadro Nº2**

**Evolución de los créditos hipotecarios por servicio del BIEES**

**En Millones de USD**

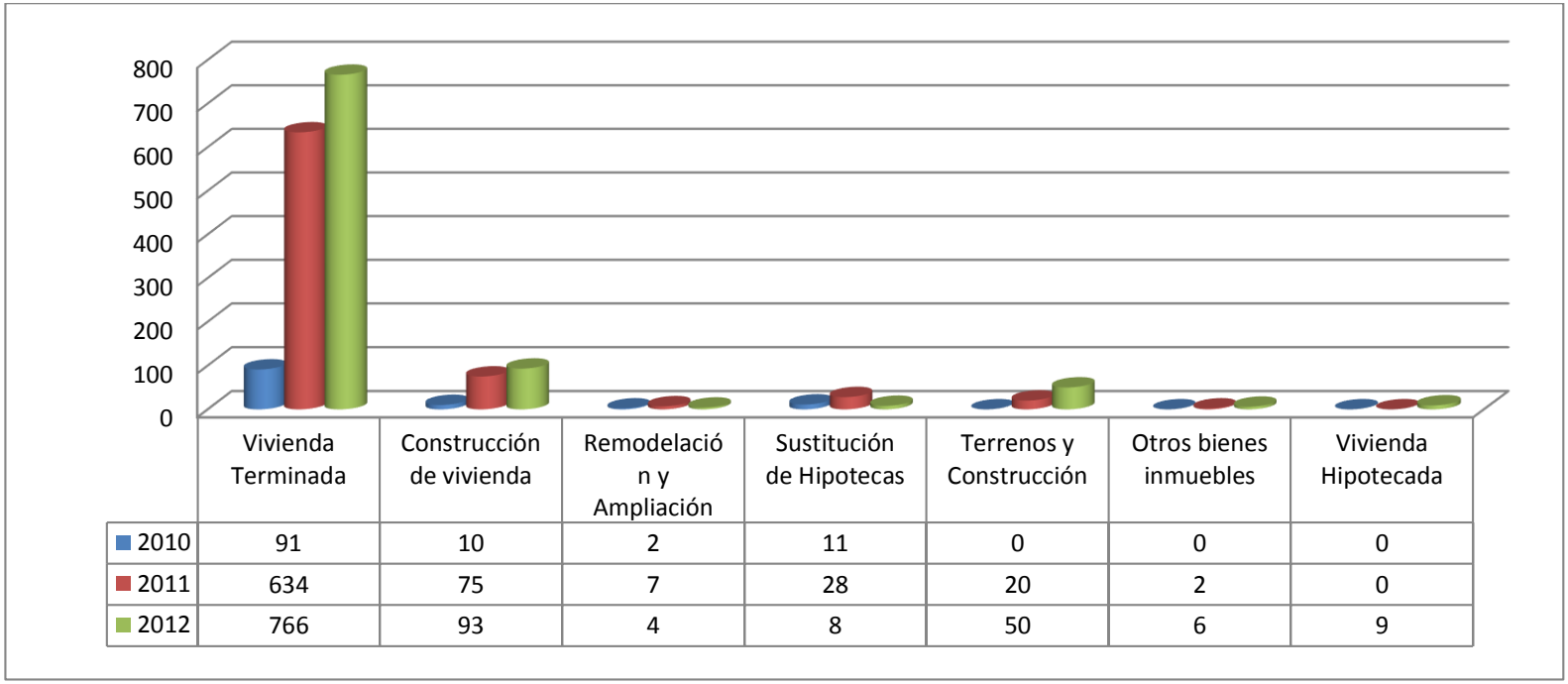
| Años | BIESS. | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vivienda Terminada | Construcción de vivienda | Remodelación y Ampliación | Sustitución de Hipotecas | Terrenos y Construcción | Otros bienes inmuebles | Vivienda Hipotecada | Total |
| 2010 | 91 | 10 | 2 | 11 | - | - | - | 114 |
| 2011 | 634 | 75 | 7 | 28 | 20 | 2 | - | 766 |
| 2012 | 766 | 93 | 4 | 8 | 50 | 6 | 9 | 936 |

**Fuente:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Créditos hipotecarios 2010-2012.
**Elaboración:** Autora.

**Gráfico Nº2**

**Evolución de los créditos hipotecarios por servicio**

**En Millones de USD 2010-2012**

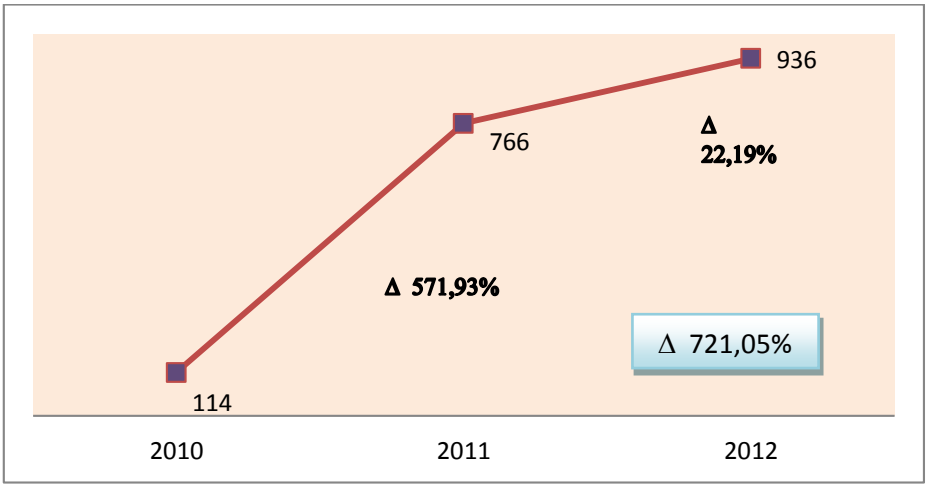



| | Vivienda Terminada | Construcción de vivienda | Remodelación y Ampliación | Sustitución de Hipotecas | Terrenos y Construcción | Otros bienes inmuebles | Vivienda Hipotecada |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2010 | 91 | 10 | 2 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| 2011 | 634 | 75 | 7 | 28 | 20 | 2 | 0 |
| 2012 | 766 | 93 | 4 | 8 | 50 | 6 | 9 |

**Fuente:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Créditos hipotecarios 2010-2012.
**Elaboración:** Autora.

**Gráfico Nº3**

**Evolución del total de créditos hipotecarios del BIESS 2010-2012**




**Fuente:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Créditos hipotecarios 2010-2012.
**Elaboración:** Autora.

En el gráfico N° 3, se observa la tendencia creciente que ha marcado los créditos hipotecarios en el Ecuador en el período 2010-2012, existe una excelente gestión por parte de esta institución financiera, en el año 2011 existe un incremento porcentual de 571,93% con relación al año 2010 cifra récord, aunque hay que reconocer que en el año 2010 sólo se registra una colocación de créditos por tres meses.

Continuando con el análisis anual, se obtienen que en el año 2012 el crédito hipotecario se incrementó en 22,19% con relación al año 2011, y en total en el período 2010-2012 un incremento del 721,05% en todo el período, esto gracias a que el BIESS compró la cartera de crédito hipotecario de los demás bancos en el Ecuador.

## 1.3. Aporte de la banca privada en el sector de la construcción.

Es importante citar inicialmente, que luego de la Gran Crisis Financiera y Bancaria que afrontó el País a finales del año 1998; en la cual se dieron fenómenos económicos de inmensa afectación al sistema Financiero nacional; que conllevó a adoptar un modelo de "Dolarización de la Economía"; lo que específicamente, recupera la estabilidad monetaria, encaminando la solvencia del mercado Financiero y de Capitales.

La Banca Privada, revive el flujo de desembolsó de Créditos hipotecarios, que, avalados por el auge del Sector de la Construcción, incremento de remesas de migrantes, y la inversión local; reflejaron cierta "Bonanza de Créditos para Vivienda en el País".

Los Bancos Privados, se encuentran Agremiados por la "Asociación de Bancos Privados del Ecuador" ABPE, constituida el 30 de marzo de 1965, y es quien se encarga de negociar, y velar la relación del bloque de instituciones con el Gobierno. Las facilidades financieras o créditos que otorga la Banca Privada son los siguientes:

- ✓ Créditos Comerciales
  - ➢ Capital de trabajo.
  - ➢ Capital de Inversión.
  - ➢ Líneas de Apoyo Productivo.
  - ➢ Factoring.
- ✓ Créditos de Consumo
  - ➢ Compra de Vehículos.
  - ➢ Diversos Productos de consumo.
  - ➢ Tarjetas de crédito.
- ✓ Hipotecarios - Vivienda
  - ➢ Compra de vivienda nueva.

- Compra de vivienda usada.
- Compra de terreno.
- Construcción y mejoramiento de vivienda.
- Compra de Consultorios y/o oficinas.

En el cuadro N° 3, se evidencia la fluctuación de los créditos hipotecarios de las demás entidades del sistema financiero nacional en el período 2010-2012.

**Cuadro Nº 3**

**Préstamos hipotecarios 2010-2012**

**Miles de dólares.**

| Entidades | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Bancos Privados | 1,466,195.6 | 1,325,449.2 | 1,347,191.0 |
| Cooperativas | 193,397.8 | 222,902.8 | 225,511.7 |
| Mutualistas | 135,224.7 | 179,956.6 | 182,874.5 |
| Sociedades Financieras | 9,178.2 | 6,317.4 | 6,050.3 |
| Banca Pública (CFN y BEV) | 23,129.0 | 20,203.6 | 19,547.7 |
| BIESS | 114,402.7 | 766,414.0 | 1,815,574.79 |

**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. Publicación marzo 2012, Quito
**Elaboración:** Autora.

## 1.4. Análisis comparativo del sector de la construcción internacional y nacional.

Los últimos tres años en las actividades del construcción a nivel internacional ha sido inestable, debido a la incertidumbre de la crisis económica y financiera de algunos países, estos no han cumplido con sus estimaciones de crecimiento.

La crisis económico internacional ha golpeado el dinamismo en el sector de la construcción, impactando directamente al dinamismo en el Ecuador. Tras la dolarización y golpe de estado marcada en 1999 y principios del año 2000, existió un flujo migratorio de compatriotas que migraron a países desarrollados con el objetivo de empelarse en actividades poco demandadas en esos países en aquel tiempo, entre ellas la construcción.

Las actividades de la construcción en países europeos era muy bien remunerada, a tal punto que los compatriotas migraban a dichos países, permanecían cinco años y regresaban al Ecuador con dinero para invertir en nuevos negocios o en educación para sus hijos.

Este boom migratorio fue evidenciado enormemente por España, receptora de migrantes, Italia, y Francia fueron los países que más migrantes acogió, en ese sentido, los ecuatorianos no pensaron en regresar.

Sin embargo, no contaron con la dura crisis económica y financiera internacional suscitada en la zona euro que golpeó fuertemente el sector de la construcción, a causa de la burbuja inmobiliaria, donde existió despidos intempestivos, y los trabajadores ecuatorianos tuvieron que regresar a Ecuador, para empezar de nuevo, debido a este fuerte colapso de las economías desarrolladas.

### 1.4.1. Crisis económica y la evolución del sector de la construcción europeo

La crisis económica en europea empieza en España a causa de la burbuja inmobiliaria, y la especulación de créditos en las diversas constructoras, las concesionarias se quedaban endeudados, las personas no tenían como pagar su deuda y el banco no tenía dinero para financiar proyectos, departamentos y casas en construcción.

La crisis económica es la etapa de depresión que sufre un sistema económico frente a los altos precios de los bienes y servicios.

Existen diversos procesos en la etapa de crisis financiera en el Ecuador, los analistas financieros son capaces de predecir estos debacles económicos, con el sólo hecho de verificar cifras de producción y endeudamiento financiero, la movilización de capitales y la confianza bancaria que poseen los habitantes en las diferentes economías.

### 1.4.2. Crisis económica y la evolución del sector de la construcción en el Ecuador.

Tras el golpe de estado suscitado en 1999 y principios del año 2000 el Ecuador adopta un nuevo sistema de cambio fijo extremo, el de la dolarización, es un nuevo sistema que fortalece los procesos de producción, estabiliza algunos indicadores socioeconómicos y proporciona relativa calma en todo el sistema financiero nacional.

Sin embargo, Ecuador atravesaba por un proceso de crisis no solo económica, sino también política, la inestabilidad de los gobiernos de turno hicieron que el Ecuador ahonde su sistema productivo, no era capaz de continuar con un patrón de políticas públicas puesto que cada gobierno que asumía el poder, llegaba con diferentes ideologías y sistemas a aplicar, este proceso perduró hasta el año 2006.

En el año 2007 el Ecuador elige un nuevo gobierno, con ideas para cambiar al país, y se logra estabilizar diversos sectores, con la ayuda de los buenos precios del petróleo y la gran campaña realizada por parte de la recaudación fiscal.

Han sido ingresos fuertes en el Ecuador que sostuvo diferentes procesos, con una nueva política de inyección de liquidez al aparato productivo nacional y el aumento del gasto público hicieron que el Ecuador logre desarrollar nuevos sectores estratégicos, entre ellos el de la minería y el de la construcción.

### 1.4.3. Evolución del sector de la construcción de la zona europea

El sector de la construcción en la zona euro en el 2012 alcanzó una caída del 5,4% con relación al año 2011, varios países del euro zona han sufrido una caída relativa, excepto Eslovenia. En el mes de diciembre, la actividad de la construcción de la eurozona retrocedió un 1,7% respecto a noviembre, cuando había caído un 0,4% mientras que respecto a diciembre de 2011 bajó un 4,8%[1].

En el conjunto de la Unión Europea cuyos datos estaban disponibles, los mayores incrementos de la actividad constructora de viviendas y otros equipamientos se observaron en Eslovenia 7,2%, Hungría 3,4% y Suecia 3,3%[2].

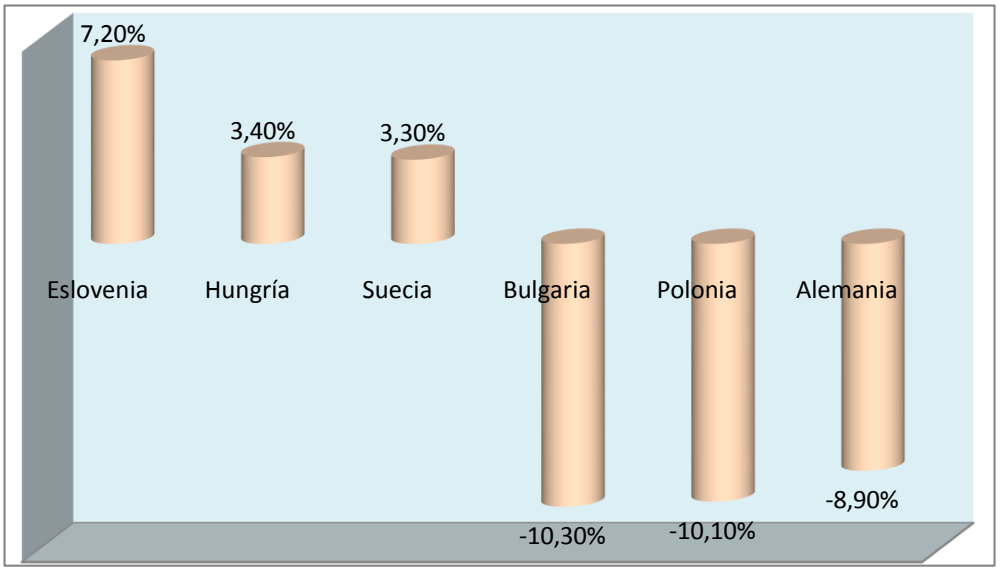
Mientras los mayores descensos se registraron en Bulgaria -10,3%, Polonia -10,1% y Alemania -8,9%. Respecto a diciembre del 2011, los mayores incrementos de la construcción se registraron en Suecia 5,2% y España 4,5%, mientras que los descensos más acusados se apreciaron

[1]EurostatStatistic, Zona Euro cifras del sector de la construcción.
[2]EurostatStatistic, Zona Euro cifras del sector de la construcción.

en Polonia -23,7%, Portugal -18,2%, Bulgaria -15,1% y Reino Unido -15%[3].

**Gráfico Nº4**

**Variación porcentual del sector de la construcción zona euro 2012**




**Fuente:** EurostatStatistic, Zona Euro cifras del sector de la construcción.
**Elaboración:** Autora.

### 1.4.4. Evolución del sector de la construcción en Ecuador

Este estado de procedimientos en el área de la construcción es también por el proceso de los clúster. Este clúster hay que aceptarlo como el proceso de cambio de forma ya que se lo ha manejado siempre en todas las negociaciones de manera que es ya una costumbre básicamente, ya que puede ir de la mano con las exigencias del mercado en todos los sentidos.

Sin embargo todo esto conlleva a definir a los clúster también como un ciclo donde se encuentran las empresas pero siempre sin depender

[3]EurostatStatistic, Zona Euro cifras del sector de la construcción.

ninguna de otra en lo que se refiere a la producción permitiendo así que puedan crear afinidad o planes para poder enlazarse.

Para entenderlo mejor estos clúster son un grupo de compañías pero con la diferencia que son de distintos sectores mas no compiten entre sí sino más bien se vinculan para poder negociar y mantenerse en el mercado haciendo que se hagan fuertes ya que protegen el capital están actualizados con la tecnologías y organizados estratégicamente para enlazarse unos con otros para tener una mejor producción y comercialización.

Sin embargo no se puede dejar de lado el papel que ocupa el Estado ya que permite el intercambio ya que es un mercado competitivo a niveles macroeconómicos.

Si se quiere organizar este sistema de los clúster se debe tomar en cuenta primero donde se encuentra ubicada la compañía ya que se debe situar geográficamente cerca donde se encuentran las materias primas que se van a utilizar en el proceso productivo, teniendo así el gobierno la labor de verificar cuales son las necesidades de estas y así poder determinar de qué pago se los puedes eximir.

Dado todos estos aspectos el país ecuatoriano entre sus planes del proceso de desarrollo pone en la mira el sector de la construcción como se lo denomina estratégico ya que en estos últimos años este sector ha tenido una gran fluidez.

Se necesita desarrollar una estrategia que lleva un plan de Innovación y Competitividad poniendo sus fundamentos en la creación de los clúster en el sector de la construcción ya que existen un sin número de planes industriales para formar los clúster de la construcción tomando en cuenta la inclusión de las herramientas básicas necesarias y que son de gran importancia para desarrollar esto como son:

Si bien es cierto un plan o estrategia para el sector de la construcción es complejo pero se tiene primero por hacer una estructuración de una estrategia que se pueda implementar de tal manera que sea competitivo y que además pueda innovar con una tecnología adecuada como un espacio donde se realicen los estudios respectivos en este sector que es de la construcción, con todo este plan ahora se puede decir, que se comienza a dar por inicio a la empresa protegiéndolo, de tal manera que tomen fuerza todas estas capacidades que se han desarrollado en el transcurso del tiempo como son la tecnología y el crear siempre algo nuevo, en el proceso productivo.

Los actores involucrados en el clúster[4] del sector de la construcción en el Ecuador son: Graiman, Mutualista Azuay, Adelca, Pinturas Cóndor, Disensa, Cámara de la Construcción, Universidades, Colegio de Arquitectos e Ingenieros Civiles; entre otros, quienes están trabajando para definir un acuerdo y generar procesos de innovación.

Todas estas empresas contribuyen de manera directa o indirecta para el desarrollo acelerado del país en el sector de la construcción dándole fuerza y teniendo flujos de dinero que ayudan a la economía del país.

Una de las cosas que primero debe hacerse es realizar el centro de investigaciones e innovaciones en la tecnología ya que ayuda al sistema tomando en cuenta además a los maestros encargados de la construcción para que se sientan parte de este proyecto con capacitaciones, sin dejar de lado que se puedan dar cuenta que se tiene material de primera para poder laborar personal seleccionado mejorar los ingresos a los constructores como lo son los albañiles o maestros constructores, pero sin dejar de lado el ahorro en si que todo sea de calidad y esto va desde la elaboración del proyecto hasta el término de la obra y esto es a manera de compañía o de manera personal.

[4] Sistema que pertenece a empresas y ramas industriales que establecen vínculos de interdependencia funcional para la estructura de su proceso productivo, formando estrategias y/o vínculos que unan estos lazos.

# CAPÍTULO II

# BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL: FORMACIÓN DEL DIRECTORIO

## 2.1. Creación del Directorio del BIESS

De acuerdo a la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), Artículo 1, sostiene: Créase el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, como una institución financiera pública, con autonomía técnica, administrativa y financiera, con finalidad social y de servicio público, de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, denominada en adelante "el Banco", con personería jurídica propia, que se regirá por la presente ley y su estatuto.

El sistema financiero que es a través de los bancos también juega un rol importante como lo es en la parte social otorgando créditos que ayudan a dinamizar el sector de la construcción como apoyo a los inversionistas, como se puede mencionar como institución pública está el Instituto de Seguridad social IESS, que además de dar servicios financieros atiende las inquietudes de los afiliados activos y jubilados.

Estas instituciones financieras deberán tener un ahorro como una reserva la cual les permita tener un aumento al capital, para esto por lo menos se debe dejar un 10% de utilidad al cierre de cada ejercicio económico cuando ya se tenga por lo menos un 50% del capital pagado se debe incrementar la reserva.

### 2.1.1. Principales objetivos

Todo este proceso de creación del banco del Instituto de Seguridad Social es con la finalidad de que todo el dinero de los afiliados que es un ahorro se lo encamine hacia el crecimiento y desarrollo productivo del país con ayudando a dinamizar la economía ecuatoriana.

Sin embargo este ha sido el objetivo principal y de mayor importancia del Ecuador que el BIESS se convierta en una institución encargada de apoyar a todos los proyectos de inversión que se realizan en el país pero siempre de una manera igualitaria en los sectores de producción, como es el caso de la construcción, temiendo como resultado social el empleo y además dándole un valor agregado a los productos.

Este Banco de los afiliados aparte de los créditos a inversionistas cuenta también con los servicios propios del banco como son los créditos para casas y préstamos de consumo sin dejar de lado los prendarios que es a través de prendas todos estos beneficios es a favor de los jubilados y en sí de todos los afiliados del IESS.

Uno de los beneficios que ofrece este banco es el de créditos para invertir en el mercado internacional como apoyo al desarrollo del país esto es por medio del préstamo con créditos a largo plazo ya sea públicos o privados además de infraestructura, todas estas ventajas aportan de manera directa a la utilidad dejando rentas que benefician al país, y esto además de manera directa al resto de ecuatorianos ya que genera empleo y se incorpora valor agregado, dinamiza el mercado primario y secundario del país con las inversiones que se realizan.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social abrió sus puertas al público el 18 de octubre del 2010, para dar un servicio financiero al Ecuador. Los demás miembros del Directorio son: Econ. Bolívar Cruz Huilcapi, miembro principal en representación de los jubilados; Econ. Luis Efraín Cazar Moncayo, miembro suplente en representación de los

jubilados; Ing. Omar Cueva Serrano, miembro principal en representación de los afiliados; Ing. Fátima Salavarría Alcívar, miembro suplente en representación de los afiliados. Todos fueron designados mediante oficio N.-09-313, de 27 de noviembre de 2009 suscrito por el Secretario General de la Asamblea Nacional.

### 2.1.2. Incidencia del BIESS en los sectores vulnerables

El banco del Seguro Social ayuda por su parte, a con la facilidad de los créditos sobre todo para las personas jubiladas con máximo de 75 años de edad y un plazo máximo de 12 años para el pago y con este aporte los deudores tiene la facilidad de adquirir oficinas o locales comerciales o algún departamento que pueda servir para vivienda o para consultorio.

Todo este proceso de aplicar al crédito tiene ciertas normas que han sido establecidas, como es el caso de los montos, si sobre pasa el monto establecido para adquisición de cualquier bien solo se financiara hasta US $100,000 dólares es decir si el bien tiene este valor mencionado se financia el 100% pero si es mayor dependerá el 70% u 80% dependiendo del monto del bien.

La estrategia que se han planteado como prioridades el BIESS es apoyar al área productiva tanto en lo privado como lo público lo que nos da como resultado la formación de empleo dando flujo de dinero moviendo la economía dando valor agregado, pero todo esto se da ya que se forma un circuito en conjunto dado por la inversión luego esta inversión genera empleo y esta a su vez genera aportes al Instituto de Seguridad Social, se puede decir, además que estas afiliaciones han crecido ya que en el actual gobierno se dado hincapié para que los inversores afilien a sus colaboradores al IESS y así todos puedan gozar de este beneficio.

Lo más relevante es que todos sean parte de este desarrollo del país tanto como las entidades como los sectores de producción ya que el BIESS ayuda con los créditos otorgados solventando los procesos productivos.

### 2.1.3. Prohibiciones e inhabilidades

Si bien es cierto el beneficio es para todos pero existen reglas que no permiten que todos puedan ser miembros como son las siguientes:

a.) No poder efectuar ningún tipo de comercialización como es el intercambio de bienes en un mercado.

b.) No haber cumplido con el pago en alguna institución financiera.

c.) No haber cumplido con el pago correspondiente con la afiliación del IESS ya sea de manera voluntaria o siendo patrono.

d.) Ser dueño o accionista de alguno de los bancos de Ecuador.

e.) Ser colaborador del IESS, excepto el director de la institución.

f.) El tener problemas con la justicia por cualquier otro se el caso.

g.) No se podrá usar el dinero del seguro obligatorio del país ya que la constitución no lo permite no se puede ocupar ese dinero para ningún gasto fiscal.

h.) Eximir los pagos adquiridos por el banco en beneficio de este.

i.) No se podrá destinar el dinero del Banco para ningún tipo de ayuda social sea individual o para alguna institución.

### 2.1.4. Atribuciones del Directorio

Se define como decisión del directorio a las:

a.) Que se encuentran estipuladas en los artículos 30 de la ley de los banco.

b.) Determinar cuáles son las normas y reglas con las cuales funciona la institución financiera.

c.) Ser el único que determine a quien se le puede otorgar los créditos o algún tipo de decisión en la administración de la institución.

d.) Dar a conocer códigos reglamentos internos y demás parámetros que rigen la institución en si todos los estatutos determinados por el banco.

e.) Elegir o cambiar de cargo de manera libre quien será el que dirige el banco o la institución.

f.) Pueden elegir o cambiar a cualquier miembro del directorio.

g.) Saber a dónde se dirige el dinero de las inversiones que el banco ha programado realizar, para poder aprobarlo

h.) Tener claro los conocimientos de informes generales dados por los gerentes, que son anuales, para poder aprobarlos.

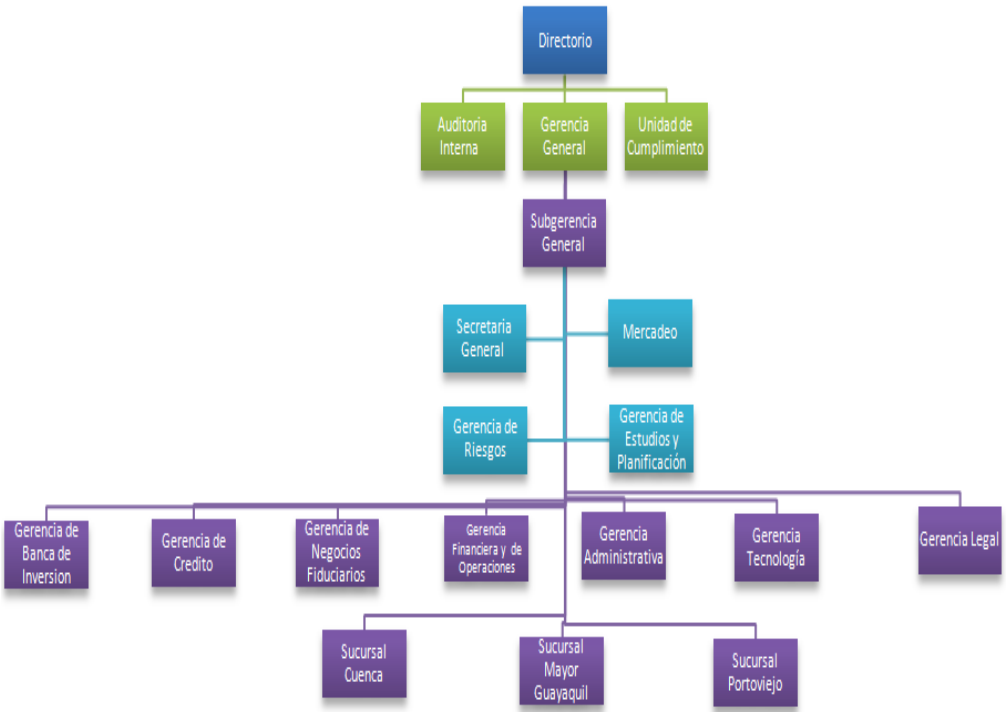
i.) Tener claro para así poder aprobar los reglamentos como son los estatutos.

## 2.2. Organigrama del BIESS

La Superintendencia de Bancos aprobó los estatutos para la constitución del Banco del IESS (BIESS), requisito primordial que la institución necesitaba como base legal, junto con la Ley de creación del Banco.

**Cuadro N° 4**

**Organigrama del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador. www.biess.fin.ec**

Los miembros de la dirección del IESS será la siguiente:

a.) En primer lugar está el presidente de la junta formada en el BIESS.

b.) Una persona que será elegida por la junta del IESS.

c.) Otro será un elegido para que se encargue de los contribuyentes pero solo los activos.

d.) Este otro será elegido para que se encargue de los jubilados del Instituto de Seguridad Social.

En estos cargos tienen un tiempo determinado por el Gobierno que es de cuatro años.

## 2.3. BIESS en el sector económico y su incidencia en el PIB

El crecimiento del PIB se ha venido dando de una manera positiva teniendo hasta un gran crecimiento anual del 5.14% en los periodos hasta el 2012 ya que este crecimiento se ha dado desde el 2010 pero en el año que despunta este crecimiento es el año 2011 teniendo un crecimiento de US $496 millones de dólares en relación con el 2010.

**Cuadro N° 5**

**Producción del Ecuador 2010 - 2012.**

| Años | PIB Millones dólares | Millones dólares 2000 | Crecimiento Anual | PIB Per Cápita dólares 2000 |
|---|---|---|---|---|
| 2010 | 57,978 | 24,983 | 3.58% | 4,082 |
| 2011 | 65,945 | 26,608 | 6.50% | 4,578 |
| 2012 | 71,625 | 28,031 | 5.35% | 4,905 |

**Fuente: Banco Central del Ecuador. Cifras Económicas del Ecuador, 2010-2012. Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de tesis**

Se estima que el crecimiento del PIB para el año 2015 no sería mayor que el crecimiento que tuvo en el año 2014 del Ecuador que fue de $ 100,917 millones de dólares, siendo que en el año 2013 el PIB del ecuador fue de $ 94,776 millones de dólares y se determina que es por el aumento del gasto público, se estima que aumentará en un 5%, para el año 2015.

Sin embargo los pronósticos de la CEPAL y del FMI no son alentadores ya que estiman que el PIB crecerá solo en un 4% y 3.8% respectivamente ya que se dice el petróleo no crecerá lo esperado tan solo un 0.25%, estas cifras no tan alentadoras hacen que el gobierno esté alerta para que no afecte a la economía del país.

Por otro lado para el año 2011 la economía del país determinada por el PIB había crecido de manera rápida y a gran escala superando todos los

pronósticos y estimaciones hechas por el Banco Central y que fueron determinadas para todo el periodo.

Este crecimiento del PIB del periodo 2011 fue dado en el primer trimestre ya que en el segundo trimestre según los informes de los empresarios en todos los sectores se mantuvo ni creció ni subió.

Este crecimiento del PIB del año 2011 se dio al inicio del primer trimestre y al final del año en el último trimestre ya que las importaciones crecieron en el último trimestre del periodo superando las predicciones hechas por el Banco.

**Cuadro N° 6**

**Evolución del PIB con relación a los servicios hipotecarios del BIESS**

| Años | PIB Millones de dólares "A" | BIESS. MILES DE DÓLARES. | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Vivienda Terminada | Construcción de vivienda | Remodelación y Ampliación | Sustitución de Hipotecas | Terrenos y Construcción | Otros bienes inmuebles | Vivienda Hipotecada | Total "B" | Participación Relativa B/A*100 |
| 2010 | 24,983 | 91 | 10 | 2 | 11 | | | | 114 | 0.45% |
| 2011 | 26,608 | 634 | 75 | 7 | 28 | 20 | 2 | | 766 | 2.88% |
| 2012 | 28,031 | 304 | 40 | 2 | 2 | 17 | 3 | 2 | 370 | 1.32% |

**Fuente: Banco Central del Ecuador, BIESS. Cifras Económicas del Ecuador, 2010-2012. Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de tesis**

## 2.4. Incidencia del BIESS en el sector de la construcción ecuatoriana

Para lo que se determina como sector de la construcción es en realidad un subsector pero uno de los de mayor movimiento en los años que se establecieron para ser analizados. El BIESS ha logrado generar una

mayor producción en el sector de la construcción, con un aumento de 20.28% a lo largo del período 2010-2012, al colocar una créditos hipotecarios que fueron de 114 miles de dólares en el 2010 a 370 miles de dólares en el 2012.

Ayudando a generar una mayor inyección de liquidez no solo al aparato productivo sectorial, sino al total, en su conjunto, puesto que se ramifican y contribuyen a la estabilidad de otras actividades económicas, como el comercio, generando empleo directo e indirecto.

En el año 2011 gracias al incremento crediticio del BIESS en 571.93%, el Producto Interno Bruto del sector de la construcción, también aumentó la medida del 13.99%, con respecto al año 2010.Finalmente, el dinamismo se mantuvo en el año 2012, incrementándose el PIB del sector de la construcción en 5.51% con relación al año 2011, tal como lo muestra el siguiente cuadro:

**Cuadro N° 7**

**Evolución del subsector de la construcción en el Ecuador.**

| Años | PIB Construcción Millones de Dólares. "A" | Incremento porcentual % |
|---|---|---|
| 2010 | 2,387 | - |
| 2011 | 2,721 | 13.99% |
| 2012 | 2,871 | 5.51% |

**Fuente: Banco Central del Ecuador. Boletín mensual 06, febrero 2012 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de la tesis**

El PIB de la construcción tuvo una evaluación considerable ya que para el año 2011 creció en 13.99% con relación al año 2010 que fue de 2,387 millones de dólares, para el año 2012 también tuvo un crecimiento pero no tan alto como el del 2011 ya que para el año 2012 creció en 5,51% con un valor de US $2,871 millones de dólares.

# CAPÍTULO III

# EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS 2010-2012

## 3.1. Cartera colocada: Montos y clasificación

Hay reglas que han permitido que el Banco de IESS pueda colocar la mayor cantidad de créditos para la compra de casas ya tenía una participación de más de la mitad en colocación de créditos teniendo un 57% de participación para junio del 2012.

El otorgar créditos para la compra de casas ha logrado ocupar una excelente participación en el mercado ya que es un producto que para los clientes o afiliados al seguro social, les conviene no solo tener la mejor tasa de interés sino por lo fácil que es acceder a un crédito además el tiempo de plazo del pago es de hasta 25 años tanto para los activos como para los jubilados de hasta 65 años, como se mencionó la tasa de interés está entre el 7.9% y 8,695.

Se puede mencionar además las diferentes características en lo que se refiere a créditos para vivienda que pone a disposición el BIESS como son para viviendas terminadas o para construcción de vivienda, además también cuenta con créditos para remodelación, ampliación o compra de terrenos, sin dejar de lado que también se puede hipotecar viviendas.

Los créditos que son de mayor relevancia son los que se aplican para la compra de vivienda terminada debido a la gran cantidad demandada por obtener una casa propia seguida además de los créditos para construcción.

La cantidad de créditos hipotecarios ha tenido cifras record ya que para el año 2010 hubo una cantidad de 2,171 créditos ya adjudicados a clientes afiliados tanto activos como jubilados, en los primeros meses que el banco comenzó a funcionar ya había otorgado más de 3,439 mil créditos,

ya para el año 2011 marco otro repunte en lo que se refiere a créditos para vivienda terminada, con un total de 13,957 de operaciones sin dejar de lado que el otro crédito que se destaca en estos años que se analizan fue el de créditos para la construcción de viviendas con un movimiento de 5,169 créditos .

### 3.1.1. Operaciones netas

El siguiente cuadro y gráfico muestra la evolución de las operaciones netas hipotecarias del BIESS en el año 2010-2012.

**Cuadro N° 8**

**Evolución del número de operaciones hipotecarias BIESS. De octubre 2010 a mayo 2012.**

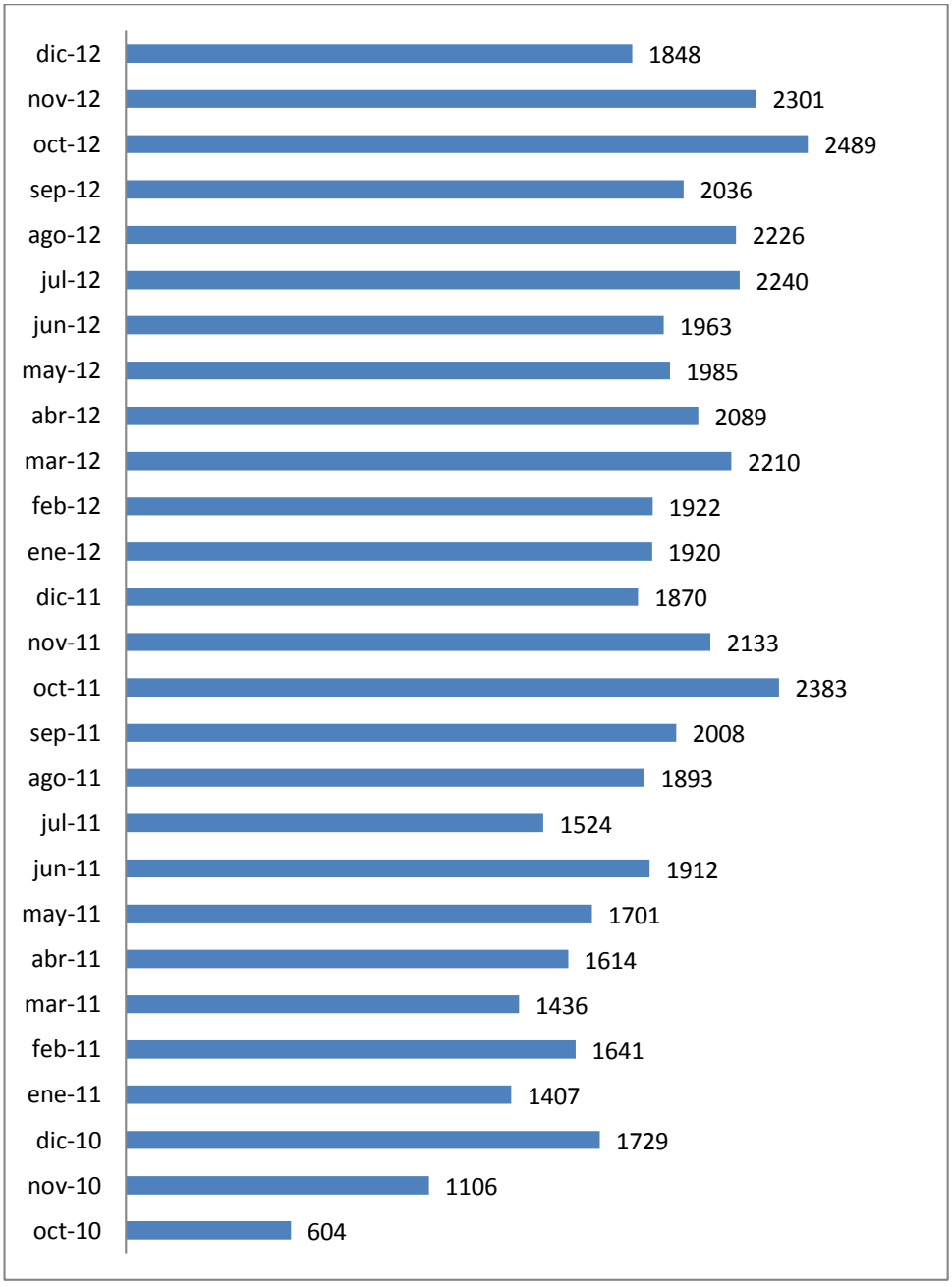
| Meses | Vivienda Terminada | Construcción de vivienda | Remodelación y ampliación | Sustitución de hipotecas | Terreno y construcción | Otros bienes inmuebles | Vivienda Hipotecada | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| oct-10 | 454 | 133 | 17 | - | - | - | - | 604 |
| nov-10 | 770 | 263 | 45 | 28 | - | - | - | 1,106 |
| dic-10 | 947 | 341 | 56 | 385 | - | - | - | 1,729 |
| **TOTAL 2010** | 2,171 | 737 | 118 | 413 | - | - | - | **3,439** |
| ene-11 | 914 | 314 | 59 | 120 | - | - | - | 1,407 |
| feb-11 | 1,078 | 326 | 60 | 177 | - | - | - | 1,641 |
| mar-11 | 927 | 395 | 45 | 69 | - | - | - | 1,436 |
| abr-11 | 1,104 | 382 | 32 | 95 | 1 | - | - | 1,614 |
| may-11 | 1,074 | 350 | 39 | 211 | 27 | - | - | 1,701 |
| jun-11 | 1,362 | 394 | 36 | 22 | 98 | - | - | 1,912 |
| jul-11 | 887 | 427 | 24 | 75 | 111 | - | - | 1,524 |
| ago-11 | 1,221 | 476 | 39 | 28 | 129 | - | - | 1,893 |
| sep-11 | 1,352 | 474 | 38 | 6 | 125 | 13 | - | 2,008 |
| oct-11 | 1,58 | 557 | 46 | 19 | 172 | 9 | - | 2,383 |
| nov-11 | 1,309 | 559 | 32 | 31 | 192 | 10 | - | 2,133 |
| dic-11 | 1,149 | 515 | 21 | 27 | 152 | 6 | - | 1,87 |
| **TOTAL 2011** | 13,957 | 5,169 | 471 | 880 | 1,007 | 38 | - | **21,522** |
| ene-12 | 1,157 | 572 | 19 | 9 | 153 | 9 | 1 | 1,92 |
| feb-12 | 1,216 | 501 | 19 | 18 | 145 | 19 | 4 | 1,922 |
| mar-12 | 1,436 | 548 | 24 | 6 | 171 | 20 | 5 | 2,21 |
| abr-12 | 1,299 | 580 | 15 | 14 | 161 | 16 | 3 | 2,089 |
| may-12 | 1,254 | 496 | 16 | 9 | 191 | 5 | 14 | 1,985 |
| jun-12 | 1,185 | 504 | 15 | 17 | 216 | 17 | 9 | 1,963 |
| jul-12 | 1,356 | 549 | 17 | 3 | 300 | 14 | 1 | 2,24 |
| ago-12 | 1,397 | 507 | 21 | 8 | 272 | 11 | 10 | 2,226 |
| sep-12 | 1,396 | 346 | 17 | 18 | 224 | 10 | 25 | 2,036 |
| oct-12 | 1,54 | 562 | 21 | 15 | 306 | 19 | 26 | 2,489 |
| nov-12 | 1,508 | 462 | 29 | 29 | 245 | 12 | 16 | 2,301 |
| dic-12 | 1,123 | 458 | 10 | 52 | 165 | 6 | 34 | 1,848 |
| **TOTAL 2012** | 14,481 | 6,085 | 223 | 198 | 2,549 | 158 | 148 | **17,007** |
| **TOTAL 2010-2012** | 30,609 | 11,991 | 812 | 1,491 | 1,556 | 196 | 148 | **41,968** |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis*Espacios en blanco obedecen a que el servicio aún no estaba en vigencia.**

Para el 2012, hasta el mes de mayo, el número de créditos hipotecarios para vivienda terminada fueron de: 6,362, para construcción de vivienda, 2,697, cerrando en este mes, con un total de 10,126 créditos hipotecarios, entre afiliados y jubilados.

**Gráfico N° 5**

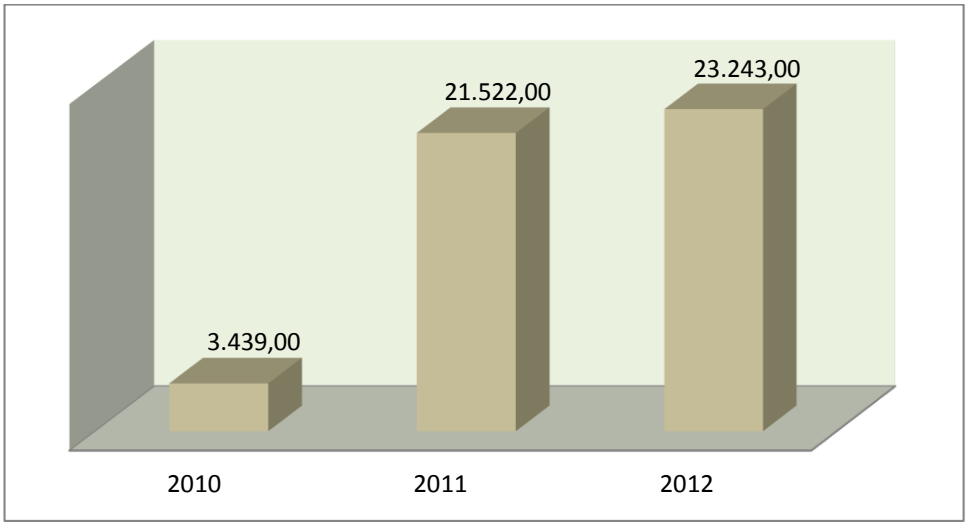
**Total operaciones hipotecarias BIESS. Octubre 2010 - mayo 2012.**




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

**Gráfico N° 6**

**Número de operaciones hipotecarias BIESS. 2010-2012**




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

En el gráfico N° 6 ha existido un aumento considerable en el año 2011 puesto que en el 2010 apenas el cálculo es considerado por tres meses debido a que el BIESS abrió sus puertas en octubre de 2010, sin embargo en el 2012 el número de operaciones hipotecarias del BIESS tuvo un aumento del 7,40%.

### 3.1.2. Valor transferido neto

Con US $ 114.402,700 miles de dólares serró la cartera de créditos acreditados a los afiliados para el año 2010 incluyen los activos y los jubilados.

Si se nombra a los créditos quirografarios que se otorgaron para el año 2010 entre afiliados activos y jubilados fue de US $102,339 cabe mencionar que estas cifras son solo de los tres últimos meses del año.

Para el siguiente periodo que es del año 2011 se otorgaron US $766,414.000, y esto es entre afiliados activos y jubilados, y para los

créditos quirografarios el Banco financio un total de $958,657, haciendo una sumatoria de los dos tipos de créditos da un valor de US $767, 372,657 siendo esto el total de créditos entre afiliados activos y jubilados para el 2010.

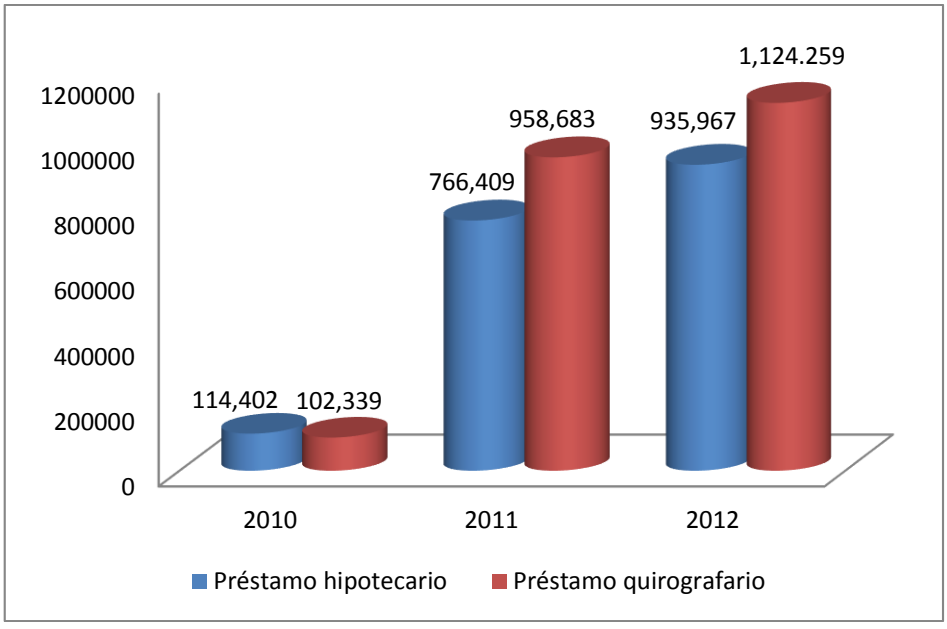
Los créditos se han seguido otorgando de tal manera que han seguido creciendo de manera rápida y considerable ya que para mayo se registro cifras record para otorgar créditos tanto quirografarios y los hipotecarios entre los afiliados y jubilados.

En el siguiente cuadro se muestra la evolución que ha tenido los créditos hipotecarios y quirografarios que ha otorgado el banco tanto la cantidad como los montos en millones de dólares.

Además de los porcentajes en relación a los otros créditos que el banco otorga.

**Gráfico Nº 7**

**BIESS: Evolución del crédito hipotecario y quirografario 2010-2012**




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

## Cuadro N° 9

## Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. Miles de dólares. 2010-2012

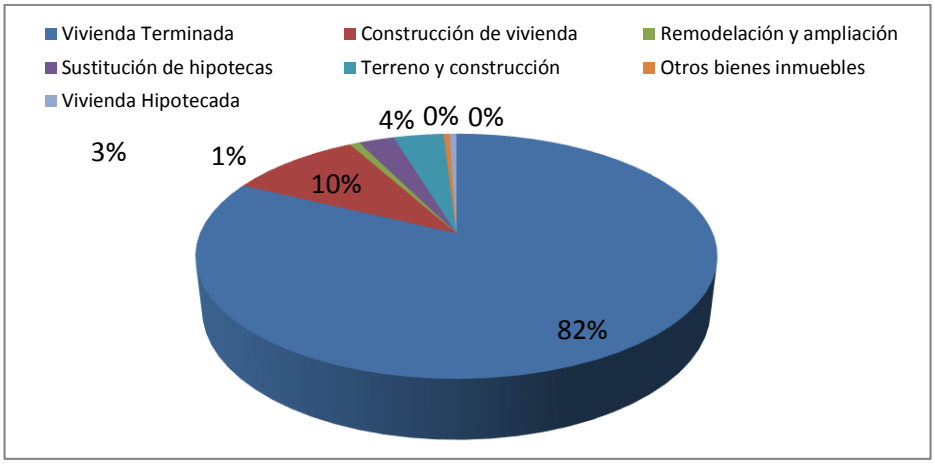
| Meses | Vivienda Terminada | Construcción de Vivienda | Remodelación y Ampliación | Sustitución de hipotecas | Terrenos y construcción | Otros bienes inmuebles | Vivienda hipotecada | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| oct-10 | 19,108.3 | 1,978.5 | 253.3 | - | - | - | - | 21,340.1 |
| nov-10 | 32,669.4 | 3,344.4 | 799.9 | 750.3 | - | - | - | 37,564.0 |
| dic-10 | 39,465.0 | 4,382.5 | 1,078.9 | 10,572.2 | - | - | - | 55,498.6 |
| ene-11 | 39,969.8 | 4,330.4 | 895.1 | 3,832.4 | - | - | - | 49,027.7 |
| feb-11 | 47,304.7 | 4,487.9 | 767.6 | 5,460.2 | - | - | - | 58,020.4 |
| mar-11 | 41,003.3 | 5,389.7 | 724.7 | 2,044.5 | - | - | - | 49,162.1 |
| abr-11 | 48,657.4 | 5,249.5 | 472.4 | 2,557.8 | 87.3 | - | - | 57,024.3 |
| may-11 | 48,425.4 | 4,784.0 | 673.2 | 7,405.6 | 707.2 | - | - | 61,995.4 |
| jun-11 | 63,286.5 | 6,032.1 | 659.1 | 875.3 | 2,09 | - | - | 72,943.4 |
| jul-11 | 38,088.8 | 6,148.7 | 436.5 | 2,483.7 | 1,864 | - | - | 49,022.3 |
| ago-11 | 56,840.7 | 6,765.3 | 582.5 | 1,005.3 | 2,532.4 | - | - | 67,726.3 |
| sep-11 | 62,377.8 | 7,315.6 | 579.2 | 109.5 | 2,623.5 | 467.9 | - | 73,473.7 |
| oct-11 | 74,348.5 | 8,312.8 | 768.1 | 430.3 | 3,321.1 | 317.6 | - | 87,498.6 |
| nov-11 | 61,557.6 | 8,115.7 | 501.1 | 787.9 | 3,795.9 | 452.8 | - | 75,211.3 |
| dic-11 | 53,072.3 | 7,640.6 | 346.9 | 788.5 | 3,212.6 | 247.3 | - | 65,308.5 |
| ene-12 | 55,814.5 | 8,244.0 | 394.0 | 224.4 | 3,291.6 | 388.2 | 16.1 | 68,372.7 |
| feb-12 | 57,457.4 | 7,496.3 | 324.4 | 593.7 | 2,513.4 | 639.2 | 175.7 | 69,200.1 |
| mar-12 | 68,559.6 | 8,427.8 | 482.8 | 126.4 | 3,795.3 | 854.7 | 468.4 | 82,715.0 |
| abr-12 | 62,461.3 | 9,108.9 | 233.8 | 560.6 | 3,165.5 | 772.3 | 121.4 | 76,423.8 |
| may-12 | 59,831.5 | 7,678.9 | 297.3 | 456.6 | 3,891.9 | 219.9 | 991.4 | 73,367.5 |
| jun-12 | 58,819.6 | 7,802.2 | 196.2 | 847.7 | 4,184.6 | 650.1 | 492.9 | 72,993.5 |
| jul-12 | 65,984.0 | 8,572.9 | 254.2 | 95.9 | 5,810.9 | 569.3 | 33.7 | 81,320.9 |
| ago-12 | 67,539.0 | 7,785.4 | 353.5 | 277.5 | 4,950.4 | 386.6 | 589.2 | 81,881.6 |
| sep-12 | 68,175.6 | 5,770.2 | 200.8 | 875.5 | 4,228.4 | 364.1 | 1,260.8 | 80,875.5 |
| oct-12 | 73,302.5 | 8,732.1 | 356.7 | 613.7 | 5,570.9 | 1,028.1 | 1,813.6 | 91,417.5 |
| nov-12 | 72,453.8 | 6,873.0 | 438.0 | 1,188.5 | 4,732.4 | 299.9 | 1,228.5 | 87,214.0 |
| dic-12 | 55,560.7 | 6,775.1 | 131.4 | 1,911.1 | 3,396.0 | 273.0 | 2,143.0 | 70,190.2 |
| **TOTAL** | **1,492,135.0** | **177,544.50** | **13,201.60** | **47,750.60** | **67,677.39** | **7,931.00** | **9,334.70** | **1.816.789,00** |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

**Gráfico N° 8**

**Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS.**

**Periodo 2010-2012**




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

El cuadro N° 9 muestra la evolución de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS en el período 2010-2012, haciendo un total de 1.815,574.79 miles de dólares en todo el período.

Se evidencia que el rubro más representativo, y por los cuales aplican los afiliados y/o jubilados es la vivienda terminada, o vivienda por primera vez, haciendo un total en el período 2010-2012 de 1.492,135.00 miles de dólares.

Seguido de construcción de vivienda con una colocación de 177,544.50 miles de dólares y finalmente la remodelación y ampliación cuantifican en el período 2010-2012 un total de 13,201.60 miles de dólares.

Los rubros que en su medida fueron abriéndose al público en meses posteriores fueron la sustitución de hipotecas, terrenos y construcción y otros bienes inmuebles y vivienda hipotecada, es de recalcar que estos rubros no son tan representativos para el análisis, puesto que los afiliados y jubilados se concentran en vivienda terminada y construcción de

vivienda. El cuadro N° 10 presenta las cifras condensadas de la colocación de créditos por diversos servicios ofrecidos en el BIESS, anualmente:

**Cuadro N° 10**

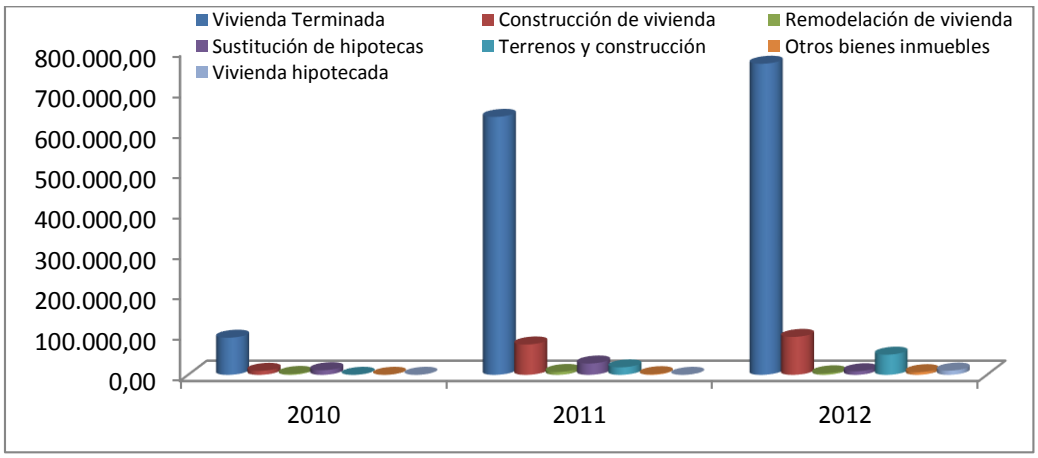
**Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. Miles de dólares. 2010-2012.**

| Años | 2010 | 2011 | 2012 | TOTAL |
|---|---|---|---|---|
| Vivienda Terminada | 91.242,70 | 634.932,80 | 765.959,50 | **1.492.135,00** |
| Construcción de vivienda | 9.705,40 | 74.572,30 | 93.266,80 | **177.544,50** |
| Remodelación de vivienda | 2.131,80 | 6.934,00 | 3.663,10 | **12.728,90** |
| Sustitución de hipotecas | 11.322,50 | 27.781,00 | 8.715,20 | **47.818,70** |
| Terrenos y construcción | - | 18.353,00 | 49.531,30 | **67.884,30** |
| Otros bienes inmuebles | - | 1.485,60 | 6.445,40 | **7.931,00** |
| Vivienda hipotecada | - | - | 10.326,10 | **10.326,10** |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

**Gráfico Nº 9**

**Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. Miles de dólares. 2010-2012.**



**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

En el año 2010, se cuantificaron un total de $114.402,70 miles de dólares de colocación de créditos hipotecarios, así pues, para vivienda terminada se colocaron un total de $91.242,70 miles de dólares, seguido de construcción de vivienda con un total de $9.705,40 miles de dólares, remodelación y sustitución de hipotecas, cada uno con $2.131,80 y $11.322,50 miles de dólares.

Cabe mencionar que terrenos y construcción no se cuantifican en este año, tampoco otros bienes inmuebles y vivienda hipotecada, puesto que fueron servicios que el banco proporcionó en meses posteriores al año 2010.

En el año 2011, el total colocado fue de $766.414,00 miles de dólares, y en vivienda terminada fueron de 634.932,80 miles de dólares, construcción de vivienda $74.572,30 miles de dólares, seguido de sustitución de hipotecas con $27.781,00 miles de dólares, es decir, el BIESS compraba la cartera de clientes de los bancos privados, para otorgar un mejor servicio y beneficios a los afiliados y/o jubilados.

Finalmente, en el año 2012, el total colocado hipotecario fue de $937.907,40 miles de dólares, el rubro que sobresale es de vivienda terminada con $765.959,50 miles de dólares, seguido de construcción de vivienda con un total de $93.266,80 miles de dólares.

## Cuadro N° 11
## Participación relativa de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS 2010-2012

| Meses | Total miles de USD | Vivienda Terminada % | Construcción de Vivienda % | Remodelación y Ampliación % | Sustitución de Hipotecas % | Terrenos y construcción % | Otros bienes inmuebles % | Vivienda hipotecada % | TOTAL % |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| oct-10 | 21,340.10 | 89.54% | 9.27% | 1.19% | - | - | - | - | 100% |
| nov-10 | 37,564.00 | 86.97% | 8.90% | 2.13% | 2% | - | - | - | 100% |
| dic-10 | 55,498.60 | 71.11% | 7.90% | 1.94% | 19.05% | - | - | - | 100% |
| ene-11 | 49,027.70 | 81.52% | 8.83% | 1.83% | 7.82% | - | - | - | 100% |
| feb-11 | 58,020.40 | 81.53% | 7.74% | 1.32% | 9.41% | - | - | - | 100% |
| mar-11 | 49,162.10 | 83.40% | 10.96% | 1.47% | 4.16% | - | - | - | 100% |
| abr-11 | 57,024.30 | 85.33% | 9.21% | 0.83% | 4.49% | 0.15% | - | - | 100% |
| may-11 | 61,995.40 | 78.11% | 7.72% | 1.09% | 11.95% | 1.14% | - | - | 100% |
| jun-11 | 72,943.40 | 86.76% | 8.27% | 0.90% | 1.20% | 2.87% | - | - | 100% |
| jul-11 | 49,022.30 | 77.70% | 12.54% | 0.89% | 5.07% | 3.80% | - | - | 100% |
| ago-11 | 67,726.30 | 83.93% | 9.99% | 0.86% | 1.48% | 3.74% | - | - | 100% |
| sep-11 | 73,473.70 | 84.90% | 9.96% | 0.79% | 0.15% | 3.57% | 0.64% | - | 100% |
| oct-11 | 87,498.60 | 84.97% | 9.50% | 0.88% | 0.49% | 3.80% | 0.36% | - | 100% |
| nov-11 | 75,211.30 | 81.85% | 10.79% | 0.67% | 1.05% | 5.05% | 0.60% | - | 100% |
| dic-11 | 65,308.50 | 81.26% | 11.70% | 0.53% | 1.21% | 4.92% | 0.38% | - | 100% |
| ene-12 | 68,372.80 | 81.63% | 12.06% | 0.58% | 0.33% | 4.81% | 0.57% | 0.02% | 100% |
| feb-12 | 69,200.10 | 83.03% | 10.83% | 0.47% | 0.86% | 3.63% | 0.92% | 0.25% | 100% |
| mar-12 | 82,715.00 | 82.89% | 10.19% | 0.59% | 0.15% | 4.59% | 1.03% | 0.57% | 100% |
| abr-12 | 76,423.80 | 81.73% | 11.92% | 0.31% | 0.73% | 4.14% | 1.01% | 0.16% | 100% |
| may-12 | 73,367.50 | 81.55% | 10.47% | 0.41% | 0.62% | 5.30% | 0.30% | 1.35% | 100% |
| jun-12 | 72,993.50 | 80.58% | 10.69% | 0.27% | 1.16% | 5.73% | 0.89% | 0.68% | 100% |
| jul-12 | 81,320.90 | 81.14% | 10.54% | 0.31% | 0.12% | 7.15% | 0.70% | 0.04% | 100% |
| ago-12 | 81,881.60 | 82.48% | 9.51% | 0.43% | 0.34% | 6.05% | 0.47% | 0.72% | 100% |
| sep-12 | 80,875.50 | 84.30% | 7.14% | 0.25% | 0.11% | 5.23% | 0.45% | 1.56% | 100% |
| oct-12 | 91,417.50 | 80.18% | 6.31% | 0.39% | 0.67% | 6.09% | 1.13% | 1.98% | 100% |
| nov-12 | 87,214.00 | 83.08% | 7.88% | 0.50% | 1.36% | 5.43% | 0.34% | 1.41% | 100% |
| dic-12 | 70,190.20 | 79.16% | 9.65% | 0.19% | 2.72% | 4.84% | 0.39% | 3.05% | 100% |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis.**

En el cuadro N°11 se muestra la participación relativa de la colocación de créditos en los diferentes servicios hipotecarios frente al total colocado, así pues el rubro que más representa porcentualmente esta relación es vivienda terminada que representó en el mes de octubre del 2010 un total de 89.54% del total colocado, cerrando en diciembre del 2012 en 79.16% del total colocado en ese año, es decir, el rubro que más es demandado es vivienda terminada, corroborando el déficit en vivienda que existe en el Ecuador.

Construcción de vivienda es el rubro que le sigue a vivienda terminada, representando en octubre del 2010 un total de 9.27% y llegando a diciembre del 2012 a 9.65% para el monto colocado en ese año.

**Cuadro N° 12**
**Participación relativa de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. De octubre 2010 a 2012.**

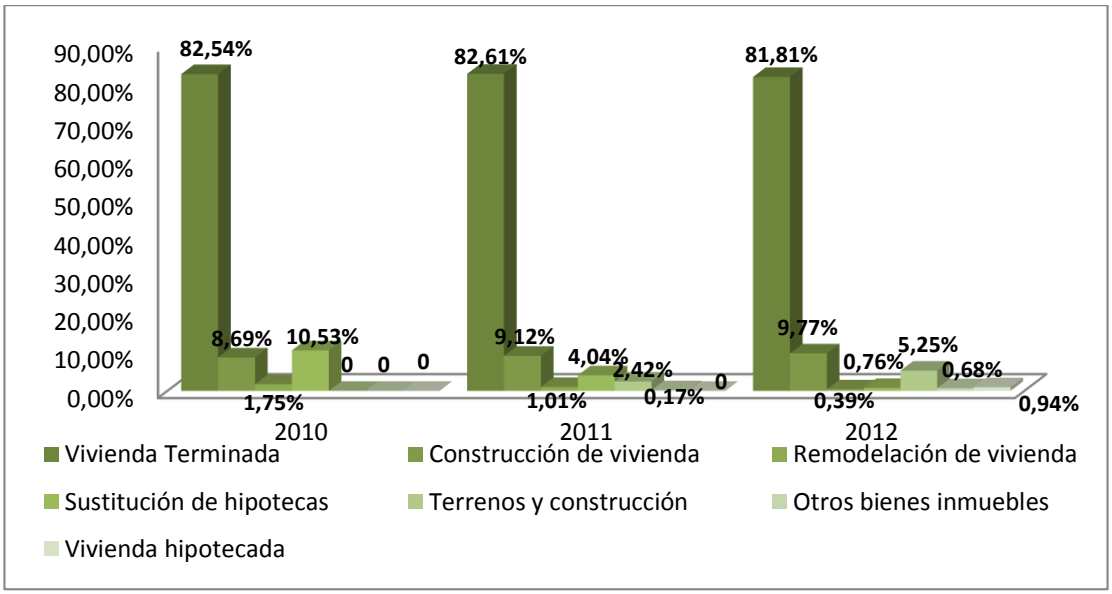
| Años | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Vivienda Terminada | 82.54% | 82.61% | 81.81% |
| Construcción de vivienda | 8.69% | 9.12% | 9.77% |
| Remodelación de vivienda | 1.75% | 1.01% | 0.39% |
| Sustitución de hipotecas | 10.53% | 4.04% | 0.76% |
| Terrenos y construcción | - | 2.42% | 5.25% |
| Otros bienes inmuebles | - | 0.17% | 0.68% |
| Vivienda hipotecada | - | - | 0.94% |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

En el cuadro N° 12, se cuantifican y se totaliza la representación anual de los servicios colocados en el BIESS frente al total, vivienda terminada en el año 2010 representó un 82.54%, mientras que para el 2011 fue de 82.61% y en el 2012 fue de 81.81%.

**Gráfico N° 10**

**Participación relativa de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS. De octubre 2010 a 2012.**




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**

**Elaboración: Autora de tesis**

## 3.2. Cartera vencida: Morosidad y riesgo

El banco se asegura de que el afiliado pago mediante débito bancario ya que al momento de otorgar un crédito el BIESS toma en cuenta que el cliente registre una cuenta la cual permite luego al Banco realizar los débitos, la manera de asegurar sus pagos es que el BIESS tiene la prioridades, entre una de ellas es la de ser los primeros en efectuar el débito de dichos montos que quedaron definidos al momento de dar el crédito y que son pagados mensualmente, los cuales son reflejados en los

roles de pago de cada empleado como los débitos que se realizan por el pago de la afiliación por parte de la empresa.

Este es en el caso de los afiliados activos mientras que para los jubilados se verán reflejados en las planillas que da el seguro social.

Este sistema se lo realiza con cualquier crédito que se haya dado sea este quirografario o hipotecario, los afiliados y jubilados reciben ya sus valores ya descontados que previamente han sido ya dados a conocer los descuentos.

Ya que es el cliente o afiliado quien dispone el monto que se va a descontar siendo que va a depender del tiempo que se solicita.

Sin embargo cabe destacar que el Banco del IESS es una de las instituciones que menor cartera vencida tiene ya que la institución asegura el pago de los créditos a través del descuento vía rol o vía pago de pensiones jubilares, este sistema le permite al banco no tener prácticamente morosidad alta sino más bien un alto índice de cobros y que el cliente paga.

Según Ramiro González, la morosidad de la cartera del BIESS desde que inició sus operaciones es de 50 créditos con dificultad de pago, de esos 50 créditos, 5 están con impago[5].

Cabe mencionar que según este último dato se debe a que hay personas que se han quedado sin trabajo y se les dificulta el pago de estos por este motivo hay una pequeña morosidad.

González, aclaró que “el objetivo del banco no es quedarse con la casa hipotecada, sino refinanciarse por medio del pago del crédito y proporcionar vivienda, es por esto que el BIESS busca la manera de renegociar la deuda con el individuo que se encuentra con dificultad de pago”.

[5]Declaraciones de Ramiro González, en el noticiero “En Contacto”, ECUAVISA, Febrero, 2012.

Se puede decir, además que para tener un dato exacto y una medición de morosidad se requiere que el banco esté en funcionamiento alrededor de 5 años de funcionamiento mientras que recién tiene en funcionamiento 2 años en atención al público, esto hace que no se pueda hablar aun de morosidad.

En el año 2012 la morosidad de los créditos tiene un aproximado del 5% de los créditos otorgados, tal como lo muestra el siguiente cuadro:

**Cuadro Nº 13**

**Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Hipotecario**

| Año | Cartera vencida | Crédito entregado | % |
|---|---|---|---|
| 2010 | 5.720 | 114.402 | 4,99% |
| 2011 | 38.320 | 766.414 | 4,99% |
| 2012 | 46.798 | 937.907 | 4,98% |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

**Cuadro Nº 14**

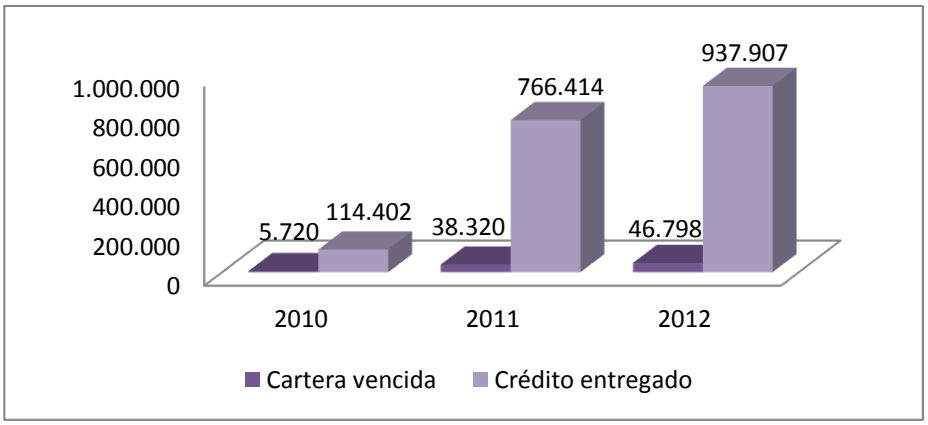
**Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Quirografario.**

| Año | Cartera vencida | Crédito entregado | % |
|---|---|---|---|
| 2010 | 5.117 | 102.339,10 | 5,00% |
| 2011 | 47.934 | 958.627,60 | 5,00% |
| 2012 | 56.213 | 1.124.226 | 5,00% |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

## Gráfico Nº11

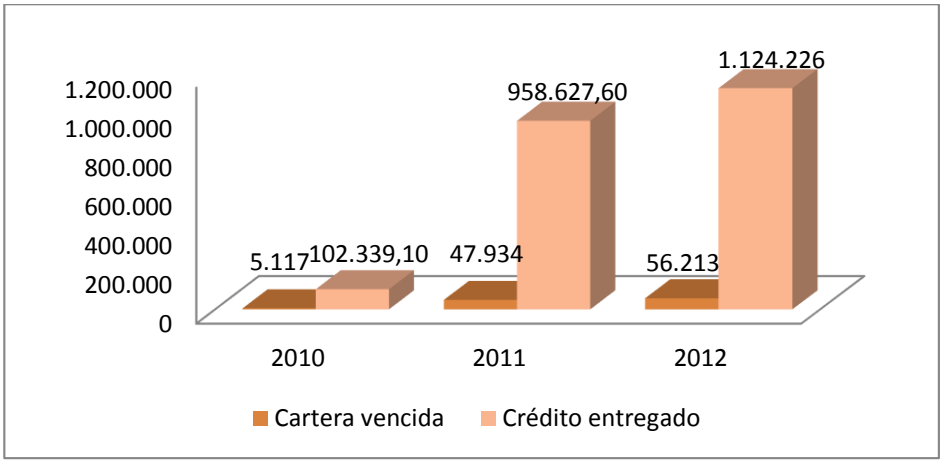
## Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Hipotecario




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

## Gráfico Nº12

## Cartera vencida Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) 2010-2012. Miles de USD. Crédito Quirografario.




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

El banco del IEES se puede decir que tiene seguros los pagos de los afiliados y jubilados ya que para el 2012 los estados financieros reflejan que no tienen problemas de pagos con una nulidad en los peligros de perdidas esto quiere decir, que de cada $100 que tiene, $11.42 no son propiedad del banco, sino, lo que debe de pagar a proveedores, obligaciones, etc.

Es un porcentaje excelente ya que el promedio aceptable es hasta un 33% que el activo tiene que estar financiado.

En el balance general del BIESS, demuestra que el 89%[6] del activo es financiado por el patrimonio, es decir, casi la totalidad del capital bancario cubre los activos de esta institución financiera.

### 3.2 Sectores beneficiados

Entre los sectores beneficiados se puede decir que favorece a todos los que se encuentran afiliado al seguro social y jubilados y que además cumplan con una serie de requisitos que no son difíciles de tener siempre y cuando este afiliado, el país está bien determinado por las personas que laboran como es la clase trabajadora, este tipo de sociedad permite determinar quienes pertenecen a los tipos de estatus sociales que existen y que en el Ecuador existen en su mayoría la clase media y la pobre dejando una pequeña parte que se la determina como clase alta.

El Banco del IESS ha marcado cifras muy importantes en lo que se refiere a otorgar créditos a los afiliados activos y jubilados favoreciendo a muchas familias ecuatorianas, ya que en promedio diario se acreditan más de 3.8 millones de dólares[7], dando un dinamismo diario con una alta rotación de dinero.

[6]Índice Estructural = Total de Patrimonio / Total de Activos.
[7]www.biess.fin.ec Boletín de prensa 2012, Quito 29 de febrero 2012 Quito-Ecuador.

El banco de seguridad social muestra a sus clientes una diversidad de productos que ha creado en beneficio de las necesidades de los afiliados y jubilados y estos en lo que se refiere a hipotecas como son la construcción de las viviendas la compra de viviendas terminadas la remodelación, además de la compra de los terrenos, oficinas, locales comerciales, consultorios todos estos bienes pueden ser financiados a través de los créditos hipotecarios dando así una diversidad de productos que ayudan a los clientes del seguro social que es por medio del banco.

El ser un afiliado tiene varios beneficios entre los más importantes se encuentra la pensión de los jubilados que es cuando cumplen con el número de aportaciones y los años de edad de aportación, sin dejar de lado la atención médica y los créditos que son otorgados para cualquier tipo de necesidad de estos.

Toda esta investigación arrojó como resultado que el banco de seguridad social es para todos los afiliados del Ecuador pero que cumplan con el requisito que es de tener las 36 aportaciones al seguro social cuando por primera vez quiere acceder a un crédito siendo para los afiliados activos y de la pensión vigente para los jubilados, si se encuentra cesante no podría acceder al crédito aino hasta que vuelva a ser un afiliado activo y deberá esperar un lapso de tiempo de 6 meses.

La falta de viviendas para los ecuatorianos ha hecho que todos estos créditos vaya dirigidos a todos los trabajadores que son afiliados por mandato obligatoriamente.

Por lo tanto se puede definir que es para la clase pobre los créditos de vivienda para que así puedan cumplir con uno de los objetivos principales de las personas que es el de adquirir una casa la cual se de su propiedad.

Estos créditos en su mayoría son para obtener por primera vez una vivienda, sin embargo los afiliados no solo pueden depender de un solo crédito sino más bien pueden acceder a varios y esto va a depender de

las garantías que puedan cubrir estos préstamos y que va de la mano con el tiempo de la aportación que estos tengan.

Según la investigación solo se puede acceder a un solo crédito hipotecario pero si pueden acceder a otro quirografario sin que este afecte a ninguno de estos y esto solo va a depender de la capacidad de pago que el afiliado tenga y va depender de sus ingresos y de las garantías.

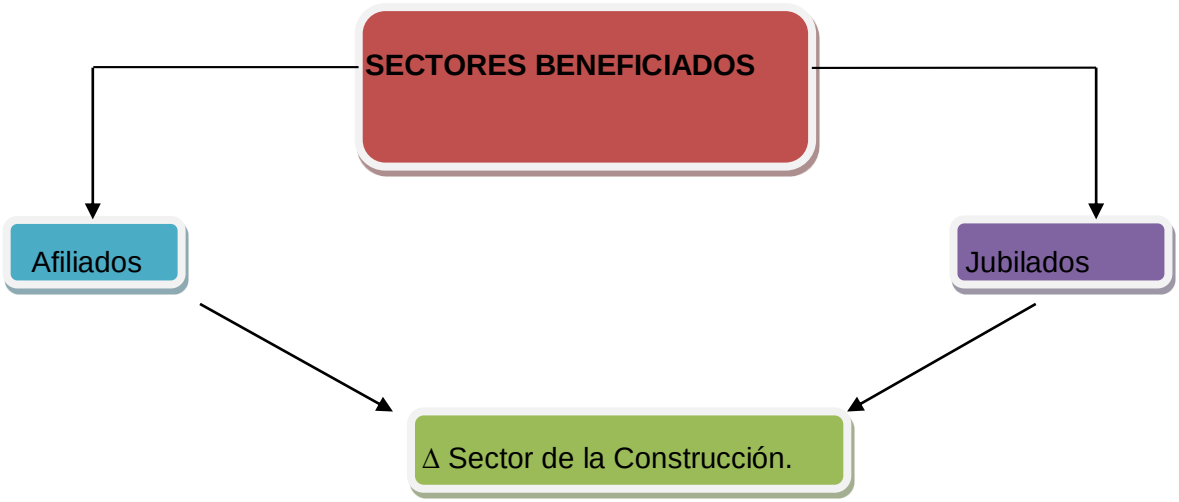
Pero previamente se hace un análisis de las capacidades de pago ya que se le puede hacer mucha la cantidad al endeudarse con muchos préstamos.

Todos estos créditos han sido el pilar fundamental para que el sector de la construcción se desarrolle con gran rapidez, ya que solo a comienzos del año 2012 tuvo un crecimiento importante ya que benefició a miles de familias ecuatorianas.

Esto se puede relacionar fácilmente con el crecimiento de la construcción ya que los créditos han servido para esto.

**Cuadro N° 15**

**Sectores beneficiados por el BIESS**




**Fuente y Elaboración: Autor de tesis**

### 3.3. Cartera hipotecaria transferida de la banca privada al BIESS

El estado financiero del Ecuador ha sido uno de los primeros en otorgar los créditos para poder adquirir las viviendas a través de la banca, dado como resultado en algunos casos que la morosidad se ha elevado y uno de estos beneficios que brinda el banco del BIESS es comprar esas carteras vencidas, para que así puedan salir de las deudas y tener una refinanciación de los valores vencidos.

En enero del presente año han participado diez instituciones privadas: Asociación Mutualista Pichincha, Banco Bolivariano, Banco de Loja, Delbank, Cooperativa de Ahorro y Crédito 15 de Abril, Mutualista de Ahorro y Crédito de Azuay, Banco internacional, Banco del Pacífico, Banco de Guayaquil y Procrédit.

Este endeudamiento se aplica de la siguiente manera, el primer caso es cuando el afiliado solicita un crédito al BIESS para poder pagar la hipoteca de su casa ya que esta se encuentra hipotecada por una entidad financiera privada, en el segundo caso es cuando un afiliado o jubilado desea adquirir una vivienda y esta vivienda se encuentra hipotecada por el vendedor en una institución financiera privada que la ha dado como garantía para dicha hipoteca, la cual el BIESS en ambos casos se encargaría de la negociación con la banca privada y paga la hipoteca teniendo ahora la deuda con el BIESS, es conveniente por que el BIESS tiene la tasa más baja del mercado a nivel de bancos privados por lo tanto los intereses se reducen considerablemente.

Todos estos trámites son de fácil acceso y en muchas ocasiones sin trasladarse mucho tan solo ingresando a la página web del IESS que es www.biess.fin.ec, este permite el acceso a los requisitos indispensables que requiere el BIESS como son las de tener vigente las 36 aportaciones no tener otro tipo de créditos con el BIESS, además que de estas 36 aportaciones las ultimas 12 deben ser consecutivas además de que tengan todos los aportes al día.

El BIESS tiene como uno de los objetivos principales que otros bancos privados se afilien a este tipo de acuerdos para beneficios de los empleados que son los afiliados y además ayuda también a la banca privada porque en muchos de los casos son deudas incobrables y asi dinamizan el sector bancario.

En el siguiente cuadro se puede evidenciar la evolución de la cartera transferida de la banca privada al BIESS.

**Cuadro Nº 16**

**Monto transferido de la banca privada al BIESS 2010-2012**

| Años | Miles de USD |
|---|---|
| 2010 | 11,322 |
| 2011 | 27,781 |
| 2012 | 8,715 |
| **TOTAL** | **47,818** |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

### 3.4. Incidencia del BIESS en el sector de la construcción

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) abre sus puertas a la atención al público en octubre del año 2010, a partir de ese año comienza a tener un dinamismo el sector de la construcción, producto de la inyección de liquidez proporcionada por dicha institución, especialmente en el rubro vivienda terminada. A continuación se evidencia los desbalances del sector de la construcción con antecedentes desde el año 2005, y luego la tendencia que mantuvo a partir del año 2010.

## Cuadro N° 17

## BIESS y el sector de la construcción

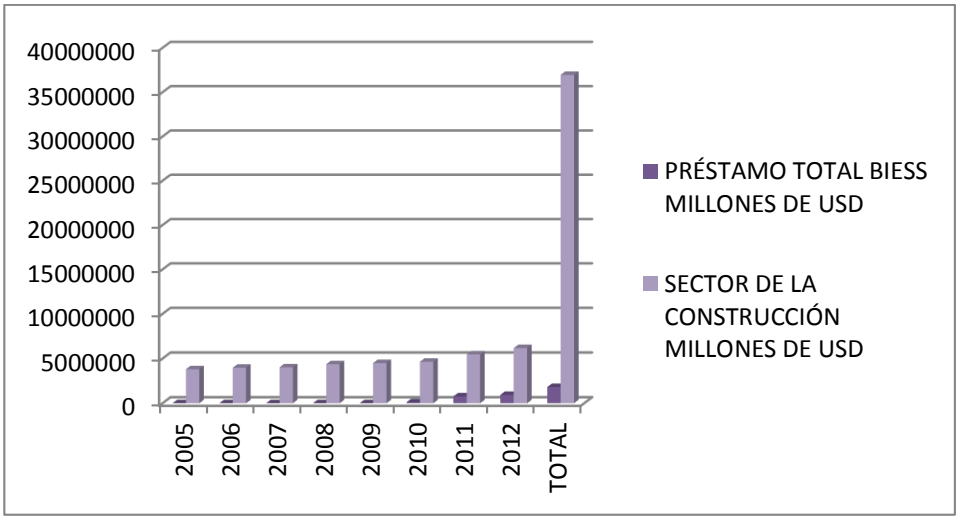
## En millones de USD

| AÑOS | PRÉSTAMO TOTAL BIESS MILLONES DE USD | SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN MILLONES DE USD | PARTICIPACIÓN PORCENTUAL |
|---|---|---|---|
| 2005 | - | 3.802.202,00 | - |
| 2006 | - | 3.976.996,00 | - |
| 2007 | - | 4.016.663,00 | - |
| 2008 | - | 4.371.989,00 | - |
| 2009 | - | 4.494.958,00 | - |
| 2010 | 114.402,70 | 4.649.097,00 | 2,46% |
| 2011 | 766.414,00 | 5.465.092,00 | 14,02% |
| 2012 | 937.907,40 | 6.175.721,00 | 15,18% |
| **TOTAL** | **1.815.574,00** | **36.952.718,00** | 4,91% |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.** **Quito-Ecuador,** **www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

## Gráfico N° 13

## BIESS y el sector de la construcción. En millones de USD




**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.** **Quito-Ecuador,** **www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

En el año 2005 y 2006 el sector de la construcción en el Ecuador era deficiente, con una producción que registraba los $3.802.202 millones de dólares en el 2005 y un incremento de 4.59% en el año 2006 con $3.976.996 este incremento obedece al dinamismo otorgado por el banco

del instituto ecuatoriano de seguridad social por medio del crédito hipotecario, sumado al incremento del gasto público, es decir a construcción de puentes, carreteras, escuelas, hospitales, etc.

En ese sentido era urgente que con la dolarización oficial establecida en el año 2000 se inyecte liquidez al aparato productivo nacional, y se estabilicen los indicadores macroeconómicos del Ecuador.

Tras el término del período constitucional del Dr. Alfredo Palacios, y la nueva elección presidencial, asume el poder constitucional el Ec. Rafael Correa, dando así un giro económico, político y financiero en el país.

Tras décadas de estancamiento económico era urgente en el país reactivar la inversión extranjera directa, con proyectos de gran envergadura, en ese contexto, se aplican políticas de rediseño estructural, es decir, un fuerte aumento del gasto público nacional, lo que genera grandes inversiones y estabiliza el empleo en el corto y mediano plazo.

Existieron proyectos como nuevos hospitales, carreteras, escuelas, equipamiento de la policía, mejores sueldos en la educación, salud, apertura de nuevos ministerios, edificios, remodelaciones, entre otros, todo esto provocó en el Ecuador que el sector de la construcción se dinamice, pasando en el 2007 a $4.016.663 millones de dólares, manteniendo así una tendencia creciente en los otros años con relación a los años anteriores, para el año 2008 y 2009 el sector de la construcción registró cifras de crecimiento de $4.371.989 y $4.494.958 millones de dólares respectivamente.

Luego tras una fuerte inyección de liquidez al aparato productivo nacional, continúan las políticas de gasto público, haciendo uso de instrumento que ajustan estos indicadores, así pues, Ecuador supo soportar la crisis económica internacional en la zona euro, con dicho incremento en el gasto público, manteniendo cifras crecientes.

Para el año 2010, año que abrió las puertas al Publio en general pero ya establecido como Banco del IESS y que toma el nombre de BIESS logra dinamizar y reactivar el sector de la construcción, al situarlo en $4.649.097 millones de dólares, frente a los préstamos del BIESS en ese año de $114.402,70 millones de dólares, para el año 2011 y 2012 el sector de la construcción se ubicó en $5.465.092 y $6.175.721 millones de dólares respectivamente.

El sector de la construcción se ha ido dinamizando gracias al sector público y privado, entre el sector público se encuentra la Corporación Financiera Nacional (CFN), y el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS); y en el sistema financiero privado están los bancos comerciales, cooperativas y mutualistas.

**Cuadro N° 18**

**Aporte del Sistema Financiero al sector de la construcción**

| Años | SISTEMA FINANCIERO PÚBLICO | | | SISTEMA FINANCIERO PRIVADO | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | CFN (USD) | BIESS (MILES USD) | TOTAL | Bancos Privados (USD) | Cooperativas (USD) | Mutualistas (USD) | TOTAL |
| 2010 | 122,423.8 | 114.402,70 | 236.826,50 | 1,466,195.6 | 193,397.8 | 135,224.7 | 328.622,50 |
| 2011 | 133,532.9 | 766.414,00 | 899.946,90 | 1,325,449.2 | 222,902.8 | 179,956.6 | 402.859,40 |
| 2012 | 141,543.8 | 937.907,40 | 1.079.451,20 | 1,347,191.0 | 225,511.7 | 182,874.5 | 408.386,20 |
| 2013 | 140,211.7 | 1.101.094,50 | 1.241.306,20 | 1,352,756.6 | 231,643.6 | 191,765.7 | 423.409,30 |

**Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Quito-Ecuador, www.biess.fin.ec**
**Elaboración: Autora de tesis**

Debido a la gran cantidad de demanda de los ecuatorianos por las viviendas sumado a la falta de la satisfacción de la misma el BIESS ha dinamizado este sector permitiendo que las constructoras inviertan en adquirir espacios para construir casas y venderlas como planes habitacionales y de fácil acceso y que además sean financiadas por el

BIESS ya que de esta manera aseguran el pago de estas y que el cliente tenga el crédito que es entregado de manera rápida por parte de la institución financiera, si se suma la gran cantidad de empleo que genera la construcción de estas viviendas se tiene un gran aporte social al dar estos créditos hipotecarios a través del BIESS ya que ha sido una de las mejores decisiones por parte del gobierno nacional incentivando a que la producción aumente al menos en este sector que es el de la construcción sin dejar de el apoyo que se da para que miles de ecuatorianos tengan su vivienda propia ya que en este último año ha crecido considerablemente.

Si se puede mencionar el otro aporte que se ha tenido por parte del gobierno es alto gasto público que se a dado a partir que inicio el actual gobierno que año en el cual se reforma todo un cambio de todos los sectores en especial la construcción de infraestructuras modernas y el incremento de hospitales, escuelas, carreteras centros de diversión para niños entre otros, esto ha dado pie para que los inversores tanto extranjeros como nacionales vean al Ecuador como un país donde se pueda poner los capitales de manera segura.

En los últimos años en Ecuador ha existido un incremento beneficioso en los indicadores económicos y sociales, entre ellos el sector de la construcción, el cual provoca un optimismo al país ya que lo único que genera es la disminución de la pobreza para todos los ecuatorianos. Según(Elker Mendoza Colamarco, 2011).

> ***"Los administradores de los bancos quebrados, autoridades y funcionarios encargados de vigilar los negocios bancarios que fueron cómplices, no han recibido la sanción penal correspondiente por su actuar doloso, y ello refleja la poca eficiencia, moralidad y eficacia en la administración del Estado"***

Existe una gran realidad que es la fuga de los inversionistas ya que han colocado sus capitales en países vecinos esto ha hecho que haya una inestabilidad económica y que afecta directamente a las familias teniendo como resultado que la clase media se quede sin trabajo el resultado es muy desacelerado.

La crisis por la cual atraviesa el mundo denominada la crisis financiera mundial ha llevado a que el estado ecuatoriano tome las medidas pertinentes para paliar en gran medida este hecho, las cuales ayudan a la estabilidad económica del Ecuador, y esto se ha venido dando a través de la creación de un gran paquete tributario de impuestos y una extensa lista de sectores donde se debe tributar, esto ha permitido que el gobierno tenga liquidez para solventar las necesidades del país y poder invertir en sectores donde el gobierno considera necesarios, entre los cuales se puede mencionar que es el de la construcción y que no solo es de viviendas sino más bien de carreteras, puentes y grandes infraestructuras como escuelas , hospitales entre otros esto ha llevado a un incremento del gasto público.

El gobierno también ha visto la necesidad de buscar que el ingreso aumente y esto es a través de las ventas macroeconómicas que se generan por la comercialización del crudo y sus derivados, además de las remesas enviadas por los migrantes y como ya se mencionó anteriormente por el recaudo de tributos.

Se puede decir, además que el petróleo ha sido el único producto que el país ha tenido para poder solventar la economía del país ya que ha podido sacar de la crisis a tenido también un auge, sin embargo no permite aun que el país se desarrolle a gran escala anclados en la comercialización de este producto.

Aun el sector de la construcción no se ha podido desarrollar como se esperaba y esto es debido a las políticas impartida por el régimen actual ya que según extranjeros se cuarta la libertad de expresión y de prensa,

sumado a estos la cantidad de impuestos que han sido creados, las reformas de las leyes todo este cambio trae consecuencias que aún no se estabilizan, esto ha hecho que los inversionistas extranjeros no apunten a este sector de la construcción como uno de los negocios donde se pueda invertir y que por supuesto generen utilidades atractivas.

Desde siempre el país ha sido productor eminentemente de materia prima o de productos primarios que no tienen un valor agregado que haga la diferencia frente a los otros países es por esto que el Ecuador se ha centrado en vender macroeconómicamente productos que da la naturaleza, ya que el país no es industrializado, y esto es por la poca tecnología y la falta de infraestructura como son las maquinarias y esto se evidencia durante toda la historia del Ecuador.

El boom petrolero se dio ya que las ventas macroeconómicas superaban en la mitad del total de las ventas macroeconómicas convirtiéndose en uno de los principales productos.

Al pasar del tiempo la comercialización de estos productos se mantiene y lo que se ha podido destacar es que se hay productos nuevos aparte del café, banano y petróleo que son el camarón, flores entre otros pocos.

Todo esto ha llevado al país a depender netamente del petróleo y se vuelve una economía inestable ya que el precio del crudo tiene variaciones que afectan a la economía del país por lo consiguiente al desarrollo del país.

Se podría decir que se puede trabajar en otros tipos de productos que generen ventas macroeconómicas como es el caso del textil entre otros pero por la falta de infraestructura y tecnología de punta hacen que el Ecuador quede anclado a las ventas macroeconómicas del crudo.

Esta falta de tecnificación no le permiten competir al ecuador frente a los competidores que tienen buena calidad a bajo costo deja a la producción nacional rezagada.

Este principal competidor es proveniente de china y de países industrializados que tienen tecnología de punta, lo mismo ocurre en la agricultura se siguen utilizando métodos que antiguamente los usaban para los sembríos sin maquinaria tecnificada haciéndolo de manera manual esto es porque las maquinarias con tecnología incorporada de punta es muy costosa dejando al agricultura nuevamente rezagado, dando como resultado la poca producción.

# CAPÍTULO IV

# IMPACTO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

## 4.1. Evolución del sector de la construcción frente al empleo

En el 2010, en el cuarto trimestre, el empleo cerró en2.342 personas, debido al dinamismo que se dio en el último trimestre por parte de la colocación de créditos hipotecarios del BIESS. Para el 2011, el empleo se incrementó en 4,99%, finalmente existe un incremento de empleo en el sector de la construcción frente al año 2011.

En el siguiente cuadro y gráfico se puede analizar la evolución del empleo en el sector de la construcción en números de personas en el periodo 2010-2012.

**Cuadro N° 19**

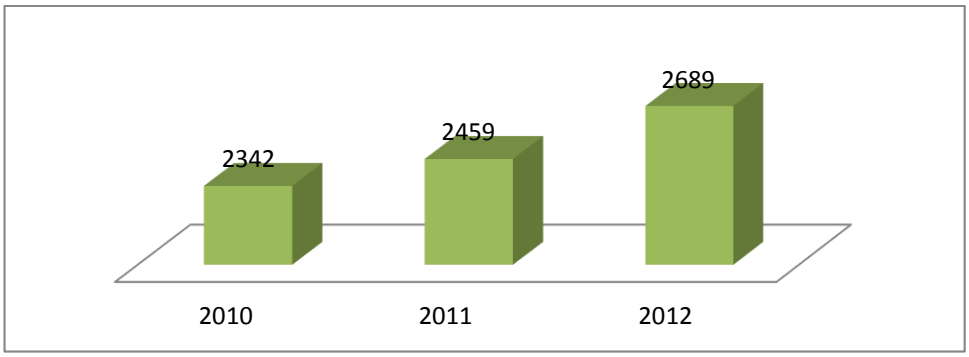
**Empleo en el sector de la construcción en Ecuador. En número de personas. Periodo 2010-2012**

| Años | Empleo | Variación Porcentual |
|---|---|---|
| 2010 | 2.342 | - |
| 2011 | 2.459 | 4,99% |
| 2012 | 2.689 | 9,35% |

**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. IV Censo de población y V de vivienda diciembre, 2012.**
**Elaboración: Autora de Tesis.**

**Gráfico N° 14**

**Empleo en el sector de la construcción en Ecuador. En número de personas. Periodo 2010-2012**




**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. IV Censo de población y V de vivienda diciembre, 2012.**
**Elaboración: Autora de Tesis.**

En el cuadro N° 19 y gráfico Nº 14 se puede analizar la tendencia creciente del empleo en el sector de la construcción del Ecuador al aumentar en el periodo 2010-2012 la población ocupada de 14,81%, es evidente el dinamismo del empleo directo en la construcción de carreteras, edificios, puentes, escuelas, entre otros, es decir que gracias al incremento de gasto público y la atención a los sectores sociales existió el incremento en el sector de la construcción.

El año 2011 fue el año donde se incrementó el sector de la construcción registrando cifras importantes frente a las del 2010 dado que en la construcción registra dicho incremento gracias al vínculo existente entre las constructoras y el BIESS, es decir existe una relación directa entre la colocación de créditos y la construcción de nuevas viviendas en conjunto privado y remodelación de edificaciones ya existentes.

Para el año 2012, el empleo en el sector de la construcción aumentó en 9,35% con respecto al año 2011, el empleo se expande debido al aumento de nuevas construcciones, al incremento de la cartera crediticia hipotecaria que coloca el BIESS a los afiliados y asegurados.

El plan de inversiones del BIESS implica una priorización de la inversión en los sectores productivos (privado y público), lo que contribuye a la dinamización de la economía, mediante la creación de empleo y valor agregado, de esta manera se crea un círculo vicioso: inversión-creación de fuentes empleo-aportes a la seguridad social.

La importancia de que las organizaciones sociales, Gobierno, entidades de control, sector productivo y medios de comunicación sean parte del desarrollo, seguimiento y supervisión del BIESS, y observación es vital para su solvencia, contribución a la economía mediante la generación de empleo y éxito institucional.

El banco por su parte, entre uno de sus servicios está el crédito hipotecario para adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios, financiado con un máximo de 12 años plazo, evaluado en función de la edad del solicitante, es decir 75 años como edad máxima.

Si el valor del avalúo de realización de las oficinas, locales comerciales o consultorios es menor o igual a $125,000, podrá financiarse hasta $100,000. Si el valor del avalúo de realización de las oficinas, locales comerciales o consultorios es superior a $125,000 podrán financiarse el 80% del valor del avalúo.

El afiliado puede comprometer su deuda hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducida sus deudas con el IESS y BIESS así como aquellas reportadas en el buró de crédito, se tomarán en cuenta los últimos seis meses reportados al IESS.

En el 2011, la adquisición de oficinas, locales comerciales o consultorios tiene una participación relativa del 35% en el empleo del Ecuador, mientras que para el 2012, la proporción es inversa, la participación relativa en la adquisición de oficinas tiene una participación porcentual de 65% en los ocupados plenos del país.

### 4.2. Dinamismo del sector de la construcción frente a los salarios

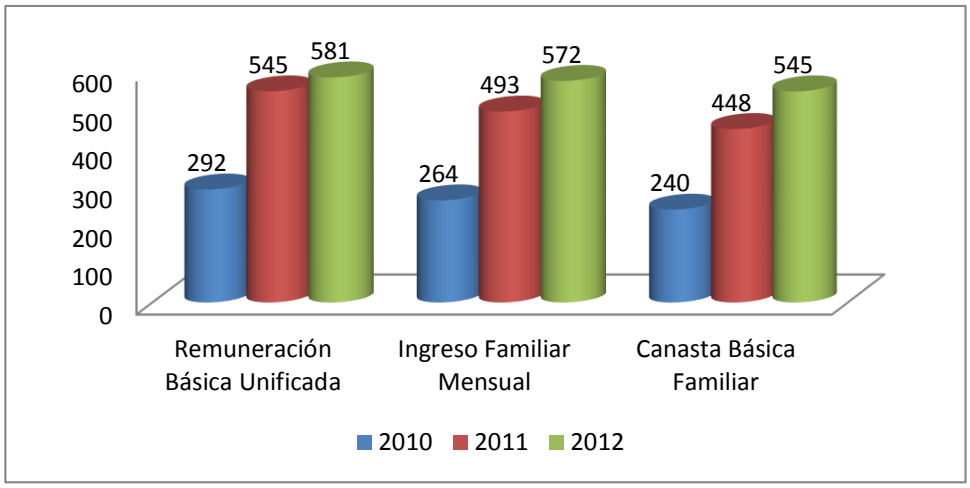
La remuneración básica unificada anualmente ha tenido un aumento. En el 2010 $240, para el 2011 el Gobierno subió los salarios en $24 y en el 2012, el salario llega a $292 registrándose un incremento de $28.

El ingreso por familias en el 2010 representó $448, el ingreso familiar se calcula con cinco miembros en la familia.

En el 2011, el ingreso familiar aumentó $45, debido al incremento de la Remuneración Básica Unificada, siendo en el presente año de $545, con un aumento de $52.

**Gráfico N° 15**

**Evolución de la Remuneración Básica Unificada, ingreso familiar mensual y canasta básica familiar en el Ecuador. En Dólares**




**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. IV Censo de población y V de vivienda diciembre, 2012.**
**Elaboración: Autora de Tesis.**

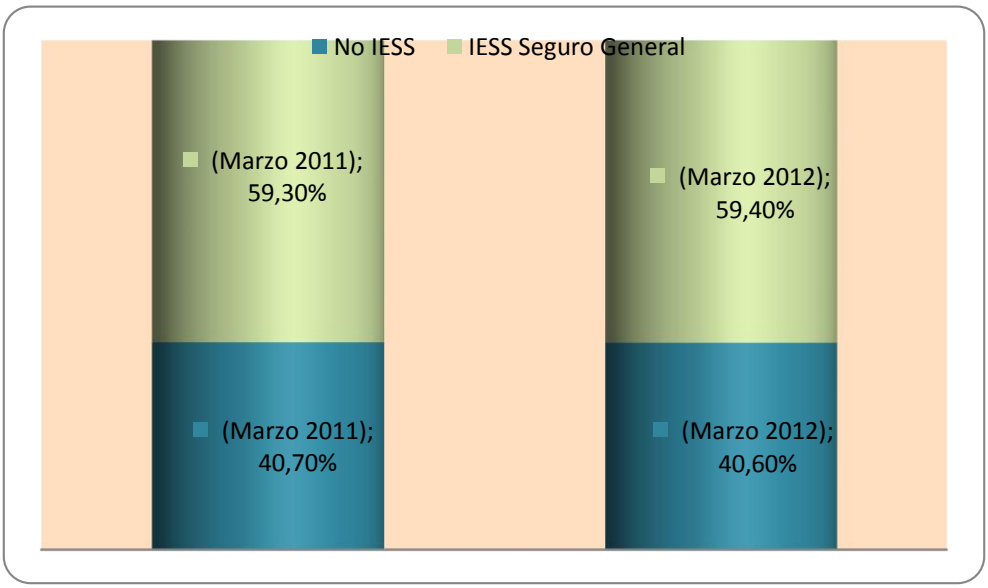
Las leyes que el gobierno ha implementado en lo que se refiere a la afiliación han sido buenas para el país, teniendo un incremento en los afiliados y esto es gracias también a las sanciones establecidas por el actual gobierno a quienes no cumplan con esta ley y los patronos se

vieron en la necesidad de afiliar a un gran número de personas que no tenían estos beneficios y además fue bueno para el país ya que percibió mayores ingresos.

**Gráfico N° 16**

**Datos de afiliación al IESS (Seguro General) PEA**

**2011-2012**




**Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. IV Censo de población y V de vivienda diciembre, 2012.**
**Elaboración: Autor de Tesis.**

En el 2010, la Asamblea aprobó la Ley de Seguridad Social que tuvo como punto primordial y polémico el alza de las pensiones jubilares, que para ese año, 2010, se incrementó entre $40 y $60, y desde el 2011 se incrementó entre el 4.31% y el 16.16%, según el rango de pensiones que reciba cada jubilado.

Así se establece, que para los jubilados que reciben una pensión equivalente a la mitad del Salario Básico Unificado, el incremento que se hará cada año es de 16.16%, para los que reciben entre la mitad y un

salario, se aumentó el 12.41%, las pensiones que van de un salario a uno y medio, se incrementaron en 9.53%.

Los que recibirían el equivalente entre uno y medio a dos salarios en 7.31%. Los que perciben entre dos y dos y medio, reciben un 5.61% más, y, finalmente los pensionistas que reciben más de dos y medio SBU tienen un incremento de 4.31%.

Con estas medidas se concluye que los jubilados que reciben menos pensiones ahora recibirán un porcentaje más alto.

Debido al alza del SBU a $292, el aporte mínimo del trabajador a la Seguridad Social será de $27.30, es decir, el valor líquido de salario a recibir por parte del empleado es $264.70.

Por parte del empleador el aporte al IESS le representará $32.56 por cada trabajador que gane el salario mínimo.

El aporte al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) por parte del trabajador es del 9.35% del salario mínimo y por parte del empleador el 11.5%.

El aumento de la aportación se tendrá que ver reflejado en una mejor calidad de atención médica y servicios que presta la seguridad social a sus afiliados.

El incremento salarial tiene dos componentes: la inflación proyectada anual en el 2012 de 5.14% que equivale a $13.57, y la productividad de 5.43%, que representa $14.34.

### 4.3. El sector de la construcción y el Presupuesto General del Estado

En el año 2010, la inversión en este sector no fue tanto como el que hubo en el año 2011 que fue de 2mil millones de dólares aproximadamente y finalizo con un presupuesto general del estado alto en el año 2012 con un incremento considerable 3 mil millones de dólares más que el año anterior.

En el siguiente cuadro y gráfico se puede observar la producción en el sector de la construcción en el periodo 2010-2012:

**Cuadro N° 20**

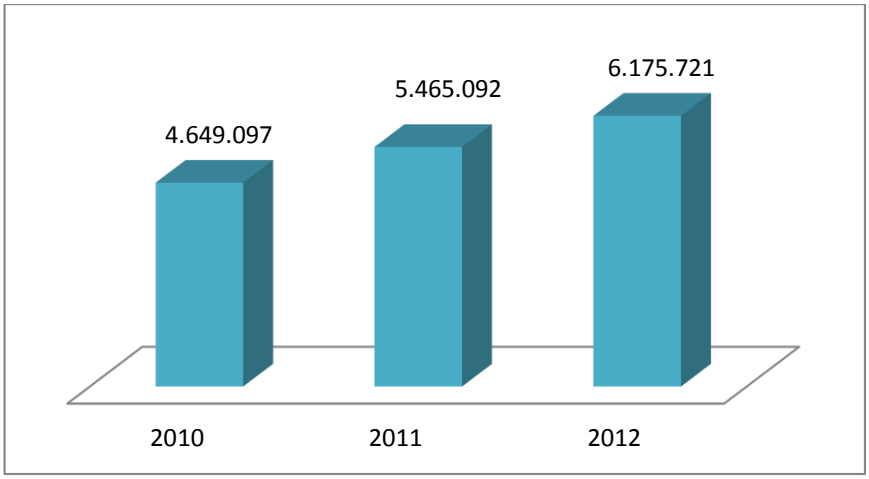
**PIB del sector de la construcción. Periodo 2010-2012**

| Años | PIB del sector de la Construcción | Variación Porcentual |
|---|---|---|
| 2010 | 4.649.097 | - |
| 2011 | 5.465.092 | 1,75% |
| 2012 | 6.175.721 | 13,00% |

**Fuente: Periódico Digital del Gobierno de la Revolución Ciudadana, 2011 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de Tesis**

**Gráfico N° 17**

**PIB del sector de la construcción. Periodo 2010-2012**




**Fuente: Periódico Digital del Gobierno de la Revolución Ciudadana, 2011 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de Tesis**

El PIB de la construcción en el Ecuador en el periodo 2010-2012 se incrementó en 32,83%, este incremento obedece a las inversiones que han hecho las constructoras en ciudades de gran movimiento económico como Quito y Guayaquil, donde existe un limitado acceso a la vivienda y el problema del asentamiento informal y las invasiones forman hacinamientos donde viven tres o cuatro familias en un mismo lugar.

Estas inversiones se centran en crear viviendas donde el trabajador pueda acceder a un crédito formal por la constructora y el BIESS.

Por las causas antes mencionadas en el año 2012 se registra un incremento del 13,00% con relación al año 2011.

En el siguiente cuadro y gráfico se analiza la evolución del presupuesto general del estado del Ecuador en el periodo 2010-2012:

## Cuadro N° 21

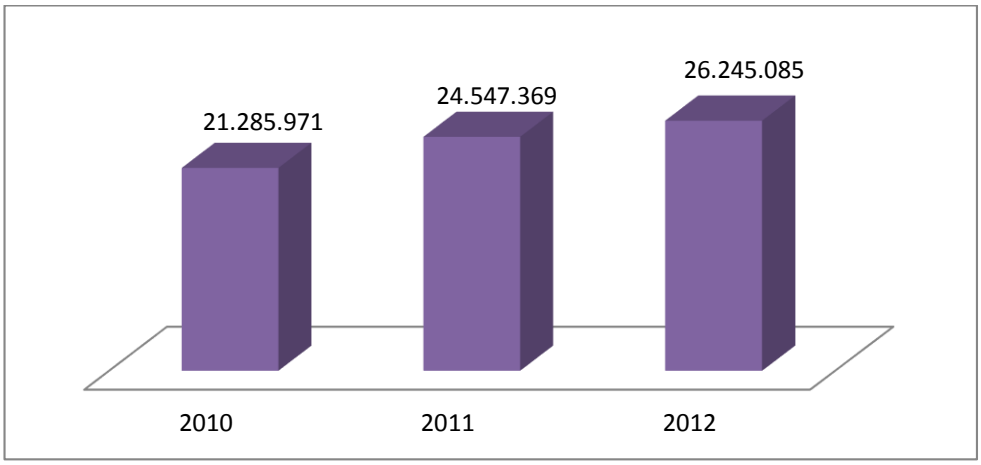
## Evolución del Presupuesto General del Estado 2010-2012 En USD

| Años | Presupuesto General del Estado | Variación Porcentual |
|---|---|---|
| 2010 | 21.285.971 | - |
| 2011 | 24.547.369 | 15,32% |
| 2012 | 26.245.085 | 6,91% |

**Fuente: Periódico Digital del Gobierno de la Revolución Ciudadana, 2011 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de Tesis**

## Gráfico Nº 18

## Evolución del Presupuesto General del Estado 2010-2012 En USD




**Fuente: Periódico Digital del Gobierno de la Revolución Ciudadana, 2011 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de Tesis**

En el año 2011 el Presupuesto General del Estado en el Ecuador se incrementó en 15,32% con relación al año 2010 gracias a la inversión realizada en el sector social, sin embargo para el año 2012 el incremento

del Presupuesto General del Estado fue de 6,91% con respecto al año 2011.

**Cuadro Nº 22**

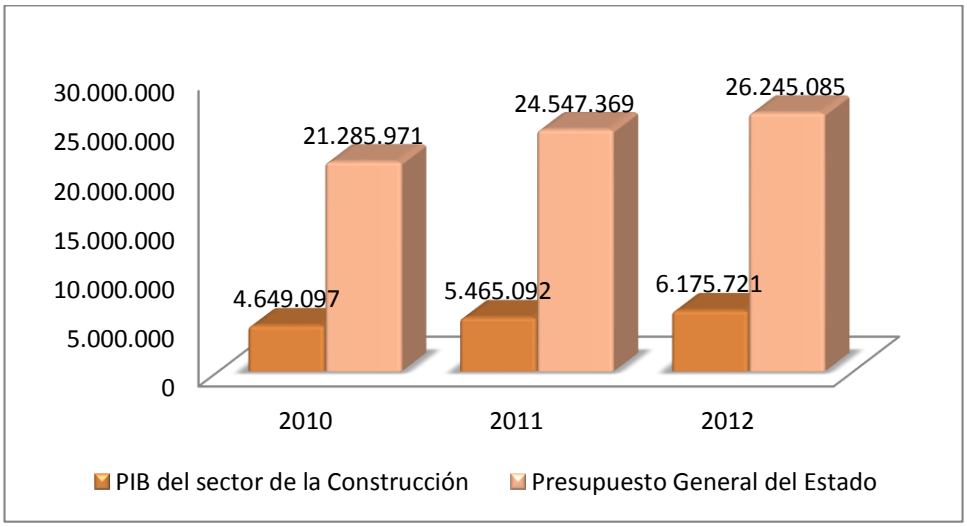
**Relación del PIB de la construcción y el presupuesto General del estado. Periodo 2010-2012**

| Años | PIB del sector de la Construcción | Presupuesto General del Estado | Participación Porcentual |
|---|---|---|---|
| 2010 | 4.649.097 | 21.285.971 | 21,84% |
| 2011 | 5.465.092 | 24.547.369 | 22,26% |
| 2012 | 6.175.721 | 26.245.085 | 23,53% |

**Fuente: Periódico Digital del Gobierno de la Revolución Ciudadana, 2011 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de Tesis**

**Gráfico Nº 19**

**Relación del PIB de la construcción y el presupuesto General del estado. Periodo 2010-2012**




**Fuente: Periódico Digital del Gobierno de la Revolución Ciudadana, 2011 Quito-Ecuador.**
**Elaboración: Autor de Tesis**

En el periodo 2010-2012 la relación entre el PIB el sector de la construcción y el Presupuesto General del Estado es directa, es decir en promedio en el periodo analizado el 22,54% de la producción del sector de la construcción es cubierto por el Presupuesto General del Estado.

Es decir, cerca de la cuarta parte del Presupuesto General del Estado es ocupado por el sector de la construcción.

El Banco del IESS (BIESS) decidió comprar $180 millones en bonos del Estado en el 2010, esta transacción se realizó en condiciones particulares, es la primera vez en la historia del IESS y del BIESS que se realiza una operación de este tipo, fuera de la Bolsa de Valores.

La compra se la realizó sobre la base del plan de inversiones que había sido estructurada por la anterior Comisión Técnica de Inversiones (CTI).

Este tipo de negociaciones si se las realiza fuera de la bolsa generan un beneficio ya que no se pagan los intereses o comisiones y que si las pueden efectuar las entidades públicas.

Las bolsas cobran un porcentaje de 0.05% del monto, pero los costos para el IESS eran más bajos, 0.02%, gracias a la negociación que había podido hacer esa entidad cuando realizaba las colocaciones.

En $180 millones el BIESS se ahorró unos $40,000. Esta negociación entre el BIESS y el Ministerio de Finanzas duró 25 días.

Los bonos comprados pertenecen a la última emisión del Ministerio y se han adquirido los emitidos a 10 años y a un 6.5% de interés.

Además, la transacción aparte de ayudar al déficit gubernamental ese año, está sustentado en bases legales ya que la Ley de Mercados en el artículo 37 la ampara, “permite a las entidades realizar operaciones de valores fuera de la bolsa”.

**Cuadro N° 23**

**Proforma Presupuestaria. 2010-2012.**

**Millones de Dólares.**

| Gastos en Sueldos | | | Gastos en Educación | | Gastos en Salud | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Año** | **Millones de Dólares** | **% PIB** | **Millones de Dólares** | **% PIB** | **Millones de Dólares** | **% PIB** |
| 2010 | 5,049 | 8.7 | 3,571 | 6.2 | 1,622 | 2.8 |
| 2011 | 6,554 | 9.9 | 3,856 | 5.8 | 1,699 | 2.6 |
| 2012 | 7,546 | 10.5 | 4,141 | 5.8 | 1,776 | 2.5 |

**Fuente: Banco Central del Ecuador. Ministerio de Finanzas.**
**Elaboración: Autor de Tesis.**

Los sueldos van creciendo de manera rápida y esto es por las necesidades de las personas, sin embargo todos los impuestos por valor agregado no alcanzan para cubrir dichas necesidades.

Por otro lado el sector que más se ha visto afectado es el de la educación en lo que se refiere a inversión.

Esto si representa un bajón de la inversión ya que los objetivos del gobierno central son los de la evolución en la educación y esto afecta de manera directa.

No se puede dejar de mencionar a la salud que el gobierno no alcanza a cubrir al 100% todas las necesidades básicas de los ecuatorianos cuando peor aún existen un déficit enorme de hospitales incluyendo al robo de las medicinas que es una corrupción terrible y que afecta de manera directa a todos los ecuatorianos.

# Capítulo V

# Conclusiones y Recomendaciones

## 5.1. Conclusiones:

En el siguiente trabajo investigativo se pueden dar las siguientes conclusiones ya que uno de los aportes más considerables para la economía del Ecuador ha sido la creación del Banco del Seguro Social BIESS por lo tanto se puede concluir con lo siguiente:

- ✓ Mediante este trabajo de investigación se puede decir que se cumple con la hipótesis ya que el crecimiento porcentual de la construcción en el periodo (2010-2012) fue del 20,28%, esto ha permitido que en el sector de la construcción el empleo en el Ecuador aumente, ya que se ha dinamizado con los créditos que ha otorgado el BIESS, para la compra de viviendas.

- ✓ A nivel de todos los bancos ya sean público y privado, la banca que entrega mayor crédito hipotecario a nivel nacional, ha sido el banco del seguro social tiene además poco tiempo en el mercado pero es gran dinamismo y esto se debe al aporte de trabajadores que se encuentran registrados en seguro y también al incremento de los afiliados. Este cuenta con un gran servicio ya que cancela el valor total de la vivienda terminada.

- ✓ Hay un gran número de instituciones financieras que ofrece el mercado por ello existe una competencia terrible y estos anhelan en diversificar sus productos por otro lado el BIESS busca servir de mejor manera a sus clientes siendo la institución financiera más rentable ya que los otros bancos carecen de información real.

- ✓ Uno de los problemas que son básicos y que la demanda de estos es grande es la falta de vivienda por ello el estado ha buscado de mil formas paliar esta situación ya que es difícil acceder a un crédito hipotecario en la banca privada, por ello este banco del seguro social facilita de manera rápida estos créditos dando confort a sus afiliados y jubilados.

- ✓ En todo este tiempo que ha pasado el ecuador no tenía grandes beneficios como los tiene ahora ya que gracias a la reforma de las leyes que determinaron el seguro obligatorio para todos los trabajadores a dejado señalado el cambio de toda la estructura que se había venido manejando para dar paso a un sin número de beneficios que se los puede evidenciar con la creación del banco del seguro social.

- ✓ El estado ha buscado soluciones a este problema de vivienda y mediante las decisiones que ha establecido ha podido dar respuestas a este problema dando muchos beneficios a la calidad de vida de los ecuatorianos.

- ✓ Esta institución no solo brinda las facilidades de créditos hipotecarios sino más bien a diversificado sus productos teniendo una gran cantidad de productos como son los créditos quirografarios que son de consumo y los créditos prendarios estos créditos otorgados no manejan ningún tipo de retraso en la aplicación de estos ya que diariamente se los realizan con toda la tranquilidad, sin dejar de lado que uno de los factores más importantes que tiene frente a las demás instituciones financieras es la de tener la tasa más baja de interés y que además son a largo plazo para así poder cubrir los valores totales de lo que se va adquirir.

- ✓ La facilidad que brinda el banco es única los requisitos que requiere no son difíciles ya que primero es la garantía de ser

afiliado activo el cual le permitirá pagar y cumplir con la deuda y se puede destacar la garantía es la vivienda en sí que queda hipotecada y estos son descontados vía rol.

- ✓ Estos beneficios han sido creados para todos los trabajadores que en su mayoría son de sectores bajos o escasos recursos y que debe cumplir con los requisitos del número de aportaciones teniendo eso el resto es sencillo podrá acceder a un crédito y como son trabajadores activos es decir que se encuentran laborando el pago es en los plazo estipulado por ello no tiene problemas de cartera vencida.

- ✓ El BIESS, sobrepasa la colocación de créditos de la banca privada, el BIESS incluso llegó a comprar la mayor parte de la cartera hipotecaria de la banca privada, tratando de solucionar el problema de las tasas de interés y, proporcionando más tranquilidad para los ecuatorianos.

- ✓ Actualmente la banca privada enfoca sus créditos al sector industrial y al consumo de tarjetas de crédito, dejando que el BIESS sea una banca de elección primordial para los ciudadanos que quieran obtener créditos para vivienda.

- ✓ La producción nacional va ligada a la inflación y al problema del empleo. El BIESS es de gran aporte al subsector de la construcción, donde se evidencia un aumento del empleo. La inflación produjo un aumento en el precio de los materiales de construcción lo que llevó a la elevación del precio de las viviendas para las diferentes clases sociales.

- ✓ El incremento de los salarios básicos año a año, es otro de los factores que en el presente año beneficia al subsector de la construcción, que donde se concentra la mayor parte de los empleados porque las constructoras requieren de mano de obra no calificada para la construcción de viviendas.

- ✓ Al evaluar lo analizado en sentido económico y social se puede decir que la creación del BIESS genera gran aporte a los indicadores sociales, elevación del empleo, especialmente en el subsector de la construcción, gran aporte al PIB ecuatoriano. Existe un amplio sector de la población que encuentra oportunidad de empleo con un apropiado nivel de remuneración, que sumado a esto, la satisfacción de los individuos afiliados y jubilados en la obtención de créditos para cumplir uno de los sueños más grandes del individuo, poseer una vivienda digna y propia para su familia.

## 5.2. Recomendaciones:

La “Evolución de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS y su incidencia en el sector de la construcción. Período 2010-2012”, ha derivado de las siguientes recomendaciones a los diferentes agentes económicos:

- ✓ Dentro de la convivencia se encuentran problemas que aquejan a la sociedad y a la vida tal es el caso que la educación y la salud son problemas latentes y que deben ser atendidos y esto es en las áreas rurales, pero en las áreas urbana uno de los principales problemas que aqueja a las personas es la falta de vivienda o casa propia es por ello que el obtener crédito para el financiamiento de una vivienda se transforma como necesario y vital para el ser humano.

- ✓ A las familias que son el pivote fundamental en la necesidad de un hábitat seguro y estable, un negocio micro empresarial desde el hogar, formando una cadena productiva familiar, y si no son empleados en una empresa, que se afilien voluntariamente al Seguro Social, de esta manera formaran parte de esta política del BIESS impulsada por el Gobierno.

- ✓ Esta también dirigidos a la banca privada que ve al Banco del seguro social como una competencia y no ha sido creado con ese fin sino más bien un apoyo social que ha generado trabajo y bienestar en los ecuatorianos.

- ✓ A todos los empleados que están afiliados al seguro social para hagan conciencia que el ahorro es parte fundamental de la vida que en su momento ayudan a tener una mejor calidad de vida o en su tiempo un capital para poder emprender algún tipo de negocio pensando siempre a la familia que es la base de las sociedades.

- ✓ A la Asamblea Constituyente para que sigan con este proyecto de la creación del banco del seguro social en conjunto con el Presidente de la República para mejor la calidad de vida e impulsar el desarrollo del país.

- ✓ Va dirigido a todos los habitantes ecuatorianos en no enredarse en el sistema del consumismo si se tiene mayores ingresos sino más bien de que esos ingresos extras o que no eran esperados se los pueda invertir en las familias en un negocio así se incentiva a la inversión o también ahorrando que es la manera más segura de cuidar el dinero fruto del trabajo.

## BIBLIOGRAFÍA


- *Acosta, Alberto*, 2001. Breve Historia Económica del Ecuador. Corporación Editora Nacional. Quito-Ecuador.

- *Arancibia González*, Teodoro Esteban. "Un enfoque de desarrollo urbano para la programación de vivienda en los estratos marginales". Dirección de planificación del desarrollo urbano, 1968, Santiago-Chile.

- *Araos Herrera, Silvia*. "Mujer, vivienda y calidad de vida". Artículos de revistas; publicado en: Boletín del instituto de la vivienda, octubre 1992. Quito-Ecuador.

- *Asbún, Jorge*. "Análisis Jurídico político de la reforma constitucional. UPSA, edición segunda 1998. Quito-Ecuador.

- *Banco Central del Ecuador*. "Estadísticas Macroeconómicas". Enero, 2010- 2012. www.bce.fin.ec. Quito-Ecuador.

- *Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*. "Requisitos para afiliados y jubilados. Servicios de Créditos Hipotecarios". www.biess.fin.ec. Quito-Ecuador.

- *Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*. "Requisitos para afiliados y jubilados, Créditos Quirografarios". www.biess.fin.ec. Quito-Ecuador.

- *Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*. "Requisitos para créditos prendarios". www.biess.fin.ec. Quito-Ecuador.

- *Banco Ecuatoriano de la vivienda y Seguro Social*, Reglamentos de inversiones y préstamos, requisitos para acceder a un crédito, 2012 Quito-Ecuador.

- *Borges, Jorge Luis*. “El oro de los tigres”. Editorial la Kbzuhela, Septiembre 2010. España, Madrid.

- *CEPAL*, “El Carácter Estructural de los Asentamientos Marginales Urbanos; tendencias y perspectivas de las políticas de vivienda en América Latina”.www.cepal.org, 2002. Santiago-Chile.

- *Chazal Palomo, José Antonio*. “Inversión privada y filosofía empresarial”. Segunda Edición 1996. Volumen 1 Texas-EE.UU.

- *Chazal Palomo, José Antonio*. “Mercado de Valores, Banca y Comercio Internacional”. UPSA, segunda edición 1996. Texas-EEUU.

- *Cuadrado, Juan R., Mancha, Tomás, Villena, José E., Casares, Javier, González, Miguel, Marín, José Ma., Peinado, Ma. Luisa*, “Política Económica. Elaboración, Objetivos e Instrumentos”. Tercera Edición. McGraw-Hill/Interamericana de España. S.A.

- *Díaz Fernández, Andrés, Parejo Gámir, José Alberto, Rodríguez Sáis, Luis,* “Política Económica”. Cuarta Edición. McGraw-Hill/Madrid-España.

- *Estrada Y caza, julio*. “Guía Histórica de la ciudad de Guayaquil”; Archivo Histórico del Guayas, 1995. Guayaquil-Ecuador.

- *García Montalvo José.* “La economía de la vivienda”: Precios, mercados y financiación de la vivienda. Editorial Española FUNCAS, 2006. Madrid-España.

- *Ibáñez Padilla Gustavo.* “Servicios Bancarios, planificación y protección financiera”. 2009, Buenos Aires-Argentina.

- *ILPES, CEPAL.* "Políticas de Desarrollo Social y Vivienda" www.cepal.orgAño 2010 – 2012. Santiago-Chile.

- *Instituto Nacional de Estadísticas y censo INEC* IV censo de población y V de vivienda, 25 de Noviembre del 2009., www.inec.gob.ecQuito-Ecuador.

- *Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS*, Boletín Estadístico N.-16, 2006-2007. Quito-Ecuador.

- *Jácome Nicanor*. "Marginalidad Urbana y el problema de la vivienda popular". Edición exclusiva para ediciones La Colonia, S.A. (España), 1983. Madrid-España.

- *James, Gwartney*, "Economía del sentido común lo que todo el mundo debería saber sobre riqueza y prosperidad". Publicada por Harper y Row, Publisher, Inc. 1997, Texas-Estados Unidos.

- *Larraín Felipe, Sachs Jeffrey*. "Macroeconomía en la Economía Global". Segunda Edición, 2002, Buenos Aires-Argentina.

- *Macías Washington*. "Problemas socio-económicos del Ecuador". Editorial Alfredo Ortells Valencia,1996, Milán-Italia.

- *Maude David*. "Gestión patrimonial y banca privada global" nuevas realidades. Editorial 2006, Londres-Inglaterra.

- *Ministerio de Desarrollo Urbano MIDUVI*, "Bono para adquisición vivienda urbana nueva" www.miduvi.gob.ec2010, Quito-Ecuador

- *Ministerio de Desarrollo Urbano MIDUVI*, “Documentos que se deben presentar para postular al bono” www.miduvi.gob.ec2010, Quito-Ecuador.

- *Pérez Pimentel, Rodolfo*. Diccionario bibliográfico “Ecuador”, edición en español por Libros McGraw-Hill, octubre 27 de 2009. México, D.F. México.

- *Revista Latinoamericana de Ciencias Sociales* N° 224 “El impacto de la crisis global en América Latina”, noviembre-diciembre 2009. www.nuso.orgRicardo Ffrench-Davis, Santiago-Chile.

- *Rosado de Quintanilla Adriana*. “Lecciones de derechos reales”, primera edición, 1998. Fondo Editorial UPA, La Paz-Bolivia.

- *Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador*. “Tasas de interés promedio”. Febrero, 2012. www.sbs.gob.ec. Quito-Ecuador.

- *Superintendencia de Bancos y Seguros*. “Evaluación Financiera de Proyectos”. Marzo, 2011. www.superban.gob.

- *Superintendencia de Bancos y Seguros*. “Estadísticas Bancarias”. Año 2010-2012, Guayaquil - Ecuador.

- *Torres López, Juan*. “La crisis financiera. Guía para entenderla y explicarla”. Editado por ATTAC, España, 2009. Madrid-España.

- *Universidad de Guayaquil.* “Explotación y Miseria Urbana”, la lucha por la tierra y la vivienda en Guayaquil, serie publicada en octubre 2006. Guayaquil-Ecuador.

- *Vaca Coria Oscar*. “Nociones de derecho financiero y tributario”. Primera edición, 1998. Fondo Editorial UPA, La Paz-Bolivia.

- *Zárate, Lorena*. “De la coalición internacional para el hábitat”. http://www.ellitoral.com/index.php/diarios/2009/09/07/metropolitanas/AREA-05.htmlEl Litoral, 2009. Málaga-España.