

# **IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL PRODUCIDO EN LA POBLACIÓN URBANA DE LATACUNGA COMO CONSECUENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR EL BIESS Y LA BANCA PRIVADA**

Mayra Aguilar<sup>1</sup>, Juan Francisco Velasco<sup>2</sup>, Geovanni Herrera<sup>3</sup>

*1 Escuela Politécnica del Ejército, Ecuador, [mjam\\_81@hotmail.com](mailto:mjam_81@hotmail.com)*

*2 Escuela Politécnica del Ejército, Ecuador, [jfvelasco@yahoo.com](mailto:jfvelasco@yahoo.com)*

*3 Escuela Politécnica del Ejército, Ecuador, [gpherrera@espe.edu.ec](mailto:gpherrera@espe.edu.ec)*

## **RESUMEN**

El presente proyecto de tesis está enfocado a analizar el impacto social y económico que se ha producido en la población urbana de la ciudad de Latacunga como consecuencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS y la banca privada, con el objetivo de medir cual ha sido el efecto que ha provocado este dinamismo y los encadenamientos que surgen como resultado de la concesión de créditos para vivienda en esta población objeto de estudio.

Para conocer el impacto producido en la población se procedió a analizar tres segmentos de la población que fueron: los beneficiarios de los créditos, los profesionales del sector de la construcción y los representantes de las entidades financieras, quienes a través de las diferentes encuestas y entrevistas dieron a conocer cuál es su punto de vista respecto a los efectos producidos por la concesión de préstamos hipotecarios a las familias.

Con el estudio realizado se pretende crear una línea base de análisis que permita al Estado la toma de decisiones en función de resultados plasmados como resultado de la aplicación de herramientas económicas que se enfocan al cumplimiento de los objetivos del buen vivir expresados dentro del plan del buen vivir y que tiene relación directa con el mejoramiento social de la población.

**Palabras claves:** Préstamos hipotecarios, banca privada, BIESS

## **ABSTRACT**

This thesis focuses on analyzing the social and economic impact that has occurred in the urban population of the city of Latacunga due mortgage loans granted by the BIESS and private banks in order to measure the effect that this dynamism has caused and linkages that arise as a result of the granting of housing loans in the population under study.

To understand the impact on the population three segments of the population were analyzed: the beneficiaries of loans, professionals in the construction sector and representatives of financial institutions, who through various surveys and interviews showed their point of view on the effects of the mortgage loans to families.

With this study we intend to create a baseline of analysis that allows the State making decisions based on results expressed as a result of the application of economic tools that focus on achieving the objectives of good living expressed in the plan of Good Living and that is directly related to the social betterment of the population.

**Keywords:** mortgage loans, private banking, BIESS, economic and social analysis

## **I. INTRODUCCIÓN**

En la actualidad la nueva estructura del Estado está dirigida al cumplimiento de objetivos nacionales previamente establecidos en planes de desarrollo a largo y mediano plazo, los cuales deben ser puestos en marcha a través de los diferentes ejes y sectores del país; por lo que evidentemente un análisis del cumplimiento de estos objetivos es necesario desde la perspectiva de tomar acciones correctivas que permitan alcanzar lo inicialmente planteado en beneficio de la colectividad y la patria toda.

Para medir el impacto que los préstamos hipotecarios produjo en la población de Latacunga se realizó un análisis de la información secundaria que proporcionan las entidades encargadas de la recolección de información como es el INEC, el Banco Central del Ecuador y la Superintendencia de Bancos; de igual manera para correlacionar esta información fue necesario la obtención de información primaria por medio de encuestas a los sectores relacionados, como son el sector de la construcción mediante los profesionales de esa área y por otro lado los beneficiarios de los créditos quienes fueron encuestados de forma aleatoria según los sectores los cuales aportaron con información de gran valía para el presente estudio.

La información obtenida permitió medir cual es el efecto que la concesión de créditos hipotecarios ha provocado en el ámbito económico y social de los beneficiarios dentro de los que se pueden identificar factores tales como: la estabilidad familiar, la satisfacción personal de contar con vivienda propia que constituya un patrimonio familiar; así como el crecimiento económico del sector de la construcción y la generación de empleo.

## **II. METODOLOGÍA**

Para esta investigación se emplearon métodos lógicos y científicos destinados a descubrir la verdad de las preguntas de investigación planteadas o confirmarlas haciendo uso del método inductivo, el análisis y la síntesis que permitieron analizar los hechos, e identificar aspectos importantes para comprender su relación.

Entre los tipos de investigación se utilizó la descriptiva por cuanto en la tesis se llegó a conocer situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas, por tanto, no se limitó únicamente a la recolección de información sino a la identificación de relaciones existentes entre dos o más variables, conjuntamente aplicando investigación de campo y bibliográfica que juntas se complementan en la obtención de información que permitieron trabajar sobre las hipótesis planteadas.

Para la recolección de información se empleó técnicas primarias como son: la observación directa, las entrevistas y las encuestas las cuales fueron aplicadas conforme el plan muestral planteado a los diferentes segmentos de la población de quienes se obtuvo la información.

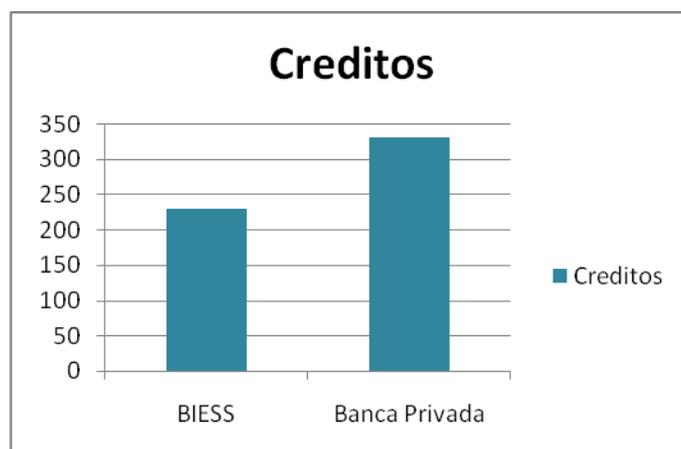
### III. EVALUACIÓN DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

#### 3.1 La Banca privada y el BIESS

En el Ecuador, el sector de la construcción es un pilar importante en la economía del país, ya que existen varios factores actuales que potencian su fortalecimiento, principalmente la intervención del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS. El desarrollo económico del país se halla estrechamente vinculado al desarrollo del sector de la construcción, pues éste abarca distintos tipos de edificaciones (infraestructuras, viviendas, comercios e inclusive las que realizan grupos informales en zonas periféricas de las ciudades), y se caracteriza por sus fuertes encadenamientos.

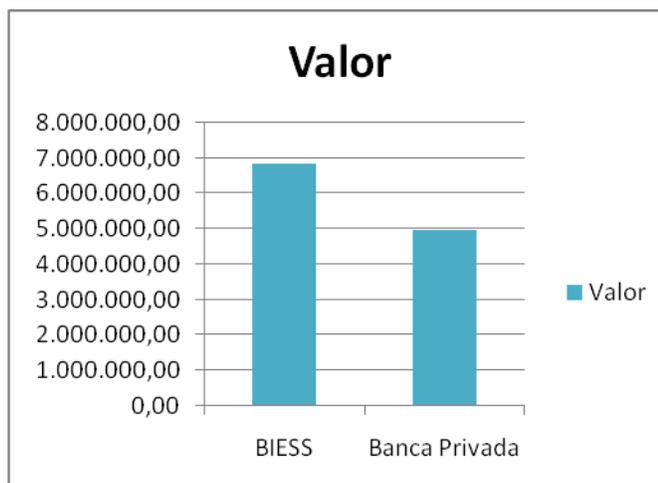
Haciendo una comparación entre el número de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS y la Banca Privada durante el 2011 en la ciudad de Latacunga, se puede apreciar que la banca privada registra 331 operaciones, en tanto que el BIESS realizó 231 operaciones; sin embargo, el desembolso realizado por el BIESS es superior al de la banca privada, registrándose de esta manera USD. 6`854530,39 y USD 4`967018,05 respectivamente.

Gráfico No. 1



Número de créditos hipotecarios – Latacunga

**Gráfico No. 2**



**Créditos Hipotecarios en valores – Latacunga**

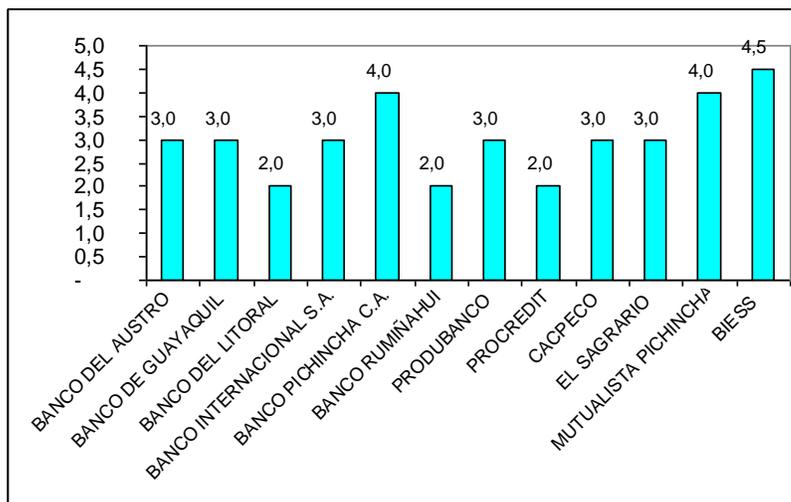
### **3.2 Importancia económica de la construcción**

El auge del sector en el Ecuador se atribuye principalmente a los beneficios derivados de la dolarización por una parte, y a las remesas de los migrantes por otra, según algunos analistas. En este sentido, la estabilidad monetaria inherente al cambio de moneda, ha dinamizado el mercado de bienes inmuebles, aunque de manera concentrada en las ciudades de Quito y Guayaquil. Por su parte, las remesas han venido estimulando el consumo interno y el de este sector significativamente, al punto de convertirse en el foco de interés de empresas constructoras, inmobiliarias, constructores independientes, promotores de vivienda, entidades financieras, entre otros, para la promoción de vivienda.

### **3.3 Comparación entre los préstamos hipotecarios por institución**

Considerando los factores de Requisitos, Montos máximos, tasas y plazos de las instituciones financieras existentes en la ciudad de Latacunga, y evaluando con 1: Desfavorable, 3: Moderado y 5: Favorable para cada situación evaluada, se determina que en promedio el BIESS tiene la mayor alternativa favorable para la obtención del crédito hipotecario con una valoración de 4.5 puntos, seguido de la Mutualista Pichincha y del Banco del Pichincha con 4 puntos cada uno.

**Gráfico No. 3**

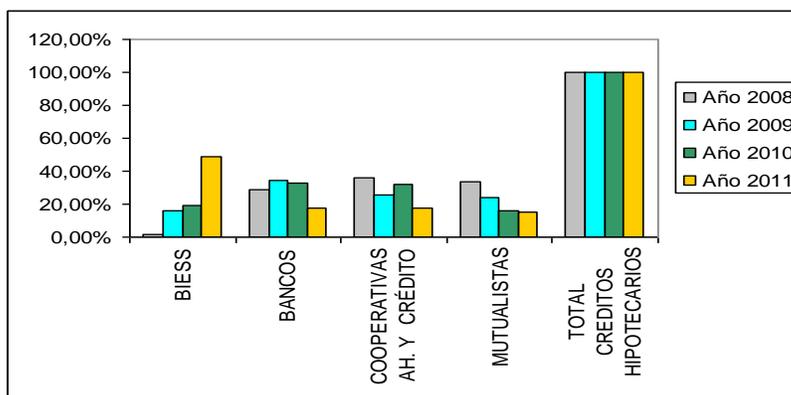


**Comparación entre instituciones financieras**

**3.4 Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS**

Se puede observar que a partir del año 2009 el BIESS tiene un crecimiento en el otorgamiento de créditos hipotecarios, siendo el año de mayor repunte de operaciones el 2011 en el cual supera notablemente la participación que las demás instituciones financieras en conjunto tuvieron en ese mismo año.

**Gráfico No. 4**



**Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios**

### **3.5 Resultados de la investigación de campo**

#### **Encuesta realizada en las viviendas:**

En el 47.07% de la muestra aplicada se determina que son viviendas propias de los habitantes de las mismas, el 34,04% son arrendadas y un 18,88% se encuentran en otra situación: sean cedidas o prestadas.

Del 47.07% de la muestra que poseen viviendas propias, el 66.67% financió la adquisición con recursos propios y créditos hipotecarios, el 15.25% lo hizo únicamente a través de créditos hipotecarios, y apenas un 18.08% de la muestra adquirió su vivienda con sus propios recursos.

De la muestra realizada, a los propietarios de vivienda que han financiado la adquisición a través de créditos hipotecarios, el 53.79% lo ha hecho mediante la banca privada, el 23.45% en el IEISS, el 11.03% en el BIESS, el 8.97% en otras instituciones de banca pública (BEV; BNF), y un 2.76% en cooperativas y mutualistas.

En relación al tiempo en que se demoró la concesión del crédito hipotecario, la tendencia de las respuestas, los encuestados califican de: “satisfactorio” un 68.28%, “moderado” el 17.24% y como “insatisfactorio” el 14.48%.

La muestra encuestada que posee vivienda propia, manifiesta que antes de la adquisición de su casa propia, vivía arrendando un 54.48%, mientras que el 28.28% vivía con sus familiares, el 15.17% habitaba en una vivienda cedida o prestada, y el 2.07% de otra manera.

El 54.43% de los encuestados, que realizaron un crédito hipotecario que poseen vivienda propia, y anteriormente vivían arrendando, consideran que el valor mensual que cancelan por el préstamo obtenido es mayor al valor de arriendo que pagaban anteriormente. El 15.19% consideran que pagan un valor similar, y un 30.38% en cambio cancelan cuotas inferiores al valor de arrendamiento.

De los encuestados que no poseen casa propia y viven arrendando o en vivienda cedida, se tiene que el 25.63% se halla actualmente realizando algún trámite para obtener el crédito hipotecario, mientras que el 74.37% no lo hace.

De los encuestados que actualmente se encuentran realizando los trámites de préstamo hipotecario y no poseen vivienda propia, el 47.06% lo hace en el BIESS, el 19.61% en la banca privada, un 17.65% en Cooperativas y un 15.69% en Mutualistas. Lo que implica que la tendencia de obtención de créditos es el BIESS.

Un 97.45% de la muestra que realizó, realiza y realizará créditos hipotecarios considera que el contar con una vivienda propia mejora la calidad de vida de la familia.

### Encuesta aplicada a los constructores:

Los constructores encuestados señalan que el 44.29% de sus clientes se financiaron en el BIESS, el 20% en la banca privada, un 17.14% en cooperativas de ahorro y crédito y el 18.57% en mutualistas, en el caso de Latacunga corresponde a la Mutualista Pichincha.

El 100% de los constructores encuestados consideran que los préstamos hipotecarios contribuyen al desarrollo del sector de la construcción.

Los encuestados señalan en un 46.34% que el tener casa propia con crédito hipotecario beneficia en el bienestar de la familia, el 26.83% considera que permite el ahorro y un 14.63% establece que ayuda a la compra y otros bienes inmuebles.

### 3.6 Matriz del impacto socio económico

**Tabla No. 1**  
**Matriz de Impacto Socio Económico**

Variable Dependiente	Variable Independiente	ESTADÍSTICOS			IMPACTO	
		Coficiente Determinación	Coficiente Correlación	CoVarianza	Económico	Social
PIB Nacional	PIB Construcción	1,79	0,95	1,54528E+18	X	
PIB Construcción	CH LATACUNGA DÓLARES	1,98	1,00	1,00702E+15	X	
TASA ACTIVA	TASA INFLACIÓN	0,08	0,20	0,11	X	
TASA CH BIESS	TASA INFLACIÓN	0,68	0,58	0,08	X	
TASA ACTIVA CH	PIB CONSTRUCCIÓN	0,07	0,19	0,00	X	
TASA CRECIMIENTO VIVIENDAS	PIB CONSTRUCCIÓN	0,02	-0,10	0,00	X	
VIVIENDAS LATACUNGA	No. CH	1,75	0,94	24.727,96		X
%CH	Nivel de Pobreza	1,60	-0,89	0,02		X
%CH	Desempleo	1,53	-0,87	0,04		X
%CH	BONO DESARROLLO	0,15	-0,27	0,57		X
%CH	SALARIO BÁSICO	0,23	0,34	0,05		X
MONTO CH	POBLACIÓN LATACUNGA	1,73	0,93	3832518410		X
No. CH	POBLACIÓN LATACUNGA	1,75	0,94	137467,5158		X
No. CH	AFILIADOS IESS	1,78	0,94	275296,5216		X

Elaborado por: La Autora

La matriz sintetiza el impacto económico y social, y presenta una visión generalizada y global de la situación en base a los indicadores aplicados y conforme a las variables que se emplearon para medir dicho impacto. La Tabla 1 representa el resumen del análisis en la cual se puede observar que se destaca la relación directa que existe entre el número de viviendas y los créditos hipotecarios; es decir, que mientras el uno se incrementa el otro tiene un comportamiento similar y estos indicadores tienen una relación inversamente proporcional con el desempleo por cuanto mientras los créditos hipotecarios y las viviendas se han incrementado, la tasa de desempleo baja.

#### **IV. TRABAJOS RELACIONADOS**

No se encontraron trabajos relacionados al presente trabajo de investigación, por lo que el mismo se convierte en el primer trabajo relacionado al análisis de los préstamos hipotecarios en la ciudad de Latacunga y los efectos provocados tanto en el ámbito social y económico de la población.

#### **V. CONCLUSIONES Y TRABAJO FUTURO**

- La dinámica de los créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga se ha visto incrementado como consecuencia de la creación del BIESS a partir de 2010, año en el cual mencionada institución supero en valores el otorgamiento de créditos hipotecarios en comparación con los concedidos por la banca privada.
- El sector de la construcción se ha visto directamente beneficiado con el incremento de créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga, debido a los encadenamientos que surge en la economía a efectos del incremento de viviendas, lo cual directamente se relaciona con los materiales de construcción y la mano de obra.
- El BIESS con una puntuación del 4,5 es la entidad que mayor facilidades presta a los beneficiarios de los créditos en relación a plazos, tiempo de otorgación de créditos, requisitos y montos, el Banco Pichincha y la Mutualista Pichincha con un puntaje de 4,00 son las dos entidades que dentro del sistema financiero privado ofrecen las mejores condiciones de créditos a sus clientes.
- En el año 2011 el BIESS concentró el 49,15% de la participación porcentual de los créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga, los bancos tuvieron una participación del 17,99%, las cooperativas de ahorro y crédito obtuvieron un 17,55% de la participación y las Mutualistas el 15,30%, lo cual indica claramente la tendencia y preferencia de los ciudadanos en realizar créditos en el BIESS.

- Un 97.45% de la muestra que realizó, realiza y realizará créditos hipotecarios considera que el contar con una vivienda propia mejora la calidad de vida de la familia.
- El desempleo y el nivel de pobreza son dos de los indicadores que muestran el impacto positivo que tienen los créditos hipotecarios en la población de la ciudad de Latacunga, en virtud que mientras los créditos hipotecarios se incrementan el desempleo y la tasa de pobreza decrecen, lo cual muestra una relación inversamente proporcional.

### **RECOMENDACIONES:**

- Que las instituciones financieras privadas y el BIESS sigan fomentando la adquisición de viviendas a través de préstamos hipotecarios pero con la aplicación de políticas claras y concesión de créditos de manera responsable, con el objeto de evitar el sobreendeudamiento de las familias como consecuencia de no contar con un sistema integrado de información nacional que permita conocer los perfiles, antecedentes y capacidad de pago de los solicitantes.
- Es necesario que la Superintendencia de Bancos regule las políticas de crédito que aplica la banca privada a fin que se dé cumplimiento a la otorgación de créditos en base a las tasas de interés referencial que establece el Banco Central, de manera que se elimine la brecha existente entre el sistema financiero privado y el BIESS en lo que a tasas de interés se refiere y de esta manera mayores familias puedan obtener créditos con tasas accesibles.
- Que el Estado siga manteniendo dentro de las políticas del buen vivir el garantizar vivienda y hábitat por cuanto el cumplimiento de esta política genera encadenamientos sociales como es la generación de fuentes de trabajo calificada y no calificada y el dinamismo del sector de la construcción, generando mayor movimiento económico y empleo en beneficio de la colectividad del sector.

### **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

Buitrón, A. (2011). *Los costos de la Construcción*. Revista Bienes Raíces Clave, Agosto-Septiembre 2011

Leiva, F. (1980). *Nociones de Metodología de Investigación Científica*. Ed. Ortiz: Quito

Parker, C. (1999). *Evaluación de impacto en programas de superación de Pobreza, el caso del fondo de inversión social (Fosis)* Chile: Centro de Estudios de la Realidad Contemporánea (CERC),

Jiménez, W. (2011). *Pacific Credic Rating Informe Sectorial*, [http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL\\_ECUADOR\\_CONSTRUCCION\\_2011\\_03.pdf](http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL_ECUADOR_CONSTRUCCION_2011_03.pdf). Recuperado el 18-09-2012.

UNDP.ORG. (2011). *Informes sobre Desarrollo Humano. Índices & Datos*, <http://hdr.undp.org/es/estadisticas/idh/>. Recuperado el 17-07-2012.