

# **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL**

**Facultad de Ciencias Sociales y Humanísticas**



**“CAMBIOS EN LA ESTRUCTURA DE CRÉDITOS  
HIPOTECARIOS ECUATORIANOS LUEGO DE LA  
APLICACIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS  
HABITACIONALES. PERÍODO 2005-2015.”**

**PROYECTO DE TITULACIÓN**

**Previa a la obtención del Título de:  
MAGISTER EN FINANZAS**

**Presentado por:**

**MARGARITA GALECIO VILLEGAS  
GINA RIVERA RODRÍGUEZ**

**Guayaquil - Ecuador**

**2017**

## AGRADECIMIENTOS

A Dios por brindarme la oportunidad de crecer profesionalmente. A mis padres, por su apoyo moral y esfuerzo económico en el cumplimiento de esta meta, pues al culminarla también constituye una alegría compartida. A ti esposo mío, por tu motivación incondicional.

*MARGARITA GALECIO VILLEGAS*

Agradezco de todo corazón a Dios, quien me ha ayudado a superar los obstáculos que se me han presentado en la vida y aprender de mis errores. A ti, Padre Celestial, gracias por todas las bendiciones recibidas.

*GINA RIVERA RODRÍGUEZ*

## DEDICATORIA

Esta tesis la dedico de manera especial a mi padre, por creer en mí, por desafiarme a seguir, por explotar mi potencial y por ser un hombre de ejemplo, por recordarme que sin sacrificio no hay recompensa, que sin desvelos no hay éxito.

Esto es por ti. Te amo.

*MARGARITA GALECIO VILLEGAS*

La presente tesis está dedicada a mis padres, porque siempre me brindaron su amor, su apoyo y sus consejos para hacer de mí una mejor persona.

A mi hermana, por enseñarme a ver la vida de una manera divertida y ofrecerme su amistad incondicional.

A mi amado esposo, con quien he compartido grandes momentos. Gracias por tu amor y confianza.

A nuestro tutor, que sin su ayuda y conocimiento no hubiésemos podido concluir este trabajo.

*GINA RIVERA RODRÍGUEZ*

COMITÉ DE EVALUACIÓN



---

**PH.D. KATIA RODRÍGUEZ MORALES**  
Presidente del Tribunal



---

**PH.D. FABRICIO ZANZI DÍAZ**  
Tutor del Proyecto



---

**M.SC. MARIELA PÉREZ MONCAYO**  
Evaluador

## DECLARACIÓN EXPRESA

"La responsabilidad del contenido de este Trabajo de Titulación, corresponde exclusivamente al autor, y al patrimonio intelectual de la misma **ESCUELA SUPERIOR POLITÉCNICA DEL LITORAL**".



---

**Margarita Galecio Villegas**



---

**Gina Rivera Rodríguez**

## ÍNDICE GENERAL

AGRADECIMIENTOS .....	ii
DEDICATORIA .....	iii
COMITÉ DE EVALUACIÓN.....	iv
DECLARACIÓN EXPRESA .....	v
ÍNDICE GENERAL .....	vi
ÍNDICE DE TABLAS .....	ix
ÍNDICE DE GRÁFICOS.....	x
RESUMEN .....	xii
ABREVIATURAS Y SIGLAS.....	xiii
CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	1
1.1. Antecedentes y justificativos de la investigación.....	1
1.2. Formulación del problema .....	4
1.3. Objetivos de la investigación. ....	4
1.3.1 Objetivo general.....	4
1.3.2 Objetivos específicos. ....	4
1.4 Alcance del estudio .....	5
CAPÍTULO II: ESTADO DEL ARTE .....	6
2.1 Panorama del déficit habitacional y las políticas implementadas en países desarrollados, américa latina y el caribe .....	6
2.2 Panorama del déficit habitacional y políticas de vivienda implementadas en el Ecuador 9	

2.2.1.	Crecimiento Poblacional.....	9
2.2.2.	Stock Habitacional.....	11
2.2.2.1.	<i>Vivienda Aceptable</i> .....	12
2.2.2.2.	<i>Vivienda recuperable</i> .....	12
2.2.2.3.	<i>Vivienda irrecuperable</i> .....	12
2.2.2.4.	<i>Situación del stock habitacional: periodo 2009-2015.</i> .....	12
2.2.3.	Déficit habitacional.....	14
2.2.3.1.	<i>Situación del déficit habitacional periodo 2005 - 2015.</i> .....	18
2.3	Políticas de vivienda implementadas en Ecuador.....	22
<b>2.3.1.</b>	<b>Actores en la formulación e implementación de Políticas de Vivienda en Ecuador.....</b>	<b>25</b>
2.3.1.1.	<i>Gobierno ecuatoriano.</i> .....	26
2.3.1.2.	<i>Programas de vivienda creados por el MIDUVI.</i> .....	26
2.3.1.2.1.	<i>Bono Inmobiliario- Adquisición de Vivienda.</i> .....	26
2.3.1.2.2.	<i>Bono para Construcción de Vivienda Nueva en Terreno Propio. ...</i>	27
2.3.1.2.3.	<i>Bono para Mejoramiento de Vivienda.</i> .....	28
2.3.1.2.4.	<i>Bono de Titulación.</i> .....	28
2.3.1.2.5.	<i>Bono de Emergencia.</i> .....	29
2.3.1.2.6.	<i>Bono Manuela Espejo.</i> .....	29
2.3.1.3.	<i>Sistema financiero nacional.</i> .....	30
2.3.1.3.1.	<i>Sector Financiero Público y Privado.</i> .....	31
2.3.1.3.2.	<i>Bancos.</i> .....	31

2.3.1.3.3.	<i>Mutualistas</i> .....	33
2.3.1.3.4.	<i>Sociedad Financiera</i> .....	33
2.3.1.3.5.	<i>Sector Financiero Popular y Solidario</i> .....	34
2.3.1.3.6.	<i>Corporación de desarrollo de mercado secundario de hipotecas</i> ...	34
<b>2.3.1.4.</b>	<b><i>Otras entidades u organizaciones</i></b> .....	<b>35</b>
2.3.1.4.1.	<i>Constructores Privados</i> .....	35
2.3.1.4.2.	<i>Organizaciones no Gubernamentales (ONG's) y Fundaciones</i> .....	35
2.3.1.4.3.	<i>Organismos Internacionales</i> .....	36
<b>2.3.1.5.</b>	<b><i>Banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social</i></b> .....	<b>36</b>
2.4	<b>Crédito y sus clasificaciones en Ecuador</b> .....	<b>37</b>
<b>2.4.1.</b>	<b>Definición</b> .....	<b>37</b>
<b>2.4.2.</b>	<b>Estructura del Crédito</b> .....	<b>37</b>
<b>2.4.3.</b>	<b>Generalidades del Mercado de Crédito Hipotecario</b> .....	<b>38</b>
<b>2.4.4.</b>	<b>Calificación de la Cartera de Crédito, Morosidad y Provisiones</b> .....	<b>40</b>
<b>2.4.5.</b>	<b>Situación crediticia en el Ecuador durante el periodo 2005-2015</b> .....	<b>42</b>
<b>2.4.6.</b>	<b>Cobertura del Sistema Financiero</b> .....	<b>49</b>
<b>CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN</b> .....		<b>50</b>
<b>3.2</b>	<b>Diseño de la investigación</b> .....	<b>50</b>
<b>3.3</b>	<b>Unidades de observación</b> .....	<b>50</b>
<b>3.4</b>	<b>Análisis de los datos</b> .....	<b>50</b>
3.4.1.	Test de Chow.....	51

<b>3.5</b>	<b>Fuentes de información</b> .....	52
<b>CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS</b> .....		52
4.1.	Resultados del objetivo 1 .....	53
4.2.	Resultados del objetivo 2 .....	59
4.3.	Resultados del objetivo 3 .....	64
4.4.	Resultados del objetivo 4 .....	67
4.5.	Discusión y limitaciones de lo analizado .....	69
<b>CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b> .....		70
5.1.	Conclusiones .....	70
5.2.	Recomendaciones.....	72
<b>REFERENCIAS</b> .....		74

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	<i>Población por área según provincias</i> .....	10
Tabla 2	<i>Caracterización de la Vivienda</i> .....	15
Tabla 3	<i>Tipología de la Vivienda</i> .....	16
Tabla 4	<i>Déficit Cualitativo - Dimensión Hacinamiento</i> .....	17
Tabla 5	<i>Déficit Cualitativo - Dimensión Servicios Básicos</i> .....	17
Tabla 6	<i>Déficit Habitacional y Oferta de Viviendas. Periodo 2005-2015</i> .....	21
Tabla 7	<i>Normativas Legales implementadas para el sector Vivienda. Periodo 2003-2015</i> .....	24
Tabla 8	<i>Modalidad del Bono Inmobiliario - Adquisición de Vivienda</i> .....	27
Tabla 9	<i>Modalidad del Bono para Construcción de Vivienda Nueva en Terreno Propio</i> .....	28
Tabla 10	<i>Modalidad del Bono para Mejoramiento de Vivienda</i> .....	28
Tabla 11	<i>Modalidad del Bono de Emergencia</i> .....	29
Tabla 12	<i>Modalidad del Bono Manuela Espejo</i> .....	30
Tabla 13	<i>Banca Pública Ecuatoriana</i> .....	32
Tabla 14	<i>Banca Privada Ecuatoriana</i> .....	33

Tabla 15	<i>Mutualistas del Ecuador</i> .....	33
Tabla 16	<i>Sociedades Financieras del Ecuador</i> .....	34
Tabla 17	<i>ONG's y Fundaciones del Ecuador</i> .....	36
Tabla 18	<i>Calificación de cartera de Crédito y días de Morosidad</i> .....	40
Tabla 19	<i>Porcentaje de pérdida esperada</i> .....	41
Tabla 20	<i>Número de operaciones de crédito de vivienda realizadas por el Sistema Financiero Ecuatoriano, por Provincias durante el periodo 2005-2015</i> .....	43
Tabla 21	<i>Operaciones de crédito de vivienda por tipo de banca. Periodo 2005-2015.</i> .....	45
Tabla 22	<i>Monto de crédito de vivienda otorgadas por entidad financiera privada y pública. Periodo 2009-2015</i> .....	47
Tabla 23	<i>Panorama de la intermediación del sistema financiero ecuatoriano (unidades en millones)</i> .....	53
Tabla 24	<i>Provisión del segmento de vivienda distribuida por tipo de banca en miles de dólares y porcentajes. Periodo 2005-2015.</i> .....	54
Tabla 25	<i>Evolución del volumen de crédito para segmento vivienda. Periodo 2005-2015.</i> .....	55
Tabla 26	<i>Resumen de políticas de vivienda que afectaron a la colocación de crédito de vivienda durante el periodo 2005 – 2015</i> .....	56
Tabla 27	<i>Resultados del test de Chow para cada uno de los años identificados como posibles quiebres</i> .....	58
Tabla 28	<i>Cobertura del sistema financiero ecuatoriano frente al déficit habitacional</i> .....	61
Tabla 29	<i>Porcentaje de operaciones de crédito por provincia. Periodo 2005- 2015.</i> .....	62
Tabla 30	<i>Número de habitantes atendidos por provincias. Periodo 2005- 2015</i> .....	63
Tabla 31	<i>Diferencia de volumen de crédito. Periodo 2005-2015.</i> .....	68

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.	Población total y tasa de crecimiento intercensal Periodo 1950-2010. ....	9
Gráfico 2.	Crecimiento Urbano. ....	11
Gráfico 3.	Evolución del stock habitacional por área. ....	12
Gráfico 4.	Evolución del stock habitacional por tipología. ....	13
Gráfico 5.	Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. Periodo 2005-2015 .....	19
Gráfico 6.	Déficit Habitacional cuantitativo y cualitativo por provincias. ....	19
Gráfico 7.	Esquema de Políticas de Vivienda en Ecuador. ....	23
Gráfico 8.	Actores dentro del proceso de ejecución de la Política Habitacional. ....	25
Gráfico 9.	Estructura del Sistema Financiero Ecuatoriano. ....	31
Gráfico 10.	Ciclo del mercado hipotecario en el Ecuador. ....	40

Gráfico 11. Número de operaciones de crédito de vivienda por provincias. Periodo 2005-2015. ...	45
Gráfico 12. Monto de créditos de vivienda por tipo de banca expresado en miles. Período 2005 – 2015. ....	46
Gráfico 13. Monto de crédito de vivienda otorgadas por entidad financiera privada y pública. Periodo 2009-2015.....	48
Gráfico 14. Composición de la cartera según los segmentos de crédito. ....	53
Gráfico 15. Volumen de crédito para segmento vivienda. Periodo 2005-2015.....	55
Gráfico 16. Déficit cuantitativo de viviendas en Ecuador. Año 2010.....	60
Gráfico 17. Morosidad histórica de la cartera según los segmentos de crédito, excluyendo banca pública. Periodo 2005-2015. ....	64
Gráfico 18. Tasas de interés por segmento de crédito al 31 de diciembre de 2015.....	65
Gráfico 19. Morosidad del segmento de crédito de vivienda por tipo de banca. Periodo 2005-2015. ....	66
Gráfico 20. Evolución del crédito hipotecario a nivel nacional .....	69

## RESUMEN

El déficit habitacional en el Ecuador al año 2015 alcanza las 3.494.467 viviendas. El tema central del presente trabajo se basa en investigar las diferentes políticas habitacionales implementadas en el país durante el periodo 2005-2015 y analizar su incidencia en la estructura de la entrega de los créditos hipotecarios del sistema financiero ecuatoriano; estructura que hace mención a los segmentos de crédito que oferta la banca pública y privada en donde se analizará específicamente el Crédito de Vivienda. Paralelamente se mostrará el comportamiento de la cartera vencida por provincias, constituyendo una aportación práctica al estudio. Entre los principales hallazgos se destacan que el Crédito de Vivienda ha incrementado en 492% con respecto al año 2005, siendo el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) la entidad con mayor participación en el otorgamiento de créditos hipotecarios. Por otro lado, provincias como Santa Elena y Manabí tuvieron poca cobertura crediticia durante el periodo analizado, por lo que presentaron altos indicadores de déficit habitacional: 29,5% y 21,7% respectivamente. Adicional a las gestiones del Estado e incentivos por parte del sistema financiero ecuatoriano es preciso mencionar que, la banca pública y las sociedades financieras reflejaron altos índices de morosidad, que al 31 de diciembre de 2015 habrían disminuido considerablemente por las acciones pertinentes para mejorar la cartera de créditos de vivienda.

## ABREVIATURAS Y SIGLAS

- AID:** Agencia Internacional para el Desarrollo
- ALC:** América Latina y el Caribe
- BEV:** Banco Ecuatoriano de Vivienda
- BCE:** Banco Central del Ecuador
- BdE:** Banco del Estado
- BID:** Banco Interamericano de Desarrollo
- BIESS:** Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- BNF:** Banco Nacional de Fomento
- CEPAL:** Comisión Económica para América Latina y el Caribe.
- CFN:** Corporación Financiera Nacional
- COMYF:** Código Orgánico Monetario y Financiero
- CTH:** Corporación de Titularizaciones Hipotecarias
- GAD:** Gobierno Autónomo Descentralizado
- IESS:** Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
- INEC:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
- JNV:** Junta Nacional de la Vivienda
- MCPE:** Ministerio Coordinador de Política Económica
- MIDUVI:** Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador
- ONG:** Organización No Gubernamental
- ONU-HABITAT:** Organismo de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos.
- PIB:** Producto Interno Bruto
- SBE:** Superintendencia de Bancos del Ecuador
- SBU:** Salario Básico Unificado

**SENPLADES:** Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

**SEPS:** Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

**SIISE:** Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador

**SIV:** Sistema de Incentivos para la Vivienda

**RSS:** Suma Errores Cuadrados

**RUP:** Registro Único de Proveedores

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

La presente investigación tiene como finalidad dar a conocer las políticas de vivienda implementadas en el Ecuador junto con el accionar de la banca pública y privada; y analizar la efectividad de las mismas dentro de la problemática del déficit habitacional; pues al ser la vivienda un bien sustentable en el desarrollo y calidad de vida de la población es fundamental su estudio.

En el primer capítulo se hace la presentación del problema, los antecedentes inherentes al desarrollo del presente trabajo en donde se expone la importancia del tema de estudio, además de fijar la delimitación espacial y temporal del análisis. También se plantean las preguntas de investigación, las mismas que serán contestadas en el contenido del documento. Se definen también en este capítulo el objetivo general y los específicos del trabajo de investigación.

En el segundo capítulo se detallan los conceptos teóricos sobre la economía que respalda nuestro trabajo de investigación. Para sustentar el desarrollo de este trabajo es importante precisar una base teórica, así mismo, establecer elementos objetivos para determinar si la realidad de la economía ecuatoriana, en la parte del crédito hipotecario de vivienda, concuerda con la teoría utilizada.

En el tercer capítulo se desarrolla la metodología que nos ayudará alcanzar los objetivos propuestos en la investigación, en la cual se toman en consideración varios aspectos.

En el cuarto capítulo se presentan los resultados en cumplimiento de cada objetivo específico.

Finalmente, en el quinto capítulo se exponen las conclusiones del trabajo y un conjunto de recomendaciones de política hacia el Estado que conduzcan a una gestión de financiamiento habitacional que no sólo permita alcanzar eficiencia y sostenibilidad para el desarrollo de los mercados de créditos hipotecarios para la vivienda, sino que éstos beneficien positivamente el acceso a la vivienda a los hogares de menores ingresos.

### **1.1. Antecedentes y justificativos de la investigación.**

La vivienda constituye un bien de primera necesidad para el desarrollo de las ciudades y familias; por su relación directa con el sector de la construcción y su impacto en la generación de empleo. Así mismos factores como: cuántos y quiénes tienen acceso a la

vivienda, o qué características presenta la vivienda; es decir, espacio disponible, materiales y tipo de construcción, servicios, equipamiento, etc. influyen en la calidad de vida, seguridad y salud de los habitantes de un país.

Estudios realizados por las Naciones Unidas (2011) concluyen que: “Aproximadamente 200 millones de personas carecen de vivienda, mientras que 1.500 millones residen en casas inhabitables o indignas, en condiciones de hacinamiento” (pág. 1). No obstante, un total de 59 millones de hogares en América Latina y el Caribe (ALC) reside en una vivienda que presenta las siguientes características: materiales inestables o falta de servicios básicos. En promedio dos de los tres millones de hogares que se forman anualmente se ven forzados a vivir en casas informales ubicadas en zonas marginales o suburbanas, debido a la escasa oferta de viviendas adecuadas y asequibles (BID, 2011).

Pero esta problemática no se debe solo a la insuficiente cantidad de viviendas ofertadas sino también al incremento poblacional. En Ecuador, la población urbana correspondía al año 2010 con 9.090.786 habitantes (MIDUVI, 2015).

“Actualmente el crecimiento poblacional promedio anual es del 1.6%” (CEPAL, 2016, pág. 11); lo cual implica que cerca de 232.000 habitantes requieran 61.000 viviendas cada año, considerando 3,8 personas por familia (INEC, 2010).

¿Quiénes cubren la demanda creciente de vivienda? En el proceso de oferta de vivienda intervienen: las empresas constructoras, el Estado Ecuatoriano; y, el sector financiero privado y público (Gortaire, 2011).

El Estado Ecuatoriano, en cumplimiento a lo estipulado en la Constitución del Ecuador 2008 según el Art 30 referente al derecho de toda persona a poseer una vivienda adecuada y digna. Ha promovido el acceso a la misma por medio de políticas financieras y económicas y programas de vivienda impulsados por entidades públicas en calidad de ente regulador en la cual ha involucrado de manera activa al sector financiero como ente financiero, que es finalmente quien ejecuta y asume los riesgos de las políticas implementadas (MCPE, 2015).

Países como Chile, Costa Rica y México que han experimentado este cambio de orientación en sus políticas habitacionales, identifican que no siempre se ha podido hacer efectiva la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos hipotecarios, pues el obstáculo principal para la población de bajos recursos ha sido acceder a las oportunidades de financiamiento existentes por tres razones: 1) bajos ingresos que no soportan la capacidad

de pago, 2) falta de garantías satisfactorias para cubrir el crédito solicitado y 3) falta de soportes que avalen ingresos permanentes, en aquellos países con sectores informales (González, 2005).

En Ecuador el déficit habitacional de vivienda propia, es decir familias que no poseen vivienda, para diciembre de 2015 bordeaba el 39% en el área urbana y 22% en el área rural; mientras que, el déficit cuantitativo<sup>1</sup> en el área urbana y rural fue del 9% y 25% respectivamente durante el mismo periodo. (SIISE, 2016).

Por otro lado, según datos de la Superintendencia de Bancos del Ecuador (SB) y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS) durante el periodo 2005-2015, las instituciones financieras otorgaron créditos para el segmento de vivienda por un total de US\$7.056 millones de dólares que representa una tasa de crecimiento del 492% con respecto al año 2005.

Al referirse sobre la estructura de créditos se hace mención a las distintas áreas que puede financiar el sector financiero. En este sentido, en el país los créditos se dividen en diez segmentos que serán definidos en el segundo capítulo del presente trabajo:

1. Crédito Productivo
2. Crédito Comercial Ordinario
3. Crédito Comercial Prioritario
4. Crédito de Consumo Ordinario
5. Crédito de Consumo Prioritario
6. Crédito Educativo
7. Crédito de Vivienda de Interés Público
8. Crédito Inmobiliario
9. Microcrédito
10. Crédito de Inversión Pública

Frente a esta problemática general en países latinoamericanos, a través del presente estudio se analizarán los planes de vivienda desarrollados por el Estado ecuatoriano, que en

---

<sup>1</sup> El déficit habitacional corresponde a una brecha entre requerimientos y disponibilidad de viviendas adecuadas en la sociedad. Se puede dividir entre el déficit cuantitativo y cualitativo.

su mayoría incluye una dinámica tripartita entre la banca pública y privada, el Estado y los beneficiarios, es la política pública que busca garantizar el acceso a un estándar mínimo de vivienda para todos los ciudadanos.

## **1.2. Formulación del problema**

A raíz de las acciones tomadas por cada gobernante del Estado Ecuatoriano para disminuir el déficit habitacional se nos presentan las siguientes interrogantes:

¿Cuáles han sido las políticas habitacionales implementadas en Ecuador?

¿Cómo se encuentra estructurado la cartera de crédito del segmento de vivienda en el país?

¿Las acciones del Estado Ecuatoriano en conjunto con la banca pública y privada han logrado atenuar la problemática del déficit habitacional?

## **1.3. Objetivos de la investigación.**

### **1.3.1 Objetivo general.**

Analizar los cambios en la estructura de créditos hipotecarios del sistema financiero ecuatoriano dada la implementación de políticas públicas habitacionales durante el periodo 2005- 2015.

### **1.3.2 Objetivos específicos.**

1. Analizar los cambios sufridos en la cartera de créditos hipotecarios del sistema financiero público y privado luego de la implementación de las políticas relativas al segmento de vivienda.
2. Determinar los sectores geográficos a los cuales se les ha concedido créditos hipotecarios de vivienda para disminuir el déficit habitacional.
3. Analizar la evolución de la cartera vencida del segmento vivienda.
4. Analizar las políticas de vivienda y su impacto en la disminución del déficit habitacional.

#### **1.4 Alcance del estudio**

La presente investigación se enfocará en detallar las políticas de vivienda durante el periodo post dolarización y reflejará datos de la banca ecuatoriana pública y privada durante el periodo 2005-2015. Los datos a analizar corresponden a las subcuentas contables de los segmentos de crédito de vivienda (vivienda de interés público e inmobiliario), las mismas que se reflejan a nivel nacional en los estados financieros y reportes de volumen de crédito que expone la SB y la SEPS.

Paralelamente, se evaluarán los resultados de las encuestas y censos realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) relativos a los indicadores de familias sin vivienda propia, déficit habitacional cualitativo y cuantitativo revelados durante el periodo 2005 - 2015. Posteriormente al análisis de los resultados de las encuestas se evaluará la incidencia de las políticas públicas en el déficit habitacional.

## **CAPÍTULO II: ESTADO DEL ARTE**

### **2.1 Panorama del déficit habitacional y las políticas implementadas en países desarrollados, américa latina y el caribe**

Estudios realizados por el Organismo de las Naciones Unidas para los asentamientos humanos, ONU-HABITAT, (2015) revelan que:

Para el año 2030, aproximadamente el 40% de la población mundial necesitarán tener acceso a viviendas, infraestructura básica, sistemas de acueducto, saneamiento, entre otros; debido a la rápida urbanización que actualmente ejerce presión sobre la vivienda y el uso del suelo, lo que se traduciría a la necesidad de construcción de 96.150 viviendas diarias. Desde el año 2000 han aumentado 55 millones de personas a nivel mundial, y si adicionamos que el suministro es limitado en países en vías de desarrollo y subdesarrollados debido a los sistemas de gobierno inadecuados, ineficientes con reglamentación obsoleta, con retrasos en los proyectos de vivienda planificados; lo que ha acrecentado la existencia de asentamientos precarios en donde el 80% de la población vive en tugurios, como por ejemplo: África subsahariana cuenta con cerca de 200 millones de habitantes viven en asentamientos precarios, Asia Meridional con 191 millones, América Latina y el Caribe con 111 millones, Asia Sudoriental con 89 millones, seguida por Asia Occidental con 35 millones y finalmente África del Norte con 12 millones (pág. 1).

Frente a esta problemática global, a continuación se mencionarán los modelos de política de vivienda social que han implementado algunos países:

En Europa después de la Segunda Guerra Mundial, el Estado se ha enfocado en promover la construcción masiva de viviendas donde predomina el estatuto de alquiler social en la Unión Europea, bajo esta estrategia las viviendas se alquilan por un precio por debajo del mercado a personas de clase media a baja, así como a los trabajadores catalogados como “clave”; además se fomenta la reducción de impuestos como medida de incentivos tributarios a los constructores, la ley de impuestos sobre vivienda vacía (Czischke, UIMP Barcelona, 2014).

El gobierno de Corea del Sur, en los años 80 promovió a través de la Corporación Nacional de Vivienda de Corea, la implementación de su política de vivienda creando hasta el año 2011 dos millones de viviendas en cinco nuevos asentamientos donde podían acceder sus habitantes a unidades de renta permanente para familias de escasos recursos, viviendas pequeñas en alquiler para hogares de ingreso medio a bajo, y unidades en venta para familias

de clase media. Para finales del año 2014 el gobierno desarrolló un plan para suministrar 2.6 millones de viviendas de renta a largo plazo para familias de escasos recursos (BID, 2015).

China, desde el año 2003 hasta diciembre de 2015, aumentó aproximadamente en 76 millones el número de viviendas accesibles, en 15 años el gobierno chino ha construido viviendas suficientes para cubrir el déficit habitacional latinoamericano. Dicha metodología expande el menú de las opciones para los habitantes chinos tales como: alquiler en edificios de renta construidos por el Estado o recibir subsidios para alquiler en el mercado de viviendas con un área máxima de 40 m<sup>2</sup> y 50 m<sup>2</sup>, subsidio a los constructores para que fabriquen casas con un área máxima de 60 m<sup>2</sup>, subsidio especial para hogares urbanos de ingresos medios que residen en sectores donde el precio de la vivienda ha subido más que los salarios en viviendas con un área máxima de 90 m<sup>2</sup> y la renovación de vivienda en tugurios donde habitan familias de escasos recursos (Libertun de Duren, 2014).

El Gobierno de Brasil considera que la desigualdad disminuye y se activa la economía con los proyectos de vivienda social, transferencias condicionadas y la educación; dado a que en menos de 50 años Brasil ha podido incrementar su tasa de urbanización del 50% al 85% reformando su marco legal e institucional creando en el año 2003 el Ministerio de Ciudades y entidades de planificación a nivel municipal; además de la implementación de una política nacional para tratar la reorganización de los asentamientos precarios (favelas), la inversión en vivienda y la regularización del suelo, en donde casi dos millones de personas se han visto beneficiadas. En lo que respecta al financiamiento de la vivienda, Brasil incluyó una política de gobierno de asignación específica de fondos<sup>2</sup>, que indirectamente busca obligar a los bancos a destinar un porcentaje, en este caso el 65%, al financiamiento de vivienda como método de subsidio cruzado (BID, 2011).

Uruguay, no registró en el año 2009 déficit de viviendas (Libertun de Duren, 2014). Sin embargo, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente determinó la participación del sector privado en el plan quinquenal 2010 – 2014, en su política habitacional destinada a sectores de ingresos medios y medios bajos. Esta medida permite a los ofertantes tener incentivos tributarios y préstamos de bancos con subsidio para los demandantes con el objetivo de cubrir el déficit habitacional cuantitativo de 50.000

---

<sup>2</sup> por cada real que los bancos reciben en depósito en las cuentas de ahorro, deben dirigir 65 centavos al financiamiento de vivienda.

viviendas registrado en el año 2013 según la Dirección Nacional de Vivienda (ROTAFOLIO, 2013).

En Perú informes con corte a marzo de 2016, revelan que hacen faltan 1.8 millones de viviendas debido a que las mayorías de construcciones fueron efectuadas de manera informal, sin supervisión técnica y con materiales de baja calidad, también se determinó que existen 7.6 millones de personas que viven en asentamientos humanos; razón por la cual el Gobierno de Perú está concentrando sus esfuerzos en productos de financiación crediticia como el Fondo Mi vivienda y el Programa Techo Propio. Según información del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), “en el período de agosto del 2011 al mes de febrero de 2016 se han otorgado bonos y créditos para la construcción de 190.000 viviendas con 857.000 beneficiados” (Comercio, 2016, párr. 5).

En Colombia, el sector de la vivienda se ha venido dinamizando ya que en el año 2000 se construyó alrededor de 1.6 casas por cada 1.000 habitantes, mientras que en el año 2013 se construyeron 6 casas por la misma cantidad de habitantes, a dicho año el 43% de los hogares tenía vivienda propia, el 34,8% arrendaba, el 16,3% vivía en usufructo con permiso del propietario y el 4.1% estaba cancelando su crédito hipotecario (Portafolio, 2015). El gobierno ha trabajado mediante el programa de vivienda “Mi Casa Ya” creando una perspectiva favorable por la vivienda de interés social; asimismo mantiene vigente el programa de vivienda para los ahorradores para cuota de entrada de 86.000 viviendas, la donación de 100.000 viviendas gratuitas y el subsidio de la tasa de interés para 130.000 unidades nuevas. Para los años 2013 y 2015, el crédito hipotecario se ubicó en el 5.9% y 6.3% del PIB, respectivamente. Adicionalmente, la participación del sistema financiero asciende al 46.5% de las ventas de viviendas nuevas (Portafolio, 2015).

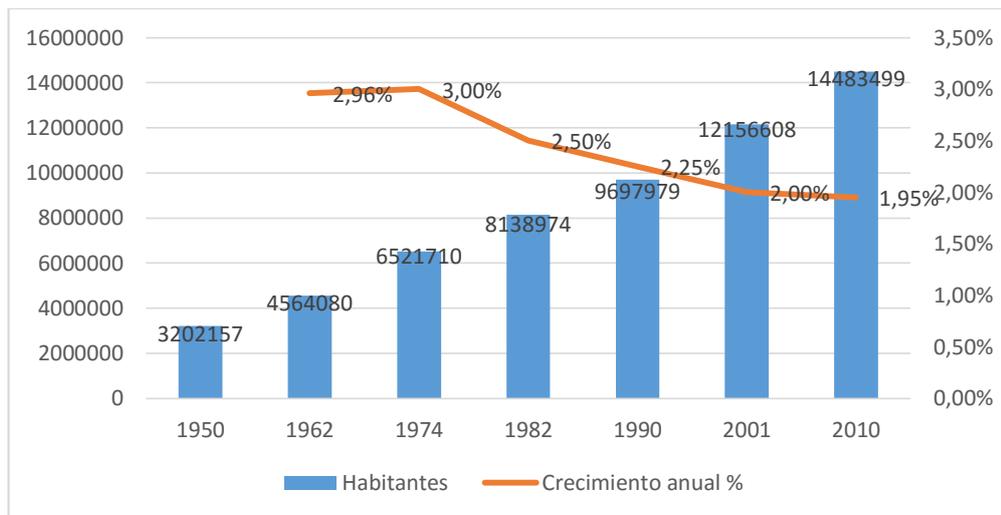
Para intentar cerrar la brecha del déficit habitacional, ALC deberá implementar mejores prácticas en la política de vivienda social de los países desarrollados o en vías de desarrollo, como por ejemplo China en donde se fomenta una política de vivienda social de alquiler y de propiedad y ha dado resultados favorables entre 1990 y 2012; muestra de ello es el índice de indigencia en países latinoamericanos, que se redujo del 12% al 6% de la población, mientras que en China disminuyó del 60% a menos del 13%; además el Índice de Desarrollo Humano (IDH) presentó una ganancia de 10% y 20% en los últimos 20 años para América Latina y China, respectivamente (Libertun de Duren, 2014).

## 2.2 Panorama del déficit habitacional y políticas de vivienda implementadas en el Ecuador

### 2.2.1. Crecimiento Poblacional.

La población del Ecuador ha reflejado un aumento considerable de acuerdo con los siete censos realizados en los años: 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001, 2010.

Gráfico 1. Población total y tasa de crecimiento intercensal Periodo 1950-2010.



Fuente: (INEC, Censo de Población y Vivienda, 2010a) y Elaborado por: Los Autores.

El gráfico 1 muestra que esta variación es del 352%, al pasar de 3.202.757 habitantes en el año 1950 a una población total de 14.483.499 habitantes en el 2010; con un crecimiento promedio inter-censal de 2.5%. Por otro lado, la tasa de crecimiento anual de la población observada ha disminuido, lo que expresa que efectivamente el país ha crecido, pero de manera más lenta que en el pasado. Así, mientras en el periodo 1962-1974 la población aumentó a una velocidad promedio anual de 2.96%, durante el último censo de población y vivienda 2001-2010 lo hizo a un ritmo cercano al 1.95%. Esta caída ha sido producto de una reducción en la tasa de fertilidad, lo que implica que más mujeres ecuatorianas se han enfocado en trabajar y estudiar que en procrear hijos (Albornoz, 2011).

Desde el punto de vista demográfico, podemos observar la siguiente tabla:

**Tabla 1***Población por área según provincias*

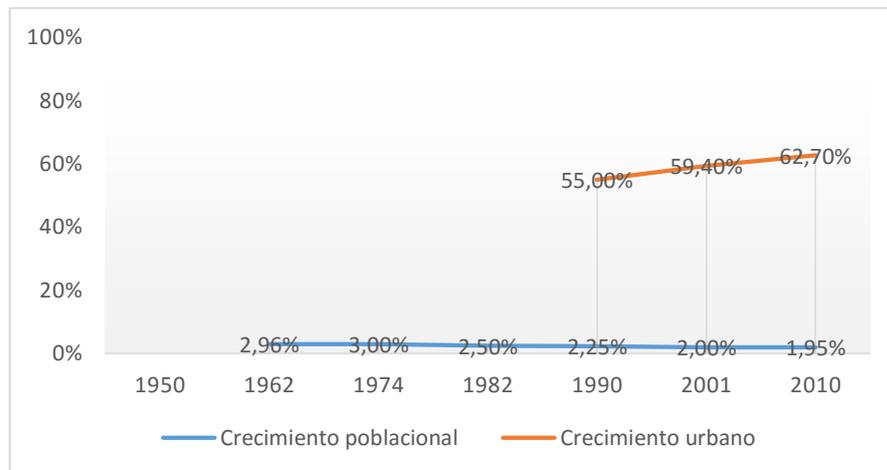
PROVINCIAS	1990			2010		
	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL
PORCENTAJE	100,00%	55,12%	44,88%	100,00%	62,77%	37,23%
<b>TOTAL</b>	<b>9.697.979</b>	<b>5.345.858</b>	<b>4.352.121</b>	<b>14.483.499</b>	<b>9.090.786</b>	<b>5.392.713</b>
AZUAY	506.090	218.619	287.471	712.127	380.445	331.682
BOLIVAR	163.149	32.650	130.499	183.641	51.792	131.849
CAÑAR	189.347	55.519	133.828	225.184	94.525	130.659
CARCHI	141.482	57.508	83.974	164.524	82.495	82.029
COTOPAXI	286.926	65.419	221.507	409.205	120.970	288.235
CHIMBORAZO	366.636	119.813	246.823	458.581	187.119	271.462
EL ORO	412.572	290.749	121.823	600.659	464.629	136.030
ESMERALDAS	306.777	134.960	171.817	534.092	265.090	269.002
GUAYAS	2.515.146	1.918.270	596.876	3.645.483	3.080.055	565.428
IMBABURA	275.943	129.174	146.769	398.244	209.780	188.464
LOJA	384.698	151.799	232.899	448.966	249.171	199.795
LOS RIOS	527.559	199.374	328.185	778.115	415.842	362.273
MANABI	1.031.927	433.091	598.836	1.369.780	772.355	597.425
MORONA SANTIAGO	95.421	23.799	71.622	147.940	49.659	98.281
NAPO	54.853	13.305	41.548	103.697	35.433	68.264
PASTAZA	42.236	15.127	27.109	83.933	36.927	47.006
PICHINCHA	1.756.228	1.279.997	476.231	2.576.287	1.761.867	814.420
TUNGURAGUA	368.511	151.552	216.959	504.583	205.546	299.037
ZAMORA CHINCHIPE	66.167	16.304	49.863	91.376	36.163	55.213
GALAPAGOS	9.785	8.013	1.772	25.124	20.738	4.386
SUCUMBIOS	77.148	20.492	56.656	176.472	73.040	103.432
ORELLANA	48.757	10.324	38.433	136.396	55.928	80.468
SANTO DOMINGO	-	-	-	368.013	270.875	97.138
SANTA ELENA	-	-	-	308.693	170.342	138.351
ZONAS NO DELIMITADAS	70.621	-	70.621	32.384	-	32.384

Fuente: INEC Censo de Población y Vivienda 1990-2010, (2010a) y Elaborado por: Los Autores.

En la tabla 1 se identifica que la mayor población se concentra en las provincias de: Guayas, Pichincha y Manabí las mismas que abarcaban cerca del 55% de la población total en la década de los 90's y aproximadamente el 53% para el 2010.

Para el periodo 1990-2010 el crecimiento poblacional a nivel urbano se presenta como sigue:

Gráfico 2. Crecimiento Urbano.



Fuente: (INEC, Censo de Población y Vivienda 1990-2010) y Elaborado por: Los Autores.

Según muestra el gráfico 2, podemos inferir que el incremento urbano ha sido significativo. Para 1990 la población urbana representaba un 55%, mientras que la rural era de 45%; actualmente la distribución urbana ha incrementado cerca de ocho puntos porcentuales alcanzando niveles de 62.7% para el 2010, y el INEC prevé que este porcentaje alcance el 64% en el 2020.

Dicho crecimiento urbano se debe a factores como: inmigración del campo a la ciudad en busca de trabajo y una mejor calidad de vida; sin considerar que este accionar repercute paralelamente en un mayor crecimiento de los suburbios periféricos mediante el asentamiento informal de los inmigrantes ante la escasa o nula dotación de la urbe para albergar a dicha población (Anguita, 2012).

En este sentido, la concentración urbana trae consigo mayores desafíos para el país en un intento por satisfacer las necesidades de la población en cuanto a infraestructura, recursos y empleo. En el ámbito de infraestructura, con nuevos equipamientos educacionales, hospitalarios, de carreteras, pero principalmente de vivienda.

ONU-HABITAT define el análisis de la situación de la vivienda bajo tres aspectos: stock habitacional, déficit cuantitativo y déficit cualitativo.

### 2.2.2. Stock Habitacional.

El stock habitacional es la cantidad de viviendas existentes (MIDUVI, 2015c).

El Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador -SIISE- dentro del estudio del uso del stock habitacional incluye las diferentes tipologías de viviendas, que

pueden ser: viviendas aceptables, recuperables e irrecuperables; así como su caracterización: materiales, hacinamiento, servicios básicos. Este indicador es esencial para “conocer el nivel de las condiciones habitacionales de la población y su calidad de vida” (Torres, 2010, p.1)

Considerando los materiales predominantes de la vivienda y el estado de los mismos, el SIISE define las diferentes tipologías de vivienda como:

#### **2.2.2.1. *Vivienda Aceptable***

Son viviendas que, por sus condiciones adecuadas en cuanto a sus componentes materiales, son aceptables para habitar.

#### **2.2.2.2. *Vivienda recuperable***

Son viviendas que presentan condiciones inadecuadas de habitabilidad, por su calidad deficientes de materiales (piso, techo, y paredes), espacio y servicios básicos.

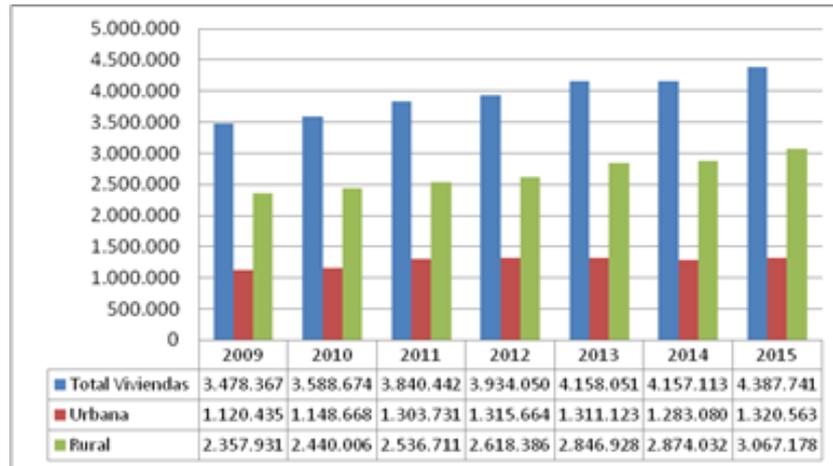
#### **2.2.2.3. *Vivienda irrecuperable***

Se refiere a la necesidad de reemplazo de la vivienda, derivadas de la existencia de viviendas que no cumplen las condiciones mínimas de calidad y/o habitabilidad. La necesidad de reposición considera toda vivienda de materialidad deficitaria y el estado de las mismas.

#### **2.2.2.4. *Situación del stock habitacional: periodo 2009-2015.***

Para finales del 2015, Ecuador contaba con una población aproximada de 16.3 millones de habitantes, y un stock habitacional de alrededor de 4.4 millones de unidades, lo que implica 3.7 personas por hogar en promedio (INEC, 2010b).

Gráfico 3. Evolución del stock habitacional por área.

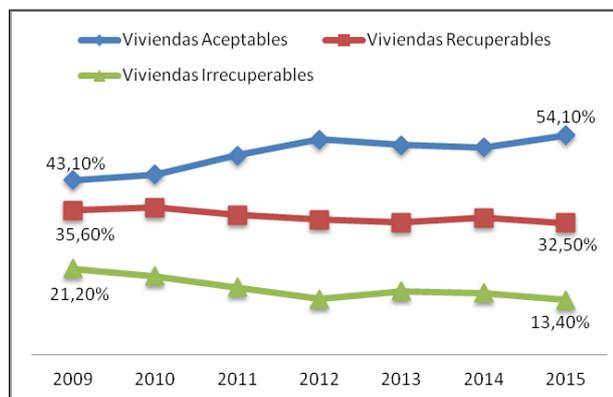


Fuente: (INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo) y Elaborado por: Los Autores.

Según se observa en el gráfico 3, durante el periodo 2009-2015 el stock habitacional aumentó en promedio 4% anual, pasando de 3.478 millones de viviendas en el año 2009 a 4.387 millones de unidades habitacionales para diciembre de 2015; teniendo un mayor crecimiento el área rural.

Dentro de este escenario, la evolución del stock habitacional por tipología se ha presentado de la siguiente manera:

Gráfico 4. Evolución del stock habitacional por tipología.



Fuente: (INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo) y Elaborado por: Los Autores.

Para el mismo periodo de análisis, según muestra el gráfico 4, las viviendas aceptables han aumentado 11 puntos porcentuales, lo que indica que actualmente más del 50% de las viviendas existentes presentan condiciones adecuadas de habitabilidad, mientras las viviendas irrecuperables han disminuido en 7.8 puntos porcentuales con respecto al 2009, indicando que el 13% de las viviendas existentes a nivel nacional necesitan ser reemplazadas por presentar condiciones mínimas de habitabilidad.

### 2.2.3. Déficit habitacional.

Se define al déficit habitacional como la cantidad de viviendas que se requieren para cubrir las necesidades de una población específica (SIISE-INEC, 2016).

Se pueden distinguir dos tipos de déficit: Cualitativo y Cuantitativo.

#### *Déficit Habitacional Cualitativo.*

Este indicador considera el total de viviendas y las viviendas cuyas condiciones habitacionales son deficientes por la calidad estructural, espacio y disponibilidad de servicios básicos. Se lo puede expresar como porcentaje, al dividir el número de viviendas recuperables para el total de viviendas y multiplicado por cien.

#### *Estructura*

La calidad de la vivienda según el SIISE puede ser medida desde dos puntos de vista:

1. Tipo de edificación
2. Tipo de materiales de construcción

Considerando el tipo de edificación, las viviendas (independientes de su estado físico), se clasifican de acuerdo con las siguientes categorías:

- **Casa o villa:** construcción permanente elaborada con materiales resistentes;
- **Departamento:** conjunto de cuartos que forma parte independiente de un edificio de uno o más pisos, tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico exclusivo;
- **Cuarto de inquilinato:** tiene una entrada común y, en general, no cuenta con servicio exclusivo de agua o servicio higiénico;
- **Mediagua:** construcción de un solo piso con paredes de ladrillo, adobe, bloque o madera y techo de paja, asbesto o zinc; tiene una sola caída de agua y no más de dos cuartos;
- **Rancho:** construcción rústica, cubierta con palma o paja, con paredes de caña y con piso de madera caña o tierra;
- **Covacha:** construcción de materiales rústicos como ramas, cartones, restos de asbesto, latas o plásticos, con pisos de madera o tierra;
- **Choza:** construcción de paredes de adobe o paja, piso de tierra y techo de paja.

Las viviendas consideradas como aceptables o de buena calidad son las casas, villas y departamentos por presentar condiciones de habitabilidad más favorables, mientras que los demás tipos de edificaciones son consideradas como viviendas recuperables o irrecuperables por su corta durabilidad y limitaciones funcionales además de carecer de algunos servicios básicos.

Considerando el tipo de materiales de construcción, la Comisión Interinstitucional de Vivienda en el año 2010 estableció la siguiente categorización y tipología (tabla 2):

**Tabla 2**

*Caracterización de la Vivienda*

Código	Material predominante: TECHO	Estado		
		Bueno	Regular	Malo
1	Hormigón/losa/cemento	A	A	B
2	Galvalumen (acero)	A	A	B
3	Asbesto (Eternit)	A	B	C
4	Zinc	A	B	C
5	Teja	A	B	C
6	Palma/paja/hoja	C	C	C
7	Otro	C	C	C
Código	Material predominante: PAREDES	Estado		
		Bueno	Regular	Malo
1	Hormigón/bloque/ladrillo	A	A	B
2	Asbesto/cemento	A	B	C
3	Adobe/Tapia	B	B	C
4	Madera	B	B	C
5	Bahareque (caña o carrizo revestido)	B	B	C
6	Caña	C	C	C
7	Otro	C	C	C
Código	Material predominante: PISO	Estado		
		Bueno	Regular	Malo
1	Duela/parquet/tabloncillo/Tablón tratado/ piso flotante	A	A	B
2	Cerámica/baldosa/vinyl	A	A	B
3	Mármol/marmetón	A	A	B
4	Cemento/ladrillo	A	B	C
5	Tabla/tablón no tratado	A	B	C
6	Caña	B	C	C
7	Tierra	C	C	C
8	Otro	C	C	C

*Fuente:* (INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo) y Elaborado por: Los Autores.

Los criterios utilizados para calificar las viviendas como: Bueno, Estado Regular o Malo se han basado en el estado de conservación de los materiales de las paredes, pisos y techo, declarados por el informante y corroborados mediante observación directa.

**Bueno:** cuando al menos un componente de la vivienda requiere alguna reparación y los otros dos no presentan falla o deterioro estructural.

**Estado Regular:** cuando al menos uno de los componentes no presenta ningún deterioro y los otros dos requieren de alguna reparación, sin que ello represente un peligro para los habitantes.

**Malo:** se consideran en este grupo las viviendas en las que al menos un componente (paredes, techo o piso) presenta un grave deterioro y los otros dos requieren alguna reparación, lo que constituye en alguna medida un peligro para las personas que habitan la misma.

**Tabla 3**  
*Tipología de la Vivienda*

Tipología de viviendas	Materiales-Estado		
	Techo	Paredes	Piso
Dignas o aceptables	A	A	A
	A	A	B
	A	B	A
Déficit Cualitativo	A	A	C
	A	B	B
	A	B	C
	A	C	A
	A	C	B
	B	A	A
	B	A	B
	B	B	A
	B	B	B
	C	A	A
	C	A	B
	C	B	A
Déficit Cuantitativo	A	C	C
	B	A	C
	B	B	C
	B	C	A
	B	C	B
	B	C	C
	C	A	C
	C	B	B
	C	B	C
	C	C	A
	C	C	B
	C	C	C

*Fuente:* (INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo) y Elaborado por: Los Autores.

Cabe mencionar que las letras A, B, y C presentan las siguientes consideraciones.  
A= aceptable; B= recuperable y C= Irrecuperable.

### *Espacio o hacinamiento*

La calidad de la vivienda es medida de acuerdo con la disponibilidad de espacio en función del número de miembros. Para definir este indicador se consideran variables como: m<sup>3</sup> por persona, m<sup>2</sup> por persona o personas/cuarto. Este último es el más utilizado.

El INEC establece un parámetro máximo aceptable de 3 personas por cuarto disponible, si se excede este número es considerado hacinamiento o sobrepoblación y la vivienda se clasifica de la siguiente manera:

**Tabla 4**

*Déficit Cualitativo - Dimensión Hacinamiento*

<b>Tipo</b>	<b>Hacinamiento</b>
No Deficitaria	Tres y menos personas por cuarto
Deficitaria	Más de tres personas por cuarto

*Fuente:* (INEC, Encuesta de Condiciones de Vida 6ta Ronda) y Elaborado por: Los Autores.

### *Servicios Básicos*

Este indicador mide la calidad de la vivienda respecto al acceso que tengan a los tres principales servicios básicos: alumbrado, agua, servicio higiénico. Se distinguen a continuación:

**Tabla 5**

*Déficit Cualitativo - Dimensión Servicios Básicos*

<b>Tipo</b>	<b>Servicios Básicos</b>
No Deficitaria	<b>ALUMBRADO:</b> empresa eléctrica pública y privada (generador de luz) <b>AGUA:</b> Red pública o llave pública. <b>SSH:</b> Inodoro conectado a red pública e inodoro conectado a pozo séptico.
Deficitaria	<b>ALUMBRADO:</b> Paneles solares, vela, candil, mechero, gas y ninguno. <b>AGUA:</b> Otra fuente por tubería, carro repartidor, triciclo, agua al granel, pozo, rio, vertiente, acequia, lluvia. <b>SSH:</b> Inodoro conectado a pozo ciego, letrina, no tiene.

*Fuente:* (INEC, Encuesta de Condiciones de Vida 6ta Ronda) y Elaborado por: Los Autores.

Los datos del Déficit Habitacional Cualitativo permiten conocer el número de viviendas deficitarias, con el fin de promover acciones públicas encaminadas a facilitar el acceso al crédito para la reparación, mejoramiento o ampliación de las viviendas habitadas.

### ***Déficit Habitacional Cuantitativo***

Este indicador considera el total de viviendas, total de hogares, total de viviendas propias y las viviendas cuyas condiciones habitacionales son irrecuperables dependiendo de: estructura, espacio y disponibilidad de servicios públicos domiciliarios.

Para estimar este indicador en términos absolutos se procede a realizar los siguientes pasos:

1. Déficit de Vivienda Propia= Total de hogares - Total de hogares que poseen vivienda propia.
2. Déficit Habitacional Cuantitativo Compuesto = Déficit de Vivienda Propia + Viviendas Irrecuperables existentes.

Es importante mencionar que a través del Déficit de Vivienda Propia se obtiene el *número de hogares que no poseen vivienda propia*.

El SIISE denomina al indicador de vivienda propia como número de hogares cuya vivienda es propia, expresado en porcentaje del total de hogares, y lo define como sigue:

#### ***Vivienda propia***

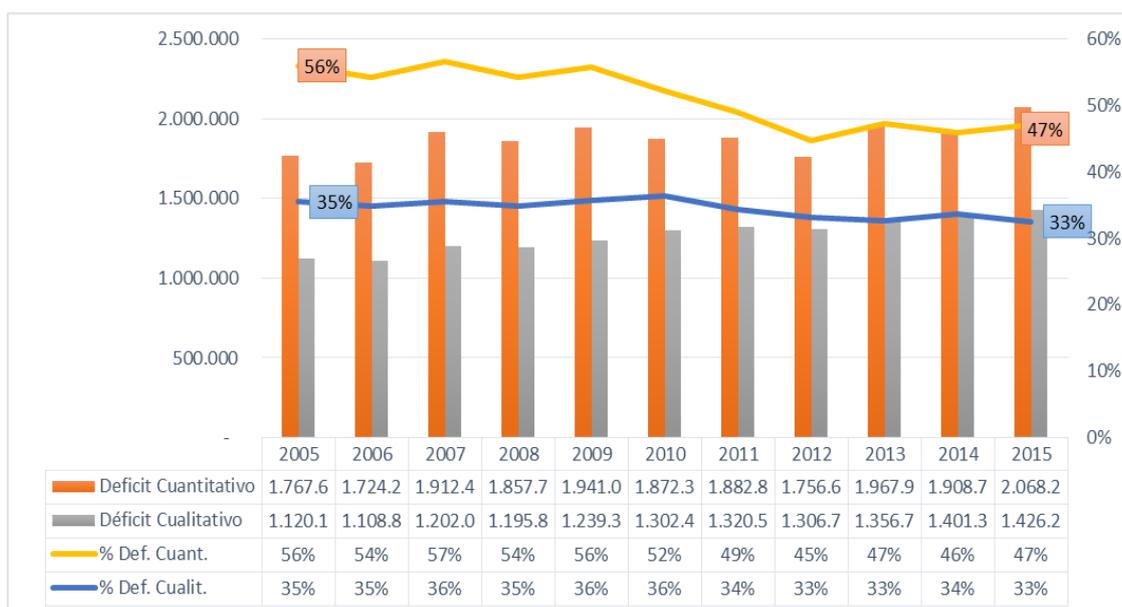
Se refiere a viviendas propias que están parcial o totalmente pagadas, independientemente del miembro del hogar que es titular de la propiedad y de la calidad o condiciones de la vivienda.

Los datos del Déficit Habitacional Cuantitativo permiten medir las insuficiencias de la población referentes a la vivienda, ya sean por la escasez de oferta como por el estado de los materiales; y, forman un camino para las futuras líneas de acción social que busquen incorporar el número de viviendas nuevas necesarias para cubrir esta problemática.

#### ***2.2.3.1. Situación del déficit habitacional periodo 2005 - 2015.***

A continuación se presenta la evolución del Déficit habitacional: Cuantitativo y Cualitativo a nivel nacional para el periodo 2005-2015:

Gráfico 5. Déficit habitacional cuantitativo y cualitativo. Periodo 2005-2015



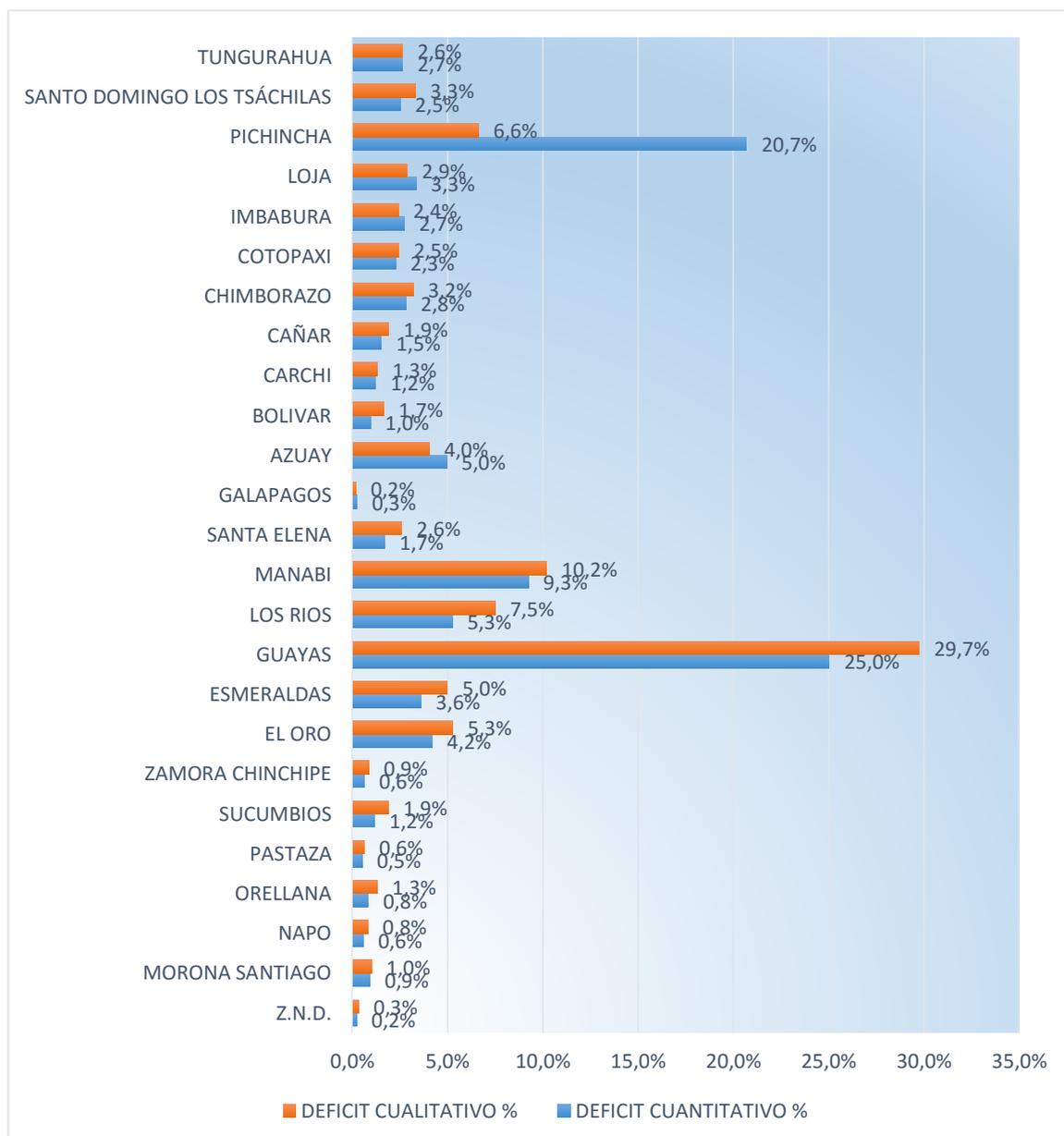
Fuente: (INEC, Encuesta Urbana de Empleo y Desempleo) y Elaborado por: Los Autores.

En la situación de la vivienda en Ecuador para el año 2015, observadas en el gráfico 5, el 47% de los hogares sufren déficit cuantitativo y el 33% de déficit cualitativo. Los 2.0 millones de hogares con déficit cuantitativo comparten su vivienda con uno o más hogares o residen en viviendas totalmente deficitarias mientras que los 1.4 hogares con déficit cualitativo reside en viviendas que no poseen condiciones adecuadas de habitabilidad.

El porcentaje de hogares viviendo en unidades de baja calidad, con falta de servicios básicos o hacinamiento ha disminuido levemente desde el año 2005 de 35% a 33% en el 2015. Así mismo la proporción de hogares viviendo en unidades totalmente deficitarias disminuyó de 56% a 47% entre 2005-2015.

Si analizamos un poco más de cerca el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda del Ecuador clasificado por provincias con fecha de corte al 31 de diciembre de 2015 podemos observar el siguiente gráfico:

Gráfico 6. Déficit Habitacional cuantitativo y cualitativo por provincias.



Fuente: (SIISE-INEC, 2016) y Elaborado por: Los Autores.

Según el gráfico 6, las provincias que mayor déficit cuantitativo presentan son: Guayas con 25%, Pichincha 20.7% y Manabí 9.3%; mientras que el mayor porcentaje de déficit cualitativo se registró en la provincia del Guayas 29.7%, Manabí 10.2%, y, Los Ríos 7.5%. Se puede decir entonces que, a nivel provincial, Guayas presenta la mayor necesidad de viviendas, por lo que es de carácter urgente el establecimiento de políticas, planes y proyectos dirigidos a cubrir las necesidades de la población a través del incremento en la oferta de viviendas o el acceso a crédito para mejoramiento, ampliación, o reparación de las ya existentes.

Tomando en consideración el movimiento del sector de la construcción para el mismo periodo de análisis, se ha logrado obtener mediante el anuario de Edificaciones 2015 publicado por el INEC, información relacionada a los proyectos inmobiliarios que promueven los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs), tanto a nivel urbano como rural, sean estos: viviendas, locales comerciales e industriales, edificios administrativos, clínicas, entre otros. Cabe mencionar que para el objeto de estudio se ha considerado únicamente el uso de las edificaciones para residencias (incluye viviendas unifamiliares y multifamiliares).

Su detalle se presenta a continuación:

**Tabla 6**  
*Déficit Habitacional y Oferta de Viviendas. Periodo 2005-2015*

<b>Años</b>	<b>Déficit de Vivienda Total</b>	<b>Oferta de Vivienda Anual*</b>	<b>Incremento/Disminución en la Oferta de Viviendas</b>	<b>Cobertura de Vivienda Anual</b>	<b>Años para cubrir el Déficit Actual</b>
<b>2005</b>	2.887.830	22.167		0,8%	130,28
<b>2006</b>	2.833.075	23.892	7,8%	0,8%	118,58
<b>2007</b>	3.114.488	31.801	33,1%	1,0%	97,94
<b>2008</b>	3.053.573	31.634	-0,5%	1,0%	96,53
<b>2009</b>	3.180.354	35.057	10,8%	1,1%	90,72
<b>2010</b>	3.174.848	35.145	0,3%	1,1%	90,34
<b>2011</b>	3.203.353	38.517	9,6%	1,2%	83,17
<b>2012</b>	3.063.436	32.669	-15,2%	1,1%	93,77
<b>2013</b>	3.324.656	29.347	-10,2%	0,9%	113,29
<b>2014</b>	3.310.135	23.908	-18,5%	0,7%	138,45
<b>2015</b>	3.494.467	24.658	3,1%	0,7%	141,72

\*Número de viviendas según permiso de construcción

Fuente: (SIISE-INEC, 2016) y Elaborado por: Los Autores.

De la tabla que antecede podemos inferir que las acciones del gobierno frente al creciente déficit habitacional, que pasó del año 2005 con 2.887.830 viviendas al 2015 con un déficit de 3.494.467 viviendas lo que implica un incremento total del 21% o lo que se traduce en una tasa promedio anual del 2%. En cambio, la oferta de vivienda pasó en el año 2005 con 22.167 viviendas al 2015 con 24.658 viviendas. Lo que se traduce en un incremento del 11% o lo que implica un promedio anual del 2%. La cobertura en promedio anual frente al déficit ha sido mínima, presentando una disminución considerable desde el 2011. En el 2014 los permisos de construcción decrecieron en un 18.5% con relación al 2013, llegando a niveles similares que el 2006. Indiscutiblemente el gobierno tardará muchos años para disminuir el déficit habitacional.

### **2.3 Políticas de vivienda implementadas en Ecuador.**

En Ecuador se han presenciado tres esquemas de políticas públicas de vivienda. El primero surgió a partir de los años veinte dentro de un marco institucional que centralizó al Estado en la oferta de viviendas cuya denominación fue “llave en mano”; pues los programas o proyectos residenciales eran diseñados, implementados, financiados, supervisados y evaluados directamente por el Estado (Carrión, 2003).

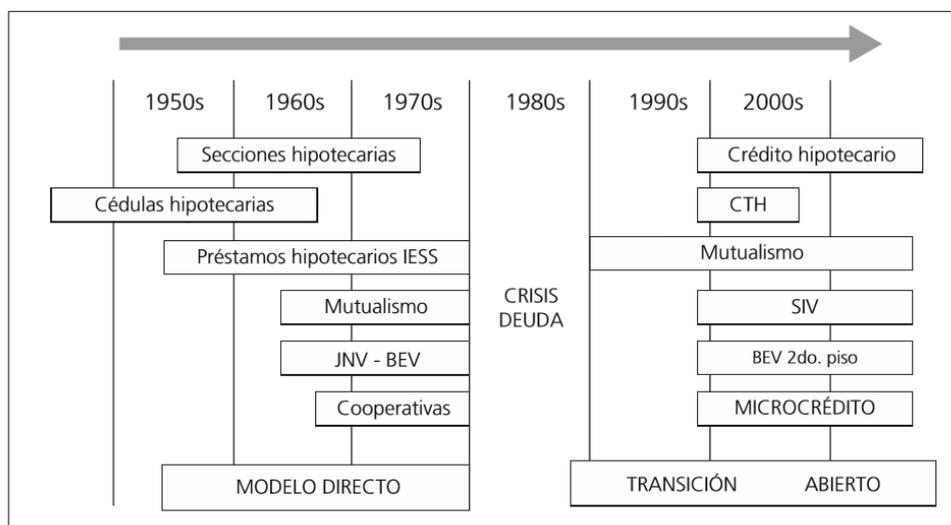
El segundo esquema se dio a mediados de los años sesenta bajo una propuesta impulsada por la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID) del Gobierno de EEUU, que incluía un modelo de mutualismo basado en el ahorro y crédito a largo plazo, como escenario para la producción de viviendas. El financiamiento entonces llegaba por medio del sector privado, cooperativo y mutual, así como del sector público a través del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV); mientras que la producción de viviendas estaba a cargo del Estado a través de la Junta Nacional de Vivienda (JNV), entidad creada en 1973, con el propósito de concentrar la organización del proceso en su totalidad. Cabe mencionar que esta política tuvo una baja cobertura, pues se focalizó en la clase media y alta mientras que la población crecía a un ritmo del 3.4% según el censo de 1974 y junto con ello la demanda de viviendas; por consiguiente, su impacto fue mínimo (Acosta, 2009).

Finalmente, el tercer esquema de políticas de vivienda en el Ecuador surgió en la década de los noventa, sustentado en la experiencia chilena. Se planteó un modelo de economía mixta que incluyó cambios en los roles del sector público y privado, quedando a

cargo del Estado la gestión y coordinación del acceso a la vivienda, por medio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), organismo creado en 1993; mientras que el financiamiento y construcción inmobiliaria fue delegada al sector privado junto con instituciones adheridas al mercado de capitales, enfocados en captar el ahorro interno y distribuir los recursos. En este contexto, el Estado como ente facilitador de la vivienda implementó un esquema de subsidios denominado Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) en 1998, que fue apoyado por organismos multilaterales como el BID.

A continuación, en el gráfico 7 se presenta un resumen de los esquemas e instrumentos de políticas de vivienda implementados en Ecuador:

Gráfico 7. Esquema de Políticas de Vivienda en Ecuador.



Fuente: (Acosta, 2009) y Elaborado por: Los Autores.

La Constitución de la República del Ecuador vigente del 2008 establece lo siguiente:

*“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Artículo 30).*

Y el Estado garantizará el goce de este derecho:

*“El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna... El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda” (Artículo 375).*

En este marco, el Estado ecuatoriano ha formulado una serie de normativas encaminadas a incentivar el financiamiento de viviendas, las mismas que se pueden resumir de la siguiente manera:

**Tabla 7**

*Normativas Legales implementadas para el sector Vivienda. Periodo 2003-2015.*

<b>Año</b>	<b>Entidad Pública</b>	<b>N° de Documento</b>	<b>Fecha del Documento</b>	<b>Normativa</b>
2003	MIDUVI	Decreto Ejecutivo N° 3411	16 de Enero del 2003	Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
2007	MIDUVI	Decreto Ejecutivo N° 388	11 de Junio de 2007	Bono de Titulación
2008	MIDUVI	Decreto Ejecutivo N° 1332	24 de Septiembre de 2008	Bono de Emergencia
2009	Asamblea Nacional	Registro Oficial N° 587	11 de Mayo de 2009	Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)
2009	MIDUVI	Decreto Ejecutivo N° 145	19 de Noviembre de 2009	Reformas al reglamento que norma el sistema de Incentivos para Vivienda (SIV)
2010	MIDUVI	Acuerdo Ministerial N° 041	24 de Agosto de 2010	Reglamento Operativo del Sistema de Apoyos Económicos para Vivienda "SAV"
2011	MIDUVI	Acuerdo Ministerial N° 0061	14 de Octubre de 2011	Reglamento que norma la entrega de Bonos, para personas con discapacidad
2012	MIDUVI	Acuerdo Ministerial N° 0081	23 de marzo de 2012	Reglamento que norma el Sistema de Incentivos para Vivienda Rural y urbano Marginal, para la intervención Nutricional Territorial Integral (INTI)
2012	Asamblea Nacional	Registro Oficial N° 732	26 de Junio de 2012	Ley Orgánica para la regulación de los créditos para la Vivienda y Vehículos
2012	MIDUVI	Acuerdo Ministerial N° 0131	26 de Octubre de 2012	Reforma al Bono de Emergencia en sus categorías de Reasentamiento, Reposición y Mejoramiento.
2013	MIDUVI	Acuerdo Ministerial N° 177	25 de Abril de 2013	Reforma al Reglamento Operativo del Sistema de Apoyos Económicos para el Programa Nacional de Vivienda Social "SAV"
2014	MIDUVI	Acuerdo Ministerial N° 0030	4 de Septiembre de 2014	Reglamento Operativo del Sistema de Apoyos Económicos para el Programa Nacional de Vivienda Social "SAV"- BID
2015	BEV	Resolución SB-2015-109.	12 de Febrero de 2015	Liquidación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda

2015	Ministerio Coordinador de la Política Económica	Resolución N° 045-15F	5 de Marzo de 2015	Política para financiamiento de Vivienda de Interés Público
------	--	--------------------------	--------------------	--

*Fuente:* (MIDUVI, 2015d) y Elaborado por: Los Autores.

En esta última política de financiamiento de vivienda aprobada el 5 de marzo de 2015 se establecen los lineamientos generales para la concesión de créditos hipotecarios de vivienda otorgados por los bancos participantes: Banco Central del Ecuador (BCE), conjuntamente con los Sectores Financiero Privado y Popular y Solidario; el mismo que para constituirse como crédito de vivienda elegible debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Valor de la vivienda de hasta USD 70.000,00
- b) Precio por metro cuadrado USD 890,00
- c) Cuota de entrada máxima del 5% del avalúo comercial del inmueble a financiarse
- d) Monto máximo del crédito hasta USD 70.000,00
- e) Plazo igual o mayor a 20 años
- f) Tasa inicial 4,99% nominal anual, reajutable
- g) Periodicidad de pago de dividendos mensual
- h) Tipo de garantía: Primera hipoteca a favor de la entidad financiera originadora del crédito, sin que haya existido hipoteca previa sobre el inmueble.

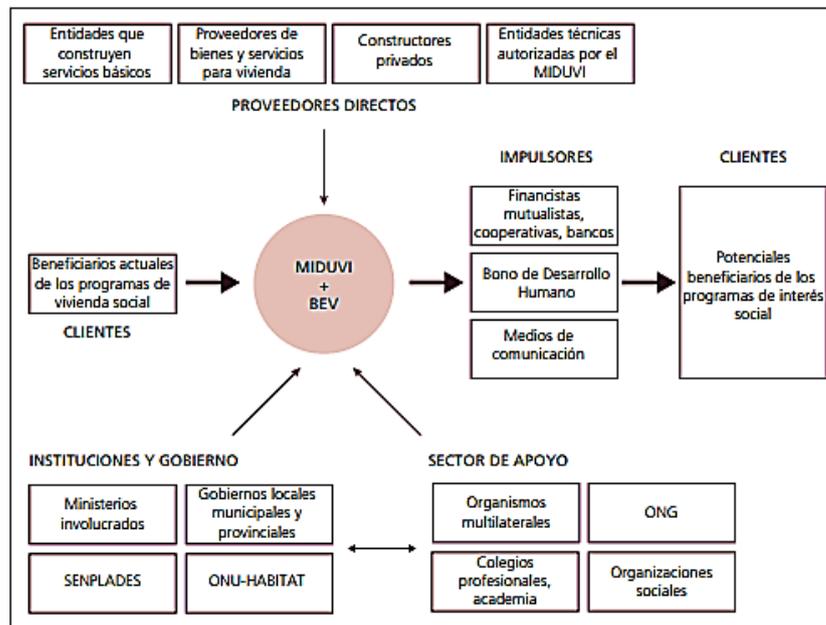
Cabe mencionar que desde el 2010, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) empezó a competir con la Banca Privada en la concesión de créditos para todos los niveles, específicamente en lo que respecta al segmento vivienda.

El BIESS ha implementado mecanismos para el financiamiento de la vivienda social a los afiliados del IESS que se ajusten “a un perfil indicado, sin mayores requisitos y garantías, contrario a la banca privada” (Villamar, 2013, pág. 3). Esto ha abierto un abanico de oportunidades para los sectores altamente vulnerables.

### **2.3.1. Actores en la formulación e implementación de Políticas de Vivienda en Ecuador.**

En el gráfico 8 se describen los actores que interviene en el proceso de cobertura de demanda del sector de la vivienda:

Gráfico 8. Actores dentro del proceso de ejecución de la Política Habitacional.



Fuente y Elaborado por: (Córdova, 2015)

### 2.3.1.1. *Gobierno ecuatoriano.*

El Gobierno Ecuatoriano por medio del MIDUVI ha impulsado en los últimos años un cambio estructural en la política habitacional que se sustenta en la participación activa del sector privado, a quien le corresponde la oferta de vivienda, por consiguiente, el estado interviene como rector del sector y facilitador del acceso a la vivienda a las familias de escasos ingresos mediante la entrega de subsidios directos.

En el país, el organismo regulador es el MIDUVI, creado desde 1992, el mismo que a través de un procedimiento de calificación para proveedores, vinculado con el Registro Único de Proveedores (RUP), permite participar tanto a personas naturales como a organizaciones jurídicamente establecidas -ONG, asociaciones, etc.- en la oferta de viviendas señalados en los planes, programas y proyectos que define esta institución (Córdova, 2015).

### 2.3.1.2. *Programas de vivienda creados por el MIDUVI.*

#### 2.3.1.2.1. *Bono Inmobiliario- Adquisición de Vivienda.*

Es un incentivo económico o bono de carácter no reembolsable que el Estado otorga por medio del MIDUVI a las familias ecuatorianas de escasos recursos para poder facilitar el acceso a una vivienda propia. El financiamiento está dado por la fórmula ABC: Ahorro +

Bono + Crédito (ver tabla 8); en donde el ahorro lo realiza el beneficiario; el bono se proporciona bajo la modalidad que indica la tabla 8, y; el crédito es concedido por las instituciones financieras reguladas por la SB o la SEPS.

**Tabla 8**

*Modalidad del Bono Inmobiliario - Adquisición de Vivienda*

<b>Modalidad</b>	<b>Precio o Valor Máximo de la Vivienda</b>	<b>Valor del Bono</b>	<b>Ahorro Obligatorio</b>	<b>Financiamiento o aporte adicional del postulante</b>
Adquisición de Vivienda	USD 25.000	USD 6.000	5% del valor de la vivienda	Obligatorio
	USD 30.000	USD 5.000		
	USD 40.000	USD 4.000		

*Fuente:* (MIDUVI, Sistema de Incentivos de Viviendas, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Cabe mencionar que el financiamiento o aporte adicional del postulante está supeditado al valor de la vivienda y la capacidad de pago del núcleo familiar.

#### *2.3.1.2.2. Bono para Construcción de Vivienda Nueva en Terreno Propio.*

Es un incentivo económico dirigido a familias de medianos y bajos ingresos que otorga el MIDUVI para financiar o complementar la construcción de una vivienda en el terreno propio del postulante sea este en zonas urbanas, rurales o amazónica.

Quien desee postular deberán comprobar que efectivamente: a) es propietario de un terreno, en donde no existe ninguna vivienda o, b) Si posee una vivienda, esta haya sido calificada por el MIDUVI como no recuperable.

El financiamiento para la construcción de vivienda nueva en terreno propio también está determinado bajo la fórmula ABC, cuya modalidad se detalla a continuación:

**Tabla 9***Modalidad del Bono para Construcción de Vivienda Nueva en Terreno Propio*

<b>Modalidad</b>	<b>Región</b>	<b>Precio o Valor Máximo de la Vivienda</b>	<b>Valor del Bono</b>	<b>Ahorro Obligatorio</b>	<b>Financiamiento o aporte adicional del postulante</b>
Bono construcción de vivienda nueva en terreno propio	URBANA	USD 30.000	USD 6.000	2 SBU <sup>3</sup>	Obligatorio
	RURAL	USD 30.000		1,5 SBU	
	AMAZÓNICA	USD 30.000	USD 8.000		

*Fuente: (MIDUVI, Sistema de Incentivos de Viviendas, 2015) y Elaborado por: Los Autores.***2.3.1.2.3. Bono para Mejoramiento de Vivienda.**

Es un incentivo económico otorgado por el MIDUVI a las familias ecuatorianas interesadas en mejorar, terminar o ampliar una vivienda existente sea esta urbana o rural; siempre y cuando dicha vivienda haya sido calificada por el MIDUVI como recuperable.

El financiamiento para mejoramiento de vivienda sigue la fórmula ABC cuya modalidad está determinada a continuación:

**Tabla 10***Modalidad del Bono para Mejoramiento de Vivienda*

<b>Modalidad</b>	<b>Región</b>	<b>Precio o Valor Máximo de la Vivienda</b>	<b>Valor del Bono</b>	<b>Ahorro Obligatorio</b>	<b>Financiamiento o aporte adicional del postulante</b>
Bono mejoramiento de vivienda	URBANA	USD 30.000	USD 2.000	1 SBU	Obligatorio
	RURAL				

*Fuente: (MIDUVI, Sistema de Incentivos de Viviendas, 2015) y Elaborado por: Los Autores.***2.3.1.2.4. Bono de Titulación.**

Es un incentivo económico otorgado por el MIDUVI a las familias ecuatorianas destinado a financiar los costos de legalización de las tierras destinadas para vivienda. Este subsidio busca regularizar la tenencia de tierra mediante la formalización de escrituras

<sup>3</sup> SBU: Salario Básico Unificado

públicas de transferencia de dominio del bien inmueble a favor del beneficiario del Bono de Titulación.

Los postulantes deberán comprobar que: a) residen en forma permanente en el lugar que van a escriturar su bien inmueble por un periodo no menor a dos años; b) no ser propietario de otros inmuebles que están destinados para vivienda en territorio nacional.

El valor del bono es hasta USD 400 para viviendas de hasta USD 30.000 y el aporte adicional del postulante será la diferencia entre el costo de la legalización del bien y el valor del bono.

#### 2.3.1.2.5. *Bono de Emergencia.*

Es un incentivo económico otorgado por el MIDUVI a las familias ecuatorianas que han sido declaradas como damnificadas por desastres naturales o antrópicos, o aquellas familias que residan en zonas de alto riesgo y se encuentren en extrema pobreza o familias que habitan en zonas donde el Gobierno por razones humanitarias ha decidido intervenir. Se consideran las siguientes modalidades:

**Bono de Emergencia para la construcción de vivienda nueva con adquisición de terreno:** Destinado a financiar o complementar la adquisición de un terreno y construcción de la vivienda siempre y cuando el postulante presente las condiciones mencionadas para ser acreedor del Bono de Emergencia.

**Bono de emergencia para reposición de vivienda:** Destinado a la intervención total o parcial de una vivienda ya existente en terreno propio, y que la misma se encuentre calificada por el MIDUVI como recuperable o no recuperable; siempre y cuando, el postulante presente las condiciones mencionadas para ser acreedor del Bono de Emergencia.

**Tabla 11**

*Modalidad del Bono de Emergencia*

<b>Modalidad</b>	<b>Precio o Valor Máximo de la Vivienda</b>	<b>Valor del Bono</b>	<b>Ahorro Obligatorio</b>	<b>Financiamiento o aporte adicional del postulante</b>
Construcción de Vivienda nueva con adquisición de terreno	USD 30.000	USD 13.500	USD 900	Optativo
Reposición de Vivienda	USD 30.000	USD 6.000	1,5 SBU	

*Fuente:* (MIDUVI, Sistema de Incentivos de Viviendas, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### 2.3.1.2.6. *Bono Manuela Espejo.*

Es un incentivo económico otorgado por el MIDUVI a la persona o personas con discapacidad en situación crítica identificadas en el Ministerio de Salud Pública del Ecuador y calificadas por la Misión Solidaria “Manuela Espejo”, para facilitar el acceso a una solución habitacional en condiciones de habitabilidad o mejoramiento de las mismas, en áreas urbanas y rurales del territorio nacional. Actualmente se considera a una persona con discapacidad si registra un porcentaje igual o mayor al 40%.

Además de este incentivo, la Vicepresidencia de la Republica, mediante Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015 suscrito con el MIDUVI, otorga incentivos complementarios: a) para mejorar las condiciones de accesibilidad, entrega un valor de USD 1.200 adicional por discapacitado, cuando en el núcleo familiar exista más de una persona con discapacidad y b) para saneamiento básico, USD 270.

La aplicación de este bono se realiza de acuerdo con la siguiente descripción:

**Tabla 12**

*Modalidad del Bono Manuela Espejo*

Modalidad	Precio o Valor		Ahorro Obligatorio	Financiamiento o aporte adicional del postulante
	Máximo de la Vivienda	Valor del Bono		
Construcción de Vivienda nueva con adquisición de terreno	USD 30.000	USD 14.700	3 SBU	
Construcción de Vivienda nueva en terreno propio	USD 30.000	USD 7.200	2 SBU	Optativo
Mejoramiento de Vivienda		USD 3.200	1 SBU	

*Fuente:* (MIDUVI, Sistema de Incentivos de Viviendas, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

### **2.3.1.3. Sistema financiero nacional.**

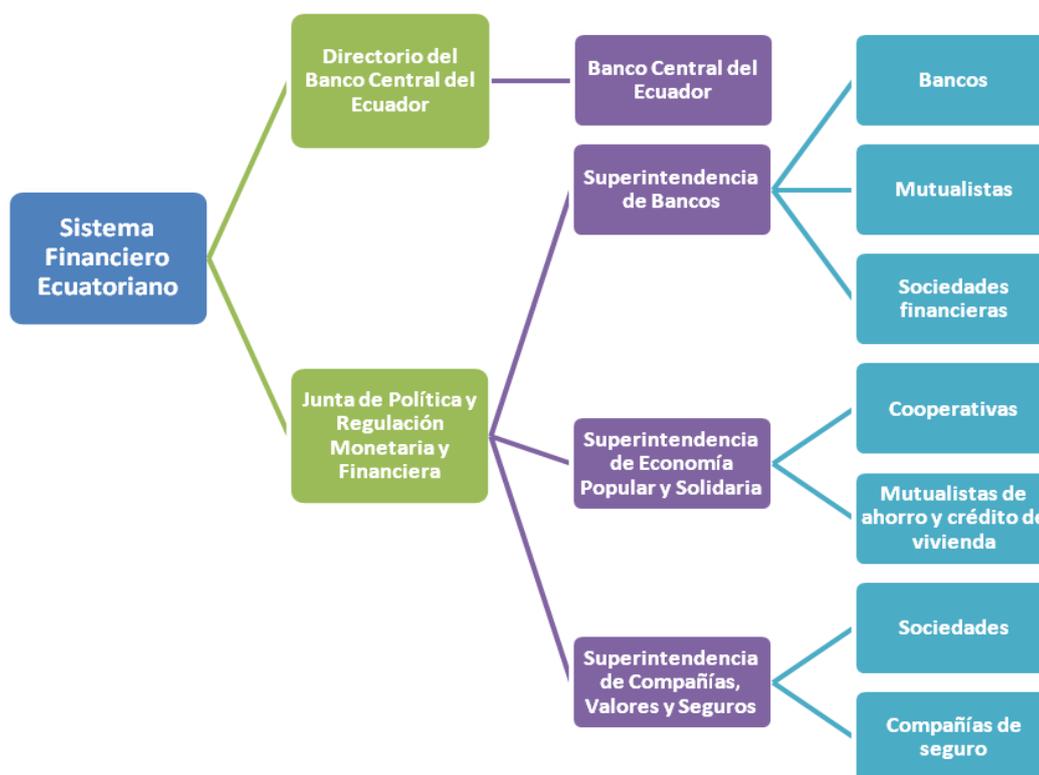
El sistema financiero es un medio al que pueden recurrir los diversos entes económicos “para la obtención de capital de trabajo, expansión productiva e infraestructura” (Aguirre & Andrango, 2011, pág. 1).

El sistema financiero ecuatoriano se encuentra integrado por el sector financiero público, el sector financiero privado y el sector financiero popular y solidario; sector

societario y compañías de seguro. Los organismos de supervisión y control son: la SB, la SEPS, y, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Adicionalmente, se encuentran las entidades de servicios financieros tales como: almacenes generales de depósito, las casas de cambio y las corporaciones de desarrollo de mercado secundario de hipotecas (COMYF, 2014, pág. 19).

La composición descrita anteriormente se estructura de la siguiente manera:

Gráfico 9. Estructura del Sistema Financiero Ecuatoriano.



Fuente: (Código Orgánico Monetario y Financiero art. 161, 2014) y Elaborado por: Los Autores.

### 2.3.1.3.1. Sector Financiero Público y Privado.

Las instituciones que conforman el Sector Financiero Público y Privado son supervisados, controlados, inspeccionados y sancionados por la SB, y se rigen bajo el Código Orgánico Monetario y Financiero (COMYF), quien determina sus operaciones, límites de crédito y provisiones.

### 2.3.1.3.2. Bancos.

Los Bancos son entidades públicas y privadas que se encargan de administrar el dinero entregado por los depositantes y distribuirlo entre los prestatarios beneficiándose de una tasa de interés (SB, 2015).

La Banca pública ecuatoriana está compuesta por las siguientes entidades:

**Tabla 13**

*Banca Pública Ecuatoriana*

---

Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)
Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)
Banco Nacional de Fomento (BNF)
Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE)
Banco Central del Ecuador (BCE)
Corporación Financiera Nacional (CFN)
Banco del Estado (BEDE)
Banco del Pacífico (BP)*
Banca para el Desarrollo Productivo Rural y Urbano (BanEcuador)

---

\*Banco Mixto

Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Cabe mencionar que desde el año 2013 el BEV entró en proceso de liquidación, por lo que traspasó sus funciones y el manejo parcial de su cartera de créditos para vivienda al BEDE, institución creada para complementar el trabajo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en el financiamiento de créditos para proyectos de desarrollo urbano de vivienda social (El Universo, 2013).

Adicionalmente, la disposición transitoria vigésima segunda del COMYF (2014) establece que:

“Los bienes inmuebles de propiedad de esta entidad serán transferidos al... Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (INMOBILIAR); los depósitos a la vista y activos registrados en el balance del BEV serán transferidos al BNF o a su sucesor en derechos... y, la cartera comercial, así como las acciones y participaciones del BEV serán transferidas a los libros del BEDE” (pág. 100).

La banca privada del Ecuador está compuesta por 20 entidades nacionales y 1 extranjera según se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 14***Banca Privada Ecuatoriana*

<b>Bancos Privados Nacionales</b>		<b>Bancos Privados Extranjeros</b>
Banco Solidario	Banco del Bank	CITIBANK
Banco Produbanco	Banco Capital	
Banco Pichincha	Banco Comercial de Manabí	
Banco Internacional	Banco Coopnacional	
Banco Amazonas	Banco D-Miro	
Banco Procredit	Banco Finca	
Banco de Guayaquil	Banco Litoral	
Banco General Rumiñahui	Banco Desarrollo	
Banco de Loja	Banco Bolivariano	
Banco del Austro	Banco de Machala	

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### 2.3.1.3.3. *Mutualistas.*

Vínculo establecido voluntariamente entre dos o más personas con el objetivo de brindarse prestaciones mutuas y cubrir sus necesidades financieras frente a riesgos eventuales (SB, 2015).

Las mutualistas que se encuentran activas dentro de la Superintendencia de Bancos del Ecuador se detallan en la tabla 15:

**Tabla 15***Mutualistas del Ecuador*

Mutualista Ambato
Mutualista Azuay
Mutualista Imbabura
Mutualista Pichincha

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### 2.3.1.3.4. *Sociedad Financiera.*

Es una institución que opera en el mercado de capitales como intermediario entre ahorrantes e inversionistas, y de esta manera facilita la concesión de créditos para financiamiento de la producción, construcción y/o adquisición y venta de bienes a mediano y largo plazo (SB, 2015).

Las sociedades financieras existentes en Ecuador se presentan a continuación:

**Tabla 16**

*Sociedades Financieras del Ecuador*

---

Sociedad Financiera Diners Club
Sociedad Financiera FIDASA
Sociedad Financiera FIRESA
Sociedad Financiera Interamericana
Sociedad Financiera LEASINGCORP

---

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### *2.3.1.3.5. Sector Financiero Popular y Solidario.*

Las instituciones que conforman el Sector Financiero Popular y Solidario son supervisados, controlados, inspeccionados y sancionados por la SEPS, y, se rigen bajo el Código Orgánico Monetario y Financiero (COMYF), y la Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria (LOEPS), quien determina sus segmentos, funciones, estructura interna y tasas de interés.

El Sector financiero popular y solidario se encuentra integrado por las cooperativas de ahorro y crédito, cajas centrales, entidades asociativas, cajas y bancos comunales; y, cajas de ahorro, así como las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda.

#### *2.3.1.3.6. Corporación de desarrollo de mercado secundario de hipotecas*

La Corporación de Titularizaciones Hipotecarias CTH S.A. tiene como misión el desarrollo del mercado secundario de hipotecas con la finalidad de asegurar la oferta sustentable de financiamiento de vivienda. Esta compañía fue creada desde el año 1997, está bajo la supervisión de la Superintendencia de Bancos del Ecuador, y sus funciones se permiten según el Código Orgánico Monetario y Financiero (COMYF, 2014, pág. 70).

A Marzo del año 2015, la CTH mantiene al BEV, Produbanco y Corporación Andina de Fomento (CAF) como accionistas principales con un porcentaje de participación accionarial del 39.89, 19.26 y 10.48, respectivamente (Pacific Credit Rating, 2015, pág. 13).

La CTH opera como estructurador en procesos de titularización y como emprendedor en procesos de titularización de cartera hipotecaria propia y de terceros, según lo contempla la resolución 152-2015F emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

#### **2.3.1.4. Otras entidades u organizaciones.**

##### **2.3.1.4.1. Constructores Privados.**

Persona o conjunto de personas (física o jurídica) que se encargan de ejecutar obras de vivienda con capital propio o de terceros. Previo a la ejecución de la obra es indispensable que exista un proyecto en donde se detallen las especificaciones y características de la misma, en base a un presupuesto planificado, debido a que el sector de la construcción tiene gran importancia dentro de la economía de cualquier país (Areses V., 2007, pág. 3).

Según el INEC (2015), existían 29.579 empresas constructoras, y 19.893 empresas dedicadas a actividades inmobiliarias, además de cámaras de la Construcción, colegios de Ingenieros Civiles, Arquitectos y profesionales que se suman a este plan social de Gobierno (INEC, 2015).

##### **2.3.1.4.2. Organizaciones no Gubernamentales (ONG's) y Fundaciones**

Son organismos privados sin fines de lucro, que tiene personería jurídica en su mayoría, y son administrados independientemente. Nacen como medios de solución a las problemáticas de interés educativo, social, salud, desarrollo, entre otros, mediante la prestación de servicios e implementación de programas focalizados en dichas áreas, y, financiados por entes externos e internacionales. Las ONG's no proveen de financiamiento a diferencia de las fundaciones (Castillo, 1995).

Las fundaciones son entidades sin fines de lucro, que poseen personería jurídica privada diferente pues es financiada por el o los fundadores, denominado patronato, quien establece las políticas internas y líneas de acción a seguir. Se asemeja a las ONG's por intervenir en áreas sociales y humanísticas, sin embargo, también financia programas o

proyectos de interés general. Las fundaciones pueden dedicarse a actividades comerciales para incrementar su patrimonio o recibir donaciones de sus socios (AEF, 2015).

La tabla 17 resume las organizaciones y fundaciones principales en el Ecuador:

**Tabla 17**

*ONG's y Fundaciones del Ecuador*

---

AESCO- Ecuador
Asociación Solidaridad Acción ASA
Asociación Cristiana de Jóvenes- Ecuador ACJ
Centro de Investigaciones CIUDAD
ECOSUR – Ecuador
Fundación Hogar de Cristo – Ecuador
Fundación Mariana de Jesús
Fundación Ecuatoriana del Hábitat FUNHABIT- Ecuador
Grupo Social FEPP (Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio)
Hábitat Para la Humanidad – Ecuador
Somos Ecuador

---

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### *2.3.1.4.3. Organismos Internacionales*

Son asociaciones de Estados soberanos creados mediante tratado internacional, con estructura orgánica permanente, e independiente, responsables de cumplir con fines generales o específicos establecidos; entre ellas se menciona a la agencia del Sistema de Naciones Unidas, ONU-Hábitat (Velasco, 2005).

#### *2.3.1.5. Banco de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.*

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) fue creado en el año 2009 a partir del Registro Oficial No. 587 del lunes 11 de mayo de 2009, cuyo objetivo principal es brindar servicios financieros a los sectores productivos y estratégicos del Ecuador. Entre los principales servicios que el BIESS ofrece son los siguientes:

- **Préstamos hipotecarios:** Se financia el 100% en avalúos de hasta cien mil dólares.

- **Préstamos quirografarios:** Se otorgan préstamos después de tres días de ser aprobado.
- **Préstamo prendario:** El BIESS ofrece este servicio otorgando efectivo a cambio de recibir joyas como garantía.

## 2.4 Crédito y sus clasificaciones en Ecuador

### 2.4.1. Definición.

La Superintendencia de Bancos define **el crédito** como:

Recurso financiero otorgado en el mediano y largo plazo, para un fin específico, el mismo que el deudor se compromete a cancelar en el plazo pactado más los intereses causados a favor de la institución financiera.

### 2.4.2. Estructura del Crédito.

En el país los créditos se dividen en diez segmentos (Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, 2015a):

**Crédito Productivo:** Otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas para financiar proyectos productivos que en gran proporción estén destinados a la adquisición de bienes de capital, terrenos, construcción de infraestructura y compra de derechos de propiedad industrial. El crédito productivo puede ser: Corporativo, Empresarial o Pymes según las ventas anuales que registren los solicitantes.

**Crédito Comercial Ordinario:** Otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas para la adquisición o comercialización de vehículos livianos, indistintamente si son para fines productivos o comerciales.

**Crédito Comercial Prioritario:** Otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o personas jurídicas para la adquisición de bienes y servicios destinados a actividades productivas o comerciales, que no se encuentran en el segmento comercial ordinario, como: operaciones de financiamiento de vehículos pesados y créditos entre entidades financieras. El crédito comercial prioritario puede ser: Corporativo, Empresarial y Pymes de acuerdo a las ventas anuales que registren los solicitantes.

**Crédito de Consumo Ordinario:** Otorgado a personas naturales cuya garantía sea de naturaleza prendaria a excepción de los créditos prendarios de joyas. Se incluyen los consumos con tarjetas de crédito a excepción de los efectuados en establecimientos médicos y educativos.

**Crédito de Consumo Prioritario:** Otorgado a personas naturales para la compra de bienes y servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva, comercial y otros que no estén incluidos en el segmento de consumo ordinario. No se incluyen los créditos efectuados en establecimientos educativos

**Crédito Educativo:** Otorgado a personas naturales o jurídicas para su formación y capacitación profesional. Se incluyen todos los consumos y saldos con tarjetas de crédito en los establecimientos educativos.

**Crédito de Vivienda de Interés Público:** Otorgado a personas naturales con garantía hipotecaria para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso.

**Crédito Inmobiliario:** Otorgado a personas naturales con garantía hipotecaria para la adquisición de bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda propia (no incluida en el segmento de crédito vivienda de interés público), o para la construcción reparación remodelación y mejora de inmuebles propios.

**Microcrédito:** Otorgado a personas naturales o jurídicas para financiar actividades de producción o comercialización a pequeña escala, cuya garantía de pago la constituye el producto de las ventas generadas por dichas actividades. El microcrédito puede ser: Minorista, de Acumulación Simple, o de Acumulación Ampliada de acuerdo a los saldos que se encuentra adeudando el solicitante a la entidad bancaria incluyendo el monto de la operación a realizar.

**Crédito de Inversión Pública:** Créditos destinados a financiar programas y proyectos destinados a la dotación de servicios públicos, ejecutados por empresas con cargo a los recursos presupuestarios a favor de la institución financiera pública prestamista. Se incluyen las operaciones otorgadas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras entidades del sector público.

### **2.4.3. Generalidades del Mercado de Crédito Hipotecario.**

En el Ecuador el mercado de crédito hipotecario está conformado por el mercado primario y mercado secundario y su ciclo se detalla como sigue:

La persona interesada en tener una casa propia, muchas veces dependiendo de los gustos, ingresos y gastos personales no cuenta con la capacidad de adquirir dicho bien, razón por la cual se ve en la necesidad de acercarse a la entidad financiera para solicitar un crédito según su respectiva segmentación: crédito de vivienda de interés público y crédito

inmobiliario. Este crédito que incluye una tasa de interés y pagos en varias cuotas dependiendo de la realidad del prestatario, se condiciona al dejar en garantía el bien comprado hasta que termine de cancelar el valor total. Este escenario constituye el mercado primario.

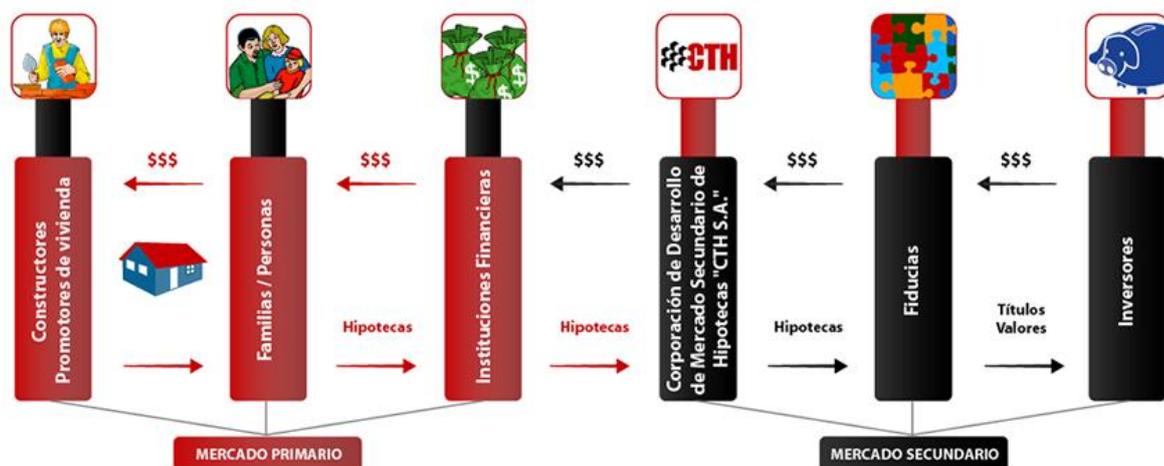
Cabe recalcar que dentro del proceso de administración de créditos para la vivienda, las instituciones financieras están en la capacidad de aplicar políticas internas para la selección de los sujetos de crédito, considerando la capacidad de pago del deudor, la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos, formalmente verificados por la institución del sistema financiero prestamista (Junta Bancaria, 2011).

Por otro lado, entidades bancarias, realizan el proceso de captación de recursos del público para proceder a colocar fondos a través de préstamos o inversiones, además de efectuar la administración y cobro de los mismos. Los fondos captados son generalmente a corto plazo; mientras que los préstamos de vivienda son a largo plazo, dicho escenario produce que las entidades financieras tengan necesidades de liquidez y que procedan a interesarse en modelos emergentes de movilización de recursos tales como: el mercado secundario de hipotecas, en el cual la cartera de los créditos hipotecarios son vendidos a un ente especializado en comprar hipotecas de diferentes instituciones con la finalidad que se emitan títulos y valores que son adquiridos por inversionistas, a una tasa de interés atractiva, en los mercados de capital y otra forma es que los bancos emitan bonos u otros títulos hipotecarios para captar recursos de inversionistas; de esta forma las entidades bancarias tienen liquidez nuevamente para seguir colocando préstamos. (González, El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina, 2005).

Este proceso de cesión de hipotecas permite a las entidades bancarias obtener una mayor rotación de los recursos necesarios para la concesión de nuevos créditos, originando que dicha cartera de crédito salga de sus balances antes de la fecha de su vencimiento; además de establecer un vínculo entre el financiamiento de la vivienda y los mercados de capital. Bajo este esquema, los bancos se convierten en un ente originador de créditos, cuyos riesgos son trasladados y repartidos a los inversionistas en el mercado de capital.

A continuación en el gráfico 10 se presenta el ciclo del mercado hipotecario en el Ecuador, el mismo que se encuentra conformado por el mercado primario y secundario:

Gráfico 10. Ciclo del mercado hipotecario en el Ecuador.



Fuente y Elaborado por: (CTH, 2016).

Con lo mencionado en párrafos precedentes, las entidades bancarias deben mantener una relación entre la tasa de interés que cobra en los créditos otorgados al público y los intereses que cancela por los depósitos de los cuentacorrentistas y a los inversionistas para que se mantenga un escenario favorable para todas las partes intervinientes. Adicionalmente, deben llevar el control de la madurez de la cartera de créditos considerando la morosidad de los clientes, que en el caso de los proyectos de vivienda fomentados por los distintos gobiernos son dirigidos a personas con bajos niveles de ingresos con la finalidad de reducir el nivel de déficit habitacional.

#### 2.4.4. Calificación de la Cartera de Crédito, Morosidad y Provisiones.

La cartera de crédito del sistema financiero ecuatoriano se divide en: por vencer, vencida y que no devenga intereses; y el criterio de calificación utilizado por las entidades bancarias para los créditos del segmento de vivienda se basa en la antigüedad de los dividendos en mora según la tabla 18:

**Tabla 18**

*Calificación de cartera de Crédito y días de Morosidad*

CATEGORÍAS	DÍAS DE MOROSIDAD
A-1	0

<b>A-2</b>	1 – 30
<b>A-3</b>	31 – 60
<b>B-1</b>	61 – 120
<b>B-2</b>	121 – 180
<b>C-1</b>	181 – 210
<b>C-2</b>	211 – 270
<b>D</b>	271 – 450
<b>E</b>	+ 450

*Fuente:* (Superintendencia de bancos y Seguros) y Elaborado por Los Autores.

La Superintendencia de Bancos como ente regulador del sistema financiero, establece los días de antigüedad de cartera (Junta Bancaria, 2011) y el porcentaje de provisión requerida para cubrir riesgos de incobrabilidad o pérdida del valor de los activos de riesgo de las instituciones del sistema financiero (Junta Bancaria, 2012), como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 19**

*Porcentaje de pérdida esperada*

<b>CALIFICACIÓN DE RIESGO</b>	<b>PERDIDA ESPERADA</b>
<b>E</b>	100%
<b>D</b>	60% - 99%
<b>C2</b>	40% - 59%
<b>C1</b>	20% - 39%
<b>B2</b>	10% - 19%
<b>B1</b>	6% - 9%
<b>A3</b>	3% - 5%
<b>A2</b>	2%
<b>A1</b>	1%

*Fuente:* (Superintendencia de bancos y Seguros) y Elaborado por: Los Autores.

Respecto a la evaluación crediticia, seguimiento y control del riesgo de crédito, las instituciones del sistema financiero deben utilizar metodologías o sistemas internos de

calificación ajustada a la normativa de la Gestión y Administración de Riesgos, Capítulo II de la Administración del Riesgo de Crédito, artículo 7 que menciona:

Las metodologías implantadas deben considerar la combinación de criterios cuantitativos y cualitativos, de acuerdo con la experiencia y las políticas estratégicas de la entidad; deben permitir monitorear y controlar la exposición crediticia de los diferentes portafolios. Esta metodología debe ser evaluada periódicamente a fin de garantizar la idoneidad de la misma, al igual que la relevancia de las variables utilizadas (SB, 2015).

El pronóstico sobre la probabilidad de incumplimiento de pago de los clientes y los posibles cambios en su calificación de riesgo es imprescindible para una adecuada administración del riesgo de crédito, mediante las matrices de transición que son un instrumento que mide la probabilidad de migración entre los diferentes estados de calificación de cada uno de los clientes; es decir que si un cliente está con calificación A porque realiza sus pagos oportunamente, la matriz de transición elabora un esquema de probabilidades para determinar los escenarios de que ese cliente mantenga o baje de calificación de riesgo.

Si no cuentan con dichas metodologías o sistemas internos deberán acogerse al modelo desarrollado por la Superintendencia de Bancos que considera tres factores de riesgo que determinan la calificación de un sujeto de crédito:

- Capacidad de pago y situación financiera del deudor.
- Experiencia de pago.
- Riesgo de entorno económico.

#### **2.4.5. Situación crediticia en el Ecuador durante el periodo 2005-2015.**

Dentro del período 2005 – 2015, las entidades que conforman el sistema financiero ecuatoriano han aprobado el siguiente número de operaciones de crédito del segmento de vivienda (tabla 20):

**Tabla 20***Número de operaciones de crédito de vivienda realizadas por el Sistema Financiero Ecuatoriano, por Provincias durante el periodo 2005-2015*

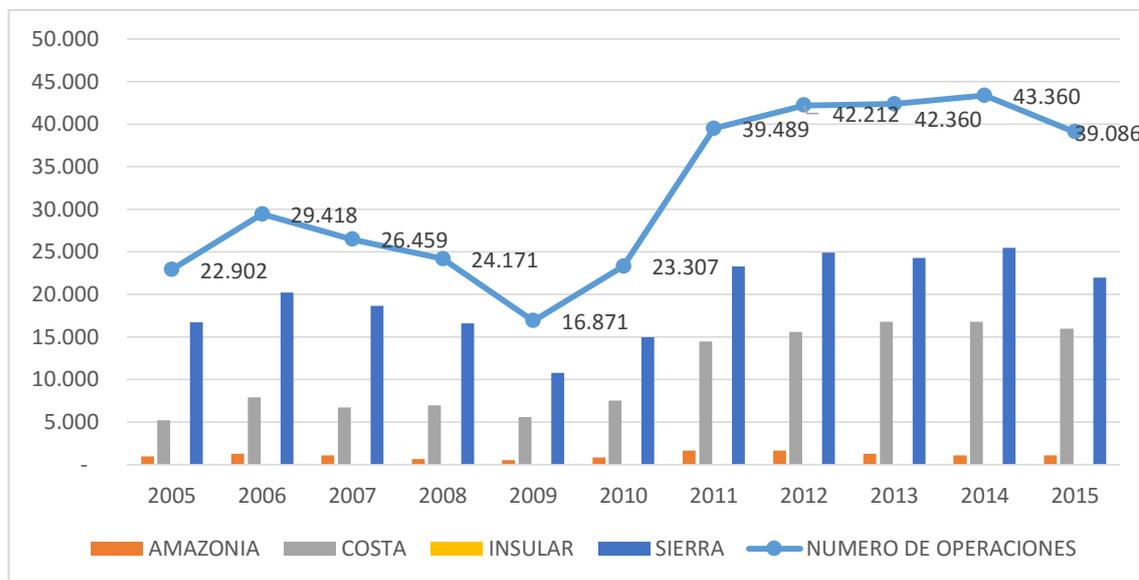
Provincia	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Amazonía	936	1.295	1.098	624	523	799	1.661	1.639	1.296	1.070	1.101
Costa											
El oro	517	1.425	1.023	573	485	570	997	1.035	789	820	768
Esmeraldas	73	130	133	127	156	296	771	950	965	603	635
Guayas	2.922	4.117	3.948	4.092	3234	4.447	9.038	9.482	10.488	11.573	10.519
Los Ríos	277	181	132	350	255	362	657	725	879	874	690
Manabí	1.438	2.014	1.496	1.772	1367	1.673	2.789	3.156	3.326	2.630	2.999
Santa Elena	-	-	-	24	59	150	216	259	308	271	336
Insular											
Galápagos	9	36	11	15	17	56	99	77	34	50	58
Sierra											
Azuay	2.026	2.698	1.969	2.110	1338	1.921	3.103	3.337	2.840	3.147	2.838
Bolívar	186	166	141	111	60	86	211	204	150	137	109
Carchi	457	467	467	252	143	248	381	514	200	198	178

Cañar	771	91.276	1.019	492	232	373	556	504	345	349	341
Chimborazo	1.135	955	696	746	477	731	1.105	1.005	552	570	588
Cotopaxi	1.140	837	590	540	299	451	691	698	663	644	374
Imbabura	1.071	1.026	883	983	614	1.048	1.506	1.647	1.418	1.546	1.280
Loja	1.228	1.248	983	1.439	715	1.199	2.084	1.589	1.283	1.425	1.210
Pichincha	7.487	10.344	10.857	8.600	6096	7.665	11.611	13.163	15.052	15.641	13.242
Sto. Dgo. Tsáchilas	-	-	-	343	281	439	711	893	904	830	948
Tungurahua	1.229	1.203	1.013	978	520	793	1.302	1.335	868	982	872
Total	22.902	29.418	26.459	24.171	16.871	23.307	39.489	42.212	42.360	43.360	39.086

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

De la tabla que antecede se puede obtener el siguiente gráfico:

Gráfico 11. Número de operaciones de crédito de vivienda por provincias. Periodo 2005-2015.



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Según datos de la SB, para el año 2015 el número de operaciones de crédito del segmento vivienda a nivel nacional ha incrementado en un 71%, pasando de 22.902 operaciones en el año 2005 a 39.086 en el 2015. Así mismo se evidencia una tendencia creciente en la aprobación de dichos créditos para vivienda por provincias teniendo mayor número de operaciones la región Sierra.

A continuación, se muestra un detalle de las operaciones de crédito concedidos por tipo de entidad durante el período 2005-2015:

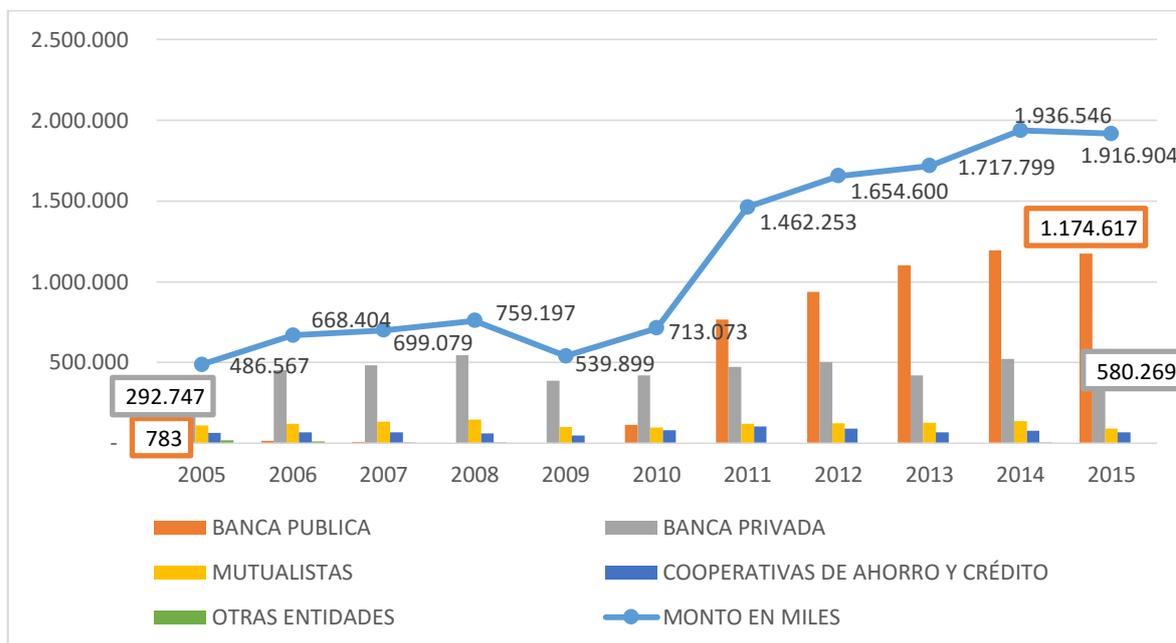
**Tabla 21**

*Operaciones de crédito de vivienda por tipo de banca. Periodo 2005-2015.*

Tipo de banca	Monto en miles	Número de operaciones	Participación
Instituciones financieras públicas	5.315.889	140.630	42,342%
Bancos privados nacionales	5.074.624	114.995	40,42%
Mutualistas	1.309.640	46.140	10,43%
Cooperativas de ahorro y crédito	799.792	45.263	6,37%
Otros tipos de banca	54.374	2.607	0,43%
<b>Total general</b>	<b>12.554.319</b>	<b>349.635</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Gráfico 12. Monto de créditos de vivienda por tipo de banca expresado en miles. Período 2005 – 2015.



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Durante el periodo 2005-2015 el monto de créditos de vivienda otorgados por las diferentes entidades del sistema financiero a nivel nacional ha incrementado en 294%, pasando de entregar 486.567 dólares en el año 2005 a desembolsar 1.916.904 en el 2015. Para el año 2005 el aporte de la banca privada dentro de la colocación de créditos para vivienda era de 292.747 representando un 60%, mientras que el aporte del sector público era de 783 equivalente a 0.16%; sin embargo, frente al año 2015 esta relación se ha invertido, pues según datos de la SB la banca pública ha concedido créditos para vivienda por un monto de 1.174.617, representando así un 61% dentro de la colocación de créditos a nivel nacional, mientras que la banca privada ha entregado 580.269 que si bien es cierto representa un incremento del 98% en relación al 2005, para el año 2015 solo es del 30%.

Podemos decir que la participación de la banca pública en el otorgamiento de créditos hipotecario para el segmento vivienda durante el periodo 2005-2015 ha sido relevante, representando un 42% seguida de la banca privada 40%. La intervención de la banca pública se evidencia de manera notoria a partir del año 2010.

A continuación se muestra el detalle de las operaciones de crédito realizadas durante el periodo 2009-2015 considerando únicamente las entidades públicas y privadas ya que son las de mayor participación dentro de la concesión de créditos hipotecarios para vivienda:

**Tabla 22**

*Monto de crédito de vivienda otorgadas por banca privada y pública. Periodo 2009-2015*

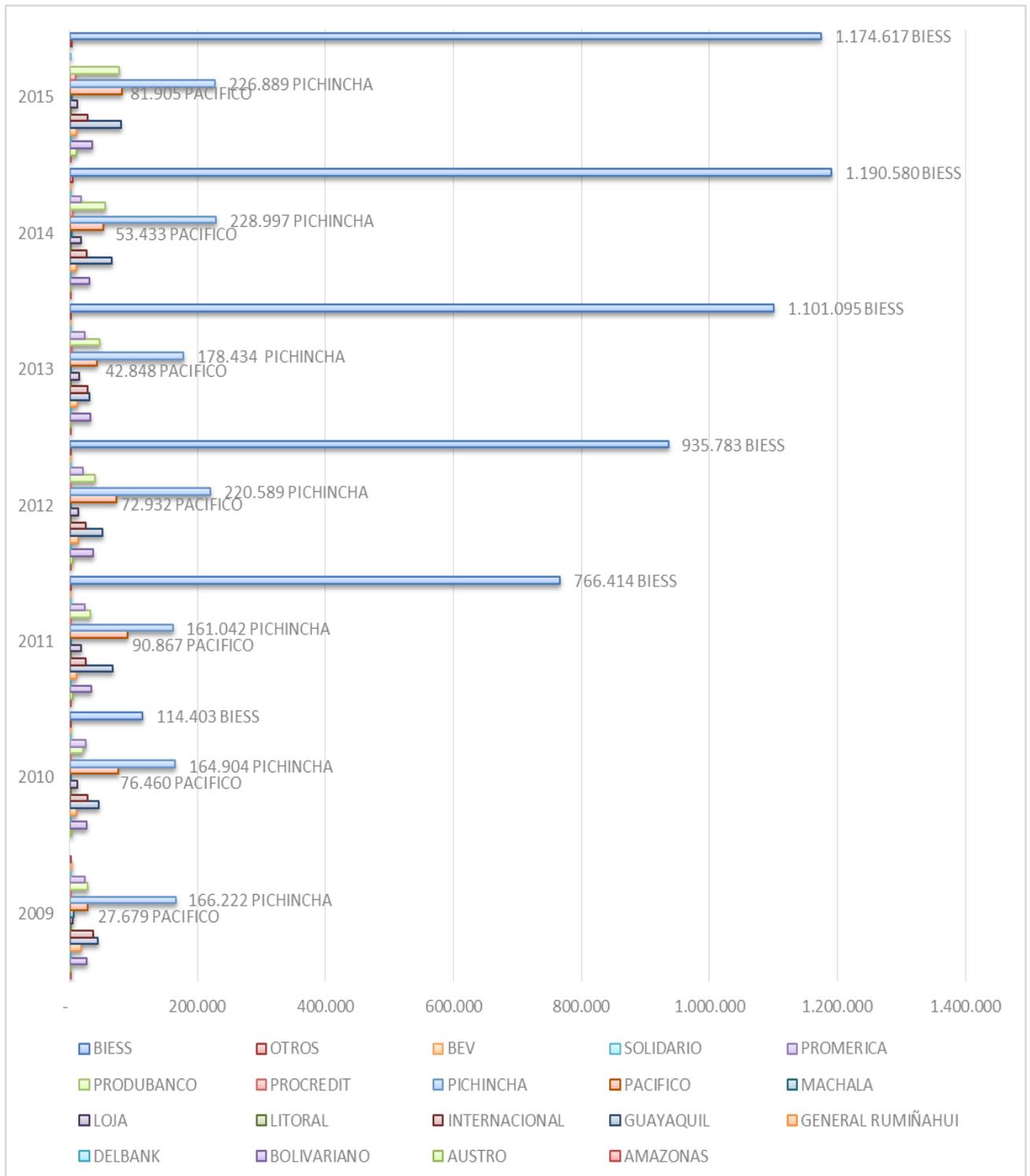
<b>Entidad</b>	<b>Monto en Miles</b>	<b>Participación</b>
BIESS	5.282.891	53,14%
PICHINCHA	1.347.077	13,55%
PACIFICO	446.124	4,49%
GUAYAQUIL	386.049	3,88%
PRODUBANCO	299.969	3,02%
BOLIVARIANO	223.117	2,24%
INTERNACIONAL	199.107	2,00%
PROMERICA	134.154	1,35%
LOJA	92.955	0,94%
GENERAL RUMIÑAHUI	84.859	0,85%
AUSTRO	28.524	0,29%
MACHALA	18.477	0,19%
PROCREDIT	18.410	0,19%
OTROS	13.465	0,14%
DEL BANK	8.040	0,08%
BEV	5.290	0,05%
AMAZONAS	1.925	0,02%
SOLIDARIO	1.790	0,02%
LITORAL	1.636	0,02%
<b>Total Sistema Financiero (09-15)</b>	<b>9.941.073</b>	<b>86,45%</b>

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Podemos afirmar según datos de la SB que la alta participación de la banca pública dentro del otorgamiento de crédito al segmento vivienda durante el periodo 2009-2015 se debe en gran manera a la inclusión del BIESS a partir del año 2010. También se observa que en aproximadamente siete años, el BIESS ha entregado más de 5 mil millones de dólares en operaciones de crédito del sector de vivienda correspondientes a más de 130 mil familias ecuatorianas, presentando una participación de más del 50% dentro del sistema financiero ecuatoriano.

Adicionalmente, se muestra el detalle de la tabla que antecede distribuida de la siguiente manera:

Gráfico 13. Monto de crédito de vivienda otorgadas por entidad financiera privada y pública. Periodo 2009-2015



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### **2.4.6. Cobertura del Sistema Financiero.**

Una cobertura financiera indica una serie de operaciones destinadas a proteger el riesgo de determinados activos y pasivos de una empresa o individuo. En nuestro caso se trata del número de operaciones de crédito para disminuir el déficit habitacional. Obteniéndolo de la siguiente forma:

$$Cobertura = \frac{\text{número de operaciones de crédito aprobadas}}{\text{Déficit cuantitativo}} \times 100$$

El nivel de cobertura del sistema financiero es de importancia en nuestro estudio porque nos permitirá evaluar que provincias en el Ecuador han recibido mayor apoyo por parte del sector financiero; o lo que se traduce en mayor cobertura.

## **CAPÍTULO III: METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN.**

La investigación tuvo un enfoque cuantitativo con alcance explicativo, ya que inicialmente se describe el comportamiento en la estructura del segmento de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano, junto con la elaboración de un análisis de quiebre estructural que permita identificar los cambios ocurridos en el mercado de crédito hipotecario para vivienda del sistema financiero ecuatoriano. Este análisis incluirá indicadores de otorgamiento de crédito, colocación y recuperación de cartera para luego realizar un estudio de pronóstico e identificar mediante modelos matemáticos si existieron cambios estructurales en los créditos del segmento de vivienda a partir de las políticas implementadas.

### **3.2 Diseño de la investigación**

Se realizó un diseño no experimental de corte transversal, pues la investigación no se desarrolla en un ambiente de experimento donde se manipulan variables, sino que se observan, describen y analizan los fenómenos tal como se presentan. La recopilación de los datos se efectúa en un único momento.

### **3.3 Unidades de observación**

La investigación tendrá como unidad de análisis al sistema de instituciones financieras y como sujeto de estudio a los bancos privados y públicos del Ecuador tomando como referencia las subcuentas contables y número de operaciones correspondientes a la cartera de créditos del segmento vivienda de interés social e inmobiliario anual durante el periodo 2005 al 2015.

### **3.4 Análisis de los datos**

La información obtenida fue procesada a través de una base de datos utilizando el software de procesamiento estadístico Pasw Statistics (SPSS versión 23.0). La misma fue inicialmente depurada con el fin de detectar observaciones atípicas e identificar valores faltantes.

Para dar cumplimiento a los objetivos específicos establecidos se realizaron análisis basados en estadísticos descriptivos como frecuencias absolutas, porcentajes, media como

estadígrafo de tendencia central y desviación estándar como medida del grado de dispersión. Con el objetivo de analizar los cambios en la cartera de créditos del sistema financiero público y privado luego de la implementación de las políticas relativas al segmento de vivienda, se aplicó un test de Chow, que permite detectar puntos de quiebre determinando los posibles momentos de ocurrencia de un cambio estructural.

### 3.4.1. Test de Chow

El test de Chow consiste en una prueba de hipótesis donde la hipótesis nula para la prueba es que no hay quiebre estructural (es decir, que el conjunto de datos puede representarse con una sola línea de regresión). Para calcular dicho test se deben seguir los siguientes pasos:

1. Ejecutar una regresión para todo el conjunto de datos (la "regresión agrupada") y recopilar la suma errores cuadrados (RSS) de datos.
2. Ejecutar las regresiones separadas en cada mitad del conjunto de datos y recopilar los datos de la suma de cuadrados de las dos regresiones.
3. Calcular el F estadístico de Chow utilizando la suma de RSS cuadrados de cada sub muestra. La fórmula es:

$$CHOW = \frac{(RSS_p - (RSS_1 + RSS_2)) / k}{(RSS_1 + RSS_2) / (N_1 + N_2 - 2k)}$$

Donde:

RSSp = línea de regresión agrupada (combinada).

RSS1 = línea de regresión antes del salto.

RSS2 = línea de regresión después del salto.

4. Encontrar el valor F-crítico de la tabla F.
5. Se Rechaza la hipótesis nula si su valor F calculado cae en la región de rechazo (es decir, si el valor F calculado es mayor que el valor crítico F).

En el análisis se fijó un intervalo de confianza del 95%; la significación estadística se interpretó según el siguiente criterio:

- Si  $p > 0,05$  no existen diferencias significativas.
- Si  $p \leq 0,05$  diferencia significativa.

En el presente trabajo se utilizaron datos mensuales para el análisis del test de Chow

### **3.5 Fuentes de información**

Para el desarrollo de esta investigación se consultó información contenida en la web de varias entidades como: MIDUVI, BID, INEC, entre otros; mientras que para el análisis cuantitativo se recurrió a información de carácter público correspondiente al período definido en el alcance a través de la información recopilada de las bases de datos de la SB y la SEPS.

## **CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

#### 4.1. Resultados del objetivo 1

- *Analizar los cambios sufridos en la cartera de créditos del sistema financiero público y privado luego de la implementación de las políticas relativas al segmento de vivienda.*

Entre los años 2005 y 2015 han existido volúmenes acelerados de crecimiento, en cuanto a la población, número de depositantes, cartera bruta y depósitos, tal como se muestra a continuación:

**Tabla 23**

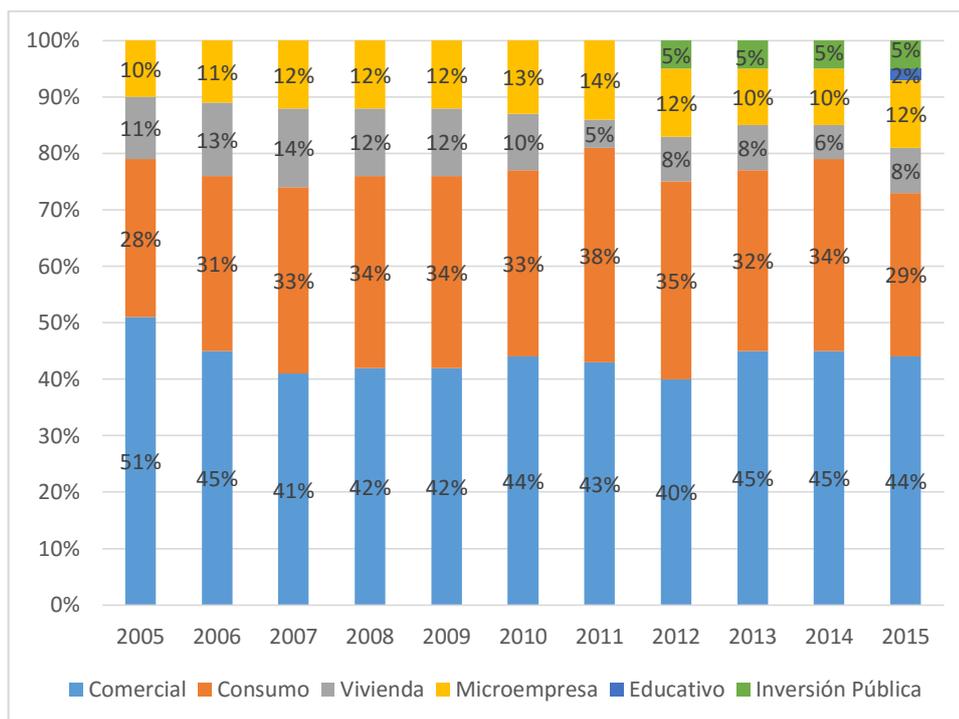
*Panorama de la intermediación del sistema financiero ecuatoriano (unidades en millones)*

CONCEPTO	dic-05	dic-08	dic-11	dic-14	dic-15
POBLACION DEL ECUADOR	13.215.089	13.805.095	15.266.431	16.027.466	16.027.466
NUMERO DEPOSITANTES	5.151.544	7.883.777	11.978.182	11.351.664	11.969.403
CARTERA BRUTA	7.428.219	13.467.226	20.800.690	25.328.860	24.376.983
TASA CRECIMIENTO CARTERA BRUTA	25,78%	27,49%	20,39%	11,57%	-3,76%
Depósitos a la vista	6.110.009	10.249.867	15.323.750	20.030.374	16.727.712
Depósitos a plazo	2.929.762	5.139.490	8.939.793	12.440.777	11.572.802
TOTAL DEPOSITOS	9.039.771	15.389.357	24.263.543	32.471.152	28.300.514
CARTERA BRUTA - DEPOSITOS	-1.611.552	-1.922.131	-3.462.853	-7.142.292	-3.923.531
INTERMEDIACION (CARTERA BRUTA/ DEPOSITOS)	82,17%	87,51%	85,73%	78,00%	86,14%

*Fuente:* (Subdirección de Estadística de la Superintendencia de Bancos del Ecuador) y Elaborado por: Los Autores.

Analizando las operaciones de crédito que actualmente otorgan las instituciones del sistema financiero de acuerdo al gráfico 14 se observa que durante el periodo 2005 al 2015 en promedio el crédito comercial supera el 45% del total de la cartera de crédito, seguido de los créditos de consumo, microcrédito, vivienda, inversión pública y educativo con porcentajes promedios del 31%, 9%, 8%, 4% y 2%; respectivamente.

Gráfico 14. Composición de la cartera según los segmentos de crédito.



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Por requerimiento del ente de control se han registrado las siguientes provisiones de cuentas incobrables a los créditos hipotecarios del segmento de vivienda:

**Tabla 24**

Provisión del segmento de vivienda distribuida por tipo de banca en miles de dólares y porcentajes. Periodo 2005-2015.

PROVISIÓN DE CARTERA DEL SEGMENTO VIVIENDA					
AÑO	2005	2008	2011	2014	2015
<b>BANCA PRIVADA</b>	11.283	35.180	59.222	39.615	44.558
<b>BANCA PÚBLICA</b>	2.231	4.786	3.607	37.360	62.274
<b>COOPERATIVAS</b>	2.629	3.968	5.908	-	-
<b>MUTUALISTA</b>	4.474	3.834	2.438	3.768	5.351
<b>SOCIEDADES FINANCIERAS</b>	515	310	263	27	16
<b>TOTAL</b>	<b>21.132</b>	<b>48.077</b>	<b>71.437</b>	<b>80.770</b>	<b>112.199</b>

Fuente: (Superintendencias de Bancos y Superintendencia de Economía Popular y Solidaria) y Elaborado por: Los Autores

Cabe mencionar que, en los años de 2014 y 2015 el tipo de banca Cooperativa no reportó el monto de la provisión del segmento de vivienda de manera individual al ente de control, por lo tanto, no se lo incluyó dentro de los datos de la tabla 24.

Para nuestro estudio tomaremos el volumen de créditos otorgado en el mercado financiero ecuatoriano para el segmento vivienda durante el periodo 2005-2015 como se muestra en la siguiente tabla:

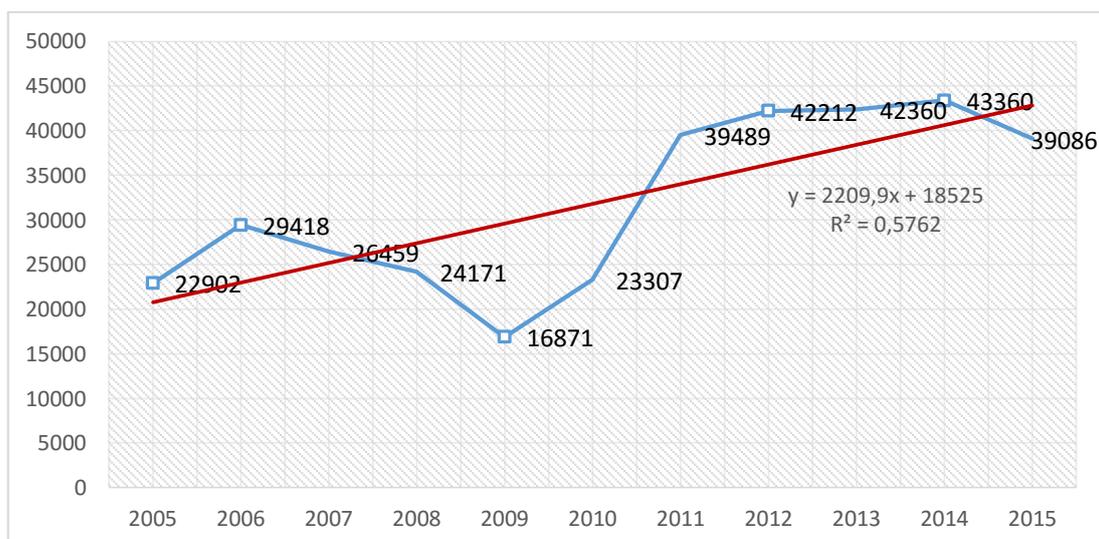
**Tabla 25**

*Evolución del volumen de crédito para segmento vivienda. Periodo 2005-2015.*

Año	Volumen de crédito segmento Vivienda
2005	22.902
2006	29.418
2007	26.459
2008	24.171
2009	16.871
2010	23.307
2011	39.489
2012	42.212
2013	42.360
2014	43.360
2015	39.086

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Gráfico 15. Volumen de crédito para segmento vivienda. Periodo 2005-2015.



*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

Datos de la SB indican según se resume en el gráfico 15, que el volumen de créditos otorgados para el segmento de vivienda por las diversas entidades bancarias durante el periodo 2005-2015 ha tenido una tendencia creciente (pendiente de la recta es mayor que cero). Adicionalmente de lo analizado previamente en el capítulo 2 referente a las políticas de vivienda implementadas en el Ecuador, se pueden observar que en el periodo del 2005 hasta el 2015 existió una variación significativa. En el año 2009 el volumen de crédito para el segmento de vivienda disminuyó en un 30% en comparación al año 2008 es el periodo donde hubo una menor cantidad de créditos otorgados, lo cual podría ser el resultado de la crisis financiera mundial, para los años siguientes 2010 y 2011 los volúmenes de crédito para el segmento de vivienda aumentaron 38% y 69% respectivamente y esto se debe principalmente a que el BIESS entró en vigencia en el año 2009 lo cual repercutiría en el volumen de créditos otorgados a partir del año 2010 en adelante y además, podemos mencionar el Acuerdo Ministerial N° 041 que facilitó a las personas de escasos recursos a obtener una vivienda con condiciones de habitabilidad y servicios básicos. Para el año 2015 la tasa de volumen de créditos de vivienda disminuyó en 10% con respecto al 2014 que coincide con la política de liquidación del Banco Ecuatoriano de Vivienda dando como resultado la reducción de una fuente de créditos.

Lo expuesto anteriormente se menciona en la siguiente tabla:

**Tabla 26**

Resumen de políticas de vivienda que afectaron a la colocación de crédito de vivienda durante el periodo 2005 – 2015

Año	Entidad Pública	N° del documento	Fecha del Documento	Normativa	Objetivo
2006	IESS			Bono de la vivienda se establece como nueva política de vivienda.	Empezó a competir el IESS con la banca privada.
2009	BIESS	Registro Oficial No. 587	11 de mayo del 2009	LEY DEL BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL	Prestar servicios financieros bajo la categoría de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS

<b>2010</b>	<b>MIDUVI</b>	Acuerdo Ministerial N° 041	24 de Agosto de 2010	Reglamento Operativo del Sistema de Apoyos Económicos para Vivienda "SAV"	Facilitar a los hogares pobres, el acceso a una vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios básicos indispensables
<b>2011</b>	<b>MIDUVI</b>	Acuerdo Ministerial N° 0061	14 de Octubre de 2011	Reglamento que norma la entrega de Bonos, para personas con discapacidad	Otorgar incentivos a personas con discapacidad, perteneciente a un núcleo familiar en situaciones críticas, calificadas por la misión solidaria Manuela Espejo
<b>2012</b>	<b>Asamblea Nacional</b>	Registro Oficial N° 732	26 de Junio de 2012	Ley Orgánica para la regulación de los créditos para la Vivienda y Vehículos	Regular las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos. Condiciones para créditos Hipotecarios: 1.- Que se endeuden para adquirir o construir la única Vivienda Familiar. 2.- Que el monto inicial del crédito no exceda 100 remuneraciones básicas unificadas. 3.- Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido.
<b>2015</b>	<b>BEV</b>	Resolución SB-2015-109.	12 de Febrero de 2015	Cierre del BEV	Liquidación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda
<b>2015</b>	<b>Ministerio Coordinador de la Política Económica</b>	Resolución N° 045-15F	5 de Marzo de 2015	Política para financiamiento de Vivienda de Interés Público	Establecer los lineamientos generales para la concesión de los créditos de Vivienda

*Fuente:* (MIDUVI, 2015d) y Elaborado por: Los Autores.

### **Aplicación de Test de Chow:**

Para corroborar los resultados anteriores se aplicó un test de Chow, que permite analizar posibles momentos de ocurrencia de un cambio estructural. En la evaluación del test, se hizo uso del software "EViews 9.5".

La prueba Chow indica si los coeficientes de regresión son diferentes para conjuntos de datos divididos. Básicamente, prueba si una línea de regresión o dos líneas de regresión separadas se ajustan mejor a un conjunto de datos dividido. A veces los datos

tendrán un punto de quiebre o quiebre estructural (un período de cambio significativo o violento), dividiendo un conjunto de datos en dos partes.

Una vez aplicado el test de Chow se obtuvieron los siguientes resultados:

**Tabla 27**

Resultados del test de Chow para cada uno de los años identificados como posibles quiebres.

Años	F-statistic	Prob. F	Evento de cambio estructural
2005	5.04	0.025	
2006	5.04	0.025	Titularización Hipotecaria por parte del Banco Pichincha/Bono de la Vivienda
2009	5.05	0.025	Reducción de colocación de créditos de vivienda/crisis financiera mundial/BIESS
2012	5.08	0.024	Disminución de colocación de créditos en los bancos privados
2014	5.08	0.024	Aumento en créditos de consumo

Fuente y Elaborado por: Los Autores.

Se observa mediante los resultados del test de Chow que para los años 2005, 2006, 2009, 2012 y 2014 el valor p es 0,025, 0,025, 0,025, 0,024 y 0,024 respectivamente. Los resultados sugieren un valor p menor a 0,05 lo que indica que se rechaza la hipótesis nula y por lo tanto existe quiebre estructural para cada uno de los años mencionados.

En el año 2006 el incremento en el número de operaciones pudo ocasionarlo el implemento el bono de la vivienda por parte del gobierno con el objetivo de hacer competir la banca pública con la privada, además en el mismo año el Banco Pichincha realizó la titularización hipotecaria más grande en el mercado de valores del Ecuador a través de la corporación de desarrollo del mercado secundario de HIPOTECAS - CTH S.A. mediante resolución Q.IMV.06.1773 de 22 de mayo de 2006 (Bolsa de Valores de Quito, 2017).

Para el año 2009 el Banco Pichincha, el banco más grande del país y líder tradicional en colocación de créditos de vivienda, en la comparación de resultados 2008-2009 sufre una reducción de 30.57% en número de operaciones colocadas y 24.69% en montos colocados (Gortaire, 2011, p.23). Mutualista Pichincha, segundo originador de crédito de vivienda del país, en el mismo período de análisis, sufre una baja de 30.58% en número de operaciones colocadas y 33.75% en montos colocados (Gortaire, 2011, p.23). El resto de instituciones en promedio reducen sus niveles en 42.43% respecto al número de

operaciones colocadas y 38.94% en montos desembolsados (Gortaire, 2011, p.23). Esto se explica por el cierre de operaciones de crédito hipotecario por los bancos durante el primer semestre de 2009, debido a la crisis financiera internacional por la burbuja hipotecaria del mercado inmobiliario de los Estados Unidos. Crisis que empezó a golpear al sistema financiero ecuatoriano a partir de octubre de 2008.

Para el año 2012, de acuerdo con la Asociación de Bancos Privados, estos aumentaron sus captaciones en 19,1% con respecto al 2011 mientras que las colocaciones disminuyeron en 15,3%. Los créditos desaceleraron en 5% lo cual incidió en los activos bancarios. En este sentido, las inversiones disminuyeron en 14% anual. En cuanto al crédito de vivienda y microcrédito presentaron tasas de crecimiento de 5,18% y 6,1% en comparación a la tasa de inflación (4,16%) su crecimiento fue moderado. En resumen, los altibajos que presentó la banca privada fueron los factores que influyeron en el quiebre estructural.

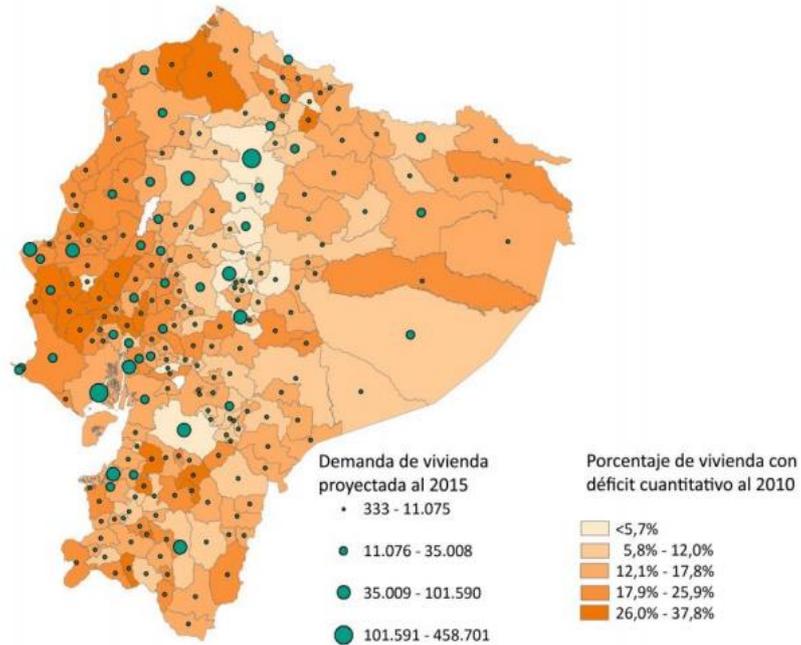
Para el año 2014 “el último quiebre estructural del periodo de estudio” pudiera haber sucedido debido a que el 75% de las entidades financieras ofrecían créditos dirigidos al consumo.

#### **4.2.Resultados del objetivo 2**

- *Determinar los sectores geográficos a los cuales se les ha concedido créditos hipotecarios de vivienda para disminuir el déficit habitacional.*

De acuerdo con el MIDUVI (2015c), las mayores provincias con déficits habitacionales son provincias pertenecientes a la región costa, específicamente Santa Elena y Manabí con tasas de 29,5% y 21,7% respectivamente, como se muestra en el siguiente gráfico:

Gráfico 16. Déficit cuantitativo de viviendas en Ecuador. Año 2010.



Fuente y Elaborado por: MIDUVI (2015c)

Habiéndose presentado la situación del déficit habitacional en el Ecuador y el volumen de operaciones de crédito de vivienda de las entidades del sistema financiero, procedemos a analizar han ayudado a reducir dicha problemática a través del otorgamiento de créditos hipotecarios.

El resumen de lo expuesto se presenta en la siguiente tabla:

**Tabla 28**

*Cobertura del sistema financiero ecuatoriano frente al déficit habitacional*

PROVINCIA	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
AMAZONÍA	2,6%	1,8%	2,8%	1,6%	0,9%	1,5%	2,0%	2,1%	1,1%	0,7%	1,1%
EL ORO	1,0%	1,8%	1,9%	1,0%	0,7%	0,9%	1,1%	1,2%	0,8%	0,7%	0,9%
ESMERALDAS	0,3%	0,2%	0,5%	0,4%	0,4%	0,7%	1,3%	1,5%	1,0%	0,6%	0,8%
GUAYAS	1,2%	1,0%	1,4%	1,5%	1,1%	1,4%	2,2%	2,5%	2,0%	1,8%	2,0%
LOS RÍOS	0,6%	0,2%	0,3%	0,7%	0,3%	0,5%	0,7%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%
MANABI	1,7%	1,1%	1,7%	2,1%	0,9%	1,1%	1,7%	1,8%	1,5%	1,0%	1,5%
SANTA ELENA						0,6%	0,7%	0,9%	0,8%	0,6%	0,9%
GALAPAGOS						38,0%				0,7%	1,0%
AZUAY	3,9%	3,0%	3,2%	3,5%	1,9%	3,0%	2,7%	2,9%	2,4%	2,2%	2,7%
BOLIVAR	2,2%	0,7%	1,3%	1,3%	0,3%	0,5%	0,6%	0,7%	0,5%	0,5%	0,5%
CARCHI	3,0%	1,6%	3,0%	1,8%	0,7%	1,5%	1,3%	1,7%	0,7%	0,6%	0,7%
CAÑAR	4,6%	4,6%	6,8%	3,6%	1,1%	1,9%	1,4%	1,3%	1,0%	0,8%	1,0%
CHIMBORAZO	5,1%	1,5%	2,5%	3,0%	1,1%	1,8%	1,3%	1,3%	0,9%	0,7%	1,0%
COTOPAXI	6,0%	2,3%	2,5%	2,4%	0,8%	1,3%	1,0%	1,2%	1,2%	0,9%	0,8%
IMBABURA	4,3%	2,3%	2,4%	2,7%	1,5%	2,9%	2,7%	2,8%	2,6%	1,9%	2,2%
LOJA	4,8%	2,0%	3,4%	5,7%	1,3%	2,6%	2,9%	2,2%	1,4%	1,5%	1,7%
PICHINCHA	2,5%	2,9%	3,0%	2,8%	2,4%	3,4%	3,2%	3,8%	3,4%	2,9%	3,0%
SANTO DOMINGO LOS TSÁCHILAS						1,4%	1,5%	1,9%	1,3%	1,2%	1,8%
TUNGURAHUA	3,9%	2,1%	2,5%	2,8%	1,1%	1,8%	1,8%	1,9%	1,2%	1,2%	1,5%

Fuente: (Archivo Consolidado Vivienda SB Oficial) y Elaborado por: Los Autores

En la tabla 28, las celdas sombreadas de verde representan el año en el que dichas provincias obtuvieron una mayor cobertura del sistema financiero ecuatoriano frente al déficit habitacional esto indica que el gobierno ecuatoriano tiene un plan de cobertura interanual. Se puede identificar entonces que las provincias con mayor cobertura para el periodo de análisis fueron: Pichincha, Azuay, Guayas e Imbabura; mientras que las provincias de: Bolívar, Los Ríos, Carchi, Esmeraldas y Cotopaxi presentan un menor indicador de cobertura de créditos frente al déficit habitacional anual.

Adicionalmente analizamos lo expuesto en términos porcentuales por provincias obteniendo la siguiente tabla:

**Tabla 29***Porcentaje de operaciones de crédito por provincia. Periodo 2005- 2015.*

Provincia	Porcentaje
Pichincha	31.24%
Guayas	18.34%
Azuay	10.68%
Loja	6.29%
Manabí	6.19%
Imbabura	5.03%
Tungurahua	4.05%
Chimborazo	3.19%
Cotopaxi	2.47%
El Oro	2.04%
Cañar	1.98%
Santo Domingo de los Tsáchilas	1.88%
Los Ríos	1.71%
Carchi	0.97%
Pastaza	0.66%
Orellana	0.60%
Sucumbíos	0.51%
Zamora Chinchipe	0.41%
Morona Santiago	0.37%
Napo	0.35%
Bolívar	0.32%
Esmeraldas	0.31%
Galápagos	0.23%
Santa Elena	0.17%
Total	100.00%

*Fuente: (Archivo Consolidado Vivienda SB Oficial) y Elaborado por: Los Autores*

Al 31 de diciembre de 2015, como se observa en la tabla 29 las provincias que reciben mayor crédito hipotecario de vivienda son: Pichincha, Guayas y Azuay, con porcentajes de 31,24%, 18,34 y 10,68% respectivamente. Comparando con los déficits cuantitativo y cualitativo de la sección 2.2.3.1 solo Pichincha y Guayas han sido atendidos por el sector financiero mientras que provincias como Los Ríos y Manabí no han sido atendidos.

**Tabla 30***Número de habitantes atendidos por provincias. Periodo 2005- 2015*

Provincia	Habitantes atendidos
Pichincha	804.833
Guayas	668.627
Manabí	84.842
Azuay	76.087
Loja	28.228
Tungurahua	20.435
Imbabura	20.040
Chimborazo	14.611
Los Ríos	13.278
El Oro	12.267
Cotopaxi	10.088
Santo Domingo de los Tsáchilas	6.902
Cañar	4.464
Esmeraldas	1.648
Carchi	1.602
Sucumbíos	902
Orellana	813
Bolívar	588
Morona Santiago	554
Pastaza	553
Santa Elena	531
Zamora Chinchipe	374
Napo	368
Galápagos	59
Total	1.772.692

*Fuente:* (Archivo Consolidado Vivienda SB Oficial) y Elaborador por: Los Autores

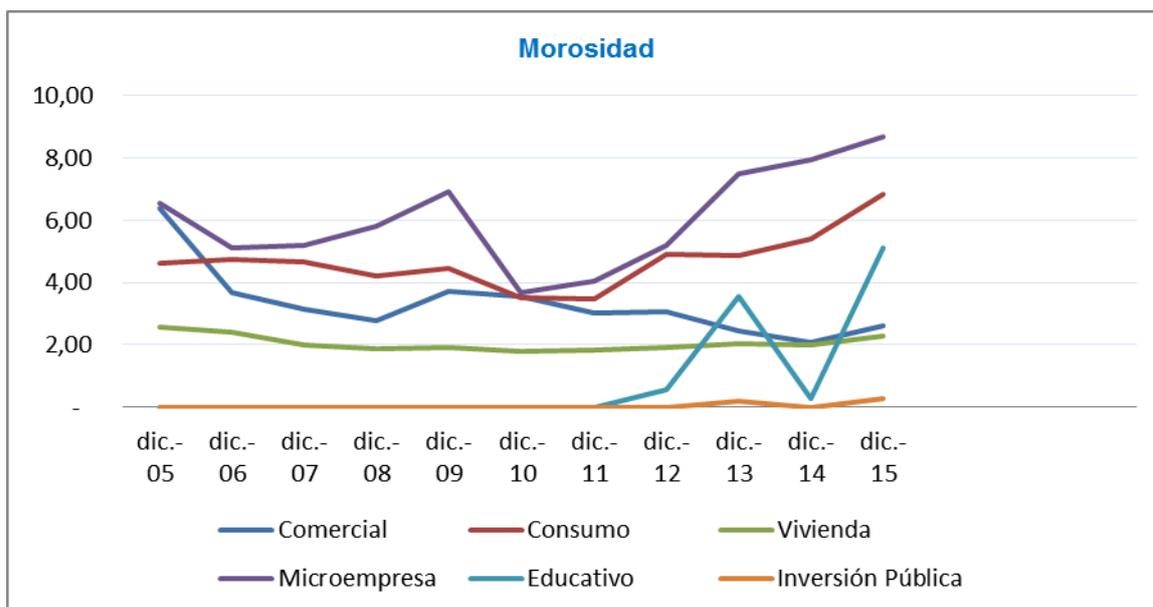
En la tabla 30 se presenta el número de habitantes atendidos por provincias en la concesión de créditos hipotecarios para el segmento de vivienda durante el periodo 2005-2015 infiriendo que las provincias de: Pichincha, Guayas y Manabí han recibido una mayor atención en tema de vivienda. Sin embargo, Los Ríos sigue al margen de las provincias que son atendidas por el sistema financiero ecuatoriano para el sector de vivienda.

### 4.3.Resultados del objetivo 3

- *Analizar la evolución de la cartera vencida del segmento vivienda.*

La eficacia con la cual se ha ido manejando la cartera de créditos se mide a través de la calificación de riesgos con su respectiva provisión; siendo el escenario favorable que los deudores paguen sus cuotas a tiempo para que exista un nivel bajo de morosidad.

Gráfico 17. Morosidad histórica de la cartera según los segmentos de crédito, excluyendo banca pública. Periodo 2005-2015.



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

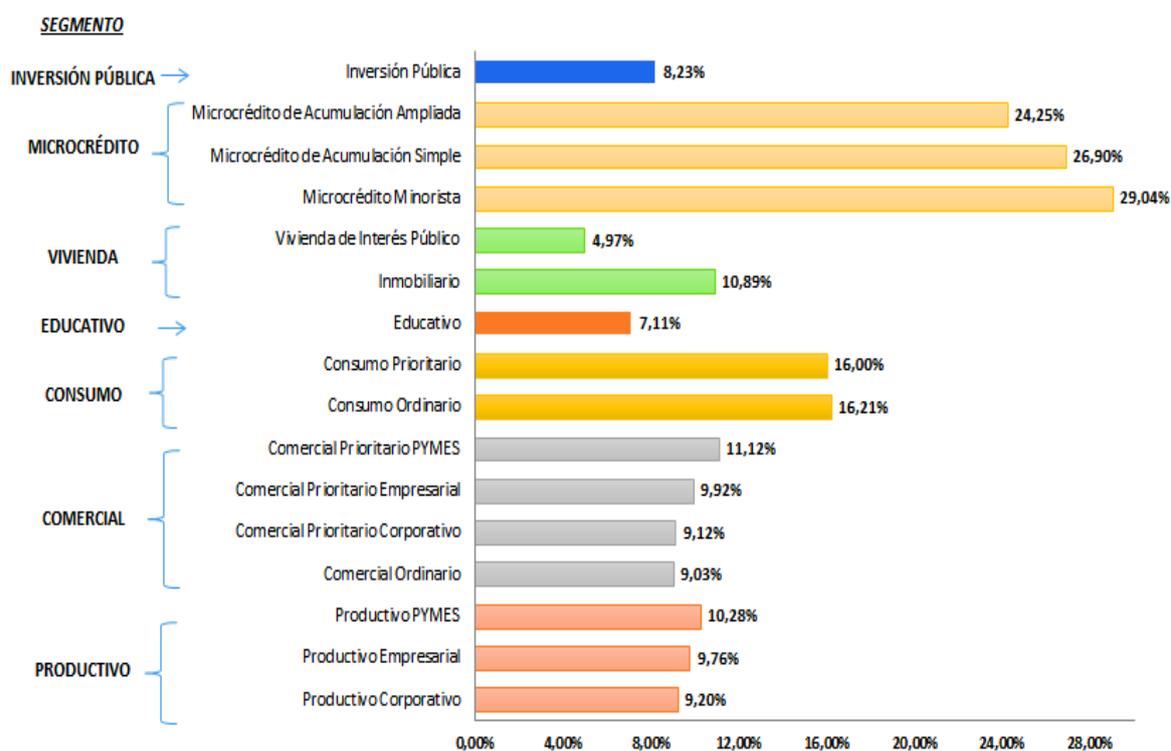
En el gráfico 17, se puede apreciar que la morosidad del segmento microempresa ha presentado una tendencia creciente entre el periodo diciembre 2010 hasta diciembre 2015, al igual que el segmento consumo, los créditos de comercial, inversión pública y vivienda presentan, un comportamiento estable, con ligeras variaciones durante el periodo de estudio. Se observa también que los créditos hipotecarios poseen un porcentaje bajo de morosidad en comparación con los demás segmentos de crédito, esto puede deberse a que el riesgo en el atraso de los pagos puede originar la pérdida de la vivienda que mantiene en garantía con la entidad financiera, dicha garantía hipotecaria es considerada como un mitigante del riesgo según las disposiciones de la SB.

Es preciso mencionar que en el grafico que antecede no se presentan los datos de la banca pública debido a que la información histórica obtenida de la página de la SB contiene información atípica de un alto nivel de morosidad en el segmento de vivienda por concepto

de reclasificaciones contables; este concepto será explicado más detalladamente en el gráfico 19 “Morosidad del segmento de crédito de vivienda por tipo de banca”.

Aquellos créditos más riesgosos cobran una tasa de interés más alta, de tal forma que se cumple la relación riesgo–rentabilidad, es decir, a mayor riesgo, mayor rentabilidad: cualquier persona que vaya a invertir en un activo valorará su probabilidad de impago o de no recibir las condiciones pactadas en un inicio, cuanto más probable sea que el emisor no sea capaz de hacer frente a las condiciones, mayor rentabilidad le exigirá el inversor en concepto de pago por asumir un riesgo.

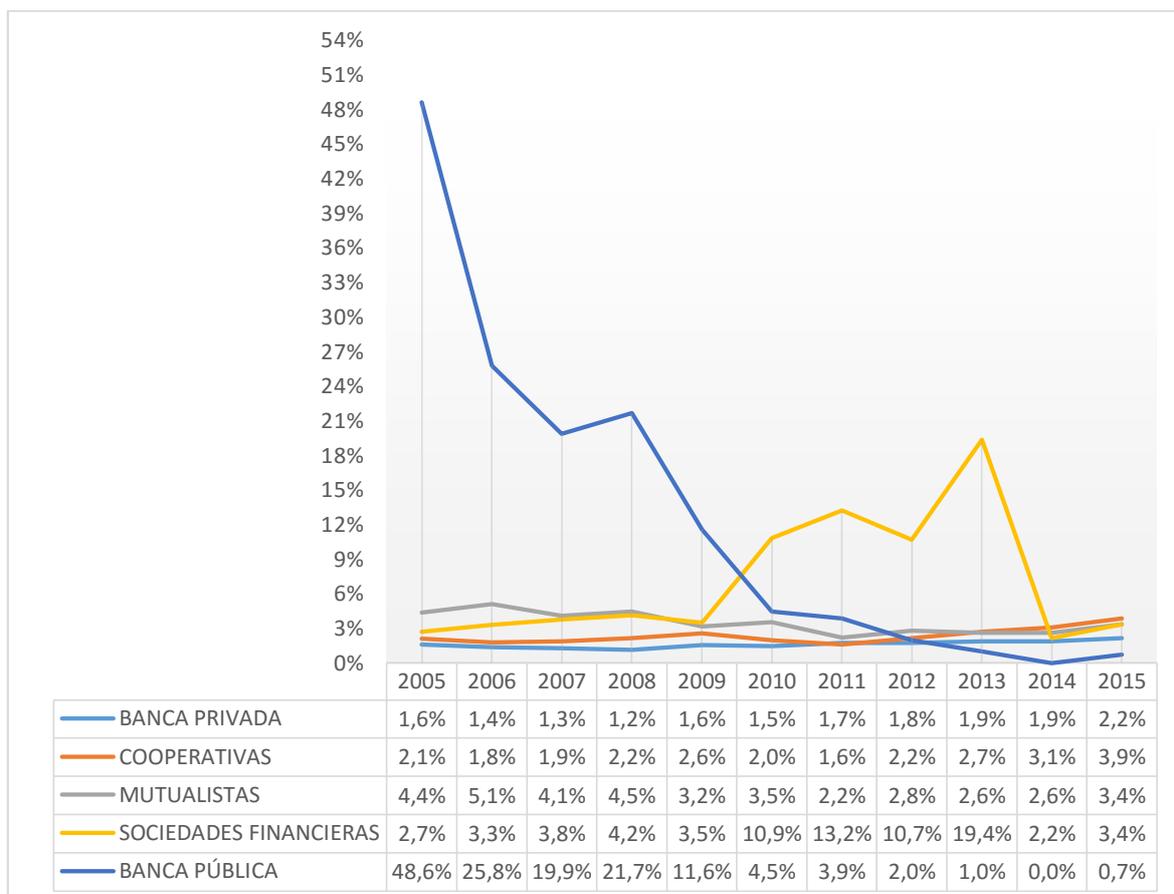
Gráfico 18. Tasas de interés por segmento de crédito al 31 de diciembre de 2015.



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

A continuación se muestra el nivel de morosidad del segmento de vivienda distribuida por los diferentes tipos de banca que conforman el sistema financiero, es decir el porcentaje existente de la cartera que se encuentra vencida y que no devenga intereses:

Gráfico 19. Morosidad del segmento de crédito de vivienda por tipo de banca. Periodo 2005-2015.



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

En gráfico precedente se observa que la banca pública tiene un alto nivel de morosidad en el segmento de vivienda, lo cual se contrapone con lo mencionado en el gráfico 19 en donde se indica que el segmento de vivienda mantiene un porcentaje bajo de morosidad; no obstante, esto se genera porque la SB incluye, en el segmento de vivienda, el porcentaje de morosidad de la cartera vencida y cartera que no devenga intereses del segmento comercial del BEV, debido a que las actividades del BEV se orientan específicamente a la línea de negocios de vivienda. Entonces la mayor parte de su cartera de crédito corresponde a créditos otorgados a los empresarios dedicados a la actividad económica de construir viviendas para posteriormente canalizarla mediante financiamiento a la población. Cabe mencionar, que según el transcurso de los años esta situación se fue regularizando por la debida reclasificación contable de los segmentos de vivienda y comercial del BEV.

Adicionalmente, se refleja también un aumento en el nivel de morosidad de las sociedades financieras durante el período 2010 – 2013 porque se presentó mayor cantidad de cartera vencida y no devenga intereses en la sociedad financiera Consulcrédito, la misma que se liquidó en el mes de abril de 2014.

Dentro de las entidades que conforman el sistema financiero ecuatoriano se encuentra al BIESS, el mismo que mantiene una tasa de morosidad del 0.10% frente al 1.5% que presentan en promedio las entidades de la banca privada. Según autoridades del IESS, este escenario se debe a que la entidad aprueba operaciones de créditos para la vivienda a afiliados y jubilados dependiente de su capacidad de pago y del monto del avalúo del bien inmueble; además el cobro de los dividendos se efectúa directamente a través del rol de pagos del deudor, generando una mínima tasa de default.

La cartera de vivienda es el cuarto segmento más importante para los integrantes del segmento financiero, lo que representa un porcentaje de rendimiento para cada uno de los tipos de banca; por ejemplo, para la banca privada ha representado en promedio un 10.2%, mientras que para las sociedades financieras, mutualistas y banca pública asciende a 11.4% de rendimiento.

#### **4.4.Resultados del objetivo 4**

- Analizar las políticas de vivienda y su impacto en la disminución del déficit habitacional.

Para el cumplimiento de este objetivo, se procede a analizar la diferencia del volumen de créditos otorgados con base el año anterior presentada en la siguiente tabla:

**Tabla 31***Diferencia de volumen de crédito. Periodo 2005-2015.*

	Número de operaciones	Diferencia con respecto al año anterior	Z	P
2005	22.902	6.516	1.23	0.00
2006	29.418	-2.959	1.42	0.00
2007	26.459	-2.288	1.54	0.00
2008	24.171	-7.300	1.67	0.00
2009	16.871	6.436	1.34	0.00
2010	23.307	16.182	1.24	0.00
2011	39.489	2.723	1.67	0.00
2012	42.212	148	1.93	0.03
2013	42.360	1.000	1.76	0.00
2014	43.360	-4.274	1.21	0.00
2015	39.086			

*Fuente:* (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

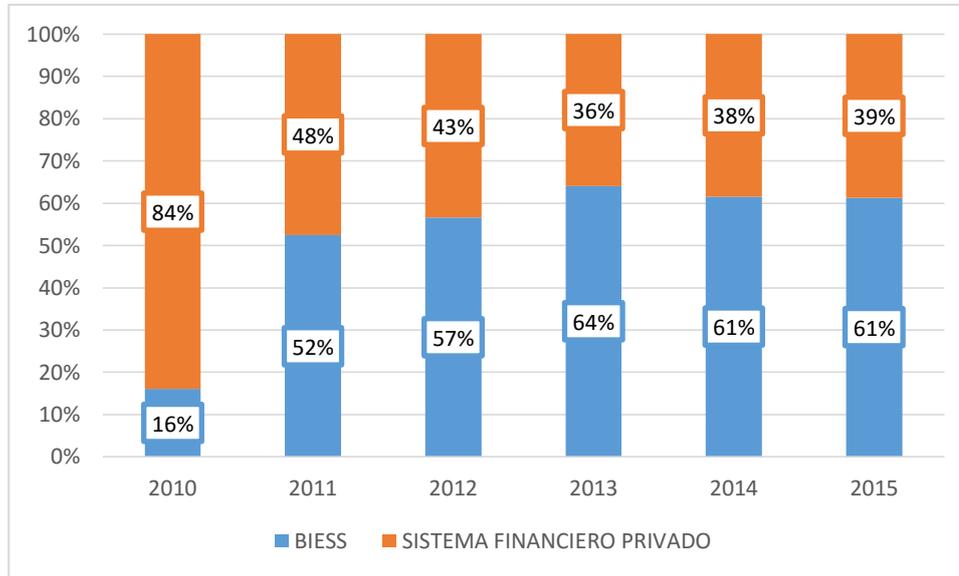
Como se observó en la sección 4.1 a partir del quiebre estructural en el año 2009 debido a la crisis financiera en el mundo se implementó varias políticas de vivienda para contrarrestar los efectos de la crisis mundial. En este sentido, con las políticas implementadas en el año 2009, hubo un crecimiento del volumen de créditos de 16.182 operaciones, por lo que las siguientes políticas fueron las que pudieron haber provocado mayor impacto.

Este mayor volumen pudiera explicarse porque en el 2009 el BID aprobó el Programa Nacional para Infraestructura Social de Vivienda-PNISV (2279/OC-EC), donde destino un apoyo económico de 100 millones de dólares dirigido a los hogares de los tres primeros quintiles, el fortalecimiento del MIDUVI y la creación del Sistema Integral de Información de Desarrollo Urbano y Vivienda (SIIDUVI).

En el mismo año también entro en operaciones el BIESS generando un aumento en las operaciones de crédito ya que para el año 2010 hasta la actualidad maneja un portafolio de alrededor \$14.000 millones de dólares en comparación a la suma de portafolios por parte de los bancos privados alcanza un portafolio de \$25.000 millones de dólares. En este sentido

el BIESS estaría concentrado en más de la mitad del portafolio de los bancos privados, y a partir del año 2011 supera al sistema financiero privado en cuanto a volumen de crédito hipotecario como se muestra en el siguiente gráfico:.

Gráfico 20. Evolución del crédito hipotecario a nivel nacional



Fuente: (SB, 2015) y Elaborado por: Los Autores.

#### 4.5. Discusión y limitaciones de lo analizado

Con respecto a los resultados se observa que dentro de los cambios de estructuras para entregar créditos hipotecarios más relevantes se destaca la creación del BIESS en el año 2009 ya que se convirtió al año 2015 en el mayor contribuyente en otorgar préstamos hipotecarios con un 61% de participación. Esta política fue efectiva porque puede deberse a que el BIESS ofrece las facilidades para recibir el préstamo y tiene las garantías necesarias para cobrar el préstamo por medio de los descuentos en los roles de pago de sus afiliados y jubilados. Lo cual abarca a una mayor cantidad de personas para otorgar el crédito. A pesar del aumento del volumen crediticio, provincias como Santa Elena y Manabí aún persisten altos déficits de vivienda a diferencia de otras provincias como Pichincha, Azuay, Guayas e Imbabura. Se deben diseñar políticas para disminuir el déficit habitacional y que estén enfocadas en aquellos sectores donde presenten altos déficits de vivienda por medio del BIESS, para que esta entidad sea quien facilite la entrega de créditos a los afiliados a través de políticas como: disminución de trámites, disminuir tasas de interés, aumentar el plazo del préstamo, entre otras. Como medidas para que aumenten los préstamos hipotecarios de estos sectores.

Una de las principales limitaciones del presente trabajo, fue la base datos del SIISE que presentan algunos datos estimados lo cual ocasiona que el análisis sea menos preciso.

## **CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

### **5.1. Conclusiones**

Al año 2015 el déficit habitacional alcanzo 3.494.467 viviendas, el gobierno ha implementado políticas como: los programas de vivienda impulsados por el MIDUVI y la creación del BIESS en el año 2009. Estos cambios han dado como resultados que la banca

pública a través del BIESS sea la que mayor participación tenga dentro de la cartera de vivienda con un 61% para el año 2015. A pesar de los esfuerzos por parte del gobierno en aumentar la oferta de vivienda provincias como Santa Elena y Manabí siguen con déficits de 29,5% y 21,7% respectivamente y son las provincias que tuvieron poca cobertura crediticia para disminuir los déficits.

El sector vivienda goza de menores riesgos por cartera vencida ya que están entre los sectores menos riesgosos del sistema financiero con un índice de morosidad del 4,22%. La disminución del riesgo de morosidad se debe principalmente a que en el mercado de hipotecas existen garantías como: la entrega de la casa en caso del no cumplimiento con la deuda o el débito en los roles de pago para las personas que obtuvieron crédito por el BIESS. Cabe destacar que, durante el año 2010 fue el periodo con mayor volumen de crédito con un crecimiento de 16.182 operaciones crediticias fundamentadas por el apoyo del BIESS. Acorde con lo expuesto anteriormente se destacan las principales conclusiones del estudio:

Con respecto al objetivo específico 1, durante los años 2005, 2006, 2009, 2012 y 2014 existieron quiebres estructurales debido a las siguientes políticas: Bono de la vivienda/titularización Hipotecaría por parte del Banco Pichincha, Reducción de colocación de créditos de vivienda/crisis financiera mundial/creación del BIESS, Disminución de colocación de créditos en los bancos privados y el aumento en créditos de consumo fueron factores que incidieron en los cambios de estructura en el sistema crediticio en el Ecuador.

Con relación al objetivo específico 2, en el año 2015, es importante mencionar que las provincias que presentan un menor indicador de cobertura de créditos frente al déficit habitacional anual son: Bolívar (0,5%), Los Ríos (0,6%), Carchi (0,7%), Esmeraldas (0,8%) y Cotopaxi (0,8%). Las provincias que acaparan los mayores porcentajes de crédito son: Pichincha, Guayas y Azuay, con porcentajes de 31,24%, 18,34 y 10,68% respectivamente. Pichincha y Guayas se mantienen como las provincias con mayores habitantes atendidos con 804.833 y 668.627 habitantes respectivamente.

En referencia al objetivo específico 3, el BIESS mantiene una tasa de morosidad del 0.10% frente al 1.5% que presentan a las demás entidades. Los indicadores de morosidad son elevados en los segmentos de microcrédito, consumo y educativo; mientras que la morosidad en el segmento de vivienda se ha mantenido constante a un porcentaje de 4.22% y con una tasa de interés al año 2015 del 11,06%; no obstante, para acceder a un crédito del

segmento de vivienda requiere la inscripción del bien en garantía al banco prestador, lo cual actúa como un mitigante del riesgo.

Finalmente con respecto al objetivo específico 4, desde que entro en operaciones el BIESS las operaciones de crédito han venido en aumento desde el año 2010 hasta el 2015 maneja un portafolio de alrededor \$14.000 millones de dólares en comparación a la suma de portafolios por parte de los bancos privados que alcanzan un portafolio de \$25.000 millones de dólares. En este sentido el BIESS tiene una participación del 61% en el otorgamiento de créditos para la vivienda.

El segmento de vivienda en el sistema financiero ecuatoriano está en evolución creciente, se espera que con la nueva política implementada por el Gobierno se coloquen más operaciones de crédito de vivienda de interés público y social, medida que ayudará a reducir el porcentaje de hogares sin vivienda propia.

## **5.2.Recomendaciones**

Para poder combatir con el déficit cuantitativo y cualitativo es importante que el Estado siga implementando políticas habitacionales y acordando con las entidades financieras la participación de las mismas para que las personas o familias que no posean vivienda propia puedan adquirirla por medio de bajar las tasas de interés por concepto de préstamos hipotecarios especialmente en sectores donde la tasa de morosidad sean bajas.

Los próximos gobiernos del Estado Ecuatoriano deberán seguir trabajando conjuntamente con el sistema financiero para lograr la disminución del déficit habitacional, debido a que cada nuevo gobierno realiza reestructuraciones a las políticas ya implementadas.

Las entidades financieras deberán realizar una adecuada selección de clientes basados en un análisis de situación financiera, es decir que los créditos se ajusten a la capacidad de pago del deudor. En caso de que el cliente se encuentre dentro de los parámetros para aplicar a una vivienda de interés social se deberá realizar un mayor análisis para garantizar el pago de la deuda y promover la inclusión de éstos clientes dentro de la cartera de la entidad bancaria.

Las entidades que conforman el sistema financiero ecuatoriano podrían mitigar el riesgo de tener poca información sobre clientes que pueden llegar a ser sujetos de no pago de préstamos mediante una adecuada selección de clientes, correcto análisis de la capacidad

de pago del deudor y la inscripción de la garantía como un mitigante de la deuda adquirida. Adicionalmente, los entes de control podrían incluir dentro de su análisis mensual la publicación de las matrices de transición elaboradas para hacer el seguimiento al riesgo de crédito que existe en cada una de las entidades que conforman el sistema financiero ecuatoriano.

Se recomienda que para futuras investigaciones se investigue la relación entre el crecimiento del volumen de créditos hipotecarios con el crecimiento económico del Ecuador con el fin de analizar en qué medida y magnitud el volumen de los créditos inmobiliarios inciden en la economía ecuatoriana. Así mismo, para futuros trabajos analizar la participación del BIESS en la disminución de los niveles de pobreza en el Ecuador y finalmente, para futuros estudios sobre los créditos hipotecarios se investigue el los efectos de los impuestos sobre el volumen de crédito.

Se sugiere se realicen estudios donde incluyan cuanto fue el monto económico que recibieron las provincias del Ecuador por concepto de préstamos hipotecarios con el fin de determinar cuáles fueron las principales provincias beneficiadas y las más perjudicadas.

Finalmente se recomienda utilizar para futuros trabajos de investigación que consideren el uso de la base de datos del SIISE sin datos estimados.

## REFERENCIAS

- Acosta, M. E. (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70. Análisis, balance y aprendizaje*. FLACSO sede Ecuador: Tesis para la Maestría en la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.
- Asociación Española de Fundaciones. (2015). *Anuario de Derecho de Fundaciones*. Madrid.
- Aguirre, D., & Andrango, S. (2011). *Preferencias en el uso de productos y servicios financieros que ofrecen las instituciones del Sistema Financiero Regulado ecuatoriano*. (Bachelor's thesis, QUITO/UTPL/2011).
- Albornoz, V. (2011). *La Población del Ecuador 1950-2010*. Extraído el 15 de octubre de 2017 desde [http://www.losexplicadores.com/vicente/CartaEconomica/201102\\_la\\_Poblacion\\_del\\_Ecuador\\_1950-2010.pdf](http://www.losexplicadores.com/vicente/CartaEconomica/201102_la_Poblacion_del_Ecuador_1950-2010.pdf)
- Anguita Díaz, R. (2012). La Vivienda, imagen de una ideología social: documentos de la revista AUCA, 1965-1986.
- Areses V., J. (2007). *Módulo 10: Empresa constructora*.
- Asamblea Nacional. (2014). Código Orgánico Monetario y Financiero. *Registro Oficial*, 332(Art. 160). Quito, Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2008). Constitución de la República del Ecuador 2008. *Título II: Derechos; Capítulo Segundo: Derechos del Buen Vivir; Sección Sexta: Hábitat y Vivienda*, Art. 30. Quito, Ecuador.
- Benalcázar, A. (2008). *Los burós de información crediticia como mecanismo para disminuir el costo del crédito en el Ecuador*. (Bachelor's thesis, QUITO/PUCE/2008).
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2015). *Crecimiento urbano y desarrollo armónico: la fórmula coreana se abre a Latinoamérica*. Extraído el 20 de julio de 2017 desde <https://blogs.iadb.org/ciudadessostenibles/2015/05/15/formula-coreana-se-abre-latinoamerica/>

- Banco Interamericano de Desarrollo. (2014). *Urbanización rápida y desarrollo - Cumbre de América Latina y China*. Lima: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Bolsa de Valores de Quito (2017). *Bolsa de Valores de Quito*. Extraído el 5 de marzo de 2017 desde [http://www.bolsadequito.info/hecho.php?hec\\_codigo=29288](http://www.bolsadequito.info/hecho.php?hec_codigo=29288)
- Carrión M., Fernando. (2003). El problema de la vivienda en Ecuador. *Diario Hoy*, pág. 1.
- Castillo, A. (1995). Organismos no gubernamentales, definición, presencia y perspectivas. *Querétaro, México: Unión de Esfuerzos Campesinos*.
- Código Organico Monetario y Financiero. (2014). *Código Orgánico Monetario y Financiero*. Quito. Registro Oficial N° 332. 12 de septiembre de 2014
- Córdova, M. A. (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. El Sistema de Incentivos para la Vivienda en la conformación de cuasi-mercados en Ecuador. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, (53), 127-149.
- Czischke, D. (2014). *UIMP Barcelona*. Extraído el 14 de enero de 2017 desde [http://www.cuimpb.cat/index.php?option=com\\_remository&Itemid=92&func=finishdownload&id=718&lang=es](http://www.cuimpb.cat/index.php?option=com_remository&Itemid=92&func=finishdownload&id=718&lang=es)
- Díez de Velasco Vallejo, M., & de Velasco Vallejo, M. D. (2003). *Las organizaciones internacionales*. Tecnos.
- El Comercio (04 de 03 de 2016). En el Perú faltan 1,8 millones de viviendas. *El Comercio*. Extraído el 5 de marzo de 2017 desde <http://elcomercio.pe/sociedad/lima/peru-faltan-18-millones-viviendas-noticia-1884005>
- Evans, E. C. (2011). *El Ojo digital*. Extraído el 5 de marzo de 2017 desde <http://www.elojodigital.com/contenido/9919-importante-deficit-de-vivienda-nivel-mundial>
- González A., G. (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista de La Cepal* 85, 115-129.
- Gortaire Carrera, A. A. (2011). *Análisis del reingreso del IESS a la oferta de créditos hipotecarios a partir del año 2008* (Bachelor's thesis, QUITO/PUCE/2011).
- HABITAT, O. (2016). *ONU HABITAT*. Obtenido de ONU HABITAT: <http://es.unhabitat.org/temas-urbanos/viviendas/>

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010a). *Censo de Población y Vivienda* .
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010b). Proyecciones poblacionales . Ecuador. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>
- Jarrín, J. P. (2002). La Vivienda y la infraestructura básica en el Ecuador 1990-2001.
- Junta Bancaria. (2011). Normas generales para las instituciones del sistema financiero. *Resolución, 1897(Art. 5.), Sección II.*
- Junta Bancaria. (2012). Normas generales para las instituciones del sistema financiero. *Resolución, 2217(Art 6.), Sección III.*
- Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. (2015). Codificación de las normas que regulan la segmentación de la cartera de crédito de las entidades del sistema financiero nacional. *Resolución, 059(Art. 1).*
- Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. (2015a). Política para el financiamiento de vivienda de interés público en las que participan el Banco Central del Ecuador o el sector financiero público conjuntamente con los sectores financiero privado y popular y solidario. *Resolución, 045(Art. 3-4), Capítulo II.* Quito.
- Libertun de Duren, N. R. (2014a). *Urbanización rápida y desarrollo: cumbre de América Latina y China*. Extraído el 23 de junio de 2017 desde <https://publications.iadb.org/handle/11319/6732?locale-attribute=es&>
- Libertun de Duren, N. R. (2014b). *IADB ORG*. Extraído el 23 de junio de 2017 desde <http://blogs.iadb.org/urbeyorbe/2015/03/10/como-cerrar-el-deficit-de-vivienda-de-latinoamerica-en-10-anos-cinco-ideas-exitosas-de-china/>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2013). Programa Nacional de Vivienda Social - PNVS. Ecuador.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015a). *Sistema de Incentivos de Viviendas*.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015b). *Programa nacional de vivienda social*.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015c). *Informe Nacional del Ecuador, Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible, HABITAT III*. Quito.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2015d). *Regulación y Procedimientos Internos* .
- Portafolio. (2015). *Portafolio*. Extraído el 15 de abril de 2017 desde <http://www.portafolio.co/economia/finanzas/panorama-vivienda-colombia-29374>

ROTAFOLIO. (2013). *ROTAFOLIO*. Extraído el 15 de abril de 2017 desde <https://rotafolio.wordpress.com/tag/deficit-viviendas/>

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (24 de Junio de 2013). *Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017*. Quito.

SIISE-INEC. (2016). Ficha Metodológica.

Subdirección de Estadística de la Superintendencia de Bancos del Ecuador. (s.f.).

Superintendencia de Bancos y Seguros. (s.f.). *Libro I-Capítulo X-Gestión y Administración de Riesgos*.

Superintendencia de Bancos y Seguros. (28 de Noviembre de 2015). Obtenido de [http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=70&vp\\_tip=2](http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=70&vp_tip=2)

Torres, J. E. (2010). *Desarrollo Social: La pobreza urbana y las condiciones de vida*. Bogotá, Colombia.