"Proyecto de Desarrollo Bancario: La Titularización de la Cartera Hipotecaria de Vivienda como Herramienta para los Problemas de Vivienda de la Clase Media, Media Alta y Alta en Guayaquil"

Alvaro Martín Moscoso Villao[1], Gina María Moscoso Villao[2], María Elena Romero[3]

[1] Economista con mención en Gestión Empresarial especialización Finanzas 2005
[2] Economista con mención en Gestión Empresarial especialización Finanzas 2005
[3] Director de Proyecto de Graduación. Economista con mención en Gestión Empresarial especialización Finanzas, Escuela Superior Politécnica del Litoral, 1998, Masterado en Finanzas, Universidad de Chile 2000, Profesora de ESPOL desde 1999.

Resumen

La titularización tuvo su origen en el mercado hipotecario de los Estados Unidos, cuando las circunstancias exigían que se utilicen nuevas técnicas de financiación mediante el desplazamiento de hipotecas hacia un mercado secundario dinámico, y de generalizada aceptación; de aquí nace la titularización de activos.

Este proyecto de grado trata de explicar a la Titularización de la Cartera Hipotecaria de Vivienda como una herramienta flexible para la obtención de recursos para financiar nuevos proyectos de vivienda de la clase media, media alta y alta en la ciudad de Guayaquil y así hacer más factible la obtención de vivienda para las personas de las clases antes mencionadas además para poder reactivar el sector de la construcción de viviendas. En este trabajo presentamos la información de diversas inmobiliarias y promotoras de viviendas en Guayaquil como es el costo de sus viviendas, el plazo de financiamiento de la entrada, como obtener un financiamiento por parte del BEV, conseguir prestamos hipotecarios de algunos

bancos y el financiamiento a través de las cedulas hipotecarias de viviendas de los Bancos Territorial y del Pacífico. Además el ejemplo practico de la titularización de la cartera hipotecaria de vivienda de un Banco "X" en la ciudad de Guayaquil.

Abstract

The securities begun in the Mortgage Market of the United Status, when the times needs for new financial techniques, the movement of the mortgage to a dinamic secundary market, that have a general acceptance; from here born the idea of securities of actives.

This project degree to attempt to explain to the Securities of the Real State Mortgage Portfolio as a flexible tool to get resources to finance new Real State projects for the different kind of Social Class in Guayaquil City and in this way, to make possible for their budgets the bought of Mortgages, for the people who we mentioned, besides to reactivate the Buildings. In this job we show the information of different Real State Agencies, that financial plan, the period of the financial plan, how you can get a financial plan in the BEV, how to get mortgage borrower in some banks of the locality, and the financial plan that they offer, for example the Banco Territorial, and Banco del Pacífico. Besides you can see a practical example of the securities the Real State Mortgage Portfolio of a Bank "X" in Guayaquil City.

Introducción

En el Ecuador el déficit aproximado de vivienda es de 1'300.000[1]. Guayaquil que es el eje principal de nuestro proyecto es la tercera ciudad del mundo con mayor déficit habitacional por habitante[2]. En el 2003 se estimó que existen 80 proyectos con una oferta de 1.819 planes habitacionales, que refleja un déficit inmobiliario aproximado de 12.476 viviendas[3].

El desarrollo general del sector inmobiliario en Guayaquil se ha visto imposibilitado de crecer por la falta de oferta de recursos de largo plazo que faciliten la ejecución de estos proyectos que necesitan un plazo semejante para la recuperación de la inversión.

En los mercados desarrollados como el de EE.UU. la entrada para la obtención de una vivienda esta entre el 5% al 10% con una tasa de interés del 5,19% y del 5,76%, a un plazo de 15 y 30 años respectivamente mientras que en Ecuador la entrada para la obtención de vivienda es de 30% para la mayoría de los casos a un plazo máximo de 15 años y la tasa oscila entre el 10% y 14% anual[4].

Se han escrito algunos artículos y hecho investigaciones al respecto como el de Jorge Gregoire y Salvador Zurita[5], que manifiesta que la titularización como la actividad financiera que constituye una innovación muy importante en el mundo desarrollado como ejemplo los EE.UU. Ella permite transformar activos poco líquidos, en un nuevo título de oferta pública que se transa en un mercado secundario, con suficiente liquidez y confianza.

Otro trabajo es el de Belizario Ruiz Fernández con el título de Esquemas de Titularización el cual dice que los activos que generalmente han sido utilizados como insumos para el desarrollo de esquemas de titularización en otros mercados, incluyen las Cuentas por Cobrar, Prendas sobre Vehículos, Hipotecas y Contratos de Arrendamiento entre otros. La titularización hace posible que estos activos heterogéneos entre sí y con poca liquidez en el mercado, se conviertan en activos financieros que generarán importantes flujos de recursos para el financiamiento de las actividades propias de la sociedad originadora del proceso. La titularización, consiste en un proceso de transformación de activos no sujetos de cotización en las Bolsas de Valores, en títulos valores que sí pueden contar con una demanda importante a través del mercado bursátil.

Se tiene también artículos periodísticos con el del Diario "El Universo, 22 de Junio del 2004", en el que se dice que el acuerdo del Municipio e IESS podrá reactivar el sector constructor y habrá más oportunidades de empleo y en este artículo se público que un estudio efectuado el año anterior por la Consultora GRIDCON, determinó que la urbe desarrolla 80 proyectos con una oferta de 1.819 planes habitacionales, pero aún refleja un déficit inmobiliario cuya demanda llegaba a las 12.476 viviendas en el 2003 según el mismo estudio. La mayor oferta se enfocaba a bienes inmobiliarios situados en zonas de alta plusvalía.

La idea de este proyecto es ofrecer una nueva alternativa de financiamiento como es "La Titularización de la Cartera Hipotecaria de Vivienda" que permita la recuperación del sector de la construcción (que es uno de los principales generadores de empleo e indicador del crecimiento económico de un país) brindándoles una mayor liquidez en condiciones competitivas de mercado que permita dar ventajas al sector de la construcción, al inversionista y al emisor.

Finalmente, el presente trabajo, que a más de ser un tema de interés financiero y bancario, esta el hecho que la titularización de la cartera hipotecaria de vivienda es una buena alternativa de fondeo a largo plazo que les permite contar con más recursos y ganar en eficiencia y como base para futuras investigaciones en este ámbito, así como para que se realice este tipo de actividad en la mayoría de bancos para facilitar la obtención de prestamos para la vivienda.

El tema planteado es de mucha importancia para la ciudad de Guayaquil ya que este proyecto tiene incidencias en la actividad de la Construcción, Bancario y en de la Inversión.

De esta manera, el presente trabajo pretende analizar la implementación de una herramienta de innovación financiera que pueda ayudar a solucionar los problemas de fondeo y tasa de interés en este tipo de crédito.

Contenido

CAPITULO I

1.1 PRINCIPALES PLANES DE VIVIENDAS EN GUAYAQUIL PARA CLASE MEDIA, MEDIA ALTA Y ALTA.

Los datos fueron tomados el 13 de Septiembre del 2004 en el Evento ExpoHabitar que se efectuó en la ciudad de Guayaquil en Expo-Plaza y donde participaron la mayoría de inmobiliarias.

Tabla No. I

Planes de Viviendas, Costos y Financiamiento

Plan de Vivienda	Modelos de Vivienda	Inmobiliaria o Promotora	Costo de Vivienda	Descuento	Cuota de Entrada Descuento	Financiamiento de Cuota de Entrada	Financiamiento Saldo
Ciudad Celeste	Modelo Vento	Boston Investment Partners	$61,485.17	0%	30%	Reservación pago del 20% de la entrada y el resto hay 2 opciones: de 12 meses y 18 meses	Crédito en Instituciones Financieras
Samanes 7	Modelo Carla	Constructora Thalia Victoria S.A.	$75,053.00	30%	30%	Reservación pago del 30% de la entrada y el resto a 12 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras y Cédulas Hipotecarias
	Modelo Nelly		$69,998.00				
Porto Velho	Modelo D	Traversa & Pérez	$93,610.00	0%	30%	Reservación pago del 30% de la entrada y el resto a 8 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras
Urbanización Bonaire	Modelo Beatriz	Furoiani	$132,661.00	0%	30%	Reservación pago del 50% de la entrada y el resto a 12 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras
Conjunto Residencial VenetoIII	Modelo Beatriz II		$88,278.00	0%	30%		
Lagos de Daule	Dalia	Corporación Inmobiliare Internacional	$18,221.00	0%	30%	Reservación pago de $500.00 y el resto a 12 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras
	Azucena		$23,047.00				
	Gardenia		$25,239.00				
Metrópolis	Shakira Básica		$22,000.00	0%	30%	Reservación pago de $500.00 y el resto a 24 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras
	Lucero		$21,800.00				
Terra Nostra	Modelo 8		$65,432.00	0%	30%	Reservación pago del 20% de la entrada y el resto a 12 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras

Santorini Conjunto Residencial	**Modelo 1**	**Piaron S.A.**	$49,000.00	0%	10%	Reservación pago de la cuota de entrada	Crédito Directo al 12% de interés
	Modelo 2		$53,000.00				
Cumbres del Sol	**Melissa**	**Karbela S.A.**	$25,820.00	0%	30%	Reservación pago de $1,000.00 y el resto a 10 meses. Sin intereses	Crédito en Instituciones Financieras
	Dense		$22,400.00				
Valle Alto	**Fontana**	**Inmobiliaria Bella María**	$44,477.00	$5,000.00	30%	Crédito en Instituciones Financieras	Crédito en Instituciones Financieras, Cédulas Hipotecarias y Seguro Social
	Fiori		$47,097.00				
	Trevi		$41,644.00				
	Broadway		$64,433.00				
	Madison		$52,084.00				

CAPITULO II

DIFERENTES CLASES DE PRODUCTOS PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DIRIGIDOS AL CONSUMIDOR FINAL

2.1 PRESTAMOS BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

El banco Ecuatoriano de la Vivienda se ha convertido en una Banca de segundo piso y ha creado un fideicomiso mercantil llamado FM-BEV que destina sus recursos económicos con la finalidad de promover la movilización de los mismos al sector de la vivienda en sus diferentes fases, construcción y comercialización de programas de vivienda preferentemente de interés social, para lo cual los entes interesados para la obtención de estos recursos deben conformar un fideicomiso inmobiliario[6].

2.2 PRESTAMOS NORMALES

En Ecuador las Instituciones Bancarias ofertan préstamos a las personas para la obtención de una vivienda a través de diferentes planes que ofrecen variedades de tasas y financiamiento de rubros como gastos legales y el seguro para la vivienda entre los principales tenemos:

Tabla No. II

Los Bancos en el Ecuador y sus Planes de Financiamiento

Bancos	Plan de Financiamiento de Viviendas
Banco del Pichincha*	Crédito Habitar
Banco del Pacífico*	Crédito Hipotecario 10
Banco Bolivariano*	Plan Visión Vivienda
Banco de Guayaquil*	Casa Fácil
Banco General Rumiñahui*	Tu Casa

2.3 CÉDULAS HIPOTECARIAS

Las Cédulas Hipotecarias en el Ecuador se crearon como un sistema de ahorro interno y de crédito a largo plazo, es decir, para ser pagada en no menos de un año y no más de treinta años. Estos títulos se emiten con la garantía de la cartera de préstamos hipotecarios concedidos, con garantía de inmuebles para la sociedad emisora (entidades oficiales de crédito, cajas de ahorro y sociedades de crédito hipotecario), su objetivo básicamente es financiar vivienda.

CAPITULO III

LA TITULARIZACIÓN DE LA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA

3.1 DEFINICIÓN

La titularización se define como aquel proceso de transformación de activos financieros, generalmente llamados "básicos", que carecen de un mercado secundario en títulos valores que se conocen con el nombre de activos "sintéticos" o "derivados" que se caracterizan por tener mayor mercado y liquidez que los activos originales[7].

3.2 EL ACTIVO SUSCEPTIBLE A LA TITULARIZACIÓN

Cartera Hipotecaria

Es igualmente posible titularizar la cartera hipotecaria de cualquier entidad financiera ya que existen flujos programados de ingresos que pueden ser cedidos a terceros. Dentro de esta cartera hipotecaria podemos encontrar hipotecas y cédulas hipotecarias. Existe otro tipo de activos que podrían ser sujetos de Titularización constituidos por operaciones de diversa naturaleza que tienen en común el generar un flujo estable de ingresos.

CAPITULO IV

PROCESO DE TITULARIZACIÓN DE CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA, UN EJEMPLO PRÁCTICO CON CARTERA DE UN BANCO

4.1 Valor del Activo

El valor nominal del activo identificado como créditos hipotecarios es siete millones seiscientos setenta y ocho mil novecientos noventa y cuatro con 93/100 dólares de los Estados Unidos de América (US$7'678.994,93) a la fecha de transferencia de la cartera.

4.2 Plazo de la oferta pública

180 días hábiles contados desde la fecha de la resolución que autoriza la inscripción del fideicomiso y de los valores en el registro de mercado de valores.

4.3 Tipo, carácter y valor nominal

El tipo es de contenido crediticio, el carácter es que los VABB1 son títulos a la orden.

Tabla No.III

Clases y valor nominal de los títulos

Clase	Valor Nominal USD
AAA	5’553.372,45
AA	2’125.622,48
Monto Total	7’678.994,93

4.4 Rendimientos económicos

Los tenedores de los VABB1 tendrán derecho a percibir un rendimiento igual a una proporción de la tasa promedio ponderada (TPP) del portafolio de créditos hipotecarios que conforman el FIME1.

Tabla No. IV

Rendimientos Económicos

Clases	Proporción de la TPP
AAA	54.32%
AA	69.13%

Conclusiones

Actualmente todas las Instituciones se encuentran otorgando créditos con tasas entre 10% y 12%, tomando en cuenta que la tasa máxima que el Banco Central otorgo para enero del 2005 fue de 12.05% y se prevé que para febrero sea del 12.20%. Se puede decir que la Titularización es una buena herramienta financiera ya que ayuda a generar liquidez a los activos del originador, cuentan con las garantías de capital y ofrece un nuevo capital de trabajo que se convertirán en nuevas alternativas de financiamiento de viviendas.

Referencias

1. Informe de la organización Viviendas hogar de Cristo, 2004

2. Informe de la organización Viviendas hogar de Cristo, 2004

3. Diario el Universo del 22 del 2004

4. Agosto 2004, Información Financiera, http://www.Univision.com y Banco en Estudio

5. Gregoire y Zurita, "El mercado de Bonos Securitizados en Chile", pp.1-3

6. Septiembre 2004, http://www.bev.com.ec

7. Belisario Ruiz Fernández, "Esquemas de Titularización", Bolivia, 2004, pp.10-12

* Bancos del Ecuador.