



ECUADOR  
UNIVERSIDAD  
INTERNACIONAL  
**SEK**

## **UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK**

### **FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS, ADMINISTRATIVAS Y TURISMO**

Trabajo de fin de carrera titulado:

#### **“ANÁLISIS ESTADÍSTICO SOBRE EL ACCESO A CRÉDITO PARA VIVIENDA POPULAR EN EL DMQ EN EL PERIODO 2007-2012”**

Realizado por:

**DENNIS ALEJANDRO PÉREZ VILLAVICENCIO**

Director de proyecto:

**JOSÉ A. FLORES**

Como requisito para la obtención del título de:

**ECONOMISTA**

Quito, 19 de diciembre de 2013

## **DECLARACIÓN JURAMENTADA**

Yo, DENNIS ALEJANDRO PÉREZ VILLAVICENCIO, con cédula de identidad #171300693-8, declaro bajo juramento que el trabajo aquí desarrollado es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en el 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 vigente.

---

Dennis Alejandro Pérez Villavicencio

C.I.: 171300693-8

## **DECLARATORIA**

El presente trabajo de investigación titulado:

**“ANÁLISIS ESTADÍSTICO SOBRE EL ACCESO A CRÉDITO PARA VIVIENDA  
POPULAR EN EL DMQ EN EL PERIODO 2007-2012”**

Realizado por:

**DENNIS ALEJANDRO PÉREZ VILLAVICENCIO**

Como requisito para la obtención del título de:

**ECONOMISTA**

Ha sido dirigido por:

**JOSÉ A. FLORES**

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor

José A. Flores

**DIRECTOR**

## **LOS PROFESORES INFORMANTES**

Los Profesores Informantes:

RODRIGO COBOS

SANTIAGO AGUIRRE

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

---

Rodrigo Cobos

---

Santiago Aguirre

Quito, 19 de diciembre de 2013

## **DEDICATORIA**

Dedico esta investigación a mi madre quien guía mi camino desde el cielo, a mi padre que es mi ejemplo de profesionalismo y ética. Gracias padres por hacer de mí una persona de valores y principios. A Estefanía Hermida, por compartir conmigo la bendición de conformar una familia junto mi hijo en camino Gastón Alejandro.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco infinitamente a mis hermanos, David y Dayana por su apoyo y amistad incondicional en cada instancia de mi vida.

Al Economista José Flores y al Ingeniero Rodrigo Cobos por encaminarme a obtención de este título.

A la Universidad Internacional SEK por brindarme a excelentes docentes en mi carrera como Economista.

## ÍNDICE

<b>RESUMEN .....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I .....</b>	<b>2</b>
<b>1 INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>2</b>
1.1 PLAN DE INVESTIGACIÓN .....	2
1.1.1 Planteamiento del problema .....	2
1.1.1.1 Diagnóstico del problema.....	5
1.1.1.2 Pronóstico .....	7
1.1.1.3 Control de Pronóstico .....	8
1.1.2 Formulación del Problema .....	9
1.1.3 Sistematización del Problema .....	9
1.1.4 Objetivo General .....	10
1.1.5 Objetivos Específicos.....	10
1.1.6 Justificaciones .....	10
1.2 MARCO TEÓRICO .....	12
1.2.1 Estado actual del conocimiento del tema .....	12
1.2.2 Adopción de una perspectiva teórica .....	16
1.2.3 Marco Conceptual .....	17
1.2.4 Hipótesis.....	20
1.2.5 Identificación y Caracterización de las Variables.....	20
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>21</b>
<b>2 MÉTODO .....</b>	<b>21</b>
2.1 TIPO DE ESTUDIO .....	21
2.2 MODALIDAD DE INVESTIGACIÓN .....	21
2.3 MÉTODO .....	22
2.4 POBLACIÓN Y MUESTRA .....	23
2.5 SELECCIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN.....	24
2.6 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS .....	25

2.7	OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES.....	26
2.8	PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS.....	27
<b>CAPÍTULO III .....</b>		<b>29</b>
<b>3</b>	<b>RESULTADOS.....</b>	<b>29</b>
3.1	LEVANTAMIENTO DE DATOS .....	29
3.2	PRESENTACIÓN DE ANÁLISIS Y RESULTADOS.....	31
3.2.1	Montos y Número de Operaciones para Créditos Hipotecarios Otorgados .....	31
3.2.2	Características de las Variables de Crédito Hipotecario .....	40
3.2.3	Vivienda Popular en Quito.....	50
3.2.4	Crédito Hipotecario y la Vivienda Popular en Quito .....	53
3.2.5	Simulación de un Crédito hipotecarios para Vivienda Popular .....	61
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>65</b>
<b>4</b>	<b>DISCUSIÓN .....</b>	<b>65</b>
4.1	APLICACIÓN PRÁCTICA .....	65
4.2	CONCLUSIONES.....	68
4.3	RECOMENDACIONES .....	71
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>		<b>73</b>
<b>ANEXOS .....</b>		<b>79</b>
<b>ANEXO 1 .....</b>		<b>80</b>

## ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Aumento bonos de la vivienda .....	17
Tabla 2. Características de vivienda no deficitaria.....	20
Tabla 3. Bono de la vivienda.....	21
Tabla 4. Índice HHI para montos y número de operaciones de créditos hipotecarios. ....	39
Tabla 5. Descripción de créditos hipotecarios.....	47
Tabla 6. Evaluación interna institución financiera.....	62
Tabla 7 .Bonos de la vivienda en el DMQ. para compra de primera vivienda .....	66
Tabla 8. Simulación crédito hipotecario Biess.....	68
Tabla 9. Simulación crédito hipotecario banco del pichincha.....	69

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Líneas de tendencia de sistema financiero de crédito hipotecario por número de operaciones .....	34
Gráfico 2. Montos desembolsados por las principales instituciones financieras 2007-2012 .....	36
Gráfico 3. Numero de operaciones banca privada 2007-2012.....	37
Gráfico 4. Numero de operaciones Iess-Biess .....	40
Gráfico 5. Número de operaciones B. del Pichincha.....	41
Gráfico 6. Montos desembolsados por el Iess-Biess y B. Pichincha.....	43
Gráfico 7. Tasas de interés 2012.....	49
Gráfico 8 .Correlación entre tasas de interés y créditos otorgados 2007-2012 .....	51
Gráfico 9. No. viviendas construidas DMQ. ....	56
Gráfico 10. Viviendas con características inadecuadas y hacinamiento en el DMQ.....	57
Gráfico 11. Niveles socioeconómicos del Ecuador .....	60

## **RESUMEN**

Dentro de los bienes de primera necesidad se encuentra la vivienda, este bien al igual que todos tiene diferentes características y precios. La vivienda de características de interés social en la ciudad de Quito, se encuentra en con un importante déficit tanto cualitativo y cuantitativo por varios motivos, uno de los principales es el costo de las viviendas ya que para las personas de niveles socioeconómicos bajos les es casi imposible adquirir sus viviendas por recursos propios es por esto que optan muchas veces por un crédito hipotecario. El crédito hipotecario en el sector financiero tanto público como privado tiene dentro de sus políticas varias restricciones por lo que es casi imposible que las personas de niveles socioeconómicos que buscan viviendas con características populares puedan adquirir sus viviendas por este medio. Es por esto que el propósito de esta investigación es busca analizar las principales variables que influyen dentro del crédito hipotecario tanto de las instituciones financieras tanto públicas como privadas.

# CAPÍTULO I

## 1 INTRODUCCIÓN

### 1.1 PLAN DE INVESTIGACIÓN

#### 1.1.1 Planteamiento del problema

En los últimos años, el gobierno ecuatoriano ha implementado una serie de políticas en busca de un progreso y desarrollo sostenible que trabaje conjunto de todos los factores que influyen en la sociedad, es por esto que se ha desarrollado un plan en base a los lineamientos que dictamina la constitución actual.

**Art. 280.-** El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores. (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)

El Plan Nacional de Desarrollo, es la herramienta que regula y encamina la mayoría acciones del gobierno como dice el art. 280 de la Asamblea Nacional, con el propósito de mejorar la calidad de vida de las personas. Dentro del Plan Nacional de Desarrollo, existen lineamientos que orientan las políticas y buscan un cambio a favor de la sociedad, estos lineamientos son conocidos dentro del Plan Nacional como "Revoluciones", estas "Revoluciones" son las que reflejan el modelo de gestión del actual gobierno.

Al igual que aquel Plan que rigió el anterior período de gobierno, el Plan 2009-2013 recoge y busca concretar las revoluciones delineadas en el proyecto de cambio de la Revolución Ciudadana. Dichas apuestas de cambio también fueron orientaciones para el proceso constituyente de 2008, que finalmente se plasmaron en el nuevo pacto social reflejado en la nueva Constitución de la República del Ecuador. (SENPLADES, 2009-2013).

Estas "Revoluciones" se encuentran agrupadas en cinco tipos; la primera es la revolución constitucional y democrática, la segunda es la revolución ética, la tercera revolución es por la dignidad, soberanía e integración Latinoamericana, y por último tenemos las dos revoluciones que son las que marcan el principal lineamiento de esta investigación y que busca cumplir con los objetivos de las mismas, estas revoluciones son; la revolución económica, productiva y agraria. Y la revolución social. (SENPLADES, 2009-2013).

La revolución económica productiva y agraria busca:

...superar el modelo de exclusión heredado y orientar los recursos del Estado a la educación, salud, vialidad, vivienda, investigación científica y tecnológica, trabajo y reactivación productiva, en armonía y complementariedad entre zonas rurales y urbanas. Esta revolución debe concretarse a través de la democratización del acceso al agua, tierra, crédito, tecnologías, conocimientos e información, y diversificación de las formas de producción y de propiedad. (SENPLADES, 2009-2013)

Es por esto que nuestra investigación contribuirá a generar conciencia para que el crédito pueda democratizarse y se encuentre al alcance de todos. Busca un modo de incrementar el nivel de vida de las personas. La revolución social tiene como objetivo:

...a través de una política social articulada a una política económica incluyente y movilizadora, el Estado garantice los derechos fundamentales. Esta política integral, coherente e integradora es la que ofrece las oportunidades para la inserción socioeconómica y, a la vez, para fortalecer las capacidades de las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y grupos de atención prioritaria, con el fin de que ejerzan libremente sus derechos. (SENPLADES, 2009-2013).

Bajo este esquema, la presente investigación que tiene relación con el análisis estadístico sobre el acceso a crédito para vivienda popular en el D.M. Quito, en el periodo

2007-2012, seguirá los lineamientos del Plan Nacional del Buen Vivir y lo correspondiente a la Constitución y leyes de la Republica que sean pertinentes.

Dentro del Plan Nacional del Buen Vivir se definen objetivos, políticas, lineamientos, notas a ser alcanzados en el periodo de gobierno. Esta investigación tomara los lineamientos especialmente orientados a la vivienda popular y el crédito aplicables, como son:

**Objetivo 3.-** Mejorar la calidad de vida de la población:

**Lineamiento 3.6.A.-** Coordinar entre los distintos niveles de gobierno para promover un adecuado equilibrio en la localización del crecimiento urbano.

**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.

**Lineamiento 3.6.D.-** Implementar estándares intersectoriales para la construcción de viviendas y sus entornos, que propicien condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, espacio, seguridad; referenciando sistemas, materiales y tecnologías ecológicas e interculturales.

**Objetivo 11.-** Establecer un sistema económico social, solidario y sostenible:

**Lineamiento 11.1.A.-** Fomentar la producción nacional vinculada a la satisfacción de necesidades básicas para fortalecer el consumo doméstico y dinamizar el mercado interno.

**Lineamiento 11.6.B.-** Fijar precios y tarifas equitativas para los servicios básicos, y controlar y regular precios de mercado en general.

**Lineamiento 11.8.B.-** Impulsar el acceso público a información de precios y producción.

**Lineamiento 11.13.B.-** Generar las normas y entidades de control específicas y diferenciadas que preserven la seguridad, estabilidad, transparencia y solidez de los sectores que componen el sistema financiero nacional.

**Lineamiento 11.13.C.-** Crear una arquitectura financiera específica y mecanismos de tratamiento preferencial para el sector financiero popular y solidario, a fin de asegurar condiciones justas para su funcionamiento y un rol protagónico en el desarrollo de la economía popular y solidaria. (SENPLADES, 2009-2013).

El análisis estadístico nos ayudará a comprender mucho más la problemática entorno al crédito, como este se comporta y de qué manera esto afecta al mercado de crédito y a su vez al mercado de vivienda para que las personas puedan adquirir su vivienda. La estadística nos ayuda a solventar nuestras conclusiones de manera matemática y con un fundamento teórico inferencial.

#### **1.1.1.1 Diagnóstico del problema**

El tema de vivienda es uno de los problemas principales de política social que afecta a toda la sociedad. Principalmente por que suple una de las necesidades básicas que mejora la calidad de vida de las personas. Es por esto que es muy importante analizar las variables que influyen en la obtención de crédito para vivienda, en especial a vivienda de características populares. El acceso a vivienda en la actualidad tiene cierta limitación que no permite que los demandantes puedan adquirirlas fácilmente, de manera correcta y que cumpla con las características apropiadas.

Es importante tomar en cuenta que la vivienda cubre una de las necesidades básicas de las personas, es por esto que es importante que las viviendas tengan las características

adecuadas, para su habitabilidad, por lo cual el análisis del déficit cuantitativo y el cualitativo es importante tomar en cuenta. El déficit cualitativo de vivienda popular como determina en INEC, es un déficit en materialidad, espacio y servicios. Es por esto que la falta de condiciones habitables es categorizada como vivienda con déficit habitacional cualitativo. En el área urbana a nivel nacional el déficit por hacinamiento es de 572,472 viviendas, por servicios básicos de 433.181, por materiales por 1.316.196 (INEC, 2005). Lo que demuestra que aunque existen personas con viviendas, las características de estas no son las apropiadas.

Por otro lado el déficit cuantitativo, como explica la publicación del diario Hoy a inicios del 2012.

En cuanto a Quito, la Secretaría Metropolitana de Hábitat y Vivienda ha determinado que en el Distrito Metropolitano existe un registro de déficit habitacional de 153 140. El "Quito urbano" registra un déficit de 137 262 y la zona suburbana tiene una falta de 15 878 viviendas. (Maldonado, 2012).

Muestra que a pesar de los esfuerzos públicos y privados existe todavía un déficit de vivienda en la ciudad de Quito, que debe ser solucionado para incrementar el nivel de vida dentro de la urbe.

Para suplir la demanda de vivienda popular es importante, el conocimiento de las condiciones y términos crediticios, ya que para el segmento más pobre, esta herramienta financiera ayuda a la adquisición de vivienda propia. El desconocimiento conduce al desaprovechamiento de las ventajas relacionadas con el acceso al crédito; como son la adquisición de vivienda en corto plazo, inversión, facilidades de pago y aprovechamiento de la política económica en vivienda. Otro de los problemas es que los demandantes no saben como obtener información relacionada con la construcción de vivienda popular para poder adquirir este bien, ni pueden acceder a la información que el sector público y privado

ofrece al respecto a pesar de los esfuerzos del sector público para solucionar estos problemas.

### **1.1.1.2 Pronóstico**

En caso de la inexistencia de un análisis de las cifras estadísticas con incidencia en el acceso a crédito para vivienda popular, no se podrían evidenciar grandes cambios y desfases dentro de la oferta y demanda de crédito para adquirir este tipo de inmueble, como se deduce del siguiente párrafo, tomado de las publicaciones del Banco Central del Ecuador:

La mayor variación mensual en términos relativos respecto a marzo de 2013 se presentó en los segmentos de Vivienda con una ampliación en el volumen de crédito de 50.39%, que significa en términos absolutos un incremento de USD 14.8 millones; mientras que para el segmento Microcrédito de Acumulación Ampliada presentó una variación mensuales 2.60%. (Banco Central del Ecuador, Marzo, 2013)

Sin el respectivo análisis estadístico no se podría determinar los motivos y razones por que se da este incremento en el volumen de crédito del 50.39%, y principalmente que motivo y cuál es la incidencia de los factores para que el crédito para vivienda popular presente este considerable incremento. Sin esto no podríamos conocer y mantener las variables que incidieron positivamente para tener un crecimiento que ya no sea esporádico, sino más bien un crecimiento sostenido.

Dentro de las estadísticas financieras nacionales se evidencian algunas fluctuaciones que deben tomarse en cuenta. El sector de la construcción se encuentra en un importante crecimiento como evidencian varias publicaciones.

Según el censo de población y vivienda que realizó el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en 2010, en Ecuador existen 4'649.330 viviendas y alrededor de 3'264.866 hogares conformados. En 2012 creció un aproximado del 4,5%, con relación a 2011. Del total de edificaciones construidas solo se ha logrado vender el 65%. (El Telegrafo, 2013)

Aunque algunas cifras muestran un incremento, es importante realizar un análisis más detallado para notar que no todos los factores con relación a la construcción de vivienda popular y crédito tuvieron el mismo comportamiento.

Para ejemplificar, se puede observar que con relación al Plazo del Crédito, las IFIS<sup>1</sup> fueron más restrictivas en el segmento Vivienda, dado que se obtuvo un valor de -27%. (Banco Central del Ecuador, 2012)

El análisis estadístico nos ayuda a comprender como fluctúan las variables y cuál es el grado de correlación entre las mismas, para poder determinar qué realmente afecta al crédito y al acceso a la vivienda popular.

El crecimiento sí es sostenido, pero aparentemente se ha estabilizado y crece a un ritmo menor que antes. Este es un tema interesante que encontramos. Si hacemos un corte a septiembre del 2010, antes de que el BIESS entre en el escenario, el crecimiento promedio mensual de créditos otorgados era del 2.23%. A partir de octubre del mismo año, con el BIESS ya en acción, el crecimiento promedio mensual de todo el mercado es del 1.06%. (Macias, 2012)

Las personas no pondrán conocer todos los beneficios y facilidades de una cartera de crédito que en el Ecuador es sumamente alta; por otro lado no se va a poder analizar cómo se comportan y cuáles son las principales variables de crédito y construcción para vivienda popular. El desconocimiento lleva al desperdicio de recursos y esfuerzos. Únicamente la información seleccionada y verificada permite la planeación y el control.

### **1.1.1.3 Control de Pronóstico**

Para poder analizar estadísticamente las variables que influyen en aspecto de crédito para vivienda popular, es importante la recopilación estadística más completa, actualizada y estratificada del sector de crédito de acceso para este tipo de bienes.

---

<sup>1</sup> IFIS: Instituciones Financieras Ecuatorianas.

Una de las maneras más fáciles y efectivas de ejercer el control del pronóstico es acudir principalmente a la estadística descriptiva e inferencial. Estas herramientas nos ayudaran al análisis y a tomar decisiones y conclusiones en base a la recopilación adquirida. Con esto podemos comprender como el crédito se ve afectado por varios factores.

### **1.1.2 Formulación del Problema**

¿Qué tan rigurosas son las políticas de las entidades financieras para acceder a un crédito de vivienda popular?

### **1.1.3 Sistematización del Problema**

- ¿Cuáles son las variables más importantes para los solicitantes de un crédito hipotecario?
- ¿Cuáles son las modalidades de crédito existentes tanto en el sector público como privado?
- ¿Qué motiva o desalienta a los potenciales clientes en la obtención de crédito para vivienda popular?
- ¿Cómo influyen las instituciones públicas en la obtención de vivienda popular?
- ¿Cómo la estadística descriptiva e inferencial, puede ayudar a generar conclusiones del funcionamiento del acceso a crédito?

### **1.1.4 Objetivo General**

Determinar y analizar la influencia de las variables estadísticas en el acceso de vivienda popular durante el periodo 2007-2012 en el DMQ.

### **1.1.5 Objetivos Específicos**

- Analizar y justificar como se comportan las variables que intervienen en el crédito para vivienda popular
- Determinar cuáles son las modalidades de crédito existentes tanto en el sector público como en el sector privado.
- Comprender y estudiar que motiva o desalienta a los potenciales clientes en la obtención de crédito para vivienda popular.
- Analizar la incidencia de las instituciones públicas en la obtención de vivienda popular.

### **1.1.6 Justificaciones**

Debido a la naturaleza del bien, y la manera como este satisface las necesidades vitales de las personas, es importante saber cómo se comporta el sector de la construcción, y cuáles son las ventajas y desventajas que ofrece el sector financiero para que los demandantes de vivienda popular opten por un crédito como vía para acceder a su vivienda propia.

Dado el evidente crecimiento de la actividad de la construcción, fuimos contratados por un grupo de promotores inmobiliarios privados para realizar este estudio. La finalidad era determinar la variación de precios de venta del metro cuadrado de vivienda en el país, y con ello, analizar si esa variación está sustentada por razones

lógicas o es motivo de especulación. Es fundamental que cada sector de la economía sepa exactamente la realidad en la que se encuentra su actividad. (Macias, 2012)

Dentro del análisis del nivel de vida de las personas de la Ciudad de Quito, es de vital importancia el factor vivienda. Es por eso que es necesario estudiar cómo se comporta la oferta y demanda de vivienda popular. En la actualidad el Ecuador consta con un elevado déficit cuantitativo de vivienda popular.

En Ecuador el déficit habitacional bajó 9%, pasando de 756.806 en 2006 a 692.216 en el 2010. Es decir se construyeron 64.590 viviendas en cuatro años.

Cifras del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) muestran que el déficit de viviendas nuevas en el 2006 era de 23,3% y en 2010 fue de 19,3%. Asimismo, en los cuatro años se refleja una disminución del hacinamiento, al pasar de 18,90% a 13,77%, en el mismo período.

Actores como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), Bonos del MIDUVI, la banca privada, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, permitieron que se reduzca el déficit habitacional, según Carlos Villamarín, subsecretario de Hábitat y Vivienda. (Andes, 2011, Mayo)

Como vemos el déficit de vivienda se mantiene en niveles elevados es importante también saber cómo van fluctuando estas cifras, ya que la falta de control puede llevar a una especulación de datos, y pensar que la economía o el sector van a permanecer constante olvidando que la economía es cíclica y el sector financiero e inmobiliario se puede ver afectado. Un control y monitoreo nos ayudará a poder predecir dichas fluctuaciones y tener medidas de contingencia ante los ciclos económicos.

Los ciclos económicos son los aumentos y descensos (fluctuaciones) recurrentes de la actividad económica global (en la mayoría de los sectores económicos) en un periodo determinado. Éstos no se presentan de la misma forma en diferentes periodos, pues su intensidad, duración o comportamiento pueden variar, aunque todos se caracterizan por tener fases ascendentes y descendentes. (Ciclos Economicos, 2012)

El crédito es una de las herramientas que aporta de manera directa para que las personas tengan acceso a vivienda, más aun a la vivienda de características populares. Este estudio servirá para comprender de mejor manera qué variables son las de mayor

incidencia al momento de solicitar crédito para vivienda popular, así como también al momento de otorgar un crédito para vivienda popular. Tomando en cuenta que es de vital importancia comprender primero qué motiva y qué desalienta. Podemos a partir de esto generalizar respecto de los factores que más inciden y cuales es el escenario más alentador entre las distintas instituciones tanto del sector público como privado para obtener un crédito.

Los créditos hipotecarios son muy importantes para la economía y finanzas de las personas, constructores, y comerciantes, ya que les facilita el dinero necesario para poder construir su patrimonio, sea en la compra de la vivienda o del terreno o del local para su negocio. Para los gobiernos, el sector de la construcción genera empleo y desarrollo, y los créditos hipotecarios permiten al sector de la construcción su crecimiento y venta de sus proyectos, al otorgarles financiación y capacidad de compra y pago a los clientes. (Inversion-es, 2013)

Es por eso que esta investigación aportará para conocer como las diferentes modalidades, montos, políticas, etc. para otorgar créditos se compartan dentro del mercado y como éste a su vez afecta al incremento del nivel de vida de los habitantes de la ciudad.

“La vivienda es sin lugar a dudas uno de los elementos más importantes a la hora de definir las condiciones de vida de la población” (Ducci, 2005).

“La creación de la vivienda social surge como una respuesta del Estado ante la situación de un segmento de la población, que debido a su debilitada situación económica, no puede obtener por sí misma una vivienda digna en el mercado, que la provea no solo de un techo, sino de un nivel básico de servicios” (Hills, 2007).

## **1.2 MARCO TEÓRICO**

### **1.2.1 Estado actual del conocimiento del tema**

En la actualidad el análisis estadístico en el Ecuador se encuentra subutilizado, esta herramienta es de gran importancia para la toma de decisiones en base a cifras y recopilación de datos.

Existen diversas situaciones que impiden el desarrollo de las actividades estadísticas gubernamentales: escaso financiamiento, falta de capacitación del personal, poca utilización de nuevos adelantos informáticos, limitada relación entre la oferta y la demanda estadística, etc. La academia no ha logrado profundizar sus relaciones con el sector gubernamental ni con la ciudadanía. La producción de recursos humanos y de documentos especializados es muy incipiente. Apenas existe alrededor de un estadístico profesional por cada 20.000 habitantes. Se requiere continuar con este trabajo para completarlo adecuadamente. (Holger, 2007).

Es por esto que es importante incursionar con un análisis estadístico para acceso a crédito, esto nos ayudará a comprender aún más el entorno crediticio, ya que se ignoran muchos factores que son de mayor incidencia para que las personas puedan obtener sus viviendas en base a crédito.

Se recomienda crear vínculos entre el mercado de financiamiento para la vivienda y el de capitales, a través de mercados secundarios de hipotecas. Con ese fin, es necesario que el sistema financiero de vivienda utilice instrumentos crediticios (depósitos, hipotecas, bonos, entre otros), al margen de subsidios. Estas condiciones, encaminadas a asegurar la rentabilidad y el auto sostenibilidad de los sistemas financieros habitacionales, debieran dar lugar a que el acceso a la vivienda pueda alcanzarse mediante la combinación del ahorro previo con crédito hipotecario de largo plazo. (Arrieta, 2002)

El financiamiento para la vivienda popular es un elemento muy importante dentro de la política económica de cualquier país. Existen dos aspectos que se deben tomar en cuenta en la cartera de opciones para vivienda, con la finalidad de que estos sean viables y sostenibles. De cierto modo también es importante el estudio de la oferta de vivienda popular, ya que este busca ofrecer rentabilidad a todos los sectores, tanto financiero como de la construcción, de otro modo no será factible captar recursos de inversión. Al mismo tiempo el crédito debe resultar para los prestatarios una herramienta que les facilite la adquisición de vivienda, en base a su capacidad de pago. En caso de no ser así la población de menores ingresos que son los más interesados en adquirir vivienda popular, se quedarían fuera de las operación del mercado financiero (Arrieta, 2002).

En el entorno de vivienda y crediticio es importante analizar cómo se canaliza el capital para la adquisición de vivienda por parte de las instituciones financieras públicas o privadas. La movilidad de capital permite que las personas que no tienen la capacidad debido a sus ingresos, pueda adquirir un bien que no está dentro de sus presupuesto, con la ayuda de un crédito.

El modelo más tradicional de movilización de recursos financieros para la vivienda es aquel que se basa sobre el proceso de intermediación en el sistema financiero). En él participan tanto bancos o entidades financieras de espectro múltiple, es decir, que financian diversas actividades, incluidas la vivienda; o, como ha sido el caso en muchos países de América Latina, desde antaño y hasta ahora, instituciones financieras especializadas en el otorgamiento de créditos hipotecarios para la vivienda. Como fuente primaria de fondos para este propósito, estas instituciones captan los ahorros de las familias, principalmente mediante depósitos a plazos relativamente cortos. (Arrieta, 2002)

Este estudio aparte de analizar la demanda de crédito, y la oferta de vivienda popular. También debe analizar como el Estado interviene para poder mejorar las condiciones de crédito, en base a normativa legal con el fin de democratizar el acceso a crédito y consecuentemente a vivienda popular. Aunque en los últimos años la política en parte del estado ha derivado en que la banca privada se sienta desmotivada, tal como se deduce de las palabras del presidente de la ABPE.

El crecimiento del crédito para vivienda será “muy lento” en el 2013, advirtió, César Robalino, presidente ejecutivo de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador (ABPE).

“Este año la cosa va a ser más complicada porque en enero entró en vigencia la Ley aprobada por la Asamblea por iniciativa del Ejecutivo de que el incremento del bono de desarrollo humano, de 35 a 50 (dólares), buena parte, el 50 por ciento por lo menos, tiene que ser financiado por los bancos, con las utilidades, eso entró en vigencia en enero y tendrá un efecto total este año”, dijo.

Robalino recordó que el año pasado las utilidades de la banca bajaron del 17 por ciento al 12, 8 por ciento, aproximadamente, y éstas “se derrumbarían” hasta un 6 por ciento con la aplicación de la Ley de Redistribución del Gasto Social. (El Diario, 2013).

Aunque es cierto que el crédito para vivienda ha disminuido es importante tomar en cuenta que el Estado ecuatoriano ha dedicado recursos. Para que las personas puedan adquirir su vivienda, otorgando créditos por parte de instituciones financieras o por otro lado con una ayuda financiera como es el bono de la vivienda.

El banco del Afiliado desembolsó \$88,63 millones en créditos para vivienda en enero pasado. Esta cifra representa un incremento del 30% respecto al 2012 (\$68,37 millones). En enero de este año. 2 327 personas accedieron a los créditos. En 2012, la cifra fue de 1 920. En cuanto a créditos quirografarios, se realizaron 98 079 operaciones con un monto de \$98,11 millones. La cifra muestra un aumento del 18% en 2012 (83.02 millones). Según la planificación anual, el Banco del IESS tiene previsto invertir alrededor de \$2 264 millones en estas dos líneas de crédito. (JMM, 2013)

El incremento al bono de la vivienda anunciado por el Gobierno a principios de este año se concretó. Esta ayuda económica pasó de USD 5 000 a 6 000 para la adquisición de departamentos de hasta USD 15 000. Si el precio aumenta (el tope máximo ahora es USD 30 000), el bono se reduce (ver tabla 1). La decisión, que modificó el sistema de incentivos a la vivienda social, se tomó vía Decreto Ejecutivo 1419, firmado el pasado 22 de enero. El objetivo de la medida es, según un constructor consultado, financiar tanto a los constructores como a los compradores de departamentos y viviendas.

**Tabla 1. Aumento bonos de la vivienda**

<b>El Aumento de la Subvención</b>			
<b>Adquisición de un departamento. En USD</b>		<b>Adquisición de una casa. En USD</b>	
<b>Ingreso Familiar Básico hasta 2.9 Salarios Básicos Unificados</b>		<b>Ingreso Familiar Básico hasta 2.9 Salarios Básicos Unificados</b>	
Precio del departamento hasta:	Bono	Precio del departamento hasta:	Bono
15 000	6000	15 000	5000
20 000	5000	20 000	4000
25 000	3500	25 000	3000
30 000	2500	30 000	2000

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: El autor

Por otro lado al ser un análisis estadístico, es importante contar con una recopilación de información estadística completa, actualizada y estratificada que contribuya la realización de esta investigación.

La información de relevancia para este propósito, se encuentra dispersa en varias entidades del quehacer inmobiliario de la ciudad que son las que proponen y ejecutan los proyectos inmobiliarios. Es por esto que es de vital importancia contar con la información que afecta a la oferta de vivienda. Las regulaciones por parte del estado deben ser tomadas en cuenta ya que esto genera cambios en manera de producción de proyectos inmobiliarios, aumentando su calidad y condiciones.

Los profesionales, constructores, entidades públicas, privadas, centros educativos y la ciudadanía podrán realizar sus aportes, a los diferentes capítulos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC10), que fueron presentados, para su socialización, por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Cámara de la Construcción de Quito, el 19 de octubre. Esta normativa contempla requisitos mínimos que se deberán observar al momento de realizar los diseños, al construir y controlar la ejecución de las obras. Esto permitirá mejorar la calidad de las edificaciones e infraestructura, aspecto por demás necesario por encontrarse nuestro país en una zona de alto riesgo, especialmente sísmico. (CCQ)

### **1.2.2 Adopción de una perspectiva teórica**

La recopilación, lectura y estudio sobre temas que nos ayuden a explicar cómo se encuentra en la actualidad el sector crediticio para vivienda popular, nos ayudará a realizar un planteamiento teórico que luego deberá ser corroborado por las evidencias, respecto del estado de la información disponible, especialmente por las personas de escasos recursos, para acceder al crédito para vivienda popular es por esto que; luego de la revisión de datos estadísticos, es importante que para el análisis de la información recopilada, optemos por el uso de varias herramientas de análisis, que nos permita determinar las variables estadísticas en la demanda de crédito y en la oferta de construcción para vivienda popular para ver la incidencia dentro acceso a crédito para vivienda popular en el DMQ 2007-2012.

### 1.2.3 Marco Conceptual

Los principales conceptos que se van a estudiar en el marco de esta investigación son los siguientes:

- **Análisis Estadístico:** Es un conjunto de métodos, técnicas y procedimientos para el manejo de datos, su ordenación, presentación, descripción, análisis e interpretación, que contribuyen al estudio científico de los problemas planteados en el ámbito de la educación y a la adquisición de conocimiento sobre las realidades educativas, a la toma de decisiones y a la mejora de la práctica desarrollada por los profesionales de la educación (Gil Flores, 1996: 43).
- **Vivienda popular en el DMQ:** para entender que es vivienda popular es importante partir de la definición de vivienda; vivienda es un espacio de alojamiento que se encuentra separado estructuralmente y con una entrada de manera independiente, construida o modificada para ser habitado por una persona o grupo de personas. (INEC, 2005). Para que una vivienda sea popular debe cumplir con las siguientes características; en construcción debe cumplir con los siguientes parámetros estructurales:

Viviendas Sismo resistentes de hasta 2 pisos con luces de hasta 5.0 m, inclusive conjuntos de viviendas adosadas que conforman un cuerpo estructural con dimensión máxima en planta de 30 m. (Construccion, 2011).

El área y los montos deben ser los siguientes; entre 35 mt<sup>2</sup> a 80 mt<sup>2</sup>, de uno o dos pisos y con cubierta inclinada. El precio de las viviendas debe comprender entre los \$15.000 y \$30.000. Tanto para una vivienda como por un apartamento.

**Tabla 2. Características de Vivienda No Deficitaria**

TIPO	DIMENSIONES		
	HACINAMIENTO	SERVICIOS BÁSICOS	MATERIALES
<b>NO DEFICITARIA</b>	Tres y menos personas por dormitorio	<p>Luz: Empresa Eléctrica Pública y Empresa Eléctrica Privada</p> <p>Agua: Red Pública, Pila o llave Pública</p> <p>SSHH: Inodoro y alcantarillado e inodoro y pozo Séptico</p>	<p>Piso: Duela, parquet, tablancillo, tablón tratado, piso flotante, cerámica, baldosa, vinil, mármol, mármol.</p> <p>Paredes: Hormigón, bloque, ladrillo, asbesto/cemento (fibrocit), madera.</p> <p>Techo: Hormigón, loza, cemento, asbesto (eternit), Zinc, teja.</p>

**Fuente:** INEC

**Elaborado por:** El autor

- Crédito para vivienda popular: Es un préstamo en dinero que recibe una persona, en el que este se compromete a pagar lo prestado en el tiempo y plazo establecido entre el prestatario y prestamista, tomando en cuenta dentro del pago los interés, seguros y otros costes en caso de que existieran. El monto de dinero es para la compra de vivienda. Cuando el inmueble garantiza el pago de la suma prestada. Este crédito es conocido como crédito Hipotecario.

Tabla 3. Bono de la Vivienda

MODALIDAD	MODALIDAD EJECUCIÓN	INGRESO MENSUAL FAMILIAR (Territorio Continental / Insular)	VALOR DE LA VIVIENDA/ MEJORAMIENTO USD	AHORRO USD	VALOR BONO USD
Compra de Vivienda (Mi Primera Vivienda)	1. Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 10 SBU	De 5.000 a 60.000	10% del valor de la vivienda	5,000
Construcción Terreno Propio	2. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 4.000 a 7.200	De 400 a 3600	3,600
	3. Contrato beneficiario y Constructor Vivienda	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 7.201 a 12.000	10% del valor de la vivienda	3,600
		Hasta 4 SBU / 8 SBU	Desde 12.001 a 20.000	10% del valor de la vivienda	3,600
Mejoramiento de Vivienda	2. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 1.650 a 3.000	De 150 a 1.500	Hasta 1.500
	3. Contrato beneficiario y Constructor Vivienda	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 3.001 a 7.500	De 150 a 6.000	Hasta 1.502

Fuente: Revista Vive 1  
Elaborado por: El autor

- Bono de la Vivienda: Es una subvención que brinda el gobierno del Ecuador, para las familias con la finalidad de incentivar el ahorro y que puedan adquirir su vivienda o construir una cuando se tiene el terreno o para mejorar una ya existente. El bono puede ser entregado a ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de familia, personas solteros sin cargas familiares mayores de 30 años, quienes vayan a construir una vivienda en terreno propio cuya construcción no supere los 20.000\$ y que con el terreno no supere de los 25.000\$. (Vive1, 2011).

#### **1.2.4 Hipótesis**

¿La calificación de crédito es un obstáculo para el acceso al crédito de vivienda popular?

#### **1.2.5 Identificación y Caracterización de las Variables**

- Variable independiente
  - La calificación del cliente para obtener el crédito.
- Variable dependiente
  - El acceso a crédito concedido por las instituciones financieras públicas y privadas para la compra de vivienda.

## **CAPÍTULO II**

### **2 MÉTODO**

#### **2.1 TIPO DE ESTUDIO**

Para este trabajo, emplearemos los siguientes tipos de estudios:

Exploratoria: La inexistencia de cifras estadísticas de las variables que influyen en el acceso a crédito para vivienda popular en el DMQ, obligan a emprender iniciativas que nos acerquen a las variables y factores que influyen directamente en el acceso a crédito para vivienda popular.

Explicativo: Para determinar claramente qué elementos influyen en el acceso a crédito para vivienda. Es importante contar con la recopilación de datos estadísticos que nos ayudaran a explicar el ¿Por qué? El acceso a crédito está supeditado a una serie de variables exógenas al sistema financiero.

#### **2.2 MODALIDAD DE INVESTIGACIÓN**

Para abastecer a esta investigación de información, es importante contar con diferentes fuentes de investigación, entre las que se encuentran:

Investigación de campo: para recopilar información dentro de los sectores donde se han realizado los proyectos de vivienda popular, para conocer con más detalle, la realidad

de todo lo que sucede antes y después de poder adquirir viviendas de características populares.

Investigación documental: la investigación documental nos ayudara a fortalecer el conocimiento de temas tanto del sector de la construcción como del aspecto financiero, con ayuda de cifras, boletines, informes, etc. que publican o realizan las principales entidades relacionadas con el aspecto crediticio como en el sector inmobiliario.

### **2.3 MÉTODO**

Método inductivo-deductivo: esta metodología de investigación nos ayudara a partir de cifras, boletines, publicaciones e información en general del aspecto crediticio e inmobiliario, a determinar en general que es lo que influye en el acceso a crédito para vivienda popular.

Método histórico-deductivo: como la recopilación de datos está limitada entre el 2007 y 2012, es importante analizar la evolución de los estadísticos dentro de esos 5 años y poder comprobar como las variables se han comportado para realizar deducción en base a su evolución histórica.

Método no probabilístico por conveniencia: esta metodología no ayudara a encontrar en base a la concentración del mercado de créditos hipotecarios como ejecutan las políticas las instituciones más representativas de créditos hipotecarios.

## 2.4 POBLACIÓN Y MUESTRA

### Población

Debido a que el análisis sobre el acceso a crédito motiva a esta investigación, es importante estudiar las instituciones que intervienen para que las personas puedan acceder a crédito hipotecario, y como estas ocupan su cartera para destinar a créditos hipotecarios. Por este motivo la población de estudio son las instituciones financieras que operan en la Ciudad de Quito y autorizadas a otorgar Créditos hipotecarios.

Entre las que se detallan las siguientes:

1. Banco Privados:	20
2. Mutualistas:	2
3. Sociedades Financieras:	3
4. Cooperativas de Ahorro y Crédito:	0
5. Instituciones Públicas:	4

La población total de estudio de las instituciones financieras que otorgan créditos hipotecarios en Quito es de 29 instituciones financieras.

### Muestra

Delimitando de la población de 29 instituciones financieras en capacidad y en Operacionalización del servicio de créditos hipotecarios, hemos seleccionado por el método no probabilístico por conveniencia. Una muestra de 7 instituciones, que son las

más repetitivas del mercado de créditos hipotecarios. Entre las que se encuentran; 1 Institución pública, 1 Mutualista y 5 Bancos Privados.

El método no probabilístico por conveniencia, es ocupado para el estudio de la muestra debido a que esta metodología, pretende seleccionar parte de la población, que cumple con los requisitos de estudio, es decir ocupa las instituciones financieras gran parte de su cartera para otorgar créditos hipotecarios, sin embargo las instituciones seleccionadas no son al azar, son seleccionadas en base a su importancia dentro del mercado de créditos hipotecarios.

## **2.5 SELECCIÓN DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN**

Los instrumentos de investigación, son sin menor duda la metodología que ayuda a la recopilación de información que sustente esta investigación, es por esto que se ha incurrido en varias metodologías de recolección de información para el estudio. El instrumento más importante de esta investigación es el análisis de los registros de información.

Es de vital importancia contar con instrumentos de investigación, que nos proporcione la información que vamos a procesar dentro de nuestro análisis. Los instrumentos principales para esta investigación son los siguientes:

Encuestas: las encuestas dentro de los sectores en el DMQ, donde existen proyectos de vivienda popular, nos ayudaran tener una idea más clara y real de la gente que se ha beneficiado de las diferentes modalidades de obtención de vivienda popular.

Las encuestas corresponden a uno de los métodos más utilizados en la investigación debido, fundamentalmente, a que a través de las encuestas se puede recoger gran cantidad de datos tales como actitudes, intereses, opiniones, conocimiento, comportamiento (pasado, presente y pretendido), así como los datos de clasificación relativos a medidas de carácter demográfico y socio - económico. La captación de información a través de las encuestas se realiza con la colaboración expresa de los

individuos encuestados y utilizando un cuestionario estructurado como instrumento para recoger la información. (PRADO, 2010)

Entrevistas: Un encuentro para responder importantes incógnitas del sector financiero de crédito y de la construcción, con las personas involucradas directamente con estos sectores, ayudara a tener otra perspectiva de la investigación. Los expertos de estos sectores serán de gran ayuda para esclarecer el tema de investigación.

Observaciones: La recopilación de información es vital para esta investigación. Las cifras, boletines, publicaciones, etc. ayudaran a tener una vasta fuente de información de la cual partirá para realizar el análisis estadístico para nuestra investigación.

## **2.6 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD DE LOS INSTRUMENTOS**

Es importante que los instrumentos que se utilicen proporcionen una ayuda dentro de la investigación, es por esto que estos deben ser validados y contar con una alta confiabilidad, ya que de no ser así podría conducir a conclusiones erróneas.

Para las encuestas es importante realizar una prueba piloto en la que se va a probar la bondad del cuestionario y detectar fallas conceptuales. Después de la prueba piloto se podrá analizar fortalezas y debilidades, para luego corregirlas y trasladarlas a la muestra y tener un resultado correcto para el análisis.

Las entrevistas a personal de relevancia permitirán contar con opiniones de verdaderos expertos, saber su relación con los temas investigados, conocer a detalle quienes son y que función desempeñan en este ámbito. Las preguntas y la manera de almacenar las diferentes entrevistas es de vital importancia para contar con información necesaria y sin dejar a un lado datos e información importante.

## 2.7 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

Variable dependiente: El acceso a crédito concedido por las instituciones financieras públicas y privadas para la compra de vivienda.

Definición Conceptual: El acceso a crédito es una variable que se encuentra ya en el entorno financiero nacional y en especial en el DMQ. Y es la descripción de los montos que son desembolsados por instituciones financieras nacionales, para que las personas puedan adquirir su vivienda.

Definición Operacional: El acceso a crédito se encuentra supeditado al cumplimiento de varios requisitos de las instituciones para poder otorgar créditos, entre los que se encuentran; capacidad de pago, garantías, montos, plazos, intereses, entre otros requisitos.

Nivel de medición: Para una medición del acceso a crédito es importante analizar la cantidad de préstamos por parte de instituciones para vivienda popular en el DMQ.

Indicadores: los principales indicadores son; los cambios en el déficit de vivienda en el DMQ, cantidad de préstamos concedidos por parte de instituciones financieras privadas y públicas, montos desembolsados por las instituciones financieras con fin de vivienda popular.

Variable Independiente: El mejoramiento de la calidad de vida de las personas al adquirir sus viviendas mediante crédito hipotecario.

Definición Conceptual: Es el estudio de cifras cualitativas y cuantitativas que han variado respecto de la población beneficiada para determinar cómo estas variables influyen para que las instituciones financieras otorguen créditos para vivienda popular, y por otro lado como las personas se encuentran socio-económicamente para poder adquirir un prestamos hipotecario.

Definición Operacional: Esta variable depende del entorno nacional con respecto a crédito, tasas de interés, políticas, etc. estas dispuestas por el mercado y reguladas por la variable independiente.

Nivel de medición: Para una medición del acceso a crédito es importante analizar la cantidad de préstamos por parte de instituciones para vivienda popular en el DMQ.

Indicadores: los principales indicadores son; los cambios en el déficit de vivienda en el DMQ, cantidad de préstamos por parte de instituciones financieras y públicas, montos desembolsados por las instituciones financieras con fin de vivienda popular.

## **2.8 PROCESAMIENTO Y ANÁLISIS DE DATOS**

El procesamiento de la información de las fuentes primarias, secundarias y terciarias. Será procesada, con mucha cautela para preservar la seriedad y veracidad de esta investigación. Para cada tipo de información existirán diversos métodos para su procesamiento y análisis.

Para las entrevistas, se escogerá personas afines con el sector financiero y de la construcción. Debe contar con un dominio de los temas investigados. Todas las entrevistas constarán con su debido respaldo de voz, por medio de grabaciones.

Por otro lado la información estadística será procesada y analizada en base a las herramientas de la estadística descriptiva y el inferencial. Los datos serán estudiados mediante la ayuda del paquete estadístico SPSS.

El programa estadístico SPSS (Statistical Package for the Social Sciences) es uno de los programas de mayor uso en los Estados Unidos de Norteamérica así como en América Latina. Los procedimientos estadísticos que incluye la versión 14.0 son de mucha utilidad para aquellas organizaciones que necesiten desarrollar y subsecuentemente analizar bases de datos para aplicaciones prácticas o para diversas necesidades de investigación. Además, la versión 14.0 ofrece diversas posibilidades para crear vínculos con otros programas comunes tales como Microsoft Word,

Microsoft Excel, y Microsoft Power Point. Finalmente, SPSS permite manejar bancos de datos de gran magnitud y también efectuar análisis estadísticos muy complejos. Familiarizarse con las diversas opciones y procedimientos estadísticos de un programa como SPSS permite administrar bancos de datos de manera eficiente y desarrollar perfiles de usuarios, hacer proyecciones y análisis de tendencias que permitirán planificar actividades a largo plazo y, en general, hacer un mejor uso de la información capturada en forma electrónica. (Castañeda, 2010)

## **CAPÍTULO III**

### **3 RESULTADOS**

#### **3.1 LEVANTAMIENTO DE DATOS**

La información estadística para este análisis ha sido recopilada, por medio de varias metodologías, las cuales han aportado en gran magnitud para esta investigación. Las fuentes primarias de esta investigación han sido las siguientes:

1. Datos de las características del crédito hipotecario, del Banco del Pichincha, Banco de Guayaquil, Banco del Pacifico, Banco General Rumiñahui, Banco Produbanco, Mutualista Pichincha y Banco del IESS.
2. Información del análisis interno bancario para clientes solicitantes.

Las fuentes secundarias son otro importante aporte para esta investigación es por eso que se ha recopilado la siguiente información:

1. Montos y numero de operación de crédito hipotecario en el DMQ, por parte del todo el sistema financiero.
2. Bonos de la vivienda otorgados, emitidos y negados por parte del MIDUVI.

3. Tasas de interés máximas y referenciales para créditos hipotecarios por parte del Banco Central del Ecuador.
4. Información estadística sobre vivienda, hacinamiento, tenencia, licencias de construcción, por parte de la Secretaria de Hábitat y Vivienda del Municipio de la Ciudad de Quito

Ambas fuentes primarias y secundarias han sido recopiladas y ordenadas para estudiar su incidencia en esta investigación.

La información sobre las características del crédito hipotecario por parte de Banco del Pichincha, Banco de Guayaquil, Banco del Pacífico, Banco General Rumiñahui, Banco Produbanco, Mutualista Pichincha y Banco del IESS. Consta con montos mínimos y máximos de créditos, tasa y frecuencia del ajuste de la tasa de interés, edad máxima y mínima del solicitante, dependencia y estabilidad laboral del solicitante, porcentaje de ingreso destinado al crédito, plazo máximo del crédito, porcentaje prestamos en base al avalúo de la vivienda, costo de los peritos evaluadores, gastos de constitución legal de la hipoteca. Esta información fue recopilada por visita a cada uno de las instituciones con sus respectivos asesores de crédito. Se optó por estas instituciones debido a su nivel de incidencia dentro del mercado y por la metodología probabilista por conveniencia.

El estudio interno sobre la calificación de los clientes por parte de los bancos, consta con la análisis tanto personal como la vivienda con su respectiva ponderación y como esto influye para que las personas obtengan o no su crédito hipotecario, esta información fue recopilada tras una entrevista confidencial con un ex-gerente de una de las instituciones financieras.

Las estadísticas acerca de los montos y número de operación de crédito hipotecario en el DMQ, fue proporcionada por el área de estadísticas de la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, esta estadística consta con la información durante 2007- 2008.

Los bonos de la vivienda otorgados, emitidos y negados por parte del MIDUVI, son importantes para este análisis ya que esto es un aporte valioso para que las personas puedan adquirir su vivienda. Esta información fue proporcionada por parte de la secretaria del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. De manera directa en para esta investigación.

Los porcentajes de las Tasas de interés máximas y referenciales para créditos hipotecarios por parte del Banco Central del Ecuador. Se encuentran dentro las publicaciones obligatorias por parte del BCE.

La Información estadística sobre vivienda, hacinamiento, tenencia, licencias de construcción, por parte de la Secretaria de Hábitat y Vivienda del Municipio de la Ciudad de Quito. Toda esta información fue proporcionada por la Secretaria Nacional de Información.

## **3.2 PRESENTACIÓN DE ANÁLISIS Y RESULTADOS**

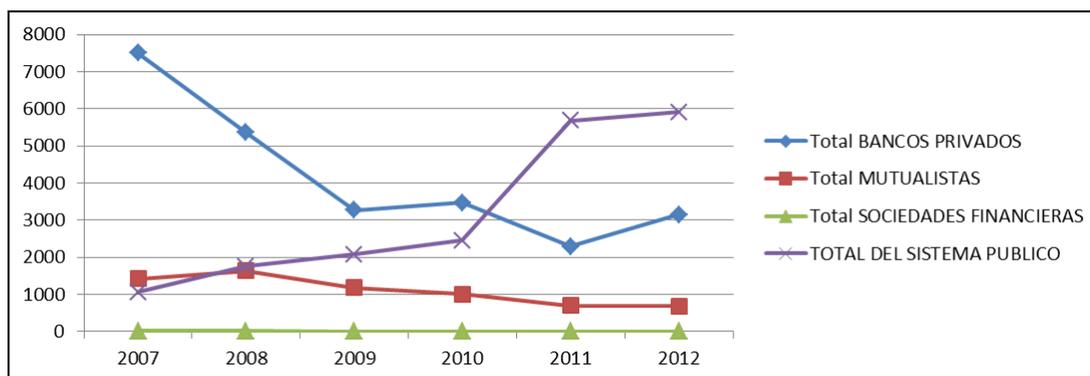
La información y estadísticas recopiladas han sido agrupadas en una serie de gráficos y tablas, que ayudaran al análisis estadístico.

### **3.2.1 Montos y Número de Operaciones para Créditos Hipotecarios Otorgados**

Los montos y numero de operación para los créditos hipotecarios otorgados se encuentran categorizados por rangos, y por los años 2007-2012, estos datos están

agrupados por todo el sistema financiero es decir, Bancos Privados, Mutualistas, Cooperativas, Sociedades financieras e Instituciones financieras Publicas que se encuentran en legitimidad de otorgar créditos hipotecarios.

**Gráfico 1. Líneas de tendencia de sistema financiero de crédito hipotecario por número de operaciones**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaborado por:** El autor

Como se puede evidenciar en el ANEXO 1, se muestra que el transcurso de los años todas las instituciones financieras públicas y privadas han realizado importantes aporte para otorgar créditos hipotecarios. Aunque con el transcurso de los años diferentes participantes del sistema financiero han ido variando su ponderación dentro del mercado hipotecario. Dentro del gráfico 1 podemos evidenciar que la tendencia de las instituciones financieras públicas ha ido disminuyendo a medida que transcurre el tiempo, en el 2007 los bancos privados poseían el 85% del mercado de créditos hipotecarios, pero durante los años 2008 y 2009 su aporte al mercado de créditos hipotecarios disminuyó al 78% y 57% respectivamente, disminuyendo su cartera en 130'000.000.00 dólares del 2007 al 2009. Por otro lado durante el 2007, 2008 y 2009 las mutualistas y las instituciones no contaban en un inicio con una incidencia importante del mercado ya que se aporte era del 15% en los primeros años de estudio (2007) del total de las sistema, pero desde el 2009, estas instituciones experimentaron un incremento hasta del 50% en el 2009, esta tendencia

siguió hasta el 2012 (Anexo2). Mientras que cooperativas de ahorro y crédito y sociedades financieras su aporte es menor al 1% durante todos los años de estudio, por lo cual dentro de esta investigación no son muy tomados en cuenta.

Durante los años 2010 hasta el 2012 vemos un incremento sumamente importante por parte de las instituciones públicas ocupando del 35% hasta el 61% de los préstamos hipotecarios aumentó su cartera de crédito hipotecario de 5'000.000.00 de dólares aproximadamente hasta 260 '000.000.00 dólares una cifra histórica por parte del sector público. Este incremento enorme del sector público se da en gran parte por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS. En el año 2010 abrió el Banco del IESS para los afiliados. Incidiendo este banco notablemente en todo mercado financiero y especialmente en el mercado de crédito hipotecarios.

**Gráfico 2. Montos desembolsados por las principales instituciones financieras 2007-2012**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

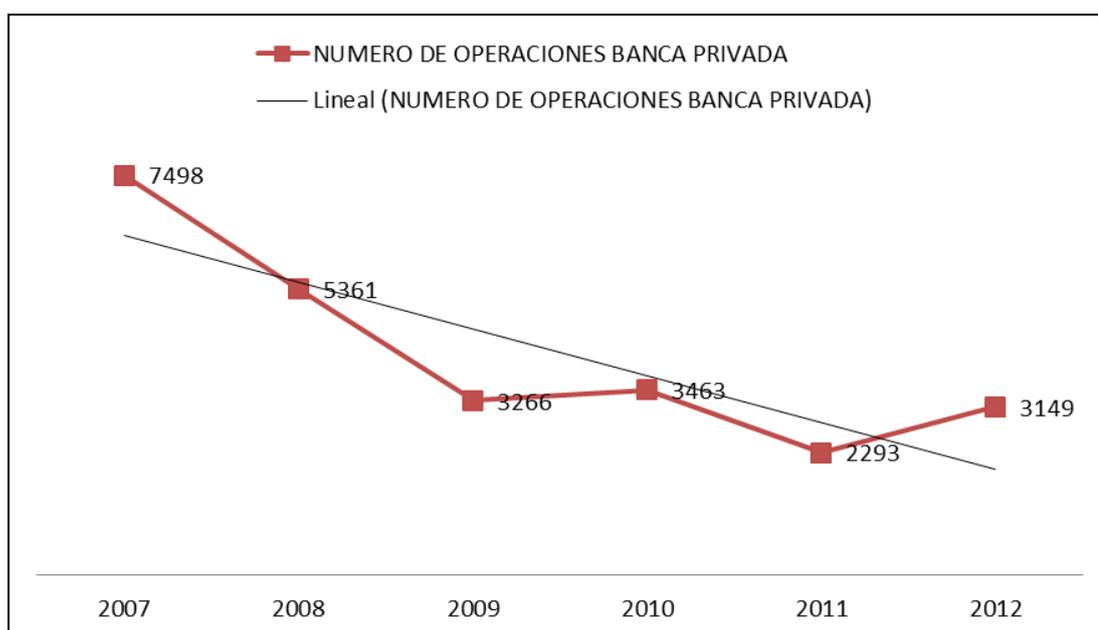
**Elaborado por:** El autor

Es importante analizar dentro del gráfico 2 como se han ido comportando las diferentes instituciones tanto privadas como públicas, estas últimas instituciones han ocupado durante el 2007 hasta el 2012 entre el 85% hasta el 97% del total del mercado (Anexo 3). Como se evidencia en el gráfico 2 el IESS-BIESS y el Banco del Pichincha

han sido los mayores gestores para el otorgamiento de créditos para vivienda en el DMQ. Es evidente que entre estas dos instituciones se encuentra concentrado este crédito especializado ya que del total de operaciones del sistema financiero, el IESS-BIESS y el Banco del Pichincha ocupan más del 80%, y de los montos desembolsado ambas instituciones poseen el 79% mostrado el importante aporte para sector crediticio enfocado a vivienda, durante el 2007 hasta el 2012 ambas instituciones han otorgado más del 1.300 millones de dólares en créditos hipotecarios de un total de 2,000 millones del sistema financiero.

Las empresas que otorgan crédito, están brindado a su vez un servicio, lo que genera un mercado donde existen tanto oferentes del crédito como son las instituciones financieras, como demandantes del crédito que son los clientes que desean adquirir su vivienda por medio de un crédito hipotecario. Es importante analizar cómo se encuentra el mercado de crédito hipotecario, para conocer las características del mismo.

**Gráfico 3. Numero de operaciones banca privada 2007-2012**



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaborado por: El autor

Como se puede observar en el gráfico 3, los bancos privados han visto afectados sus números de operaciones, desde el 2007 hasta el años 2009 sus número de operaciones han disminuido considerablemente, esto guarda principal relación con la aprobación de la ley sobre créditos hipotecarios, ya que los bancos privados no brindaban crédito hasta el 100% del valor de las viviendas si no que se restringieron hasta un 70% y en el mejor de los casos hasta un 85%. Esto afecto sin duda alguna a que los solicitantes no deseen adquirir sus créditos por medio de la banca privada y opten por mejores alternativas. Es evidente que la banca privada también se vio afectada por el ingreso al mercado hipotecario del Banco del IESS.

Para analizar la concentración del mercado el Departamento de Justicia de los Estados Unidos emplea un sistema el cual ayuda a observar cómo se encuentran los mercados, y poder evidenciar que tipo de mercados son estos, es decir, oligopolio, monopolio, competencia perfecta entre otros tipos de mercado.

Esta metodología de análisis de concentración se la denomina Análisis de Herfindahl-Hirshmann, en esta investigación se hace uso de este tipo de índice para conocer la concentración del mercado de créditos hipotecarios. El IHH es una medida que toma valores entre 0 y 10.00, en el que un valor menor a 1.000 muestra un mercado automatizado. Valores entre 1.001 y 1800 evidencia un mercado moderadamente concentrado, mientras que las puntuaciones entre 1.801 y 2.500 muestra un mercado concentrado y mayores a 2.500 puntos es un mercado sumamente concentrado. El IHH también muestra una correlación notable positiva entre la rentabilidad de una empresa y el IHH del sector en el que esta ópera.

**Tabla 4. Índice HHI para montos y número de operaciones de créditos hipotecarios**

	NUMERO DE OPERACIONES	MONTO
2007	2860 Pts	3189 Pts
	DEMASIADO CONCENTRADO	DEMASIADO CONCENTRADO
2008	2018 Pts	2413 Pts
	CONCENTRADO	CONCENTRADO
2009	2080 Pts	2119 Pts
	CONCENTRADO	CONCENTRADO
2010	2226 Pts	2111 Pts
	CONCENTRADO	CONCENTRADO
2011	4571 Pts	3803 Pts
	DEMASIADO CONCENTRADO	DEMASIADO CONCENTRADO
2012	4228 Pts	3691 Pts
	DEMASIADO CONCENTRADO	DEMASIADO CONCENTRADO

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

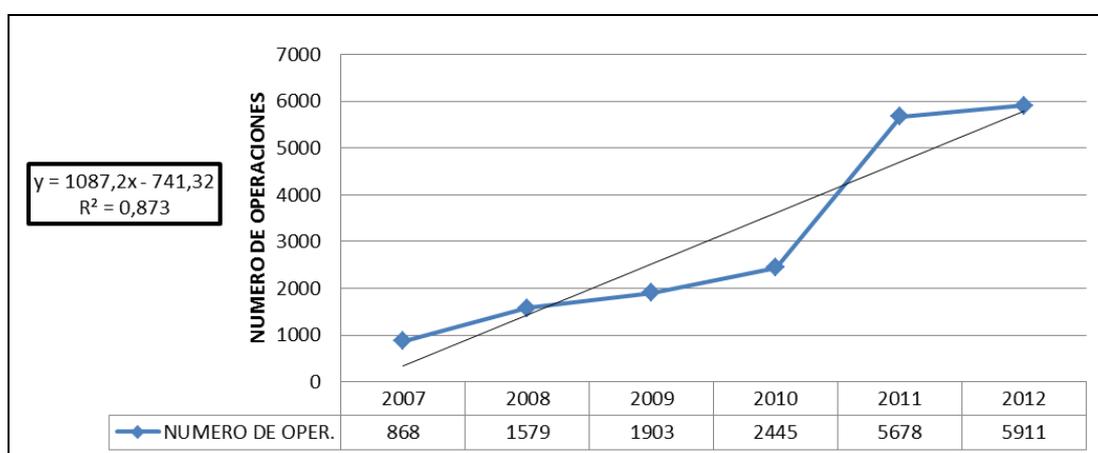
Elaborado por: El autor

Como muestra la tabla 4 en base al Índice Herfindahl-Hirshmann, como el mercado se encuentra más concentrado y menos competitivo dentro de los créditos hipotecarios. Para el análisis es importante notar que para concluir que un mercado se encuentra moderadamente concentrado debe estar entre los 1500 hasta 2500 puntos, por lo cual en los años 2008, 2009 y 2010 el mercado de créditos para vivienda ha sido moderadamente concentrado. Pero durante el 2011 y 2012 el mercado consta con una puntuación superior a 2500 lo que indica que el mercado es sumamente concentrado, evidenciando con esto y con los datos del gráfico 4 que sus principales participantes de la banca pública con el IESS-BIESS, y la banca privada con el Banco del Pichincha tienen una gran incidencia en la concentración del mercado.

El IESS y posteriormente BIESS ha sido una de las instituciones que más ha aportado al mercado de crédito hipotecario, otorgando durante el 2011 y 2012 más del 60%

del total de créditos de todo el sistema financiero, demostrado de esta manera como la banca pública con su banco de afiliados ha dinamizado el mercado hipotecario. También es importante notar que desde el 2007 hasta el año 2012 ha ido en constate crecimiento y a pasos agigantados en el otorgamiento de créditos para vivienda, en el gráfico 4 muestra como el IESS-BIESS ha ido incrementando sus operaciones.

**Gráfico 4. Numero de operaciones Iess-Biess  
2007-2012**



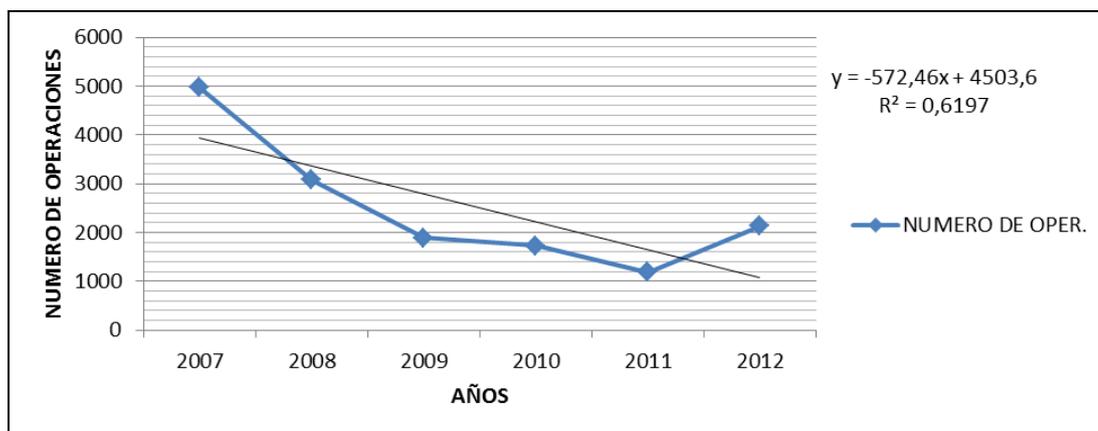
**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaborado por:** El autor

Es importante también evidenciar que el gráfico 4 muestra una tendencia creciente en el número de operaciones, lo que debe interpretarse con una correlación del 93% que durante los próximos años la tendencia va seguir aumentando, pronosticando que para el 2013 el número de operaciones llegue a más de 6300 operaciones de créditos hipotecarios.

Dentro de la banca privada, el Banco del Pichincha ha colocado importantes créditos dentro del ámbito hipotecario, aunque como se evidencia en los gráfico 5 la banca pública ha ocupado gran espacio del mercado. El Banco del Pichincha es uno de los mas importantes a nivel nacional y como se puede evidenciar tiene una cartera importante con respecto a créditos hipotecarios en el periodo 2007 al 2012.

**Gráfico 5. Numero de operaciones B. del Pichincha  
2007-2012**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaborado por:** El autor

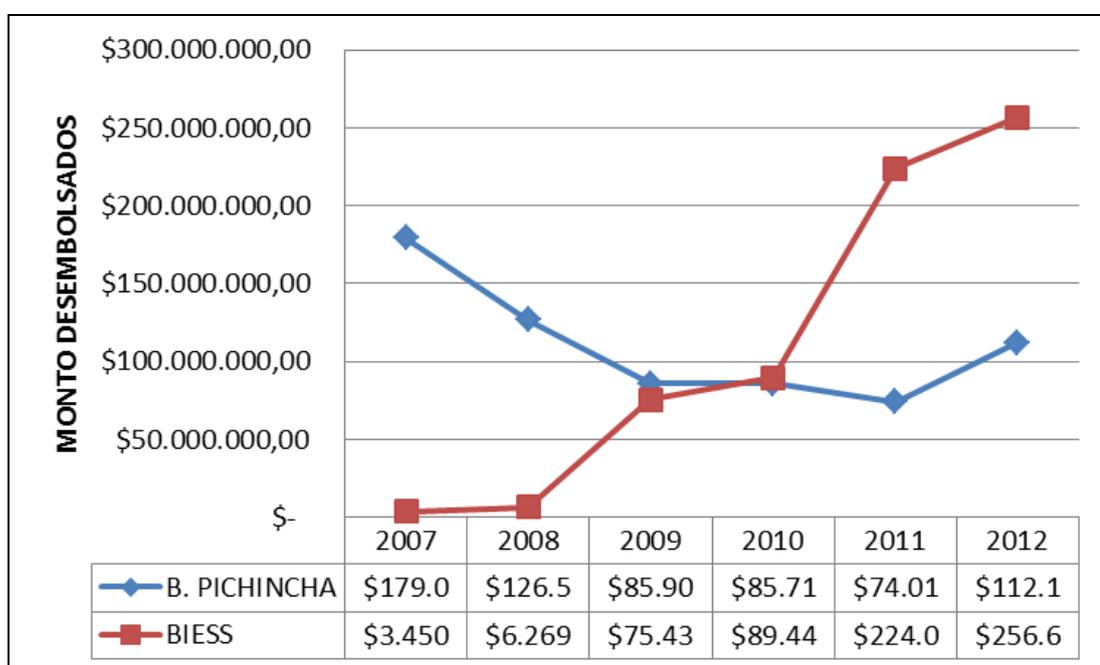
En el gráfico 5 el Banco del Pichincha, en el periodo de análisis, ha experimentado una caída en el número de operaciones y por lo tanto también de los montos en créditos desembolsados, es importante también notar que durante el 2012, el Banco del Pichincha mostró una importante recuperación la cartera de créditos hipotecarios pasando de 1194 operaciones a 2129 operaciones en el 2012, entregando 38 millones de dólares más entre el 2011 y 2012. Lo que muestra que el incremento a sido significativo aumento su posicionamiento de un 14% a un 22% del mercado (Ver Anexo3, los anexos se encuentran al final del documento).

Estas dos instituciones, el IESS-BIESS por parte de la banca pública y el Banco del Pichincha por el sector privado han sido sin duda alguna las más representativas en el crédito hipotecarios, pero como se observa en el gráfico 6. Como en el 2007, 2008 y 2009 el Banco del Pichincha los montos desembolsados por el Banco del Pichincha era mayores que los otorgados por el IESS. Pero en el 2010 con la apertura del Banco del IESS, muestra como disminuyeron los créditos otorgados por parte del Pichincha y como el BIESS, incrementado en gran magnitud su cartera para vivienda, siendo que el año 2012

los montos del BIESS superan por 140 millones de dólares a los créditos para vivienda entregados por el Banco del Pichincha.

No existe duda alguna, que ambas instituciones son muy importantes dentro del ámbito crediticio, pero si es evidente que con el transcurso del tiempo y los cambios de la política pública este mercado se ha vuelto aún más concentrado ya que, el IESS con su banco ha incursionado con éxito dentro del otorgamiento de créditos hipotecarios.

**Gráfico 6. Montos desembolsados por el Iess-Biess y B. Pichincha**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

**Elaborado por:** El autor

Es importante analizar que el comportamiento en los montos desembolsados por ambas instituciones han sido importantes dentro del mercado de créditos hipotecarios, como se evidencia el incremento del BIESS-IESS es sumamente importante en el 2009 existe un cambio de políticas de la banca pública para empezar a construir los cimientos por lo que sería en el 2010 el Banco del IESS, lo que hizo que en el 2009 el IESS, cambie a unas políticas hacia unas menos restrictivas, fomentando el uso de su cartera de créditos

hipotecarios. por otro lado al ser una competencia dentro del mercado hipotecario, el Banco del Pichincha no se encontraba en la misma capacidad de competencia contra el IESS, por lo cual sus montos se vieron afectados. Es importante que existiera en el 2012 una mejora en las cifras de ambas instituciones, lo que muestra un crecimiento en conjunto.

### **3.2.2 Características de las Variables de Crédito Hipotecario**

Tal como evidencia la tabla 4. El mercado de créditos hipotecarios, es un mercado sumamente concentrado. Es por este motivo y por la metodología de probabilidades por conveniencia, que se ha seleccionado una muestra que representa más del 80% del mercado crediticio hipotecario, como muestra la tabla 5 para el estudio. Se han analizado las variables más importantes para el crédito hipotecario, que son las siguientes:

- **Montos:** Esta variable es importante para el análisis para notar cuales son los montos máximos y mínimos, y ver cuál de estas instituciones muestra más apertura para sus clientes. Dentro de la vivienda popular no es muy importante esta característica ya que las expectativas de precios no van a superar los 100.000 dólares para el precio de la vivienda popular.
- **Tasas de Interés:** Sin duda alguna esta variable es una de las más importantes, ya que esta va a reflejar el valor de la deuda hipotecaria. También es importante el análisis de la frecuencia de ajuste de la tasa, ya que si la deuda es negociada a largo plazo, esta tasa puede variar, es por eso que la frecuencia de ajuste es importante analizar para que con el transcurso del tiempo la tasa de interés fijada en un inicio no sea modificada varias veces hasta concluir con el pago de la deuda.

- **Solicitantes:** La información que recaba de los solicitantes es variada y decide en última instancia si se concede o no el crédito, por tanto esta información es muy importante ya que en el análisis interno bancario. (Ver tabla 6). el banco toma muy en cuenta la edad del solicitante, y también por otro lado la edad, mínima refleja que consta con algún tiempo de trabajo y también demuestra que el solicitante adquiere un estudio de nivel superior.
- **Dependencia laboral:** La dependencia laboral consta como una de las variables más importantes tanto para el solicitante como para la entidad, ya que se analiza su estabilidad laboral tanto dependiente como independiente, y saber si la persona está en capacidad de endeudarse., conociendo que no debería dedicar al pago de la deuda, más del 40% de sus ingresos.
- **Hipoteca:** La ley aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente en el 2012, sobre concesión de créditos hipotecarios en el Ecuador, dictamina que las personas que adquieran su primera vivienda que no supere los 145.000.00 dólares, la hipoteca del bien será la única garantía sobre la deuda impaga. La importancia sobre la hipoteca es muy importante tomar en cuenta ya que la nueva normativa, obliga a que las instituciones financieras protejan su patrimonio, evitando brindar un crédito que cubra el 100% de la vivienda solicitada,
- **Gastos legales:** Esta variable no es analizada en primera instancia y los bancos ni las instituciones financieras lo muestran muy abiertamente, ya que estos gastos muchas veces los clientes se enteran ya en el ejercicio del crédito. Los gastos de peritos para realizar el avalúo obligatorio, sea el crédito aprobado o no, es un desembolso que debe hacer el solicitante de manera obligatoria. Los gastos legales es decir los de constitución de la hipoteca, también constan dentro de los gastos fuera del crédito que deben desembolsar las personas aprobadas con su

crédito, estos gastos en muchos de los casos pueden ser sumandos a la monto del crédito otorgado, o pagados por parte del solicitante.

- Seguros: Existen dos tipos de seguros que son obligatorios adquirir para obtener un crédito y que la vivienda sea hipotecada y estos son los seguros de desgravamen y seguros contra incendios o catástrofes. Estos seguros generan también un desembolso que se suma a las cuotas que debe pagar el solicitante del crédito.

Las variables antes mencionadas, son las importantes por parte de los clientes y las que deberían tomar en cuenta para la obtención de un crédito hipotecario. Cada una de estas variables muestran como algunas de las instituciones más representativas del mercado muestran su producto de créditos hipotecarios.

La tabla 5 muestra las opciones para que las personas puedan acceder a su crédito hipotecario en el sistema financiero del país. Los datos recopilados son en su mayoría para créditos para vivienda popular, ya que existen diferentes valores para las variables dependiendo del crédito que se solicite, como el avalúo de la vivienda popular fluctúa entre los 15.000.00 y 30.000.00 dólares las cotizaciones de los créditos fueron en base a estos parámetros. Los datos son aproximados y tentativos ya que no se realizó una ejecución real de un crédito en cada una de las instituciones antes mencionadas. Es por esto que sus cifras pueden variar pero no de manera significativa que afecten el resultado de esta investigación.

Tabla 5. Descripción de créditos hipotecarios

		BANCOS PRIVADOS					MUTUALISTA	B. PUBLICA
		GUAYAQUIL	GENERAL RUMIÑAHUI	PRODUBANCO	PACIFICO	B.PICHINCHA	M.PICHINCHA	BIESS
MONTO DE CRÉDITO	MONTO MÍNIMO	\$ 14,000.00	NA	NA	\$ 30,000.00	\$ 5,000.00	NA	NA
	MONTO MÁXIMO	\$ 200,000.00	\$ 150,000.00	\$ 300,000.00	\$ 150,000.00	\$ 150,000.00	\$ 200,000.00	\$ 100,000.00
TASA DE INTERÉS	TASA INICIAL ACTUAL	10.78	9.5	10.78	9.95	10%	9,78%	8,90%
	FRECUENCIA DE REAJUSTE	SEMESTRAL	SEMESTRAL	SEMESTRAL	1er AÑO FIJA, REAJUSTABLE 180 DÍAS	TRIMESTRAL	SEMESTRAL	TRIMESTRAL
SOLICITANTES	EDAD MÍNIMA	25 AÑOS	21 AÑOS	21 AÑOS	25 AÑOS	21 AÑOS	23 AÑOS	25 AÑOS
	EDAD MÁXIMA	65 AÑOS	65 AÑOS	65 AÑOS	65 años	65 AÑOS	75 AÑOS	75 AÑOS
DEPENDENCIA LABORAL	DEPENDIENTES	1 AÑO	1 AÑO	2 AÑOS	1 AÑO	1 AÑO	1 AÑO	1 AÑO
	INDEPENDIENTES	3 AÑOS	1 AÑO	2 AÑOS	2 AÑOS	2 AÑOS	2 AÑOS	3 AÑOS
	CUOTA-INGRESO	40%	35%	35%	35%	30%	30%	40%
HIPOTECA	PLAZO MÁXIMO	15 AÑOS	20 AÑOS	15 AÑOS	15 AÑOS	20 AÑOS	15 AÑOS	25 AÑOS
	PRÉSTAMO/AVALUÓ	70%	90%	65% - 75%	70%	70%	80%	100%
GASTOS LEGALES	PERITO	100-200	100-200	100-200	100-200	100-200	100-200	100-200
	CONSTITUCIÓN LEGAL	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500	1000-1500
SEGURO OBLIGATORIO	SEGURO DE DESGRAVAMEN	0.36%	0.38%	0.36%	0.36%	0.30%	0.41%	0.31%
	SEGURO CONTRA CATÁSTROFES	0.30%	0.32%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.25%

Fuente: Información recopilada directamente de las instituciones financieras

Elaborado por: El autor

La tabla 5 muestra las variables que evalúan las principales instituciones en el otorgamiento de créditos hipotecarios desde el 2007 hasta el 2012. Pero es importante analizar esta tabla para saber cuáles son las características y los parámetros en los que se basaron los analistas para conceder los créditos en cada una de estas instituciones, y principalmente como esto puede afectar al acceso al crédito de características populares.

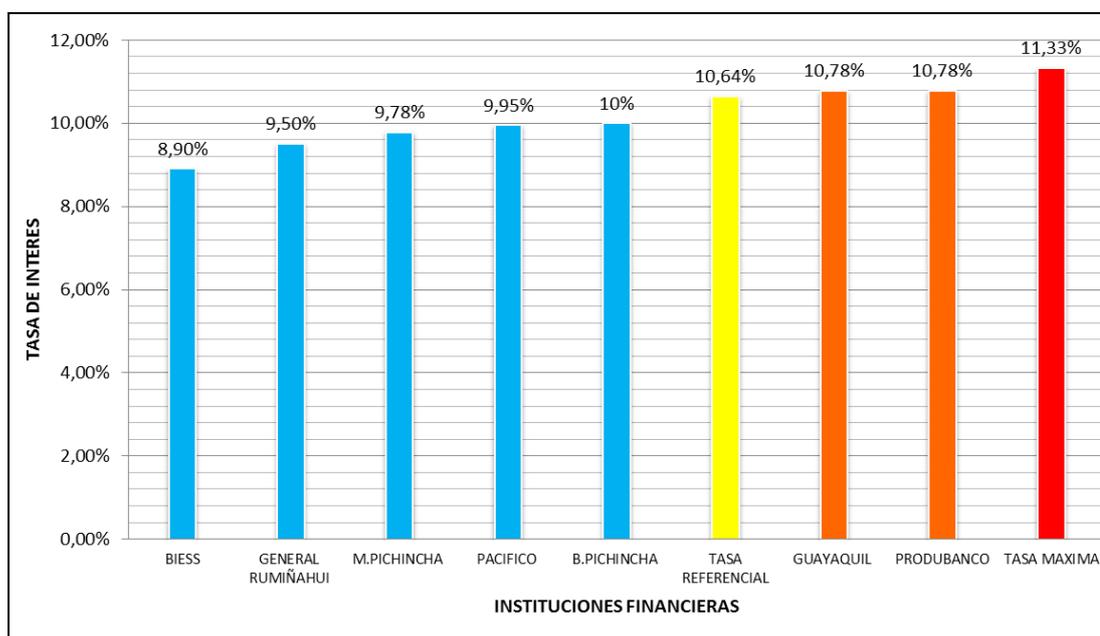
La tabla 5 se muestran que existen 6 instituciones en las que no existe un monto mínimo para solicitar un crédito hipotecario, lo cual alienta a que las personas deseen acceder crédito para su vivienda sin importar lo mínimo solicitado. Como sabemos los montos de la vivienda popular oscilan entre los 15 a 30 mil dólares, es por esto que el Banco del Pacifico con un mínimo monto de 30.000.00 dólares no brinda la apertura para que las personas obtengan su vivienda popular en esta institución.

Para el análisis de las tasas de interés es importante tomar en cuenta las tasas de interés publicadas por el Banco Central del Ecuador, ya que esta institución presenta tasas referenciales para crédito hipotecario como una máxima que pueden cobrar los bancos. Como se muestra en el gráfico 7. Varios los bancos manejan distintas tasas de interés, la tasa de interés referencial para el 2012 fue del 10.64% y una máxima del 11.33%. La diferencia es de 0.69% lo que indica que el mercado debe encontrarse en ese rango. En el gráfico 7 vemos que el Banco del IESS, Banco General Rumiñahui, Mutualista Pichincha, Banco del Pacifico y Banco del Pichincha se encuentran por debajo de la tasa referencial emitida por el BCE, esto es alentador ya que demuestra que las instituciones que detectan el mayor porcentaje del mercado de créditos hipotecarios brindan una tasa de interés más baja que lo referente del mercado.

Las tasas de interés del BIESS, son mucho más bajas que las del resto de las instituciones como se puede observar en el gráfico 7. La diferencia de las tasas de interés con la segunda más baja es de 0.6% lo cual evidencia que el BIESS brinda mejor tasa de

interés que todo el mercado. Por otro lado el Banco del Pichincha que mostró en los gráficos 2, 3, 4 como una de las instituciones financieras más importantes en el mercado de créditos hipotecarios, no brinda la tasa de interés más conveniente, siendo una diferencia con la más baja del mercado del BIES de 1.1% de diferencia entre ambas y solo 0.64% más baja que la referencial.

**Gráfico 7. Tasas de interés 2012**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros

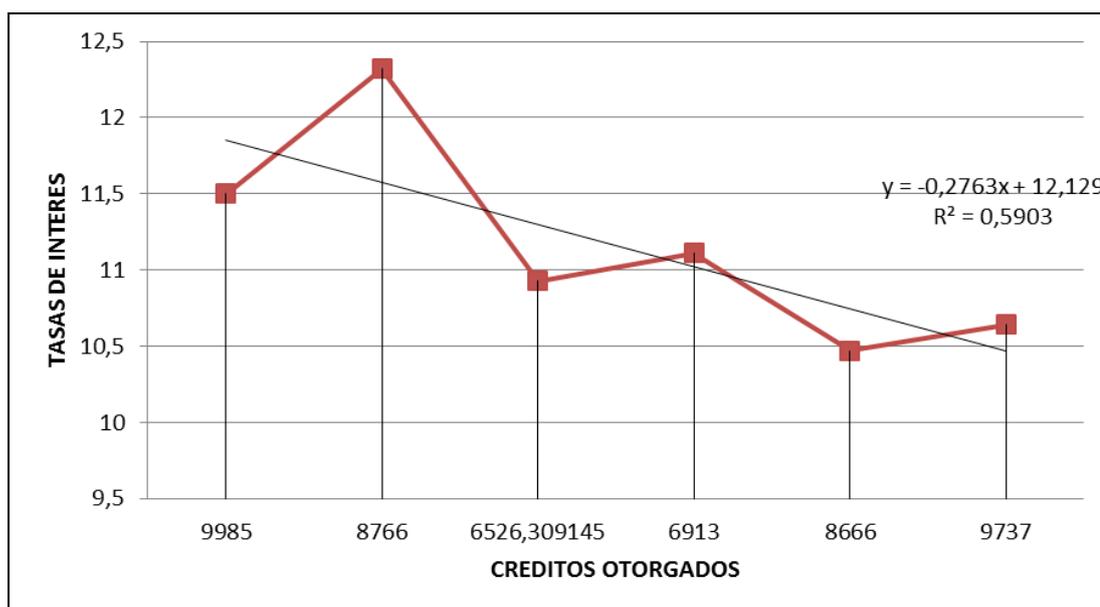
**Elaborado por:** El autor

Dentro del análisis de las tasas de interés es importante notar que existen dos instituciones las cuales manejan una tasa de interés mayor que la tasa referencial del Banco Central y es el Banco de Guayaquil y Produbanco, mostrando estar 0.14% más que la referencial, pero en comparación con la tasa más baja del mercado de encuentran 1.88% más alta su tasa de interés. Como es evidente estas tasas son importantes para adquirir cualquier tipo de vivienda ya que estas reflejan el valor de adeudarse. Por otro lado es importante también analizar de la mano la frecuencia de reajuste de estas tasas.

La frecuencia de las tasas depende mucho de las publicaciones del Banco Central, ya que este dictamina la tasa máxima y la referencial. Las publicaciones del BCE, ayudan a mantener un orden y control sobre las tasas de interés. Pero es importante que cada contrato de crédito hipotecario tiene diferentes frecuencias de ajustes dependiendo mucho de la institución, por lo general y la mayor de instituciones opta por una frecuencia de reajuste semestral, como se puede observar en la tabla 5 el Banco del Pichincha y el BIESS, tiene una frecuencia de reajuste trimestral, pero las tasas de interés con el transcurso no tienden a variar en gran magnitud a corto y mediano plazo.

Pero como se muestra en el gráfico 7. Las tasas de interés no han sido lo más representativo, para que la gente decida optar por un crédito hipotecario. Se evidencia en este gráfico que no existe una relación representativa, ya que el coeficiente de determinación es de 59%, lo que muestra que no es significativo, mostrando que la tasa de interés no influye de manera directa y clara con que la población opte por un crédito hipotecario.

**Gráfico 8. Correlación entre tasas de interés y Créditos otorgados 2007-2012**



Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaborado por: El autor

Para el análisis de las edades de los solicitantes se toma en cuenta, la edad mínima y máxima del solicitante. Es importante que para la edad mínima en todos de casos sea mayor de los 21 años, esta medida se pacta por el nivel de responsabilidad y que con la edad pueda reflejar que el solicitante posee alguna experiencia laboral y por ende obligaciones. Aunque el solicitante posea el mínimo de edad es muy complicado que las instituciones otorguen el crédito, ya que también se toma en cuenta otros factores de manera interna de cada institución, (Ver tabla 6).

La edad máxima también tiene un rol importante, ya que al igual que los seguros a medida que es mayor la edad, las expectativas de años de vida disminuyen, es por esto que ambos datos son importantes a tomar en cuenta. Aunque la edad mínima y máxima no representan directamente un inconveniente para la aceptación o negación del crédito, ambas tienen repercusión tanto con la estabilidad laboral la edad mínima y por el otro lado la edad máxima para las pólizas de seguros obligatorios.

Cabe recalcar que lo que para los clientes es importante no siempre lo es para el banco, dentro de la tabla 6. Se muestra la que determina el banco como importante para que las solicitudes de crédito sean aceptadas o negadas. Ámbitos que las personas como clientes no están conscientes que puedan ser juzgadas y como determinantes para el crédito. Como se muestra en la tabla 6.

La dependencia laboral es sumamente importante, tanto para el solicitante como para la institución financiera que va a otorgar el crédito. Es requisito en todas las instituciones financieras para otorgar el crédito que las personas presenten su rol de pagos, declaración de impuestos, entre otros documentos que muestren la dependencia laboral, y que cuenta el solicitante con una estabilidad para adquirir una deuda de esta magnitud. En todos los casos de la muestra con excepción del BIESS, exige una estabilidad laboral en relación de dependencia no menor a 1 año y a las personas independientes mostrar una estabilidad de

ingresos y laboral por más de 2 años como mínimo, para solventar su deuda. El BIESS debido a su constitución pública y al ser banca solo para afiliados, es excluyente en su totalidad para quienes no son afiliados. Como requisitos de dependencia laboral el BIESS, solicita mínimo 3 años de aportes. Lo que indica 36 aportaciones, para que cualquier afiliado pueda adquirir su préstamo.

Dentro de la estabilidad y dependencia laboral hay un rubro sumamente importante como muestra en la tabla 5. Este corresponde al de cuota e ingreso. Para la solicitud de un crédito el solicitante debe estar consiente que durante el plazo del crédito este deberá desembolsar pagos por el crédito adquirido. Los pagos deben estar el alcance del solicitante, es por esto que los bancos piden un mínimo de los ingresos netos, es decir del sobrante entre ingresos y egresos durante un mes del solicitante. En esto difieren las instituciones, el BIESS y el Banco de Guayaquil, exigen que de los ingresos netos se destine a la deuda mínimo el 40%, mientras que el Banco General Rumiñahui, Banco del Pacifico y Produbanco su exigencia es del 35%. Los más convenientes en este aspecto es tomar en cuenta la cantidad a destinar al crédito, ya que al destinar cada vez una menor cantidad del sueldo neto para cubrir la cuota mensual, exige que el solicitante tenga cada vez un mayor sueldo neto.

Los plazos a los que se puede adquirir una deuda siempre es importante tomar en cuenta en este caso ya que la deuda que se piensa adquirir es sumamente alta y es para la compra de un bien de primera necesidad, como la vivienda. Los plazos al igual que cualquier otro crédito cumplen un rol fundamental ya que depende de estos las cuotas a las que va a ser diferida la deuda. Es por esto motivos que las personas para adquirir su vivienda deben analizar detenidamente que opción es la más conveniente. Entre todas las instituciones analizadas todos muestran un plazo conveniente aunque unas más que otras, el Banco de Guayaquil, Produbanco, Banco del Pacifico y la Mutualista Pichincha otorgar

un plazo hasta de 15 años, mientras que el Banco General Rumiñahui y el Banco del Pichincha otorgan por 5 años más de plazo que las entidades antes mencionadas, siendo su plazo a 20 años. Al igual que con las tasas de interés, la edad máxima para solicitud del crédito el banco de los afiliados del IEISS, es el más conveniente este otorga un plazo hasta de 25 años. Siendo por mucho el más conveniente en este aspecto.

Como se explicó anteriormente debido a la normativa aprobada por la Asamblea Nacional Constituyente en el 2012, existe una regulación para las garantías de las primeras viviendas, la cual indica que el caso de impago la única garantía es el bien. Es por esto que las instituciones como medida de precautelar sus intereses, han decidido en gran mayoría no financiar el 100% del avalúo de la vivienda. El Banco de Guayaquil, Banco del Pacifico, Produbanco y la Banco Pichincha otorgan un máximo del 70% de la vivienda, obligando a los clientes a tener 30% restante en ahorros o por medio de otra fuente para cumplir el 100% del inmueble. Por otro lado el Banco General Rumiñahui y la Mutualista Pichincha, muestran una alternativa más conveniente al financiar el 90% y el 80% respectivamente. El BIESS en este aspecto y persiguiendo sus lineamientos de banca pública para afiliados de primer piso, hace algo que nadie en el mercado lo hace y es financiar el 100% de la vivienda. Evidenciado que el BIESS, es aún más conveniente que cualquier otra institución.

Para que las instituciones financieras tengan evidencia del valor real del inmueble, estas exigen que se realice un avalúo del bien, de manera obligatoria, para que en base al dictamen de este perito poder determinar el monto de la deuda en base al precio de la vivienda. Este rubro en todas las instituciones sean estas públicas o privadas corre por parte del solicitante así a este se le otorgue o no el crédito solicitado. El avalúo tiene un costo entre los 100 y 200 dólares.

La garantía según la nueva normativa de créditos hipotecarios no puede exceder el valor del inmueble, es por esto que la casa que el solicitante desee comprar mediante el crédito, debe estar constituida bajo la figura de hipoteca que en todos los casos es una primera hipoteca. Debido a que se debe ejecutar una hipoteca sobre el inmueble esta hipoteca debe cumplir con una normativa correspondiente. Es por esto que para este trámite el solicitante debe asumir con el costo del mismo. El costo de constitución legal de la hipoteca se encuentra entre los 1000 y 1500 dólares. Estos gastos de constitución en todas las instituciones pueden ser sumados a la deuda. Aumentado así el monto del crédito o puede ser financiado por cuenta propia del solicitante.

Los seguros de incendios y de desgravamen son seguros obligatorios, para este tipo de crédito aunque el porcentaje no es muy alto, sin embargo representa un gasto extra para la persona que desee adquirir su vivienda, tomando en cuenta aparte los beneficios de los mismos. Los seguros son del 0.30% a un máximo de 0.40%. pero es importante tomarlos en cuenta ya que son parte y deben ser pagados mensualmente junto a las cuotas del crédito.

Como hemos visto las variables más representativas deben ser analizadas con detenimiento y en base a sus características y la realidad del solicitante, saber cuál es la mejor opción para acceder el crédito.

### **3.2.3 Vivienda Popular en Quito**

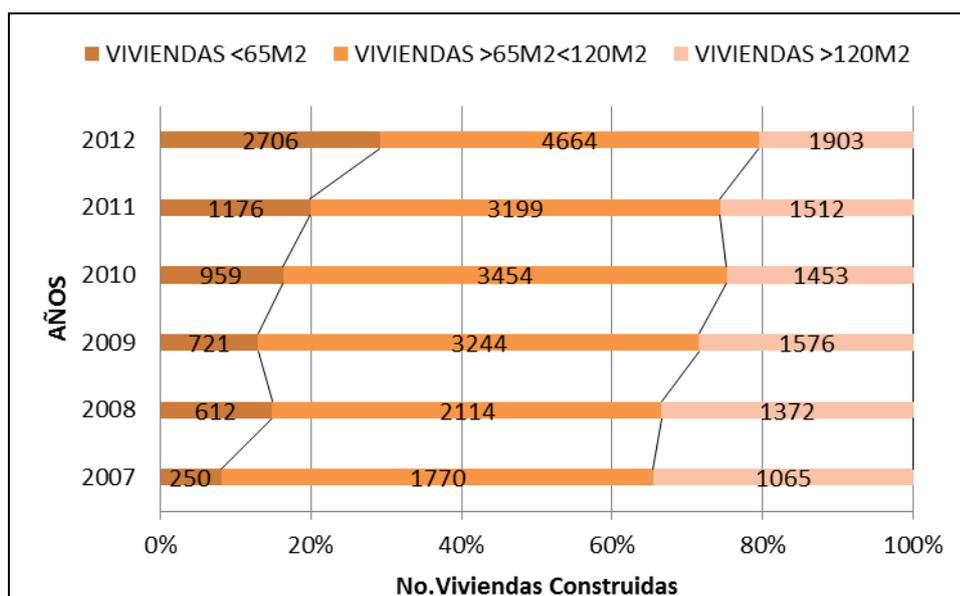
Dentro del estudio hemos determinado ciertas características para lo que se conoce comúnmente como vivienda popular, dentro de las principales se encuentran que debe comprender entre 35 mts<sup>2</sup> y 80 mts<sup>2</sup>, también el valor de la vivienda debe ser de entre

15.000 dólares hasta 30.000 dólares como máximo y por supuesto la vivienda debe cumplir con todos los permisos de habitabilidad.

Dentro del Distrito Metropolitano de Quito ha existido un importante crecimiento de la construcción al igual que a nivel nacional. El aporte de la construcción al PIB nacional ha pasado del 8%, a un aporte del 10% del PIB, reflejando un incremento en 2.500 millones de dólares en estos años. (Ver Anexo 4). Como es evidente, el sector de la construcción ha crecido notablemente en todos sus ámbitos, mostrando así una notable recuperación en el sector de la construcción de vivienda.

En el Distrito metropolitano de Quito el ambiente de la construcción de vivienda ha sido prospero, el crecimiento de todo tipo de vivienda refleja cómo se ha ido dinamizando este sector durante el 2007 hasta el 2012. Durante el 2007 el total de viviendas construidas fue 3085 unidades de vivienda, esta cifra se ha incrementado con el transcurso del tiempo, de tal forma que en 5 años el número de viviendas ha aumentado de 3085 a 9273 unidades (Ver gráfico 9).

**Gráfico 9. Número de Viviendas Construidas DMQ.**



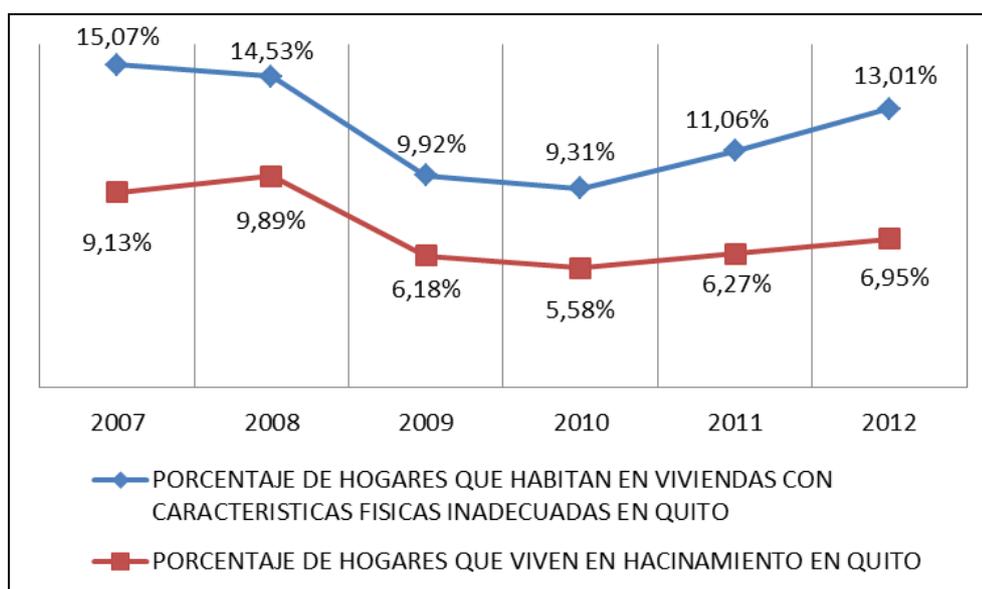
Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Elaborado por: El autor

Tal como muestra el gráfico 9 el número de viviendas menores a 65 mts<sup>2</sup> construidas en el 2007 fueron de 250 unidades pasando al 2012 a 2706 viviendas, siendo estas las más construidas en el durante este periodo mostrando que 29 de cada 100 viviendas eran menores 65 mts<sup>2</sup>. Mientras que las viviendas menos construidas en el año 2012 son las de mayores de 120 m<sup>2</sup>. Las viviendas entre 65 mts<sup>2</sup> hasta 120 mts<sup>2</sup>, han incrementado de manera importante en el 2007 las viviendas de este rango eran 1770 unidades pasando al año 2012 a 4664. Mostrando que 5 de cada 10 viviendas tienen un volumen de entre 65mts<sup>2</sup> y 120mts<sup>2</sup>.

Este gráfico evidencia como las viviendas que se han ido construyendo en perímetro del Distrito de Quito. como no puede ser de otra manera las viviendas populares, no van a superar los 80 mts<sup>2</sup>. es por esto que las viviendas menores de 65mts<sup>2</sup>, y cierta parte las viviendas entre 65 mts<sup>2</sup> y 120mts<sup>2</sup> son las que entran en las características de vivienda popular. Lo que evidencia como ha ido aumentando la construcción de vivienda popular en Quito.

**Gráfico 10. Viviendas con características inadecuadas y hacinamiento en el DMQ**



**Fuente:** Superintendencia de Bancos y Seguros  
**Elaborado por:** El autor

Como se puede observar en el gráfico 10 en el 2007 el 15.07% del total de las viviendas en Quito no cumplían con las características adecuadas para que sean habitables. Esta problemática muestra el déficit de viviendas habitables en la ciudad. Pero esta cifra ha mostrado una importante mejora ya que en el año 2010 las viviendas con características inadecuadas disminuyeron en un 5.7%. Evidenciando una importante mejora para la calidad de vida de los ciudadanos de la ciudad. Pero lastimosamente esta tendencia no perduró en los dos años siguientes aumentando a un 11.06% y posteriormente 13.01% en 2012.

El hacinamiento se reconoce cuando viven más de 3 personas en un dormitorio, esto evidencia el déficit cualitativo de vivienda en la ciudad, durante el 2007 como muestra el gráfico 10. Las viviendas con hacinamiento era del 9.03%, pero durante los años posteriores mostró una tendencia negativa, mostrando de esta manera una mejora en el ámbito cualitativo a nivel de la capital del Ecuador. Durante los años 2008 a 2012 las cifras se redujeron en un 2.9% mostrando con esto una mejor en la calidad de habitabilidad en la ciudad.

También es importante analizar los resultados del Censo Nacional del 2010, este muestra importantes cifras con respecto a vivienda, como se demostró en el ANEXO.5 el déficit cuantitativo y cualitativo de la ciudad, sumaba más de 307,000 viviendas siendo 8731 de ellas, las que no tenían reparo y no era habitable en su totalidad.

### **3.2.4 Crédito Hipotecario y la Vivienda Popular en Quito**

Es de vital importancia conocer la metodología para destinar el crédito hipotecario hacia vivienda popular, distinguir todas las variables que influyen tanto para la institución financiera como para el solicitante. Para acceder a una vivienda popular debemos saber

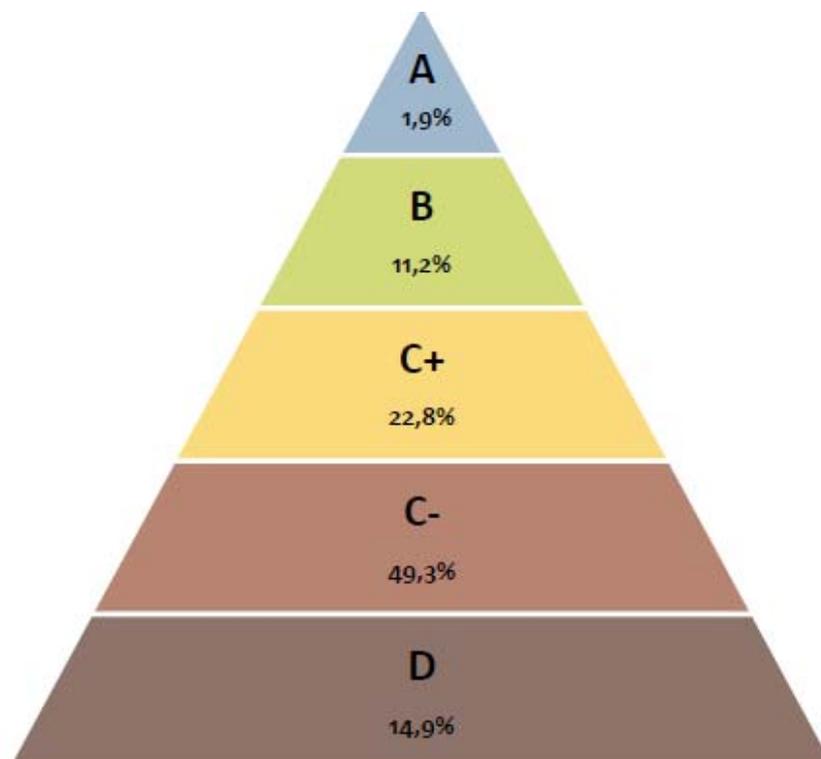
para quien está destinada una vivienda de estas características, es por eso que debemos analizar los niveles socioeconómicos, en los cuales el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC, categoriza a las personas que deseen adquirir una vivienda popular. Como se muestra en el gráfico 11. Vemos que existen 5 niveles socioeconómicos en los que se categoriza la población ecuatoriana, las variables para analizar a que nivel socioeconómico las familias pertenecen son las siguientes:

- Nivel de Educación del Jefe del Hogar.
- Tipo de Vivienda
- Afiliación al Seguro Privado
- Disponibilidad servicio de internet
- Tenencia de computadora
- Tipo de servicio higiénico
- Numero de televisores a color
- Tenencia de refrigeradora
- Registro a una red social
- Uso de internet en los últimos 6 meses
- Tenencia de lavadora
- Número de vehículos exclusivos
- Compra de vestimenta en centros comerciales.

Estas variables son las que influyen para determinar el nivel socioeconómico de las familias (INEC, Nivel socioeconomico estratificado, 2010). Como se puede apreciar en este gráfico vemos que tiene una estructura piramidal, lo que evidencia que los estratos

superiores son el segmento A y B, segmentos que tienen mayor cobertura y puntaje en las variables antes mencionadas.

**Gráfico 11. Niveles Socioeconómicos del Ecuador**



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

**Elaborado por:** INEC

Debido a las características tanto de la vivienda popular, y las características de cada estrato de los niveles socioeconómicos, vemos que el estrato que más se ajusta para adquirir una vivienda popular es el estrato C- y D, es importante que en estos estratos se encuentra más del 50% de la población ecuatoriana. Es por esto que es importante determinar cuáles son las características de las familias que pertenecen a este nivel socioeconómico.

Según el INEC, el nivel socioeconómico C- es el que más población nacional abarca. Dentro de las características de la vivienda del nivel C-, se encuentra que el material predominante del piso es de ladrillo o cemento y constan en promedio con un baño con

ducha exclusivo para el hogar. En nivel de educación el Jefe de Hogar tiene un Nivel de instrucción primaria, el 48% de estos hogares está afiliado o cubierto por el IESS y solo el 6% de estos consta con seguro privado particular.

Por otro lado el nivel D, representa el 15% de la población nacional, las características de su vivienda es de piso del tablas sin tratar o tierra, solo el 31% de estos hogares tiene un cuarto de baño con ducha privada. El jefe del hogar tiene un nivel de instrucción de primaria. Y solo el 11% de estos hogares consta con afiliación al IESS.

Tras haber realizado una correspondencia del nivel socioeconómico con el perfil del solicitante de vivienda popular es importante tomar en cuenta que variables son las estudian los bancos internamente para otorgar un crédito hipotecario o caso contrario negarlo en la tabla 6 se muestran las variables que definen el crédito en una institución financiera. Es importante que dentro de estas variables existe un puntaje mínimo dentro de aspectos personales y un mínimo con respecto a la vivienda para cumplir con una calificación para que el crédito sea aprobado o negado. En aspectos personales y de vivienda la calificación mínima es de 60 puntos.

**Tabla 6. Evaluación interna Institución Financiera**

CARACTERÍSTICAS PERSONALES		
#	CARACTERÍSTICAS	PTOS.
1	SEXO	10
2	EDAD	9
3	ESTADO CIVIL	9
4	SEPARACIÓN DE BIENES (DIVORCIO)	9
5	ESTUDIOS	9
6	TIPO DE INGRESOS	9
7	TIEMPO DE TRABAJO	9
8	TIPO DE VIVIENDA ACTUAL	9
9	# DE CARGAS	9
10	TARJETAS DE CRÉDITO	9
11	ES GARANTE	9
TOTAL		100
CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA		
#	CARACTERÍSTICAS	PTOS.
12	SECTOR DE VIVIENDA	7
13	ANTIGÜEDAD DE LA VIVIENDA	9
14	MATERIALES UTILIZADOS	7
15	ACABADOS DE CONSTRUCCIÓN	7
16	QUE PORCENTAJE DEL VIVIENDA ESTA TERMINADA	7
17	CUANTOS METROS TIENE LA CASA	7
18	SI ES CASA EN CALLE PRINCIPAL O TRANSVERSAL, PASAJE	7
19	CONJUNTO CERRADO O CASA EN CALLE PRINCIPAL	7
20	SI ES DENTRO DEL PERÍMETRO DE LA CIUDAD	7
21	ANALIZAR SI ES UNA VIVIENDA HABITABLE	7
22	LOS METROS DEL TERRENO DEBEN CUMPLIR CON LOS PERMISOS ESTABLECIDOS.	7
23	TIENE SERVICIOS BÁSICOS	7
24	# DE HABITACIONES	7
25	VALOR POR METRO CUADRADO	7
TOTAL		100

**Fuente:** Ex gerente de Agencia Banco Privado

**Elaborado por:** El autor

Es importante para este análisis, comparar los requisitos de la institución financiera con la realidad de los solicitantes de vivienda popular que son los que pertenecen al nivel socioeconómico C- y D dentro de las características personales se encuentran 11 variables que son estudiadas. Entre las mas importantes que analizaremos están, la número uno, el género, es importante saber que si el solicitante es mujer tiene un puntaje mayor que si fuera hombre, esto, debido al nivel de responsabilidad, ya que las instituciones financieras

consideran a las mujeres más responsables que los varones. Pero esto no representa un problema ya que puede ser cualquiera de los jefes de familia quien solicite el crédito. Otra variable importante es la variable número 5, correspondiente al nivel de estudios, como hemos visto dentro de las características de los niveles C- y D solo el jefe del hogar ha culminado la educación primaria, por lo cual esta calificación sería relativamente baja, considerando que una calificación de 9 es una titulación de cuarto nivel.

La variable número 6 también se considera un problema para los niveles socioeconómicos que desean adquirir una vivienda popular ya que sus niveles de ingresos no son lo suficientemente altos. Para que la calificación de esta variable sea adecuada, como se analizó en la tabla 5 deben contar con unos ingresos netos mínimos para cumplir las cuotas y por otro lado esta calificación toma en cuenta el sueldo que debe ser mayor a 1200, para que sea considerando con un puntaje alto. Pero debido al nivel socioeconómico, y la calidad de vida de los hogares es más que obvio que el salario de las personas que solicitan una vivienda popular bordea entre los 300 y 500 dólares.

Por el lado de la actualidad del solicitante la variable número 8, califica la vivienda actual. Las personas que solicitan crédito, generalmente lo hacen para su primera vivienda propia, es por esto que el puntaje en esta variable no es muy alto, porque previamente no cuentan con una vivienda propia en la actualidad.

Debido al poder adquisitivo de las personas de los niveles socioeconómicos C- y D, notamos que no tienen un poder adquisitivo fuerte para hacer uso constante e importante con tarjetas de crédito, por lo cual también el puntaje en esta variable puede ser muy bajo o en los peores casos cero.

Las otras variables son de características personales, que no pueden ser analizadas ya que pertenecen a cada una de las personas solicitantes, como podemos ver 4 de las 11 variables debido a las características del nivel socioeconómico no cumplen con los

requisitos para que las personas puedan adquirir un crédito hipotecario, disminuyendo su puntaje en aspectos personales en aproximadamente en un 40%, lo que expone a la solicitud a ser negada con una alta probabilidad.

Las variables de vivienda casi todas son cumplidas ya que los proyectos de vivienda popular en su mayoría son nuevos, para la primera vivienda y cumplen con todas las características para que sean aprobadas su construcción con los respectivos permisos de habitabilidad. Aunque las variables 17, 24 y 25 de la tabla 6 son variables que pueden ser afectadas por las características de una vivienda popular, la variable número 17 analiza los metros cuadrados de la vivienda, y esta ponderación puede afectar la calificación, debido a que las características de la vivienda popular es que la construcción no supere los 85m<sup>2</sup>. Es por este motivo que el puntaje en esta variable se puede ver afectado ya que la calificación es directamente proporcional a los metros cuadrados de la vivienda. La variable número 24 también afecta en cierta parte a al crédito para vivienda, ya que al ser una vivienda popular no va contar con más de 2 dormitorios, afectado de manera importante la vivienda popular ya que a medida que más dormitorios tiene la vivienda mayor es el puntaje. Y por último la variable número 25 analiza el precio del metro cuadrado, como es más que evidente las personas de los niveles socioeconómicos más bajos, no van a buscar viviendas las cuales el precio del metro cuadrado sea muy alto ya que eso incrementa el precio de la vivienda que busca. Es por esto que en esta variable las personas que buscan una vivienda popular buscan sus viviendas donde el precio del metro cuadrado sea el menor, lo cual es en los barrios periféricos de la ciudad y en lo mejores casos fuera del área urbana o de la ciudad. Es por esto que en el variable 25 se ve afectada por las preferencias del solicitante por una vivienda popular.

Como se evidencia en este análisis, los niveles socioeconómicos y la evaluación del crédito interno por parte de las instituciones no son compatibles. Las personas para las que

está destinado la vivienda popular que son las que pertenecen al nivel socioeconómico C- y D, no cumplen con las características mínimas para que sean acreedoras a un crédito hipotecario por parte de las instituciones. Evidenciando así la exclusión del aparato financiero privado para que las personas de los niveles socioeconómicos no puedan adquirir su vivienda popular por este medio.

Es por este motivo que las variaciones de los gráficos 1, 2, 4, evidencia como con la apertura del banco del IESS, los prestamos modificaron y como estos fueron dinamizados a través de todos los niveles socioeconómicos, sin embargo si es importante notar que los niveles socioeconómicos C- y D, se caracterizan por que solo constan el 60% son afiliados al IESS, dejando al otro 40% excluido de los beneficios y de las facilidades del crédito del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, ya que el BIESS es un Banco de primer piso para afiliados.

En la actualidad el gobierno ha implementado una subvención a las familias para que estas puedan adquirir sus viviendas, esta subvención es el bono de la vivienda, el cual busca incentivar a que las personas ahorren y puedan tener su vivienda popular propia. Para adquirir una vivienda el solicitante debe tener ahorros, crédito y el bono de la vivienda estos tres componentes ayuda a que las personas obtengan su vivienda popular en la mayoría de casos.

**Tabla 7. Bonos de la vivienda en el DMQ, para compra de primera vivienda**

		2007	2008	2009	2010	2011	2012
BONOS PAGADOS	\$ 5,000	0	0	365	1090	839	651
	INVERSIÓN	\$ 0	\$ 0	\$ 1,825,000	\$ 5,450,000	\$ 4,195,000	\$ 3,255,000
BONOS EMITIDOS	\$ 5,000	0	0	868	1872	375	0
	INVERSIÓN	\$ 0	\$ 0	\$ 4,340,000	\$ 9,360,000	\$ 1,875,000	\$ 0
BONOS NEGADOS	\$ 5,000	0	0	134	104	42	0
	INVERSIÓN	\$ 0	\$ 0	\$ 670,000	\$ 520,000	\$ 210,000	\$ 0

**Fuente:** MIDUVI

**Elaborado por:** El autor

Durante el 2007 hasta 2008 no se emitieron bonos de la vivienda por lo tanto no existió inversión por parte del gobierno en esta iniciativa, pero desde el 2009 hasta el 2012 se ha puesto en marcha esta subvención. Durante los años 2009 hasta 2010 existió un incremento considerable tanto de los bonos pagados como de los bonos emitidos. Mostrando así una mayor inversión por parte del gobierno incremento en \$3.625.000 para bonos pagados y en \$ 5.020.000 en bonos emitidos. Lamentablemente esta tendencia no continuó hasta el 2012 ya que desde el 2010 hasta el 2012 los bonos disminuyeron en 439 en bonos pagados, mientras que en el 2012 no se emitió bono alguno.

### **3.2.5 Simulación de un Crédito hipotecarios para Vivienda Popular**

Para este análisis vamos a ocupar las variables más beneficiosas para un solicitante de crédito hipotecario es decir, de la tabla 5 vamos ocupar la institución que ofrezca las mejores características para un crédito hipotecario.

Como es evidente y después del análisis respectivo de la tabla 5 observamos que las mejores características para un crédito hipotecario las brinda el IESS con su Banco de afiliados BIESS. Las características de la vivienda, van a ser las características de una vivienda popular es decir un máximo de 85 metros cuadrados y de no más 30.000 dólares.

Tras el análisis del solicitante de todas las alternativas para su crédito hipotecario, el BIESS, otorga a los afiliados el 100% del avalúo del bien, a 300 meses de plazo, con una tasa de interés del 8.9%. entre otros detalles que se detallan en la tabla 8 para que las personas estén conscientes del precio real de su crédito hipotecario.

Tal como vemos en la simulación del prestamos de BIESS, existen 2.020.00 dólares de gastos legales que no siempre se muestra en primera instancia para obtención o solicitud de un crédito, y que es importante que las personas lo conozcan ya que representa montos

que deben ser cubiertos por el solicitante del crédito, cabe recalcar que estos montos en la mayoría de instituciones se suma el monto del crédito otorgado. Por otro lado también es importante analizar que los seguros obligatorios representan 14,00 dólares de la cuota mensual y que el cliente al saldar su deuda pagara un total 4.200.00 dólares solo de seguros. A simple vista parece que el BIESS cuenta con las mayores facilidades y lo único que debe reunir el cliente o que el cliente debe aumentarle al precio de la vivienda son los gastos legales. Lo cual si representa una ayuda para los solicitantes.

**Tabla 8. Simulación crédito hipotecario Biess**

<b>DATOS BIESS</b>	
VALOR COMPRA	\$ 30,000.00
VALOR DEL AVALUÓ	\$ 30,000.00
VALOR DEL CRÉDITO (100%)	\$ 30,000.00
PAGO CONTANDO (0%)	\$ -
TASA DE INTERÉS	8.9%
PLAZO-MESES (25 AÑOS)	300
<b>GASTOS LEGALES</b>	
AVALUÓ	\$ 120.00
DERECHOS NOTARIALES	\$ 200.00
REGISTRO PROPIEDAD	\$ 300.00
ALCABALAS	\$ 1,000.00
HIPOTECA	\$ 100.00
GASTOS AMANUENSE	\$ 200.00
ABOGADO	\$ 100.00
<b>TOTAL GASTOS LEGALES</b>	<b>\$ 2,020.00</b>
<b>SEGUROS</b>	
SEG. CATÁSTROFES	0.25%
SEG. DESGRAVAMEN	0.31%
<b>CUOTA</b>	<b>\$ 249.71</b>
<b>SEGUROS</b>	<b>\$ 14.00</b>
<b>CUOTA+SEGURO</b>	<b>\$ 263.71</b>

Elaborado por: El autor

Analizando las cuotas pagables de 263.71 dólares, es importante analizar que las personas que solicitan el crédito para vivienda popular son personas de los estratos sociales C- y D y que haciendo un esfuerzo como lo dijimos anteriormente logran reunir entre dos jefes de familia dos salarios básicos unificados, que sería alrededor de los 636.00, esto permitiría que los solicitantes puedan pagar una cuota de 263.71, esto es el 41% del total de los ingresos de una familia que gane dos salarios básicos unificados, cumpliendo con esto el cuota mínima de los ingresos destinados al pago de la deuda y dejado 372.29 dólares para los gastos familiares.

**Tabla 9. Simulación crédito hipotecario Banco del Pichincha**

<b>DATOS BANCO DEL PICHINCHA</b>	
VALOR COMPRA	\$ 30,000.00
VALOR DEL AVALUÓ	\$ 30,000.00
VALOR DEL CRÉDITO (70%)	\$ 21,000.00
PAGO CONTANDO (30%)	\$ 9,000.00
TASA DE INTERÉS	10.0%
PLAZO-MESES (20 AÑOS)	240
<b>GASTOS LEGALES</b>	
AVALUÓ	\$ 120.00
DERECHOS NOTARIALES	\$ 200.00
REGISTRO PROPIEDAD	\$ 300.00
ALCABALAS	\$ 1,000.00
HIPOTECA	\$ 100.00
GASTOS AMANUENSE	\$ 200.00
ABOGADO	\$ 100.00
<b>TOTAL GASTOS LEGALES</b>	<b>\$ 2,020.00</b>
<b>SEGUROS</b>	
SEG. CATÁSTROFES	0.30%
SEG. DESGRAVAMEN	0.30%
<b>CUOTA</b>	<b>\$ 202.65</b>
<b>SEGUROS</b>	<b>\$ 10.50</b>
<b>CUOTA+SEGURO</b>	<b>\$ 213.15</b>

Elaborado por: El autor

Sin duda alguna los beneficio presentados por el banco del IESS, con respecto al porcentaje del prestamos, plazo y tasa de interés son los beneficiosos es importante también analizar, como parte de la simulación como seria los préstamos otorgados por Banco del Pichincha dentro de este modelo, que nos muestra de manera tentativa cómo se comportan los pagos en un crédito hipotecario. Es importante evidenciar que las frecuencia de ajuste es trimestral y no hemos tomado en cuenta este factor para nuestra simulación.

Aunque las cuotas en comparación con el banco del IESS, parecerían mejores, es importante analizar la diferencia de los montos, en los préstamos del IESS se financia el 100% de la vivienda mientras que en el Banco del Pichincha solo se financia el 70% del inmueble, lo que hace que los solicitantes deban buscar por sus propios medios el 30% restante es decir 9.000 dólares y también los 2.020 dólares de gastos legales que como se analizó al igual que en el BIESS puede ser aumentado al monto del crédito y financiarlo. Aunque ambos casos son para un préstamo de vivienda de 30.000.00 dólares, es importante saber que vivienda popular también se encuentra a menor precio. Como se analizó anteriormente la vivienda popular se puede encontrar a un precio de 15.000.00 dólares. Lo que indica que las cuotas llegan a ser prácticamente de la mitad. Mostrando de esta manera si accesibles para las personas de los niveles socioeconómicos C- y D.

## **CAPÍTULO IV**

### **4 DISCUSIÓN**

#### **4.1 APLICACIÓN PRÁCTICA**

Esta investigación muestra en detalle, la problemática que existe para obtención de la vivienda popular a través de los créditos hipotecarios concedidos por las instituciones financieras. Es evidente que la población en cierta manera ha optado por solicitud de los créditos en la institución que mejores opciones brinda dentro del mercado, lo que se puede apreciar con las cifras de número de operación y créditos desembolsados en el área de créditos hipotecarios. Pero también es importante analizar que la opción del Banco del Pichincha no es la mejor para que las personas obtengan su vivienda popular, ya que no ofrece las mejores opciones del mercado, sin tomar en cuenta la banca pública, el Banco del Pichincha no brinda las mejores ventajas dentro de la banca privada para crédito hipotecario. Lo que muestra que las personas están tomando decisiones importantes con información incompleta.

Es importante también evidenciar que durante los años 2007-2012 ha existido una mejora considerable del nivel del vida de la población quiteña, mostrando unas mejores sustanciales, es en gran medida a que ha aumentado la tenencia de vivienda propia. El déficit cualitativo y cuantitativo se ha visto reducido de manera importante aunque insuficiente.

La construcción es un pilar fundamental para la Economía, como su aporte al Producto Interno Bruto, siendo este el segundo mayor aporte al PIB después del petróleo. Pero las cifras del nivel nacional es un reflejo de lo que sucede en la capital, en Quito la construcción se encuentra en gran apogeo, evidenciando un gran incremento en la construcción de viviendas, de todo tipo. Pero es importante notar el crecimiento de las viviendas populares dentro del DMQ. La vivienda es de vital aporte para que la ciudad de Quito mejore varias de sus cifras de vivienda y de satisfacción de necesidades básicas. Ya que la construcción y acceso a vivienda ayuda a solucionar una de las necesidades más importantes de cualquier ser humano.

Dentro de todas las facilidades y de la variedad de características en crédito hipotecario, es importante notar que el mercado se encuentra sumamente concentrado, es importante que las personas busquen en detalle que empresa brinda las mejores facilidades de acuerdo a su realidad. Ya que como se demostró el mercado es un oligopolio en crédito hipotecario. Lo que es importante que las personas antes de solicitar su crédito busquen que institución brinda las mejores alternativas para su crédito. Dentro de la simulación se comparó el BIESS y el Banco del Pichincha evidenciando mejores facilidades por parte del BIESS con respecto al financiamiento en el porcentaje del avalúo, pero no siendo el mejor por cuotas. Es por esto que es importante que las personas realicen una simulación de su realidad y puedan escoger la mejor opción de acuerdo a su realidad.

Las personas de los niveles socioeconómicos más bajos C- y D, que desean adquirir su vivienda popular, deben hacer un importante esfuerzo, ya que el sistema financiero no brinda las mejores opciones para que ellos puedan acceder a un crédito hipotecario. El análisis interno por parte de las instituciones financieras es sumamente excluyente ya que el 40% del puntaje no es favorable para las personas de los niveles socioeconómicos bajos, negando prácticamente el crédito para vivienda popular. Es por este motivo que las

personas de niveles socioeconómicos bajos no han utilizado mucho el sistema financiero. Por otro lado la ayuda del BIESS resulta sumamente importante brindando la mejor ayuda para sus solicitantes, pero sin embargo por su selectividad ya que es un banco de afiliados solo el 60% de las familias de niveles socioeconómicos bajos son afiliados.

Dentro del crédito hipotecario existen gastos ocultos o que no se encuentran publicados, que las personas no se encuentran insuficientemente informadas, y que son obligatorios no solo para solicitar el crédito como cuando este ya es aprobado. Los gastos legales son sumamente altos, varían entre los 1.500 y 3.000 dólares, estos montos son sumamente altos para personas de nivel económicos bajos, representa un desembolso importante, que es muy complicado que los cumpla. Aunque la mayoría de instituciones financieras aumentan esta cifra al monto del crédito. También es importante notar que solo el BIESS financia el 100% de la vivienda pero el resto de instituciones no lo hacen. La nueva normativa con respecto a créditos hipotecarios aprobada en el 2012, obliga a que los bancos defiendan su patrimonio, evitando que las instituciones financieras, por esto las IFIS no financien en un 100% los créditos concedidos. Por otro lado al no cubrir con la totalidad de la vivienda, el solicitante mediante recursos propios debe cumplir con el valor total de inmueble, haciendo que sea muy complicado adquirir una vivienda propia para personas de niveles socioeconómicos bajos. Pero este no es el único inconveniente que deben atravesar los solicitantes existen rubros que deben ser desembolsados o financiados ajenos al inmueble que son los gastos de legales, estos gastos representan un 7% al valor del inmueble si es que el solicitante desea que estos gastos sean sumados al crédito. Es por esto que el solicitante debe contar con el 25% hasta 30% con recursos propios para poder adquirir su propia vivienda popular en una institución financiera privada.

## 4.2 CONCLUSIONES

Esta investigación arroja varias conclusiones importantes dentro de los temas de investigación, entre las principales se encuentra que las instituciones privadas que más operación o créditos desembolsan no son las que mejores ventajas brindan al crédito hipotecario, también que las políticas del BIESS son mejores que las del resto del mercado, evidenciando así una mejora por parte de la banca pública a los problemas de vivienda dentro del DMQ. Aunque los créditos desembolsados por el BIESS desde su aparición muestran una importante representación del mercado, pero no todas las personas pueden acceder a esta entidad, solo los afiliados al IESS. Lo que limita el efecto beneficioso de la participación del BIESS.

Dentro de los créditos hipotecarios existen varias limitaciones por parte de las instituciones que por salvaguardar sus carteras evitan brindar una solución a los déficits tanto cualitativos y cuantitativos de vivienda. Mostrando parámetros de medición de aceptación del crédito muy difíciles de ser cumplidos por las personas que desean adquirir su vivienda con características populares. Lo que muestra unas políticas excluyentes de para el acceso a crédito de vivienda popular. Y por tal motivo el BIESS ocupa gran porcentaje de créditos otorgados, porque sus requisitos no son muy altos como el del resto de instituciones financieras.

Debido a la nueva normativa propuesta por la asamblea en el 2012, hace que todas las instituciones financieras privadas no financien el 100% de la vivienda haciendo aún difícil que las personas puedan adquirir sus viviendas por medio de las instituciones privadas, y tengan que recurrir a la banca pública, haciendo que el mercado se concentre aún más en esta institución que crece a pasos agigantados y que a mediados del 2012 empieza a mostrar problemas de logística en la tramitología de sus créditos hipotecarios.

El hecho de no financiar el 100% es un problema para la banca privada ya que obliga a que los clientes por sus recursos propios o por otro financiamiento obtengan el 25% o el 30% restante para poder adquirir su vivienda, excluyendo del crédito hipotecario a las personas que no tengan ese porcentaje para su vivienda sea cual sea esta.

Los Bonos de Vivienda constituyen una ayuda importante para que las personas puedan adquirir su vivienda, ya que este bono ayuda cubrir una importante parte de lo que los clientes deben poseer como recursos propios para adquirir su vivienda. Pero no se muestra en la tabla 7 en el 2012 no se emitieron bonos en el DMQ, limitando así aún más que las personas puedan adquirir su vivienda. También es importante tomar en cuenta que los bonos de la vivienda no aporta en su totalidad a disminuir el déficit habitación en la ciudad ya 9 mil viviendas de interés social, ya que durante 2007 hasta 2012 se han emitido un total de aproximadamente 3000 bono. Lo cual limita a que no todas las personas tengan acceso al bono de la vivienda. La inversión por parte del estado por esta vía para disminuir el déficit habitacional de vivienda popular debería ser mayor, ya que de esta manera disminuye los índices deficitarios en vivienda y aumenta la calidad de vida de los habitantes.

Por otro lado la construcción ha sido un importante aporte para disminuir los precios de las viviendas nuevas, grandes proyectos de vivienda popular han evidenciado como la economía del escala ayuda a la reducción de los precios de la vivienda, brindando ahora el mercado opciones más baratas de vivienda y de excelente calidad, debido a la oferta y demanda de viviendas popular se ha podido mejorar los índices sociales dentro de Quito.

Los valores de registros legales de la hipoteca para el crédito hipotecario, son muy altos lo que hace que aumente el monto del crédito de manera considerable, y al ser viviendas y financiamiento popular, esto si se vuelve un problema para las personas de niveles socioeconómicos bajos ya que influye en el aumento del monto del crédito.

Tras este análisis hemos logrado determinar que las políticas de las entidades financieras privadas para acceder a crédito son sumamente rigurosas y limitan a que las personas no puedan adquirir su vivienda popular por este medio. Siendo sus políticas restrictivas para que las personas de estratos bajos no puedan calificar para un crédito hipotecario. Por otro lado el BIESS como representante de la banca pública muestra una ayuda importante para solucionar los problemas de vivienda. ya que tiene las mejores facilidades para el crédito, pero sin embargo no es en su totalidad incluyente ya que parte de la población no son afiliados y por ende no pueden acceder al crédito por esta entidad. Es importante tomar en cuenta que a nivel nacional el número de subempleados supera el 40%. Lo cual evidencia que las más de 4 de cada 10 personas no constan con seguro social y por ende no son parte del IESS. Sin duda alguna esta investigación muestra que la hipótesis planteada es verdadera, ya que la calificación del crédito es un obstáculo sumamente grande para que las personas de niveles socioeconómicos no puedan tener acceso a crédito para vivienda popular.

Dentro de este análisis se evidencia que ha existido durante el 2007-2012 una importante labor por parte del gobierno central, ya que ha dinamizado el sector de los créditos hipotecarios con la ayuda del BIESS, sin embargo, esta medida no ayuda en su totalidad a disminuir el déficit habitacional en la ciudad ya que los créditos del BIESS, son solo para afiliados excluyendo así a los no afiliados al seguro social, también su política no ha sido constante ya que vemos que no existieron bonos emitidos de vivienda en el año 2012 en el DMQ.

El sector público no es el único con responsabilidad de que el mercado hipotecario sea excluyente para las personas de niveles socioeconómicos bajos. El sector privado en sus políticas de calificaciones es sumamente excluyente ya que las personas que buscan vivienda popular no cumple con los parámetros para la evaluación crediticia. Es por esto

que se debe reestructurar las políticas de calificación de clientes, para con esto hacer que puedan las personas más necesitadas acceder a su vivienda.

### **4.3 RECOMENDACIONES**

Dentro de las principales recomendaciones de esta investigación se encuentra, que las personas que deseen adquirir un crédito hipotecario, realicen una simulación de su crédito tomando en cuenta todos los gastos legales y los seguros que son cargados a su crédito es importante también analizar a todas las opciones del crédito hipotecario existentes dentro del mercado, ya que muchas veces se opte por la menos indicada.

Es importante que el gobierno ayude a las personas de niveles socioeconómicos más bajos con la tramitología legal, cubriendo esos gastos ya que gran parte de los gastos legales constituyen a gastos para la recolección del municipio.

Al realizar temas de investigación de características financieras es muy complicado conseguir la información correcta ya que muchas de las instituciones financieras son privadas y estas son muy restrictivas en sus políticas acerca del acceso de información por lo que resulta casi imposible a tener acceso a información más concluyente con respecto a temas financieros.

Las instituciones privadas tienen políticas internas sumamente restrictivas de vivienda popular, tanto para los solicitantes como para su vivienda, es por esto que las personas deben optar por la banca pública que brinda mejores alternativas para su crédito hipotecario.

Se recomienda que el gobierno que maneje sus políticas para cumplir con los lineamientos que dispone en el Plan Nacional de Desarrollo. Como en el Objetivo 3, que dice "Mejorar la calidad de vida de la población" y para ellos se debería coordinar entre el

gobierno y municipio un control sobre la construcción de vivienda, para evitar el déficit cualitativo existente en el DMQ, se debe seguir apoyando a los proyectos de viviendas populares con financiamiento y poder así aumentar la oferta de vivienda. También el Objetivo 11 de este plan dictamina que se debe "Establecer un sistema económico social, solidario y sostenible", como hemos visto en esta investigación el sistema financiero debería ser más incluyente y flexible en sus políticas para que las personas puedan acceder a crédito hipotecario. También dentro de este objetivo el gobierno debería impulsar a que las personas tengan acceso al conocimiento completo de todas las variables que influyen en el crédito hipotecario, para que las personas puedan adquirir un crédito que sea más conveniente a su realidad económica.

## BIBLIOGRAFÍA

- Agencia Pública de Noticias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (21 de Agosto de 2012). *www.noticiasquito.gob.ec*. Recuperado el 3 de Enero de 2013, de [http://noticiasquito.gob.ec/Noticias/news\\_user\\_view/intercambiador\\_de\\_el\\_condado\\_tiene\\_un\\_12\\_de\\_avance--7276](http://noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/intercambiador_de_el_condado_tiene_un_12_de_avance--7276)
- Agencia Pública de Noticias del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (9 de Enero de 2013). Obtenido de [http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news\\_user\\_view/intercambiador\\_fernandez\\_salvador\\_estara\\_a\\_mediados\\_de\\_2013--8177](http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/intercambiador_fernandez_salvador_estara_a_mediados_de_2013--8177)
- Aguilar, F. (28 de Agosto de 2012). *La actualización digital del catastro genera sorpresas a los dueños*. Obtenido de [http://www.elcomercio.com/quito/actualizacion-digital-catastro-sorpresas-duenos\\_0\\_763123818.html](http://www.elcomercio.com/quito/actualizacion-digital-catastro-sorpresas-duenos_0_763123818.html)
- Andes. (2011). *Déficit de vivienda en el Ecuador bajó 9% y se construyeron 64.590 casas en cuatro años*. Andes.
- Arrieta, G. (2002). *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. Cepal.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitucion Ecuador. Art. 208*.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitución República Ecuador*. Montecristi: Registro Oficial.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (29 de marzo de 2012). *Reformatoria a la Ley de Inquilinato*. Obtenido de <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. (1992). *Decreto Ejecutivo Número 2 (Creación MIDUVI)*. Quito: Registro Oficial Ecuador.
- Ballou, R. (2004). *Logística. Administración de la cadena de suministro* (5ta. ed.). México: Pearson Educación.
- Banco Central del Ecuador. (2012). *Reporte Trimestral de Oferta y Demanda de Credito*.

- Banco Central del Ecuador. (2013). *Evolucion del Credito y Tasas de Interes Efectivas Referenciales*.
- Banco Mundial, Unidad Sectorial de Reducción de la Pobreza y Gestión Económica. (2005). *Ecuador: Evaluación de la pobreza*. Obtenido de [http://siteresources.worldbank.org/INTECUADORINSPANISH/Resources/ecuador\\_Evaluacion\\_de\\_la\\_Pobreza.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTECUADORINSPANISH/Resources/ecuador_Evaluacion_de_la_Pobreza.pdf)
- Castañeda, M. (2010). *Procesamiento de Datos y Analisis Estadistico Utilizando SPSS*.
- CCQ. (s.f.). *Norma Ecuatoriana de Construccion Fase de Socializacion*. Obtenido de [http://www.camaraconstruccionquito.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1595%3Anorma-ecuatoriana-de-la-construccion-en-su-fase-de-socializacion&catid=907%3Anoticias-cuerpo-pagina&lang=es](http://www.camaraconstruccionquito.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=1595%3Anorma-ecuatoriana-de-la-construccion-en-su-fase-de-socializacion&catid=907%3Anoticias-cuerpo-pagina&lang=es)
- Ciclos Economicos. (2012). Obtenido de <http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo28.htm>
- Comunidad Andina Secretaria General. (2004). *Propuesta de Estrategía e Instrumentos para mejorar la seguridad alimentaria en el Ecuador*. Obtenido de [http://www.comunidadandina.org/rural/doc\\_seguridad/estraecu.pdf](http://www.comunidadandina.org/rural/doc_seguridad/estraecu.pdf)
- Construccion, C. (05 de Abril de 2011). *Vivienda hasta de 2 pisos con luces hasta 5.0 mts*. Norma Ecuatoriana de Construccion.
- Creative Commons. (2013). *Definicion-de.es*. Obtenido de <http://www.definicion-de.es/banca-publica/>
- Crece Negocios. (2013). Recuperado el 17 de marzo de 2013, de <http://www.crecenegocios.com/los-estados-financieros/>
- Czinkota, M. & Ronkainen, I. (2002). *Marketing Internacional*. (6ta. ed.). Orlando, Florida, Estados Unidos: Pearson Educación.
- Definicion.org. (2013). Recuperado el 17 de marzo de 2013, de <http://www.definicion.org/tasa-de-interes>
- Diario La Hora. (11 de Octubre de 2006). Recuperado el 6 de Enero de 2013, de [http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/485700/-1/Quiteños\\_pagan\\_tasa\\_del\\_servicio\\_de\\_nomenclatura.html#.UOoKd9uF\\_D8](http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/485700/-1/Quiteños_pagan_tasa_del_servicio_de_nomenclatura.html#.UOoKd9uF_D8)
- Díez de Castro, E., & Fernández, J. (1997). *Distribución comercial*. Madrid, España: McGraw-Hill.
- Doctrinas y Conceptos Financieros. (5 de febrero de 2004). Obtenido de <http://www.superfinanciera.gov.co/Normativa/doctrinas2004/viviendaintercredvivi126.htm>
- Drucker, P. (2002). La decisión eficaz. En H. Review, *La toma de decisiones*. Bogotá, Colombia: Deusto.

- E-economics. (2012). *Contabilidad en Línea*. Recuperado el 17 de marzo de 2013, de <http://www.e-economic.es/programa/glosario/definicion-credito>
- El Comercio. (24 de Agosto de 2012). *El Biess apuesta por la casa popular*. Obtenido de [http://www.elcomercio.com.ec/construir/Biess-apuesta-casa-popular\\_0\\_76132390](http://www.elcomercio.com.ec/construir/Biess-apuesta-casa-popular_0_76132390)
- El Diario. (30 de Enero de 2013). *Los créditos no crecen*. El Diario.
- El Telegrafo. (20 de Enero de 2013). *Sector constructor creció cerca del 4,5% en el 2012*. El Telegrafo.
- Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. (2011). *Sistema de Control Interno de la Gerencia Comercial*. Obtenido de [http://www.emaapq.gob.ec/index.php?option=com\\_docman&task=doc\\_view&gid=1457&Itemid=452](http://www.emaapq.gob.ec/index.php?option=com_docman&task=doc_view&gid=1457&Itemid=452)
- Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. (28 de Diciembre de 2012). Recuperado el 3 de Enero de 2013, de [http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=641:rehabilitación-vial-obras-viales-trascendentales-para-quito&Itemid=22](http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/index.php?option=com_k2&view=item&id=641:rehabilitación-vial-obras-viales-trascendentales-para-quito&Itemid=22)
- Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. (4 de Enero de 2012). Recuperado el 6 de Enero de 2013, de [http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/index.php?option=com\\_content&view=article&id=408&Itemid=162](http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/index.php?option=com_content&view=article&id=408&Itemid=162)
- Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. (8 de Junio de 2012). Recuperado el 5 de Enero de 2013, de [http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/index.php?option=com\\_k2&view=item&id=445:plan-de-mantenimiento-vial-para-el-verano-2012&Itemid=22&tmpl=component&print=1](http://www.epmmop.gob.ec/epmmop/index.php?option=com_k2&view=item&id=445:plan-de-mantenimiento-vial-para-el-verano-2012&Itemid=22&tmpl=component&print=1)
- EPMAPS. (2012). *Proceso de Instalación de Conexiones en calles con Pavimento o Adoquín*. Conexiones Domiciliarias, Quito.
- Fabregas, J. (2005). *Gerencia de Proyectos de Tecnología de Información*.
- García, R. (2002). *Marketing Internacional*. (4ta. ed.). Madrid, España: Esic.
- Holger, D. (2007). *La historia de la estadística y su enseñanza en el Ecuador*. Quito: Escuela Politécnica Nacional.
- IESS. (15 de Abril de 2013). Obtenido de <http://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-terminada>
- INEC. (2005). Obtenido de <http://www.inec.gob.ec/estadisticas>
- INEC. (2010). *Censo de Poblacion y Vivienda*, 12. Encuesta estratificada del nivel socioeconomico.
- INEC. (2010). *Datos Censo 2010*. Obtenido de [http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculo\\_nacional\\_final.pdf](http://www.inec.gob.ec/cpv/descargables/fasciculo_nacional_final.pdf)
- INEC. (2010). *Nivel socioeconomico estratificado*. Quito.

- Inversion-es. (2013). Obtenido de <http://www.inversion-es.com/creditos-hipotecarios.html#beneficios>
- JMM. (07 de Febrero de 2013). EL Biess aumenta creditos. *Hoy*.
- Kotler, P. (2002). *Dirección de marketing*. New Jersey, Estados Unidos: Pearson educación.
- La Evolución Arquitectónica. (29 de Febrero de 2012). Recuperado el 5 de Enero de 2013, de <http://laevolucionarquitectonica.blogspot.com/2012/02/los-proyectos-viales-que-fomentarian-la.html>
- La Hora. (18 de Septiembre de 2012). Recuperado el 6 de Enero de 2013, de [http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101394909#.UOlIduF\\_D8](http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101394909#.UOlIduF_D8)
- Lluch, R. (1997). *Introducción a la Teoría de Grafos*. Caracas: Equinoccio-Ediciones de la Universidad Simón Bolívar.
- Lopez, R. (2004). *Logística Comercial*. Madrid, España: Thomson Paraninfo.
- López, V. (2008). *Gestión eficaz de los procesos productivos*. Madrid, España: Especial directivos.
- M. L. R. (Diciembre de 2006). Modelo de Optimización de Cobertura y Calidad. *Revista Nueva Economía, de la Academia Nacional de Ciencias Económicas, Año XV(26), 22*.
- Macias, E. (Septiembre de 2012). *Estudios estadísticos del sector inmobiliario*. (Vela, Entrevistador) Quito: Revista Clave.
- Maldonado, L. (16 de Abril de 2012). *Municipio pone en marcha política para impulsar vivienda popular*. *Hoy*.
- MIDUVI. (2009). *Decreto Ejecutivo Número 1838*. Quito: Registro Oficial.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda. (2012). *Acuerdo Ministerial N.- 0110*. Quito.
- Ministerio de Previsión Social. (1961). *Creación del Banco Ecuatoriano de Vivienda*. Quito: Registro Oficial Ecuador.
- Monroy, D. (1962). *Registro Oficial número 106*. Quito: Registro Oficial Ecuador.
- Moreno, G. (2013). *Decreto N.- 1419 Incremento Bono de Desarrollo*. Presidencia de la República Ecuatoriana. Quito: Registro Oficial.
- Municipio de Quito. (2011). *plan de desarrollo 2012-2022*. Quito.
- Namakforoosh, M. (2005). *Metodología de la investigación* (2da. ed.). Mexico: Limusa.
- Naranjo, P. (Enero de 2011). *Boletín de Análisis Sectorial y de MIPYMES Sector de la Construcción*. Obtenido de <http://www.flacso.org.ec/portal/pnTemp/PageMaster/irdye9i6xg21gh4an3qif306ftk5v3.pdf>

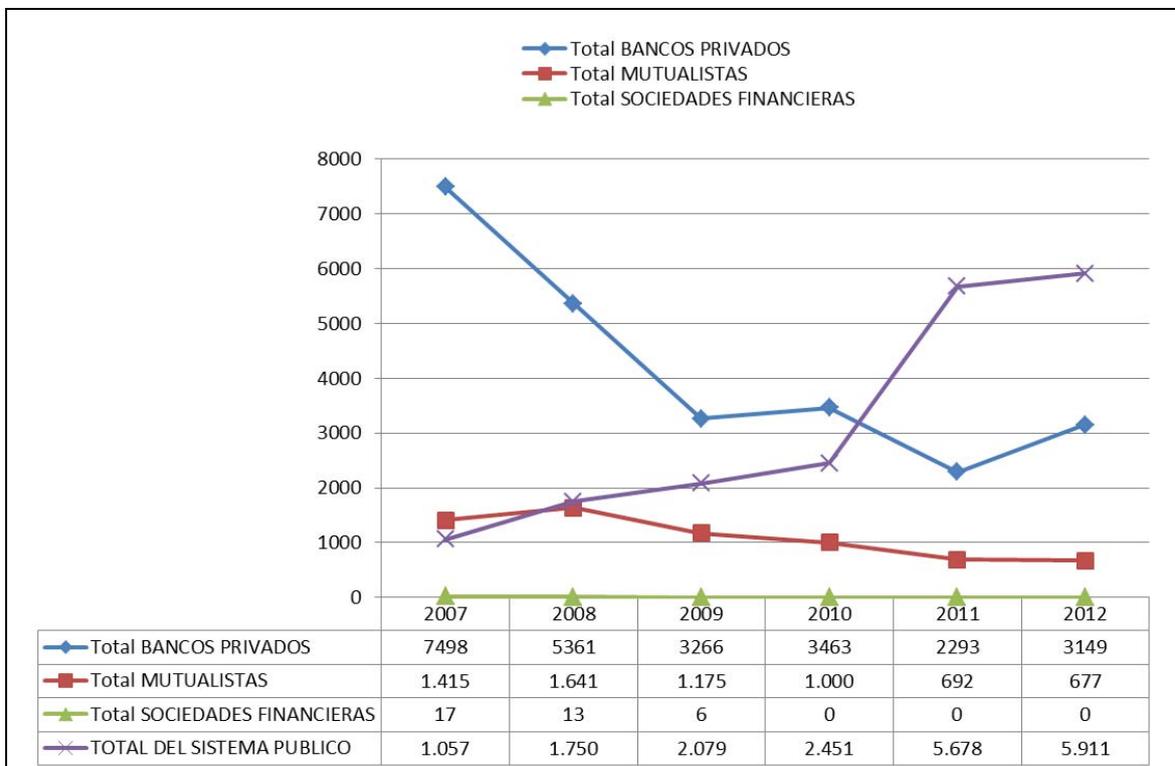
- Noticias Quito. (09 de noviembre de 2010). *La guía de entidades que impulsan vivienda popular*. Obtenido de [http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news\\_user\\_view/la\\_guia\\_de\\_entidades\\_que\\_impulsan\\_vivienda\\_popular--1743](http://www.noticiasquito.gob.ec/Noticias/news_user_view/la_guia_de_entidades_que_impulsan_vivienda_popular--1743)
- Ortíz, I. (1997). *Globalización de la solidaridad: Un reto para todos*. Lima: CEP.
- Perón, M. (Junio de 2007). *Los bancos comerciales y las microfinanzas*. Obtenido de <http://www.bcra.gov.ar/pdfs/invest/BcosComyMicrof.pdf>
- Pichincha Universal. (Enero de 2013). *Afectados por Unión Constructora se organizan para presentar denuncia*. Obtenido de <http://www.pichinchauniversal.com.ec/micro-noticias/item/2858-afectados-por-uni%C3%B3n-constructora-se-organizan-para-presentar-denuncia.html>
- Piñeiro, M. (1999). *Metrología: Introducción, Conceptos e Instrumentos* (1ra. ed.). Oviedo, España: Servicios de Publicaciones-Universidad de Oviedo.
- Pozo, S. (1987). *La Vivienda Popular en el Ecuador*. Quito: Alejandra Adoum.
- Prado, C. (2010). Obtenido de <http://www.borrones.net/opinion/encuesta.pdf>
- Revista Oidles. (Diciembre de 2007). *Las PyMes y el acceso al crédito*. Obtenido de Revista Oidles Vol 1, Vol 2: <http://repository.unm.edu/bitstream/handle/1928/10679/La%20dolarizacion%20en%20Ecuador%20ensayo%20y%20crisis.pdf?sequence=1>
- Rios, J. (2012). *Distancia Técnica de Conexión a Red*. EPMAPS, Unidad de Instalaciones y Laboratorio de Medidores, Quito.
- Rodriguez, L. (Octubre de 2000). *El crédito Microempresarial en el Ecuador*. Obtenido de Fundación Avanzar: <http://www.microfinanzas.org/uploads/media/1224.pdf>
- SENPLADES. (2009). Recuperado el 14 de 01 de 2013, de <http://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-para-el-buen-vivir-2009-2013/>
- SENPLADES. (2009-2013). *Plan Nacional de Desarrollo, 9. Plan Nacional del Buen Vivir*.
- SENPLADES. (2009-2013). *Plan Nacional para el Buen Vivir*. (Equipo Técnico) Recuperado el 5 de Enero de 2013, de Plan Nacional para el Buen Vivir: <http://plan.senplades.gob.ec/>
- SIISE. (2013). *Indicadores SIISE*. Obtenido de [www.siise.gob.ec](http://www.siise.gob.ec): <http://www.siise.gob.ec/siiseweb/PageWebs/VIVIENDA>
- Sosa, P. (Octubre de 2012). *Desarrollo del Proyecto de Investigación de Fin de Carrera*.
- Subdirección de Asesoría Jurídica de la PGE. (2011). Código Penal actualizado 2011. En S. D. PGE, *CODIGO PENAL actualizado 2011* (78-79). Quito.
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (2001). *Codificación Registro Oficial No. 250*. Quito: Registro Oficial.

- Todos Ayudan. (2010). *Plan de vivienda social*. Obtenido de <http://www.todosayudan.com/fundacion-somos-ecuador/>
- Valdivia, E. (2005). EVALUACION CREDITICIA. En E. C. Valdivia, *evaluacion Crediticia* (pág. 2). QUITO: MICROFINANZAS.
- Vega, R. (2010). Estudio de demanda de vivienda para Quito. Quito.
- Vega, R. (Agosto de 2010). *Estudio de la Demanda de Vivienda en la Ciudad de Quito*. Obtenido de 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=t7YO UY6rCpO30QGk4YHQBA&usg=AFQ](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=t7YO UY6rCpO30QGk4YHQBA&usg=AFQ)
- Velasco, C. (28 de marzo de 2010). *Coyuntura Economica*. Recuperado el 17 de marzo de 2013, de <http://coyunturaeconomica.com/prestamos/tipos-de-garantias-para-un-prestamo>
- Viejo, Á. S. (1996). *La Investigación Operativa: Una Herramienta para la Adopción de Decisiones*. Madrid, España: Universidad Pontificia Comillas de Madrid.
- Vive1. (31 de Agosto de 2011). *Vive1*. Obtenido de <http://comunidad.vive1.com/profiles/blogs/bono-de-la-vivienda-en-ecuador>
- Web profit. lta. (octubre de 2002). *GESTIOPOLIS*. Recuperado el 17 de marzo de 2013, de <http://www.gestiopolis.com/canales/financiera/articulos/45/cappagindfin>
- West, A. (1991). *Gestión de la distribución comercial*. Madrid, España: Diaz de Santos.

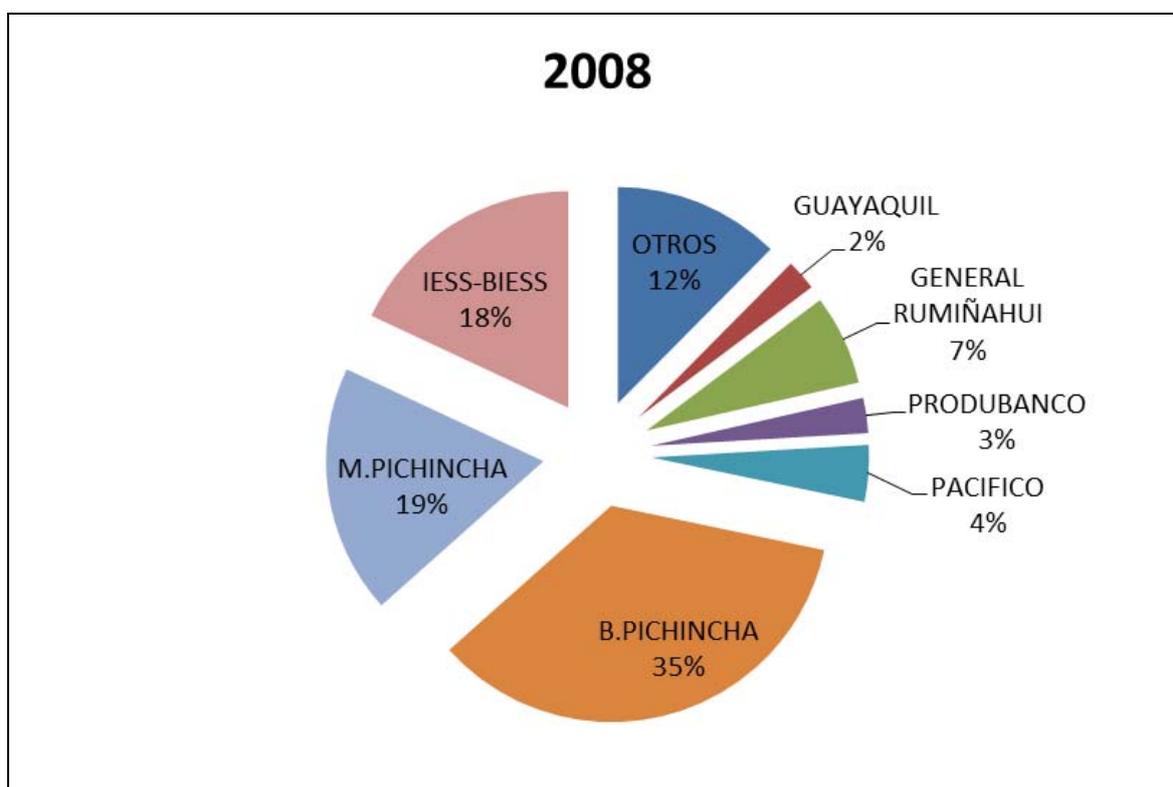
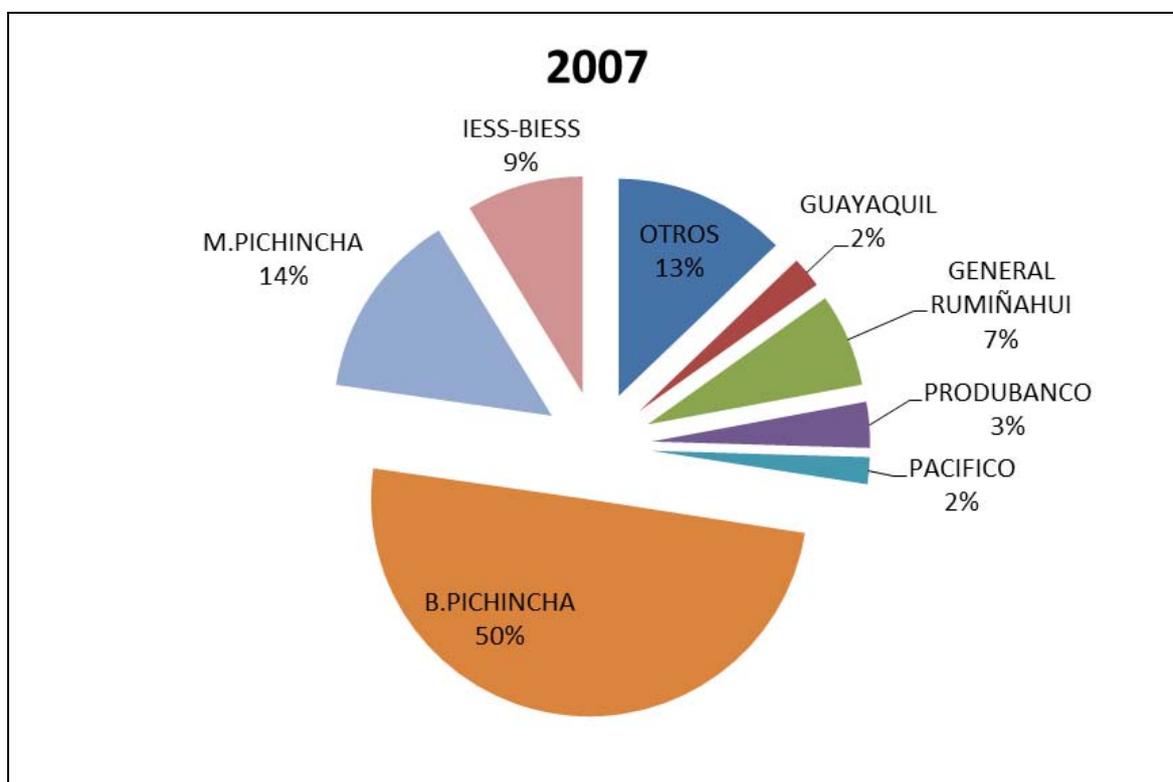
# **ANEXOS**

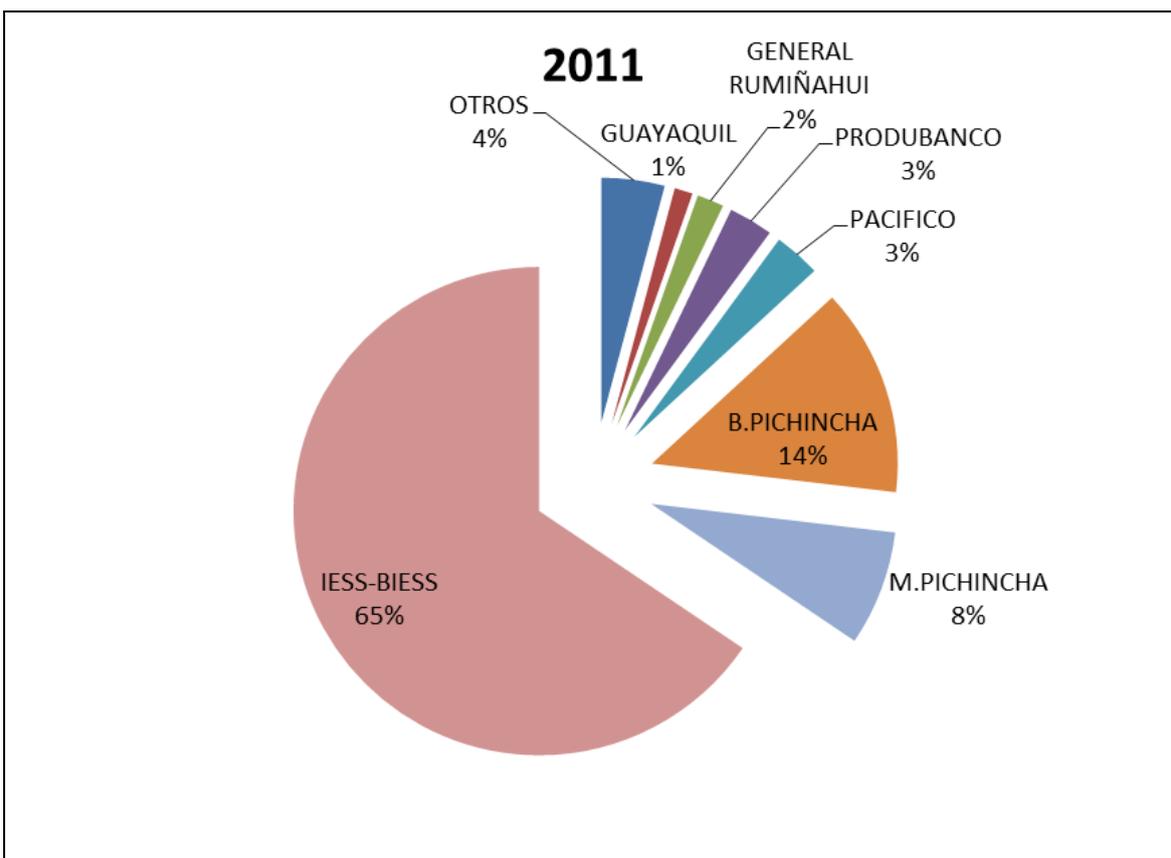
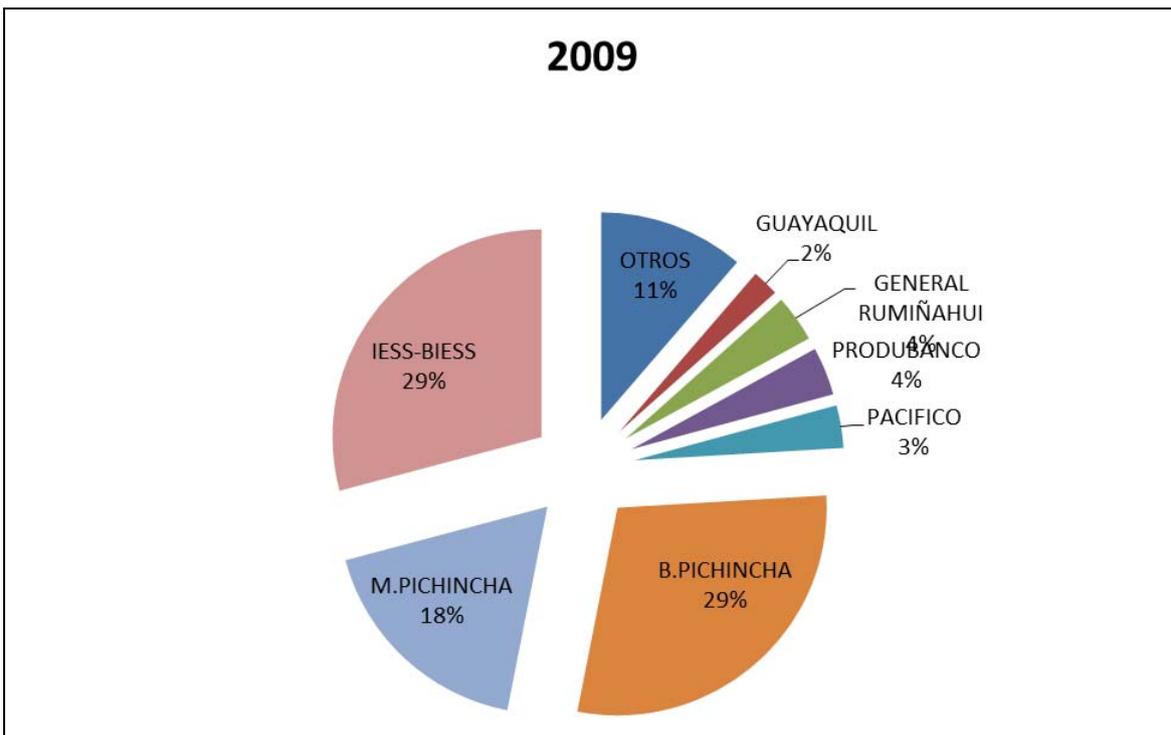
## ANEXO 1

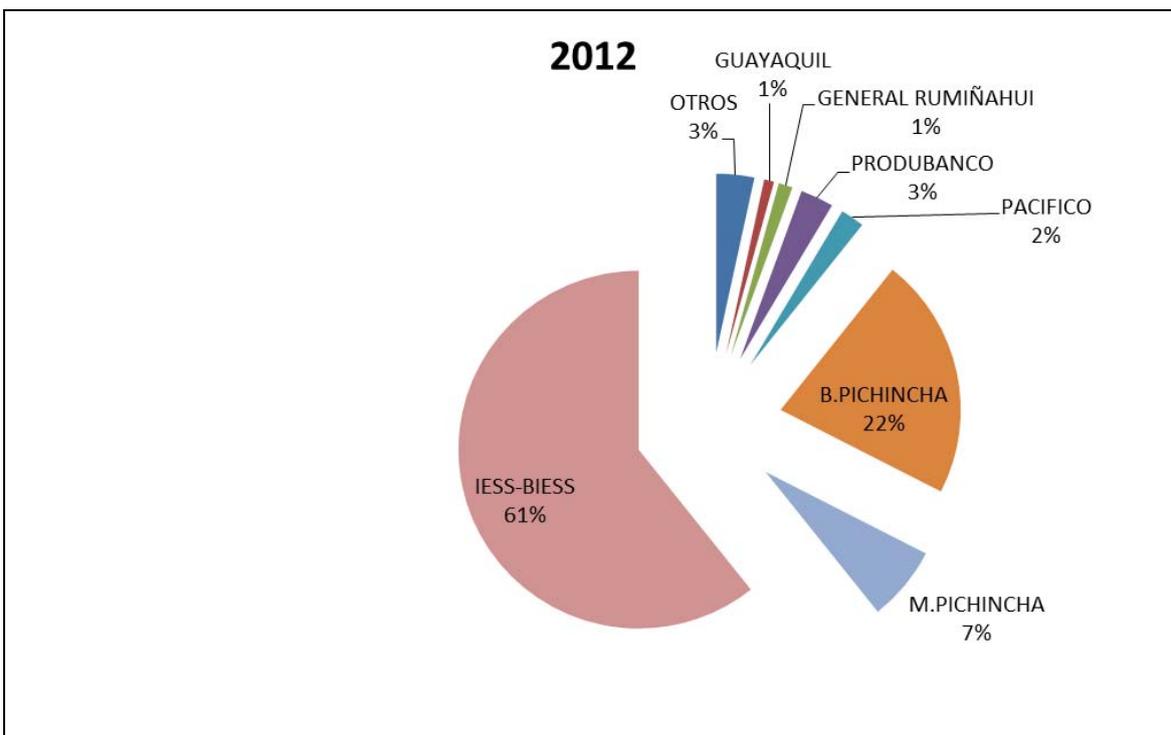
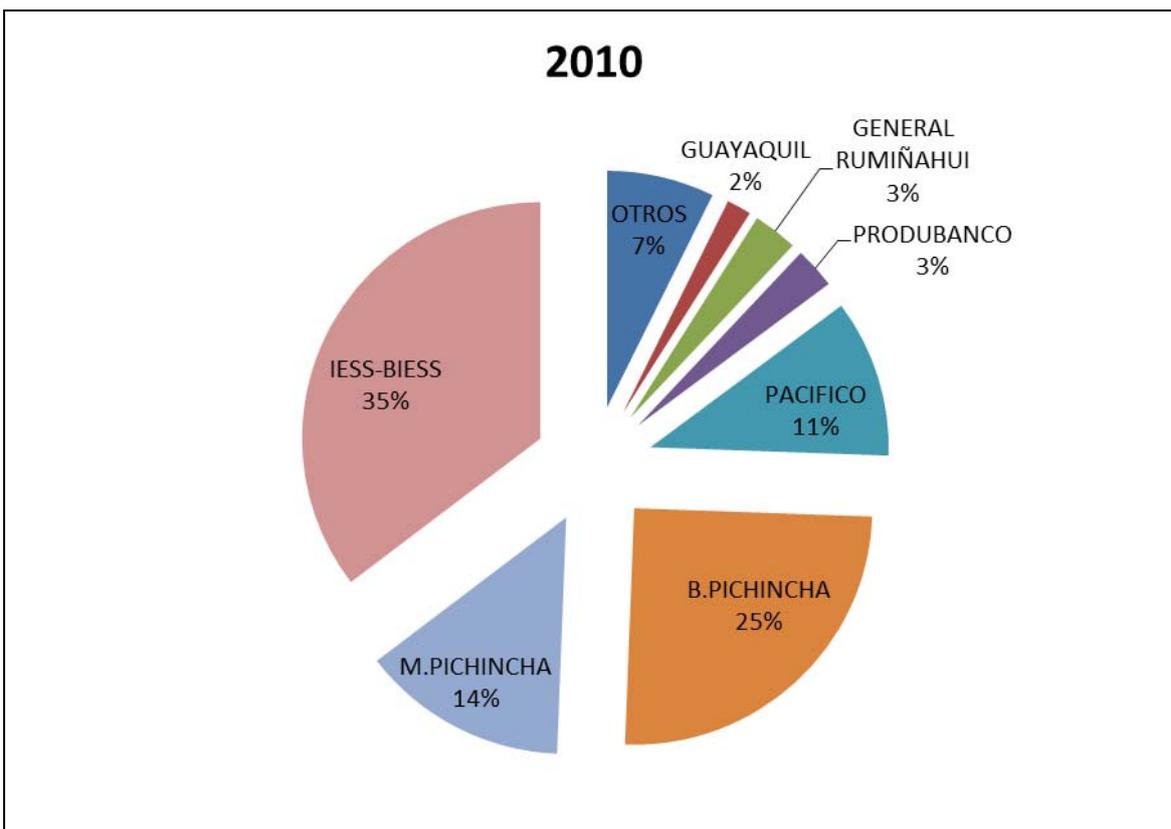
**GRÁFICO DE NÚMERO DE OPERACIONES DE LAS SOCIEDADES  
FINANCIERAS 2007-2012**



## ANEXO 2

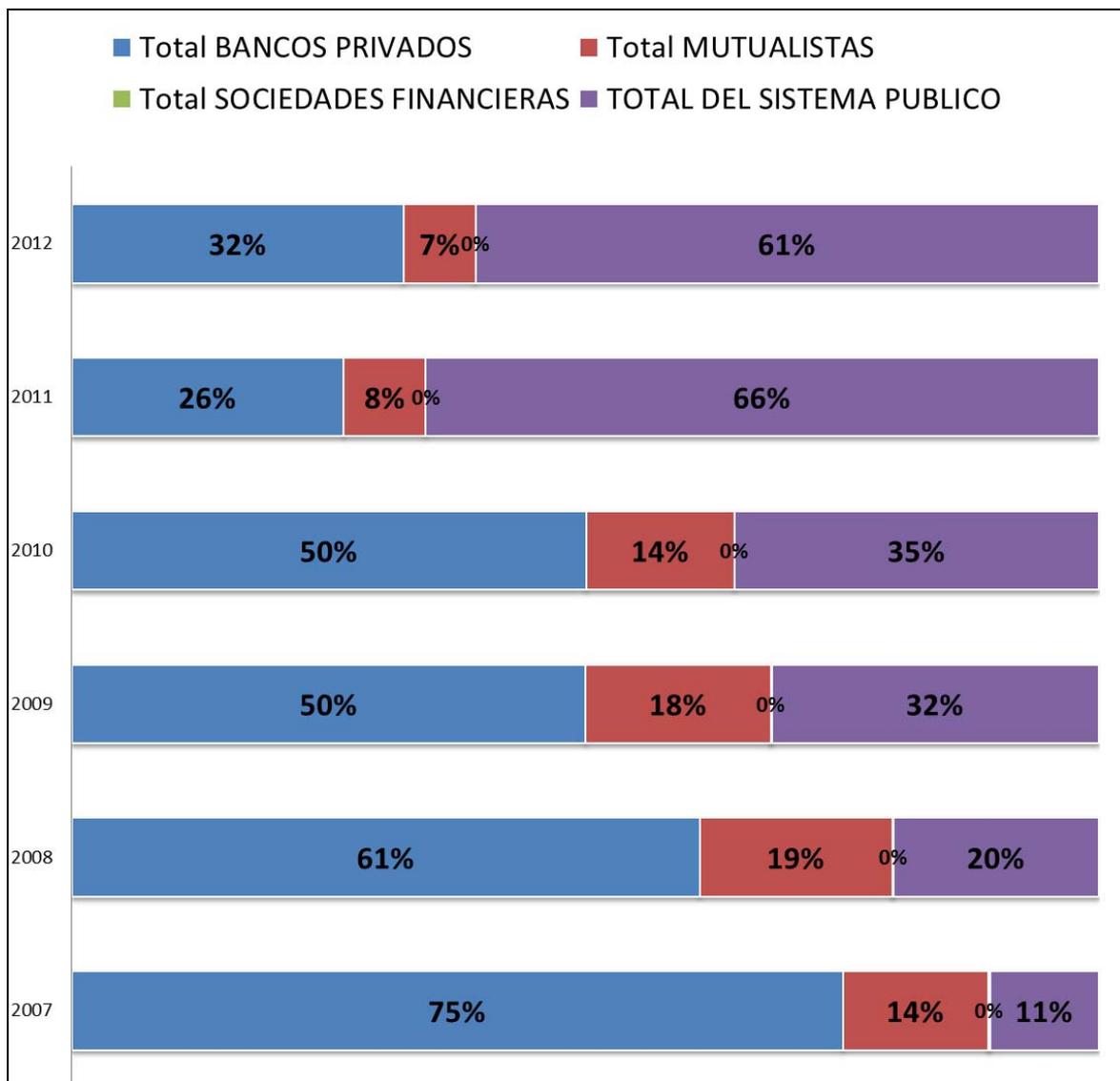
GRÁFICOS DE NUMERO DE OPERACIONES DE LAS PRINCIPALES  
INSTITUCIONES FINANCIERAS 2007-2012





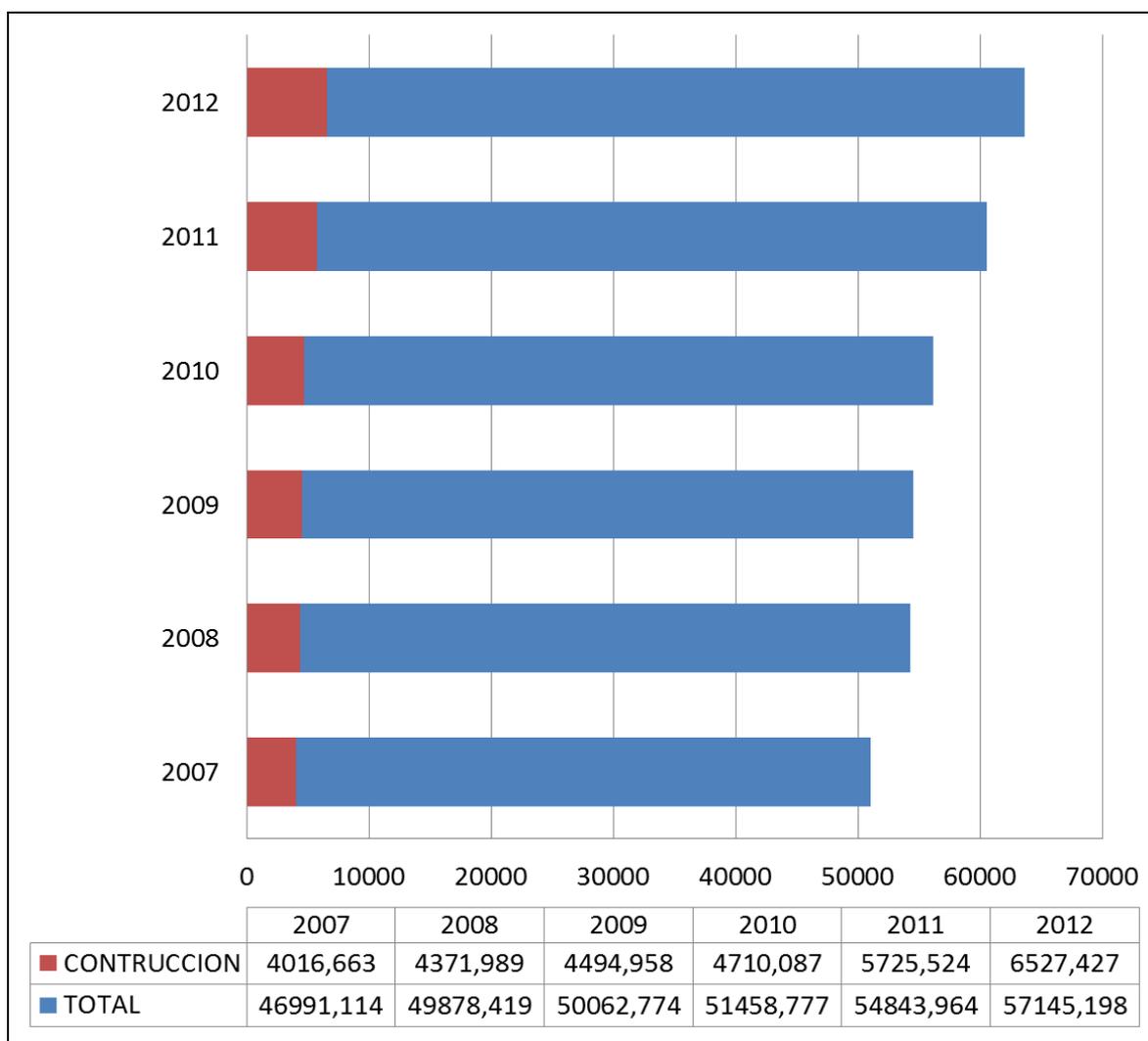
## ANEXO 3

## CONCENTRACIÓN DEL MERCADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS



## ANEXO 4

**PIB NACIONAL Y PIB DE LA CONSTRUCCIÓN 2007-2012**  
**(MILLONES DE USD)**



## ANEXO 5

**DÉFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE VIVIENDA EN DMQ 2010**

	<b>DÉFICIT CUANTITATIVO</b>	<b>DÉFICIT CUALITATIVO</b>		
		<b>PRECARIA</b>	<b>RECUPERABLE</b>	<b>NO RECUPERABLE</b>
<b>DMQ</b>	<b>132461</b>	<b>87924</b>	<b>79193</b>	<b>8731</b>

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

**Elaborado por:** El autor