



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y TURISMO

TRABAJO DE FIN DE CARRERA

TITULO: “Estudio del entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito. Período: 2007-2012”

Realizado por:

ANTONIO DAVID ACOSTA TOALA

Director:

ECON. RODRIGO SÁENZ, MBA

Como requisito para la obtención del título de:

INGENIERO FINANCIERO

Quito, 15 de enero del 2014

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, ANTONIO DAVID ACOSTA TOALA, con cédula de identidad # 171557087-3, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado a calificación profesional; y, que ha consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración, cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su reglamento y por la normativa institucional vigente.

Antonio David Acosta Toala

C.C.: 171557087-3

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación titulado:

**“ESTUDIO DEL ENTORNO CREDITICIO RELACIONADO CON VIVIENDA
POPULAR EN LA CIUDAD DE QUITO. PERÍODO: 2007-2012”**

Realizado por:

ANTONIO DAVID ACOSTA TOALA

como Requisito para la Obtención del Título de:

INGENIERO FINANCIERO

ha Sido dirigido por el profesor

ECON. RODRIGO SÁENZ, MBA

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor

Econ. Rodrigo Sáenz, MBA

DIRECTOR

LOS PROFESORES INFORMANTES

Los Profesores Informantes:

DIEGO DONOSO

ALEXANDRA FERNÁNDEZ

Después de revisar el trabajo presentado,
Lo han calificado como apto para su defensa oral ante
el tribunal examinador

Diego Donoso

Alexandra Fernández

Quito, 15 de enero 2014

DEDICATORIA

Dedico el presente trabajo de investigación a mis padres quienes me han guiado durante toda mi vida y han formado a un hombre con grandes principios.

A mis hermanas que me han apoyado en cada paso de mi vida, a superarme como persona y a cumplir mis metas.

A mí querida tía y abuelita quienes me acompañaron toda mi vida inculcándome gran conocimiento y valores.

A mi amada novia quien con paciencia y amor, me apoyó durante todo el proceso de la investigación.

AGRADECIMIENTO

Al profesor y gran mentor Rodrigo Sáenz por su acertada dirección de la tesis. Su profesionalismo y entrega son los principales ejes para el correcto desarrollo de este documento.

A los profesores Diego Donoso y Alexandra Fernández, quienes con sus lecturas aportaron una visión diferente e íntegra de mi investigación.

A la Universidad Internacional SEK, por su esfuerzo de formar profesionales íntegros.

ÍNDICE

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN.....	1
1.1 El Problema de Investigación.....	1
1.1.1 Planteamiento del Problema	1
1.1.1.1 Diagnostico.....	4
1.1.1.2 Pronóstico.....	9
1.1.1.3 Control de pronóstico	111
1.1.2 Formulación del Problema.....	132
1.1.3 Sistematización del Problema	132
1.1.4 Objetivo General.....	13
1.1.5 Objetivos Específicos	144
1.1.6 Justificación	14
1.2 Marco Teórico	15
1.2.1 Estado actual del conocimiento sobre el tema	15
1.2.2 Adopción de una perspectiva teórica	19
1.2.3 Marco Conceptual.....	20
1.2.4 Hipótesis	233
1.2.5 Identificación y caracterización de variables.....	233
CAPITULO II MÉTODO.....	24
2.1 Nivel de estudio.....	24
2.2 Modalidad de investigación.....	24
2.3 Método.....	25
2.4 Población y muestra	25
2.5 Selección instrumentos de investigación.....	27
2.6 Validez y confiabilidad de instrumentos	27
2.7 Selección instrumentos de investigación.....	28
CAPÍTULO III DESARROLLO Y RESULTADOS	30
3.1 Evolución Económica y Social del Ecuador.....	30
3.1.1 Evolución del PIB 2007 al 2012	33
3.1.2 Evolución de la Tasa de Inflación 2007 - 2012	33
3.1.3 Evolución de la cobertura que existió de la canasta básica 2007-2012	34

3.1.4	Evolución de la tasa de ocupación plena 2007-2012.....	35
3.1.5	Evolución Exportaciones FOB	35
3.1.6	Evolución Importaciones FOB	36
3.1.7	Evolución de la Pobreza y cobertura de la Canasta Básica 2008-2012.....	37
3.2	La Constitución y el Derecho de los ciudadanos a la Vivienda	38
3.3	Plan Nacional del buen Vivir 2013-2017	41
3.3.1	Objetivo 1	42
3.3.2	Objetivo 2	43
3.3.3	Objetivo 3	44
3.3.4	Objetivo 8	488
3.4	Marco Jurídico que norma el Entorno Crediticio	48
3.4.1	Constitución de la Republica	48
3.4.2	Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículo.....	50
3.4.3	Ley del Sistema Financiero.....	511
3.4.4	Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.....	53
3.4.5	Ley Orgánica de Redistribución del Gasto Social	555
3.4.6	Decreto Ejecutivo 1419	55
3.4.7	Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.....	566
3.5	Análisis de la evolución del crédito para vivienda	57
3.5.1	Introducción	57
3.5.2	Análisis de la Cartera para Créditos de Vivienda	58
3.5.3	Análisis del número de operaciones y Crédito promedio	60
3.5.4	Análisis del Crédito Promedio para Vivienda	62
3.5.5	Análisis de la Tasa de Interés para Crédito de Vivienda	63
3.5.6	Análisis de la participación del Presupuesto del Estado.....	66
3.5.7	Análisis del Déficit Habitacional Cualitativos y Cuantitativos	67
3.5.8	Nuevo Modelo de Gestión del Financiamiento Público para Vivienda Social.....	69
3.5.9	Bonos de vivienda entregados por MIDUVI en Cantón Quito.....	72
3.6	Aplicación Práctica.....	73
3.6.1	Análisis para la selección de la muestra.....	73
3.6.2	Modelo de la encuesta	77

3.6.3	Justificación de la encuesta	79
3.6.4	Presentación y análisis de resultados de la encuesta.....	81
3.6.5	Conclusión General de los resultados obtenidos	99
CAPÍTULO IV DISCUSIÓN.....		100
4.1	CONCLUSIONES	100
4.2	RECOMENDACIONES	101
Material de referencia.....		102

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico # 1.....	7
Gráfico # 2.....	44
Gráfico # 3.....	47
Gráfico # 4.....	47
Gráfico # 5.....	70
Gráfico # 6.....	71
Gráfico # 7.....	81
Gráfico # 8.....	82
Gráfico # 9.....	83
Gráfico # 10.....	84
Gráfico # 11.....	85
Gráfico # 12.....	86
Gráfico # 13.....	87
Gráfico # 14.....	88
Gráfico # 15.....	89
Gráfico # 16.....	90
Gráfico # 17.....	91
Gráfico # 18.....	92
Gráfico # 19.....	93
Gráfico # 20.....	94
Gráfico # 21.....	95
Gráfico # 22.....	96
Gráfico # 23.....	97
Gráfico # 24.....	98

ÍNDICE DE TABLA

Tabla # 1.....	33
Tabla # 2.....	33
Tabla # 3.....	34
Tabla # 4.....	35
Tabla # 5.....	35
Tabla # 6.....	36
Tabla # 7.....	37
Tabla # 8.....	55
Tabla # 9.....	56
Tabla # 10.....	58
Tabla # 11.....	59
Tabla # 12.....	60
Tabla # 13.....	61
Tabla # 14.....	62
Tabla # 15.....	63
Tabla # 16.....	64
Tabla # 17.....	64
Tabla # 18.....	65
Tabla # 19.....	66
Tabla # 20.....	68
Tabla # 21.....	72
Tabla # 22.....	74
Tabla # 23.....	75
Tabla # 24.....	81

Tabla # 25.....	82
Tabla # 26.....	83
Tabla # 27.....	84
Tabla # 28.....	85
Tabla # 29.....	86
Tabla # 30.....	87
Tabla # 31.....	88
Tabla # 32.....	89
Tabla # 33.....	90
Tabla # 34.....	91
Tabla # 35.....	92
Tabla # 36.....	93
Tabla # 37.....	94
Tabla # 38.....	95
Tabla # 39.....	96
Tabla # 40.....	97
Tabla # 41.....	98

RESUMEN

El presente trabajo de investigación analizó el entorno de crediticio referente a la otorgación de créditos de vivienda popular en la ciudad de Quito, Comprobando la problemática existente sobre el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, con enfoque especial en las zonas de escasos recursos. El objetivo de determinar si existe un insuficiente entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito, se comprobó mediante el estudio de la participación que ha tenido el entorno crediticio ecuatoriano en colocación de créditos para vivienda y la evolución tanto en montos como en número de operaciones aprobadas en el periodo seleccionado. Se realizó el análisis de la demanda existente actualmente en dos barrios de escasos recursos del norte de Quito para adquisición de una vivienda de tipo popular. En el cual se comprobó que existe una mejora absoluta por parte del Estado para ayudar a reducir el déficit de vivienda, pero no llegan a satisfacer ni a la mitad de los demandantes de una vivienda de tipo popular con lo que no cumplen su objetivo de otorgar a todos los ecuatorianos el buen vivir. Se concluyó que los planes o campañas vigentes del estado para adquisición de vivienda de tipo popular no son completamente efectivos ya que sus restricciones impiden a muchas personas necesitadas de una vivienda propia acceder a estos programas del estado.

Palabras Clave: Entorno Crediticio, Crédito, Vivienda popular

Abstract

This investigation work analyzed the credit environment concerning the granting of housing loans popular in the city of Quito, proving the existing problems on the qualitative and quantitative housing deficit, with special focus on resource-poor areas. The objective is determine if there is insufficient credit environment related to affordable housing in the city of Quito, it has being demonstrated by study of the participation of the Ecuadorian credit environment placing housing loans, and the evolution of both amounts and number of approved operations in the selected period . In this investigation work it has been analyzed the present demand in two poor neighborhoods in the north of Quito to acquire a popular housing type. In this analysis it was found that there is an absolute improvement by the state to help reduce the housing deficit, but fail to satisfy even half of the plaintiffs in a popular housing type with not pleasing its goal of providing all Ecuadorians good living. Concluding that existing plans or state campaigns to acquire popular housing type are not completely effective, because the restrictions inhibit many people in need of home ownership, to access to these state programs.

Keywords: Environment Credit, Credit, Social housing

CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN

1.1 El Problema de Investigación

1.1.1 Planteamiento del Problema

El tema: Estudio del entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito. Período: 2007-2012, se enlaza con los siguientes lineamientos del Plan Nacional del Buen Vivir de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES),

Lineamiento 11,13 (e):

“Consolidar mecanismos alternativos de capitalización de las pequeñas y medianas unidades productivas”. (SENPLADES, 2009-2013, pág. 339)

Con el propósito de estudiar el comportamiento de las políticas implantadas para el sector popular solidario en especial en el sector de vivienda.

Lineamiento 11,12 (a):

“Impulsar una adecuada distribución y (re)distribución del ingreso y de la riqueza nacional”. (SENPLADES, 2009-2013, pág. 339).

De esta manera dar mayor importancia al sector popular en especial en lo referente a vivienda propia.

Lineamiento 11,12 (h):

“Fortalecer los mecanismos para un manejo equilibrado y transparente de las finanzas públicas”. (SENPLADES, 2009-2013, pág. 339).

Con la finalidad de que la riqueza del país se distribuya de manera efectiva en el sector popular del Ecuador en el sector vivienda popular.

Lineamiento 3,6 (c):

“Fortalecer la gestión social de la vivienda y la organización social de base en los territorios como soporte de los programas de vivienda”. (SENPLADES, 2009-2013, pág. 205).

Con el propósito de analizar las propuestas ya existentes y realizar una comparación de resultados, encaminadas hacia proyectos sobre vivienda popular en la Ciudad de Quito.

En base a estos lineamientos tomaremos referencia en estos aspectos:

El Ecuador cuenta con una población de 12.156.608 millones de personas, de las cuales el 61% vive en áreas urbanas y el 39% en áreas rurales. La tasa nacional de pobreza basada en el consumo en 2001 fue del 45%, mientras que en 1990 fue del 40%.

(COMUNIDAD ANDINA SECRETARIA GENERAL, 2004)

Durante el período 1990 al 2001 el número de personas que vivía en pobreza se elevó de 3,5 a 5.2 millones. En consecuencia, el número de pobres que vivía en zonas urbanas se elevó de 1,2 a 3,5 millones a nivel latinoamericano. (BANCO MUNDIAL, UNIDAD SECTORIAL DE REDUCCIÓN DE LA POBREZA Y GESTIÓN ECONÓMICA, 2005)

En el período que comprende del 2000 al 2004, se registra una disminución del índice de pobreza a nivel nacional: decreció del 51.3% al 36.6%. Igualmente la extrema pobreza, que pasó del 24% en el 2000, al 15% en el 2004. (SENPLADES, 2009-2013) Esta disminución se atribuye a la reducción de los índices de inflación, la disminución del desempleo, el crecimiento económico y las remesas de los emigrantes.

En Ecuador se calcula que el sector de la construcción se desacelerará de manera marcada. Sin embargo, el presidente del Instituto Ecuatoriano de la Seguridad Social (IESS), Ramiro González, ve que aún hay un nicho que explotar: la vivienda popular.

"Sergio Iannuzzell, gerente de Ventas de la promotora Lotepec, señala que este tipo de proyectos solo depende de las instituciones públicas. Esto, debido a que estos proyectos de construcción duran cinco años y requieren de estabilidad económica. En cambio, Iván Heredia, oficial de negocios de Mutualista Pichincha, comenta que ese proyecto no es factible, ya que los valores mínimos de las casas que ofrecen son de USD 35 000. Y no dejaría utilidades significativas para la empresa. Al costo que ofrecen, aproximadamente, la firma tiene un 25% en utilidades, dijo. Pero en esto no solo influyen los costos de la construcción del conjunto residencial, sino que también se debe ver que haya vías de transporte y servicios básicos. Lo que encarece el producto. A esto, González expresa que la entidad está en constante comunicación con la Asociación de Municipalidades del Ecuador (AME) para hacer viviendas populares progresivas. Bajo esa modalidad, la institución de la seguridad social se encarga de poner el agua y el alcantarillado y el Cabildo pavimenta las calles de acceso, cuando tenga los recursos".(ELCOMERCIO, 2012)

Como se aprecia en el texto citado la facilidad para acceder a un crédito para la construcción de una vivienda popular depende básicamente del Estado ya que para las instituciones financieras no es representativo de negocio, es decir, no se percibirían utilidades; actualmente existe acceso al bono de la vivienda pero también está rodeado de un sin número de condiciones o requisitos que no lo hacen factible para todos.

Debido a este análisis llegamos a plantearnos como problema para investigación, el siguiente: **Existe un deficiente entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito en el período: 2007-2012**

1.1.1.1 Diagnostico

La banca privada no tiene participación importante en la concesión de créditos para vivienda popular. La banca actualmente exige un exceso de trámites para garantía de los créditos en especial si son populares. La construcción es una actividad que demanda altos niveles de apalancamiento. (REVISTA OIDLES, 2007) Son varios los mecanismos a través de los cuales el sector obtiene financiamiento de acuerdo a la obra a realizarse: financiamiento de organismos internacionales para obras de infraestructura pública; crédito bancario para vivienda o edificaciones; operaciones de fideicomiso; y, crédito directo otorgado por los constructores.

Uno de los factores favorables para el crecimiento del sector ha sido el otorgamiento de un mayor monto de crédito, especialmente por parte de los bancos privados. Cada vez ha sido mayor la participación del crédito otorgado para vivienda dentro de la cartera total del sistema bancario. La estabilidad monetaria ha permitido que el sistema bancario considere atractivo el financiamiento de esta actividad. (Marco Naranjo, 2011)

Otro mecanismo de financiamiento que ha tenido gran auge en los últimos años, especialmente para llevar a cabo proyectos de construcción de edificaciones, es la constitución de fideicomisos. Por lo general, los dueños de los terrenos ceden en fideicomiso su propiedad, lo que garantiza que no se perderá el capital de riesgo inicial. El financiamiento para vivienda popular depende en gran porcentaje de apoyo de organismos internacionales. (Rodriguez, 2000)

Existe un gran número de personas en la ciudad de Quito que no poseen vivienda propia. Según datos del Censo que arroja el INEC:

El porcentaje de habitantes que tienen casa propia se ha reducido, según los resultados del censo de población y vivienda efectuado el año 2010.

“En el 2001, el 67,3% de hogares estaban asentados en casa propia; en el 2010, ese porcentaje bajó a 64,0%; en consecuencia, subió el número de viviendas arrendadas: del 32,7% en 2001, la cifra del 2010 llega al 36,0%.

Otro dato de vivienda tiene que ver con el tipo de construcción que se prefiere: en el 2001, el 72,7% prefería una villa, mientras que la estadística del 2010 indica que el 70,6% escoge esa opción; los departamentos tienen más acogida: del 9,1% en el 2001 subió al 11,7% en 2010.

En el tema de edades, en la actualidad el 10,6% de la población ecuatoriana (1 539 342 personas) tiene entre 10 años y 14 años de edad y se constituye en el mayor grupo poblacional; en el 2001 eran 1 341 039 personas en esos rangos de edad. Sin embargo el promedio de edad en Ecuador aumentó un año; hace una década estaba en los 27 años, ahora en los 28.

Mientras tanto, hoy el 0,1% sobrepasa los 95 años de edad (9 992 personas). Hace 10 años eran unas 31 943 personas las que pasaban esa edad. Las cifras demuestran que mientras en el 2001 había 4,2 personas por hogar, ahora hay 3,8 integrantes. Eso indica que los hogares se están reduciendo en tamaño.

En el 2001 el 77,4 % (8 558 252) se identificaba como mestizo, el 5% (607 830) afro descendiente, el 6,8% (826 649) indígena y el 10,5% (1 276 443) blanco. En el 2010 el 71,9% (10 413 635) se identificó como mestizo, el 7,2% (1 042 811) afro descendiente, el 7% (1 013 844) indígena y el 6,1% (883 493) blanco. Además en el último censo un 7,4% de la población (1 071 778) se definió como montubio. “Es la primera vez que un censo identifica a los montubios, ya que ellos no estaban reconocidos en las constituciones anteriores. Las ciudades más pobladas son Guayaquil con 2 291 158 habitantes, Quito con 1 619 146, Cuenca con 331 888 y Santo Domingo con 305 632 personas.” Tomado de la

noticia del Diario Hoy en base al censo del 2010 Datos INEC.(INEC, 2010)

En Guayas existen en total aproximadamente de 1 829 569 mujeres y 1 815 914 hombres. En Pichincha las mujeres son también mayoría: hay 1 320 576 frente a 1 255 711 hombre. En Manabí hay 680 481 mujeres y 689 299 hombres. Hay más de 5 millones de datos útiles que servirá para la planificación de política pública. (INEC, 2010)

En total en el país hay 14 483 499 habitantes que ocupan 4 654 054 viviendas particulares. El 72% de ellas tienen agua potable y el 93,2% servicio eléctrico. El censo se cumplió en 800 parroquias de 221 cantones en las 24 provincias del país. Migración de las personas de la ciudad a los Valles de Quito, cerca de un 42 % de la población que desea tener casa propia prefiere los valles (VEGA, 2010)

Existe un gran número de personas viviendo en hacinamiento o en invasiones en la ciudad de Quito, debido al limitado acceso a crédito para vivienda popular.

Existe una insuficiente política pública encaminada a democratizar el acceso al crédito en vivienda popular.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) se encargará de entregar El Bono de la Pobreza que es un incentivo para vivienda urbana, en cualquiera de estas modalidades: adquisición de vivienda nueva, construcción en terreno propio y mejoramiento de vivienda, (Moreno, 2013) las personas que pueden recibir esta bono deben cumplir las siguientes características:

Grafico #1

MODALIDAD	Precio del departamento hasta:	Bono	Ingreso Familiar mensual máximo
Adquisición de vivienda DEPARTAMENTO	US\$ 15.000	US\$ 6.000	hasta 2,9 SBU
	US\$ 20.000	US\$ 5.000	
	US\$ 25.000	US\$ 3.500	
	US\$ 30.000	US\$ 2.500	
MODALIDAD	Precio de la casa hasta:	Bono	Ingreso Familiar mensual máximo
Adquisición de vivienda CASA	US\$ 15.000	US\$ 5.000	hasta 2,9 SBU
	US\$ 20.000	US\$ 4.000	
	US\$ 25.000	US\$ 3.000	
	US\$ 30.000	US\$ 2.000	

Fuente: Decreto N.- 1419 por Lenin Moreno Garcés, Presidente Constitucional de la República del Ecuador (E) Quito, 22 enero 2013.

Como se puede evidenciar estas características no dan la libertad necesaria para adquisición de vivienda popular o no cubren la totalidad de la demanda existente en nuestro país, por ejemplo el mismo decreto termina indicando que el MIDUVI será el organismo que mediante acuerdo Ministerial expedirá los reglamentos, donde se establecerán los tipos de vivienda, acabados, especificaciones técnicas y demás, (Moreno, 2013)

La pobreza es un fenómeno multidimensional definido como la insatisfacción o privación de las capacidades básicas, es decir, la imposibilidad de vivir una vida mínimamente decente. Esta definición comprende, además de la insatisfacción de una o más necesidades humanas básicas, la carencia de oportunidades para satisfacerlas. Las capacidades básicas no se refieren únicamente a aquellas materiales como el estar bien alimentado, tener vestido o vivienda, sino también a aquellas no materiales como la libertad, la dignidad, el respeto a uno mismo y a los demás, la participación libre en la construcción de la sociedad y las oportunidades para llevar una vida larga, sana y creativa. En este sentido, la pobreza humana se refiere a la negación de las oportunidades y opciones básicas para el desarrollo humano. (SENPLADES, 2009-2013)

La Mutualista Pichincha, pionera en el sector de vivienda popular financia la construcción de casas de vivienda de interés social que cuestan alrededor de \$15 mil. Pero este segmento está liderado más por el Ministerio de la Vivienda (MIDUVI), a través del bono de \$5 000 valor que constaba en el decreto ejecutivo Nro. 1838 del 20 de Julio de 2009.

Sin embargo, se informó que la Mutualista, junto con otras empresas privadas, en alianza estratégica con el MIDUVI, construyó 1 200 unidades de vivienda social en Guayas, Santa Elena y Galápagos, entre 2007 y 2009.

En Quito el desarrollo también es importante, pero el número de unidades es menor, seguramente por el apoyo del municipio de Guayaquil en lo referente a vivienda lo cual indica una insuficiente política pública e irregular en su concesión de créditos para vivienda popular en Quito. (INEC, 2010)

No existe una dependencia que controle a los organismos no financieros que dan financiamiento para vivienda popular.

La problemática sobre el acceso a la vivienda tiene relación con la inequitativa distribución del ingreso, a las dificultades de financiamiento, falta de estímulo de la inversión privada, tráfico de tierras, estafas, invasiones, migración, fenómenos sociales que dieron como resultado el crecimiento desproporcionado de la demanda por vivienda, profundizando aún más el descontento y la tensión de los sectores populares de la sociedad. (Noticias Quito, 2010)

Según datos oficiales del Ministerio d Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), entre 2007 y 2008 se han entregado poco más de 147.000 bonos, tanto para vivienda urbana y rural como para mejoramiento de la misma. Según información de algunos reportes se estima que la cifra de bonos entregados en todo el país entre el 2007 hasta abril del 2010

superaría los 180.000. Cifras todavía no depuradas por el MIDUVI (2011), citado por (Noticias Quito, 2010)

A pesar de estos aportes, se requiere de una serie de conexiones interinstitucionales entre asociaciones, entidades financieras, inmobiliarias, organismos seccionales, gobierno nacional para satisfacer la demanda de vivienda. Por esta razón, especialmente en la ciudad de Quito, comienza a surgir en las 2 últimas décadas una serie de organizaciones de interés social. (Noticias Quito, 2010)

1.1.1.2 Pronóstico

La cantidad de créditos para vivienda disminuirá progresivamente, debido a las dificultades que perciben las personas para poder acceder a un crédito para adquirir una vivienda de tipo popular. Por lo mismo existe un aumento en el porcentaje de personas que optan por vivir arrendando por no poder acceder a un crédito. (INEC, 2010)

Las personas que cumplen las condiciones para acceder a un crédito de vivienda popular no son ni el 50% aproximadamente, del porcentaje de personas que demandan una vivienda propia debido a las restricciones que indica el Decreto N.-1419 publicado en el Registro Oficial el 22 de enero del 2013. (Moreno, 2013)

El nivel de vida de la persona empeorará al no contar con su vivienda propia. La existencia de una ley más estricta de arrendamientos encarecerá los mismos por lo cual la persona que no tiene factibilidad para acceder a una vivienda popular tiene que pagar arriendos cada vez más caro. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2012) Por lo cual la diferencia de ingresos para alimentación, educación, salud y vestido es bajísima y el nivel de vida al igual que el poder adquisitivo de un hogar promedio de 4 personas con salario de padre y madre disminuirá en sentido inversamente proporcional al incremento del valor de arriendo.

La baja Capacidad de pago que tienen muchas personas deteriorará la cantidad de préstamos que se otorguen para obtención de vivienda popular, además al implantarse la nueva Ley Orgánica para la Regulación de créditos de Vivienda y Vehículos emitida el 21 de junio del 2012, la cual estipula lo siguiente en el Artículo 4.- “Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan con las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.”. (ASAMBLEA NACIONAL ECUADOR, 2012) Con esta ley eliminan a la rama de créditos de Segundo Piso de Instituciones Públicas ya que aparte de tener la garantía de la hipoteca se debía tener también un pagaré como respaldo del mismo crédito según la ley esto no es permitido porque se está duplicando una garantía por lo cual afectará directamente a la población de escasos recursos que buscan financiamiento en Entidades Financieras pequeñas.

Se genera una demanda insatisfecha en el sector popular en referencia a créditos de vivienda. No existe tampoco evidencia de que, para las personas pobres, el crédito con costos financieros a nivel comercial o superior sea más difícil de pagar en comparación con el crédito altamente subvencionado. La evidencia muestra, por el contrario, que es más probable que el crédito subsidiado esté ligado a mayores retrasos en los pagos. (Perón, 2007)

Para los tomadores del préstamo, más importante que la tasa de interés cobrada parece ser la rapidez del desembolso del crédito y los procedimientos sencillos para su obtención, todo lo cual se refleja en el costo de transacción y oportunidad. Los prestamistas informales suelen suministrar préstamos en forma inmediata lo que reduce considerablemente los costos de oportunidad y transacción para el tomador. En esos mercados informales, los prestamistas no imponen a los prestatarios costos que aquellos no pueden cobrar directamente. (Perón, 2007)

Sin embargo, para compensar la falta de un análisis del riesgo de crédito adecuado, cargan costos financieros muy altos. Los prestamistas informales operan a una escala

pequeña y enfrentan oportunidades de inversión similares a la de sus deudores, por lo tanto el rendimiento financiero para un prestamista particular debe ser tan alto como el rendimiento que se obtiene del capital invertido en otras actividades de pequeña escala.

Esos rendimientos son mucho mayores que las tasas de interés del mercado. También deben cargar un interés suficiente para cubrirlos, cabe indicar que estos prestamistas informales no trabajan de manera legal en especial si son casos de anatocismo ya que estas actividades son penadas de 2 a 4 años de cárcel y multas según lo establece el Código Penal del Ecuador en el CAPITULO VIII.- De la usura y de las casas de préstamo sobre prendas. (SUBDIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA DE LA PGE, 2011, págs. 78-79)

También existe desconfianza en la gente sobre los planes de financiamiento de vivienda popular. Han sido en el Ecuador millones de personas estafadas que por querer cumplir un sueño de vivienda colocan sus ahorros en manos mañosas de gente sin escrúpulos que simplemente les roban. Por ejemplo el caso de Unión Constructora el cual perjudicó a cientos de personas que jugando con el ideal de tener casa propia simplemente hicieron que sus clientes realicen un depósito anticipado para "reservar el terreno donde se construirá una vivienda popular para ellos", este depósito varió entre los USD\$ 150 a los USD\$ 400, lamentablemente nunca existió el terreno ni la buena voluntad de ayudar a estas personas con el financiamiento para la construcción de su vivienda. (Pichincha Universal, 2013)

1.1.1.3 Control de pronóstico

Como propuesta alternativa para evitar que las personas dejen de creer en los créditos de vivienda popular y no pierdan las esperanzas de poder adquirir una vivienda propia y dejar de pagar arriendos, sería promover un producto de las instituciones financieras que posea aval del Estado para que las garantías no se exageren y las trabas sean pocas.

La realidad del Ecuador, es sin duda, muy dura. El porcentaje de pobreza y de viviendas o asentamientos informales es extremadamente alto. Pretender solucionar esto, es sin duda algo difícil pero no imposible. Debe comenzarse en saber de nuestro entorno, de lo que tenemos, nuestra realidad; antes de plantear mega proyectos que “solucionen” momentáneamente una sed de vivienda.

Promover la autoconstrucción de viviendas, tomando en cuenta que la vivienda popular es un objetivo no solamente habitacional sino también socioeconómico. Aunque existe una diversidad muy grande de materiales, hay que canalizarlos hacia nuestra realidad y poderlos incorporar a la forma de construir de los Ecuatorianos; y continuando en la línea socio económica, hay que pensar que al “educar” a nuestros constructores (albañiles) ecuatorianos, instruyendo, creando centros de capacitación, generamos mano de obra adecuada y no adaptada para la situación, esto daría pie a la autoconstrucción que si es totalmente posible en el Ecuador, de esta manera ayudando también a la necesidad de trabajo remunerado.

Es importante tratar de reformar las políticas públicas que regulan al sistema para créditos de vivienda popular por ejemplo el acuerdo Ministerial 0110 creado por el MIDUVI expuesto en el Registro Oficial el 25 de julio del 2012, indica algunos artículos como el Art. 6 De las Condiciones Mínimas de Habitabilidad, Art. 11 De los Beneficiarios y Art. 25 Valor y de los Montos del Incentivo Habitacional; son muy estrictas lo que ocasionan que muchas personas de la demanda activa de vivienda propia popular queden fuera debido a estas condiciones. (Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda, 2012)

Motivar a la banca privada mediante Políticas Públicas e Incentivos, participe en créditos de vivienda popular encaminados en los lineamiento del Buen Vivir enlazando enfoques de ayuda Socio Económicos.

1.1.2 Formulación del Problema

¿Existe un insuficiente entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito en el período: 2007-2012?

1.1.3 Sistematización del Problema

Preguntas Directrices:

- **¿Cuáles son las principales entidades, públicas y privadas, que financiaron vivienda popular en la ciudad de Quito desde el año 2007 al año 2012?**
- **¿Cuáles son los mecanismos de financiamiento para créditos de vivienda popular en la ciudad de Quito?**
- **¿Cómo influye la capacidad de pago de las personas al momento de solicitar un crédito para vivienda popular?**
- **¿Cuál es el porcentaje de créditos otorgados por la Banca Pública para créditos de vivienda popular en la ciudad de Quito?**

1.1.4 Objetivo General

El principal propósito de la realización de este estudio es analizar el entorno crediticio ecuatoriano, identificar las principales fuentes de financiamiento para créditos de vivienda popular en la ciudad de Quito, por lo cual es importante plantearnos un Objetivo principal el cual nos ayude a responder con exactitud al problema de investigación por lo cual plantearemos el siguiente Objetivo General:

Determinar si existe un insuficiente entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito en el período: 2007-2012

1.1.5 Objetivos Específicos

Mediante los siguientes Objetivos Específicos cumpliremos a cabalidad con el objetivo general de este estudio.

- **Determinar cuáles son las principales entidades, públicas y privadas, que financiaron vivienda popular en la ciudad de Quito desde el año 2007 al año 2012**
- **Identificar cuáles son los mecanismos de financiamiento para créditos de vivienda popular en la ciudad de Quito**
- **Establecer cómo influye la capacidad de pago de las personas al momento de solicitar un crédito para vivienda popular**
- **Evaluar cuál es el porcentaje de créditos otorgados por la Banca Pública para créditos de vivienda popular en la ciudad de Quito**

1.1.6 Justificación

“La economía vuelva a lo que su etimología dice: oikos = casa; nomos = gestión, leyes, es decir, la organización de la sociedad como una construcción fraternal donde haya un lugar para todos, y no esta fábrica que excluye a los más vulnerables”(Humberto Ortíz, 1997, pág. 191)

El principal motivo de realizar esta investigación es porque el nivel social de vida de muchas personas de la ciudad de Quito se deteriora al no contar con una vivienda propia, lo cual afecta directamente a la calidad de vida de estas personas.

Un porcentaje alto de personas que no cuentan con vivienda propia no pueden acceder a créditos de vivienda popular debido a una deficiente política pública, podemos indicar que el MIDUVI ha iniciado de forma favorable en la concesión de créditos para vivienda popular pero la estricta política que maneja impide el acceso a muchas personas interesadas. (Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda, 2012)

Podemos identificar con esta investigación los principales aspectos que fallan en nuestro Sistema Financiero particularmente lo que se refiere a financiamiento para vivienda popular, debido al alto número de personas que viven en condiciones de hacinamiento o invasiones territoriales, de esta forma el propósito de la investigación es ayudar a mejorar a las condiciones de vida de la población de escasos recursos económicos.

El tema a investigar y analizar es factible gracias a que toda la información del Sistema Financiero e Instituciones Públicas se encuentran publicadas y son de acceso libre, además contamos con datos primarios generados y recopilados por el INEC sobre estadísticas sociales los cuales serán de mucha importancia en la investigación.

Con el análisis que se realizará se aportará con un diagnóstico sobre el entorno crediticio relacionado a vivienda popular, el cual ayudará a la creación de nuevos medios para financiación popular, al igual generará fuentes de trabajo al momento de la construcciones de las viviendas populares.

1.2 Marco Teórico

1.2.1 Estado actual del conocimiento sobre el tema

Historia del crédito de vivienda popular en el Ecuador, base legal de las principales Entidades Financieras que participan en el financiamiento para vivienda Popular:

En 1961 se crea mediante registro oficial el Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV), bajo el mandato del presidente Dr. José Velasco Ibarra, en el cual en base a la preocupación por la gran escases de vivienda en el país, el Ministerio de Previsión Social creó una Entidad Bancaria cuya función primordial sea la de promover y facilitar la construcción de viviendas baratas. (Ministerio de Previsión Social, 1961)

En el Registro oficial número 223, Indica como plan inicial para el BEV. la construcción de 400 000 habitaciones sociales lo cual implicaría una inversión de \$1'200 millones de sucres con lo que deseaban ayudar en especial al déficit habitacional y de vivienda en la ciudad de Guayaquil. (Ministerio de Previsión Social, 1961)

En el Título II De las Asociaciones de Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda Indica en el Art. 12 Las finalidades de este proceso las cuales son:

- *"Estimular el Ahorro especialmente en las clases populares*
- *Crear una provisión especial para la provisión de viviendas baratas a sus afiliados.*
- *Obtener préstamos con el mismo objeto.*
- *Realizar programas de vivienda de acuerdo con el BEV, los Ministerios y más Instituciones competentes"* (Ministerio de Previsión Social, 1961, pág. 6)

En el registro número 106, bajo el mandato del presidente Dr. Carlos Julio Arosemena Monroy en el año 1962, en el cual realiza una reforma al decreto donde se crea al BEV del año 1961 en especial en el Capítulo 1 en el Art. 20 el cual reforma las finalidades del BEV, el cual indica lo siguiente:

- *Desarrollar una política crediticia tendiente a la solución del problema de la vivienda urbana y rural, mediante la acumulación y provisión de los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo. (Monroy, 1962, pág. 1610)*

- Promover y estimular la fundación de las Asociaciones Mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, llevar un registro de las mismas, inspeccionarlas y disponer su liquidación en caso de ser necesario. (Monroy, 1962, pág. 1610)

Para 1982 había en el país medio millón de viviendas deficitarias en términos de las características de edificación. El problema más grave se encontró en la dotación de los servicios básicos (900 mil unidades se encontraban en una situación de dotación deficitaria o simplemente inexistente). Alrededor del 70% de estas viviendas precarias se encontraban en el área rural. Donde menos del 30% de las viviendas disponía de agua de red pública, servicio eléctrico y servicio higiénico o letrina y sólo el 15% contaba con alcantarillado o pozo séptico." (Pozo, 1987, pág. 43)

En 1982 en base al estudio realizado por Silvana Ruiz Pozo afirma que alrededor del 60% de la oferta total de vivienda del país fue cubierta por Institutos que brindan créditos sociales del País como el IESS, y las Mutualistas, Dejando de manera aislada a los sectores de menores ingresos que no podían cubrir las garantías o requisitos de los institutos anteriormente mencionados. (Pozo, 1987, pág. 45)

En 1992 El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, fue creado mediante Decreto Ejecutivo N° 2 de fecha 10 de agosto de 1992 en la Presidencia del Arq. Sixto Durán Ballén, con el objetivo General: *"Contribuir al desarrollo del País a través de la formulación de políticas, regulaciones, planes, programas y proyectos, que garanticen un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos, sustentado en una red de infraestructura de vivienda y servicios básicos que consoliden ciudades incluyentes, con altos estándares de calidad, alineados con las directrices establecidas en la Constitución Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo."*(Ballen, 1992)

En la última Constitución del Ecuador del Registro Oficial N.- 449, del 20 de octubre del 2008 en el Art. 30 expone lo siguiente sobre Habitación y Vivienda

"Contribuir al desarrollo del País a través de la formulación de políticas, regulaciones, planes, programas y proyectos, que garanticen un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos, sustentado en una red de infraestructura de vivienda y servicios básicos que consoliden ciudades incluyentes, con altos estándares de calidad, alineados con las directrices establecidas en la Constitución Nacional y el Plan Nacional de Desarrollo."(Asamblea Nacional Constituyente, 2008)

En la Constitución de la República en el artículo 372, establece la creación de una entidad financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la cual será responsable de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas; y, que su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.(Asamblea Nacional Constituyente, 2008)

En Suplemento de Registro Oficial No. 587, de 11 de mayo de 2009 se aprobó la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS. El objetivo principal del BIESS es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado. (Asamblea Nacional, 2009)

En el Decreto Ejecutivo Número 1838 del 20 de julio de 2009, en el Art. 4 establece: *" El Gobierno Nacional destinará anualmente recursos del Estado para la entrega de los Bonos para Vivienda, por intermedio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda"*(MIDUVI, 2009, pág. 2)

La ley Orgánica Regulación de Créditos de Vivienda y Vehículos estipula lo siguiente para créditos hipotecarios en el Art. 3:

- "1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;*
- 2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,*
- 3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido"*(ASAMBLEA NACIONAL ECUADOR, 2012)

En la Codificación en el Registro Oficial No. 250 el 23 de enero del 2001, en donde establece todo lo relacionado a creación, administración y funcionamiento de Entidades Financieras, en el Art. 51 Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones en moneda Nacional o extranjera, o en unidades de cuenta establecidas en la Ley:

En el literal f expone.- *"Otorgar préstamos hipotecarios y prendarios, con o sin emisión de títulos, así como préstamos quirografarios"*(Superintendencia de Bancos y Seguros, 2001)

La teoría financiera proporciona las herramientas tendientes a interpretar los hechos que ocurren en el mundo financiero y su incidencia en las empresas e instituciones financieras, como también, a reconocer situaciones que antes eran irrelevantes y pueden traer aparejado consecuencias graves, en una época de cambios constantes en el mundo.

El Plan Nacional del Buen Vivir en el objetivo 6 dicta: "Garantizar vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia." (SENPLADES, 2009-2013)

1.2.2 Adopción de una perspectiva teórica

Después de analizar los pilares en los que se basaron para la creación de las Entidades Financieras Públicas y bajo qué régimen legal se basan las Instituciones Financieras Privadas, he decidido seguir al pensamiento de ayuda social presentado por el

Plan Nacional del Buen Vivir para el desarrollo de la investigación. El cual engloba una Revolución Social la cual dicta:

“Revolución social, para que a través de una política social articulada a una política económica incluyente y movilizadora, el Estado garantice los derechos fundamentales de todas las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades.”(SENPLADES, 2009-2013, pág. 5)

1.2.3 Marco Conceptual

CRÉDITO:

Es una **operación financiera** en la que una persona o entidad (acreedor) presta una cantidad determinada de dinero a otra persona (deudor). Esta última persona deberá devolver el dinero tras el tiempo pactado además de una serie de intereses, que son las ganancias del acreedor. Además, el acreedor tiene derecho de **exigir y cobrar** el préstamo y en caso de que el deudor no cumpliera con el pago se podrían comenzar acciones legales. (e-economics, 2012)

TASA DE INTERÉS:

Es la valoración del costo que implica la posesión de dinero producto de un crédito. Crédito que causa una operación, en cierto plazo, y que se expresa porcentualmente respecto al capital que lo produce. Es el precio en porcentaje que se paga por el uso de fondos prestables. (definicion.org, 2013)

CAPACIDAD DE PAGO:

Se refiere al estudio de las posibilidades de la empresa o la persona, para cubrir sus deudas a corto y largo plazo. Las deudas a corto plazo de las empresas, se cubren mediante el uso de los activos corrientes (efectivo, caja, bancos, cuentas por cobrar) (web profit.

Itda., 2002).Las deudas de las personas se cubren de acuerdo a los rubros de ingreso de la misma.

GARANTÍAS:

Las garantías se crean como un respaldo para los prestamistas. No cabe ninguna duda que la formalización de un préstamo supone la asunción de garantías. En algunos casos, la garantía solicitada puede ser el doble del importe a financiar. En los casos de préstamos con garantía hipotecaria ésta suele situarse en un porcentaje superior al 100%. (VELASCO, 2010)

ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros son documentos o informes que permiten conocer la situación financiera de una empresa, los recursos con los que cuenta, los resultados que ha obtenido, la rentabilidad que ha generado, las entradas y salidas de efectivo que ha tenido, entre otros aspectos financieros de ésta. (CRECE NEGOCIOS.COM, 2013)

BANCA PÚBLICA:

Conjunto de entidades de crédito en las que el control y gestión está en manos de una administración pública o del Estado. (CREATIVE COMMONS, 2013)

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector

financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. (doctrinas y conceptos financieros 2004, 2004)

EVALUACIÓN CREDITICIA:

Luego de las acciones de captación de clientes y entendiendo que todo programa de crédito debe ser eficiente, oportuno y flexible, es necesario que el analista, promotor o especialista de crédito tenga y/o logre un profundo conocimiento del cliente. Indudablemente, este conocimiento mejorará y se reforzará con el paso del tiempo, pero para una primera operación de crédito es imprescindible tener en cuenta que se debe lograr desde un adecuado ambiente de evaluación en la visita al cliente hasta un cierre adecuado de la operación. (Valdivia, 2005, pág. 2)

POLÍTICAS DE CRÉDITO PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL:

En Ecuador, la política habitacional se ha centrado en la entrega de subsidios para vivienda nueva junto con el sector privado que, buscando maximizar sus utilidades, prefiere construir programas habitacionales masivos pese a que el déficit cualitativo (30%) es mayor que el cuantitativo (20,7%), según datos del MIDUVI del 2009. En este contexto, el proyecto:

- Funciona a partir de alianzas estratégicas con el sector público y privado mediante las cuales facilita el acceso de las familias pobres al subsidio estatal para mejoramiento y a un crédito complementario con una institución de economía solidaria.
- Implementa procesos participativos que incorporan factores culturales, recepta los criterios de las familias con quienes trabaja y potencia sus capacidades.
- Aplica tecnologías constructivas que procuran la eficiencia energética y el uso adecuado de recursos naturales y sensibiliza respecto a la conservación ambiental.

- Capacita e incorpora voluntarios/as en las acciones que ejecuta, fortaleciendo la participación y el compromiso de la sociedad en la garantía del derecho a la ciudad y al hábitat. (TODOS AYUDAN, 2010)

1.2.4 Hipótesis

El entorno crediticio para vivienda popular es insuficiente en la ciudad de Quito.

1.2.5 Identificación y caracterización de variables

Variable dependiente 1: Número de créditos Otorgados

Consiste en identificar el número de créditos otorgados por las Entidades Financieras Públicas y Privadas referentes a vivienda popular.

Variable dependiente 2: Montos de créditos Otorgados

Consiste en identificar los montos de créditos otorgados por las Entidades Financieras Públicas y Privadas referentes a vivienda popular.

Variable independiente 1: Precios de las viviendas de interés social

Consiste en identificar los precios comunes para viviendas populares en la ciudad de Quito.

Variable independiente 2: Requisitos para el acceso al crédito de vivienda

Consiste en identificar los requisitos mínimos que deben cumplir una persona para poder acceder a un crédito para vivienda popular en la ciudad de Quito

CAPITULO II MÉTODO

2.1 Nivel de estudio

Se llevará a cabo un estudio Exploratorio de la situación actual de los créditos para vivienda popular, para esclarecer nuestras dudas en base a revisiones bibliográficas de todos los artículos de leyes y reglamentos de las entidades públicas que ayudan a la adquisición de casas de tipo popular después se llevara a cabo un Estudio Descriptivo para encontrar datos estadísticos de cuantas persona no poseen vivienda propia y no son sujetos de créditos de la banca privada y desconocen de las facilidades que da el Gobierno para acceder a este tipo de créditos.

2.2 Modalidad de investigación

La investigación se realizara bajo la modalidad Documental analizando toda la documentación existente del Estado con respecto a los Créditos para Vivienda Popular; adicionalmente un análisis de los datos estadísticos que tiene el Estado con respecto a la vivienda en el Ecuador, a fin de establecer el déficit de estos créditos y proponer soluciones para que las personas decidan endeudarse en una vivienda propia, con proyectos que inclusive aportan fuentes de trabajo para los mismos habitantes.

Podemos hacer una Investigación para que las propuestas sean ejecutables y aplicables a nuestra situación, como un proyecto de Créditos para viviendas populares, financiables con ayuda de grupos sociales.

2.3 Método

El Método aplicable a esta Investigación es el Histórico – Lógico; ya que debemos indagar en los datos históricos hasta llegar al porqué que demuestre nuestro problema: **Determinar si existe un deficiente entorno crediticio relacionado con vivienda popular en la ciudad de Quito en el período: 2007-2012**

2.4 Población y muestra

La Población para nuestro estudio son las personas que no poseen vivienda propia en la ciudad de Quito y que por su nivel de Ingresos solo podrían acceder a un crédito para vivienda popular, ya que la banca privada no les permite hacer un crédito en sus Instituciones.

Para obtener nuestro marco muestral debemos definir la muestra para lo cual debe estar definida la población que para nuestro grupo objetivo es la clase baja que no posee vivienda propia de la ciudad de Quito,

Los sectores delimitados y de interés para la realización de este estudio cuyos datos serán tomados de datos del último censo de población y vivienda realizado por el INEC.

Entonces nuestra población para efectos de investigación será del número de personas cabeza de familia que arriendan y no poseen vivienda propia y no califican para créditos privados, personas ubicadas en Parroquias escogidos de acuerdo al nivel económico, quienes no poseen vivienda propia y alquilan vivienda y serán los posibles compradores de vivienda popular si estuviera a su alcance un crédito.

Con esta información se procederá a la obtención del tamaño de la muestra utilizando la siguiente fórmula de cálculo, misma que es aplicable cuando hablamos de poblaciones menores a los 100.000 habitantes, esta determina tamaños de muestra en el

caso de variables dicotómicas para estos universos debido a que se parte de una prueba piloto con una pregunta de dos respuestas SI o NO.

Tomando en cuenta que:

- El valor de **p**, es el valor que proporciona la prueba piloto a las respuestas afirmativas de la pregunta, que debe abarcar más o menos un 85%.
- El valor de **Z** se obtiene de la Tabla de áreas de Colas Derechas bajo la Distribución de Probabilidad Normal Estándar, para un nivel de confianza del 95%.
- Y el error a utilizarse en la siguiente fórmula es del 5%, debido a que este porcentaje se utiliza frecuentemente en las investigaciones de Mercado.

Entonces la fórmula a emplearse es:

$$n = \frac{(Z^2 * N * p * q)}{((e^2 * (N - 1)) + (Z^2 * p * q))}$$

DONDE:

n = tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población

p = Proporción de éxitos en la población

q = Proporción de fracasos en la población (1-p)

Z = valor de z crítico, correspondiente a un nivel dado del nivel de confianza

e = error en la proporción de la muestra. Máxima diferencia esperada entre la proporción de éxitos de la población p y la proporción de éxitos de la muestra \bar{p} , con una probabilidad igual al nivel de confianza adoptado (p-p̄).

2.5 Selección instrumentos de investigación

Los Instrumentos de Investigación que utilizaremos para obtener una información válida serán:

- Se aplicara una encuesta de máximo 15 preguntas cerradas con un tiempo estimado por encuesta de 5 minutos a las personas que cumplan con las características que delimitamos en nuestra población objetivo.

Se llevara a cabo una prueba piloto de 20 encuestas de una sola pregunta con respuesta SI o NO para poder aplicar la fórmula del Muestreo. Esta pregunta será: ¿Estaría usted dispuesto a endeudarse para comprar una vivienda popular?

- Analizaremos los montos y número de operaciones aprobadas para créditos de vivienda en instituciones financieras públicas y privadas en el periodo seleccionado
- Propondremos una aplicación práctica para poder satisfacer la demanda insatisfecha de créditos de vivienda popular, propuesta que incluso podra ser adoptada por entidades de gobierno.

2.6 Validez y confiabilidad de instrumentos

Para validar las entrevistas se utilizara métodos de filmación al momento de aplicar el cuestionario abierto de preguntas con la finalidad de obtener resultados cuantificables y comparables entre los entrevistados.

Para la validez de las encuestas se aplicará una prueba piloto, y se tabularan los resultados de las respuestas a las preguntas cerradas mediante la implementación de gráficos y la interpretación de resultados a fin de que se aproximen a la realidad de la población del estudio.

2.7 Selección instrumentos de investigación

Variables dependientes: Número de créditos Otorgados y Montos de créditos Otorgados

Descripción Conceptual:

Consiste en identificar el número y montos de créditos otorgados por las Entidades Financieras Públicas y Privadas referentes a vivienda popular.

Descripción Operacional:

Estas variables son dependientes y se ven afectadas por los cambios que tengas las variables independientes Precios de las viviendas de interés social y Requisitos para el acceso al crédito de vivienda

Nivel de medición:

Estas variables se medirán de forma directa en base a los datos estadísticos sobre porcentajes y números de créditos y montos otorgados por la Banca Privada y Pública en el financiamiento de vivienda popular.

Indicador:

Número de créditos otorgados para vivienda popular en la ciudad de Quito contra la demanda de vivienda popular. Porcentaje del monto otorgado para vivienda comparado con el total del monto financiado para las demás actividades.

Variables independientes: Precios de las viviendas de interés social y Requisitos para el acceso al crédito de vivienda

Descripción Conceptual:

Consisten en identificar los precios comunes para viviendas populares en la ciudad de Quito y en identificar los requisitos mínimos que deben cumplir una persona para poder acceder a un crédito para vivienda popular en la ciudad de Quito

Descripción Operacional:

Estas variables son independientes y afectan directamente a las variables dependientes Número de créditos Otorgados y Montos de créditos Otorgados por lo cual identificaremos la relación existente entre estas.

Nivel de medición:

Estas variables se medirán de forma directa en base a los datos históricos sobre precios de viviendas populares al igual realizaremos una comparativa con los requisitos exigidos por las Entidades Financieras que participan en vivienda popular.

Indicador:

Precios de vivienda popular en la ciudad de Quito comparativa y promedio general en base a las características de construcción.

Comparativa de los requisitos mínimos exigidos para aplicar a un crédito de vivienda popular comparado con las cualidades de las personas que demandan este tipo de vivienda de la ciudad de Quito.

CAPITULO III DESARROLLO Y RESULTADOS

3.1 Evolución Económica y Social del Ecuador

El Ecuador a lo largo de la historia ha tenido muchos cambios en su economía, puesto que hemos tenido diferentes tipos de Gobiernos los cuales manejaban la economía de acuerdo a sus ideales, lo que afectaba directamente a los aspectos sociales de la población.

El Ecuador se forma como una República en 1830, donde se expidió la Primera Carta Magna del Ecuador, que estableció la forma de Estado unitaria, la forma de Gobierno democrática y la separación de poderes (legislativo, ejecutivo y judicial) postulando como primer presidente a Juan José Flores.

Desde ese momento el Ecuador se manejó con diferentes tipos de políticas, como Democracias, Juntas Militares que se asemejaban mucho a una dictadura, y Dictaduras como tal que cambiaron aspectos tanto económicos como sociales en nuestro país.

Aspectos sociales como la eliminación de la esclavitud en la presidencia de Urbina en 1860, que lamentablemente dio demasiados beneficios a los militares lo que ocasionó la primera crisis económica de 1858 a 1860; en ese momento asume el poder García Moreno quien gobernó al país con bases católicas ejecutando al mismo tiempo obras viales y de educación mejorando la hacienda pública, lamentablemente en su tiempo las clases sociales era muy diferenciadas. (Mora, 1990)

En la época considerada como Federal (1918 – 1939), el país se manejó bajo las Juntas Militares en donde se adelantaron las obras viales, progresó la cultura y se

corrigieron algunos defectos hacendarios. Sin embargo, no gozó jamás de un gran respaldo popular, y el escándalo llamado de la venta de la bandera bastó para derribarlo. (Mora, 1990)

En la época de Eloy Alfaro se estableció el laicismo que tendió a la anulación de las libertades de credo y políticas y se enfrentó con una tendencia negativa dentro de su propio partido, dirigida por el general Leónidas Plaza. El enfrentamiento acabó con la trágica muerte de Alfaro y una etapa de acusado liberalismo económico, que permitió a los bancos adquirir el dominio casi completo del país. (Mora, 1990)

El descontento popular ante la inflación facilitó el golpe de Estado de los militares jóvenes, conocido como la Revolución Juliana (1926), que se proponían acometer reformas sustanciales, ejecutadas luego parcialmente durante la presidencia de Isidro Ayora, al reordenar la economía, se establece el Banco Central como el único autorizado para emitir moneda y crear un nuevo sistema de presupuesto y de aduanas.

En 1941 el Perú invadió al Ecuador lo que desencadenaría la Guerra peruano-ecuatoriana. En ese tiempo el Ecuador estaba inmerso en luchas políticas internas, por lo cual no se preparó bien la defensa de su territorio. El Ecuador firmo el Protocolo de Río de Janeiro, llamado "Tratado de Paz, Amistad y Límites", el cual se declaró nulo por parte de Ecuador en 1961 siendo presidente José María Velasco Ibarra y por Perú en 1963. (Luis Tobar Ribadeneira, 1997, pág. 45)

En la época de Otto Arosemena se descubren nuevos yacimientos petroleros en las zonas del nororiente lo que conlleva a grandes y positivos cambios en la economía del país.

El retorno al sistema constitucional se da mediante la creación de la constitución de enero de 1978, donde el presidente electo fue Jaime Roldós Aguilera que no permaneció al frente del poder por mucho tiempo ya que falleció en un accidente aéreo en 1981, Posterior a este periodo en 1984 gana las elecciones Febres Cordero el cual sufrió varios intentos de golpe de Estado e incluso un breve secuestro. El gobierno fue duramente cuestionado por la represión hacia un grupo guerrillero llamado "Alfaro Vive Carajo".

En 1988 en la presidencia de Rodrigo Borja se dio un levantamiento indígena el cual da gran participación política a la comunidad indígena. En 1992 en la presidencia de Sixto Durán Ballén se produce la Guerra del Cenepa con el Perú de la cual el Ecuador sale victorioso este acontecimiento influyó rotundamente en el aspecto económico y social de nuestro país. En la presidencia de Abdala Bucarán se empezó a percibir el aumento de la inflación de los precios en nuestro país al igual que la devaluación del sucre frente al dólar.

En 1999 se revisa y modifica la constitución bajo el mandato de Jamil Mahuad. En esta época se produce la peor crisis del país, donde se da el feriado bancario en el cual más de la mitad del sistema bancario colapsó. Debido a esto ocurrió una gran recesión económica lo que ocasionó que gran parte de los habitantes opte por migrar del país a buscar un empleo y mejor forma de vida. En el 2000 como medida para detener la inflación y devaluación monetaria del sucre se adopta la dolarización con un tipo de cambio estimado de \$ 25.000,00 SUCRES por un \$1,00 USD. (Maldonado, 2004, pág. 35)

En el 2007 comienza la presidencia de Rafael Correa, en donde se han dado la mayoría de cambios que vivimos hasta la actualidad. El 15 de abril de 2007 en consulta popular fue aprobado el llamado para una Asamblea Constituyente de plenos poderes convocada por el presidente de la república, la cual reformó la constitución del Ecuador, además la Asamblea Nacional Constituyente reemplazó al Congreso Nacional, así como la creación de varios Ministerios y cambios gubernamentales que se mantienen hasta la actualidad.

Con estos antecedentes se realiza un análisis detallado sobre la evolución económica y social en el período del 2007 al 2012.

3.1 Evolución del PIB 207 al 2012

TABLA #1 PIB MILLONES DE USD

FECHA	VALOR
Enero-31-2012	84039.90 millones de USD
Enero-31-2011	76769.70 millones de USD
Enero-31-2010	67513.70 millones de USD
Enero-31-2009	62519.70 millones de USD
Enero-31-2008	61762.60 millones de USD
Enero-31-2007	51007.80 millones de USD

FUENTE: (BANCO CENTRAL, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

El Producto Interno Bruto se ha incrementado paulatinamente con el pasar de los años, lo cual no indica necesariamente una mejoría en la economía del país ya que el incremento puede deberse al aumento del precio en el barril de petróleo que se ha producido los últimos años o el fenómeno migratorio tan creciente.

3.1.2 Evolución de la Tasa de Inflación 2007 - 2012

TABLA #2

<u>TASA DE INFLACION</u>	
AÑO	VALOR
2006	2,87%
2007	3,32%
2008	8,83%
2009	4,31%
2010	3,33%
2011	5,41%
2012	4,16%

FUENTE: (BANCO CENTRAL, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

En la Tabla #2 se observa como la inflación de estos últimos años ha tenido altas y bajas pero no ha disminuido de un 3% bien marcado dando el porcentaje más elevado en el año 2008 alcanzando un 8.83%, que se produce en un momento de crisis del Gobierno por la mayoría de asuntos relacionados con corrupción, lo cual crea un ambiente de inseguridad y duda en los Ecuatorianos.

3.1.3 Evolución de la cobertura que existió de la canasta básica 2007-2012

TABLA #3

<u>COBERTURA CANASTA</u>	
<u>FAMILIAR</u>	
AÑO	VALOR
2007	67,13%
2008	73,36%
2009	76,94%
2010	82,25%
2011	85,25%
2012	91,50%

FUENTE: (BANCO CENTRAL, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

La cobertura de la canasta básica familiar se ha ido incrementando, llegando hasta prácticamente estar solventada con los ingresos del padre y la madre de familia pero esto a la vez nos indica que todavía no alcanzamos a cubrir en un 100% los gastos básico de una familia promedio y peor aún hablar de una cultura de ahorro que permita la adquisición de un bien inmueble sin la necesidad del apoyo crediticio.

3.1.4 Evolución de la tasa de ocupación plena 2007-2012

TABLA #4

<u>TASA DE OCUPACIÓN PLENA</u>	
AÑO	VALOR
2007	34,20%
2008	35,78%
2009	31,53%
2010	37,44%
2011	40,55%
2012	42,32%

FUENTE: (BANCO CENTRAL, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

La tasa de ocupación plena ha ido creciendo durante estos años en casi 10 puntos porcentuales con relación al 2007 pero demuestra claramente las dificultades económicas de nuestro país ya que no alcanzamos ni siquiera el 50% de población con un trabajo bueno, seguramente ese otro 50% está formado por el desempleo y subempleo, lo cual impide un desarrollo normal de nuestra economía.

3.1.5 Evolución Exportaciones FOB, Exportaciones Petrolera, Exportaciones No Petroleras 2007-2012

TABLA #5 (MILES DE \$ USD)

AÑO	<u>EXPORTACIONES TOTALES FOB</u>	<u>EXPORTACIONES PETROLERAS</u>	<u>EXPORTACIONES NO PETROLERAS</u>
	VALOR	VALOR	VALOR
2007	14.321,30	8.328,60	5.992,70
2008	18.818,30	11.720,60	7.097,70
2009	13.863,10	6.964,60	6.898,40
2010	17.489,90	9.673,20	7.816,70
2011	22.322,40	12.944,90	9.377,50
2012	23.847,00	13.791,90	10.055,10

FUENTE: (BANCO CENTRAL, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

Las exportaciones totales han crecido favorablemente en estos últimos años, con un incremento muy notorio en el 2008 y una fuerte caída en el 2009 mayor que en el principio del 2007, seguramente se debe a los problemas políticos de la fecha que generan una baja

confianza en nuestros compradores internacionales. Este fenómeno sucede tanto en las exportaciones petroleras como en las no petroleras, pero cabe recalcar que pese a ser un país petrolero, las exportaciones son casi un 50% de esta rama y un 50% de otros productos a raíz del 2009, anteriormente era mucho mayor las exportaciones petroleras.

3.1.6 Evolución Importaciones FOB, Exportaciones Petrolera, Exportaciones No Petroleras 2007-2012

TABLA #6 (MILES DE \$ USD)

AÑO	<u>IMPORTACIONES</u>	<u>IMPORTACIONES</u>	<u>IMPORTACIONES</u>
	<u>TOTALES FOB</u>	<u>PETROLERAS</u>	<u>NO PETROLERAS</u>
	VALOR	VALOR	VALOR
2006	11.279,50	2.380,90	8.898,60
2007	12.907,10	2.578,30	10.328,80
2008	17.373,30	3.357,80	14.015,50
2009	14.096,90	2.338,30	11.758,60
2010	19.468,90	4.042,80	15.426,10
2011	23.009,50	5.086,50	17.923,00
2012	24.041,50	5.441,10	18.600,40

FUENTE: (BANCO CENTRAL, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

En la Evolución de las importaciones se da el mismo fenómeno que con las exportaciones en los años 2008 y 2009, pero aquí si es muy notorio que las importaciones petroleras son muchísimo más bajas que las no petroleras.

Haciendo un análisis comparativo entre importaciones y exportaciones actualmente estamos importando más de lo que exportamos y esto refleja a la larga un déficit en nuestra economía, esto puede deberse en cifras a los altos aranceles que se pagan por las importaciones.

3.1.7 Evolución de la Pobreza y cobertura de la Canasta Básica 2008-2012

TABLA #7

**POBREZA Y COBERTURA DE LA CANASTA BASICA
2008-2012**

PERÍODO	2008	2009	2010	2011	2012
SALARIO BÁSICO UNIFICADO (USD)	200	218	240	264	292
CANASTA BÁSICA FAMILIAR (USD)	508,94	528,9	544,71	578,04	595,7
COBERTURA DE LA CANASTA BÁSICA (%)	39,30%	41,20%	44,10%	45,70%	49,00%
POBREZA POR NBI	47,00%	44,90%	41,80%	39,40%	36,80%
EXTREMA POBREZA POR NBI	21,30%	19,60%	16,60%	14,22%	12,60%
POBREZA POR INGRESO	35,10%	36,00%	32,80%	28,60%	27,30%
EXTREMA POBREZA POR INGRESO	15,70%	15,40%	13,10%	11,60%	11,20%

FUENTE: (SIISE, 2013)

ELABORADO Y ADAPTADO POR AUTOR

En la tabla 7 el incremento del salario básico unificado muestra el mejoramiento del índice que mide la cobertura de la canasta básica familiar y que pasó de 39,3% en 2007 a 49,0% en 2012 y que avala la reducción de la pobreza extrema por necesidades básicas insatisfechas (NBI) según se muestra en la tabla.

La pobreza extrema tanto por necesidades básicas insatisfechas (NBI) y por ingreso, también se ha reducido de manera notable en el período analizado al bajar de 21,3% a 12,6% en el primer caso y de 15,7% a 11,2% en el segundo. Si bien estas disminuciones son importantes, todavía son niveles que afectan a cientos de miles de personas que tienen cerradas las puertas del acceso al crédito para vivienda en general y con mayor énfasis para vivienda popular o de interés social.

Como conclusión respecto de la evolución del país en lo económico y social, entre los años 2007 y 2012, se puede indicar que se ha producido un cambio positivo, planificado y dirigido activamente por el gobierno nacional, lo cual configura un escenario favorable

para resolver los problemas sociales que subsisten, especialmente en lo relacionado con la cobertura de la demanda de vivienda popular o de interés social.

3.2 La Constitución y el Derecho de los ciudadanos a la Vivienda

Parecería extraño abordar el derecho a una vivienda digna como un derecho humano básico. Sin embargo, un techo inadecuado e inseguro, amenaza la calidad de vida de los individuos, atentando directamente contra su salud física y mental. En otras palabras, la violación del derecho a la vivienda niega la posibilidad de una vida digna. Esta idea ha sido reflejada en el derecho internacional a través de instrumentos como la Declaración Universal de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. El tener una vivienda digna es la base para una condición de vida buena para una familia (Cohre, Instituto Tercer mundo, 2013)

Un hábitat seguro y una vivienda adecuada como derecho, se incorporó a la Constitución del Ecuador el 28 de septiembre de 2008. La aprobación del reglamento denominado “derechos del buen vivir”, se instala como un avance institucional importante en esta materia. El texto de esta parte de la constitución dice lo siguiente:

“Sección sexta

Hábitat y vivienda

Art. 30.-

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.

Art. 31.-

Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.”(ASAMBLEA NACIONAL , 2008, pág. 28)

Actualmente en la mayoría de ciudades del Ecuador, la vivienda es una de las problemáticas sociales más sensible puesto que existe más de un millón de habitantes sumidos en el hacinamiento, que viven bajo condiciones precarias y en viviendas que no disponen de servicios básicos.

La dificultad del gobierno de generar una vivienda social digna para el segmento más pobre de la población ecuatoriana, se refleja en los crecientes índices de pobreza y exclusión que afectan a más de cuatro millones de habitantes en todo el país. Estadísticamente, uno de cada tres hogares cuenta con construcciones habitacionales inadecuadas y carentes de servicio de alcantarillado, y esta situación convierte el fenómeno de la segregación en un problema sostenido, marcado por la desigualdad social y la marginación de los sectores más vulnerables.

Se han buscado los mecanismos adecuados para hacer frente a este tipo de necesidades, con el objeto de construir un modelo sustentable de sociedad contribuyendo a los procesos de lucha de los habitantes por ciudades más democráticas y humanas.

La Constitución de Ecuador ha establecido el acceso a una vivienda que asegure una vida digna, y reconoce a comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas

como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación.

Se debe recalcar en el texto constitucional de la noción de vivienda “adecuada”, ya que este es reconocido por la Declaración Universal de Derechos Humanos y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), entre otros instrumentos internacionales que cuentan con el respaldo de la Organización de Naciones Unidas (ONU). De esta manera se refieren de forma puntual a la problemática de la vivienda social en Ecuador desde una perspectiva más amplia de los derechos humanos, lo que a su vez permite una búsqueda de integración comunitaria que aspira a la justa creación de viviendas con niveles dignos de habitabilidad en armonía con el medio ambiente.

En el artículo 31 de los derechos del buen vivir, queda de manifiesto que los derechos del ciudadano han de basarse en una gestión democrática. En el ejercicio pleno de la Ciudadanía. (Leon T., 2008)

El rol del Estado cobra vital importancia en la revisión y manejo de las políticas territoriales vigentes. Según los nuevos aspectos constitucionales que establece la ley en asuntos de derecho a la ciudad y a la vivienda, las entidades públicas locales quedan explícitamente llamadas a tener el control de aquellas áreas señaladas bajo el concepto de “potencial desarrollo a futuro”. Si consideramos la caída que experimenta año a año la oferta de viviendas sociales, la gestión que le corresponde a cada municipio se vuelve fundamental para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos de vivienda que den eficiencia a los planes globales de mejoramiento del hábitat social. (Leon T., 2008)

A pesar de esto, en el país se mantiene el sistema Ahorro+Bono+Crédito, que no produce vivienda de interés social, sino que promueve la categoría de la llamada “vivienda económica”, a la que pueden acceder las familias con ingresos medios hacia arriba, pero no

las que tienen ingresos de uno o dos salarios básicos unificados, a los que en realidad deberían llegar los programas de verdadero interés social. (Armas, 19)

Si el Comité de Derechos Urbanos de Naciones Unidas define y aclara lo que significa una vivienda digna, la misma que no se debe interpretar en un sentido simplemente de cobijo, sino más bien como el espacio donde los individuos o las familias puedan vivir en seguridad, paz y con dignidad, además de que estas viviendas se ubiquen en espacios debidamente equipados, dotados de todos los servicios, con espacios y accesos que permitan la comunicación vecinal, es decir, viviendas organizadas en ciudades vivas donde sea posible el desarrollo familiar y personal de una sociedad avanzada. (Armas, 19)

3.3 Plan Nacional del buen Vivir 2013-2017

"El Buen Vivir es nuestro horizonte. Ofrece alternativas para construir una sociedad más justa, en la que el centro de la acción pública sea el ser humano y la vida. Supera los límites de las visiones convencionales de desarrollo que lo conciben como un proceso lineal, de etapas históricas sucesivas, que reducen el concepto a una noción exclusiva de crecimiento económico."(SENPLADES, 2013, pág. 22)

Expongamos los puntos relevantes del nuevo plan del buen vivir que se alineen al tema de investigación.

Una de las dimensiones básicas para la planificación, el seguimiento y la evaluación del proceso encaminado al Buen Vivir en el Ecuador es... *"Acceso universal a bienes superiores. El acceso universal a salud, educación, trabajo digno, vivienda y hábitat, es una meta básica para la profundización de otras dimensiones del bienestar y la mejora en la calidad de la vida"*. Citado de (Ramírez R., 2012) tomado de (SENPLADES, 2013, pág. 29)

3.3.1 Objetivo 1 “Consolidar el Estado democrático y la construcción del poder popular”

La constitución del 2008, establece una concepción sobre la planificación nacional, al instaurar una nueva relación entre la política pública, la garantía de derechos y los objetivos del desarrollo.(SENPLADES, 2013, pág. 81)

La desigualdad y la pobreza constituyen las barreras más grandes para el ejercicio de derechos y para lograr el Buen Vivir. “Vivir en la pobreza no consiste únicamente en no contar con los ingresos necesarios para tener acceso al consumo de bienes y servicios para cubrir las necesidades básicas; ser pobre es también padecer la exclusión social. En última instancia, la pobreza es la falta de titularidad de derechos, la negación de la ciudadanía” citado de (Barcena, 2010) tomado de (SENPLADES, 2013, pág. 81).

La pobreza es la expresión de la desigualdad, su erradicación implica la generación de políticas públicas que permitan una distribución más igualitaria de la riqueza, hasta llegar a un nuevo tipo de sistema económico en el que la propia producción asegure la distribución equitativa de los recursos.(SENPLADES, 2013, pág. 81)

El objetivo tiene la política 1.2 "Garantizar la prestación de servicios públicos de calidad con calidez" en el literal a) refiere lo siguiente *"Definir e implementar modalidades de prestación de bienes y servicios públicos que definan la participación del Estado, del sector privado y de la economía popular y solidaria, y garanticen el cumplimiento de derechos"* (SENPLADES, 2013, pág. 98). Basándonos en este lineamiento podemos decir que la necesidad de vivienda debe ser cubierta y apoyada por el estado ecuatoriano para que puedan llegar al buen vivir los ciudadanos.

En este objetivo se encuentra la política 1.7 "Fortalecer el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, con un enfoque de derechos" en su

lineamiento (d) indica que se debe consolidar la territorialización de la inversión pública y su distribución con criterios de equidad territorial. (SENPLADES, 2013, pág. 101)

En el momento que se realice la distribución de la riqueza nacional se debe tomar muy en cuenta la reducción del déficit de vivienda con planes de vivienda popular, es así como el tema de investigación se alinea a este objetivo del Buen Vivir.

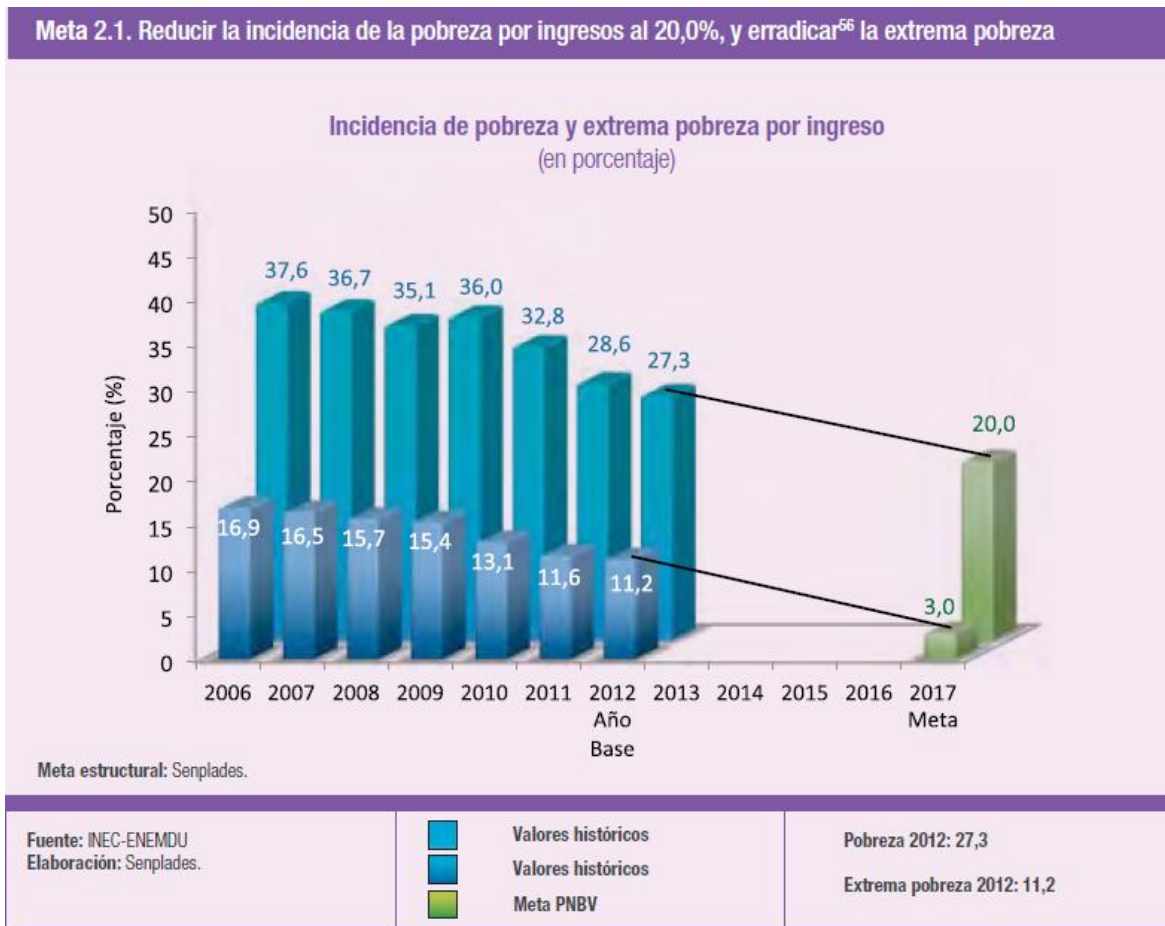
3.3.2 Objetivo 2 “Auspiciar la igualdad, la cohesión, la inclusión y la equidad social y territorial, en la diversidad”

En este objetivo el buen vivir enfrenta los problemas de pobreza y desigualdad desde una mirada multidimensional y ayuda que la gran riqueza de nuestro país se distribuya equitativamente.

Se alinea al tema de la investigación ya que al momento de distribuir la riqueza y verificar la equidad territorial, entra directamente en lo que es la escases de viviendas por ende busca solucionar de cubrir el déficit de vivienda en general.

En este objetivo el lineamiento 2.1 "Generar condiciones y capacidades para la inclusión económica, la promoción social y la erradicación progresiva de la pobreza" expone en el literal g) "Generar mecanismos e incentivos que promuevan el ahorro y faciliten el acceso a recursos financieros, creando líneas preferenciales para organizaciones de la economía popular y solidaria,...." en este literal se alinea mucho al tema de la investigación ya que promoviendo el ahorro de los ciudadanos se puede ayudar con financiamiento público para brindar soporte para la adquirían de vivienda propia y así aspirar a cumplir el buen vivir en los ciudadanos.

Meta del objetivo 2 Gráfico # 2



Fuente: (SENPLADES, 2013, pág. 130)

3.3.3 Objetivo 3 “Mejorar la calidad de vida de la población”

Este objetivo busca mejorar la calidad de vida de las personas, las cuales que al no contar con una vivienda propia no podrán mejora su calidad de vida ya que deben también incurrir en gastos de arrendamiento o peor aún no tener donde asentarse lo cual es un riesgo alto el de vivir en hacinamiento o en tener un asentamiento nómada.

Habitad y Vivienda Digna

"La Constitución, en su artículo 375, establece como obligación de todos los niveles de gobierno garantizar el hábitat y la vivienda dignos, con base en los principios del Sistema Nacional de Inclusión y Equidad Social: universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación (art. 340). Por hábitat se entiende al entorno integral y construido en el que la población se asienta y desarrolla sus actividades; por lo tanto, debe ser ambientalmente sano y brindar condiciones de seguridad para la población. Las condiciones del hábitat y la vivienda son determinantes de la calidad de vida de las personas".(SENPLADES, 2013, pág. 141)

El déficit habitacional cuantitativo paso de 21,2% en 2009 a 13,7% en 2012. Sin embargo, este indicador se mantiene en el 29,8% en zonas rurales. El indicador del porcentaje de hogares en situación de hacinamiento se ha reducido de 18,9% en 2006 a 15,8% en 2009 y a 9,2% en 2012, lo que evidencia una reducción del 50% en los últimos seis años (INEC, 2012)

En este objetivo el lineamiento 3.9 "Garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y digna" en el inciso b) dice *"Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc."* (SENPLADES, 2013, pág. 149), en este inciso el Buen Vivir busca principalmente generar organismos que brinden apoyo financiero para adquisición de vivienda social para de esta manera disminuir el déficit de vivienda cuantitativa y cualitativa en el Ecuador.

Además en el inciso f) trata de controlar, ayudar y mejorar viviendas deterioradas y eliminar las que presentan hacinamiento. Los siguientes incisos se alinean al tema de investigación:

"f) Generar estrategias de mejoramiento de viviendas deterioradas y en condiciones inadecuadas, riesgosas o de hacinamiento.

g) Promover la organización y responsabilidad familiar y comunitaria, para garantizar su participación en la obtención de vivienda nueva o mejorada y en el mantenimiento oportuno y adecuado de las viviendas y sus entornos que evite el deterioro y los consecuentes riesgos.

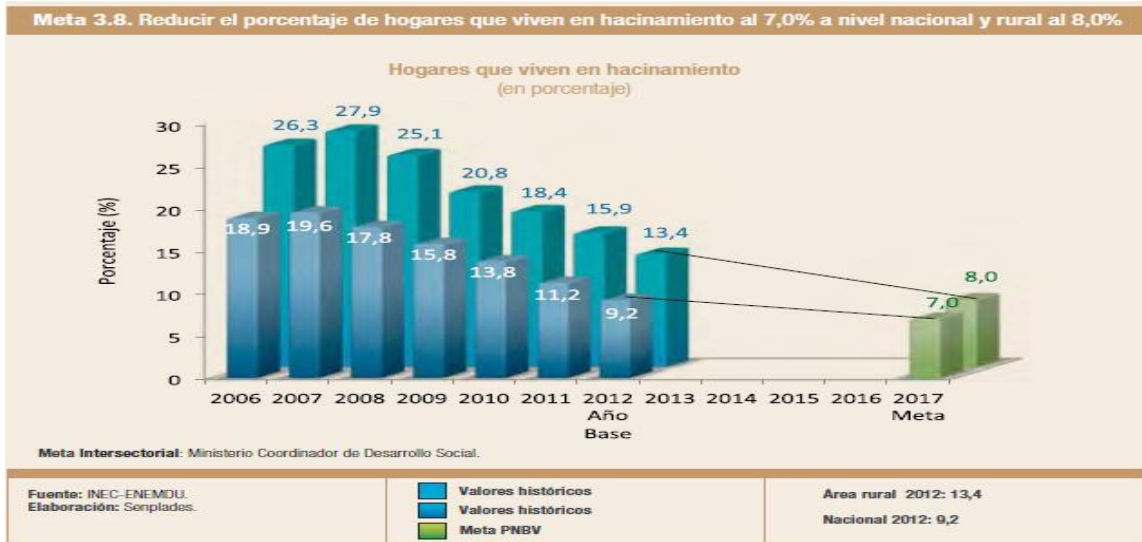
h) Generar programas que faciliten los procesos de legalización de la tenencia y propiedad del suelo y las viviendas, con principios de protección y seguridad.

i) Promover el acceso equitativo de la población a suelo para vivienda, normando, regulando y controlando el mercado de suelo para evitar la especulación." (SENPLADES, 2013, pág. 149)

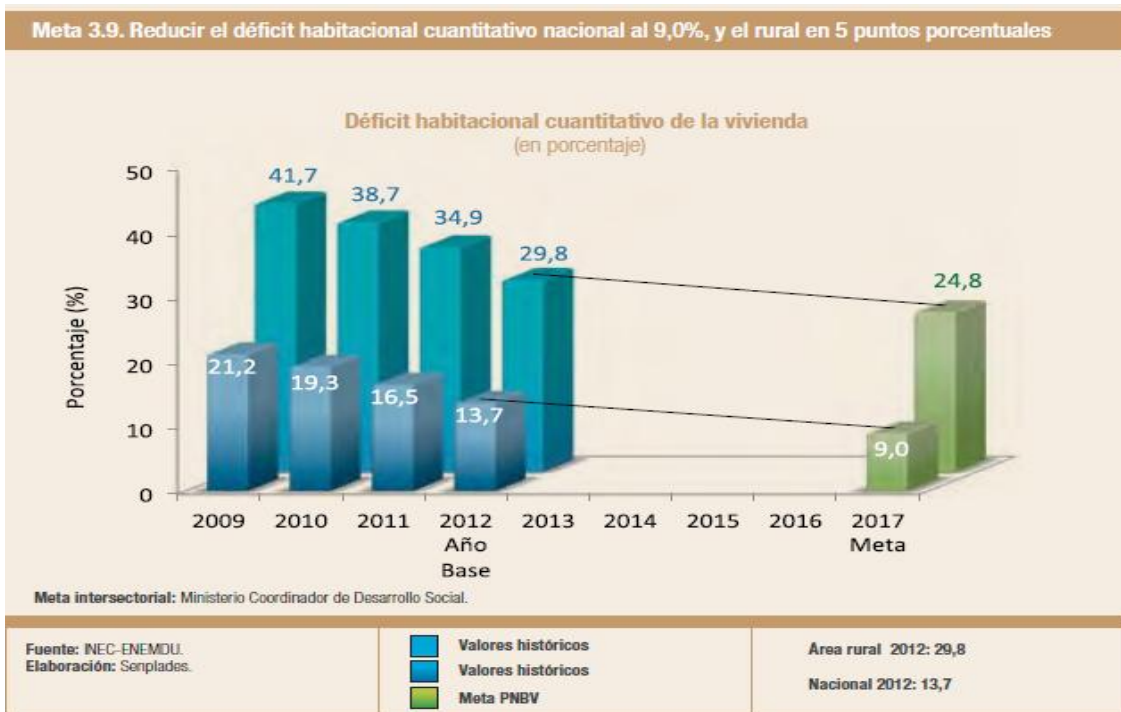
Para que se cumpla este objetivo es primordial disminuir el déficit de vivienda de nuestro país, por esta razón este objetivo se alinea directamente con la investigación.

En este objetivo se encuentra las siguientes metas

Meta del objetivo 3 Gráfico # 3



Meta del objetivo 3 Gráfico # 4



Fuente: (SENPLADES, 2013, pág. 155 y 156)

3.3.4 Objetivo 8 “Consolidar el sistema económico social y solidario, de forma sostenible”

Este objetivo trata de establecer al sistema económico social y solidario de tal manera que pueda brindar a la población todo el apoyo para lo que es vivienda, salud, y estudio, por lo mismo se alinea directamente con la investigación referente a la ayuda que brindara para disminuir el déficit existente en vivienda. Esta ayuda se centrara en temas sociales creando viviendas populares económicas.

En el lineamiento 8.1 "Invertir los recursos públicos para generar crecimiento económico sostenido y transformaciones estructurales " en el inciso e) se refiere a la intención del sector financiero público para ayudar a generar viviendas populares el inciso dice lo siguiente: " *Impulsar la nueva institucionalidad del sector financiero público, orientado a promover la transformación de la matriz productiva, la inclusión financiera democrática para la igualdad, la soberanía alimentaria, el desarrollo territorial y la vivienda de interés social.*"(SENPLADES, 2013, pág. 265)

3.4 Marco Jurídico que norma el Entorno Crediticio

Análisis de la actualidad legal en el Ecuador para la concesión de Créditos de Vivienda. Existen varias normas jurídicas que hacen referencia al Entorno Crediticio en el Ecuador, por lo cual es necesario analizarlas

3.4.1 Constitución de la República

Dentro de la Constitución de la República se regula de forma amplia y generalizada al Sistema Financiero. En la **Sección Octava: del Sistema Financiero**, en el Artículo 308,

se refiere a las Instituciones del Sistema Financiero Privado, indicándonos principalmente que el Estado no garantiza a las mismas y son estas las que deben garantizar su liquidez.

En el Artículo 309, se indica que cada institución dependiendo de su dependencia contara con normas y con Instituciones que se hagan cargo y que funcionen como entidades de Control.

En el Artículo 310 las entidades del sector público están destinadas a dar créditos con finalidad de aumentar la productividad y generación de empleo.

En el Artículo 311, se detalla un tratamiento diferenciado para las entidades financieras populares y solidarias siempre que cumplan con su objetivo crediticio solidario.

El Artículo 312 se basa más en las normativas y condicionamientos que debe seguir una institución financiera, por ejemplo que una entidad financiera no puede ser dueña ni total ni parcial de otras empresas que no tengan que ver con este giro del negocio.

Aquí se encuentra un condicionamiento también para las empresas que tienen que ver con el ámbito de la comunicación y su relación con las entidades financieras, de la siguiente manera:

“Se prohíbe la participación en el control del capital, la inversión o el patrimonio de los medios de comunicación social, a entidades o grupos financieros, sus representantes legales, miembros de su directorio y accionistas.

Cada entidad integrante del sistema financiero nacional tendrá una defensora o defensor del cliente, que será independiente de la institución y designado de acuerdo con la ley.”

(ASAMBLEA CONSTITUYENTE 2008, 2008, pág. 147)

3.4.2 Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos de Vivienda y Vehículo

Según la LEY ORGÁNICA PARA LA REGULACIÓN DE LOS CRÉDITOS PARA VIVIENDA Y VEHÍCULO, en la parte referente a las viviendas que son de nuestro interés la finalidad es normar las entidades Financieras para que todos tengan acceso a créditos para obtener una vivienda adecuada y digna. Las condiciones en el caso de Créditos hipotecarios son:

1. Que se endeuden para adquirir la única vivienda familiar o que sea para la readecuación de la única vivienda familiar.
2. Que el monto inicial del crédito no excedan 500 salarios básicos unificados para los trabajadores privados.
3. Que se constituya hipoteca de garantía del crédito concedido.

La ley está exclusivamente dirigida a los créditos de hipoteca y el único bien de garantía es sobre el cual recae la hipoteca- (ASAMBLEA NACIONAL / FERNANDO CORDERO, 2012, pág. 5)

3.4.3 Ley del Sistema Financiero

Existe dentro de la Ley que rige el Sistema Financiero una regularización de las asociaciones que se encargan del crédito para vivienda, este se encuentra en el título XIII Artículos del 191 al 195. Estas dicen:

“Art. 191.- (Reformado por el Art. 2 de la Ley 2002-57, R.O. 494-S, 15-I-2002).- Las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda que son instituciones de derecho privado con finalidad social y sin fines de lucro, adquirirán su personería jurídica mediante la aprobación de su estatuto por la Superintendencia. Para iniciar operaciones requerirán del certificado de autorización al que se refiere el artículo 13 de esta Ley.

Mediante decreto ejecutivo se expedirán las normas que rijan para su organización y funcionamiento.

Corresponde al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda dictar las políticas generales para el desarrollo de la vivienda.

Podrán abrir oficinas en cualquier lugar del territorio nacional con sujeción a lo previsto en esta ley.

La liquidación de las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda se regirá por las disposiciones de esta ley.

El nombramiento de los administradores deberá inscribirse en el Registro Mercantil del cantón en donde tenga su asiento principal.

Art. 192.- El aporte inicial mínimo para la organización de una asociación mutualista de ahorro y crédito para la vivienda será de US\$ 788.682.

En ningún caso se autorizará que dichos aportes sean devueltos a los promotores o fundadores, cuando ello implique que los aportes queden reducidos por debajo del monto con el cual se organizó o que se contravengan a los artículos 47, 50, 72 y 75 de esta ley.

Son aplicables a las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda las normas sobre patrimonio técnico constantes en el Capítulo II del Título IV de esta ley; cuando se produzcan deficiencias se someterán a las disposiciones del Título XI, en lo que les fuera aplicable, atenta su naturaleza. La Superintendencia expedirá las normas generales que permitan la aplicación de las disposiciones de dicho título.

Art. 193.- Son asociadas de esta clase de institución financiera, las personas que mantengan depósitos de ahorro según la definición constante en la letra a) del artículo 51 de esta ley, en moneda de curso legal, en divisas o en unidades de cuenta permitidas por la ley, quienes reunidas en junta general de asociados y conforme a su estatuto elegirán a los miembros del Directorio.

Art. 194.- Las asociaciones mutualista de ahorro y crédito para la vivienda deberán contratar con compañías de seguros privadas un seguro de hipoteca y de desgravamen que cubra el riesgo de muerte o incapacidad del deudor.

Art. 195.- (Reformado por el Art. 3 de la Ley 2002-57, R.O. 494-S, 15-I-2002).- Además de las operaciones autorizadas con las excepciones mencionadas en el artículo 2 de esta ley, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda podrán efectuar inversiones en proyectos específicos orientados al desarrollo de la vivienda y construcción. Estas inversiones no podrán exceder del 100% de su patrimonio técnico. En ningún caso un solo proyecto de inversión podrá tener el 100% del cupo asignado. El total del cupo deberá estar distribuido en varias inversiones para lo cual la Superintendencia de Bancos dictará el respectivo reglamento que norme el manejo y control de dicho cupo.

Podrán también invertir en el capital de empresas previstas en la Ley de Mercado de Valores y a las que se refieren las letras p) y q) del artículo 51 de esta ley. En estos casos les serán aplicables todas las normas relacionadas al funcionamiento de los grupos financieros.” (Organización de los Estados Americanos, 2008, pág. 1)

3.4.4 Ley General de Instituciones del Sistema Financiero

Dentro de la Ley del Sistema Financiero se identifica claramente a las Instituciones que pueden brindar servicios financieros privados y como deben identificarse, así:

“De acuerdo con el artículo 1 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y el artículo 2 de su Reglamento General, se consideran como instituciones financieras privadas:

- a) Bancos;*
- b) Sociedades Financieras o Corporaciones de Inversión y Desarrollo;*
- c) Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda; y,*

d) *Cooperativas de Ahorro y Crédito que realizan intermediación financiera con el público.*

La Superintendencia de Bancos y Seguros autorizará a estas instituciones la adopción y registro de un nombre o denominación que crean pertinente, con tal que no pertenezca a otra entidad y que no se preste a confusiones, para el efecto, mediante Resolución SB-JB-96-040, ha emitido el “Reglamento para la aprobación o denegación de denominaciones asignadas a las instituciones controladas por la Superintendencia de Bancos”

Las instituciones harán constar en su denominación, su condición de banco, sociedad financiera, mutualista, o cooperativa de ahorro y crédito; así por ejemplo:

- *Banco de Guayaquil S.A.*
- *Produbanco S.A.*
- *Unión Financiera Central S.A. UNIFINSA*
- *Asociación Mutualista Ambato,*
- *Cooperativa de Ahorro y Crédito Oscus Ltda.”*

(ESPINOZA, 2013, pág. 17)

Dentro de las operaciones de las entidades financieras que legalmente podrán efectuar en moneda nacional o extranjera, o en unidades de cuenta establecidas en la Ley; tenemos:

- f) *Otorgar préstamos hipotecarios y prendarios, con o sin emisión de títulos, así como préstamos quirografarios; (ESPINOZA, 2013, pág. 29)*

3.4.5 Ley Orgánica de Redistribución del Gasto Social

En esta Ley se incrementa el Bono de Desarrollo Humano y esto permite incrementarse al Crédito de Desarrollo Humano. También se mejora la base para acceder a un crédito de vivienda. Las instituciones del sector financiero popular y solidario pueden obtener 10 puntos menos en las tasas de interés siempre que reinviertan sus utilidades en otorgar créditos para el sector productivo, y este no será un beneficio de las instituciones financieras privadas. (PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, 2013)

3.4.6 Decreto Ejecutivo 1419

En este decreto se modifica el sistema de incentivos a la vivienda social para que las instituciones públicas y privadas participen del cumplimiento de los objetivos de la política pública. Los incrementos son los siguientes:

SISTEMA DE INCENTIVOS DE VIVIENDA POPULAR

TABLA # 8

MODALIDAD	PRECIO DEL DEPARTAMENTO HASTA:	BONO	INGRESO FAMILIAR MENSUAL MÁXIMO
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: DEPARTAMENTO	USD 15.000	USD 6.000	HASTA 2,9 SBU
	USD 20.000	USD 5.000	
	USD 25.000	USD 3.500	
	USD 30.00	USD 2.500	

FUENTE: MIDUVI

TABLA # 9

MODALIDAD	PRECIO DEL DEPARATAMENTO HASTA:	BONO	INGRESO FAMILIAR MENSUAL MÁXIMO
ADQUISICIÓN DE VIVIENDA: CASA	USD 15.000	USD 5.000	HASTA 2,9 SBU
	USD 20.000	USD 4.000	
	USD 25.000	USD 3.000	
	USD 30.00	USD 2.000	

FUENTE: MIDUVI

Establece condiciones financieras preferenciales para las personas que adquieren vivienda social, la diferencia entre la tasa de créditos hipotecarios y la tasa preferencial que se cobra a los que adquieren vivienda social será cubierto por el Presupuesto General del Estado.

Incentiva a las instituciones financieras a ofrecer créditos hipotecarios a beneficiarios del bono, actuando como banca del segundo piso. Para acceder a cualquier crédito y los beneficios de este decreto todo beneficiario debe ser calificado por el MIDUVI. (MORENO, 2013, pág. 2)

3.4.7 Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Mediante esta Ley se crea un Banco perteneciente al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, mismo que como banco de primer nivel puede conceder créditos hipotecarios a sus afiliados y además puede fungir como banco de segundo piso puesto que puede financiar proyectos de vivienda del MIDUVI. (BIESS, 2009)

3.5 Análisis de la evolución del crédito para vivienda en el período 2007-2012

3.5.1 Introducción

El Ecuador en este periodo ha brindado financiamiento para vivienda tanto con el sector financiero público como con el sector financiero privado.

En el pasado, en el sector público los principales entes encargados de brindar financiamiento para vivienda en el Ecuador eran el BEV (Banco Ecuatoriano de la Vivienda), El IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) incluso la CFN (Corporación Financiera Nacional) en algunos años como en el 2009 también tuvo participación en el financiamiento para vivienda.

Actualmente el principal ente de financiamiento público para vivienda es el MIDUVI (Ministerio de Urbanismo y Vivienda) con diferentes programas y con especial enfoque en la adquisición de una vivienda popular, el IESS deja de brindar financiamiento para vivienda de sus afiliados ya que fue sustituido en octubre del 2010 por el BIES (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) de igual manera el BEDE (Banco del Estado) absorbe las funciones del BEV como también sus programas de financiamiento y proyectos que ya se encontraban en ejecución.

En el aspecto del sector privado el financiamiento para vivienda en este periodo de tiempo ha sido en mayor proporción por los bancos privados seguidos por las Sociedades Financieras y por último las Mutualistas y Cooperativas de Ahorro y Crédito.

3.5.2 Análisis de la Cartera para Créditos de Vivienda del sistema Financiero en el Periodo 2007 -2012 a Nivel Nacional

TABLA # 10

CRÉDITO PARA VIVIENDA 2007 – 2012
DATOS EN MILES DE USD A FINALES DE DICIEMBRE CADA AÑO

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BANCOS PRIVADOS	1.021.441	1.307.683	1.309.925	1.466.199	1.325.449	1.392.143
COOPERATIVAS	121.904	142.653	144.233	193.398	222.903	239.277
MUTUALISTAS	179.260	159.072	137.864	135.225	179.957	156.935
SOC. FINANCIERAS	13.882	12.135	10.569	9.178	6.317	4.819
BANCA PÚBLICA	19.017	20.755	19.056	23.129	20.204	26.126,00
TOTAL CARTERA DEL SISTEMA FINANCIERO	1.355.504	1.642.298	1.621.647	1.827.129	1.754.830	1.819.300

FUENTE:(Superintendencia de Bancos y Seguros, 2009)

ELABORACIÓN: Autor

En la tabla # 10 se observa que existe un crecimiento anual progresivo en el total de montos entregados para créditos de vivienda, los bancos privados son quienes han colocado la mayor cantidad de dinero aportado para créditos de vivienda.

En segundo lugar se encuentra las Cooperativas de Ahorro y Crédito ya que estas tienen como principal actividad la generación de créditos para consumo y en especial para vivienda. Gran parte de los créditos de vivienda de cooperativas son de índole popular pero con la reforma de la ley orgánica para la regulación de los créditos de vivienda y vehículos las Cooperativas ya no podrán recibir créditos de segundo piso de instituciones públicas para generar créditos de vivienda.

TABLA # 11**CRÉDITO PARA VIVIENDA 2007 – 2012
EN PORCENTAJE DE PARTICIPACION**

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BANCOS PRIVADOS	75,36%	79,63%	80,78%	80,25%	75,53%	76,52%
COOPERATIVAS	8,99%	8,69%	8,89%	10,58%	12,70%	13,15%
MUTUALISTAS	13,22%	9,69%	8,50%	7,40%	10,25%	8,63%
SOC. FINANCIERAS	1,02%	0,74%	0,65%	0,50%	0,36%	0,26%
BANCA PÚBLICA	1,40%	1,26%	1,18%	1,27%	1,15%	1,44%
TOTAL CARTERA DEL SISTEMA FINANCIERO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

FUENTE:(Superintendencia de Bancos y Seguros, 2009)

ELABORACIÓN: Autor

En la tabla # 11 se puede apreciar, que la banca pública en el período ha sido muy baja pues no pasó del 1,44% en relación al total del sistema financiero. Lo contrario sucede con la participación mayoritaria de los bancos privados que en promedio representaron más del 76.52%.

La tendencia en la banca pública se está modificando desde el año 2012 debido a que el BIESS ha incursionado desde el indicado año de manera importante en el financiamiento de vivienda a sus afiliados es por eso que el incremento del 2011 al 2012 es mayor que años anteriores con esto se espera un incremento superior para el 2013.

3.5.3 Análisis del número de operaciones y Crédito promedio aprobadas para Créditos de Vivienda del sistema Financiero en el Periodo 2007 -2012 a Nivel Nacional

TABLA # 12

**NUMERO DE OPERACIONES PARA CREDITOS DE VIVIENDA 2007 - 2012
AL 31 DE DICIEMBRE DE CADA AÑO**

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BANCOS PRIVADOS	14.431	14.980	9.283	10.539	9.669	4.884
COOPERATIVAS	5.192	3.956	2.768	4.751	4.459	2.090
MUTUALISTAS	5.186	5.476	3.823	4.251	3.725	1.960
SOC. FINANCIERAS	279	206	110	26	17	5
BANCA PÚBLICA	1.368	470	807	278	67	58
TOTAL DE OPERACIONES DEL SISTEMA FINANCIERO	26.456	25.088	16.791	19.845	17.937	11.009

FUENTE: (SBS, 2009)

ELABORACIÓN: Autor

La tabla # 12 expone que el mayor número de créditos aprobados para vivienda fueron dados por los Bancos Privados sin embargo en el 2012 se ve claramente un decrecimiento a comparación del año 2011 debido a los incentivos del gobierno para adquisición de vivienda por medio de institutos de banca pública , en el 2010 y 2011 las Cooperativas y Mutualistas tienen gran auge entregando este tipo de créditos en especial para viviendas populares que no sobrepasan los \$ 30.000 dólares promedio gracias al apoyo brindado por la banca pública de segundo piso, pero en el año 2012 debido a la ley orgánica para la regulación de los créditos de vivienda y vehículos la cual impide a la banca de segundo piso otorgar créditos para vivienda produce una disminución notable en el número de operaciones colocadas para vivienda en este año.

La Banca Pública concentró todos los créditos otorgados mediante el BEV, la banca pública de primer piso también tuvo una reducción en el número de operaciones en el año 2012 a comparación del 2011.

TABLA # 13

**NUMERO DE OPERACIONES PARA CREDITOS DE VIVIENDA 2007 - 2012
EN PORCENTAJE**

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BANCOS PRIVADOS	54,55%	59,71%	55,29%	53,11%	53,91%	44,36%
COOPERATIVAS	19,63%	15,77%	16,49%	23,94%	24,86%	18,98%
MUTUALISTAS	19,60%	21,83%	22,77%	21,42%	20,77%	17,80%
SOC. FINANCIERAS	1,05%	0,82%	0,66%	0,13%	0,09%	0,05%
BANCA PÚBLICA	5,17%	1,87%	4,81%	1,40%	0,37%	0,53%
TOTAL DE OPERACIONES DEL SISTEMA FINANCIERO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

FUENTE: (SBS, 2009)

ELABORACIÓN: Autor

En la tabla # 13 claramente se ve que los porcentajes de participación en número de operaciones de crédito otorgado a nivel nacional para vivienda, el sector público es muy marginal a comparación del sector privado, a pesar que a comparación del año 2011 al 2012 subió en un 16% en participación por número de operaciones, aún es muy bajo ese incremento se debió a la iniciativa del gobierno para brindar apoyo en la generación de vivienda popular para los sectores más necesitadas de las misma.

En el caso de Mutualistas y Cooperativas sufrieron una baja fuerte del 2011 al 2012 debido a la ley orgánica anteriormente mencionada la cual les quita el apoyo de entidades de segundo piso para colocar así más operaciones de crédito de vivienda a largo plazo.

3.5.4 Análisis del Crédito Promedio para Vivienda entregado por Institución Financiera en el Periodo 2007 -2012 a Nivel Nacional

TABLA # 14

MONTO PROMEDIO OTORGADO PARA VIVIENDA POR INSTITUCION FINANCIERA PERIODO 2007-2012

EN USD

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
BANCOS PRIVADOS	\$ 70.781	\$ 87.295	\$ 141.110	\$ 139.121	\$ 137.082	\$ 51.632
COOPERATIVAS	\$ 23.479	\$ 36.060	\$ 52.107	\$ 40.707	\$ 49.989	\$ 23.514
MUTUALISTAS	\$ 34.566	\$ 29.049	\$ 36.062	\$ 31.810	\$ 48.311	\$ 35.574
SOC. FINANCIERAS	\$ 49.756	\$ 58.908	\$ 96.082	\$ 353.000	\$ 371.588	\$ 46.246
BANCA PÚBLICA	\$ 13.901	\$ 44.160	\$ 23.613	\$ 83.198	\$ 301.552	\$ 49.410
CRÉDITO PROMEDIO DEL SISTEMA FINANCIERO	\$ 51.236	\$ 65.461	\$ 96.578	\$ 92.070	\$ 97.833	\$ 41.298

FUENTE: (SBS, 2009)

ELABORACIÓN: Autor

En el cuadro anterior se indica que el crédito promedio para vivienda a nivel nacional ha disminuido considerablemente del 2011 al 2012, con respecto a la banca privada podemos indicar que no ha colocado prestamos de vivienda popular puesto a que su promedio supera los \$50.000,00 y se considera que una vivienda popular no supera los \$30.000,00.

En la Banca Publica debido a que ya no brinda financiamiento de banca de segundo piso para vivienda ha disminuido en un porcentaje de más de un 80% su préstamo promedio ya que no participan en los financiamientos de proyectos de vivienda popular puesto que en estos proyectos se encargara el MIDUVI con el apoyo del BEV de financiarlos y manejarlos.

En el caso de Mutualistas y Cooperativas ocurre lo mismo ya que su manejo de fondos es mediante depósitos a corto y mediano plazo no pueden ellos otorgar préstamos a largo plazo por ende su crédito promedio disminuyó a comparación del 2011 que contaban con el apoyo de banca de segundo piso para este tipo de colocaciones para vivienda popular.

3.5.5 Análisis de la Tasa de Interés para Crédito de Vivienda en el Periodo 2007 - 2012 a Nivel Nacional

TABLA #15

**TASAS DE INTERES PROMEDIO PONDERADO POR PLAZO PARA CREDITO DE VIVIENDA
EN %, EN DICIEMBRE DE CADA AÑO**

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
1 A 30 DÍAS	13,29%	10,02%	9,31%	10,43%	10,41%	11,33%
31 A 90 DÍAS	10,48%	10,65%	9,95%	10,58%	10,59%	10,80%
91 A 180 DÍAS	12,53%	10,58%	10,46%	10,57%	10,45%	11,30%
181 A 360 DÍAS	12,49%	10,64%	10,61%	10,41%	10,55%	11,22%
361 DÍAS O MAYOR	11,95%	10,38%	10,40%	10,33%	10,42%	11,04%
PROMEDIO GENERAL	11,96%	10,44%	10,37%	10,39%	10,45%	11,14%

FUENTE: (BCE, pág. a.8)

ELABORACIÓN: Autor

En la tabla # 15 nos indica que la tasa de interés promedio ponderada para créditos de vivienda no ha superado el 12% en el periodo del 2007 al 2012, sin importar el plazo para que se asigne.

TABLA #16

**TASAS DE INTERES PARA CREDITO DE VIVIENDA REFERENCIAL Y MAXIMA DEL BANCO CENTRAL
EN %, EN DICIEMBRE DE CADA AÑO**

PERÍODO	2007	2008	2009	2010	2011	2012
TASA DE INTERÉS ANUAL REFERENCIAL	12,13%	10,87%	11,15%	10,38%	10,64%	10,64%
TASA DE INTERÉS ANUAL MAXIMA	12,17%	11,67%	11,07%	11,33%	15,16%	11,33%

FUENTE: (BCE, 2007-2012)

ELABORACIÓN: Autor

En la tabla #16 el nivel promedio de las tasas de interés para vivienda ha permanecido estable en alrededor del 12% en el período 2007 al 2012, excepto el año 2011 que se ubicó en el 15%, esta tasa sigue siendo alta e inaccesible para la población que está ubicada en los niveles de pobreza y pobreza extrema por ingreso y que constituyeron el 50,8% de la población total en 2008 y el 38,5% en el 2012, las cuales se señalan a continuación:

TABLA # 17

**POBREZA ECUADOR
2008-2012**

PERÍODO	2008	2009	2010	2011	2012
POBREZA POR INGRESO	35,10%	36,00%	32,80%	28,60%	27,30%
EXTREMA POBREZA POR INGRESO	15,70%	15,40%	13,10%	11,60%	11,20%

FUENTE: (SIISE, 2013)

ELABORACIÓN: Autor

El Ministerio Coordinador de la Política Económica en la publicación de la revista # 10 de Ecuador Económico con el título "¿Quién accede al crédito en el Ecuador?", indica que la mayoría de operaciones de crédito que ha recibido los hogares se concentran en los tres deciles más ricos y el porcentaje más marginal fue entregado a los deciles más pobres.

A continuación se expone la tabla de dicha revista en donde expone la diferente concentración de créditos a los diferentes deciles en el 2011 de una base de \$3340.5 millones de dólares

TABLA # 18

**FLUJO DE FONDOS DEL TOTAL DEL VOLUMEN DE CRÉDITO A LOS HOGARES SEGÚN DECIL Y TIPO DE CREDITO
AÑO 2011**

DECIL	TIPO DE PRESTAMO							TOTAL POR DECIL
	CDH	5 - 5 - 5	OTRO FINACIAMIENTO BANCA PÚBLICA	BIESS	BANCOS PRIVADOS	COACs.	FINANCIAM. INFORMAL (CHULQUEROS)	
10% MÁS POBRE	0,36%	0,03%	0,36%	0,08%	1,07%	0,80%	0,03%	2,73%
DECIL 2	0,41%	0,02%	0,71%	0,05%	0,55%	1,54%	0,04%	3,32%
DECIL 3	0,24%	0,06%	0,43%	0,09%	0,81%	1,17%	0,01%	2,81%
DECIL 4	0,37%	0,02%	0,59%	0,19%	1,81%	2,40%	0,07%	5,45%
DECIL 5	0,18%	0,03%	0,68%	0,46%	2,14%	2,94%	0,15%	6,58%
DECIL 6	0,30%	0,13%	1,09%	0,55%	3,01%	2,23%	0,11%	7,42%
DECIL 7	0,16%	0,02%	0,89%	0,85%	1,70%	4,55%	0,05%	8,22%
DECIL 8	0,06%	0,17%	1,25%	1,29%	3,91%	4,66%	0,20%	11,54%
DECIL 9	0,04%	0,11%	1,24%	2,98%	5,83%	4,31%	0,13%	14,64%
10% MÁS RICO	0,04%	0,26%	4,38%	6,00%	17,37%	8,36%	0,88%	37,29%
TOTAL POR FUENTE	2,16%	0,85%	11,62%	12,54%	38,20%	32,96%	1,67%	100,00%

FUENTE: (Ministerio Coordinador de Política Económica, 2013, pág. 12)

En la tabla # 18 se aprecia que los hogares incluidos en los tres deciles más pobres captaron solamente el 8,85% del crédito total, en tanto que los hogares ubicados en los tres deciles más ricos accedieron al 63,47%. Por otro lado, el crédito de la banca pública representó el 27,18% del total y los tres deciles más pobres participaron en sólo el 2,84% y los tres deciles más ricos en el 17,82.

El crédito de las instituciones privadas significó el 72,82%, del cual los tres primeros deciles más pobres participaron del 6,57% y los tres deciles más ricos el 44,44%.

El BIESS, que es la institución pública que financia vivienda, en el año 2011 representó el 12,54% del total de crédito otorgado a los hogares, del cual participaron con el 0,22% los tres deciles más pobres y con el 10,27% los tres deciles más ricos. Esto se explica en buena medida por la condición de afiliación al IESS, a la cual no tienen acceso la mayoría de los jefes de hogar de los deciles más pobres.

En el año 2011 el financiamiento público y el financiamiento privado entregado a los hogares, una proporción muy pequeña se dirigió a los deciles más pobres de la población que son precisamente los más necesitados de financiamiento en especial para vivienda.

Esa población tiene cerrado el acceso a la vivienda que es un bien básico para el bienestar familiar y el buen vivir. Esta situación requiere de un cambio en las políticas de financiamiento a la vivienda principalmente del sector público ya que su incidencia en esta área es marginal y el Estado es el único quien podría brindar un financiamiento a estándares aceptables por estos deciles.

3.5.6 Análisis de la participación del Presupuesto del Estado para el Desarrollo Urbano y Vivienda en el Periodo 2008 -2012 a Nivel Nacional

TABLA #19

EGRESOS DEL PRESUPUESTO DEL ESTADO PARA DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MILLONES DE USD

PERÍODO	2008	2009	2010	2011	2012
EGRESOS DEL PRESUPUESTO PARA DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	172,1	577,5	583	587,6	773,04

FUENTE: (Ministerio de Finanzas, pág. por sectorial)

La tabla # 19 indica claramente el esfuerzo estatal para el desarrollo urbano y de vivienda puesto que entre los años 2008 y el 2012 existió un incremento en millones invertidos

El egreso presupuestario para desarrollo urbano y vivienda se incrementó en casi 7 veces al pasar de 172,1 millones de USD a 773.04 millones de USD. Lamentablemente estos valores no cubren el Déficit Habitacional expuesto por el censo del 2010.

3.5.7 Análisis del Déficit Habitacional Cualitativos y Cuantitativos expuestos en el Censo Poblacional periodo 2010

El Ecuador a pesar del importante incremento en inversión social para generar medios de superación de déficit habitacional cualitativo y cuantitativo no lo ha logrado ni se ha acercado a disminuir esta gran brecha,

El poseer una vivienda propia y digna es uno de los principales objetivos del buen vivir, eje principal del actual gobierno, al año 2010 habría un déficit cuantitativo y cualitativo de 1'951.469 viviendas, de las cuales 1'322.581 (68%) corresponden al sector rural.

Esta situación tendría el siguiente detalle de acuerdo al análisis efectuado por el Ministerio Coordinador de la Política Económica, en la revista Ecuador Económico N° 4 de julio del 2012:

TABLA #20

**DEFICIT HABITACIONAL CUALITATIVO Y CUANTITATIVO EN EL ECUADOR
POR QUINTILES Y UNIDADES AL AÑO 2010 CENSO POBLACIONAL**

QUINTILES	VIVIENDAS A REPONER			VIVIENDAS A MEJORAR			TOTAL DÉFICIT	DÉFICIT ACUMULADO
	URBANO	RURAL	TOTAL	URBANO	RURAL	TOTAL		
QUINTIL 1	41.032	212.625	253.657	96.075	147.192	243.267	496.924	25,46%
QUINTIL 2	47.398	110.130	157.528	145.426	152.960	298.386	455.914	48,83%
QUINTIL 3	46.509	73.572	120.081	182.251	118.197	300.448	420.529	70,38%
QUINTIL 4	33.590	39.157	72.747	200.655	80.675	281.330	354.077	88,52%
QUINTIL 5	12.283	12.592	24.875	149.273	49.877	199.150	224.025	100,00%
TOTAL	180.812	448.076	628.888	773.680	548.901	1.322.581	1.951.469	

Fuente: (MINISTERIO COORDINADOR DE POLITICA ECONOMICA, 2012, pág. 6)

La tabla #20 nos indica claramente el déficit habitacional diversificado por quintiles dependiendo el nivel de ingresos de los hogares.

En el primer Quintil se encuentran los hogares con menos recursos económicos y el en el quinto los hogares con mayores ingresos.

La tabla #20 indica según quintiles cuantas viviendas se deben reponer es decir crear nuevas (déficit cuantitativo) y cuántas viviendas se deben mejorar por estar en mal estado o no habitables (déficit cualitativo).

En cuanto se refiere al déficit total en viviendas a reponer el primer quintil con 253.657 viviendas equivalentes al 40,33% deben sustituirse. Esto se debe a la mala calidad de las viviendas a las que este estrato puede acceder. En cambio en el quintil 5 apenas con 24.875 viviendas equivalentes al 3,96% de las viviendas necesita reposición. Esto indica

que el Estado debe intervenir para romper este círculo vicioso con políticas que faciliten y obliguen a que la oferta de vivienda sea de buena calidad constructiva, especialmente la vivienda popular.

Referente a viviendas a mejorar la dispersión no es pronunciada pero igual el número de viviendas tanto en lo urbano como en lo rural supera el millón de viviendas. En el primer quintil con 243.267 equivalente al 18,39% de las viviendas lo requiere y en el quintil 5 con 199.150 equivalente al 15,06%.

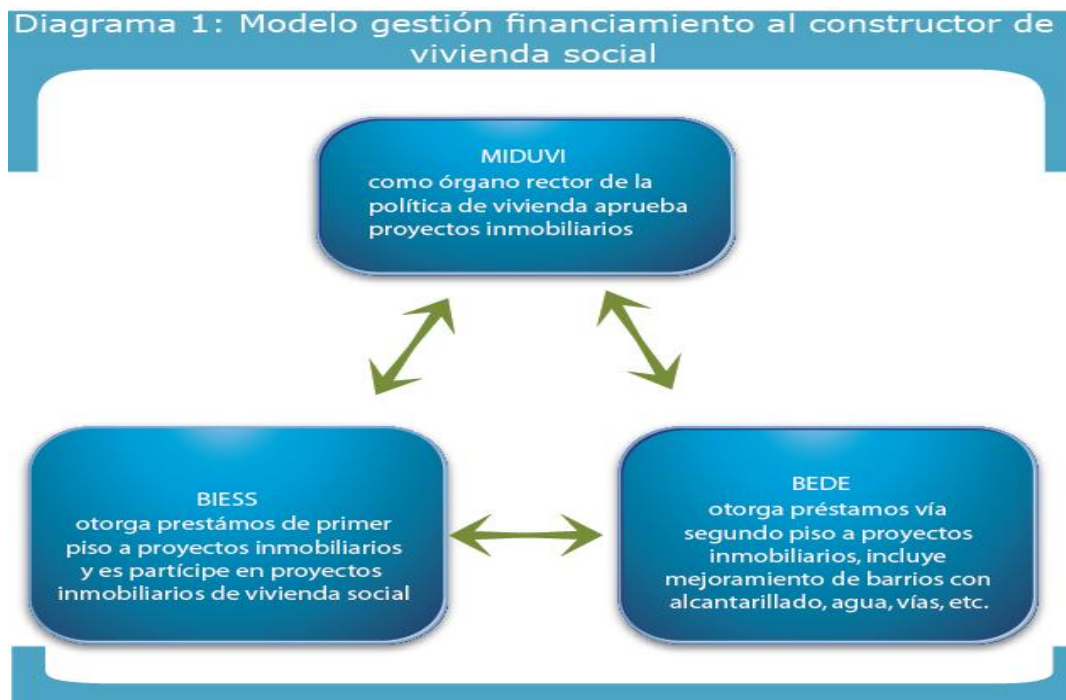
La revista citada menciona que la explicación más aceptada de éste déficit se alimenta con una limitada oferta pública de proyectos inmobiliarios destinados específicamente a vivienda social, motivo por el cual el gobierno nacional ha decidido modificar de manera importante el modelo de financiamiento de la oferta por intervención del Estado, el cambio se refiere a que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) desempeñará el rol de planificador e impulsador de los proyectos inmobiliarios que el Banco del Estado (BEDE) llevará adelante así como los que ejecute el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Estos actuarán otorgando financiamiento para los promotores inmobiliarios y de esa manera garantizar una oferta que procure reducir el déficit cuantitativo habitacional.

3.5.8 Nuevo Modelo de Gestión del Financiamiento Público para Vivienda Social

En base a lo publicado en la revista Ecuador Económico # 10 revista mensual del mes de julio 2012 "El Mercado del crédito en el Ecuador: trayectoria creciente con solida regulación". El Estado Ecuatoriano con el afán de corregir las falencias mencionadas en puntos anteriores, ha decidido optimizar y regularizar la participación del sector público en el financiamiento de la oferta para vivienda en especial enfoque para vivienda popular.

Para la oferta de vivienda, el esquema de intervención financiera del Estado para apoyar a los promotores inmobiliarios de vivienda social será de la siguiente manera:

Gráfico #5



Fuente: (MINISTERIO COORDINADOR DE POLITICA ECONOMICA, 2012, pág. 7)

Para la demanda, es decir de los compradores de vivienda, el sector público en la actualidad trabaja bajo la modalidad ABC, “Ahorro, Bono y Crédito”. Con este sistema las personas de bajos ingresos acceden a un bono de vivienda de USD 6.000 que entrega el Estado.

Existen algunos limitantes que perjudican a que el bono ayude de manera efectiva a sus beneficiarios. Por ejemplo, quien reciba el bono y aspire a una vivienda de USD 15.000 deberá tener un ingreso mensual de USD 262 mínimo; quien desee una vivienda de USD 20.000 debe contar con un ingreso mensual USD 405 mínimo y para una vivienda de USD 25.000 debe ganar un ingreso mínimo mensual de USD 578 mínimo. La vivienda Social en común de proyectos sociales tiene un costo máximo de \$20.000. Esto constituye un problema serio para acceder al financiamiento de vivienda para la población ubicada en los

primeros deciles de pobreza y pobreza extrema, y por consiguiente es necesaria una estrecha coordinación entre el sistema financiero público y el privado para superar esta situación modificando estos limitantes.

En el sector público tienen un papel activo para financiar la demanda de vivienda el BIESS, el BEDE, el Banco del Pacífico y el Programa Nacional de Finanzas Populares, Emprendimiento y Economía Solidaria (FNPPEES). Los actores privados que atienden la demanda de vivienda lo constituyen la banca privada, las cooperativas de ahorro y crédito(COACS) , las mutualistas y las sociedades financieras.

Además, para la concesión de las líneas de crédito, se cuenta con el fondo de garantía del FNPPEES, el cual está operando desde enero del 2012 con el objetivo de apalancar operaciones de vivienda social.

El esquema para apoyar a la demanda de crédito de vivienda de interés social es el siguiente:

Gráfico # 6



Fuente: (MINISTERIO COORDINADOR DE POLITICA ECONOMICA, 2012, pág. 7)

El Estado busca especificar y generar más participación de las instituciones públicas en el ámbito del financiamiento de la demanda y la oferta de vivienda popular o de interés social.

El rol preponderante le corresponderá al Estado, especialmente en lo que tiene que ver con la financiación de la demanda, a través del BIESS y del MIDUVI, con el apoyo del Banco del Pacífico y el PNFPEES y por supuesto con la intervención del BEDE financiando proyectos inmobiliarios así como proporcionando créditos específicos a los municipios del país (GADs) para que doten de servicios básicos a los proyectos inmobiliarios, con lo cual la intervención será completa para reducir tanto el déficit cuantitativo como cualitativo de vivienda anteriormente expuesto.

3.5.9 Bonos de vivienda entregados por MIDUVI en Cantón Quito periodo 2007-2012

TABLA #21

**BONOS DE VIVIENDA PAGADOS EN CANTON QUITO PERIODO 2007-2012
EN # DE BONOS Y EN DOLARES \$**

BONOS PARA VIVIENDA MIDUVI	BONOS PAGADOS EN QUITO PARA VIENDA NUEVA			BONOS PAGADOS EN QUITO PARA MEJORAMIENTO DE		INVERSIÓN TOTAL EN VIVIENDA NUEVA Y MEJORAS
	\$ 3.600,00	\$ 5.000,00	INVERSIÓN	\$ 1.500,00	INVERSIÓN	
PERÍODO						
2007	255	0	\$ 918.000	212	\$ 318.000,00	\$ 1.236.000,00
2008	704	0	\$ 2.534.400	486	\$ 729.000,00	\$ 3.263.400,00
2009	1.491	365	\$ 7.192.600	273	\$ 409.500,00	\$ 7.602.100,00
2010	26	1.090	\$ 5.543.600	24	\$ 36.000,00	\$ 5.579.600,00
2011	3	839	\$ 4.205.800	0	0	\$ 4.205.800,00
2012	13	651	\$ 3.301.800	4	\$ 6.000,00	\$ 3.307.800,00
TOTAL BONOS Y USD	6.092	7.945	\$ 23.696.200	999	\$ 1.498.500	\$ 25.194.700

Fuente: (MIDUVI, 2009)

El total de 6.092 bonos de \$3600 y el total de 7.945 bonos de \$5.000 entregados para vivienda nueva en el período 2007 – 2012 no ha contribuido a reducir de manera importante el déficit cuantitativo en el Cantón Quito. Así mismo, el total de los bonos

entregados para mejoramiento de viviendas fue de apenas 999 en el indicado período. En otras palabras, el esfuerzo público realizado para reducir la carencia de vivienda popular así como para mejorarle en el Cantón Quito ha sido importante pero insuficiente.

Por consiguiente, el déficit que todavía subsiste en relación a la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito y en el resto del país tiene, básicamente, un carácter cuantitativo y seguirá aumentando en los próximos años, y por lo mismo es urgente que las autoridades del sector público profundicen el esquema de financiamiento de la demanda de vivienda popular que han propuesto y que se describió en puntos anteriores

3.6 Aplicación Práctica (Encuestas)

La siguiente encuesta tiene como objetivo principal descubrir en porcentajes equivalentes cual es la demanda de vivienda popular existente en la ciudad de Quito específicamente en el sector norte de la parte urbana, con el afán de tomar estos resultados como un claro ejemplo de lo que ocurre, en todas las zonas urbanas marginales o de escasos recursos económicos de la ciudad de Quito.

3.6.1 Análisis para la selección de la muestra

Para empezar con el levantamiento de datos procederemos a identificar la muestra exacta a la que se aplicará la encuesta para identificar el grado de demanda existente para créditos de vivienda popular en sectores de clase baja del sector norte de la ciudad de Quito que se encuentran en un nivel de pobreza según el mapa de INCIDENCIA DE LA POBREZA SEGÚN ZONAS CENSALES EN QUITO (2001-2006).

La densidad poblacional será tomada de acuerdo a la distribución zonal del municipio del distrito metropolitano de Quito (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010)

Para identificar la población de los sectores que entran como posible demanda efectiva para nuestro análisis se consideró datos de la Secretaria de Territorio, Hábitat y vivienda del Municipio de Quito. La siguiente tabla expone las parroquias urbanas seleccionadas y sus poblaciones:

División y sectorización de la ciudad de Quito por zonas y parroquias.

TABLA #22

ZONA EUGENIO ESPEJO	
PARROQUIA:	SAN ISIDRO DEL INCA
HABITANTES	41.875 HABITANTES
ZONA LA DELICIA	
PARROQUIA:	COMITE DEL PUEBLO
HABITANTES	46.932 HABITANTES

Fuente: (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010)

Elaborado por: Autor

Entonces nuestra población para efectos de investigación será de 88.807 habitantes ubicados en PARROQUIAS URBANAS DEL SECTOR NORTE DE QUITO, escogidos de acuerdo al nivel económico, quienes serán los consumidores de este tipo de créditos para vivienda popular.

Tomando en consideración a la población del sector conforme a los PARROQUIAS de interés, tenemos una población finita de 88.807 personas. Con esta información analizaremos según datos del INEC el promedio de personas que conforman una familia en el sector urbano de Quito.

TABLA #23

TOTAL POBLACIÓN QUITO URBANO	1.607.734
PROMEDIO PERSONAS POR HOGAR EN QUITO URBANO	3,43
NÚMEROS DE HOGARES EN QUITO URBANO	468.727
POBLACIÓN SELECCIONADA	88.900
NÚMEROS DE HOGARES SELECCIONADOS COMO POBLACION	25.918

Fuente: (INEC, 2010)

Elaborado por: Autor

Con este número de hogares seleccionados podemos proceder a la obtención del tamaño de la muestra utilizando la siguiente fórmula de cálculo, misma que es aplicable cuando hablamos de poblaciones menores a los 100.000 habitantes, esta determina tamaños de muestra en el caso de variables dicotómicas para estos universos debido a que se parte de una prueba piloto con una pregunta de dos respuestas SI o NO.

Tomando en cuenta que:

El valor de p , es el valor que proporciona la prueba piloto a las respuestas afirmativas de la pregunta ¿Le gustaría acceder a un crédito para comprar una casa propia de tipo popular?, que fueron 17 encuestas de 20 aplicadas, es decir un 85%.

El valor de Z se obtiene de la Tabla de áreas de Colas Derechas bajo la Distribución de Probabilidad Normal Estándar, para un nivel de confianza del 95%.

Y el error a utilizarse en la siguiente fórmula es del 5%, debido a que este porcentaje se utiliza frecuentemente en las investigaciones de Mercado.

Entonces la fórmula a emplearse es:

$$n = \frac{(Z^2 * N * p * q)}{\left((e^2 * (N - 1)) + (Z^2 * p * q) \right)}$$

DONDE:

n = tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población

p = Proporción de éxitos en la población

q = Proporción de fracasos en la población (1-p)

Z = valor de z crítico, correspondiente a un nivel dado del nivel de confianza

e = error en la proporción de la muestra. Máxima diferencia esperada entre la proporción de éxitos de la población p y la proporción de éxitos de la muestra p-, con una probabilidad igual al nivel de confianza adoptado (p-p-).

DE ACUERDO A ESTAS INDICACIONES:

$$n = \frac{(2^2 \times 25.918 \times 0,85 \times 0,15)}{\left((0,05^2 \times (25918)) + (2^2 \times 0,85 \times 0,15) \right)}$$

$$n = \frac{(13.218,2)}{\left((64,80) + (3,91) \right)}$$

n = 193 ENCUESTAS

3.6.2 Modelo de la encuesta

ENCUESTA No. _____

CUESTIONARIO

INFORMACIÓN GENERAL:

GENERO:

F (___)

M (___)

EDAD: _____

ESTADO CIVIL:

SOLTERO(A) (___)

CASADO(A) (___)

VIUDO(A) (___)

DIVORCIADO(A) (___)

UNION LIBRE (___)

TENENCIA DE VIVIENDA

1. ¿Es usted el jefe(a) de familia en su hogar?
 - a) SI (___)
 - b) NO (___)
 - c) NO SABE (___)
 - d) NO CONTESTA (___)
2. Su vivienda es: (si su respuesta es ARRENDADA pase directo a la pregunta 7).
 - a) PROPIA (___)
 - b) PRESTADA (___)
 - c) VIVE CON OTRA PERSONA QUE ES EL PROPIETARIO PERO UD. NO ARRIENDA (___)
 - d) ARRENDADA (___)
 - e) OTROS (___) ESPECIFIQUE _____
3. Su vivienda propia fue adquirida mediante: (si su respuesta es HERENCIA pase a la pregunta 11).
 - a) COMPRA (___)
 - b) HERENCIA (___)
4. El financiamiento para la compra de su vivienda fue mediante: (si su respuesta fue "PRESTAMOS DE ENTIDADES FINANCIERAS" pase a la pregunta 11).
 - a) FONDOS PROPIOS (AHORRO) (___)
 - b) PRESTAMOS DE ENTIDADES FINANCIERAS (___)
 - c) BONO DE VIVIENDA (MIDUVI) (___)
 - d) PRESTAMO FAMILIAR (___)
 - e) PRESTAMO INDEPENDIENTE (CHULCO) (___)
 - f) OTRO (___)

ESPECIFIQUE _____

SITUACIÓN CREDITICIA

5. De los siguientes rangos indique el monto solicitado para adquirir su vivienda:
 - a) MENOS DE \$ 10.000,00 (___)
 - b) DE \$ 10.001,00 A \$ 20.000,00 (___)
 - c) DE \$ 20.001,00 A \$ 30.000,00 (___)
 - d) MAS de \$ 30.001,00 (___)
6. ¿La cuota mensual que usted cancela o canceló por el préstamo, que hizo para adquirir su vivienda, en cuál de los siguientes rangos esta? (responda esta pregunta y diríjase a la pregunta 11)
 - a) MENOS DE \$ 100,00 (___)
 - b) DE \$ 100,00 A \$ 200,00 (___)
 - c) DE \$ 201,00 A \$ 300,00 (___)
 - d) DE \$ 301,00 EN ADELANTE (___)
7. El monto mensual que usted cancela por arriendo de su vivienda está entre:
 - a) MENOS DE \$ 100,00 (___)
 - b) DE \$ 100,00 A \$ 200,00 (___)
 - c) DE \$ 201,00 A \$ 300,00 (___)
 - d) DE \$ 301,00 EN ADELANTE (___)

8. ¿Mantiene usted un monto ahorrado con la finalidad de adquirir una vivienda en un futuro?
- a) SI ()
 b) NO ()
 c) NO SABE ()
 d) NO CONTESTA ()
9. ¿Ha aplicado usted para un Crédito para adquirir Vivienda y no fue aprobado? (si su respuesta es “NO” pase directo a la pregunta 11)
- a) SI ()
 b) NO ()
 c) NO SABE ()
 d) NO CONTESTA ()
10. Al aplicar a un crédito ha tenido complicaciones como:
- ESTAR REGISTRADO EN EL BURÓ DE CREDITO ()
 NO POSEER BIENES MATERIALES ()
 NO POSEER AUTOMOVIL ()
 TENER INGRESOS BAJOS ()
 EL GARANTE NO CALIFICA ()
 OTROS ()
 ESPECIFIQUE _____

CONOCIMIENTO

11. ¿Si existiera un crédito para adquisición o mejora de Vivienda sin complicaciones en cuanto a requisitos, que se ajuste a sus ingresos, lo adquiriría? (si su respuesta es “SI” pase directo a la pregunta 13).
- a) SI ()
 b) NO ()
 c) NO SABE ()
 d) NO CONTESTA ()
12. Identifique las razones por las cuales usted no desearía aplicar a un crédito de este tipo:
- a) DEMASIADOS REQUISITOS ()
 b) BAJA CAPACIDAD DE PAGO ()
 c) DESCONFIANZA EN EL SISTEMA FINANCIERO ()
 d) OTROS ()
 ESPECIFIQUE _____
13. ¿Conoce usted sobre ofertas actuales para acceder a un crédito para compra de Vivienda popular, que ofrezca el Gobierno o el Sistema Financiero?
- a) SI ()
 b) NO ()
 c) NO SABE ()
 d) NO CONTESTA ()

SITUACIÓN FINANCIERA

14. Sus ingresos familiares mensuales están entre:
- a) MENOS DE \$ 319,00 ()
 b) DE \$ 319,00 A \$ 500,00 ()
 c) MAS DE \$ 501,00 ()
15. Sus egresos familiares mensuales están entre:
- a) MENOS DE \$ 100,00 ()
 b) DE \$ 100,00 A \$ 200,00 ()
 c) DE \$ 201,00 A \$ 300,00 ()
 d) DE \$ 301,00 A \$ 400,00 ()
 e) DE \$ 401,00 A \$ 500,00 ()
 f) DE \$ 501,00 EN ADELANTE ()

3.6.3 Justificación de la encuesta

Obtenido el número de encuestas necesarias para realizar se debe proceder a la elaboración de la encuesta por lo cual se define el objetivo principal de cada pregunta.

El cuestionario debe recopilar la información necesaria para obtener los datos para identificar, calcular y proyectar la demanda urbana existente de la ciudad de Quito que busca adquirir un crédito para vivienda popular.

El formulario está segmentado en cinco partes las cuales serán: Información General, Tenencia de Vivienda, Situación Crediticia, Conocimiento y Situación Financiera.

El Segmento Información General tiene como objetivo identificar a la población en género, edad y estado civil, con la finalidad de descubrir el segmento del mercado en donde se concentra más la demanda.

El segmento Tenencia de Vivienda tiene como objetivo identificar si nuestro encuestado es el jefe de familia, si posee vivienda propia y de así serlo como fue adquirida la misma, este segmento tiene la finalidad de cuantificar el número de personas que poseen viviendas propias y saber de qué forma fueron adquiridas.

El Segmento Situación Crediticia busca identificar los montos solicitados para créditos de su vivienda; además investiga el valor mensual que pagaba el individuo mensualmente por dicho préstamo.

En los casos que los encuestados arrienden en este segmento, podremos identificar los rangos en los que ellos se encuentran pagando de canon de arriendo.

En el segmento de Conocimiento exponemos las preguntas de interés especial de nuestra encuesta, estas indican si el encuestado tiene o no la necesidad de adquirir un préstamo para adquisición de vivienda y que es parte de una demanda insatisfecha debido algunos inconvenientes en la adquisición del mismo.

El último segmento de la encuesta es el de la Situación Financiera o Económica del encuestado. El principal objetivo es saber la actual relación que el encuestado tiene sobre sus ingresos contra sus gastos. Con estas preguntas podremos descubrir cuál sería el nivel que los encuestados podrían soportar para realizar pagos mensuales para la cancelación mensual del crédito de vivienda popular que adquiera sin afectar su economía familiar.

Todos los segmentos deben ser presentados de una manera coherente y de manera ordenada para brindar al encuestado una manera fácil y clara para que sea resuelto el cuestionario sin ocasionar confusión alguna.

Por lo mismo el cuestionario se desarrolla en dos hojas con el siguiente orden:

1. Información General
2. Tenencia de Vivienda
3. Situación Crediticia
4. Conocimiento
5. Situación Financiera

3.6.4 Presentación y análisis de resultados de la encuesta: tabulación, gráficos y análisis.

RESULTADOS DE LOS CUESTIONARIOS

INFORMACIÓN GENERAL:

Género

TABLA #24GENERO	#	%
FEMENINO	88	46%
MASCULINO	105	54%
TOTAL	193	100%

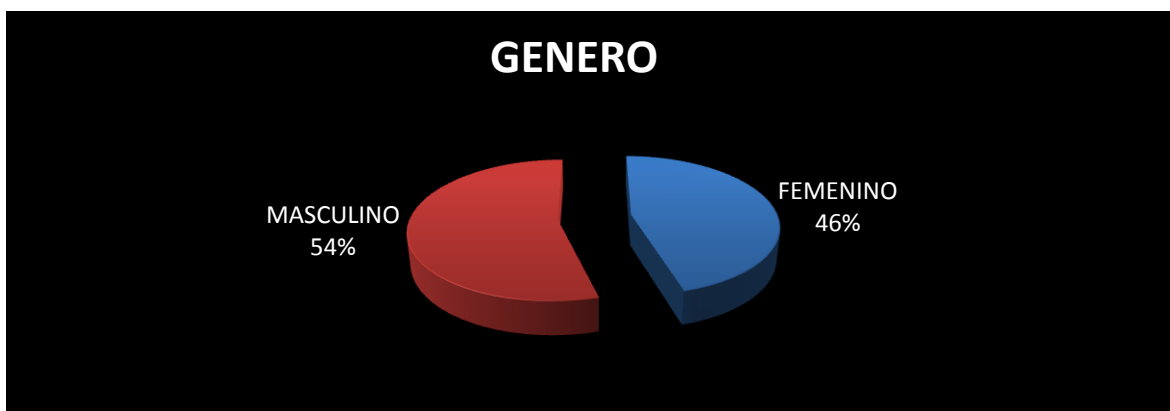
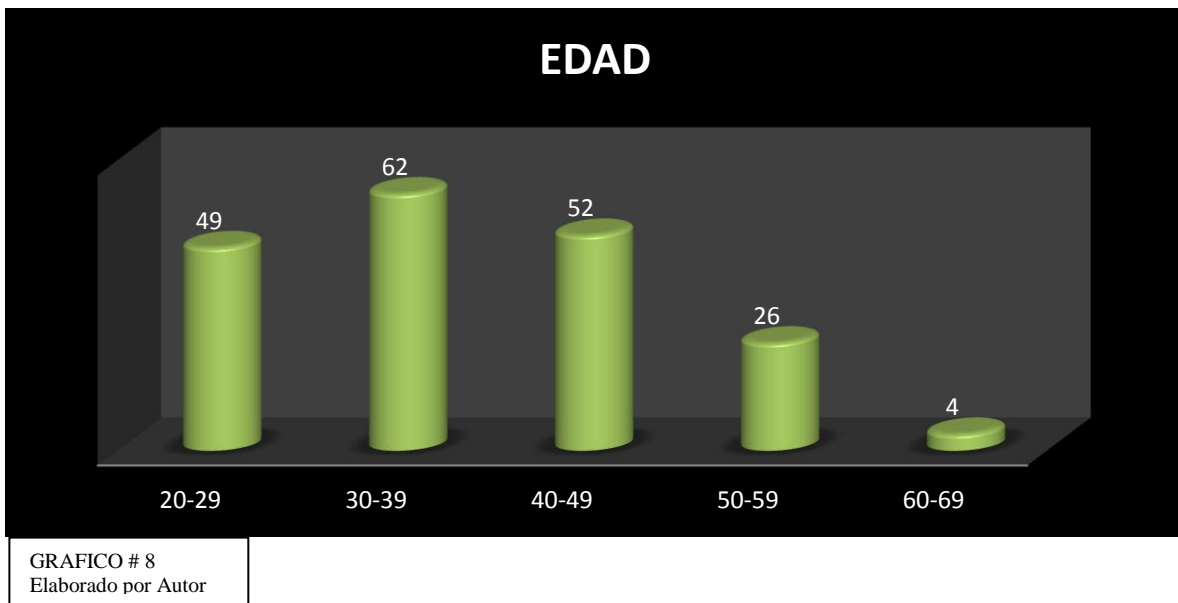


GRÁFICO # 7
Elaborado por Autor

- En base al gráfico #7 del cuestionario se obtuvo que de la población encuestada el 54% fue masculino y el 46% fue femenino, con lo que podríamos asimilar que el mayor porcentaje de la población en las zonas visitadas es de género masculino.

Edad

TABLA #25EDAD	Q	%
20-29	49	25%
30-39	62	32%
40-49	52	27%
50-59	26	13%
60-69	4	2%
TOTAL	193	100%



- Del grafico #8 se puede concluir que de la población encuestada, se obtuvo la siguiente distribución en base a las edades, la mayor concentración de los encuestados se encuentran en un rango de 30 a 39 años con un 32%, seguida por personas con edades entre 40 a 49 años con un 27%, y en tercer lugar las edades entre 20 a 29 años con 25% abarcando entre estas tres distribuciones más del 80% de los encuestados.

Estado Civil

TABLA #26 ESTADO CIVIL	#	%
SOLTERO	26	13%
DIVORCIADO	37	19%
CASADO	86	45%
VIUDO	22	11%
UNION LIBRE	22	11%
TOTAL	193	100%

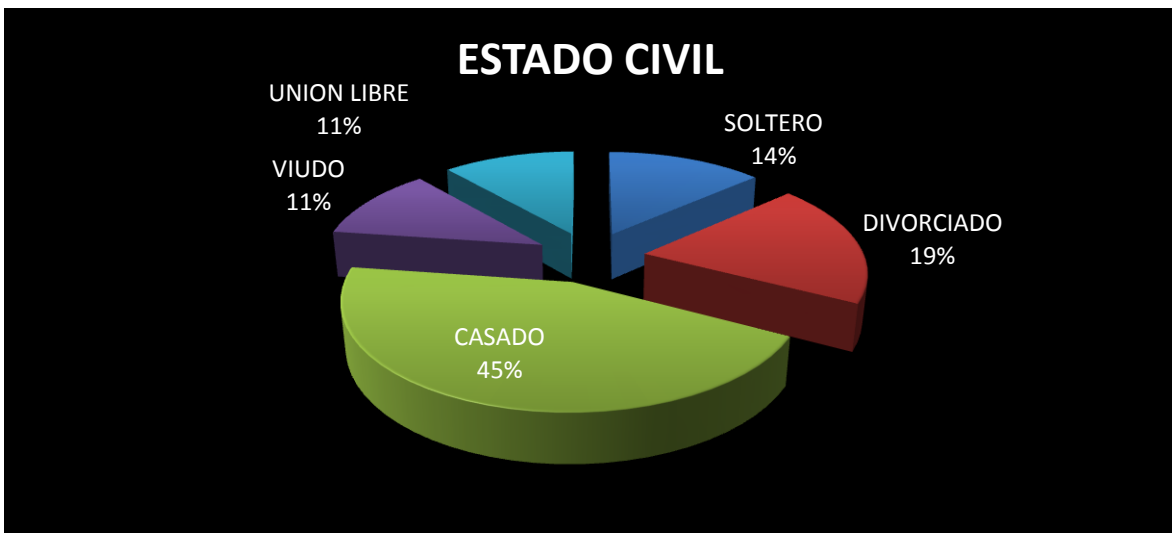


GRAFICO #9
Elaborado por Autor

- En el gráfico #9 se identifica que la mayoría de la población tiene como estado civil casado, con un 45% cabe recalcar que muchas de las personas encuestadas a pesar de vivir en unión libre nos indicaban que se encontraban casados debido al discrimin social y pensamiento cultural que todavía manejamos en nuestro país. Considerando este acontecimiento, se puede indicar que el porcentaje del 11% obtenido para personas que viven en unión libre debería ser mayor

TENENCIA DE VIVIENDA

Pregunta #1 ¿Es usted jefe de familia en su hogar?

TABLA #27
PREGUNTA 1

SI	117	61%
NO	69	36%
NO SABE	5	2%
NO CONTESTA	2	1%
TOTAL	193	100%

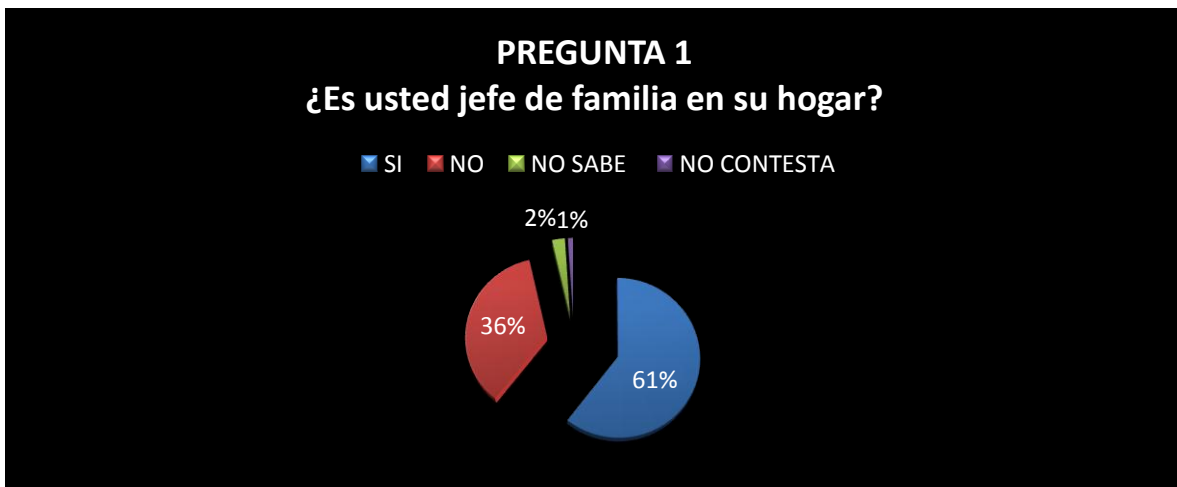


GRAFICO #10
Elaborado por Autor

- Recopilando los resultados de la pregunta uno en las 193 encuestas y analizando el gráfico #10, se identifica que el 61% de los encuestados efectivamente son jefes de familia, lo que nos facilita a la recopilación de información más precisa sobre el propósito de la investigación sobre créditos de vivienda popular.

El 36% de encuestados no son jefes de familia pero también son fuente de información importante respecto si tienen o no vivienda propia.

El 4% se encuentra en No sabe y No contesta, lo cual no es irrelevante al momento de realizar el análisis sobre la demanda existente.

Pregunta #2 ¿Su vivienda es?

TABLA #28
PREGUNTA 2

PROPIA	48	25%
PRESTADA	17	9%
VIVE CON PROPIETARIO PERO NO ARRIENDA	15	8%
ARRENDADA	111	57%
OTROS	2	1%
TOTAL	193	100%



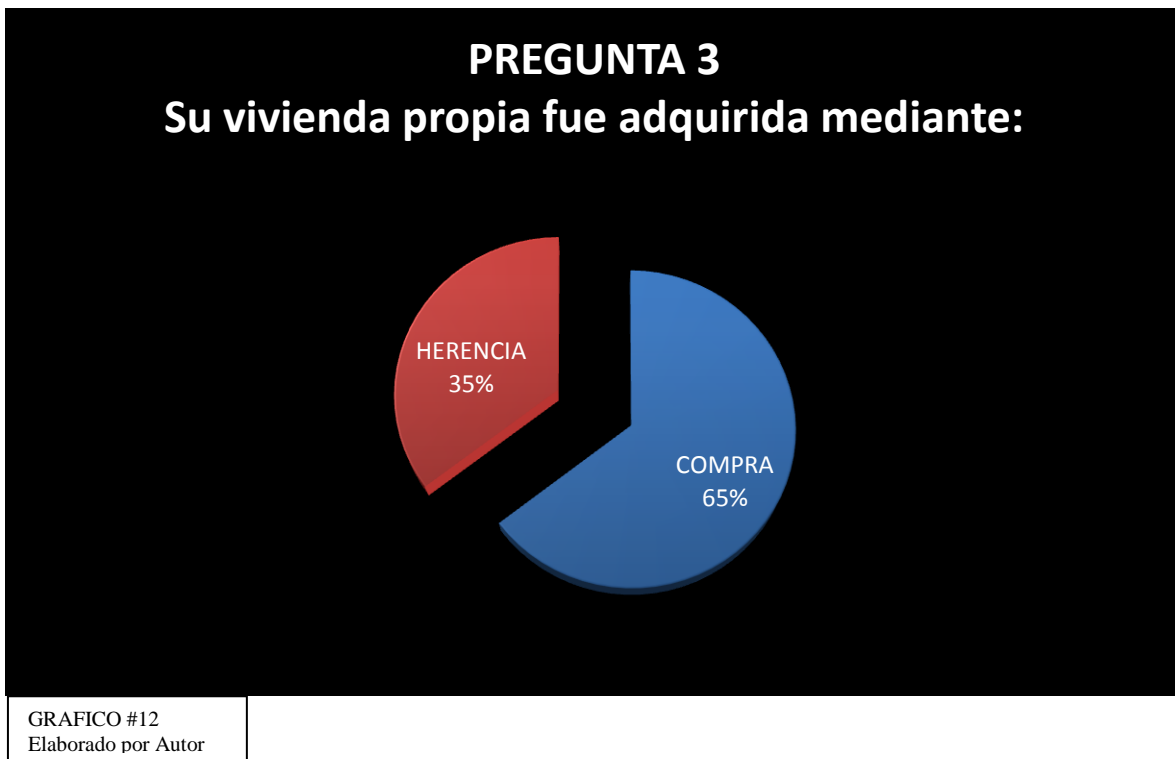
- En el gráfico #11 se obtuvo que de la población encuestada el 57% no posee vivienda propia y debe arrendar al igual que el 9% vive en una vivienda que es prestada, entendiéndose que esta es la principal demanda para adquirir una vivienda popular.

Tan solo el 25% posee una vivienda propia, como el 8% que vive con el propietario lo que quiere decir que el 33% de los encuestados no necesitarían un préstamo para adquisición de vivienda popular, pero sirve investigar cómo adquirieron su vivienda propia, también pueden ser demanda de crédito para mejora de vivienda popular y el 1% respondieron en otros lo que no será relevante en la investigación.

Pregunta #3 ¿Su vivienda propia fue adquirida mediante?

TABLA #29
PREGUNTA 3

COMPRA	53	65%
HERENCIA	29	35%
TOTAL	82	100%



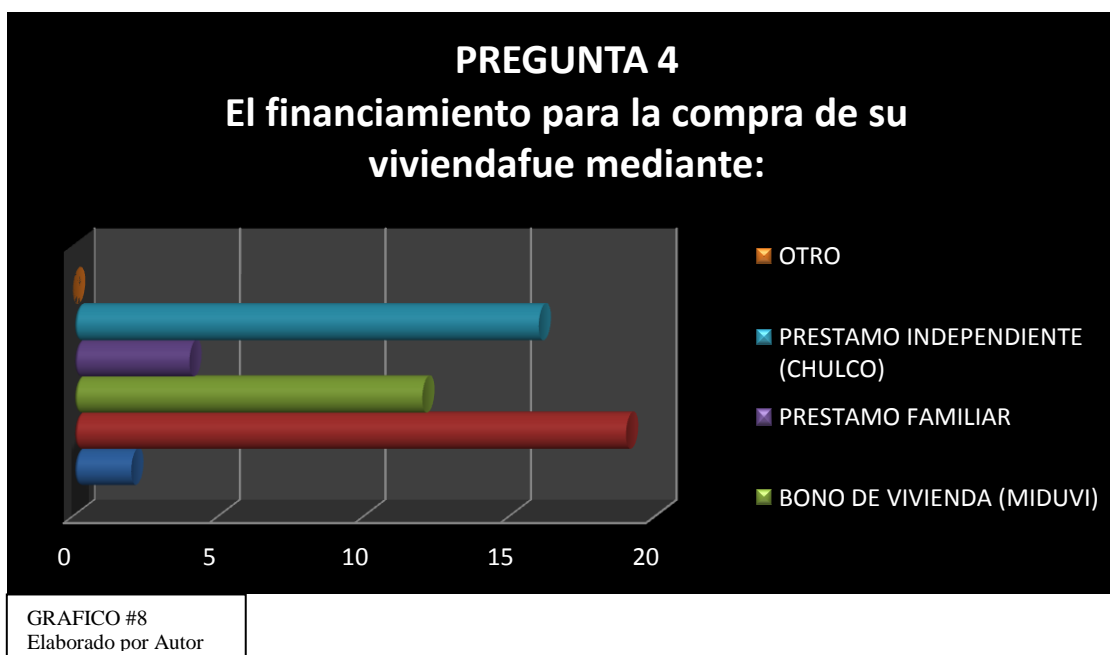
- En el gráfico #12 se segregó a las personas que arriendan directamente a la pregunta número 7 para poder identificar en esta pregunta a las personas que poseen vivienda propia, de estas personas se identificó que del 43% equivalente a 82 personas que en la pregunta anterior respondieron tener vivienda, el 65% nos indicó que compraron su vivienda y el 35% indicaron que recibieron su vivienda por herencia o que la persona con la que viven la recibió como herencia.

Las personas que respondieron que obtuvieron su vivienda como herencia no han aplicado a un crédito de vivienda por lo que los direccionamos a la pregunta número 11.

Pregunta #4 ¿El financiamiento para la compra de su vivienda mediante?

TABLA #30
PREGUNTA 4

FONDOS PROPIOS (AHORRO)	2	4%
PRESTAMOS DE ENTIDADES FINANCIERAS	19	36%
BONO DE VIVIENDA (MIDUVI)	12	23%
PRESTAMO FAMILIAR	4	8%
PRESTAMO INDEPENDIENTE (CHULCO)	16	30%
OTRO	0	0%
TOTAL	53	100%



- Del gráfico #13 identificamos que de las personas que habían comprado su vivienda, el 36% financiaron mediante préstamos de entidades financieras por lo que se entiende cumplen los requerimientos de la banca, el 30% indicó que había financiado mediante chulco por lo que este porcentaje es un gran indicador de que existe demanda insatisfecha y una oferta insuficiente en préstamos de vivienda popular. El bono de vivienda del MIDUVI obtuvo un 23% lo que nos indica que el bono si aporta en la generación de vivienda popular pero no a la escala necesaria debido a que deben cumplirse estrictos y numerosos requisitos para obtenerlo.

SITUACION CREDITICIA

Pregunta #5 De los siguientes rangos indique el monto solicitado para adquirir su vivienda

**TABLA #31
PREGUNTA 5**

MENOS DE 10,000 USD	20	59%
DE 10,001 A 20,000 USD	6	18%
DE 20,001 A 30,000 USD	6	18%
MAS DE 30,001 USD	2	6%
TOTAL	34	100%



GRAFICO #14
Elaborado por Autor

- De las persona que compraron su vivienda con financiamiento diferente a un préstamo de una entidad financiera, el monto más utilizado de préstamo para vivienda con un 59% fue el menor de \$10.000 USD, montos superiores a \$10.000 USD fueron utilizados en un 36%, es

relativamente bajo ya que al ser préstamos para vivienda popular no pueden estos ser montos muy elevados y tan solo el 6% adquirió monto superiores a \$30.000 USD

Pregunta #6 ¿La cuota mensual que usted cancela o canceló por el préstamo que hizo para adquirir su vivienda, en cuál de los siguientes rangos está?

**TABLA #32
PREGUNTA 6**

MENOS DE 100,00 USD	9	26%
DE 100,00 A 200,00 USD	11	32%
DE 201,00 A 300,00 USD	11	32%
DE 301,00 USD EN ADELANTE	3	9%
TOTAL	34	100%



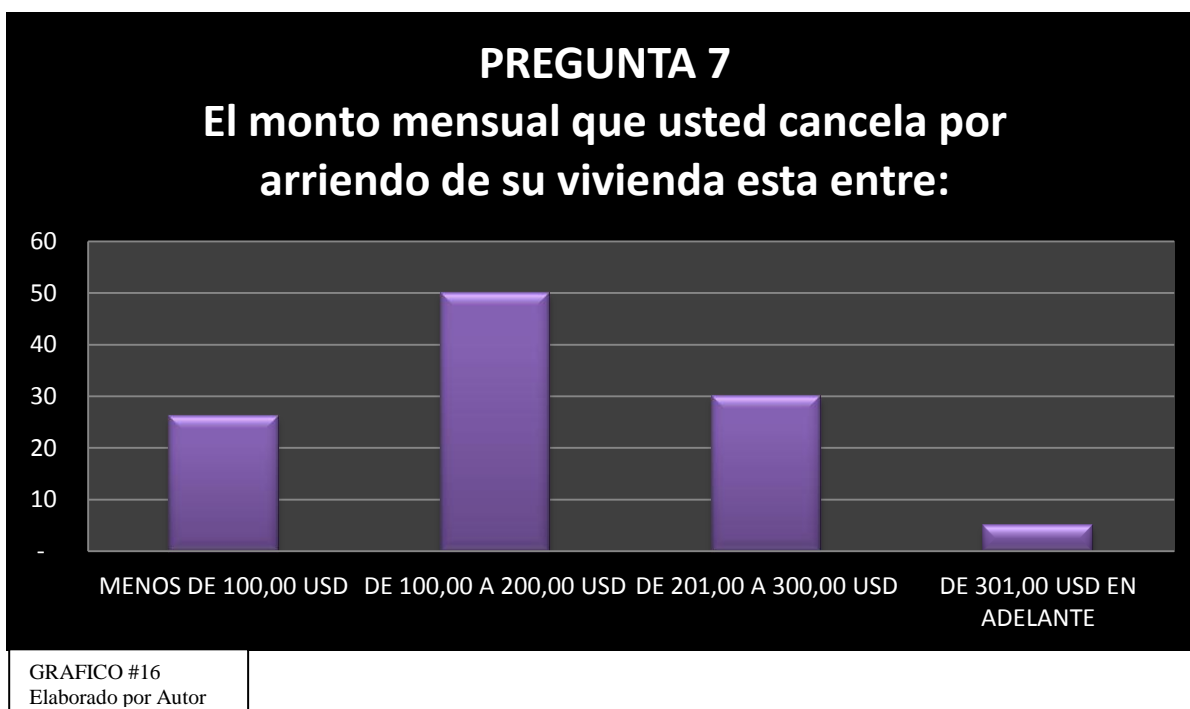
- En el gráfico #15 identificamos que el pago mensual de los encuestados que no financiaban o financiaron la compra de su vivienda con un crédito de una entidad financiera, su mayor porcentaje se encuentra concentrado en dos segmentos con un 32% cada uno, con personas que pagan mensualmente de \$100 a \$200 USD y de \$201 a \$300

USD, el 27% pagaba menos de \$100 USD pero se refería a que no lograban pagar el capital de su deuda solo los interés generados o parte de ellos, y tan solo un 9% soportaba pagar el capital de su deuda mensualmente más de \$300 USD mensualmente.

Pregunta #7 El monto mensual que usted cancela por arriendo de su vivienda está entre

**TABLA #33
PREGUNTA 7**

MENOS DE 100,00 USD	26	23%
DE 100,00 A 200,00 USD	50	45%
DE 201,00 A 300,00 USD	30	27%
DE 301,00 USD EN ADELANTE	5	5%
TOTAL	111	100%



- En el gráfico #16 se identifica claramente que el canon de arriendo promedio que pagan los encuestados que arriendan, en un 45%, se encuentra entre \$100,00 a \$200,00 USD.

El segundo porcentaje más alto se sitúa con un 27% entre los valores de \$201,00 a \$300,00, el tercer porcentaje alto está con un 23% situado en los valores menos a \$100,00.

Con los resultados de la tabla #33 claramente podríamos indicar que la mayoría de los encuestado que arriendan pagan hasta \$300,00 mensuales por canon de arrendamiento y tan solo el 5% tiene la capacidad de pagar más de este valor.

Pregunta #8 ¿Mantiene usted un monto ahorrado con la finalidad de adquirir una vivienda en un futuro?

**TABLA #34
PREGUNTA 8**

SI	47	42%
NO	63	57%
NO SABE	0	0%
NO CONTESTA	1	1%
TOTAL	111	100%

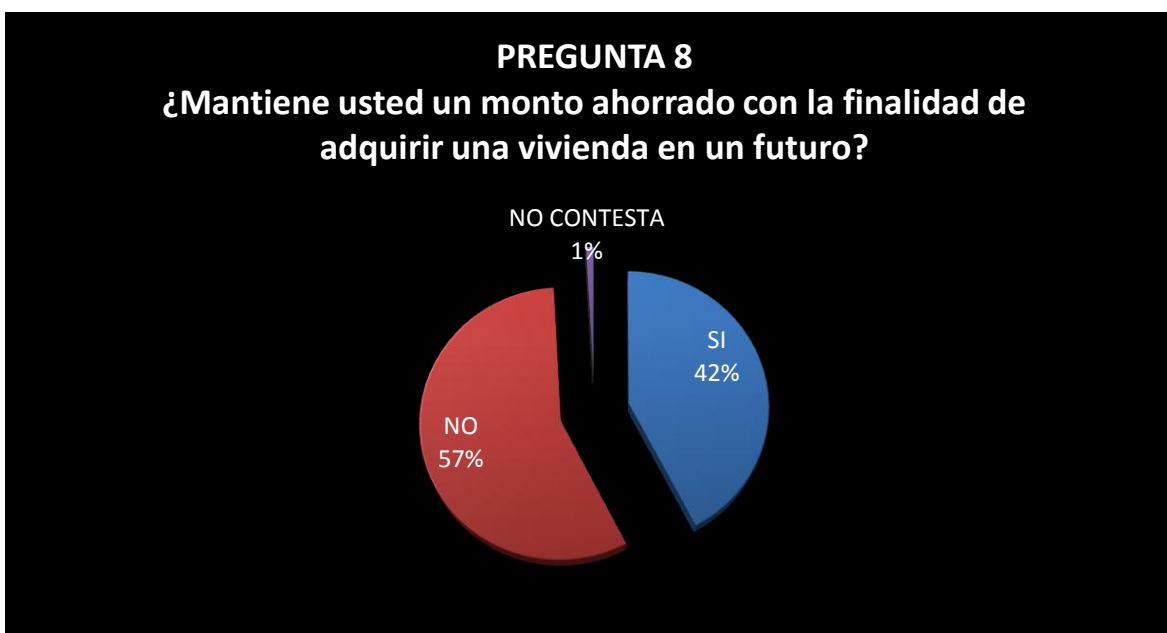


GRAFICO #17
Elaborado por Autor

- En base al gráfico #17 se identifica que de las persona que arriendan el 57% posee un ahorro con la aspiración de algún día lograr adquirir su vivienda propia sea mediante el MIDUVI o alguna forma de financiamiento.

El 42% no mantiene un ahorro debido al nivel de ingreso que tienen frente al nivel de gasto que tienen.

El 1% no contesta por lo que no sería relevante al momento de nuestro análisis

Pregunta #9 ¿Ha aplicado usted para un crédito para adquirir vivienda y no fue aprobado?

**TABLA #35
PREGUNTA 9**

SI	55	50%
NO	56	50%
NO SABE	0	0%
NO CONTESTA	0	0%
TOTAL	111	100%

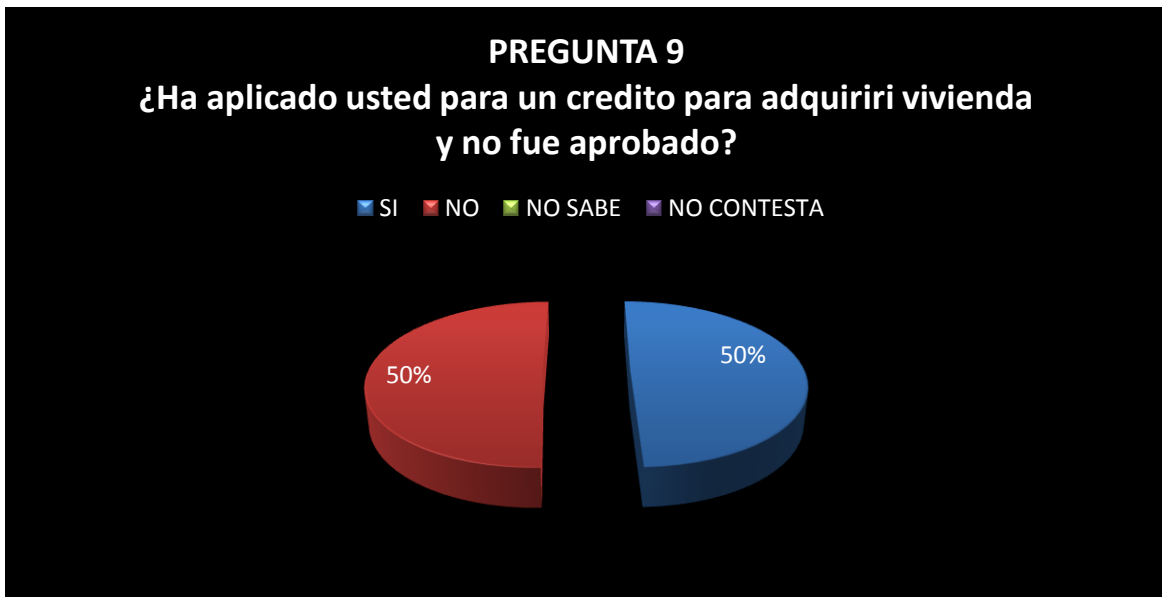


GRAFICO #18
Elaborado por Autor

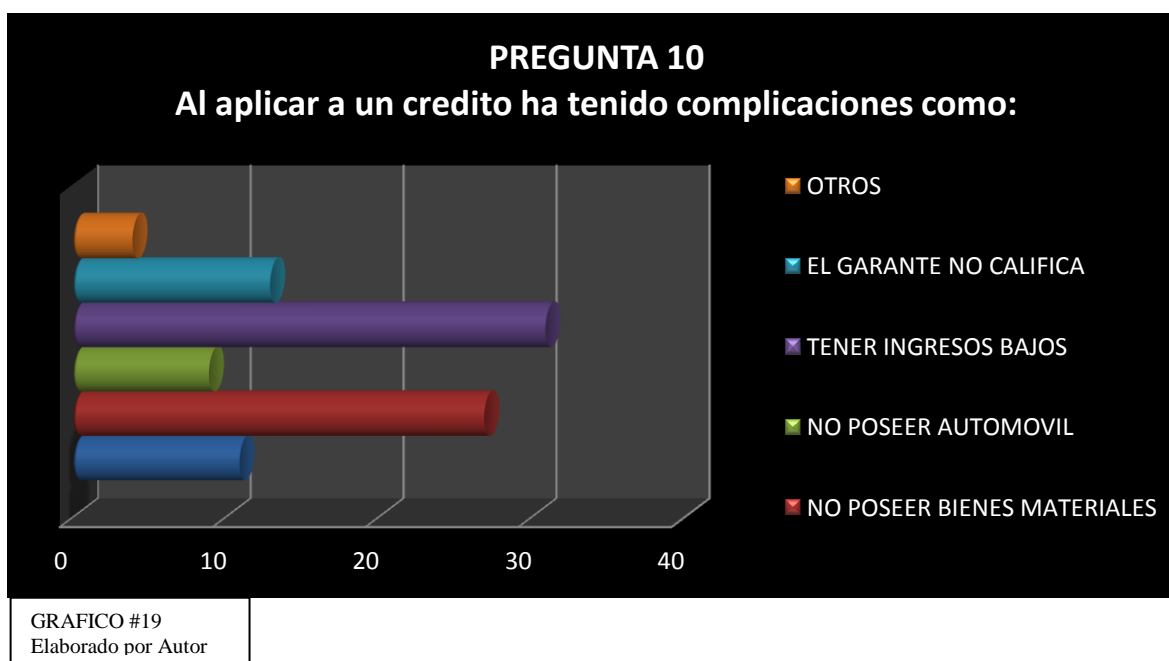
- En el gráfico #18 se observa que de las personas que arriendan en un 50% si han aplicado para un préstamo de vivienda el cual no fue aprobado, mientras que el otro 50% no ha aplicado para un préstamo de vivienda debido a que no van a cumplir los requisitos necesarios.

Es importante saber por cuales motivos no fueron aprobados los préstamos del 50% anteriormente mencionado, por lo cual en esta pregunta se hizo un filtro para la siguiente pregunta en la cual nos indicaran los motivos de dicha negativa.

Pregunta #10 Al aplicar a un crédito ha tenido complicaciones como:

**TABLA #36
PREGUNTA 10**

ESTAR REGISTRADO EN EL BURO DE CREDITO	11	12%
NO POSEER BIENES MATERIALES	27	28%
NO POSEER AUTOMOVIL	9	9%
TENER INGRESOS BAJOS	31	33%
EL GARANTE NO CALIFICA	13	14%
OTROS	4	4%
Total	95	100%



-En el gráfico #19 claramente expone que de los encuestados que solicitaron un crédito de vivienda y no fueron aprobados, el principal motivo en un 33% fue por tener ingresos bajos, también con un 28% por no poseer bienes materiales a nombre de los encuestados fue motivo de la negación del crédito, en tercer lugar con un porcentaje de

14% el motivo por el cual le negaron el crédito fue porque su garante no calificaba óptimo para el crédito y el 12% no le aprobaron su crédito de vivienda por estar registrado en el buró de crédito. El 4% respondió en otros lo cual no es relevante.

CONOCIMIENTO

Pregunta #11 ¿Si existiera un crédito para adquisición o mejora de vivienda sin complicaciones en cuanto a requisitos, que se ajuste a sus ingresos, lo adquiriría?

**TABLA #37
PREGUNTA 11**

SI	138	72%
NO	43	22%
NO SABE	12	6%
NO CONTESTA	0	0%
TOTAL	193	100%

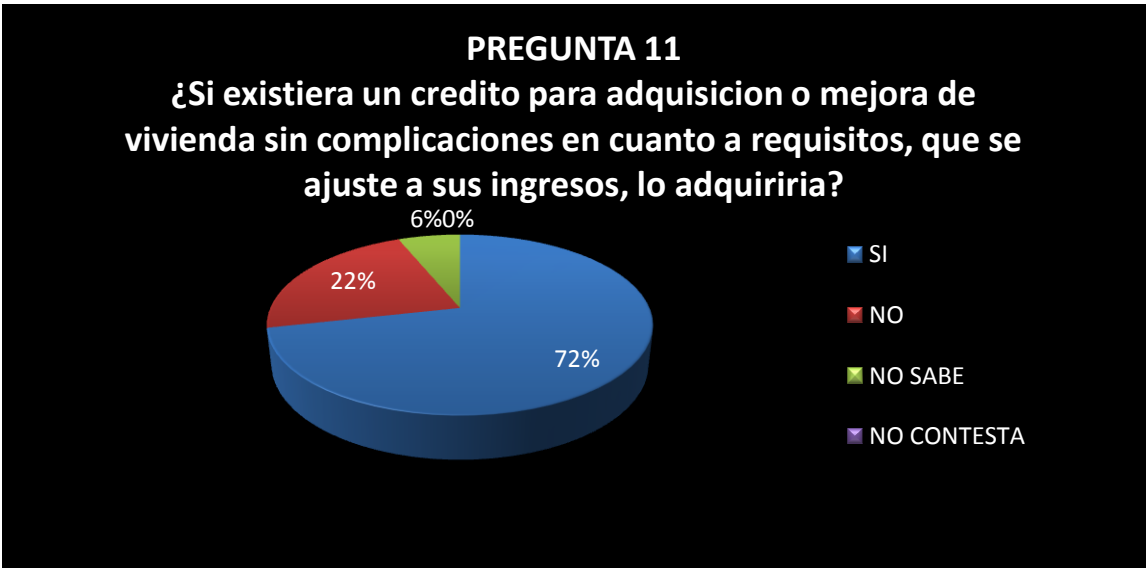


GRAFICO #20
Elaborado por Autor

- Aquí se representa la pregunta fundamental de la encuesta la cual busca averiguar la demanda efectiva existente de los encuestados para adquisición de un crédito de vivienda popular. El 72% de los encuestados están interesados en adquirir el crédito que cumpla con las condiciones mencionadas para adquisición de vivienda, el 22% no se encuentra

interesado o considera no se encuentra en condiciones para aceptar una deuda y el 6% se encuentra inseguro si desea o no un crédito de esta índole.

Pregunta #12 Identifique las razones por las cuales usted no desearía aplicar a un crédito de este tipo

**TABLA #38
PREGUNTA 12**

DEMASIADOS REQUISITOS	17	31%
BAJA CAPACIDAD DE PAGO	14	25%
DESCONFIANZA EN EL SISTEMA FINANCIERO	19	35%
OTROS	5	9%
TOTAS	55	100%

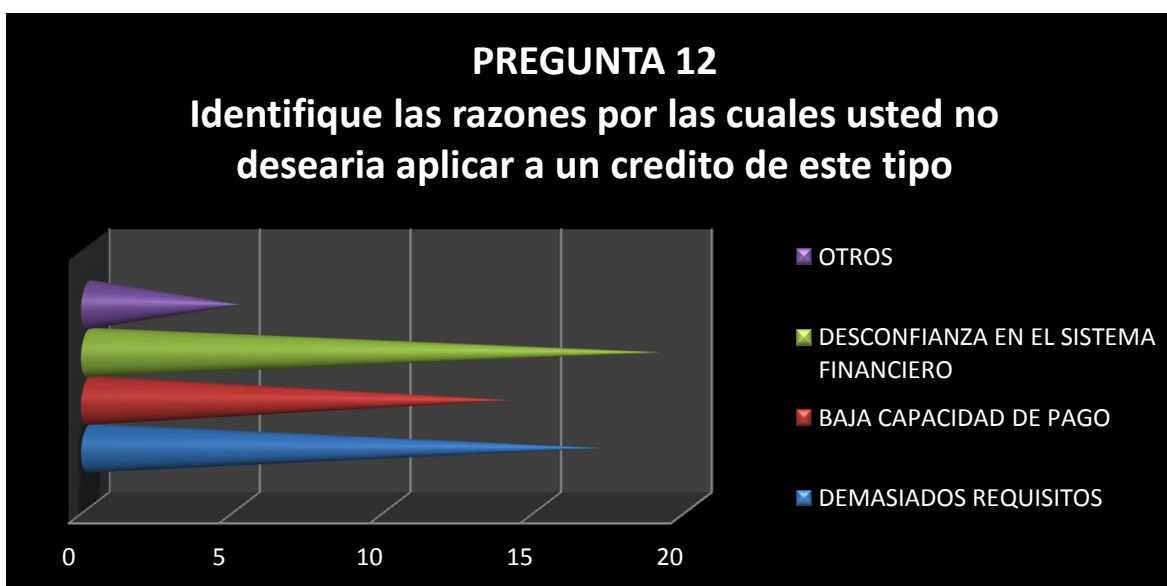


GRAFICO #21
Elaborado por Autor

- Según el gráfico #16 de las personas encuestadas que no desean aplicar a un crédito de vivienda popular, la principal razón con un 35% es la desconfianza existente por el Sistema Financiero Ecuatoriano debido al historial del mismo, el segundo motivo con un 31% es el que para un préstamo de esta índole se requiere de muchos requisitos y mucho tiempo, en tercer lugar con un porcentaje del 25% el tener una capacidad de pago baja es un gran limitante para los encuestados para querer aplicar a un préstamo ya que no podrían pagar la cuota mensual por el préstamo.

El 9% escogió otros como motivo para no aplicar a un crédito por lo cual no es tan representativo para nuestro análisis.

Pregunta #13 ¿Conoce usted sobre ofertas actuales para acceder a un crédito de vivienda popular que ofrezca el gobierno o el Sistema Financiero?

**TABLA #39
PREGUNTA 13**

SI	55	28%
NO	88	46%
NO SABE	49	25%
NO CONTESTA	1	1%
TOTAL	193	100%

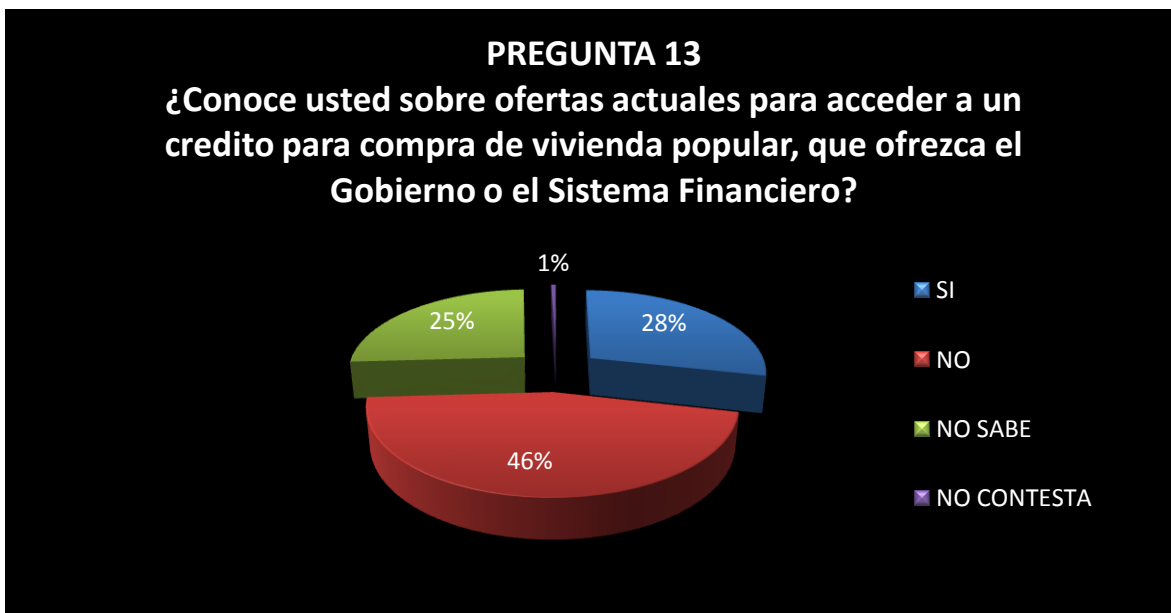


GRAFICO #22
Elaborado por Autor

- En base al gráfico #22 se concluye que la mayoría de nuestros encuestados es decir el 72% no conoce o no sabe sobre ofertas de préstamos de Gobierno para viviendas populares y tan solo el 25% de los encuestados tienen conocimiento de alguna oferta de crédito para vivienda popular.

Esto indica el gran desconocimiento en la población urbana de escasos recursos económicos sobre las opciones que el estado brinda para la adquisición de una vivienda popular y disminuir el índice de escasez de vivienda en el Ecuador.

SITUACION FINANCIERA

Pregunta #14 Sus ingresos familiares están entre

**TABLA #40
PREGUNTA 14**

MENOS DE 319,00 USD	84	44%
DE 319,00 A 500,00 USD	81	42%
MAS DE 501,00 USD	28	15%
TOTAL	193	100%

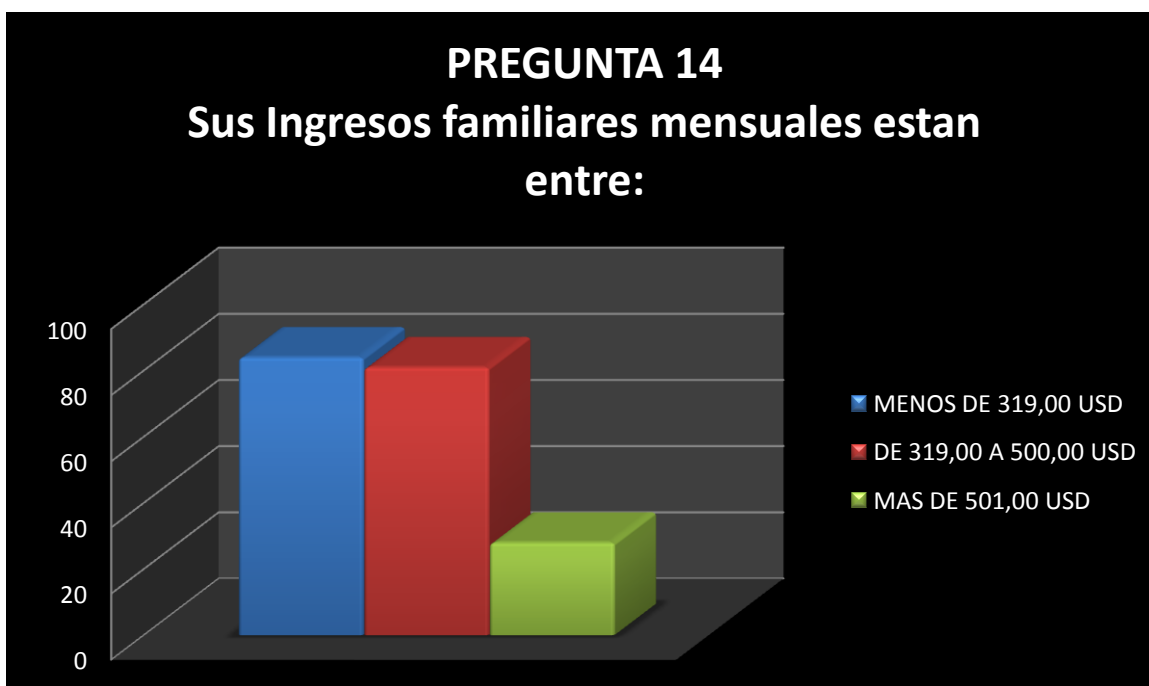


GRAFICO #23
Elaborado por Autor

- En el gráfico #23 se obtiene que de los resultados de los encuestados el 44% mantiene un nivel de ingresos de menos del sueldo básico vital (\$319,00 USD), el 42%

percibe un ingreso familiar hasta \$500,00 USD mensuales y tan solo el 15% percibe un ingreso familiar mayor a \$500,00 USD mensualmente.

Pregunta #15 Sus egresos familiares mensuales están entre

**TABLA# 41
PREGUNTA 15**

MENOS DE 100,00 USD	10	5%
DE 100,00 A 200,00 USD	48	25%
DE 201,00 A 300,00 USD	86	45%
DE 301,00 A 400,00 USD	27	14%
DE 401,00 A 500,00 USD	13	7%
DE 501,00 USD EN ADELANTE	9	5%
TOTAL	193	100%

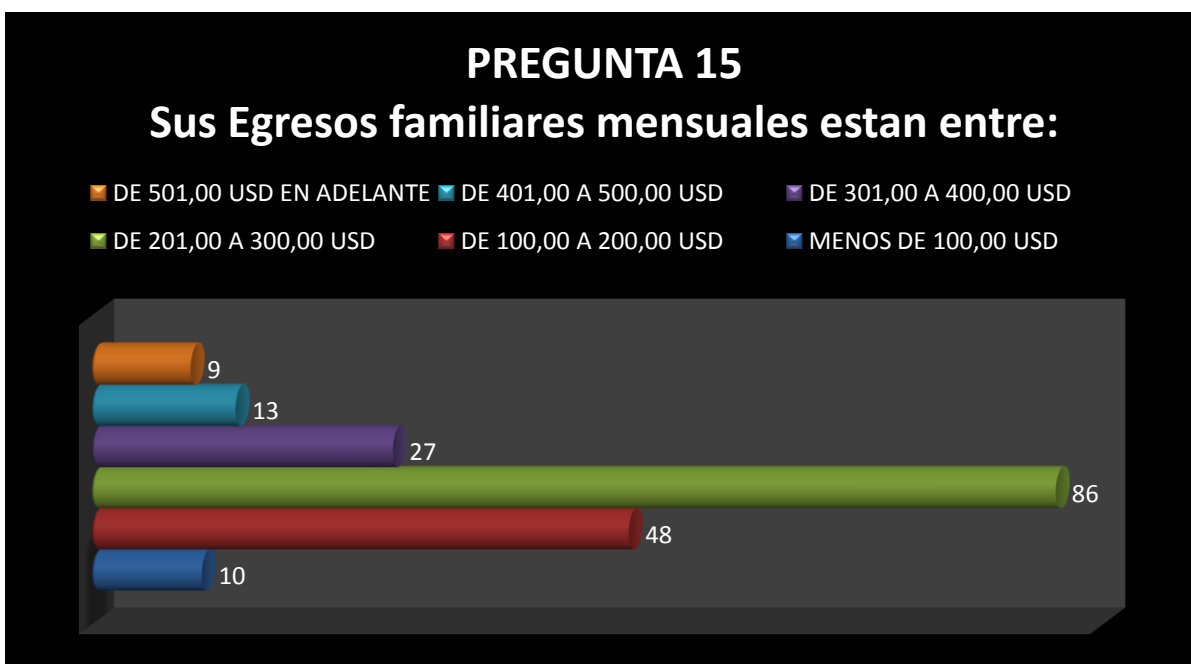


GRAFICO #24
Elaborado por Autor

- En el gráfico #24 se obtiene que de los resultados de los encuestados el 45% mantiene un nivel de egresos familiares de \$201,00 a \$300,00 es decir casi un sueldo básico vital mensualmente, un 25% mantienen un nivel de gastos de \$100,00 a \$200,00 USD, un

26 % mantiene egresos familiares superiores a los \$300,00 incluso superior a los \$500,00 USD y tan solo el 5% mantiene un gasto familiar mensual menor a los \$100,00 USD.

3.6.5 Conclusión General de los resultados obtenidos

Según las respuestas de nuestra muestra, el Ecuador actualmente tiene un déficit grande de planes de vivienda popular, por lo cual no se está cumpliendo con el derecho a una vivienda digna.

A pesar del esfuerzo de los Ministerios y entes Financiero (MIDUVI, BIESS y BEDE) del País para reducir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, no es suficiente ya que existe gran demanda por sectores de escasos recursos para adquisición de vivienda popular, sin embargo no llegan a cumplir los requisitos mínimos exigidos por los ministerios anteriormente mencionados.

La mayoría de los encuetados dieron respuesta favorable en la participación de un plan de vivienda popular en el cual pueda cumplir los requisitos mínimos y se alineen a su economía.

Existe un desconocimiento de la población sobre los planes de vivienda popular vigentes que mantiene el Estado para la reducción del déficit de vivienda cualitativo y cuantitativo.

CAPÍTULO IV DISCUSIÓN

4.1 CONCLUSIONES

- En base a la hipótesis planteada y una vez culminando este trabajo de investigación se demuestra que efectivamente la hipótesis es verdadera ya que el “El entorno crediticio para vivienda popular es insuficiente en la ciudad de Quito”.
- Se evidencia en el estudio que en general los indicadores socio económicos del país han mejorado desde del 2007 a la actualidad, como es el caso de la tasa de desempleo y el incremento anual que se ha realizado en salario básico, lo cual permite a las personas cuyos ingresos que ahora son fijos, estén en posibilidad de acceder a un crédito para adquisición de vivienda de tipo popular.
- En base a los objetivos estudiados del Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 se concluye que el estado tiene como objetivo principal erradicar el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda. el cual ha mejorado en gran proporción pero no ha solucionado en su totalidad este déficit, tal como se expone en el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017.
- En relación al Marco Jurídico que norma al Entorno crediticio se concluye que la ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos, es una de las principales leyes que afectan a los planes de vivienda popular, debido a que esta ley impide a las entidades de créditos de segundo piso participar en la colocación de créditos de vivienda, con el cual las COACs no pueden solicitar préstamos de segundo piso para créditos de vivienda y como estas instituciones reciben depósitos a corto plazo no pueden colocarlas a largo plazo como se requiere para créditos de vivienda.

- En el análisis del entorno crediticio según las cantidades de operaciones aprobadas para préstamos de vivienda, así como la participación en el presupuesto general del Estado para la realización de proyectos de vivienda social ha ido mejorando continuamente, sin embargo no ha podido cubrir la totalidad de las necesidades de vivienda popular en nuestro país.
- De acuerdo a los resultados obtenidos en la encuesta que se aplicó en el estudio de este trabajo investigativo se concluyó que el Ecuador actualmente tiene un déficit grande de planes de vivienda popular, por lo cual no se está cumpliendo con el derecho a una vivienda digna.

4.2 RECOMENDACIONES

- Se recomienda tener en cuenta las conclusiones de este estudio investigativo para futuros proyectos de mejoramiento de creación de proyectos de vivienda popular. Ya que se ha obtenido valiosa información en lo referente al sector popular en el norte de la ciudad de Quito
- El estado debe incentivar a la población de menores recursos económicos, facilitando el acceso a créditos para adquisición de vivienda de tipo popular eliminando o cambiando requisitos y leyes para que de esta forma, todos los ecuatorianos tengan una vivienda digna, tal como lo manda la constitución.

Material de referencia

Armas, C. V. (19, septiembre 2012). Opinión: Vivienda digna. *LA HORA* .

ASAMBLEA CONSTITUYENTE 2008. (2008). *CONSTITUCION DEL ECUADOR*. MONTECRISTI: ASMBLEA NACIONAL.

ASAMBLEA NACIONAL . (2008). *Constitución de bolsillo*. Retrieved septiembre 20, 2013, from http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf

ASAMBLEA NACIONAL / FERNANDO CORDERO. (2012, 05 09). *OFICIO ASAMBLEA GENERAL*. Retrieved from http://storage.silec.com.ec/Biblioteca_Silec/Noticias/2012-29-05-Ley%20para%20la%20Regulaci%C3%B3n%20de%20los%20Cr%C3%A9ditos%20para%20la%20Vivienda.pdf

Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución República Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial.

Asamblea Nacional del Ecuador. (2012, marzo 29). *Reformatoria a la Ley de Inquilinato*. Retrieved from <http://www.slideshare.net/mauroandino/ley-reformatoria-a-la-ley-de-inquilinato>

ASAMBLEA NACIONAL ECUADOR. (2012). *LEY ORGANICA PARA LA REGULACION DE LOS CREDITOS PARA VIVIENDA Y VEHICULOS*. Quito.

Asamblea Nacional. (2009). *Registro Oficial Número 587 (Creación BIESS)*. Quito: Registro Oficial.

Ballen, A. S. (1992). *Decreto Ejecutivo Número 2 (Creación MIDUVI)*. Quito: Registro Oficial Ecuador.

BANCO CENTRAL. (2013, diciembre 17). *BCE*. Retrieved 09 2013, 22, from <http://www.bce.gob.fin.ec>

BANCO MUNDIAL, UNIDAD SECTORIAL DE REDUCCIÓN DE LA POBREZA Y GESTIÓN ECONÓMICA. (2005, mayo). *ECUADOR: EVALUACIÓN DE LA POBREZA*. Retrieved from http://siteresources.worldbank.org/INTECUADORINSPANISH/Resources/ECUADOR_Evaluacion_de_la_Pobreza.pdf

BCE. (n.d.). *BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, Tasas interes*. Retrieved noviembre 19, 2013, from http://www.bce.fin.ec/home1/economia/tasas/BolTasas22ago_28ago13.xls

BCE. (2007-2012). *TASAS DE INTERES (Historico)*. Retrieved noviembre 19, 2013, from <http://www.bce.fin.ec/frame.php?CNT=ARB0000061>

BIESS. (2009, MAYO 11). *LEY DEL BIESS / REGISTRO OFICIAL 587*. Retrieved from <http://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia>

Cohre, Instituto Tercer mundo. (2013). *Centre on housing rights & evictions*. Retrieved septiembre 18, 2013, from <http://www.choike.org/nuevo/informes/1119.html>

COMUNIDAD ANDINA SECRETARIA GENERAL. (2004, octubre). *Propuesta de Estrategía e Instrumentos para mejorar la seguridad alimentaria en el Ecuador*. Retrieved from http://www.comunidadandina.org/rural/doc_seguridad/estraecu.pdf

CREATIVE COMMONS. (2013). *DEFINICION-DE.ES*. Retrieved from <http://www.definicion-de.es/banca-publica/>

CRECE NEGOCIOS.COM. (2013). *crecenegocios.com*. Retrieved marzo 17, 2013, from <http://www.crecenegocios.com/los-estados-financieros/>

definicion.org. (2013). *definicion.org*. Retrieved marzo 17, 2013, from <http://www.definicion.org/tasa-de-interes>

doctrinas y conceptos financieros 2004. (2004, febrero 5). *doctrinas y conceptos financieros*. Retrieved from <http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/doctrinas2004/viviendaintercredvivi126.htm>

e-economics. (2012). *e-economics Contabilidad en Linea*. Retrieved marzo 17, 2013, from <http://www.e-economic.es/programa/glosario/definicion-credito>

ELCOMERCIO. (2012, Agosto 24). *El Biess apuesta por la casa popular*. Retrieved from http://www.elcomercio.com.ec/construir/Biess-apuesta-casa-popular_0_761323902.html

ENCARGADO, D. L. (2013, ENERO). *DECRETO 1419*. Retrieved from <http://lotaip.miduvi.gob.ec/index.php/ley-de-transparencia-lotaip/file/22454>

ESPINOZA, M. (2013). *LAS INSTITUCIONES QUE CONFORMAN EL SISTEMA FINANCIERO*. Retrieved from <http://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=20&ved=0CFwQFjAJOAo&url=http%3A%2F%2Fmarcoespinoza.wikispaces.com%2Ffile%2Fview%2FLAS%2BINSTITUCIONES%2BQUE%2BCONFORMAN%2BEL%2BSISTEMA%2BFINANCIERO%2BECUATORIANO..docx&ei=L99mUrzXNMWw4AOUkYCg>

Humberto Ortíz, I. M. (1997). *Globalización de la solidaridad: Un reto para todos*. Lima: CEP.

- INEC. (2010). *DATOS CENSO 2010*. Retrieved from http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculo_nacional_final.pdf
- Leon T., M. (2008, Septiembre). *El 'buen vivir': objetivo y camino para otro modelo*. Retrieved septiembre 18, 2013, from <http://www.institut-gouvernance.org/fr/analyse/fiche-analyse-460.html>
- Luis Tobar Ribadeneira, C. d. (1997). *Lo positivo y negativo del Protocolo de Río de Janeiro*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones, 1997.
- Magdalena, L. T. (2008, Septiembre). *El 'buen vivir': objetivo y camino para otro modelo*. Retrieved septiembre 18, 2013, from <http://www.institut-gouvernance.org/fr/analyse/fiche-analyse-460.html>
- Maldonado, C. L. (2004). *Pobreza, dolarización y crisis en el Ecuador*. Quito: Editorial Abya Yala.
- Marco Naranjo, P. d. (2011, enero). *Boletín de Análisis Sectorial y de MIPYMES Sector de la Construcción*. Retrieved from <http://www.flacso.org.ec/portal/pnTemp/PageMaster/irdye9i6xg21gh4an3qif306ftk5v3.pdf>
- MIDUVI. (2009). *Decreto Ejecutivo Número 1838*. Quito: Registro Oficial.
- Ministerio Coordinador de Política Económica. (2013). ¿Quién accede al crédito en el Ecuador? *Ecuador Económico #10*, 10-12.
- MINISTERIO COORDINADOR DE POLÍTICA ECONOMICA. (2012). El Mercado del Crédito en Ecuador. *Ecuador Económico # 04*, 6-7.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda. (2012). *Acuerdo Ministerial N.- 0110*. Quito.
- Ministerio de Finanzas. (n.d.). *Ecuador ama la vida*. Retrieved noviembre 19, 2013, from Ejecucion Presupuestaria: <http://bi.finanzas.gob.ec/ibmcognos/rv/blankDrillWin.html?cv.id=cmF02E2A68B73575F35BE08FDC1CBC224frame1i76488B1144D448259C6BED293395DBBDrvCanvas>
- Ministerio de Previsión Social. (1961). *Creación del Banco Ecuatoriano de Vivienda*. Quito: Registro Oficial Ecuador.
- Monroy, D. C. (1962). *Registro Oficial número 106*. Quito: Registrro Oficial Ecuador.
- Mora, E. A. (1990). *Nueva historia del Ecuador, Volumen 1*. Michigan, USA: Corporación Editora Nacional, 1990.

Moreno, G. L. (2013). *Decreto N.- 1419 Incremento Bono de Desarrollo*. Presidencia de la República Ecuatoriana. Quito: Registro Oficial.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2010). *Secretaria de Territorio, Habidad y vivienda*. Retrieved agosto 31, 2013, from POBLACION E INDICADORES DE LA ADMINISTRACIONES ZONALES POR PARROQUIAS:
<http://sthv.quito.gob.ec/images/indicadores/parroquia/Demografia.htm>

Noticias Quito. (2010, noviembre 09). *La guía de entidades que impulsan vivienda popular*. Retrieved from
http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/la_guia_de_entidades_que_impulsan_vivienda_popular--1743

Organización de los Estados Americanos. (2008). *Asistencia Mutua en Material Penal y Extradicción*. Retrieved noviembre 18, 2013, from
http://www.oas.org/juridico/mla/sp/ecu/sp_ecu-mla-law-finance.html

Perón, M. D. (2007, junio). *Los bancos comerciales y las microfinanzas*. Retrieved from
<http://www.bcra.gov.ar/pdfs/invest/BcosComyMicrof.pdf>

Pichincha Universal. (2013, enero). *Afectados por Unión Constructora se organizan para presentar denuncia*. Retrieved from <http://www.pichinchauniversal.com.ec/micro-noticias/item/2858-afectados-por-uni%C3%B3n-constructora-se-organizan-para-presentar-denuncia.html>

Pozo, S. R. (1987). *La Vivienda Popular en el Ecuador*. Quito: Alejandra Adoum.

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA. (2013). *PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA*. Retrieved from <http://www.presidencia.gob.ec/ley-de-redistribucion-del-gasto-social-se-aprobo-en-la-asamblea-nacional/>

REVISTA OIDLES. (2007, diciembre). *Las PyMes y el acceso al crédito*. Retrieved from REVISTA OIDLES Vol 1, Vol 2:
<http://repository.unm.edu/bitstream/handle/1928/10679/La%20dolarizacion%20en%20Ecuador%20ensayo%20y%20crisis.pdf?sequence=1>

Rodriguez, L. T. (2000, octubre). *El crédito Microempresarial en el Ecuador*. Retrieved from Fundación Avanzar: <http://www.microfinanzas.org/uploads/media/1224.pdf>

SBS. (2009). *Superintendencia de Bancos y Seguros*. Retrieved noviembre 13, 2013, from http://www.sbs.gob.ec/practg/p_index?vp_art_id=&vp_tip=6&vp_buscr=/practg/pk_cons_bdd.p_rep_volmn_credt_credt

SEMPLADES. (2013). *PLAN NACIONAL BUEN VIVIR 2013-2017*. Retrieved septiembre 23, 2013, from www.buenvivir.gob.ec

SENPLADES. (2013). *PLAN NACIONAL BUEN VIVIR 2013-2017*. Retrieved septiembre 23, 2013, from www.buenvivir.gob.ec

SENPLADES. (2009-2013). *PLAN NACIONAL DEL BUEN VIVIR*. Quito.

SENPLADES. (2009-2013). *Plan Nacional para el Buen Vivir*. (Equipo Técnico) Retrieved Enero 5, 2013, from Plan Nacional para el Buen Vivir: <http://plan.senplades.gob.ec/>

SIISE. (2013, enero 01). *Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador*. Retrieved noviembre 19, 2013, from http://www.siise.gob.ec/Indicadores_Prioritarios/index.html

SUBDIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA DE LA PGE. (2011). CODIGO PENAL actualizado 2011. In S. D. PGE, *CODIGO PENAL actualizado 2011* (pp. 78-79). Quito.

Superintendencia de Bancos y Seguros. (2001). *Codificación Registro Oficial No. 250*. Quito: Registro Oficial.

Superintendencia de Bancos y Seguros. (2009, ENERO). *SBS*. Retrieved NOVIEMBRE 07, 2013, from http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=67&vp_tip=2#reportes_financieros

TODOS AYUDAN. (2010). *PLAN DE VIVIENDA SOCIAL*. Retrieved from <http://www.todosayudan.com/fundacion-somos-ecuador/>

Valdivia, E. C. (2005). EVALUACION CREDITICIA. In E. C. Valdivia, *evaluacion Crediticia* (p. 2). QUITO: MICROFINANZAS.

VEGA, R. (2010, agosto). *Estudio de la Demanda de Vivienda en la Ciudad de Quito*. Retrieved from Smart Research: http://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.camaraconstruccionquito.ec%2Findex.php%3Foption%3Dcom_docman%26task%3Ddoc_download%26gid%3D167%26Itemid%3D38%26lang%3Des&ei=t7YOUY6rCpO30QGk4YHQBA&usg=AFQ

VELASCO, C. (2010, marzo 28). *COYUNTURA ECONOMICA*. Retrieved marzo 17, 2013, from <http://coyunturaeconomica.com/prestamos/tipos-de-garantias-para-un-prestamo>

web profit. ltda. (2002, octubre). *GESTIOPOLIS*. Retrieved marzo 17, 2013, from <http://www.gestiopolis.com/canales/financiera/articulos/45/cappagindfin.htm>