



ESPE
UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO (CPA)**

**TEMA: “EVALUCIÓN DE LA CARTERA DE VIVIENDA DEL
SISTEMA BANCARIO PRIVADO Y SU IMPACTO EN LOS
RESULTADOS FINANCIEROS”**

AUTOR: ALBUJA NARVÁEZ, ALEXANDRA PAULINA

DIRECTOR: ECO. SORIA RODRÍGUEZ, GALO ANÍBAL

SANGOLQUÍ

2018



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

CERTIFICACIÓN

Certifico que el trabajo titulado, *“EVALUACIÓN DE LA CARTERA DE VIVIENDA DEL SISTEMA BANCARIO PRIVADO Y SU IMPACTO EN LOS RESULTADOS FINANCIEROS”* fue realizado por la señora *Albuja Narváez, Alexandra Paulina* el mismo que ha sido revisado en su totalidad, analizado por la herramienta de verificación de similitud de contenido; por lo tanto, cumple con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, razón por la cual me permito acreditar y autorizar para que lo sustente públicamente.

Sangolquí 13 junio del 2018

Eco. Galo Aníbal Soria Rodríguez

C.C. 1703993871



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD

Yo, *Albuja Narvárez, Alexandra Paulina* declaro que el contenido, ideas y criterios del trabajo de titulación: *“Evaluación de la Cartera de Vivienda del Sistema Bancario Privado y su Impacto en los Resultados Financieros”* es de mi autoría y responsabilidad, cumpliendo con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE, respetando los derechos intelectuales de terceros y referenciando las citas bibliográficas.

Consecuentemente el contenido de la investigación mencionada es veraz.

Sangolquí, 13 junio del 2018

Alexandra Paulina Albuja Narvárez

C.C 1712450665



**DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO**

CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORIA

AUTORIZACIÓN

*Yo, **Albuja Narváez, Alexandra Paulina** autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE publicar el trabajo de titulación: “**Evaluación de la Cartera de Vivienda del Sistema Bancario Privado y su Impacto en los Resultados Financieros**” en el Repositorio Institucional, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi responsabilidad.*

Sangolquí, 13 junio del 2018

Alexandra Paulina Albuja Narváez

C.C 1712450665

DEDICATORIA

A través del esfuerzo constante en todos estos años de carrera, mi esposo, mis hijos, mi querida madre y mi familia, siempre supieron brindarme su completo apoyo, gracias a ello se transformaron en mi más grande soporte, empuje e inspiración, acompañándome siempre con mucho amor.

Cuanto podría contar a lo largo de todos estos años, no terminaría, pero llevo muy gravado en mi memoria todos los gratos momentos, y los amargos también, mismos que me fortalecieron como persona y estudiante.

Estoy eternamente agradecida con toda mi querida familia, hoy puedo decirles que he llegado a culminar esta etapa de mi vida con gran satisfacción, gracias desde lo más profundo de mi ser.

Alexandra Paulina Albuja Narváez

C.C 1712450665

AGRADECIMIENTO

Mis primeras palabras de agradecimiento van para Dios, él ha sido mi fuerza y empuje para continuar y culminar esta etapa.

Al Economista Galo Soria por su apoyo permanente y guía en el desarrollo de este trabajo de titulación.

Al Doctor Segundo Cargua que en su rol de Director de Carrera supo mantener el empuje y dirección.

A la Universidad de la Fuerzas Armadas “ESPE”, por la oportunidad brindada, y sin olvidarme de cada uno de mis maestros, que con su conocimiento me forjaron permitiéndome alcanzar esta meta.

El agradecimiento a mi familia, que siempre estuvieron ahí, con paciencia, comprensión y apoyo incondicional.

Alexandra Paulina Albuja Narváez

C.C 1712450665

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN	i
AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD	ii
AUTORIZACIÓN.....	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS	vi
ÍNDICE DE TABLAS.....	xiii
ÍNDICE DE FIGURAS.....	xvi
RESUMEN.....	xix
ABSTRACT	xx
CAPÍTULO I.....	7
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	7
1.1 Antecedentes	7
1.2 Planteamiento del Problema.....	9
1.2 Objetivos de Estudio	11
1.2.1 Objetivo General	11
1.2.2 Objetivos Específicos.....	11
CAPÍTULO II.....	12
MARCO TEÓRICO	12
2.1 Introducción	12
2.2 La Vivienda desde un Enfoque Económico y Social	12
2.2.1 Derecho a la Vivienda y Obligaciones del Estado Ecuatoriano.....	14

	vii
2.2.2 La Demanda de la Vivienda en el Ecuador	16
2.3 Las Finanzas	17
2.3.1 La Administración Financiera	18
2.3.2 Herramientas del Manejo Financiero	18
2.4 El Sistema Bancario	19
2.4.1 El Sistema Bancario en el Contexto Nacional	21
2.4.2 Producto financiero	23
2.4.3 El Crédito	25
2.4.4 Tipos de Crédito	26
2.5 Segmentos de Crédito.....	7
2.5.1 Productivos.....	7
2.5.2 Comercial Ordinario.....	7
2.5.3 Comercial Prioritario.....	7
2.5.4 Consumo Ordinario	7
2.5.5 Consumo Prioritario	7
2.5.6 Educativo.....	8
2.5.7 Vivienda de Interés Público	8
2.5.8 Inmobiliario	8
2.5.9 Microcrédito	8
2.5.10 Inversión Pública.....	9
2.6 Crédito Inmobiliario	9
2.6.1 Cartera de Crédito de Vivienda	10
2.6.2 Oferta Hipotecaria de la Banca Privada Periodo 2008 – 2014.....	12

	viii
2.6.3 La Cartera de Crédito	14
2.6.4 Cartera de Crédito por Vencer	15
2.6.5 Cartera de Crédito que no Devenga Interés	15
2.6.6 Cartera de Crédito Vencida	16
2.6.7 Cartera de Crédito en Demanda Judicial	17
2.6.8 Cartera de Crédito Castigada.....	17
2.7 Las Tasas de Interés	18
2.7.1 Tipos de Tasas	18
2.8 El Crédito y la Liquidez	20
2.9 El Riesgo Crediticio	22
2.9.1 El Acumulamiento de Deudas un Riesgo Crediticio.....	23
2.9.2 El Riesgo Crediticio y su Impacto en los Mercados Financieros.....	25
2.9.3 El Riesgo Crediticio y su Impacto en la Cartera	26
2.9.4 Categorías de la Calificación del Riesgo en Créditos hasta 40.000 dólares	27
2.10 Provisiones de un Crédito	28
2.11 Causas del Riesgo Crediticio.....	29
2.12 La Rentabilidad	29
2.12.1 Rendimiento sobre Activos (Roa)	30
2.12.2 Rendimiento sobre Capital (Roe).....	31
2.13 Metodología de Análisis Financiero para Bancos.....	31
2.14 Síntesis de Marco Teórico.....	38
CAPÍTULO III	40
METODOLOGIA	40

	ix
3.1 Introducción	40
3.2 Definición del Objeto de Estudio	40
3.3 Enfoque Metodológico	40
3.4 Determinación de Tamaño	41
3.5 Matriz de Variables	43
3.5 Detalle del Procedimiento de Toma de Datos	45
CAPÍTULO IV	46
RESULTADOS DE DATOS	46
4.1 Introducción	46
4.2 Demanda de la Vivienda en el Ecuador	47
4.3 Aspectos Demográficos.....	48
4.4 Población.....	48
4.4.1 Hogares.....	50
4.4.2 Número de Unidades Habitacionales	51
4.5 Características de Habitabilidad.....	53
4.5.1 Tipos de Propiedad.....	54
4.5.2 Conclusión de la Categoría Demanda de la Vivienda en el Ecuador.....	56
4.6 Estructura de la cartera del Sistema Bancario	56
4.7 Crédito.....	57
4.7.1 Segmento de Crédito	57
3.7.2 Ubicación Geográfica.....	60
4.8 Cartera del Sistema Bancario	62
4.8.1 Segmento de la Cartera de Crédito.....	63

	x
4.8.2 Estado de Afectación.....	66
4.8.3 Provisiones	70
4.8.4 Conclusión de la Estructura de la Cartera del Sistema Bancario	74
4.9 Crédito de Vivienda	75
4.9.1 Destino	75
4.10 Ubicación Geográfica.....	85
4.11 Condiciones.....	88
4.11.1 Requisitos.....	89
4.11.2 Plazos	90
4.11.3 Tasas de interés	91
4.11.4 Garantías.....	93
4.11.5 Financiamiento	93
4.11.6 Conclusión de la Categoría Cartera de Vivienda	94
4.12 Riesgo Crediticio.....	95
4.13 Causas.....	96
4.13.1 Aspectos Económicos	96
4.13.2 Aspectos Sociales.....	100
4.13.3 Aspectos Demográficos.....	101
4.14 Morosidad.....	101
4.14.1 Morosidad de la Cartera Improductiva.....	103
4.15 Conclusión de la Categoría Riesgo Crediticio	104
4.16 Impacto Cartera de Vivienda.....	105
4.17 Situación Financiera	106

	xi
4.18 Datos para el cálculo Camel.....	108
4.18.1 Índice de Suficiencia de Capital.....	114
4.18.2 Calidad de los Activos.....	115
4.19 Gestión Operativa.....	127
4.20 Rentabilidad	128
4.20.1 Liquidez.....	129
4.20.2 Conclusión de la Categoría Impacto de la Cartera de Vivienda	131
CAPÍTULO V.....	134
PROPUESTA.....	134
5.1 Introducción	134
5.2 Afectación de la Liquidez	135
5.2.1 Afectación a los Resultados	137
5.3 Provisión.....	140
5.4 Plan de Promoción de Créditos de la Vivienda.....	142
5.4.1 Estrategias de Promoción Online	142
5.4.2 Estrategias de Promoción por Call center	144
5.4.3 Estrategias de Publicidad	145
5.4.4 Estrategia de asesoría eficaz personalizada.....	146
5.4.5 Estrategia de Pago de Variables por Crédito Colocado	147
CAPÍTULO VI	148
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	148
6.1 Introducción	148
6.2 Conclusiones	148

6.3 Recomendaciones xii
149

BIBLIOGRAFÍA 151

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	<i>Segmentos de Crédito</i>	7
Tabla 2	<i>Tasas de Interés vigentes mayo 2018</i>	20
Tabla 3	<i>Calificación de los Riesgos de Créditos</i>	27
Tabla 4	<i>Ranking Camels</i>	33
Tabla 5	<i>Ranking Camels</i>	33
Tabla 6	<i>Índices de Suficiencia de Capital</i>	35
Tabla 7	<i>Índices de calidad de activos</i>	36
Tabla 8	<i>Índices de Gestión Operativa</i>	36
Tabla 9	<i>Índices de Rentabilidad</i>	36
Tabla 10	<i>Índices de Liquidez</i>	37
Tabla 11	<i>Índices de Sensibilidad al Riesgo</i>	37
Tabla 12	<i>Matriz de Papers de Estudio</i>	38
Tabla 13	<i>Listado de Bancos Privados</i>	42
Tabla 14	<i>Matriz de Variables</i>	43
Tabla 15	<i>Proyección de la Población en habitantes</i>	48
Tabla 16	<i>Cálculo de la Cantidad de Hogares</i>	50
Tabla 17	<i>Población Urbana y Rural del Ecuador</i>	51
Tabla 18	<i>Hacinamiento en el Ecuador (en hogares)</i>	55
Tabla 19	<i>Segmento de Crédito en Miles de Dólares</i>	58
Tabla 20	<i>Segmento de Crédito</i>	58
Tabla 21	<i>Ubicación Geográfica de Crédito en el Ecuador</i>	60
Tabla 22	<i>Ubicación Geográfica de Crédito porcentual en el Ecuador</i>	61

Tabla 23	<i>Segmento de Crédito de la Cartera del Sistema Bancario Privado</i>	64
Tabla 24	<i>Segmento de la Cartera de Crédito</i>	65
Tabla 25	<i>Estructura de la Cartera en miles de dólares</i>	67
Tabla 26	<i>Estructura de Cartera Porcentual</i>	67
Tabla 27	<i>Cartera en Demanda Judicial en miles de dólares</i>	68
Tabla 28	<i>Cartera Castigada en miles de dólares</i>	69
Tabla 29	<i>Provisiones en Miles de dólares</i>	71
Tabla 30	<i>Provisiones de Carteras Porcentual</i>	72
Tabla 31	<i>Destino del Crédito en Valores en miles de dólares</i>	76
Tabla 32	<i>Destino del Crédito en Valores Porcentuales</i>	76
Tabla 33	<i>Destino del Crédito en Número de Operaciones</i>	77
Tabla 34	<i>Destino del Crédito en Número de Operaciones Porcentual</i>	78
Tabla 35	<i>Crédito Inmobiliario por Panco Privado en miles de Dólares</i>	80
Tabla 36	<i>Crédito Inmobiliario por Panco Privado Porcentual</i>	81
Tabla 37	<i>Crédito Vivienda de Interés Pública por Banco Privado</i>	83
Tabla 38	<i>Crédito Vivienda de Interés Pública por Banco Privado Porcentual</i>	83
Tabla 39	<i>Crédito Vivienda de Interés Pública e Inmobiliario</i>	85
Tabla 40	<i>Crédito Vivienda de Interés Pública e Inmobiliario Porcentual</i>	86
Tabla 41	<i>Plazos e Instituciones de Crédito</i>	91
Tabla 42	<i>Tasa de Interés</i>	91
Tabla 43	<i>Financiamiento con Garantías</i>	93
Tabla 44	<i>Financiamiento Crediticio</i>	94
Tabla 45	<i>Valores para el cálculo Camel en miles de dólares</i>	108

Tabla 46 <i>Calidad de Activos</i>	xv 116
Tabla 47 <i>Índice de Liquidez</i>	130

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Árbol de Problemas	11
Figura 2 Evolución de los Montos de Créditos de la Banca Privada	13
Figura 3 Evolución de la Operaciones de Créditos Hipotecarios	13
Figura 4 Rating Camels.....	34
Figura 5 Proyección de la Población.....	49
Figura 6 Evolución de la población urbana y rural desde 1950.....	52
Figura 7 Tipo de vivienda en el Ecuador	54
Figura 8 Hacinamiento en el Ecuador	55
Figura 9 Segmento de crédito en el Ecuador	59
Figura 10 Ubicación geográfica de crédito en el Ecuador	62
Figura 11 Segmento de Crédito de la Cartera del Sistema Bancario Privado.....	65
Figura 12 Estructura Cartera	68
Figura 13 Cartera en Demanda Judicial	69
Figura 14 Cartera Castigada.....	70
Figura 15 Provisiones.....	73
Figura 16 Destino del Crédito en Valores	77
Figura 17 Destino del Crédito en Número de Operaciones	78
Figura 18 Crédito Inmobiliario y Vivienda.....	82
Figura 19 Crédito Inmobiliario y Vivienda.....	84
Figura 20 Crédito Inmobiliario y Vivienda de Interés pública por Provincia.....	88
Figura 21 Tasas de interés del crédito Hipotecario al período 2017	92
Figura 22 Porcentaje de Incidencia de la Pobreza – Ingresos	97

Figura 23 Ingresos total promedio del hogar a Nivel Nacional	97
Figura 24 Ingreso Promedio Per capital	98
Figura 25 Ingresos por Deciles	99
Figura 26 Morosidad de Cartera Inmobiliaria.....	102
Figura 27 Morosidad de Cartera Vencida Inmobiliaria	102
Figura 28 Morosidad de Cartera Improductiva Inmobiliaria en Valores	103
Figura 29 Morosidad de Cartera Improductiva Inmobiliaria en Porcentajes	103
Figura 30 Balance de Resultados en Miles de dólares	106
Figura 31 Suficiencia de Capital	114
Figura 32 Índice de Suficiencia de Capital	114
Figura 33 Gestión Operativa	126
Figura 34 Gestión Operativa	127
Figura 35 Gestión Operativa Porcentual	127
Figura 36 Rentabilidad en Cifras	128
Figura 37 Rentabilidad Porcentual.....	128
Figura 38 Índice de Liquidez	130
Figura 39 Cálculo del Flujo de Caja en miles de dólares.....	135
Figura 40 Cálculo del Caja con y Sin Cartera en miles de dólares	135
Figura 41 Cálculo del Caja con y Sin Cartera en cifras	136
Figura 42 Cálculo de la liquidez	136
Figura 43 Cálculo de la Tasa Promedio de Rentabilidad en Cifras	137
Figura 44 Proyección del Tpr. 1 parte.....	138
Figura 45 Proyección del Tpr. 2 parte.....	138

Figura 46 Incremento de los intereses en Cifras Dólares.....	138
Figura 47 Cálculo de cartera e intereses en cifras dólares	138
Figura 48 Incremento de los Ingresos en Miles de Dólares	139
Figura 49 Incremento de los Ingresos en Dólares. 1 parte.....	140
Figura 50 Incremento de los Ingresos en Dólares. 2 parte.....	141

RESUMEN

El presente trabajo de investigación muestra la evolución del crédito de vivienda en el sistema bancario privado el mismo que ha revelado un crecimiento, si tomamos en cuenta el déficit habitacional que actualmente afecta a la población ecuatoriana, cabe señalar que la cartera de vivienda ocupa un lugar clave dentro del sistema bancario privado, ubicando de tal manera a dichas instituciones entre las principales acreedoras de créditos para la vivienda. Tomando como referencia el crecimiento que ha tenido estos créditos podemos argumentar que no ha sido como se esperaba, esto afectado de tal manera causando un impacto negativo sobre la rotación de activos operacionales, de tal forma que no se ha logrado una creación de nuevas oportunidades económicas al sesgarse la capacidad de dichos créditos. Cabe acotar que la crisis económica actual ha sido *una* de las variables que más afectado inicialmente, la misma que se muestra a través de los bancos privados evidenciándose en un mayor número de activos improductivos en comparación con los activos productivos, situación que afecta la fluidez dentro del sistema bancario privado, repercutiendo en forma negativa para la prestación de los servicios ofertados por dichas instituciones, por este motivo se podría mencionar el bajo desinterés en los bancos privados al momento de otorgar créditos hipotecarios para la vivienda.

PALABRAS CLAVE:

- **CRÉDITO INMOBILIARIO**
- **CARTERA DE VIVIENDA**
- **SISTEMA BANCARIO**
- **DEMANDA DE VIVIENDA**

ABSTRACT

This research paper shows the evolution of housing credit in the private banking system, which has revealed growth, if we take into account the housing deficit currently affecting the Ecuadorian population, it should be noted that the housing portfolio occupies a place key within the private banking system, locating such institutions in such way among the main creditors of housing loans. Taking as reference the growth that these credits have had, we can argue that it has not been as expected, this affected in such a way causing a negative impact on the rotation of operational assets, in such a way that a creation of new economic opportunities has not been achieved. Biased the capacity of these credits. It should be noted that the current economic crisis has been one of the most affected variables initially, which is shown through private banks evidencing a greater number of unproductive assets compared to productive assets, a situation that affects the fluidity within of the private banking system, negatively affecting the provision of services offered by these institutions, for this reason we could mention the low disinterest in private banks when granting mortgage loans for housing.

KEYWORDS:

- **REAL ESTATE CREDIT**
- **HOUSING PORTFOLIO**
- **BANKING SYSTEM**
- **HOUSING DEMAND**

CAPÍTULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 Antecedentes

A partir de la información brindada por el Inec se evidenció que durante el año 2013 – 2016 el 45% de los ecuatorianos habitaban en viviendas inadecuadas situación crítica al confluir varias generaciones en una misma vivienda con espacio y servicios higiénicos limitados esto ocasiona que la especulación del mercado con relación al suelo haya alcanzado niveles sin referencias en cuanto a costo, convirtiéndose el acceso casi imposible para las clases económicas menos favorecidas la adquisición de terrenos para la construcción.

Puede entonces afirmarse la existencia de un déficit habitacional con relación a la oferta de viviendas económicas o populares mientras que la demanda se incrementa, cabe señalar que, a pesar de los esfuerzos de instituciones como el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, por ofertar préstamos hipotecarios la mayoría de los ecuatorianos no pueden acceder a las cantidades necesarias para adquirir terrenos o viviendas debido a que el precio de las mismas se incrementa constantemente.

Esto conlleva que el Estado haya adoptado un conjunto de medidas para regular el mercado del suelo asumiendo la tarea reguladora, controladora y desarrolle proyectos financieros para la vivienda social, aunque debe destacarse que estas acciones aun no logran satisfacer plenamente la demanda de viviendas, entre los aspectos abordados por la Constitución de la República destaca la obligatoriedad del Estado como sujeto responsable del desarrollo y regulación de las inversiones y financiación de la vivienda social, aspecto también abordado en el Plan Nacional del Buen Vivir o Sumak Kawsay.

Queda en evidencia que ante la situación de la vivienda el gobierno nacional se proyecta hacia la estimulación y desarrollo de nuevos planes de financiamiento e inversión para la vivienda social, brindando nuevas alternativas que encaminen y faciliten el acceso a los programas sociales entre los que destacan el otorgamiento de bonos y del mismo modo aplicando políticas que permitan una mayor oferta de financiamiento a partir del apoyo de la banca privada y pública.

Lo anteriormente expuesto queda de manifiesto en el Plan Estatal de la vivienda 2018 – 2021, estrategia del Estado dirigida a garantizar viviendas dignas para los ciudadanos de forma tal que se logre lo planteado en la Constitución con respecto al derecho de una vivienda digna para todos los ecuatorianos.

La consecución de planes de desarrollo urbano de bajo costo actualmente es observada por el Estado como una alternativa viable para lograr un mayor acceso a viviendas de bajo costo o de interés social en post de dar solución a la crítica situación de la vivienda que se verifica en el país.

(Sánchez, 2016) Explica que la tendencia de las instituciones financieras en las dos primeras décadas de este siglo se centró en el otorgamiento de créditos comerciales dado que los mismos poseen un tiempo menor de recuperación, alcanzando el 90% de las actividades de estas instituciones, la banca tomo esta iniciativa debido a que el capital y su interés son recuperables en menos tiempo máximo unos 5 años, en diferencia a los créditos otorgados para la vivienda que se recuperan como mínimo en 15 años.

Esto depende de las políticas que tenga cada Institución, cabe destacar que a pesar de que prestan poca atención a estos créditos, estos pueden generar un impacto significativo en el desarrollo económico nacional, como un aumento en el nivel de empleo, oportunidades de negocio, incremento en la producción nacional lo que conlleva a un crecimiento en los mercados nacionales, un desarrollo competitivo, así como aumentar la participación en diferentes sectores de negocios,

lo cual ayudará a reducir la tasa de desempleo, ampliar las oportunidades de intercambio económico y crear una economía fuerte y altamente competitiva en este mercado globalizado.

Por otra parte, se debe también destacar que las fuentes de financiamiento tienen costo y están captadas a corto plazo lo que trae como consecuencia la imposibilidad de competir en plazo y tasas de interés, por otra parte, se verifican regulaciones estatales para este segmento de crédito, situación que hace indudablemente que este producto financiero sea poco atractivo para la inversión de la banca privada.

Este trabajo tiene como propósito analizar el impacto financiero aplicado a la cartera de vivienda en el sector de bancos privados nacionales durante los 3 últimos años, ya que no existe estudios actualizados de esta índole, y lo que se quiere es analizar la gestión de la banca y las posibles soluciones que están puedan brindar a la población para superar el déficit de vivienda midiendo su riesgo implícito, explícito, y sus posibles resultados financieros a través del análisis de variables como: índices, morosidad, provisiones, costos operacionales, entre otros.

1.2 Planteamiento del Problema

Debe tomarse en cuenta que la economía nacional se encuentra en vías de desarrollo, por lo tanto aún no posee los elementos internos que garanticen su estabilidad por lo que la misma pueda oscilar en mayor o menor medida en dependencia de factores externos e internos, tales como la cotización del petróleo en el mercado internacional, la inflación, el desempleo, el Producto Interno Bruto, las tasas de interés, entre otros lo que puede asegurar la tendencia a la afectación de la cartera de vivienda en la liquidez y por ende resultados financieros negativos para las entidades bancarias.

Cabe destacar que las normativas políticas del gobierno restrictivas dan como resultado un bajo margen operacional y financiero en una actividad económica que actualmente se encuentra en una

etapa que demanda una mayor participación de las entidades bancarias para lograr un desarrollo sostenible.

La afectación de la cartera de vivienda en la liquidez y resultados financieros de las entidades bancarias se revela en la actualidad como un obstáculo para alcanzar los objetivos de un desarrollo sistemático en la banca nacional tomándose en cuenta la importancia de la industria de la construcción en el país.

Tal situación está dada por un conjunto de factores entre los cuales debe destacarse la falta de fuentes a largo plazo capaces de garantizar una inversión efectiva en la industria de la construcción, lo cual se traduce en efectos como provisiones elevadas que afectan significativamente la fluidez y capacidad de servicios a ser brindado por las entidades financieras.

Por otra parte, debe destacarse el elevado costo operacional existente en la recuperación de la cartera de vivienda lo cual afecta considerablemente la liquidez y rentabilidad de las instituciones financieras al desviarse recursos económicos, materiales y humanos para dichas actividades de recuperación.

También se observa como una causa en la afectación de la cartera de vivienda los largos plazos de dichas operaciones, situación negativa en el impacto de resultados financieros al prolongarse la recuperación de lo invertido en dicha actividad.

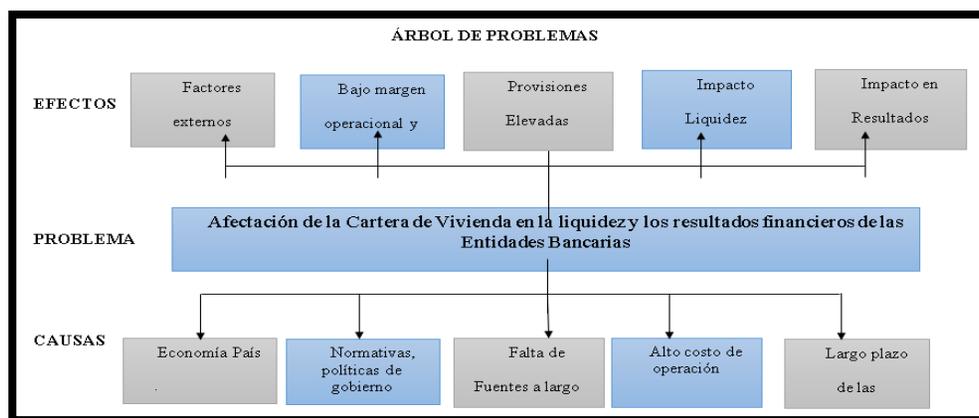


Figura 1 Árbol de Problemas

1.2 Objetivos de Estudio

1.2.1 Objetivo General

Realizar un análisis del impacto Financiero en la Cartera de Vivienda en el Sistema Bancario Privado, a fin de obtener un panorama actualizado de la gestión crediticia en este segmento de crédito

1.2.2 Objetivos Específicos

- Analizar la demanda de la cartera de vivienda en el Ecuador
- Realizar un análisis de la estructura de la cartera del sistema bancario y determinar la incidencia de la cartera de vivienda
- Evaluar las condiciones de concesión de crédito de vivienda de la banca a los diversos usuarios de crédito
- Evaluar el riesgo crediticio de la cartera de vivienda en el sistema bancario privado
- Analizar el impacto de la cartera de vivienda en el Resultado Financiero de la Banca Privada

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Introducción

El presente capítulo abordará el marco teórico de la investigación, en el cual se encuentran contenidos aspectos como la fundamentación y teorías de soporte que respaldan la investigación, así como el análisis de la vivienda desde un enfoque económico y social, recalcando la importancia de esta en el mantenimiento del equilibrio desde el punto de vista social, económico y político dentro de la nación.

También se procederá a realizar un análisis específico de los diferentes tipos de crédito destacando el crédito hipotecario, sus tipos e importancia como alternativa viable para lograr dar solución a la problemática en la falta de vivienda, así como hacinamiento de las familias, las tasas de interés de los créditos hipotecarios y del mismo modo recalcar la importancia de la provisión del crédito como respaldo imprescindible de las instituciones bancarias y del mismo modo como una expresión de seguridad para los cuenta ahorristas.

Del mismo modo se procederá a realizar un análisis del riesgo crediticio, su forma de medición, el impacto en la liquidez y rentabilidad de las instituciones bancarias, el mismo que puede ser medido a través del método de evaluación C.a.m.e.l. (Capital, Asset, Management, Earning y Liquidity) (Capital, Activos, Administración, Ganancias y Liquidez) capaces de brindar una medición clara y específica.

2.2 La Vivienda desde un Enfoque Económico y Social

Actualmente, la vivienda es vista como un indicador de desarrollo económico y social, o al menos la mayoría de los investigadores creen que el propietario tiene un estatus más alto.

En consecuencia, la vivienda social no es algo que debe ser rechazado, porque confirma y garantiza las oportunidades económicas y sociales que se les brinda a los más desfavorecidos, tener en cuenta que, en los países más desarrollados, han logrado una satisfacción hasta en un 80% de los hogares de sus ciudadanos (Veleceta, 2015).

Mientras que los países subdesarrollados de África, América y Asia se caracterizan por la insatisfacción con la demanda de vivienda en más del 70%, según los datos proporcionados por la Organización de las Naciones Unidas en 2015. Históricamente, América Latina se caracteriza por una clase social muy pequeña (la burguesía), que ocupa hasta el 60% de las casas a expensas de las oportunidades reales para el desarrollo social de la población.

Entre las medidas revolucionarias y progresistas adoptadas por los diversos gobiernos democráticos y populares de América Latina, cabe mencionar la implementación y desarrollo de planes de financiamiento para la construcción de viviendas sociales que satisfagan la creciente demanda de clases sociales vulnerables. (Gutierrez, 2012)

La actual crisis económica que ha afectado a gran parte de América Latina ha contribuido a frenar el financiamiento para el desarrollo de viviendas sociales, lo que fomenta la especulación en el mercado de la vivienda, ampliando y profundizando la brecha entre los sectores de la población que buscan una vivienda digna.

Cabe señalar que las viviendas sociales pueden ser una respuesta al logro del desarrollo económico y social sostenible y sustentable en América Latina, suponiendo que el propietario de la casa tenga más potencial y libertad económica, así como social. (Marín, 2012) Explica que las desigualdades del sistema capitalista se concretan en limitar la posibilidad de que el proletariado tenga acceso a sus hogares con los servicios necesarios para garantizar una vida digna.

Como resultado, otros investigadores, como (Vinueza, 2013), argumentan que la propiedad es un elemento de clasificación, calificación y diferencia social de una ciudad, estableciendo tales propiedades como una garantía de mayor productividad y libertad económica y social.

2.2.1 Derecho a la Vivienda y Obligaciones del Estado Ecuatoriano

Cabe señalar que la situación actual de la vivienda puede ser crítica, especialmente en los países de América Latina, que actualmente cancela las deudas que impiden el despegue de las economías y, por lo tanto, asigna los recursos suficientes para resolver la crisis de vivienda.

Teniendo en cuenta los datos proporcionados por el Banco Mundial en 2013, que mostró que alrededor de mil millones de pobres en América Latina que no tienen acceso a la vivienda, así como otros derechos fundamentales que afectan significativamente la calidad de poblaciones hispanas. Además, otras instituciones, como Amnistía Internacional, señalan que en América Latina hay más de 200,000 comunidades, más del 70% de las cuales están en manos de la oligarquía, que alquila casas a precios exorbitantes, sin su comodidad y los elementos básicos que garantizan un servicio de vida digno.

Otra información publicada por la Agencia de Desarrollo de las Naciones Unidas proporcionó datos en 2015 que muestran que menos del 7% de las personas en los países desarrollados no tienen vivienda, en América Latina la cifra asciende al 50%, en África es del 60% y en Asia y Oceanía es de 55%. Los datos identificados previamente indican la existencia de una crisis de vivienda, que afecta principalmente a clases económicamente deprimidas o socialmente marginadas.

La vivienda inadecuada es actualmente uno de los mayores desafíos para el gobierno nacional, pero debe tenerse en cuenta que el crecimiento sostenible de la población y las necesidades de vivienda no solo son inherentes en Ecuador, sino que afectan a todos los países en desarrollo.

Por su parte, el Estado ecuatoriano, en el marco de los elementos promulgados en la Constitución de 2008, incluyó el Plan Nacional de Protección Social, uno de los más importantes es la necesidad de garantizar una vivienda digna para todos los ciudadanos como condición previa para la realización del capital social. Se ha demostrado que la justicia social solo se puede lograr si todos los ciudadanos tienen derecho a una vivienda digna donde puedan desarrollar una familia y un futuro al servicio de la comunidad, el Estado ecuatoriano promulga bajo derechos reconocidos por legislación actual, el derecho a vivir bien.

La Constitución de la República en el Título II “Derechos” del Capítulo II “Derechos del Buen Vivir”, en la sección sexta denominada “Hábitat y Vivienda” destacan los Arts. 30 y 31, los cuales plantean:

“Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008). Ratificar la obligación del Estado ecuatoriano de garantizar la independencia de la situación social y económica del derecho de los ciudadanos a un ambiente seguro y saludable, es decir, en el hogar.

El Art 31 explica que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y sus lugares públicos de acuerdo con los principios de sostenibilidad, justicia social, respeto por las diferentes culturas urbanas y el equilibrio entre las poblaciones urbanas y rurales. El ejercicio del derecho a una ciudad se basa en la gestión democrática, la función social y ambiental de la propiedad y la ciudad, y el ejercicio pleno de la ciudadanía. (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)

Es obvio que el gobierno ecuatoriano respetará, protegerá y alentará las diferentes culturas y tendencias en el desarrollo de la vivienda, si no son parte de los desequilibrios urbanos o la influencia en la naturaleza. Por lo tanto, se puede decir que el Estado ecuatoriano se inclina a

promover todo el desarrollo financiero de estas acciones para la construcción de viviendas asequibles, reconociendo la importancia de este elemento para el desarrollo y el equilibrio social.

2.2.2 La Demanda de la Vivienda en el Ecuador

La demanda de la vivienda en el Ecuador se refleja como una de las principales problemáticas a las que se enfrenta el gobierno actual, tomando en cuenta el significativo crecimiento poblacional experimentado en los últimos 20 años, unido a este fenómeno cabe destacar que por coyunturas políticas internas la industria de la construcción experimentó una desaceleración en su desarrollo que abarcó los últimos 5 años.

También cabe destacar que el déficit habitacional está dado por aspectos demográficos tales como la concentración de población en las principales ciudades del país, evidenciándose en la desproporción de habitantes que existen en zonas urbanas y rurales, llegando a concentrarse en zonas urbanas hasta el 70% de la población total, mientras que en las zonas rurales se concentra el 30% de la población.

Otro elemento por tomar en cuenta es la inexistencia de un mantenimiento sistemático del 80% de las viviendas a nivel nacional, según datos aportados por el Instituto de Estadísticas y Censos (“2015) hasta el 60% del total de las viviendas en el Ecuador se encuentran en mal estado demandando de forma inmediata acciones de mantenimiento que en la mayoría de los casos no se llevan a cabo por la falta de recursos de sus propietarios.

Debe tomarse en cuenta que las características de habitabilidad a nivel nacional están dadas por la prevalencia de la propiedad privada, mientras que destaca que hasta un 60% de dichas propiedades se destinan a actividades como el arriendo y subarriendo, siendo estas últimas viviendas las más deterioradas y que menos acciones de mantenimiento han recibido.

Otro elemento por destacar es el Hacinamiento poblacional el cual es palpable en las principales ciudades del país (Quito, Guayaquil y Cuenca), es decir en una vivienda de menos de 100m² generalmente habita un promedio de 6 personas, situación que evidencia la necesidad de nuevas viviendas que permitan a la población vivir con los niveles básicos de higiene, salud y recreación.

2.3 Las Finanzas

Las finanzas pueden ser definidas como la rama de la economía enfocada en el estudio del intercambio de capital entre individuos, empresas o Estados, estableciéndose de esta manera las diferentes formas de obtención de capital dirigido a la inversión en bienes productivos y del mismo modo de la inversión a los ahorradores, las finanzas están estrechamente vinculadas a las transacciones y administración del dinero (Hernández, 2014).

Cabe destacar que la importancia de las finanzas radica en garantizar a toda institución productiva estrategias o metodologías a través de las cuales se pueda optimizar o multiplicar la recaudación de dinero, objetivo clave en toda institución para garantizar el funcionamiento sistemático y sostenido de la misma.

Las finanzas tienen como finalidad optimizar el uso de recursos económicos estableciendo un conjunto de acciones de carácter oportuno y estratégico para alcanzar los objetivos empresariales proyectados, cabe señalar que las finanzas se encuentran vinculadas a toda actividad productiva siendo clave que se proyecten estrategias financieras para permitir el mantenimiento y desarrollo de dichas actividades tomándose en cuenta los constantes cambios y transformaciones que puedan afectar el producto o servicio ofertado en el mercado (Siklos, 2015).

La importancia de las finanzas está dada por la necesidad de mantener una regulación y control sistemático en el uso de los recursos económicos de toda institución productiva, siendo el análisis

financiero el elemento que permite destacar el funcionamiento o no de los procesos internos de la institución y un elemento clave al momento de proyectar nuevas políticas productivas.

2.3.1 La Administración Financiera

Inicialmente la administración financiera, era responsable de administrar los fondos, y más tarde están interesados en la responsabilidad del capital, en la actualidad, debido a varios cambios que afectan a los gerentes financieros de la empresa, deben revolucionar juntos cómo dice Van Horn y Vachovich (2002), en su libro “Fundamentos de la gestión financiera”, “las viejas formas de las cosas”, simplemente son obsoletas y la necesidad de adaptarse al cambio (Carbó, 2011).

La información que la empresa recibe de cada región es vital, porque de ella depende la existencia y supervivencia de las empresas, los directores son muy dependientes de este Instituto para la toma de decisiones, tanto para fines de inversión o financiación, esta información se puede ver para usuarios internos y externos de la organización.

2.3.2 Herramientas del Manejo Financiero

(Sánchez, 2016), señala que con la finalidad que el administrador pueda tomar decisiones acertadas es necesario se logren objetivos de liquidez y rentabilidad, para lo cual es necesario utilizar las siguientes herramientas financieras:

- Análisis de los indicadores de liquidez, actividad, rentabilidad y deuda financiera, que revelan las fortalezas y debilidades de las finanzas y permiten tomar medidas correctivas.
- Los presupuestos anticipados determinan el impacto de los planes propuestos sobre la liquidez y la rentabilidad de la empresa. Sirven como control y evaluación de la gestión administrativa

- Las matemáticas financieras se utilizan para evaluar proyectos de inversión, calcular los costos de capital, calcular las ganancias (o los costos) reales, determinar los métodos de amortización de las deudas, tomar decisiones sobre la compra o el alquiler financiero, etc.
- Métodos actuales de administración de activos y pasivos, que son reglas que rigen el proceso de administración de efectivo, préstamos, inventarios y proveedores, etc.
- El estado de las fuentes y el uso de los fondos que permiten evaluar la calidad de las decisiones de gestión en la medida en que esto sea contrario al uso que se ha proporcionado a los recursos de la institución financiera en la forma en que ellos han sido adquiridos
- Contabilidad administrativa, que permite el uso de conceptos tales como costo variable, costo de absorción, margen, punto de equilibrio y margen de beneficio.

2.4 El Sistema Bancario

(Ramirez, 2013) Explica que los orígenes del sistema bancario están sujetos a regulación y supervisión, deben recaudar impuestos sobre el comercio de la región, la creación de un poder real a los órganos subordinados, que se inician acciones moderadamente traducciones de crédito todavía están bajo la protección del estado y están sujetas a las limitaciones que están sujetas al estado de derecho y las religiones que prevalecieron en ese momento.

Cabe señalar que el sistema bancario ha evolucionado ampliando sistemáticamente los servicios y capacidades activando el comercio, los expositores eran de las principales ciudades europeas, entre las que estaban Venecia, Florencia, París, entre otros.

(Jiménez D. , 2016) Señala que el sistema bancario tiene sus orígenes a principios del siglo xv en Europa, a través de la creación de cajas de ahorros, por regla general, por gremios de artesanos, que han ofrecido préstamos a sus miembros a tasas de poco interés para el desarrollo de sus actividades.

Por lo tanto, los judíos, que no estaban sujetos a las leyes de la Iglesia Católica, comenzaron una larga tradición de banqueros, que se remonta al presente, comenzaron a acumular en algunos casos más capital que los gobiernos centrales de algunos países en los que vivían.

(Estevez, 2013) Muestra que la revolución industrial inglés del siglo xviii contribuyó al desarrollo del sistema bancario internacional mediante la creación de los primeros bancos del mundo real tales como el Banco de Inglaterra y el Banco de Nueva York, cuyos créditos y los controles son válidos en tres cuartas partes del mundo, llevando a cabo actividades financieras a gran escala a nivel continental.

Del mismo modo, el autor explica que el sistema financiero ha jugado un papel trascendente en el desarrollo de la humanidad, que ha contribuido a la conquista del mundo, ya que ha sido estudiado por comerciantes y habitado en Asia, en Oceanía y las Américas. Fue solo después del establecimiento de los puntos de comercio en la costa que América, Asia y África llevaron a la colonización de estas áreas, y la Compañía de las Indias Orientales comenzó a dominar gran parte de Asia mucho antes del Imperio Británico. Cabe señalar que el sistema financiero incluye un conjunto de instituciones, medios y mercados, cuyo objetivo principal es el ahorro directo de unidades de consumo excesivo de prestatarios o unidades de consumo deficientes.

(Ugarte, 2013), por su parte, señala que, a su vez, el sistema bancario incluye instrumentos financieros, instituciones e intermediarios financieros y mercados. Es importante enfatizar que un instrumento financiero se ve como una herramienta que dirige ahorros en inversiones específicas.

Como resultado, las empresas que buscan liquidez son enviadas al mercado financiero mediante la emisión de activos financieros que aseguran el mantenimiento de la riqueza para los propietarios y las responsabilidades de quienes generan riqueza, como la fusión simultánea de activos y pasivos, necesarios para el aumento de la riqueza y la movilización de recursos económicos.

2.4.1 El Sistema Bancario en el Contexto Nacional

(Velecela, 2015) Explica que el sistema bancario de Ecuador después de la creación de la República del Ecuador en 1830 mantuvo una estructura primitiva sin que los bancos nacionales pudieran otorgar préstamos para la inversión y el desarrollo del país. Cabe señalar que los principales bancos que dominaron el país antes de principios de 1890 pertenecían a Inglaterra y Francia, este último con importantes inversiones en la economía nacional, en la medida en que la opción de la llegada de Ecuador. Ser un protectorado de Francia, una situación que no ha sido alcanzada por eventos internacionales.

Por su parte, (Carbó, 2011) indica que en 1930 Ecuador inició un desarrollo económico sistemático basado en gran medida en las exportaciones de cacao, café y banano, entre otras condiciones que ayudaron a crear las primeras cooperativas, asociaciones nacionales y bancos, instituciones que han hecho una contribución decisiva al desarrollo económico de la nación.

El autor también señala que a fines de la década de 1960 comenzó el desarrollo de los recursos petroleros del país, un evento económico que modificó drásticamente el panorama financiero nacional y ayudó a fortalecer y crear nuevas instituciones financieras.

(Ramirez, 2013) Argumenta que, a fines de la década de 1990, debido a las pobres políticas económicas implementadas por los gobiernos, ajenas a los intereses nacionales, el país experimentó su mayor crisis económica que afectó en gran medida la estructura del sistema financiero nacional,

adoptando medidas como la dolarización como alternativa para el fortalecimiento de la economía nacional.

El sistema bancario ecuatoriano está emergiendo como un conjunto de instituciones financieras de desarrollo exponencial en las décadas de 1960 y 1980, que sufrieron en la década de 1990 por la mayor crisis financiera en el país, buscando una recuperación sistemática hasta la década de los noventa. A su estabilidad, la mitad de la primera década de este siglo.

(Barrera, 2015) Argumenta que el sistema bancario ecuatoriano está compuesto por instituciones financieras, como bancos, corporaciones financieras, asociaciones, instituciones de ahorro y crédito, cooperativas de ahorro y crédito, que desempeñan el papel de intermediación financiera, fundamental en el desarrollo de la economía nacional.

Es importante destacar que el sistema bancario nacional ha sufrido una reducción en 90 años, dada la crisis económica debido a la mala política económica y la aparición de fenómenos naturales que llevaron a la devaluación de la moneda nacional, adquiriendo una moneda extranjera (dólar), que permite la estabilidad económica. El autor también enfatiza que el sistema financiero de Ecuador se basa en principios legales y disposiciones que guían la inversión en todos los sectores económicos con el fin de apoyar y desarrollar el sistema.

(Cooper, 2013), argumenta que el sistema bancario es la piedra angular del desarrollo económico, político y social del país, a través del sistema financiero nacional se confirma por el nivel de desarrollo económico, teniendo en cuenta el desarrollo de diversos estratos sociales, derivados del crecimiento del comercio, la producción y las exportaciones, por lo que el sistema bancario puede considerarse una autoridad responsable de garantizar un intercambio correcto y eficiente de bienes y servicios para garantizar la inclusión económica de todas las redes sociales.

Actualmente, el sistema bancario ecuatoriano está sujeto a disposiciones legales que aseguran un trato justo para todos los inversionistas, al regular de la misma manera que todas las transacciones comerciales a nivel nacional cumplen con las medidas legales establecidas para este fin.

Por otro lado, el sistema bancario participa activamente en el desarrollo de préstamos e inversiones, y se revela como un elemento clave para garantizar el desarrollo continuo de la economía nacional, como un catalizador que respalda el espíritu empresarial y la creatividad en la nación cuyo proceso predominan las pequeñas y medianas empresas familiares que necesitan préstamos del sistema financiero.

2.4.2 Producto financiero

Las instituciones financieras tienen la prerrogativa de realizar transacciones en moneda nacional o extranjera o en unidades de cuenta requeridas por la ley, tales como la recepción de fondos públicos en depósitos a la vista, depósitos a plazo, el compromiso de terceros por la adopción, aprobación o garantía de títulos de deuda.

(Mera, 2015) Señala que las instituciones financieras pueden emitir bonos y certificados respaldados por sus activos, recibir préstamos y aceptar préstamos de instituciones financieras nacionales e internacionales, proporcionar hipotecas con o sin garantías, también puede proporcionar préstamos sobre cuentas corrientes tratadas o no.

El mismo autor explica que estas instituciones tienen la prerrogativa de negociar documentos obtenidos de operaciones de comercio exterior, el mantenimiento de títulos, así como una reducción en las cartas del documental en el exterior o adelantarlas.

(Espinoza, 2014) Cree que las instituciones financieras pueden adquirir, almacenar o vender sus valores de renta de acuerdo con la Ley del Mercado de Valores y otros instrumentos de deuda recogidos bajo el Código de Comercio y otras leyes, que responder a sus transacciones de terceros con informes sobre contratistas de arbitraje y cambio de divisas, así como emitir o aprobar cheques de viajero.

Otras características proporcionadas por estas instituciones, servicios en efectivo proporcionados, tarifas, transferencia de fondos, emisión de órdenes de pago en sus oficinas o en cualquiera de las instituciones financieras nacionales o internacionales, recepción y almacenamiento de artículos de cuentas de muebles, valores y documentos en custodia, así como alquiler de cajas de valores.

(Hernández, 2014) explica que las instituciones financieras actúan como emisores o administradores de tarjetas de crédito, tarjetas de débito o de pago, desarrollo de operaciones de leasing, compra, construcción y mantenimiento de edificios, compra y almacenamiento de muebles y propiedades, activos intangibles, la compra y venta de preciosas barras en relieve o minerales. También tienen servicios para emitir bonos garantizados por carteras hipotecarias o sus propias garantías también adquiridos y en la disposición de acciones, bonos, la implementación de inversiones de las compañías de capital social, así como las participaciones en otras instituciones financieras.

Cabe señalar que las actividades que desarrollarán las instituciones financieras han revelado el efecto más amplio e innegable en el desarrollo económico, político y social del país, de ahí la importancia de monitorear y controlar sus actividades. Como garantía para el mantenimiento del equilibrio económico nacional.

Para la Asociación de Confederaciones Españolas de Jóvenes Empresarios AJE Confederación (2014) define un producto financiero como un servicio que responde a la demanda de financiamiento externo de las empresas y constituye una propuesta para las instituciones financieras (Pino, 2014).

En otras palabras, un producto financiero es un servicio proporcionado por instituciones financieras a sus clientes, que pueden ser personas naturales o jurídicas, para proporcionarles los fondos necesarios y puedan desarrollar sus actividades.

Un producto financiero es un producto que las instituciones financieras comercializan en los mercados financieros; como: Préstamos, ya sean consumidores, hipotecas, microcréditos, cuentas de ahorro y cuentas corrientes, depósitos a plazo, seguros de vida y otros. Estos productos financieros generalmente involucran un cierto grado de riesgo y son la razón principal de la actividad intermedia, que es la característica principal de las instituciones financieras (Pino, 2014).

2.4.3 El Crédito

El crédito es definido como la operación financiera en la cual un acreedor o prestamista proporciona una cantidad determinada de dinero a un deudor, estableciendo parámetros como periodos de tiempo e intereses a ser cancelados por dicha transacción financiera (Tucker, 2010).

El crédito ha estado presente en el desarrollo de la humanidad desde sus inicios pudiendo establecer sus primeras referencias en el Código de Hammurabi elaborado entre el año 1790 al 1750 A.C., en la edad media el crédito fue considerado por la iglesia católica como una acción de usura impropia de los creyentes, pero paradójicamente fueron los templarios fundados en el año 1119 los mayores prestamistas de Europa hasta el año 1312, siendo los precursores del actual sistema bancario.

La revolución industrial de 1760 a 1840 de Europa propició el desarrollo de las primeras casas comerciales que dieron lugar posteriormente a bancos europeos ubicados principalmente en Italia e Inglaterra; de ahí que el crédito haya estado estrechamente vinculado a empresas de colonización de Europa, Asia y África (Espinoza, 2014).

El crédito actualmente constituye un elemento clave dentro del desarrollo económico mundial no existiendo ninguna compañía que en su momento haya acudido al mismo para mantener o desarrollar sus actividades comerciales, son considerados como una amplia gama el número de créditos existentes.

2.4.4 Tipos de Crédito

En el Ecuador se verifican 10 tipos de créditos clasificados por la Superintendencia de Bancos, los mismos que poseen diversos segmentos dirigidos a varias actividades y necesidades económicas a personas naturales y jurídicas, las cuales se detallan a continuación:

Tabla 1
Segmentos de Crédito

Segmento de crédito	Sub segmentos	Criterios (nivel de ventas)	Criterios (montos)	Tasa de interés máxima
Productivo	Corporativo	> usd 5,000,000		9,33%
	Empresarial	> usd 1,000,000 & ≤ usd 5,000,000		10,21%
	Pymes	> usd 100,000 & ≤ usd 1,000,000		11,83%
Comercial ordinario		> usd 100,000		11,83%
Comercial prioritario	Corporativo	> usd 5,000,000		9,33%
	Empresarial	> usd 1,000,000 & ≤ usd 5,000,000		10,21%
	Pymes	> usd 100,000 & ≤ usd 1,000,000		11,83%
Consumo ordinario				17,30%
Consumo prioritario				17,30%
Educativo				9,50%
Inmobiliario				11,33%
Vivienda de interés público			≤ usd 70,000 o valor por metro cuadrado ≤ usd 890	4,99%
Microcrédito	Acumulación ampliada	≤ usd 100,000	> usd 10,000	25,50%
	Acumulación simple	≤ usd 100,000	> usd 1,000 & ≤ usd 10,000	27,50%
	Minorista	≤ usd 100,000	≤ usd 1,000	30,50%
Inversión pública				9,33%

Fuente: (Superintendencia de Compañías. 2017)

2.5 Segmentos de Crédito

2.5.1 Productivos

Es decir, aquel que va dirigido a la adquisición de bienes de capital, terrenos, construcción de infraestructura, así como la compra de derechos de propiedades industriales.

2.5.2 Comercial Ordinario

Se oferta a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o empresas con ventas superiores a 100.000 miles de dólares o para la adquisición o comercialización de vehículos livianos pudiendo abarcar sus fines el carácter productivo y comercial.

2.5.3 Comercial Prioritario

Es el que se otorga a personas naturales obligadas a llevar contabilidad y empresas cuyas ventas superen los 100.000 miles de dólares, con la finalidad de adquirir bienes o servicios vinculados a actividades productivas y comerciales.

2.5.4 Consumo Ordinario

Es el que se lo otorga a las personas naturales con garantía predatoria o fiduciaria, este crédito abarca anticipos o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales con un saldo adeudado superior a los 5.000 miles de dólares.

2.5.5 Consumo Prioritario

Es el que otorga a las personas naturales con el objetivo de adquirir bienes o servicios ajenos a actividades productivas y comerciales, el mismo abarca anticipos en efectivo o consumo de tarjetas

de crédito corporativas o de personas naturales cuyo monto adeudado sea de hasta 5.000 miles de dólares.

2.5.6 Educativo

Por su parte abarca las operaciones de crédito brindadas a personas naturales con el objetivo de garantizar su formación y desarrollo profesional, abarcándose los consumos y saldos con tarjetas de crédito en establecimientos educativos.

2.5.7 Vivienda de Interés Público

Es aquel que se otorga con una garantía hipotecaria a personas naturales para adquirir o construir una vivienda única y de primer uso con un valor comercial menor o igual a 70.000 miles de dólares, especificando que el valor por m² deberá ser menor o igual a 890 miles de dólares.

2.5.8 Inmobiliario

Se otorga a personas naturales con la finalidad de adquirir bienes inmuebles para la construcción de viviendas propias que no estén categorizadas en el segmento de vivienda de interés público, pudiéndose dar uso a este crédito también para acciones de construcción, reparación, remodelación y mejora en inmuebles propios.

2.5.9 Microcrédito

Se brinda a personas naturales o jurídicas con niveles de ventas anuales inferiores o iguales a los 100.000 miles de dólares con el objetivo de potencializar iniciativas personales en la producción de bienes y servicios dirigidos a satisfacer las necesidades del mercado interno.

2.5.10 Inversión Pública

Para la financiación de programas, proyectos, obras y servicios públicos se revela como una responsabilidad del Estado, abarcándose en dicho crédito a las operaciones otorgadas a gobiernos autónomos descentralizados y otras entidades pertenecientes al sector público.

2.6 Crédito Inmobiliario

(Jiménez R. , 2012) Indica que: “La demanda de dinero es, en realidad, la demanda de un préstamo o un préstamo bancario”. (p.169), el comportamiento del cliente dependerá del dinero que necesite de diferentes instituciones financieras para llevar a cabo sus transacciones.

Por otra parte (Espinoza, 2014) explica que el público necesita efectivo para hacer transacciones. Cuanto mayor sea el ingreso personal, mayor será el volumen de transacciones que realicen y, por lo tanto, mayor será la demanda de estas transacciones, de modo que exista una correlación directa entre la demanda del tipo de transacción y el nivel de ingresos.

La Superintendencia de Bancos de Ecuador (2009) define un préstamo hipotecario como un préstamo garantizado por una propiedad). En el caso de que el prestatario no pueda cumplir con el pago de la deuda, este préstamo es un instrumento financiero ampliamente utilizado en la adquisición de viviendas.

Es importante señalar que la supervisión de los bancos en su libro I. - Reglas generales para la aplicación de la Código Monetario y Financiero. Sección ix.- Actividades y límites de crédito. Capítulo ii. - Valoración de activos de riesgo y establecimiento de posiciones por instituciones controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros. Sección i. - Un comité especial para la clasificación de activos riesgosos y su informe sobre supervisión y seguro bancario; afirma que:

De acuerdo con la Superintendencia de Bancos (2014) para clasificar la cartera de instituciones en el sistema financiero, los préstamos se dividirán en los 10 segmentos anteriormente ya mencionados (Reemplazado por la Resolución No. jb-2011-2034 de 25 de octubre de 2011)

En este estudio, se enfocarán los préstamos del segmento residencial de las instituciones de banca privada, entonces, una hipoteca es un préstamo a largo plazo que generalmente le permite a una persona comprar una casa, y al no tener suficiente dinero para comprarla, puede tener acceso a este tipo de crédito, dejando como respaldado la hipoteca.

2.6.1 Cartera de Crédito de Vivienda

Según lo establecido por la Superintendencia de Bancos, la cartera de préstamos hipotecarios incluye préstamos a particulares para la compra, construcción, renovación y mejora de su vivienda, siempre que estén cubiertos por una garantía hipotecaria, la misma que va a favor del sistema financiero y la el establecimiento de fideicomisos comerciales garantizando los hogares; y que se han proporcionado al usuario final de la propiedad, independientemente de la fuente de pago del deudor; de lo contrario, serán tratados como préstamos comerciales, consumo o microcrédito dependiendo de las características del sujeto y sus actividades.

También se incluyen en este grupo los préstamos otorgados para la compra de terrenos, si están destinados a la construcción de sus viviendas y para el usuario final de la propiedad. Donde hay una obligación de representar una declaración de impuesto a la renta individual requiere una copia de la declaración anual de los últimos tres años fiscales. (Espinoza, 2014)

En el proceso de gestión de crédito para la vivienda, se debe dar especial importancia a las políticas que establecen que el sistema financiero aplica para la selección de las entidades de préstamo, la determinación de la solvencia y la estabilidad de la fuente de sus recursos en la base

de los sueldos, salarios, impuestos, transferencias monetarias, tarifas promedio u otras fuentes de ingresos del beneficiario de ingresos están adecuadamente controladas por el sistema financiero del prestamista.

Con el fin de reducir los riesgos potenciales como crear artificialmente precios inmobiliarios, garantías que necesariamente se originan en el crédito para este segmento, la supervisión de los bancos puede determinar en qué porcentaje las instituciones financieras pueden otorgar hipotecas en relación con la valoración de la propiedad involucrada en la transacción de crédito (el punto incluido en la Resolución No. jb-2014-3049 del 27 de agosto de 2014). El criterio de los prestatarios calificados para préstamos hipotecarios es permanente.

Estos préstamos se valorarán en función de la edad de pago de los dividendos en anticipación del pago, y el puntaje total se extenderá a un monto total que se reembolsará y no tendrá intereses. De la misma manera, se puede encontrar la interpretación de la garantía (Medal, 2012).

Hipoteca de acuerdo con la Superintendencia de Bancos (2014), que establece:

Interpretación de Garantía de Mutua (interpretación contenida en la resolución N^o jb-2008-1200 de 23 de octubre de 2008) interpretar esta figura 1.3 del artículo 5 del capítulo ii Evaluación de las actividades de riesgo y las disposiciones para el establecimiento de instituciones controladas por el título ix “activos y límites de crédito” estipula que los préstamos para la vivienda a ser cubiertos por las garantías, incluyendo préstamos directos para el desarrollo del sistema financiero y garantías comerciales para sus hogares.

Para las instituciones del sistema financiero, es muy importante rastrear sus préstamos por segmento, con las carteras de préstamos que representan el activo más grande con una sola cuenta. La cartera de préstamos inmobiliarios está protegida por una garantía hipotecaria otorgada a una

persona cuyo crédito es exclusivo para la compra, construcción, reparación, renovación y mejora de su vivienda, incluida la adquisición de un terreno para la construcción de una casa.

2.6.2 Oferta Hipotecaria de la Banca Privada Periodo 2008 – 2014

En Ecuador, la banca privada ha experimentado cambios estructurales a lo largo de los años, y su evolución y modernización es considerable en la actualidad hay cambios significativos antes y después del período de crisis. Antes de la crisis financiera (2000) en Ecuador, había alrededor de 44 bancos; en 2010, solo había 22 bancos. Leyes más estrictas y procesos de control aseguran que las instituciones financieras reflejen solvencia y estabilidad, además se ha logrado el nivel más alto de penetración bancaria.

Debido a estos factores, los bancos privados pueden expandir sus actividades y servicios. Las hipotecas fueron uno de los principales nichos de mercado administrados por un sistema financiero privado; era principalmente para la compra de viviendas para la clase media y alta. El sistema financiero privado fue el principal suministro de hipotecas; Aunque las empresas privadas han reducido su participación en este mercado debido a la brecha en Biess, continúan introduciendo recursos en este mercado.

Entre las principales instituciones financieras privadas que ofrecen hipotecas se encuentran: Banco Pichincha, Mutualista Pichincha, Banco Pacífico, Banco Guayaquil, Produbanco - Promerica y Banco Bolivariano. Incluso con todas estas instituciones financieras privadas que otorgan préstamos, Biess aplica cada vez más y cubre dichos préstamos. La evolución del monto del préstamo de la banca privada durante el periodo 2008 – 2014 se presenta a continuación:

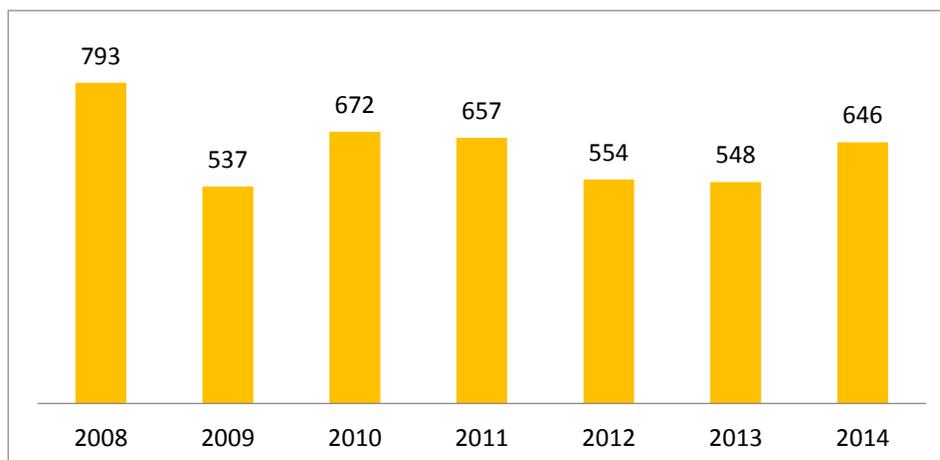


Figura 2 Evolución de los Montos de Créditos de la Banca Privada

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2017)

La información obtenida muestra una disminución en el volumen de préstamos, la tendencia de crecimiento del sistema financiero privado desde el punto de vista del suministro de hipotecas se ve reflejada una disminución en comparación con el período anterior (2001-2007).

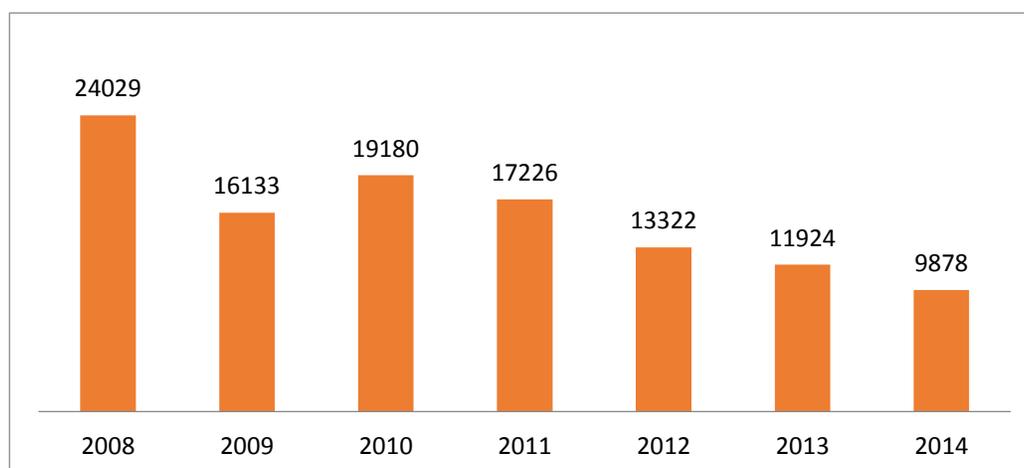


Figura 3 Evolución de la Operaciones de Créditos Hipotecarios

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2017)

La desaceleración del sistema financiero privado en relación con el suministro de hipotecas se ve respaldada por una disminución en el número de transacciones hipotecarias registradas por los

bancos privados. La cartera hipotecaria del sector financiero privado introdujo una tasa de mora promedio de 2.4% en 2014 y Biess - 2.2%, de acuerdo con las declaraciones de las autoridades bancarias de estos países.

Las reservas hipotecarias de un sistema financiero privado (sin Biess) es de 2,000 millones de dólares (a partir de 2014); Esto, sumado a Biess en 4000 millones de dólares, equivale al 6% del PIB el mismo año. Esta profundidad de la hipoteca en Ecuador muestra que hay suficiente espacio en este mercado para el desarrollo, que es cada vez más relevante para la economía de Ecuador.

2.6.3 La Cartera de Crédito

La cartera de crédito se define como la representación del saldo de los montos entregados a los deudores además de los intereses derivados no cobrados, a su vez puede ser mejorada a partir de la reducción del índice de morosidad y con acciones como el incremento de la concesión de créditos de forma tal que se logre captar a un mayor número de clientes.

La cartera de crédito juega un papel trascendental dentro de los servicios financieros ofertados por los bancos, constituyendo en sí uno de los mayores activos y fuente principal de ingresos para dichas instituciones, a partir de esto cualquier tipo de situación que pueda poner en riesgo la cartera de crédito podría tener tal repercusión que comprometería la seguridad y solidez de los bancos privados.

La cartera de crédito es observada como la herramienta a través de la cual la entidad financiera puede prever pérdidas o disminución del valor de sus activos producto de la mora, situación que afecta significativamente la liquidez.

2.6.4 Cartera de Crédito por Vencer

La Superintendencia de Bancos (2014) explica que la cartera vence cuando el período no ha expirado y expira hasta 60, 30 o 15 días después del vencimiento de la transacción, según sea el caso, o de conformidad con las disposiciones del acuerdo correspondiente, sujeto a la liquidación debido del incumplimiento se producirán a partir del día posterior a la fecha límite.

Atraer la cartera de préstamos de vivienda; es la cartera que puede considerarse una cartera de préstamos sólida para la institución financiera; es decir, de acuerdo con el contrato no excede los pagos autorizados para el cliente; que generalmente es hasta 60 días después de la fecha de vencimiento (Cooper, 2013).

2.6.5 Cartera de Crédito que no Devenga Interés

Registro de crédito en todas sus formas, que no han sido cancelados en las condiciones establecidas por los bancos y las normas de la Superintendencia de Bancos, así como la gestión de la economía y la popularidad de la solidaridad. (Barrera, 2015) Contablemente, se deben considerar ciertos aspectos que estipula:

Además, registra transacciones condicionales pagadas por la institución en nombre de clientes que no se han recuperado. Las entidades administradas deben exigir la reclasificación entre las diferentes subcuentas, dependiendo del día en que cada parte del capital social del dividendo se conserve como retardo, los valores elegibles se registran como una cartera que no cobra interés debe ser reclasificado a la lista retrasada si recoge durante los días especificados en las normas dictadas después de la fecha límite (Blake, 2011).

Todas las partes principales del capital, o partes que forman el dividendo, que se refleja en la cartera, canjeables o billetera, que no paga intereses, serán reclasificados para poner fin a la cartera

de conformidad con un decreto; o cuando el acuerdo de préstamo pertinente lo define, lo que ocurra primero.

El retraso de la cartera de créditos implica que el préstamo fue cancelado en el tiempo, lo cual es una señal de que no podría haber sido un análisis adecuado de la solvencia de los fracasos de la política de crédito o una falta de control en el proceso de recuperación de la cartera (Gutierrez, 2012).

2.6.6 Cartera de Crédito Vencida

Registra los préstamos en todas sus modalidades que no han sido cancelados en los términos establecidos por los estándares de la Superintendencia de Bancos y, la gestión de la Economía de Popularidad y Solidaridad (Medal, 2012).

La contabilidad debe tener en cuenta ciertos aspectos determinados por la Superintendencia, a los que hace referencia:

Adicionalmente registra las operaciones contingentes pagadas por la institución por cuenta de clientes que no se hayan recuperado. Las entidades controladas deben realizar las reclasificaciones necesarias entre las diferentes subcuentas, en función de los días que se mantiene cada porción del capital de una cuota o dividendo como vencida (morosidad). Los valores por vencer registrados como cartera que no devenga intereses deben ser reclasificados a cartera vencida cuando no han sido recaudadas dentro de los días determinados en la disposición normativa que se emita, posterior a la fecha de vencimiento. La totalidad de las porciones de principal de las cuotas o porciones de capital que forman parte de los dividendos registrados en cartera por vencer o en cartera que no devenga intereses, se reclasificarán a cartera vencida de acuerdo con lo establecido en la normativa

que se emita, o en el momento en que el respectivo contrato de crédito lo establezca, lo que ocurra primero.

Una cartera de préstamos en mora asume que el préstamo no se canceló a tiempo, lo que indica que es posible que no haya un análisis de crédito adecuado debido a una escasez de crédito o falta de los procesos de recuperación de la cartera.

2.6.7 Cartera de Crédito en Demanda Judicial

La cartera de crédito en demanda judicial es aquella en la se negocia a través de una demanda con el objetivo de recuperar los recursos económicos otorgados al deudor tomando en cuenta un conjunto de aspectos como la viabilidad del juicio, el cual se inicia a partir de la demanda en la que se asigna un abogado litigante de forma tal que se llegue a una resolución o sentencia en la cual se logre el cobro, adjudicación, pérdida o recuperación de la deuda además de los gastos del juicio.

El objetivo de la demanda está dado por cobrar los haberes adeudados, llegándose a negociaciones en las que se acuerden pagos según la legislación vigente o se adjudiquen los bienes embargados del deudor a la institución financiera que concedió el crédito.

2.6.8 Cartera de Crédito Castigada

Para Rivera, Resolución No. 130-2015-F, 2015):

Las entidades castigarán contablemente todo préstamo, descuento o cualquier otra obligación irrecuperable que mantenga en favor de la entidad con calificación “E” que se encuentre provisionada en un 100% de su valor registrado en libros y se hayan efectuado las acciones necesarias para su recuperación, debiendo reportarlas a la Superintendencia de Bancos, en los

formatos que establezcan para el efecto, la que comunicará del particular en el Servicios de Rentas Internas (p.6).

Los bancos privados ejecutan el proceso de penalización, cuando es 100% proporcionado por el análisis realizado por el gerente comercial con respecto al saldo, el estado de crédito, los procedimientos de recuperación que requerirán la aprobación de la junta directiva para su aprobación, se debe tener en cuenta que los préstamos no pueden ser sancionados porque los objetivos de control de la cartera se reflejan en un costo de \$ 1.00, los préstamos se cancelan y el capital y los intereses serán devueltos y enviados a la cuenta del cliente.

2.7 Las Tasas de Interés

Este es el precio del dinero, que se percibe como un costo para el deudor por los recursos y como un beneficio para el prestamista. Con las tasas de interés, la cantidad de beneficios o costos de una transacción se determina de manera precisa y por adelantado. Las tasas de interés dependen del tiempo y el riesgo.

2.7.1 Tipos de Tasas

- **Tasa de Interés Nominal**

Esto se refiere a la tasa de referencia, que está representada en préstamos y depósitos de instituciones financieras. Cabe señalar que no es necesariamente el interés real que se paga en la transacción financiera. Es solo una forma de expresar una apuesta efectiva, con información sobre cómo se capitaliza, y no se usa directamente en las fórmulas de matemática financiera. Por ejemplo: capitalización anual del 24% por mes.

- **Tasa de interés efectiva**

Esto se refiere a la tasa de interés real pagada en la transacción financiera. A diferencia de la tasa nominal, se usa directamente en las fórmulas de matemática financiera. Por ejemplo: 12% por mes.

- **Tasa de Interés Real**

Esto se refiere a la tasa de interés resultante de descontar la tasa de inflación de la tasa de interés nominal.

- **Tasa de Interés Activa**

Esto se refiere a la tasa de interés que las instituciones financieras cobran por el dinero otorgado a sus clientes. Se llama activo porque se enfoca en los activos de las instituciones financieras, ya que para una institución el préstamo es un activo.

- **Tasa de Interés Pasiva**

Esto se refiere a la tasa de interés que las instituciones financieras pagan por los préstamos que reciben en el mercado, I. E. depósitos, bonos, préstamos de otras instituciones u otros productos con características similares. Se llama pasivo porque se enfoca en las obligaciones de las instituciones financieras.

Cuanto mayor es la diferencia entre la tasa de interés activa (recibida de los préstamos otorgados) y la tasa de interés pasiva (pagada por los préstamos recibidos), mayor es el beneficio de la institución en su intermediación financiera.

Tabla 2
Tasas de Interés vigentes mayo 2018

Tasas de Interés			
May-18			
1. Tasas de interés activas efectivas vigentes para el sector financiero privado, público y, popular y solidario			
Tasas referenciales		Tasas máximas	
Tasa activa efectiva referencial	%	Tasa activa efectiva máxima	%
Para el segmento:	anual	Para el segmento:	anual
Productivo corporativo	8.03	Productivo corporativo	9.33
Productivo empresarial	8.91	Productivo empresarial	10.21
Productivo pymes	10.79	Productivo pymes	11.83
Comercial ordinario	7.86	Comercial ordinario	11.83
Comercial prioritario corporativo	6.67	Comercial prioritario corporativo	9.33
Comercial prioritario empresarial	9.59	Comercial prioritario empresarial	10.21
Comercial prioritario pymes	11.02	Comercial prioritario pymes	11.83
Consumo ordinario	16.67	Consumo ordinario	17.30
Consumo prioritario	16.62	Consumo prioritario	17.30
Educativo	9.47	Educativo	9.50
Inmobiliario	10.44	Inmobiliario	11.33
Vivienda de interés público	4.97	Vivienda de interés público	4.99
Microcrédito minorista ¹	26.81	microcrédito minorista*	28.50
Microcrédito de acumulación simple ¹	23.82	Microcrédito de acumulación simple*	25.50
Microcrédito de acumulación ampliada ¹	20.28	Microcrédito de acumulación ampliada*	23.50
Inversión pública	8.23	Inversión pública	9.33

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2018)

2.8 El Crédito y la Liquidez

La teoría austríaca del dinero se presenta en Theory of Money and Credit (1912). Con base en las contribuciones de Menger a la utilidad marginal, Mises aplica un modelo de oferta y demanda para explicar el origen del valor del dinero. El elemento central que constituye la teoría del valor de los cohetes es este cambio objetivo (poder adquisitivo) (Marín, 2012).

Es el dinero que genera estas características que, sin poder de compra, no se utilizará. Este elemento es el factor determinante de la demanda y dependerá del valor subjetivo que cada ciudadano tenga sobre el dinero. Por otro lado, el valor subjetivo de cada persona depende del valor

subjetivo del resto de la masa económica relativa a la moneda. Para los autores austríacos, estos dos tipos de valores están asociados con la teoría de la regresión monetaria.

La demanda de divisas del día “D” se basa en el poder adquisitivo que tuvo el día de “D-1”. El mismo poder adquisitivo surge de la intersección de la oferta de dinero para el día "D-1" y su demanda de que, sobre la base del valor subjetivo de los individuos, el valor determinado por el poder adquisitivo del día ser colocado de nuevo. El día de “D” -2 (Ramírez, 2013).

Esta regresión puede desarrollarse hasta el infinito, pero no importa, para el autor, esta dinámica comienza en un momento en que el oro se usaba solo como bueno, pero su uso como medio de cambio (en términos misioneros, su valor de intercambio objetivo), no existía todavía.

En un momento en que, en un grupo pequeño, el uso del oro está estandarizado como medio de cambio para evitar la ineficiencia del trueque, esto ya tiene un valor de intercambio objetivo y las dinámicas del mercado que crean este entorno surgen en otras regiones.

En cuanto a la oferta monetaria de este sistema, debe ser para Mises estar basado en la cantidad de oro, este valor no está escrito, otra característica que determina la escuela austríaca es que no estoy de acuerdo con la existencia de un término que generalice el sistema general de precios (Hernández, 2014).

Para los autores de esta escuela, los precios de todos los bienes, incluido el dinero, se pueden expresar en un número infinito de coeficientes de cambio en relación con el resto de los bienes, que dependen del valor subjetivo que cada uno da a estos bienes. En consecuencia, cualquier generalización de precios en una dirección o en un conjunto de valores solo elimina los matices generados por un fenómeno complejo, determinando los precios para un valor más comprensible pero insignificante.

2.9 El Riesgo Crediticio

Esta es la posibilidad de pérdidas económicas asociadas con el incumplimiento de las obligaciones aceptadas por los contratistas, el riesgo de crédito se puede clasificar por varios préstamos (Mera, 2015). La clasificación se basará en quién tiene el riesgo. Como resultado, los tipos de riesgo de crédito serán:

Las personas, no solo las corporaciones y las compañías financieras, están expuestas y aceptan el riesgo de crédito en muchas de sus actividades cotidianas. Por ejemplo, cuando gana dinero en el banco, cuando acepta obligaciones contractuales de depósito (por ejemplo, cuando firma un contrato de arrendamiento) o simplemente cuando trabaja para otra persona.

En algunos países, existen medidas para limitar el riesgo de crédito de individuos o personas en relación con los depósitos bancarios o para proteger la falta de pago de los salarios. Por ejemplo, España tiene un fondo de garantía de depósitos y un fondo de garantía salarial.

El principal riesgo de crédito aceptado por las empresas es el término “venta”, en el que existe el riesgo de que el cliente que compró los bienes finalmente pague. En este sentido, la mayoría de las empresas consideran o estipulan contratos con departamentos externos con departamentos de evaluación de riesgos que estudian la viabilidad de las ventas futuras para cada cliente (Carbó, 2011).

Una de las operaciones diarias de bancos e instituciones financieras es la provisión de préstamos a clientes individuales y profesionales. Estos préstamos pueden tomar la forma de préstamos o líneas de crédito (por ejemplo, tarjetas de crédito) y otros productos. Una institución financiera asume el riesgo de que el deudor no respete la deuda y el pago del interés acordado.

Los bancos generalmente requieren ciertas garantías e imponen ciertas disposiciones adicionales, que varían de acuerdo con la evaluación de riesgos del cliente; Por ejemplo, pueden

cobrar tasas de interés más altas para clientes de mayor riesgo o imponer un límite de deuda a las compañías a quienes se les ha otorgado un préstamo (Estevez, 2013).

Las instituciones financieras soportan el riesgo de crédito cuando proporcionan dinero a sus clientes privados a través de productos tales como tarjetas de crédito, hipotecas, líneas de crédito o préstamos personales. La mayoría de los bancos desarrollan modelos para asignar niveles de riesgo a sus clientes. Estos niveles de riesgo a menudo se utilizan para determinar los límites de los préstamos y líneas de crédito (como en las tarjetas) y para obtener primas adicionales en forma de tasas de interés más altas (Sánchez, 2016).

Las instituciones financieras también están expuestas al riesgo de crédito cuando proporcionan dinero a otras compañías y agencias. En general, los bancos ofrecen tasas de interés que dependen de la probabilidad de un incumplimiento, requieren garantías y, a veces imponen restricciones adicionales (por ejemplo, limitar los dividendos o la imposibilidad de tomar préstamos dentro de ciertos límites).

El mecanismo reciente de protección contra fallas está representado por los derivados de crédito, las organizaciones financieras también tienen departamentos especializados que analizan la situación financiera de sus deudores.

2.9.1 El Acumulamiento de Deudas un Riesgo Crediticio

Minsky enriqueció la teoría de Keynes no solo al considerar las consecuencias de la acumulación de deuda en las nuevas decisiones de inversión, sino también en la evolución de las instituciones financieras a lo largo del ciclo económico. En este sentido, Minsky señala que el período de prosperidad tiende a cambiar las actitudes hacia el riesgo y mejorar las expectativas sobre el flujo de caja del negocio (Barrera, 2015).

Los bancos perciben oportunidades ventajosas y desarrollan crédito; esto con expectativas favorables aumenta los precios de los activos existentes. El aumento del valor de mercado alienta a las empresas a invertir, aumentar sus pasivos y mantener la estabilidad de la deuda en relación con el capital.

Como resultado, una mayor oferta de préstamos generalmente conduce a un aumento en la demanda. Al mismo tiempo, la mayor valoración del capital permite a los banqueros entrar en condiciones de préstamo para nuevas inversiones durante un cierto período de tiempo.

Cuando los banqueros se limitan a aumentar el financiamiento debido a restricciones en la base monetaria, innovaciones que aumentan el multiplicador de crédito, de modo que la oferta monetaria se vuelve completamente elástica a la tasa de interés. Al incluir estos dos en el desarrollo de la teoría de Keynes que ocurre durante la prosperidad, Minsk explica la transición natural de la tranquilidad a la inestabilidad financiera (Pino, 2014).

Un mayor apalancamiento aumenta la probabilidad de repetición de la venta de activos para cumplir las obligaciones asumidas, mientras que la explotación de estos datos se aleja progresivamente de las bases reales y se vuelve más susceptible a la especulación.

En este contexto, el fortalecimiento de la política monetaria o cualquier otro fenómeno que resulte en una modificación de lo subjetivo de la probabilidad asociada a la venta forzosa de activos aumentarán la preferencia por valores de mercado profundo, preferentemente protegidos, como los bonos del Estado; los nombres de las compañías estarán en desventaja y sus precios relativos disminuirán.

2.9.2 El Riesgo Crediticio y su Impacto en los Mercados Financieros

(Pino, 2014), explica que, para comprender la importancia del riesgo en las finanzas, primero se debe tratar de encontrar significado en un marco teórico, luego tratar de indicar de manera general todo el documento sobre la relación entre las finanzas y la economía. La economía opera en un modelo de mercado, en el que existe un conjunto de precios que corresponden a la oferta y la demanda, que consisten en factores tecnológicos (oferta), preferencias y expectativas (demanda).

Las finanzas tienen una gran cantidad de datos, lo que le permite controlar cualquier hipótesis sobre sus modelos, basados principalmente en supuestos de racionalidad de los mercados individuales y competitivos.

En general, para la economía, los modelos se basan en suposiciones para lograr el comportamiento ideal de las personas, lo que les permite encontrar un equilibrio. En la economía, hay dos áreas de trabajo: macroeconomía y microeconomía, primero estudiamos temas relacionados con tasas de interés, tipos de cambio, exportaciones e importaciones, cuentas nacionales y otros. (Ramírez, 2013)

La microeconomía se centra en el problema de maximizar tanto al consumidor como al productor, así como a su interacción en el mercado y el equilibrio, para este último (micro), donde las finanzas corresponden a la economía, porque comparten un concepto común, la falta de arbitraje.

A partir de este concepto, las finanzas se basan en la microeconomía, y existe una economía financiera en la que se propone un modelo para los mercados financieros, cuya demanda es absolutamente elástica, el mercado consiste en actividades que se reemplazan entre sí y la oferta es perfectamente elástica o inelástica según el modelo. Además de estudiar la aversión al riesgo individual, el consumo y la inversión en la elección de un activo riesgoso.

2.9.3 El Riesgo Crediticio y su Impacto en la Cartera

La teoría de la cartera moderna y la teoría moderna de la selección de cartera: teoría de inversión que examina cómo maximizar los rendimientos y reducir el riesgo mediante la selección adecuada de los componentes de la cartera de valores. Creado por Harry Markowitz, autor de los documentos de selección de carteras, publicado en 1952 (Velecela, 2015).

La teoría de la cartera moderna sugiere que el inversor debe acercarse a la cartera en su conjunto, para estudiar el perfil de la cartera, arriesgar y volver al valor total en lugar de seleccionar valores individuales debido al rendimiento esperado de cada valor específico.

La teoría de selección de cartera considera el ingreso esperado a largo plazo y la volatilidad esperada a corto plazo. La volatilidad se considera un factor de riesgo y la cartera se adapta a cada inversor en riesgo, en particular, igual al nivel máximo de rendimiento para el nivel de riesgo seleccionado (Velecela, 2015).

En su modelo, Markowitz dice que los inversores son un comportamiento racional en la elección de su cartera de inversiones y, por lo tanto, siempre buscan obtener el máximo rendimiento sin asumir un alto riesgo. También muestra cómo crear la mejor cartera, reduciendo el riesgo, para no afectar el rendimiento.

Para completar una cartera de inversión equilibrada, la diversificación es la más importante porque reduce las fluctuaciones de precios, la idea de la cartera es diversificar las inversiones en diferentes mercados y condiciones, a fin de reducir las fluctuaciones del rendimiento general de la cartera y, por lo tanto, el riesgo.

2.9.4 Categorías de la Calificación del Riesgo en Créditos hasta 40.000 dólares

La calificación del riesgo puede ser a su vez proyectada en riesgo normal, potencial, deficiente, de dudoso recaudo y pérdida, tal como se observa a continuación.

Tabla 3
Calificación de los Riesgos de Créditos

Tipo de Riesgo		Categoría
Normal	A-1	Posee un flujo de efectivo positivo
	A-2	Existen debilidades en la gestión y planificación financiera
	A-3	Los ingresos no cubren las actividades de inversión (largo plazo)
Potencial	B-1	Ingresos no cubren la totalidad de la deuda
	B-2	Al menos un retraso de 61 días.
Deficientes	C-1	Los ingresos no cubren las actividades de operación
	C-2	Al menos un retraso de 121 días.
Dudoso recaudo	D	Morosidad de 181 a 360 días
Pérdidas	E	Morosidad mayor a 360 días

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

La clasificación del deudor se subordina directamente a su capacidad de pago, la cual está dada por el flujo de fondos y el cumplimiento de sus obligaciones, en caso de que el deudor posea varios tipos de crédito con una misma empresa su clasificación será la de categoría de mayor riesgo, en aquellos casos en los que la responsabilidad del deudor sea de 2 o más empresas financieras que al ser consideradas de forma individual den como resultado distintas calificaciones.

Se clasificará para el deudor como de mayor riesgo asignado por cualquiera de las empresas, cuyas deudas representen más del 20% en el sistema.

Con el objetivo de clasificar este tipo de crédito es necesario considerar el flujo de fondos del deudor, adicional es menester de la empresa el análisis del índice de morosidad del deudor, así como su pasado crediticio judicial, categorizando a los deudores de la siguiente forma:

- Sujeto crediticio que posee los ingresos suficientes para cancelar el capital e intereses devengados de forma puntual, considerando como tiempo máximo de cancelación 30 días si es comercial o 5 días si es de consumo.
- Sujeto crediticio con la capacidad de pago de sus obligaciones pero que muestra morosidad, evidenciando que en créditos comerciales demoran su pago hasta por 3 meses.
- Sujeto crediticio con ingresos deficientes para cancelar sus obligaciones en las condiciones acordadas.
- Al igual que los sujetos crediticios con categoría C con la diferencia que se inicia el cobro judicial, siendo estos quienes renegocian el crédito.
- Sujetos crediticios declarados insolventes o en quiebra por no tener los recursos para cancelar sus obligaciones.

2.10 Provisiones de un Crédito

(Barrera, 2015), a borda a la provisión sobre cartera de crédito de forma tal que la considera el resultado de criterios específicos para determinados tipos de créditos, destacando que el cálculo de los montos de provisiones deberá desarrollarse en base al monto total de créditos adeudados englobando el capital e intereses.

La provisión de cartera se revela como la cuenta de pasivos en la que se guarda o provisiona una cantidad específica de recursos dirigidos a suplir aquellos gastos que puedan derivarse del impago o incumplimiento de las cuotas por concepto de crédito. (Jiménez R. , 2012)

La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero plasma claramente el cálculo a ser utilizado en provisiones específicas dadas por riesgos de incobrabilidad tal información se

encuentra disponible en la Superintendencia de Bancos, la cual se revela como la institución de control y sanción ante irregularidades.

2.11 Causas del Riesgo Crediticio

Las causas del riesgo crediticio son aquellos fenómenos o elementos íntimamente vinculados a la economía, sociedad y demografía de la población estudiada, elementos que permitirán a la institución financiera evaluar las condiciones del sujeto de crédito para la cancelación de la deuda adquirida y de esta forma determinar la viabilidad de conceder un crédito.

Las causas del riesgo crediticio están dadas por aspectos económicos tales como recesión, despidos, pérdida de empleo, aspectos sociales entre los que deben destacarse inseguridad ciudadana, bajo nivel de escolaridad, incremento de fenómenos como el divorcio, familias disfuncionales, entre otros, y aspectos demográficos entre los que destacan la elevada concentración de personas en ciudades lo cual conlleva al hacinamiento.

Entre los aspectos demográficos a ser observados en el otorgamiento de créditos debe tomarse en cuenta los ingresos, el nivel educativo, el nivel de desempleo existente, fenómenos como el envejecimiento poblacional, así como la experiencia crediticia del sujeto crediticio, historial de pago y score en el buró crediticio además de considerar la edad.

2.12 La Rentabilidad

Es una herramienta muy útil para determinar cuánto un nuevo producto o servicio será rentable. En otras palabras, es el cálculo financiero utilizado para determinar la cantidad de productos o servicios que se deben vender, al menos para cubrir los costos (Tucker, 2010). Cuando es rentable, no pierde ni gana dinero, pero al menos todos los gastos están cubiertos.

- La rentabilidad puede referirse a diferentes tipos, lo mismo que a continuación:
- Rentabilidad económica, una ventaja sobre los recursos comunes utilizados para obtener estos beneficios;
- Rentabilidad financiera, una ventaja sobre los recursos propios invertidos para obtener estos beneficios;
- Rentabilidad social, el objetivo de las empresas públicas, aunque también perseguido por empresas privadas y Organización de las Naciones Unidas.
- Rendimiento negativo o interés negativo, cuando la tasa de interés del préstamo o depósito es menor a cero.

2.12.1 Rendimiento sobre Activos (Roa)

La Superintendencia de Bancos de Ecuador (2012); conceptualiza el Roa como un indicador que mide el rendimiento de los activos. Los valores más altos de esta relación representan el mejor estado de la empresa. Para calcular este indicador, se utiliza la siguiente:

Formula

$$\text{Roa} = \frac{\text{Utilidad o pérdida de ejercicio}}{\text{Activo}}$$

El beneficio o la pérdida de beneficios es la diferencia entre los ingresos y los gastos del año, mientras que el activo, se refiere a los valores del bien registrado al final del ejercicio. El Roa permite determinar la efectividad de la Institución Financiera en el uso de sus actividades con fines de lucro (Marín, 2012).

2.12.2 Rendimiento sobre Capital (Roe)

La Superintendencia de Bancos de Ecuador (2012), conceptualiza el Roe como un indicador que mide la rentabilidad del patrimonio. Los valores más altos de esta relación representan el mejor estado del negocio, para calcularlo, se utiliza la siguiente:

Fórmula

$$\text{Roe} = \frac{\text{Utilidad o pérdida de ejercicio}}{\text{Patrimonio-Utilidad Pérdida del Ejercicio}}$$

La ganancia o pérdida del año es la diferencia entre los ingresos y los gastos del año, mientras que el patrimonio es la utilidad o pérdida del año Valor de las Acciones al final del año, sin ganancias o pérdidas (Gutierrez, 2012).

Para el cálculo, los siguientes elementos también deben tenerse en cuenta que la ganancia o pérdida del ejercicio, los ingresos y los gastos son un grupo de cuentas de flujo, por lo que las diferencias pueden ser comparados con los activos totales de propiedad de un grupo de almacén de la contabilidad, la estimación previa de ingreso y el gasto anual debe ser cada año, es decir, dividir el valor de cada uno de ellos por el número de meses en que se va a recibir el valor medio mensual multiplicado por 12 meses (anual).

2.13 Metodología de Análisis Financiero para Bancos

La Institución Financiera Federal del Consejo de Examinación en 1979 adoptó la Institución Financiera uniforme de sistema de calificación la cual se denominó Camel (Capital, Asset, Management, Earning y Liquidity), un modelo idóneo para detección de vulnerabilidad financiera que ha demostrado a lo largo de su utilización su plena eficacia.

El sistema Camel se revela como una metodología Off-Sit, utilizada por la Reserva Federal de Los Estados Unidos y ampliamente utilizada a nivel mundial como modelo de alerta temprana para la supervisión bancaria, inicialmente este método se respaldaba en 5 áreas, pero desde finales de los 90 se agregó un nuevo componente dirigido hacia la medición de la sensibilidad de riesgo hacia el mercado.

A través del método Camel se desarrolla un enfoque cuantitativo ex - post, englobándose en un riesgo global de una entidad financiera en aspectos como la suficiencia de capital, calidad de activos, manejo administrativo, rentabilidad, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

La suficiencia de capital es el elemento a través del cual se logra una medición específica de la capacidad de las instituciones financieras para mantener el equilibrio entre capital y riesgos en los que pueda incurrir, por su parte la calidad de activos es aquella en la que se realiza un análisis de los activos de la institución, reflejándose los riesgos existentes, potencial asociado a la cartera de crédito y la inversión, del mismo modo se evalúa la capacidad de gestión para identificar, medir, monitorear y controlar el riesgo de crédito.

El manejo administrativo se aborda como el elemento en el cual se realiza una evaluación específica de la capacidad de la institución financiera para medir, identificar y controlar los riesgos asociados a las actividades desarrolladas por la misma, el elemento rentabilidad es aquel en el cual se evalúa la capacidad de generar utilidades, rendimiento de activos, equilibrio entre rendimiento de activos y costo de recursos captados, así como la inversión.

A su vez el riesgo de liquidez es el elemento en el cual se evalúa la capacidad de la entidad de mantener liquidez suficiente para dar cumplimiento a sus obligaciones financieras, finalmente el riesgo de mercado es el elemento a través del cual se logra una medición específica de la sensibilidad de la institución ante los riesgos del mercado.

Tabla 4
Ranking Camels

Escala	Descripción
C	Suficiencia de capital
A	Calidad de Activos
M	Manejo de Administrativo
E	Rentabilidad
L	Riesgo de liquidez
S	Riesgo de mercado

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

La calificación brindada por Camel se basa en una numeración de 5 componentes claves en una escala del 1 al 5, siendo la calificación 1 la de mayor nivel y la 5 la más baja, es decir aquella que revela débiles prácticas en la gestión del riesgo y bajos rendimientos.

Tabla 5
Ranking Camels

Escala	Descripción
1	Buen desempeño financiero, no existe motivo de preocupación.
2	Cumple con las regulaciones, situación estable, amerita supervisión limitada
3	Existe debilidad en uno o más de sus componentes, prácticas insatisfactorias, bajo desempeño pero preocupación limitada de quiebra
4	Graves deficiencias financieras, gestión inadecuada y necesidad de estrecha supervisión y la adopción de medidas correctivas
5	Condiciones y prácticas extremadamente inseguras. Deficiencias más allá del control de la gestión, quiebra altamente probable y asistencia financiera externa necesaria.

Fuente: (Banco Central del Ecuador. 2015)



Figura 4 Rating Camels

Fuente: (Banco Central del Ecuador. 2015)

La metodología de Camel se utilizara para evaluar el deterioro de la cartera de vivienda de los bancos privados consiste en un proyecto no experimental en el que los indicadores o variables de capital, activos, gestión de recursos, rentabilidad y liquidez de la banca privada fueron extraídos para luego evaluar los intervalos para cada uno de los indicadores, estableciendo los límites máximos y mínimos, así como la desviación estándar promedio ponderado y la amplitud de cada variable o indicador (Tucker, 2010).

El método de valuación de Camel (capital, activos, administración, ganancias y liquidez) busca medir y analizar los cinco parámetros principales: capital, gestión, ganancias y liquidez. Esta evaluación se utiliza principalmente en el sector financiero para medir los riesgos comerciales.

Este fue el método adoptado por las agencias reguladoras del Banco de Norteamérica para evaluar la fiabilidad financiera y operativa de las principales organizaciones comerciales en los Estados Unidos. En general, se requiere la siguiente información para la evaluación del tipo Camel:

- Informes financieros
- Presupuestos y proyecciones de flujo de efectivo
- Tablas de amortización de la cartera
- Fuentes de financiamiento
- Información proveniente del consejo de administración
- Información macroeconómica.

La información financiera es la base del análisis cuantitativo realizado por Camel. Las empresas deben presentar los estados financieros correspondientes debidamente certificados durante los últimos tres años, así como los informes provisionales de los últimos 12 meses. Otros documentos necesarios brindan información sobre la planificación y muestran la evolución de la institución. Estos documentos demuestran el nivel y la estructura de las operaciones de crédito a los analistas de Camel.

Tabla 6
Índices de Suficiencia de Capital

Indicador	Cálculo
Índice de capitalización neta (c1)	Factor de capitalización / factor de intermediación
Factor de capitalización	Patrimonio + resultados / activo promedio
Factor de intermediación	1 + (activo improductivo bruto promedio/ activo)
Cobertura patrimonial de activos improductivos (c2)	Cobertura patrimonial / activo improductivo

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

Tabla 7
Índices de calidad de activos

Indicador	Cálculo
% de activos improductivos (A1)	Activos improductivos netos / total de los activos
Intermediación crediticia (A2)	Cartera vencida * Coeficiente de intermediación en cartera de crédito / Cartera bruta
Coeficiente de intermediación	Cartera bruta / Obligaciones con el público
Calidad de crédito (A3)	Cartera vencida / Cartera bruta
Cobertura crediticia (A4)	Provisiones / Cartera vencida

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

Tabla 8
Índices de Gestión Operativa

Indicador	Cálculo
Grado de absorción del margen financiero (m1)	Gastos operativos / Margen bruto financiero
Eficiencia operativa (m2)	Gastos Operativos / Activo promedio
Manejo administrativo (m3)	Activo Productivo / Pasivo con costo

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

Tabla 9
Índices de Rentabilidad

Indicador	Cálculo
Roa (e1)	Rentabilidad / activos promedio
Roa operativo (e2)	Utilidad operativa / activo promedio
Roe (e3)	Rendimiento / patrimonio promedio
Eficiencia del negocio (e4)	Ingresos ordinarios / activo promedio
Margen spread tasas (e5)	(ingresos ordinarios excluidos servicios - costo del pasivo) / pasivo con costo promedio

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

Tabla 10*Índices de Liquidez*

Indicador	Cálculo
Índice de liquidez (11)	Activos líquidos a 90 días / pasivos exigibles
Índice de liquidez ajustada (12)	Activos líquidos a 90 días / obligaciones con el público
Índice de liquidez inmediata (13)	Fondos disponibles / depósitos a corto plazo

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

Tabla 11*Índices de Sensibilidad al Riesgo*

Indicador	Cálculo
Tasa de interés activa implícita (s1)	Ingresos por intereses y comisiones / cartera bruta promedio

Fuente:(Banco Central del Ecuador. 2015)

2.14 Síntesis de Marco Teórico

Tabla 12

Matriz de Papers de Estudio

Marco referencial				
Autor	Teoría base	Nombre	VARIABLES	Resumen
Marcela Jiménez Mejía* Leidy Johana Baena Cardona** Hermilson Velásquez*** Álvaro Hurtado Rendón****	Teoría de la acumulación de la deuda de Hyman Minsky	Determinantes del índice de cartera vencida hipotecaria en Colombia: 2006-2014	Demanda de la cartera en el Ecuador Incumplimiento Factores macroeconómicos	Se describe el comportamiento de la cartera hipotecaria y se analiza el comportamiento de algunas variables estructurales en el funcionamiento de este tipo de cartera, tales como la inflación, el desempleo, el PIB, la tasa de interés y el índice de precios de vivienda nueva.
Andrea alegría; Jorge Bravo	Teoría del riesgo de mercados financieros	Análisis de riesgo de los deudores hipotecarios en Chile	Morosidad Credit scoring Cartera del sistema bancario	Este trabajo caracteriza los deudores hipotecarios bancarios en Chile y propone modelos para analizar el riesgo de crédito de este segmento. El análisis se basa en dos medidas de incumplimiento de acuerdo con el número de días de atraso que el deudor registra en el pago de sus dividendos hipotecarios durante el primer año desde el otorgamiento del crédito (0-90 días y 90-180 días).
Santiago Castro Gómez	Teoría de la cartera de Harry Markowitz	Algunas consideraciones sobre la estructura del financiamiento de vivienda en Colombia	Condiciones de la concesión de crédito Riesgo crediticio Regulación a la vivienda	El financiamiento de vivienda conlleva niveles significativos de riesgo de liquidez y de tasas de interés que pueden compensarse gracias al soporte del inmueble que respalda la obligación del deudor y modera en buena medida la

CONTINÚA 

Andrés Sagner	La teoría del dinero y del crédito de Ludwig Von mises	El índice de cartera vencida como medida de riesgo de crédito: análisis y aplicación al caso de Chile	Índice de cartera vencida Impacto Cartera Vencida Crédito Social	contingencia de que la obligación crediticia se incumpla. Este artículo propone el índice de cartera vencida (icv), definido como la variación del stock de cartera vencida ajustada por castigos y normalizada por colocaciones, Como principal medida a emplear para la modelación del riesgo de crédito del sistema bancario chileno.
---------------	--	---	---	---

CAPÍTULO III

METODOLOGIA

3.1 Introducción

En el presente capítulo se procede a la descripción de la metodología utilizada en la investigación, destacando el enfoque documental de la misma, así como el tipo de investigación desarrollada, capaz de dar respuesta plena a los objetivos proyectados, del mismo modo serán destacadas las fuentes de información mixta, las unidades de análisis insitu, haciendo hincapié en la gestión de las variables, datos experimentales, volumen de correlación, orden de correlación y finalmente el análisis crítico de los datos.

3.2 Definición del Objeto de Estudio

Con la investigación exploratoria se garantiza una comprensión específica y precisa de los conocimientos básicos expuestos en el primer nivel, del mismo modo se procederá a realizar un análisis cuantitativo de los indicadores financieros relevantes para la cartera de vivienda, así como su impacto en la rentabilidad de la banca privada.

3.3 Enfoque Metodológico

El enfoque cuantitativo es coherente y probable, cada fase precede a la siguiente y puede evitar los pasos, el orden es estricto, aunque obviamente puede redefinir una fase. Parte de la idea, que es limitada y, después de la diferenciación, deduce objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye una estructura o perspectiva teórica.

Las actividades definen objetivos y definen variables; un plan para su prueba (diseño); las variables se miden en un contexto específico; Las mediciones obtenidas se analizan (a menudo utilizando métodos estadísticos) y se formulan una serie de conclusiones sobre los objetivos.

3.4 Determinación de Tamaño

Existen Instituciones Financieras Privadas y Públicas, las privadas se pueden establecer como el conjunto de instituciones basadas en normas jurídicas que permiten canalizar el ahorro y la inversión de los diferentes sectores hacia otros que lo necesitan, las publicas

Serian todas aquellas cuya naturaleza es la de cumplir roles específicos y complementarios al sistema financiero privado, es decir, las que tienen por objetivo implementar las políticas económicas para promover el desarrollo sustentable del país o impulsar ciertos sectores de interés de estrategia del gobierno. Para el desarrollo del trabajo se estudiará las 24 instituciones financieras privadas controladas por la Superintendencia de Bancos las cuales se detallan a continuación:

Tabla 13
Listado de Bancos Privados

No.	Bancos Privados
1	Amazonas s.a.
2	Bolivariano s.a.
3	Citibank
4	Capital s.a.
5	Comercial de Manabí s.a.
6	Connacional s.a.
7	D-miro s.a.
8	De Guayaquil s.a.
9	De Loja s.a.
10	De Machala s.a.
11	Produbanco Grupo Promerica
12	Del austro s.a.
13	Del litoral s.a.
14	Del pacifico s.a.
15	Del Bank
16	General Rumiñahui
17	Internacional s.a.
18	Finca s.a.
19	Pichincha c.a.
20	Procredit s.a.
21	Solidario s.a.
22	Vision Fund Ecuador

3.5 Matriz de Variables

Tabla 14
Matriz de Variables

Categoría	Dimensión	Variables	Ítems	Indicadores	Técnica	Instrumento
Demanda de vivienda en el Ecuador	Demografía	Aspectos demográficos	Población	Total de habitantes	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
			Hogares	Total de hogares		
	Habitabilidad	Características de la habitualidad	Número de unidades habitacionales	Déficit habitacional		
				Factores que contribuyen al déficit habitacional		
	Gestión operacional sistema bancario	Crédito	Tipos de propiedad	Propia		
				Arrendada		
		Composición de la cartera	Condiciones uso de vivienda	Hacinamiento		
Estructura de la cartera del sistema bancario			Segmento de crédito	Evolución (valor y numero de operación)	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
				Participación		
	Cartera sistema bancario		Segmento de crédito	Inmobiliario		
				Consumo Comercial		
			Estado de afectación	Vivienda de interés social		
Crédito de vivienda	Gestión operacional	Destino	Vivienda Inmobiliario	Productivo		
				Microcrédito		
				Por vencer		
				No devenga interés		
				Vencida		
				Provisiones		
				Castigada		
				Judicial		
				Evolución, participación por banco	Información	Recopilación, análisis y evaluación de datos

CONTINÚA 

	sistema bancario	Ubicación geográfica Condiciones	Segmento de crédito Requisitos Plazos Tasas de interés Garantías Financiamiento	Por provincia vivienda e inmobiliario Documentación Máximo Tasas vigentes Hipotecas Crédito hipotecario	Secundaria	
Riesgo crediticio	Factores del riesgo	Causas	Aspectos económicos	Riesgo económico		
		Morosidad	Aspectos sociales Aspectos demográficos Cartera vencida Cartera castigada Cartera improductiva Liquidez	Riesgo social Riesgo demográfico Riesgo económico	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
Impacto cartera de vivienda	Afectación cartera de vivienda	Situación financiera	Estructura de financiamiento Calidad de activos Protección Crecimiento Ingresos	Análisis Camel Análisis Camel Análisis Camel Análisis Camel Costos de recuperación		
		Resultados	Costos Operativos Costos Financieros	de Análisis Camel Análisis Camel Análisis Camel Costos de recuperación de cartera, provisiones, indicadores de rentabilidad y rendimiento, roe, roa	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos

3.5 Detalle del Procedimiento de Toma de Datos

Para la toma de datos se procederá a presentar una solicitud de información a la Superintendencia de Bancos y en las páginas web de cada una de los bancos, informes en los cuales se abarcará de forma minuciosa los diferentes contenidos a ser abordados, así como el uso que se le darán a los mismos en la investigación.

El procedimiento de toma de datos iniciará al redactarse la solicitud de información a la Superintendencia de Bancos detallándose de forma pormenorizada aquellos datos e información a ser demandados y del mismo modo se procederá a explicar la importancia de los mismos en el desarrollo de la presente investigación.

Del mismo modo se procederá a realizar una verificación minuciosa de la información contenida en la página web de la Superintendencia de Bancos procediéndose a copiar aquellos datos aquellos datos que puedan contribuir al incremento de la calidad informativa, científica e investigativa.

Dicha información será utilizada en el cotejo a ser realizado con datos extraídos del Banco Central del Ecuador, estableciendo de forma precisa aquellos hallazgos que puedan incidir en el desarrollo del proceso investigativo, del mismo modo se procederá al cotejo de la información con aquella que se recabe de instituciones confiables tales como la Asociación de Bancos Privados

Debe destacarse que la información extraída de la Asociación de Bancos Privados contribuirá de forma significativa al momento de cotejarse con aquellos datos extraídos del Banco Central del Ecuador, permitiendo al investigador realizar un cotejo comparativo del cual se podrán extraer hallazgos investigativos los cuales darán pie a conclusiones y recomendaciones de la investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE DATOS

4.1 Introducción

En este capítulo se procederá a realizar un análisis de variables las mismas que permitirán establecer la “Evaluación de la cartera de vivienda del sistema bancario privado y su impacto en los resultados financieros” para llegar a estos resultados se analizará la Demanda de la Cartera de Vivienda en el Ecuador, la Estructura de la Cartera del Sistema Bancario Privado, el Crédito de Vivienda, así como también el Riesgo Crediticio y por último el impacto que causa la Cartera de Vivienda en los resultados financieros de los Bancos Privados.

Con el propósito de analizar la demanda de vivienda se revisará los aspectos demográficos en los que se valorará la población existente, las condiciones y cantidad de hogares, abordará también las características de habitabilidad, es decir tipos de vivienda, condiciones de uso, entre otros aspectos.

También se procederá con el estudio de la estructura de la cartera del sistema bancario, tomando en cuenta la gestión operacional, los créditos otorgados, la composición de la cartera y por consecuencia el estado de afectación de esta.

Se abordará del mismo modo el crédito de vivienda destacando la gestión operacional del sistema bancario en cuanto al destino de los créditos, su mayor prevalencia en la ubicación geográfica, así como las condiciones impuestas en las instituciones financieras para el acceso al crédito.

El riesgo crediticio será otro elemento de revisión, se detallará los factores de riesgo, tomando en cuenta aspectos económicos, sociales, demográficos, la morosidad abarcándose la cartera vencida, castigada e improductiva.

Por último, se analizará el impacto de la cartera de vivienda, la afectación de la misma a partir de la situación financiera bancaria en la que se considerarán la liquidez, estructura del financiamiento, calidad de activos, protección y crecimiento, también los resultados a partir del análisis de ingresos, costos operativos y financieros, finalmente se detallarán el financiamiento a partir de fuentes internas y otras.

4.2 Demanda de la Vivienda en el Ecuador

La demanda es definida como el deseo de adquisición de un bien o servicio en un sitio o población determinada, siendo entendida la demanda de vivienda como la cantidad de viviendas que desea adquirir la población.

Con la finalidad de analizar la demanda de la vivienda en el Ecuador se estudiará las variables demográficas a través de la estimación de la proyección de la población, el número de hogares según el Censo de Población 2010, el promedio de personas que constituyen un hogar.

Por otra parte, se revisarán las características de habitabilidad, determinando los tipos de propiedad, estableciendo la ubicación urbana y rural, adicionalmente el hacinamiento, determinado por las condiciones de uso de vivienda, igual el número de habitaciones existente, el promedio de familias y el nivel de ingresos de las familias.

Esperando obtener datos específicos que ayuden a evidenciar la demanda real de viviendas en el Ecuador, determinando el índice de hacinamiento que afronta la población en viviendas propias y arrendadas, el número de unidades habitacionales, con el fin de corroborar el déficit habitacional determinada por instituciones establecidas para su estudio tales como el Inec, Miduvi, Senplades.

4.3 Aspectos Demográficos

Los aspectos demográficos pueden ser abordados como el estudio o análisis de los elementos que condicionan el tamaño, estratificación y desarrollo de un conjunto de personas, siempre siendo abordado desde una perspectiva cuantitativa, de ahí que puede afirmarse que la demografía brinda una información específica del volumen, distribución geográfica, estructura y desarrollo de las poblaciones humanas. Con el objetivo de establecer un análisis fiable se tomará la población, el número de hogares y el número de unidades habitacionales.

4.4 Población

La población es el conjunto de personas que habitan en un espacio geográfico determinado abarcando la misma diferentes estratos sociales, así como culturas que interactúan entre sí (Vinueza, 2013).

Acorde con la información proporcionada por el Inec, revela que la población ecuatoriana tiene un crecimiento del 1.50 a 15.6% anual, a continuación, se expone las estimaciones de habitantes del 2015 al 2018.

Tabla 15
Proyección de la Población en habitantes

Año	Población
2015	16.278.844
2016	16.528.730
2017	16.776.977
2018	17.023.408

Fuente: (Inec – Semplades. 2018)

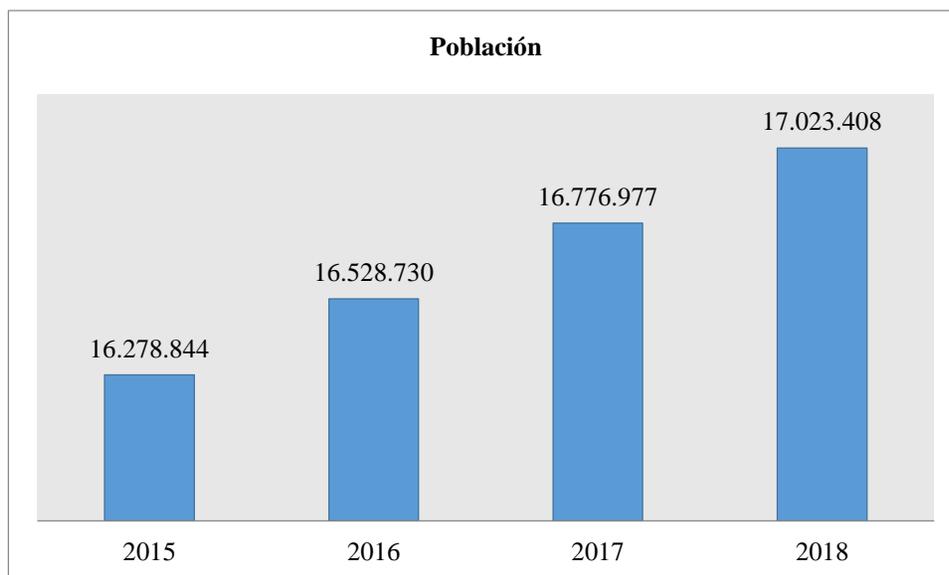


Figura 5 Proyección de la Población

Fuente:(Inec – Semplades. 2018)

Podemos acotar al 2017 con una población de 16.776.977 personas que en la región Costa con 8'303.168 está la mayor cantidad de población, seguido por la Sierra con 7'504.942, luego la región amazónica con 898.547, la región insular con 30.890, y un remanente de 39.430 de zonas no delimitadas.

Predominando la población joven con un 31.3%, el país se caracteriza por su pluriculturalidad y multiétnica, compuesto en un 71.9% de población mestiza, 7.4% montubia, 7.2% de población afro descendiente, 7% indígena, 6.1% blanca y 0.4% otro tipo de poblaciones (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2010).

La información de los índices básicos de salud arroja que la tasa bruta de mortalidad por 1000 habitantes en el año 2001 dada por el Ministerio de Salud (2016) fue de 5.8, en el año 2005 de acuerdo a la Organización Panamericana de Salud el 5,2 y para el año 2010 el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos Inec Afirma de 4,3. La tasa de mortalidad infantil de acuerdo a las

estadísticas del Inec de 24,9 por 1.000 nacidos vivos en el año 2001, de 22,3 en el 2005 y en el año 2010 de 14,6.

La tasa de natalidad ha sufrido también un descenso en los últimos 15 años tal como lo afirma el Inec quien manifiesta que en el año 2010 es de 15,4 por 1.000 habitantes y la tasa de mortalidad materna para el 2010 fue de 92,6 por 100.000 nacidos vivos (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2010).

4.4.1 Hogares

El hogar es el espacio físico que reúne las condiciones de higiene, seguridad y protección, capaz de albergar a varias personas, el mismo puede estar elaborado de diferentes materiales, siendo el único requisito que brinde una protección adecuada al ser humano.

Para el cálculo de la cantidad de hogares se consideran los datos expuestos en el Programa Nacional de Vivienda Social del Miduvi (2015) el 23,81% de la población estimada en el 2017 de 16.776.977 habitantes, para lo cual se multiplicó 16.776.977 que corresponde al total de la población por 23,81% obteniendo como resultado 3.994.598 hogares, de acuerdo con los datos expuestos en el Programa Nacional de Vivienda Social del Miduvi (2015) el 23,81% de la población total representa a los hogares ecuatorianos

Tabla 16
Cálculo de la Cantidad de Hogares

Población	Porcentaje	Cantidad
Hogares	23,81%	3.994.598

Fuente: (Miduvi. 2015)

Cabe señalar que de acuerdo con la información proporcionada por el Senplades (2016) los hogares ecuatorianos actualmente se encuentran constituidos por un promedio de 4.2 personas, y

en algunos casos constituidos hasta 3 generaciones, lo cual es un indicio de que no existe una salida o independencia pronta de los hijos, según las tendencias ocupan el hogar durante un promedio de 35 años.

4.4.2 Número de Unidades Habitacionales

La unidad habitacional es un tipo de asentamiento que se lleva a cabo principalmente por instituciones estatales o empresas privadas; y se caracterizan por la presencia de una arquitectura y fachada homogénea y se construyen en secuencia, ya sea dúplex, triplex, multiplex o unifamiliar.

Tabla 17
Población Urbana y Rural del Ecuador

Área	Población	%	Viviendas	%
Urbana	9.090.786	62.77%	2.391.499	63.79%
Rural	5.392.713	37.23%	1.357.42	36.21%
Total	14.483.499	100%	3.748.919	100%

Fuente: (Inec Censo de Población y Vivienda. 2010)

De acuerdo con esta información la población Urbana representa un 62.77% de la población total y el número de viviendas en esta zona abarca el 63.79% del total, evidenciándose la concentración en las zonas Urbanas.

A continuación, se puede notar la evolución que ha tenido el país en cuanto a población urbana y rural, según el Inec.

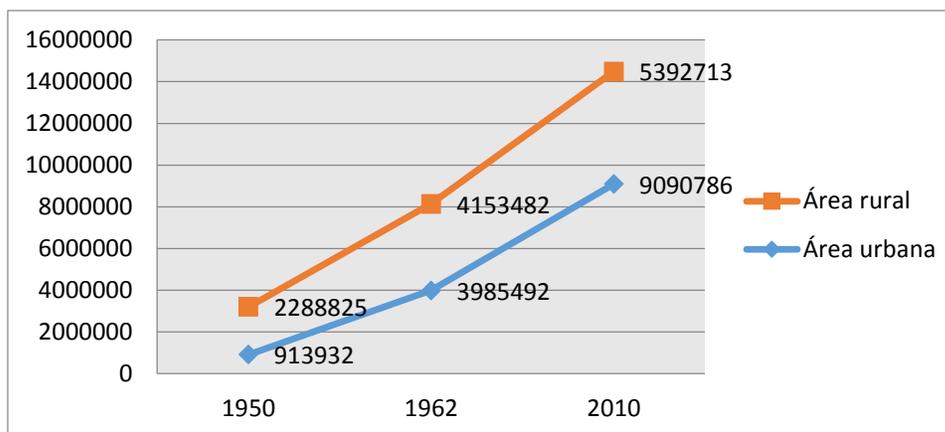


Figura 6 Evolución de la población urbana y rural desde 1950
Fuente: (Inec, Censos de Población y Vivienda. 1950. 1962. 2010)

El mayor déficit cuantitativo de vivienda existe en la costa particularmente en las provincias de Santa Elena y Manabí, del 29.5% al 21.7%, respectivamente, en relación con el total de metros cuadrados de vivienda. Dada la tasa de crecimiento de la población en el análisis, el déficit de vivienda estimado para las nuevas familias suma un total de 2.742.247 viviendas, lo que tiene un mayor impacto en las principales ciudades del país, como Quito, Guayaquil, Santo Domingo, Manta, Portoviejo, Ambato, Cuenca, Machala y Loja (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2010).

A partir de 2015, con el fin de vincular la política de vivienda con el desarrollo urbano y las políticas de uso de la tierra, se ha establecido que el incentivo de titulación no se limita a la regularización de la propiedad y se utiliza para financiar o complementar los costos de obtener y ser dueño de edificios utilizados para la vivienda. Entre 2007 y 2015, se otorgaron 35.815 apoyos económicos, con una inversión de aproximadamente 3,5 millones.

La irregularidad de las ciudades es un problema complejo que tiene diferentes dimensiones. Factores como el alto costo de la tierra para el desarrollo, la complejidad del proceso de legalización y la corrupción que acompaña a estos procesos de legalización, con respecto a los asentamientos

informales, el 88% de los municipios representan algún grado de informalidad en el enfoque del uso de la tierra.

Cabe señalar que Biess proporcionó alrededor del 40% de los préstamos para viviendas asequibles, que se mantiene cada año entre 2012-2015, lo que favoreció enormemente el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, a favor de los grupos sociales económicamente desfavorecidos adquieren un hogar decente.

El tamaño y la composición de las viviendas varía en dependencia del área en la que se ubican, siendo las viviendas rurales de mayor tamaño que las urbanas generalmente, es decir la media de las viviendas rurales se compone de 3 habitaciones, cocina, comedor, sala y dos baños, mientras que la media de las viviendas urbanas se componen de dos habitaciones, cocina comedor, sala y un baño (Vinueza, 2013).

El promedio de ecuatorianos que conforman un hogar actualmente es de 4.2 personas, cifra que a pesar de no ser observada como elevada denota que existe un hacinamiento tomando en cuenta que el promedio de hijos por pareja es 1 actualmente, de ahí que sea evidencia el núcleo familiar está conformado al menos de 3 generaciones.

4.5 Características de Habitabilidad

Las características de habitabilidad que actualmente predominan en la propiedad de viviendas revelan un mayor porcentaje de propietarios, seguido de los que han accedido a viviendas a partir de herencias, donaciones, regalos o por posesión, y finalmente los que se encuentran en proceso de cancelación de esta.

En esta variable se estudiará las características del hacinamiento, tipos de propiedad que existían durante el censo de la población y vivienda 2010, la sobrepoblación, las condiciones determinadas

por el uso de vivienda, el número promedio de familias y personas que viven en una misma casa y el nivel de ingresos por hogar.

4.5.1 Tipos de Propiedad

La propiedad se describe el derecho o la capacidad de una persona para apropiarse de una cosa en particular. La propiedad puede cubrir algo que está enmarcado en la ley (por ejemplo, una casa, automóvil, entre otros), siendo la vivienda una necesidad básica del ser humano, y la obtención de una vivienda constituye un logro que brinda estabilidad a la familiar. Se verifican varios tipos de propiedades habitacionales los mismos pueden ser propia o arrendada.

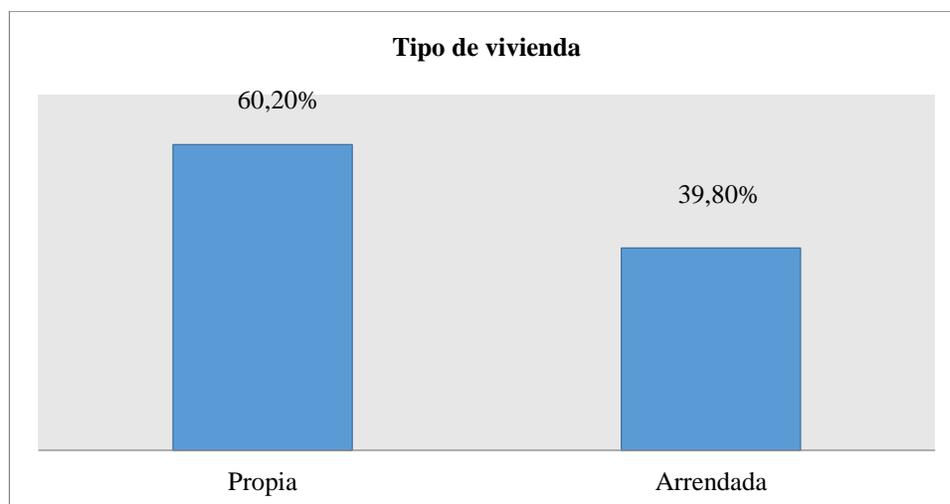


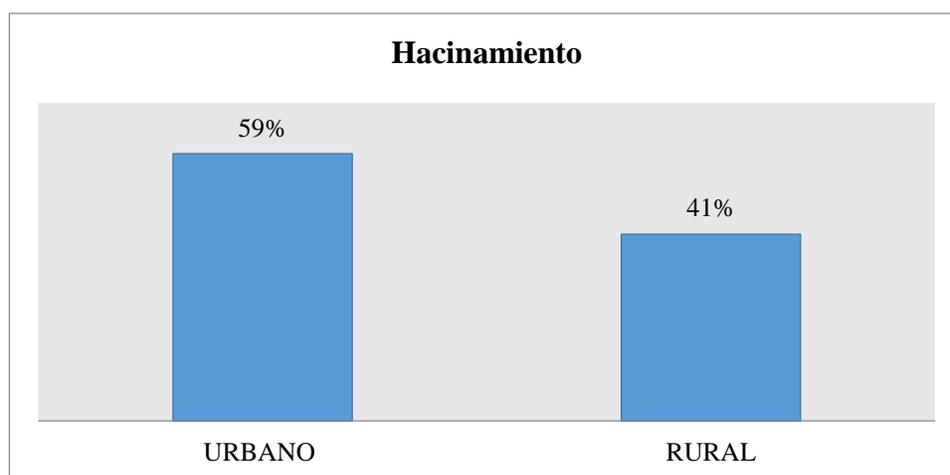
Figura 7 Tipo de vivienda en el Ecuador
Fuente: (Inec, Censo de Población y Vivienda. 2010)

De acuerdo a los datos proporcionados por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (2010) en dicho año se registró el 60,2% de viviendas propias, mientras que 39,8% de los hogares habitan en arrendadas, acotamos que el 73% son familias que viven en casas arrendadas, y el 5,9% en departamentos, evidenciando una demanda de vivienda.

Tabla 18*Hacinamiento en el Ecuador (en hogares)*

Población	Hacinamiento	Participación
Urbano	572.372	59%
Rural	400.455	41%
Nacional	972.827	100%

Fuente:(Inec, Censo de Población y Vivienda.2010)

**Figura 8** Hacinamiento en el Ecuador

Fuente:(Inec, Censo de Población y Vivienda.2010)

Con los datos proporcionados por el Censo de Población y Vivienda (2010) se evidencia un hacinamiento de 972.827 hogares, con el 59% de hacinamiento en el área urbana dado por la migración interna y extranjera.

Son destacables los estudios realizados por el Banco del Iess (Biess 2016), que dieron los resultados, un aumento del 20% en la adquisición de viviendas sociales, que fue apoyado desde 2012 hasta finales de 2015, en el que se realizaron innumerables hipotecas, así como un bono de vivienda, para garantizar el derecho fundamental de los ciudadanos ecuatorianos a una vivienda.

4.5.2 Conclusión de la Categoría Demanda de la Vivienda en el Ecuador

Se puede concluir que la población del Ecuador ha experimentado un crecimiento significativo en las últimas dos décadas situación que unida al deterioro de las viviendas existentes y al bajo nivel de construcción de nuevas viviendas ha agudizado la crisis habitacional de tal forma que es frecuente que en una misma vivienda convivan hasta tres generaciones de ecuatorianos.

La población urbana tiende a incrementarse de forma sistemática dada la migración de las personas del área rural a las ciudades, disminuyendo el número de viviendas propias en dicha área dado que la construcción de estas no responde a las necesidades existentes ya que se evidencia la compra de viviendas para arrendarlas, en el área rural la población posee generalmente vivienda propia, no verificándose los escasos de vivienda que actualmente afecta a la población urbana.

4.6 Estructura de la cartera del Sistema Bancario

La estructura de la cartera del sistema bancario está dada por segmentos en dependencia del tipo de crédito, ubicación geográfica, ítems que brindan una información que permite determinar el riesgo de la operación crediticia tomándose medidas como la provisión, para posibles dificultades en la recuperación de la cartera.

Para el análisis de la estructura de cartera del sistema bancario se estudiará la gestión operativa a través del análisis de la evolución por segmento de crédito, evidenciando la participación que tiene el segmento de crédito inmobiliario, se revisará la ubicación geográfica para establecer en donde está concentrado el crédito.

De la misma manera se investigará la composición de la cartera de crédito para determinar el nivel de afectación tomado la cartera por vencer, vencida, improductiva, en demanda judicial y las

provisiones de tal forma que se establezca los resultados financieros en el sistema bancario nacional.

4.7 Crédito

El crédito se define como un préstamo de una cantidad determinada de dinero por parte de un acreedor a un deudor, estableciendo un contrato en el cual se señalan los montos a ser cancelados, así como los periodos en los que se solventará la deuda.

Para establecer la importancia del crédito se enfatizará en la revisión de los segmentos a través del estudio del valor y número de operaciones, continuaremos con la participación del crédito por provincia.

4.7.1 Segmento de Crédito

El segmento de crédito es el canal en el cual se abarcan diferentes operaciones bajo parámetros y normas jurídicas que regulan el crédito lo cual permite un mejor manejo de las operaciones bancarias, por lo que se analizará:

- Comercial,
- Consumo,
- Inmobiliario,
- Microcrédito,
- Productivo,
- Viviendas de interés público,
- Educativo e,
- Inversión Pública.

Tabla 19
Segmento de Crédito en Miles de Dólares

Segmento de crédito	2015 valores	2016 valores	2017 valores	Var. 2016-2015	Var. 2017-2016	Var. 2017-2015	% Var. 2017-2015
Comercial	19.979.812.194	18.845.158.328	18.829.851.318	(1.134.653.867)	(15.307.010)	(1.149.960.876)	-5,8%
Consumo	2.025.362.085	2.026.712.347	2.389.052.964	1.350.262	362.340.617	363.690.879	18,0%
Educativo	123.286.972	41.797.067	57.931.731	(81.489.905)	16.134.664	(65.355.241)	-53,0%
Inmobiliario	527.719.005	432.698.244	568.686.347	(95.020.761)	135.988.103	40.967.342	7,8%
Micro crédito	1.362.209.484	1.401.505.432	1.492.413.302	39.295.948	90.907.870	130.203.818	9,6%
Inversión pública	-	262.957	-	262.957	(262.957)	-	
Productivo	115.716.332	741.229.270	1.373.617.285	625.512.938	632.388.015	1.257.900.953	1087,1%
Vivienda de interés público	27.616.234	90.947.277	142.870.723	63.331.043	51.923.445	115.254.489	417,3%
Total valores	24.161.722.307	23.580.310.922	24.854.423.669	(581.411.384)	1.274.112.747	692.701.363	2,9%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 20
Segmento de Crédito

Segmento de crédito	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
Comercial	82,7%	79,9%	75,8%	79,5%
Consumo	8,4%	8,6%	9,6%	8,9%
Educativo	0,5%	0,2%	0,2%	0,3%
Inmobiliario	2,2%	1,8%	2,3%	2,1%
Microcrédito	5,6%	5,9%	6,0%	5,9%
Inversión pública				
Productivo	0,5%	3,1%	5,5%	3,0%
Vivienda de interés público	0,1%	0,4%	0,6%	0,4%
Total valores	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: (Superintendencia de Bancos. 2018)

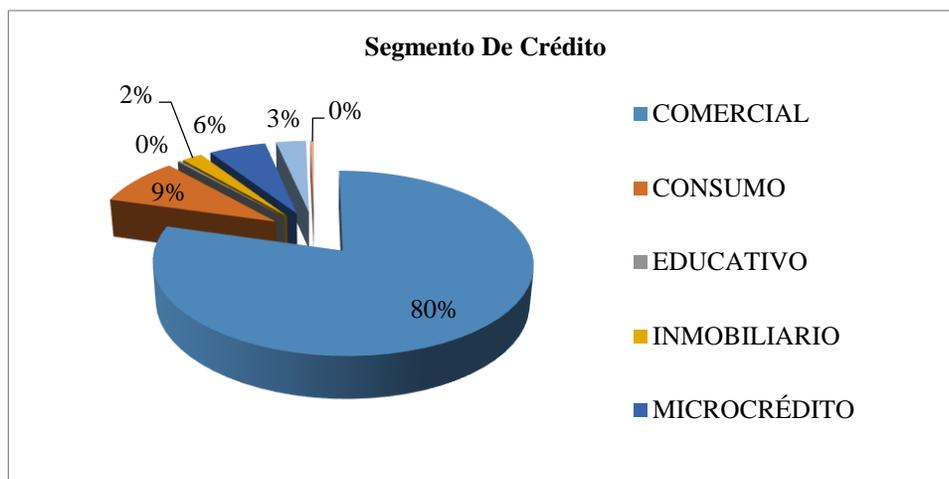


Figura 9 Segmento de crédito en el Ecuador

Fuente: (Superintendencia de Bancos. 2018)

Los valores totales consolidados del segmento bancario privado evidencian un crecimiento de 692.701 miles de dólares correspondientes al 2,9%, es importante indicar que el crédito productivo creció en 1087,1%, seguido del crédito de vivienda de interés público con un 417,3%, lo que demuestra que existe una creciente demanda de créditos para la adquisición de viviendas de bajo costo.

En lo que respecta a la participación el crédito comercial muestra un 79,5% de participación del total, mientras que el crédito de consumo posee una participación del 8,9%, lo cual evidencia que son los más representativos en cuanto a participación y por ende demanda, teniendo una escasa participación del 2,1% del crédito inmobiliario y del 0,4% del crédito de vivienda de interés social, lo cual evidencia que los bancos privados no han explotado ampliamente estos segmentos de crédito dado por sus amplios períodos de recuperación del crédito les hace poco atractiva para estas entidades financieras.

3.7.2 Ubicación Geográfica

Tabla 21
Ubicación Geográfica de Crédito en el Ecuador

Ciudad	2015	2016	2017	2015-2016	2016-2017	2015-2017	%
De Bolívar	23.588.199,70	26.870.564,79	32.485.800,14	3.282.365	5.615.235	8.897.600,44	37,7%
De Cañar	65.838.085,21	58.311.629,41	57.995.668,89	(7.526.456)	(315.961)	(7.842.416,32)	-11,9%
De Cotopaxi	136.992.518,30	143.835.251,83	167.504.933,98	6.842.734	23.669.682	30.512.415,68	22,3%
De El Oro	482.465.454,84	501.814.040,30	575.902.297,54	19.348.585	74.088.257	93.436.842,70	19,4%
De Esmeraldas	93.871.578,34	108.249.360,67	120.376.118,63	14.377.782	12.126.758	26.504.540,29	28,2%
De Galápagos	2.966.993,84	2.180.235,14	4.541.725,84	(786.759)	2.361.491	1.574.732,00	53,1%
De Imbabura	377.584.916,94	323.841.291,56	400.305.779,51	(53.743.625)	76.464.488	22.720.862,57	6,0%
De Loja	203.531.940,03	174.068.441,46	200.980.692,40	(29.463.499)	26.912.251	(2.551.247,63)	-1,3%
De Los Ríos	256.276.407,34	247.806.589,85	316.396.860,81	(8.469.817)	68.590.271	60.120.453,47	23,5%
De Manabí	855.559.395,77	737.316.917,10	951.249.635,81	(118.242.479)	213.932.719	95.690.240,04	11,2%
De Morona	16.517.325,85	12.408.121,29	18.130.994,15	(4.109.205)	5.722.873	1.613.668,30	9,8%
De Napo	9.724.329,65	12.639.569,91	13.771.710,28	2.915.240	1.132.140	4.047.380,63	41,6%
De Orellana	39.790.955,64	38.066.155,70	41.945.548,85	(1.724.800)	3.879.393	2.154.593,21	5,4%
De Pastaza	18.768.980,37	30.070.112,71	50.812.699,84	11.301.132	20.742.587	32.043.719,47	170,7%
De Pichincha	9.846.558.906,72	10.254.915.029,43	9.793.395.991,88	408.356.123	(461.519.038)	(53.162.914,84)	-0,5%
De Santa Elena	79.886.190,45	74.985.460,57	87.942.339,85	(4.900.730)	12.956.879	8.056.149,40	10,1%
De Santo Domingo de los Tsáchilas	315.829.209,07	261.644.945,09	324.845.038,72	(54.184.264)	63.200.094	9.015.829,65	2,9%
De Sucumbíos	40.918.116,45	43.031.841,00	52.149.924,63	2.113.725	9.118.084	11.231.808,18	27,4%
De Zamora	18.272.032,71	15.137.658,13	20.073.862,06	(3.134.375)	4.936.204	1.801.829,35	9,9%
Del Azuay	1.449.340.956,70	1.351.781.232,26	1.476.771.270,28	(97.559.724)	124.990.038	27.430.313,58	1,9%
Del Carchi	49.969.633,44	51.960.950,71	58.750.519,02	1.991.317	6.789.568	8.780.885,58	17,6%
Del Chimborazo	137.815.851,14	114.003.174,50	133.131.667,60	(23.812.677)	19.128.493	(4.684.183,54)	-3,4%
Del Guayas	8.754.862.905,26	8.141.127.567,62	8.989.778.449,54	(613.735.338)	848.650.882	234.915.544,28	2,7%
Del Tungurahua	672.912.705,13	604.435.855,52	656.662.571,87	(68.476.850)	52.226.716	(16.250.133,26)	-2,4%
Destino geográfico fuera del territorio nacional	211.878.717,76	249.808.925,75	308.521.567,28	37.930.208	58.712.642	96.642.849,52	45,6%
Total General	24.161.722.306,65	23.580.310.922,30	24.854.423.669,40	(581.411.384)	1.274.112.747	692.701.362,75	2,9%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 22
Ubicación Geográfica de Crédito porcentual en el Ecuador

Ciudad	Participación	Participación	Participación	Participación
	2015	2016	2017	promedio
De Bolívar	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
De Cañar	0,3%	0,2%	0,2%	0,3%
De Cotopaxi	0,6%	0,6%	0,7%	0,6%
De el Oro	2,0%	2,1%	2,3%	2,1%
De Esmeraldas	0,4%	0,5%	0,5%	0,4%
De Galápagos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
De Imbabura	1,6%	1,4%	1,6%	1,5%
De Loja	0,8%	0,7%	0,8%	0,8%
De los Ríos	1,1%	1,1%	1,3%	1,1%
De Manabí	3,5%	3,1%	3,8%	3,5%
De Morona	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
De Napo	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%
De Orellana	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
De Pastaza	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
De Pichincha	40,8%	43,5%	39,4%	41,2%
De Santa Elena	0,3%	0,3%	0,4%	0,3%
De Santo Domingo de los Tsáchilas	1,3%	1,1%	1,3%	1,2%
De Sucumbíos	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
De Zamora	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Del Azuay	6,0%	5,7%	5,9%	5,9%
Del Carchi	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%
Del Chimborazo	0,6%	0,5%	0,5%	0,5%
Del Guayas	36,2%	34,5%	36,2%	35,6%
Del Tungurahua	2,8%	2,6%	2,6%	2,7%
Destino geográfico fuera del territorio nacional	0,9%	1,1%	1,2%	1,1%
Total General	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

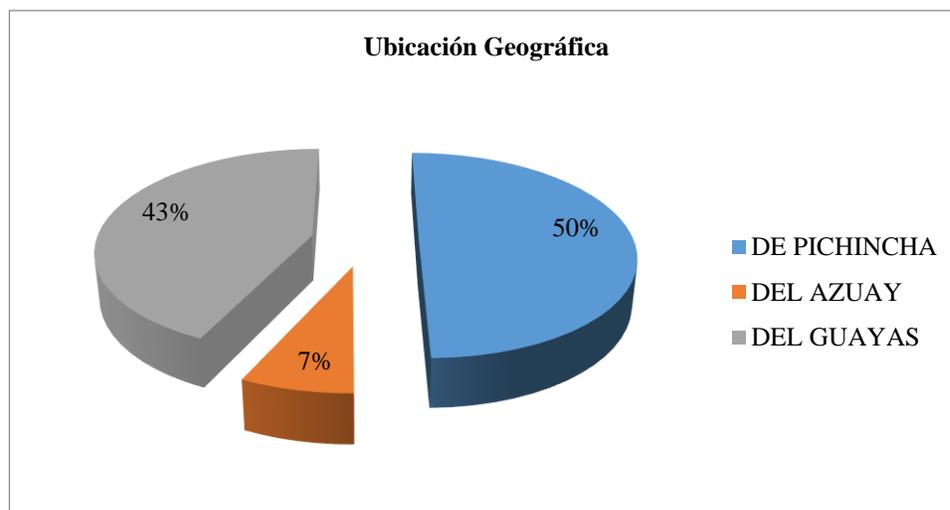


Figura 10 Ubicación geográfica de crédito en el Ecuador

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Del valor total consolidado por provincias del sistema bancario privado se observa un incremento de 692.701 miles de dólares correspondientes al 2,9%, cabe destacar que la Provincia de Pastaza creció en un 170,7%, seguido de la Provincia de Napo con un incremento del 41,6%, lo cual evidencia que el oriente ecuatoriano captó créditos de vivienda de forma significativa durante el período de estudio.

Entorno a la participación la Provincia de Pichincha denota una participación total del 41,2%, seguida de la Provincia del Guayas con una participación del 35,6%, dado principalmente porque las dos provincias constituyen las capitales políticas y económicas, por lo que demandan de mayor financiamiento para emprendimientos, así como consumos en general.

4.8 Cartera del Sistema Bancario

La composición de la cartera está dada por el conjunto de valores o inversiones dirigidas al otorgamiento de créditos comerciales, de consumo, inmobiliarios, microempresas, entre otros, los

cuales garantizan un desarrollo económico sostenible y sustentable en una economía en vías de desarrollo como la ecuatoriana.

Con el objetivo de analizar el estado de afectación de la cartera de crédito del sistema bancario privado, se realiza su composición:

- Cartera por vencer,
- Vencido,
- Demanda judicial,
- Improductiva,
- Castigada y
- Provisiones

También se revisará y establecerá una visión general de la morosidad existente.

4.8.1 Segmento de la Cartera de Crédito

El segmento de crédito es el canal en el cual se abarcan diferentes operaciones bajo parámetros y normas jurídicas que regulan el crédito lo cual permite un mejor manejo de las operaciones bancarias, por lo que se analizará el crédito comercial, consumo, inmobiliario, microcrédito, productivo, viviendas de interés público, educativo e inversión pública.

Tabla 23
Segmento de Crédito de la Cartera del Sistema Bancario Privado

Segmento de Crédito	2015	2016	2017	2016 -2015	2017-2016	2017-2015	% 2017-2015
Comercial	8.621.760	9.387.025	10.113.672	765.265	726.647	1.491.911,95	17,3%
Consumo	6.240.309	6.071.800	8.117.977	(168.509)	2.046.177	1.877.667,77	30,1%
Inmobiliario	1.778.859	1.957.035	2.118.498	178.176	161.464	339.639,62	19,1%
Micro crédito	1.474.948	1.484.608	1.587.959	9.660	103.351	113.010,91	7,7%
Productivo	112.249	712.534	1.654.100	600.285	941.566	1.541.851,49	1373,6%
Vivienda de interés público	0	0	0	-	-	-	
Educativo	426.817	429.244	432.741	2.427	3.498	5.924,74	1,4%
Inversión pública	0	0	0	-	-	-	
Total	18.654.941	20.042.245	24.024.947	1.387.304	3.982.702	5.370.006,49	28,8%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 24
Segmento de la Cartera de Crédito

Segmento de Crédito	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
Comercial	46,2%	46,8%	42,1%	45,0%
Consumo	33,5%	30,3%	33,8%	32,5%
Inmobiliario	9,5%	9,8%	8,8%	9,4%
Microcrédito	7,9%	7,4%	6,6%	7,3%
Productivo	0,6%	3,6%	6,9%	3,7%
Vivienda de interés público	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Educativo	2,3%	2,1%	1,8%	2,1%
Inversión pública	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

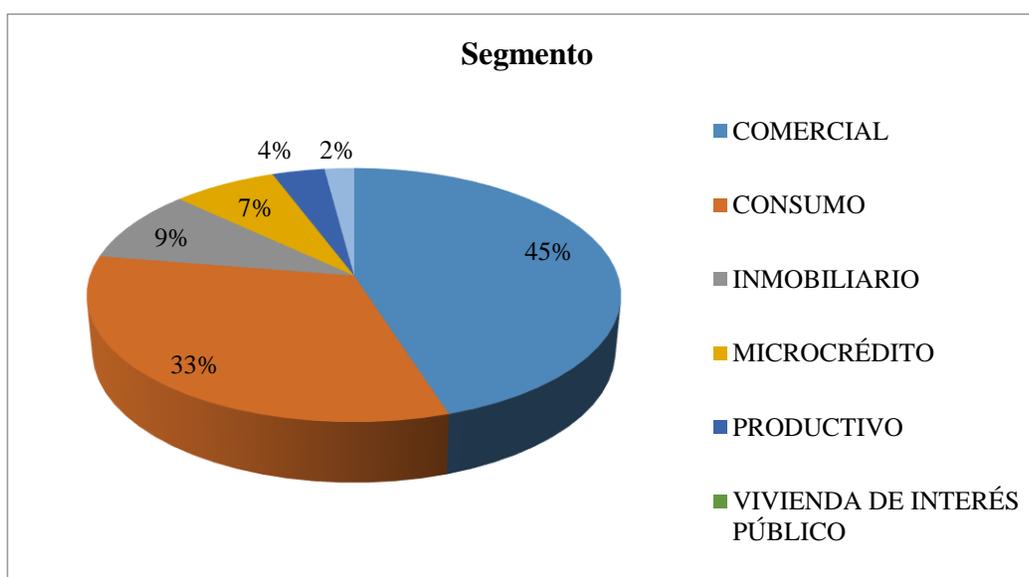


Figura 11 Segmento de Crédito de la Cartera del Sistema Bancario Privado

Fuente: (Superintendencia de Bancos. 2018)

Los valores totales consolidados del segmento de la cartera del sistema bancario privado evidencian un crecimiento de 5.407.503 miles de dólares correspondientes al 30,9% es importante indicar que el crédito productivo creció en 1376,3%, seguido del crédito de consumo con un 31,7%, lo cual refleja que el crédito productivo ha ganado participación durante el período estudiado.

En lo referente a la participación el crédito comercial muestra un 44,8% de participación del total, mientras que el crédito de consumo posee una participación del 32,4% lo cual evidencia que son los más representativos en cuanto a participación y por ende demanda, mientras que el crédito inmobiliario posee una participación del 9,5% estableciendo la necesidad de impulsar la oferta de créditos para la vivienda de interés social e inmobiliario.

4.8.2 Estado de Afectación

El estado afectación es proporcionado por una combinación de elementos tales como la cartera vencida, y castigada y un reclamo que puede afectar negativamente la integridad de los activos institucionales, limitando el desarrollo de la institución y, por lo tanto, los servicios que proporciona.

El análisis del estado de la afectación se realizará a través de estudiar la cartera por vencer, no devenga interés, vencida, vencida, provisiones, castigada y judicial, esperando establecer la real afectación de la cartera a través del estudio detallado de los diversos tipos de cartera existentes.

Tabla 25
Estructura de la Cartera en miles de dólares

Estructura de cartera	2015	2016	2017	2016-2015	2017-2016	2017-2015	% 2017-2015
Cartera por vencer	17.967.641.791	18.510.496.067	22.478.702.421	542.854.276	3.968.206.353	4.511.060.629	25,1%
Cartera que no devenga interés	414.515.521	564.170.506	490.858.587	149.654.985	(73.311.919)	76.343.066	18,4%
Cartera vencida	272.783.301	289.061.222	311.371.483	16.277.921	22.310.261	38.588.182	14,1%
Cartera judicial	560.633.270	616.624.380	814.589.307	55.991.110	197.964.927	253.956.037	45,3%
Cartera castigada	1.121.158	1.334.977	1.751.533	213.819	416.556	630.375	56,2%
Total	19.216.695.042	19.981.687.153	24.097.273.331	764.992.111	4.115.586.178	4.880.578.289	25,4%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 26
Estructura de Cartera Porcentual

Estructura de cartera	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
Cartera por vencer	93,5%	92,6%	93,3%	93,1%
Cartera que no devenga interés	2,2%	2,8%	2,0%	2,3%
Cartera vencida	1,4%	1,4%	1,3%	1,4%
Cartera judicial	2,9%	3,1%	3,4%	3,1%
Cartera castigada	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)



Figura 12 Estructura Cartera

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La estructura de la cartera consolidada del sistema bancario privado evidencia que la misma creció en 5.407.504 miles de dólares correspondientes al 30,9% entorno a la cartera por vencer se observa el mayor nivel de incremento que alcanza el 31,9%, seguida de la cartera que no devenga interés con un crecimiento del 4,1% una tendencia al alza constituyendo una amenaza para la estabilidad de los bancos privados.

Referente a la participación se observa que la cartera por vencer participa con un 96,4% del total, seguido de la cartera que no devenga interés con un 2,2% de participación y la cartera vencida posee una participación del 1,4% lo que refleja que la cartera por vencer muestra niveles estandarizados durante el período de análisis.

Tabla 27

Cartera en Demanda Judicial en miles de dólares

Judicial	2015	2016	2017	Variación 2016-2015	Variación 2017-2016	Variación 2017-2015	% 2017- 2015
Bancos privados	560.633.270	616.624.380	814.589.307	55.991.110	197.964.927	253.956.037	45%
Total	560.633.270	616.624.380	814.589.307	55.991.110	197.964.927	253.956.037	45%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

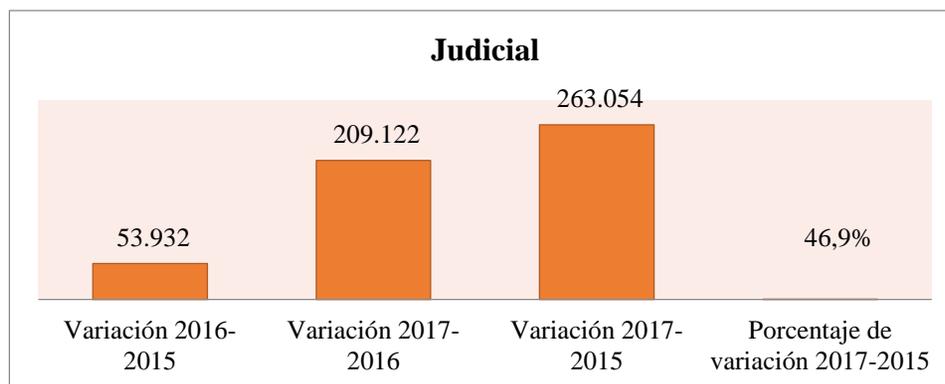


Figura 13 Cartera en Demanda Judicial

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La cartera de créditos y otros activos en demanda judicial de la totalidad de la banca privada se ha incrementado en el periodo 2015 – 2017 en 263.054 miles de dólares, con un crecimiento total del 46,9%, situación que revela una actuación prioritaria por parte de las instituciones financieras para rescatar los recursos destinados a los diferentes tipos de créditos.

Tabla 28

Cartera Castigada en miles de dólares

Detalle	2015	2016	2017	Variación 2016-2015	Variación 2017- 2016	Variación 2017- 2015	% 2017- 2015
Cartera castigada	1121157,938	1334976,662	1751533,118	213.819	416.556	630.375	56%
Total	1121157,938	1334976,662	1751533,118	213.819	416.556	630.375	56%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

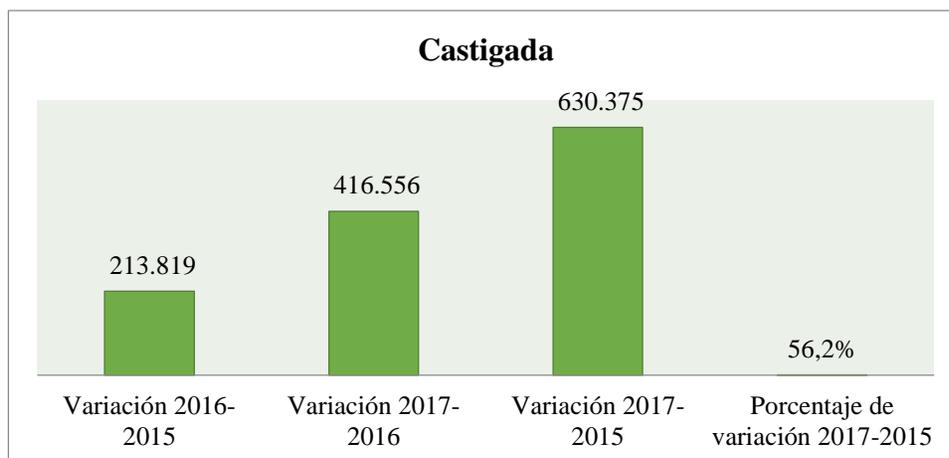


Figura 14 Cartera Castigada

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La cartera de crédito castigada de la totalidad de la banca privada en el período 2015 – 2017 creció en 630.375 miles de dólares, correspondiendo al 56,2%, lo que evidencia que la crisis económica ha afectado negativamente en el crecimiento de la cartera castigada dado que las personas poseen menores recursos económicos para cancelar sus cuotas de los créditos mensuales.

4.8.3 Provisiones

Las provisiones se abordan como la cantidad de recursos financieros conservados por la institución bancaria para respaldar las sumas dadas en concepto de créditos de forma tal que se garantice el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por la institución de forma tal que se mantenga un nivel de liquidez.

Tabla 29
Provisiones en Miles de dólares

No	Provisiones	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variación 2017-2016	Variación 2017-2015	% 2017 - 2015
149905	(Cartera de créditos comercial prioritario)	-	-	-	-	-	-	19%
		425.365	326.269	506.751	99.097	180.482	81.386	
149910	(Cartera de créditos de consumo prioritario)	-	-	-	-	-	-	-5%
		301.738	273.631	285.561	28.107	11.930	16.177	
149915	(Cartera de crédito inmobiliario)	-	-	-	-	-	-	40%
		38.228	42.905	53.466	-4.677	10.562	15.238	
149920	(Cartera de créditos para la microempresa)	-	-	-	-	-	-	1%
		66.871	66.305	67.595	566	1.290	-724	
149925	(Cartera de crédito productivo)	-	-	-	-	-	-	1235%
		2.181	11.373	29.123	-9.192	17.750	26.942	
149930	(Cartera de crédito comercial ordinario)	-	-	-	-	-	-	250%
		2.351	2.771	8.234	-420	5.463	5.883	
149935	(Cartera de crédito de consumo ordinario)	-	-	-	-	-	-	1402%
		1.002	4.725	15.053	-3.723	10.328	14.051	
149940	(Cartera de crédito de vivienda de interés público)	-	-	-	-	-	-	177%
		-286	-135	-792	151	656	-506	
149945	(Cartera de créditos refinanciada)	-	-	-	-	-	-	50%
		28.488	29.397	42.762	-909	13.365	14.274	
149950	(Cartera de créditos reestructurada)	-	-	-	-	-	-	146%
		57.982	100.589	142.459	42.607	41.870	84.477	
149955	(Cartera de crédito educativo)	-	-	-	-	-	-	75%
		1.131	1.079	1.977	52	897	-845	
149960	(Cartera de créditos de inversión pública)	-	-	-	-	-	-	
149980	(Provisión genérica por tecnología crediticia)	-	-	-	-	-	-	15%
		79.749	84.734	91.685	-4.985	6.951	11.936	
149985	(Provisión anticíclica)	-	-	-	-	-	-	1%
		192.473	195.019	193.981	-2.546	1.038	1.508	
149987	(Provisiones no reversadas por requerimiento normativo)	-	-	-	-	-	-	70%
		34.263	48.362	58.324	14.099	9.962	24.061	
149989	(Provisión genérica voluntaria)	-	-	-	-	-	-	285%
		54.135	179.181	208.371	125.046	29.189	154.235	

CONTINÚA



149990	(Provisión general para cartera de créditos)	-	-	-	-	-	-	-
1499	Total (Provisiones para créditos incobrables)	1.286.245	1.366.476	1.706.134	80.231	339.658	419.889	33%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 30

Provisiones de Carteras Porcentual

No	Provisiones	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
149905	(Cartera de créditos comercial prioritario)	33,1%	23,9%	29,7%	28,9%
149910	(Cartera de créditos de consumo prioritario)	23,5%	20,0%	16,7%	20,1%
149915	(Cartera de crédito inmobiliario)	3,0%	3,1%	3,1%	3,1%
149920	(Cartera de créditos para la microempresa)	5,2%	4,9%	4,0%	4,7%
149925	(Cartera de crédito productivo)	0,2%	0,8%	1,7%	0,9%
149930	(Cartera de crédito comercial ordinario)	0,2%	0,2%	0,5%	0,3%
149935	(Cartera de crédito de consumo ordinario)	0,1%	0,3%	0,9%	0,4%
149940	(Cartera de crédito de vivienda de interés público)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
149945	(Cartera de créditos refinanciada)	2,2%	2,2%	2,5%	2,3%
149950	(Cartera de créditos reestructurada)	4,5%	7,4%	8,3%	6,7%
149955	(Cartera de crédito educativo)	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
149960	(Cartera de créditos de inversión pública)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
149980	(Provisión genérica por tecnología crediticia)	6,2%	6,2%	5,4%	5,9%
149985	(Provisión anticíclica)	15,0%	14,3%	11,4%	13,5%
149987	(Provisiones no reversadas por requerimiento normativo)	2,7%	3,5%	3,4%	3,2%
149989	(Provisión genérica voluntaria)	4,2%	13,1%	12,2%	9,8%
149990	(Provisión general para cartera de créditos)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
1499	Total (Provisiones para créditos incobrables)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: (Superintendencia de Bancos. 2018)

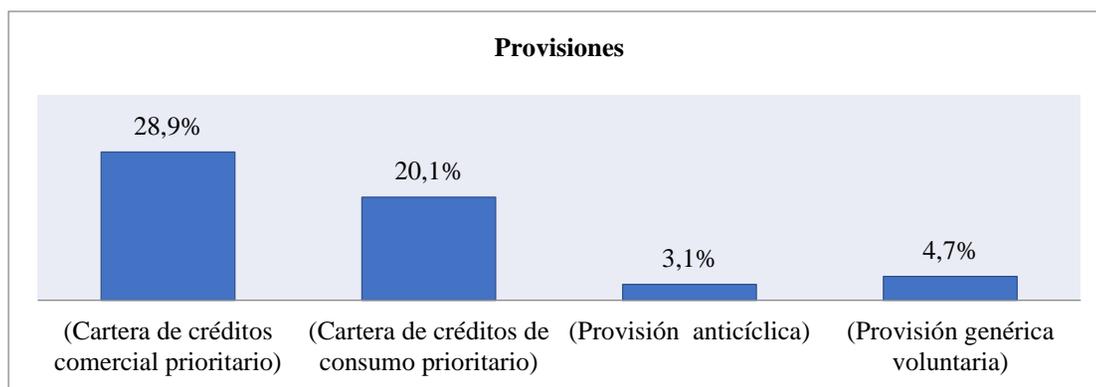


Figura 15 Provisiones

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Los valores totales consolidados de las provisiones del sistema bancario privado evidencian un decrecimiento de -419.889 miles de dólares correspondientes al 32,6% es importante indicar que la provisión para la cartera de crédito de consumo ordinario creció en 1401,7% seguido de la provisión de la cartera de crédito productivo con un crecimiento del 1235,2%, creciendo en un 39,9% la provisión de la cartera de crédito inmobiliario y en un 176,7% la provisión de la cartera de crédito de vivienda de interés público, lo cual refleja que el crédito ordinario ha crecido en mayor proporción durante el período estudiado.

En lo referente a la participación la provisión de la cartera de créditos comercial prioritario muestra un 28,9% de participación del total, mientras que la provisión de la Cartera de créditos de consumo prioritario posee una participación del 20,1%, teniendo una participación del 3,1% de la cartera de crédito inmobiliario lo cual evidencia que a pesar de no poseer una amplia participación los créditos inmobiliarios y de vivienda de interés público es considerable el crecimiento de las provisiones de dichas carteras lo cual afecta a la liquidez de los bancos privados.

4.8.4 Conclusión de la Estructura de la Cartera del Sistema Bancario

Por la siguiente información obtenida se puede concluir que la ubicación geográfica de los créditos se concentra en las provincias de Pichincha con una participación del 41,2% y Guayas con una participación del 35,6%, las más pobladas del país y por consecuencia las que dé mayor desarrollo económico e industrial revelan, de ahí que se demande un mayor número de créditos, productivo y de vivienda de interés social.

La mayor concentración de créditos se revela en las Provincias de Pichincha y Guayas dada su mayor densidad poblacional y por ende de empresas, pymes, corporaciones, demandando un mayor crédito comercial prioritario para asegurar el mantenimiento y desarrollo de dichas instituciones.

También es importante señalar que la cartera de crédito consumo es la de mayor crecimiento (31,4%) seguida por las carteras inmobiliario (18,1%) y comercial (17,1%), evidenciando el interés y demanda por acceder a viviendas como una necesidad clave de la población ecuatoriana afectada por la crisis económica y por consecuencia el hacinamiento derivado de la misma.

Es de señalar que la cartera de crédito por vencer de la totalidad de la banca privada es la de mayor participación con un 96,8% agravándose su situación en el año 2015, año en el cual se inicia la crisis económica que ha afectado al país hasta el presente con efectos como el incremento del desempleo, empleos informales y por consecuencia el incumplimiento de las obligaciones crediticias contraídas.

Del mismo modo la cartera que no devenga intereses de la totalidad de la banca privada posee una participación del 1,7% alcanzando su pico en el año 2016, del mismo modo que la cartera de crédito de inversión pública que no devenga intereses el mismo año alcanzó cifras elevadas.

4.9 Crédito de Vivienda

El crédito de la vivienda puede ser entendido como el préstamo a mediano o largo plazo, que está destinado a la compra, extensión, reparación o construcción de una casa, la propiedad adquirida está garantizada o comprometida con el banco para garantizar el cumplimiento del crédito.

Para la realización del presente análisis se tomarán en cuenta variables como el destino del crédito, ubicación geográfica, condiciones, al hacerse referencia al destino del crédito se enfatiza en el tipo de vivienda, si es de interés social, adecuación, ampliación, terrenos y locales comerciales, del mismo modo se prestó atención a la ubicación geográfica con el objetivo de determinar la provincia con mayor captación de crédito inmobiliario, también se considerarán las condiciones del crédito tales como requisitos, plazos, tasas de interés, garantías y financiamiento.

4.9.1 Destino

El destino del crédito está dado por la finalidad que se da al crédito, sea tanto para la compra de un bien o el pago de un servicio, así como el consumo de un producto o la adquisición de un producto.

Tabla 31*Destino del Crédito en Valores en miles de dólares*

Etiquetas de fila	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	% 2017 - 2015
Inmobiliario	527.719.005	432.698.244	568.686.347	-95.020.761	135.988.103	40.967.342	7,8%
Vivienda interés publico	27.616.234	90.947.277	142.870.723	63.331.043	51.923.445	115.254.489	417,3%
Total	555.335.239	528.664.400	711.557.070	-26.670.839	182.892.670	156.221.831	28,1%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 32*Destino del Crédito en Valores Porcentuales*

Etiquetas de fila	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación Promedio
Inmobiliario	95,03%	81,85%	79,92%	85,6%
Vivienda interés publico	4,97%	17,20%	20,08%	14,1%
Total General	100,00%	100,00%	100,00%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

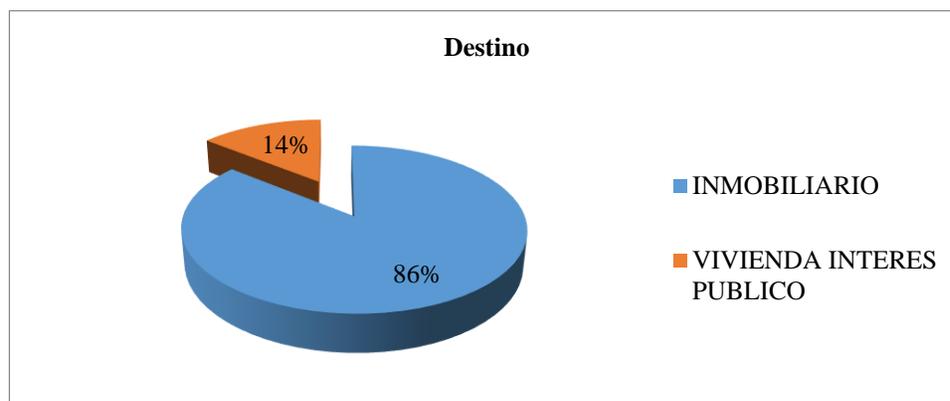


Figura 16 Destino del Crédito en Valores

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Los valores totales consolidados del crédito inmobiliario y vivienda de interés público del sistema bancario privado evidencian un crecimiento de 156.222 miles de dólares correspondientes al 28,1% es importante indicar que el crédito de vivienda de interés público creció en 417,3%, mientras que el crédito inmobiliario incrementó en un 7,8%, lo cual evidencia un incremento del crédito de vivienda de interés público en el período analizado.

En lo que respecta a la participación el crédito inmobiliario muestra un 85,6% de participación del total, mientras que el crédito de vivienda de interés público posee una participación del 14,1% lo cual evidencia que el crédito inmobiliario posee una alta demanda.

Tabla 33

Destino del Crédito en Número de Operaciones

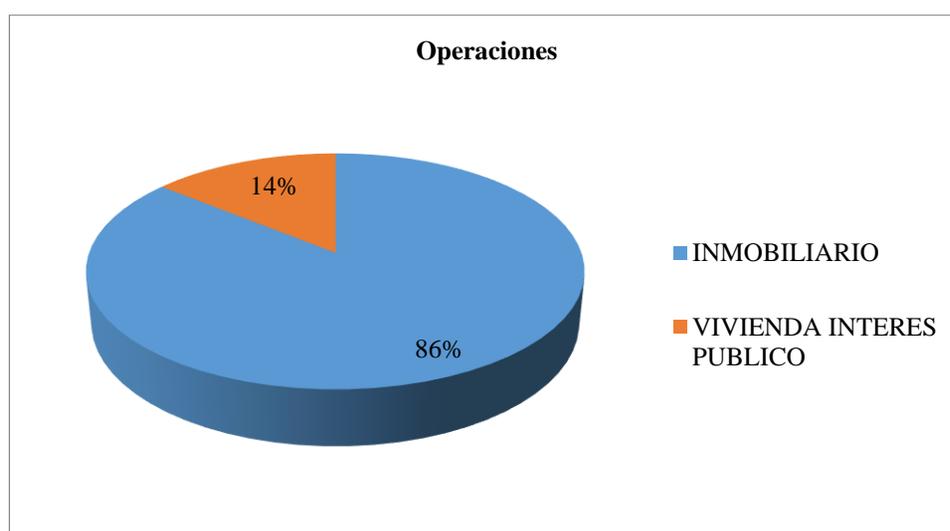
Etiquetas de fila	Operaciones 2015	Operaciones 2016	Operaciones 2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	% Variación 2017 - 2015
Inmobiliario	6.869	5.643	7.300	-1.226	1.657	431	6,3%
Vivienda interés publico	522	1.669	2.530	1.147	861	2.008	384,7%
Total General	7.391	7.562	9.830	171	2.268	2.439	33,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 34*Destino del Crédito en Número de Operaciones Porcentual*

Etiquetas de fila	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
Inmobiliario	95,03%	81,85%	79,92%	85,6%
Vivienda interés publico	4,97%	17,20%	20,08%	14,1%
Total General	100,00%	100,00%	100,00%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

**Figura 17** Destino del Crédito en Número de Operaciones

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Las operaciones totales consolidados del crédito inmobiliario y vivienda de interés público del sistema bancario privado evidencian un crecimiento de 2.439 operaciones correspondientes al 33,0% es importante indicar que el crédito de vivienda de interés público creció en 384,7%, mientras que el crédito inmobiliario incrementó en un 6,3%, lo cual evidencia un incremento del crédito de vivienda de interés público en el período analizado.

En lo que respecta a la participación el crédito inmobiliario muestra un 85,9% de participación del total, mientras que el crédito de vivienda de interés público posee una participación del 14,1% lo cual evidencia que el crédito inmobiliario posee una alta demanda.

Tabla 35
Crédito Inmobiliario por Panco Privado en miles de Dólares

Bancos	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
Amazonas	460.600	347.700	585.600	(112.900,00)	237.900,00	125.000,00	27%
Austro	11.282.010	10.318.021	20.167.650	(963.988,73)	9.849.628,83	8.885.640,10	79%
Bolivariano	2.665.400	23.561.128	30.718.063	20.895.727,98	7.156.934,71	28.052.662,69	1052%
Comercial de Manabí	35.777.012		245.000	(35.777.012,06)	245.000,00	(35.532.012,06)	-99%
Del Bank	65.000	1.137.798	978.395	1.072.797,86	(159.402,92)	913.394,94	1405%
General	1.726.736	12.251.042	21.186.833	10.524.305,27	8.935.791,24	19.460.096,51	1127%
Rumiñahui							
Guayaquil	9.855.958	58.894.665	74.842.618	49.038.706,70	15.947.953,15	64.986.659,85	659%
Internacional	80.389.379	23.449.791	26.931.495	(56.939.588,36)	3.481.703,48	(53.457.884,88)	-66%
Litoral	28.088.429	2.199		(28.086.230,79)	12.733.948,93	(15.352.281,86)	-55%
Loja	246.436	5.847.097	12.736.148	5.600.660,71	127.829.002,38	133.429.663,09	54144%
Machala	11.833.444	2.015.986	4.340.127	(9.817.457,81)	189.835.873,91	180.018.416,10	1521%
Pacifico	2.952.640	41.079.042	133.676.099	38.126.402,06	150.772.817,45	188.899.219,51	6398%
Pichincha	80.474.502	189.946.129	191.851.860	109.471.627,23	(188.108.728,96)	(78.637.101,73)	-98%
Procredit	180.849.030	5.925.031	1.837.400	(174.923.998,64)	42.587.238,77	(132.336.759,87)	-73%
Produbanco	8.517.219	57.839.164	48.512.270	49.321.945,87	(57.762.374,51)	(8.440.428,64)	-99%
Solidario	75.140.706	83.450	76.790	(75.057.256,00)	575.739.023,71	500.681.767,71	666%
Inmobiliario	527.719.005	437.717.123	575.822.474	(90.001.882,47)	138.105.351,30	48.103.468,83	9%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 36
Crédito Inmobiliario por Panco Privado Porcentual

Bancos	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
Amazonas	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Austro	2,1%	2,4%	3,5%	2,7%
Bolivariano	0,5%	5,4%	5,3%	3,7%
Comercial de Manabí	6,8%	0,0%	0,0%	2,3%
Del Bank	0,0%	0,3%	0,2%	0,1%
General Rumiñahui	0,3%	2,8%	3,7%	2,3%
Guayaquil	1,9%	13,5%	13,0%	9,4%
Internacional	15,2%	5,4%	4,7%	8,4%
Litoral	5,3%	0,0%	0,0%	1,8%
Loja	0,0%	1,3%	2,2%	1,2%
Machala	2,2%	0,5%	0,8%	1,2%
Pacifico	0,6%	9,4%	23,2%	11,1%
Pichincha	15,2%	43,4%	33,3%	30,7%
Procredit	34,3%	1,4%	0,3%	12,0%
Produbanco	1,6%	13,2%	8,4%	7,8%
Solidario	14,2%	0,0%	0,0%	4,8%
Inmobiliario	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

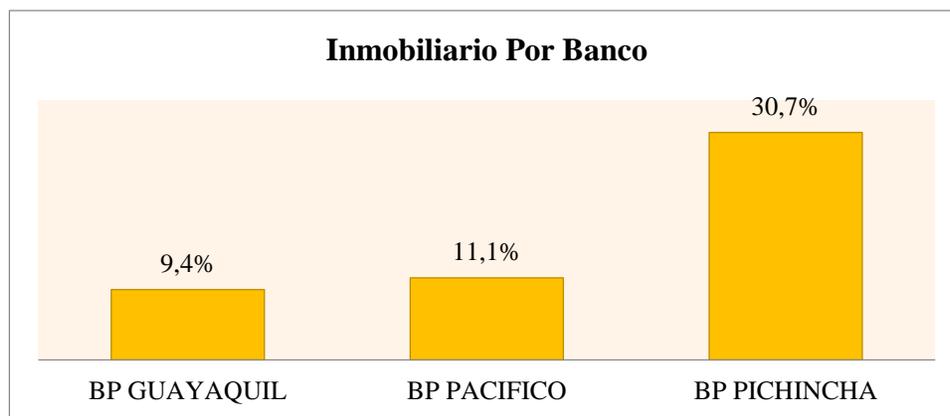


Figura 18 Crédito Inmobiliario y Vivienda

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Del valor total consolidado por banco de la cartera inmobiliaria del sistema bancario privado se observa un incremento de 48.103 miles de dólares correspondientes al 9,1% cabe destacar que el Banco de Loja creció en un 54143,7%, seguido del Banco del Pacífico con un incremento del 6397,6%, lo cual refleja un comportamiento sistemático de la cartera en los bancos durante el período analizado.

Analizando la participación Banco Pichincha posee una participación total del 30,7%, seguida del Banco Procredit con una participación del 12,0%, evidenciando un crecimiento sostenible de la cartera inmobiliaria en los bancos privados.

Tabla 37
Crédito Vivienda de Interés Pública por Banco Privado

Bancos	2015	2016	2017	Var. 2016-2015	Var. 2017-2016	Var. 2017-2015	% Var. 2017 - 2015
General Rumiñahui	513.722,65	2.516.214	742.912	2.002.491,02	(1.773.301,87)	229.189,15	45%
Internacional	317.458,53	240.860	-	(76.598,23)	(240.860,30)	(317.458,53)	-100%
Pacifico	10.561.351,78	12.416.496	32.859.014	1.855.144,19	20.442.517,66	22.297.661,85	211%
Pichincha	16.223.701,09	75.773.707	109.268.797	59.550.006,30	33.495.089,96	93.045.096,26	574%
Total	27.616.234	90.947.277	142.870.723	63.331.043,28	51.923.445,45	115.254.488,73	417%

Fuente:(Superintendencia de Bancos, 2018)

Tabla 38
Crédito Vivienda de Interés Pública por Banco Privado Porcentual

Bancos	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación Promedio
General Rumiñahui	1,9%	2,8%	0,5%	1,7%
Internacional	1,1%	0,3%	0,0%	0,5%
Pacifico	38,2%	13,7%	23,0%	25,0%
Pichincha	58,7%	83,3%	76,5%	72,8%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos, 2018)

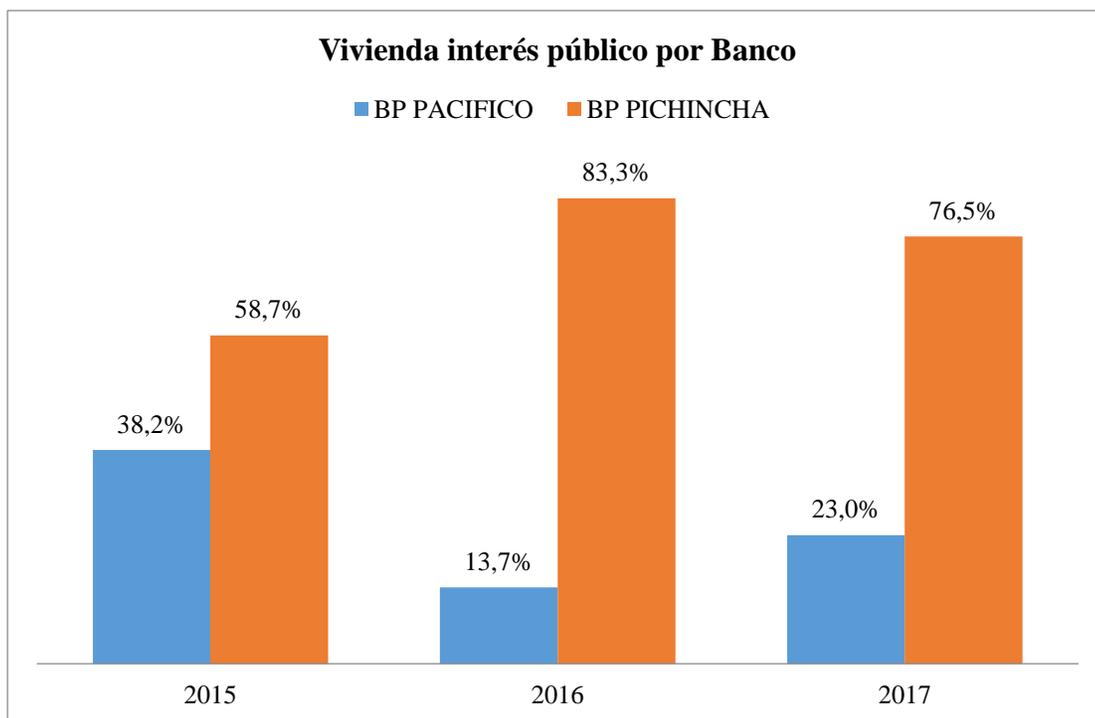


Figura 19 Crédito Inmobiliario y Vivienda

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Del valor total consolidado por banco de la cartera de vivienda de interés público del sistema bancario privado se observa un incremento de 115.254 miles de dólares correspondientes al 417% cabe destacar que el Banco Pichincha creció en un 574%, mientras que el banco Internacional decreció en un -100%, lo cual refleja un crecimiento de la demanda de créditos de vivienda de interés público en el Ecuador.

Estudiando la participación Banco Pichincha posee una participación total del 72,8%, seguida del Banco del Pacífico con una participación del 25,0%, evidenciando un mayor crecimiento de la cartera de vivienda de interés público en comparación con la cartera inmobiliaria en los bancos privados.

4.10 Ubicación Geográfica

La ubicación geográfica se define como el lugar o localización determinado a través de coordenadas geográficas de latitud y longitud que permiten ubicar con exactitud un punto geográfico.

Tabla 39

Crédito Vivienda de Interés Pública e Inmobiliario

Provincia	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
De Bolívar	1.881.462	845.895	1.343.684	(1.035.566,67)	497.789,26	(537.777,41)	-29%
De Cañar	4.392.563	2.505.280	4.197.895	(1.887.283,20)	1.692.615,30	(194.667,90)	-4%
De Cotopaxi	4.834.656	2.184.043	4.318.147	(2.650.613,53)	2.134.104,41	(516.509,12)	-11%
De El Oro	10.865.017	10.749.311	14.608.196	(115.705,62)	3.858.885,02	3.743.179,40	34%
De Esmeraldas	1.203.315	769.038	2.200.844	(434.276,72)	1.431.806,41	997.529,69	83%
De Galápagos	425.470	257.700	708.000	(167.770,00)	450.300,00	282.530,00	66%
De Imbabura	22.729.857	22.091.612	32.511.877	(638.245,89)	10.420.265,27	9.782.019,38	43%
De Loja	16.489.535	8.738.759	16.785.696	(7.750.775,62)	8.046.936,95	296.161,33	2%
De Los Ríos	3.596.047	6.236.705	7.564.158	2.640.657,74	1.327.453,28	3.968.111,02	110%
De Manabí	13.492.538	13.888.102	31.523.394	395.564,54	17.635.292,40	18.030.856,94	134%
De Morona	555.400	268.228	1.609.663	(287.172,00)	1.341.434,50	1.054.262,50	190%
De Napo	534.500	1.083.027	1.639.713	548.526,82	556.686,05	1.105.212,87	207%
De Orellana	462.361	493.995	860.315	31.633,89	366.320,04	397.953,93	86%
De Pastaza	536.419	1.403.168	1.957.911	866.748,29	554.743,48	1.421.491,77	265%
De Pichincha	208.545.591	214.368.010	267.595.232	5.822.418,93	53.227.222,08	59.049.641,01	28%
De Santa Elena	1.553.168	3.503.043	4.569.359	1.949.874,94	1.066.315,96	3.016.190,90	194%
De Santo Domingo de los T.	8.666.494	8.737.770	14.369.617	71.275,59	5.631.847,18	5.703.122,77	66%

CONTINÚA



De Sucumbíos	278.500	400.086	1.129.597	121.586,00	729.511,26	851.097,26	306%
De Zamora	719.550	830.179	2.016.682	110.628,87	1.186.503,09	1.297.131,96	180%
Del Azuay	46.455.782	44.264.577	55.046.404	(2.191.205,85)	10.781.827,08	8.590.621,23	18%
Del Carchi	589.830	882.174	1.868.456	292.343,27	986.282,60	1.278.625,87	217%
Del Chimborazo	7.080.794	7.189.746	11.657.946	108.951,72	4.468.200,35	4.577.152,07	65%
Del Guayas	183.183.193	150.323.482	206.782.083	(32.859.710,23)	56.458.600,61	23.598.890,38	13%
Del Tungurahua	16.263.196	21.631.593	23.438.822	5.368.396,71	1.807.229,23	7.175.625,94	44%
Destino geográfico fuera del territorio nacional			1.253.377	-	1.253.376,81	1.253.376,81	
Total	555.335.239	523.645.521	711.557.070	(31.689.718,02)	187.911.548,62	156.221.830,60	28%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Tabla 40
Crédito Vivienda de Interés Pública e Inmobiliario Porcentual

Provincia	Participación 2015	Participación 2016	Participación 2017	Participación promedio
De Bolívar	0,3%	0,2%	0,2%	0,2%
De Cañar	0,8%	0,5%	0,6%	0,6%
De Cotopaxi	0,9%	0,4%	0,6%	0,6%
De El Oro	2,0%	2,1%	2,1%	2,0%
De Esmeraldas	0,2%	0,1%	0,3%	0,2%
De Galápagos	0,1%	0,0%	0,1%	0,1%
De Imbabura	4,1%	4,2%	4,6%	4,3%
De Loja	3,0%	1,7%	2,4%	2,3%
De Los Ríos	0,6%	1,2%	1,1%	1,0%
De Manabí	2,4%	2,7%	4,4%	3,2%

CONTINÚA



De Morona	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
De Napo	0,1%	0,2%	0,2%	0,2%
De Orellana	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
De Pastaza	0,1%	0,3%	0,3%	0,2%
De Pichincha	37,6%	40,9%	37,6%	38,7%
De Santa Elena	0,3%	0,7%	0,6%	0,5%
De Santo Domingo de los Tsáchilas	1,6%	1,7%	2,0%	1,7%
De Sucumbíos	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
De Zamora	0,1%	0,2%	0,3%	0,2%
Del Azuay	8,4%	8,5%	7,7%	8,2%
Del Carchi	0,1%	0,2%	0,3%	0,2%
Del Chimborazo	1,3%	1,4%	1,6%	1,4%
Del Guayas	33,0%	28,7%	29,1%	30,3%
Del Tungurahua	2,9%	4,1%	3,3%	3,5%
Destino geográfico fuera del territorio nacional	0,0%	0,0%	0,2%	0,1%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

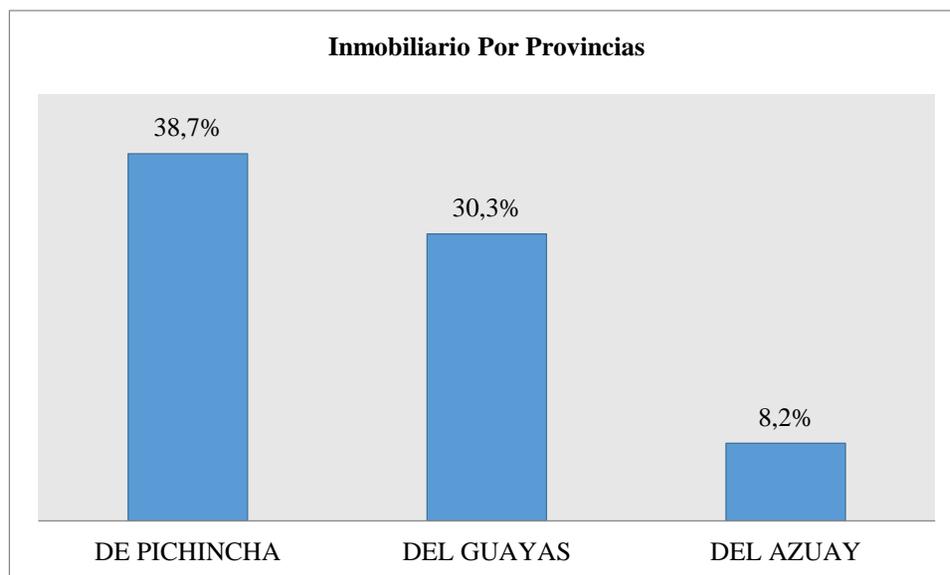


Figura 20 Crédito Inmobiliario y Vivienda de Interés pública por Provincia
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Del valor total consolidado por provincias del crédito inmobiliario y vivienda de interés pública del sistema bancario privado se observa un incremento de 156.222 miles de dólares correspondientes al 28% cabe destacar que la Provincia de Sucumbíos creció en un 306%, seguida por la Provincia de Orellana creció en un 265%, lo cual evidencia que las dos provincias captaron mayores créditos en el período de estudio.

Entorno a la participación la Provincia de Pichincha denota una participación total del 38,7%, seguida de la Provincia del Guayas con una participación del 30,3%, dado principalmente porque las dos provincias constituyen las capitales políticas y económicas, por lo que demandan de mayor financiamiento para emprendimientos, así como consumos en general.

4.11 Condiciones

Las condiciones del crédito están dadas por la especificación del período en el cual se extiende el crédito, cuotas, tasas de interés, el análisis de las condiciones para el acceso al crédito de la

vivienda se realizará a partir del estudio de los requisitos demandados para su adquisición, así como los plazos ofertados, tasas de interés, garantías y financiamiento, elementos que serán decisivos al momento de adjudicar este tipo de crédito.

4.11.1 Requisitos

Un requisito es una condición necesaria para el otorgamiento del crédito, estableciendo que entre los requisitos demandados para el crédito de la vivienda son coincidentes:

Requisitos Crédito de Vivienda

Generales (En común Bancos Grandes, Medianos y Pequeños)

Copias y Originales de:

- Cédula de Identidad
- Certificado de votación
- Planilla de Servicio Básico de los 2 últimos meses de su lugar de residencia (solo 1)
- Convenio de reserva o proforma de la promotora inmobiliaria en la cual está comprando el bien
- Ruc o Rise
- Declaración de Impuesto a la Renta de los últimos 3 años
- Declaración del IVA de los 6 últimos meses
- Estados de cuenta de las cuentas corrientes (3 últimos meses) y tarjetas de crédito (3 últimos meses).

Otros:

- Solicitud de crédito del solicitante
- Certificado de trabajo

- Roles de pago de los 3 meses anteriores a la solicitud
- En caso de poseer patrimonio es necesario adjuntar las copias de los impuestos prediales y/o copias de la matrícula del vehículo
- Referencias bancarias y/o tarjetas de crédito
- Teléfono y dirección: registrados y verificados (con antigüedad no mayor a 6 meses)
- Solvencia moral y buró de crédito adecuado
- Residencia en ciudades donde existan oficinas del Banco

Cabe destacar que Banco del pacífico, Pichincha, Guayaquil y Produbanco solicitan garantes, adicional a los bienes patrimoniales que quedan como garantía, la firma de compromisos de pagos que limiten la capacidad o actividad económica desarrollada por el deudor para créditos que superan los 125 mil dólares.

Mientras que bancos como Bolivariano, Austro y Amazonas solicitan adicionales certificados de ingresos la garantía hipotecaria del bien inmueble a adquirir que no exceda los 15 años.

4.11.2 Plazos

El plazo puede ser definido como el período de tiempo establecido para la cancelación del crédito, puede señalarse que los créditos de la vivienda son los que otorgan mayores períodos para su cancelación de forma tal que los deudores puedan cumplir con sus obligaciones crediticias sin necesidad de perjudicar su economía doméstica. Este tipo de créditos se diferencia significativamente de otros tipos de crédito productivo y comercial los cuales pueden ser cancelados en períodos de 2 a 5 años, el plazo del crédito de la vivienda oscila de acuerdo con la institución financiera en períodos desde los 10 a 20 años plazo.

Tabla 41
Plazos e Instituciones de Crédito

Institución	Plazos
Pacifico	Hasta 20 años plazo
Pichincha	Hasta 20 años plazo
Produbanco	Hasta 15 años plazo
Guayaquil	Hasta 15 años plazo
Bolivariano	Hasta 15 años plazo
Austro	Hasta 10 años plazo

En general puede afirmarse que los plazos otorgados para vivienda por las instituciones financieras privadas se revelan como oportunos para su cancelación, más aún tomando en consideración las constantes fluctuaciones de la economía interna que afecta a las clases menos favorecidas económicamente que acuden a este tipo de crédito con el objetivo de garantizar una vivienda propia.

4.11.3 Tasas de interés

Las tasas de interés pueden ser definidas como el monto derivado del crédito de una cantidad económica, previo acuerdo en las cláusulas del contrato de crédito, generalmente las tasas de interés no sobrepasan el 12% de la totalidad de la cantidad económica adeudada.

Tabla 42
Tasa de Interés

Bancos	Tasas de Interés
Pacifico	7.75%
Biess	4,5%
Pichincha	10.75%
Produbanco	T.I establecida de acuerdo con el tarifario vigente
Guayaquil	T.I establecida de acuerdo con el tarifario vigente
Bolivariano	T.I establecida de acuerdo con el tarifario vigente

PRESTAMO HIPOTECARIO	PLAZO EN MESES					
	desde - hasta		desde - hasta		desde - hasta	
	1 - 120		121 - 180		181 - 300	
	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva	Tasa Nominal	Tasa Efectiva
ADQUISICIÓN	7,90%	8,19%	8,20%	8,25%	8,69%	9,04%
De Vivienda Terminada						
De Terreno y Construcción						
OTROS						
Construcción de Vivienda						
Ampliación y Remodelación					-	-
Sustitución de Hipotecas					8,69%	9,04%
Adquisición de Terreno					-	-

Figura 21 Tasas de interés del crédito Hipotecario al período 2017

Fuente: (Biess. 2018)

Las tasas de interés vigentes en el crédito inmobiliario en el periodo 2015 – 2016 manifiestan que el porcentaje anual de tasa referencial inmobiliario decreció en 0,03 puntos, manteniéndose la tendencia de decrecimiento para el año 2017 de 0,34 puntos, mientras que las tasas de interés vigentes en el crédito de vivienda de interés público en el periodo 2015 – 2016 se incrementó en 0,01% anual, la cual mantuvo su tendencia para el año 2017.

Las tasas de interés de Banco del Pichincha, Produbanco, Guayaquil y Pacífico tienen la característica de ser reajustables trimestralmente, lo cual significa que las mismas pueden bajar en dependencia del mercado, demostrándose como una ventaja competitiva.

Cabe señalar que las tasas de interés de bancos más pequeños como Austro, Bolivariano y Amazonas son reajustables semestralmente. Lo cual constituye una desventaja para los solicitantes de los créditos en dichas instituciones financieras.

4.1.1.4 Garantías

Las garantías pueden ser definidas como la presentación de bienes materiales que respaldan una inversión, crédito o cualquier tipo de actividad comercial que demande un riesgo, siendo un requisito para los bancos privados que otorgan diferentes tipos de crédito.

Debe señalarse que el crédito de la vivienda generalmente se encuentra respaldado por la garantía del inmueble el cual no pasa a propiedad de los deudores hasta el momento que cancelan la totalidad de la deuda, en caso de incumplimiento en las obligaciones crediticias por parte de los deudores el banco podrá reclamar la propiedad de la vivienda.

Tabla 43

Financiamiento con Garantías

Financiamiento	
Banco	Garantía
Pacifico	Bien inmueble hipotecado, más un pagaré
Produbanco	Bien inmueble hipotecado, más un pagaré
Pichincha	Bien inmueble hipotecado
Bolivariano	Bien inmueble hipotecado
Austro	Bien inmueble hipotecado
Guayaquil	Bien inmueble hipotecado, más un pagaré o garante

Las actuales garantías hipotecarias solicitadas por los bancos privados ascienden hasta un 150% del valor total del crédito otorgado, situación que revela la existencia de una inestabilidad en cuanto a la capacidad del cumplimiento crediticio por parte de los deudores.

4.11.5 Financiamiento

El financiamiento se define como los recursos económicos destinados a materializar un proyecto, siendo frecuente que el financiamiento pueda ser respaldado por bancos privados o públicos o recursos familiares, el financiamiento constituye el elemento de arranque de toda

proyección dado que no es posible llevar a cabo ningún tipo de actividad sin que existan recursos económicos que la respalden.

Tabla 44
Financiamiento Crediticio

Financiamiento Crediticio	
Banco	Financiamiento
Pacifico	80% del bien
Produbanco	75% del bien
Pichincha	75% del bien
Bolivariano	70% del bien
Austro	70% del bien
Guayaquil	60% del bien

Actualmente el financiamiento del crédito de la vivienda otorgado por bancos privados abarca del 60 al 80% del valor avaluado del inmueble, es decir en muchas ocasiones el financiamiento no se corresponde con el precio comercial del inmueble.

Cabe señalar que en el caso de la financiación de viviendas de interés social dirigidas a sectores de la población económicamente deprimidos bancos como Banco del Pichincha, Guayaquil, Produbanco y Pacífico financian hasta un 95% del valor total del inmueble, quedando únicamente un 5% del valor de este a cancelar de forma inmediata por parte de los deudores.

4.11.6 Conclusión de la Categoría Cartera de Vivienda

El crédito inmobiliario posee una participación del 79,9%, mientras que el crédito de vivienda de interés pública tiene una participación del 14,1%, con un crecimiento del 417,8%, evidenciando su gran aceptación por parte de la población ecuatoriana.

Se puede concluir que el crédito de inmobiliario y de vivienda de interés público en provincias que históricamente ha sido muy demandado como Pichincha con una participación del 38,7%,

Guayas con participación del 30,3% y Azuay con participación del 8,2%, han mantenido un crecimiento constante no pronunciado, lo cual evidencia que la crisis económica ha afectado a todos los sectores de la producción nacional incluyendo la industria de la construcción.

Los requisitos actualmente demandados para el crédito de la vivienda de bancos privados se revelan como obstáculos insalvables para la mayoría de los demandantes que no poseen garantes ni propiedades que puedan respaldar dicha solicitud, por otra parte, cabe destacar que los plazos del crédito de la vivienda en general se adaptan a las condiciones y necesidades de los deudores, prolongándose por períodos de hasta 20 años.

En referencia a las tasas de interés las mismas se revelan como módicas y perfectamente manejables para los deudores siendo por regla general de hasta un 12% del valor total de la deuda, las garantías del crédito de la vivienda están dadas por el inmueble propiamente dicho, el cual no pasará a ser propiedad de los deudores hasta el momento en el cual no cancelen la totalidad de la deuda.

4.12 Riesgo Crediticio

Esta es la posibilidad de pérdidas económicas asociadas con el incumplimiento de las obligaciones aceptadas por los contratistas, el riesgo de crédito se puede clasificar por varios préstamos (Mera, 2015). Con la finalidad de establecer de forma detallada los factores de riesgo se procederá a estudiar las causas económicas, sociales y demográficas que pueden generar riesgo en el pago de los créditos inmobiliarios.

Por lo que se estudiará la morosidad de la cartera vencida e improductiva, con la finalidad de establecer el riesgo económico que corren los bancos privados al momento de dejar de percibir las cuotas mensuales, así como el impacto que la morosidad tendría en la liquidez y rentabilidad de los

bancos privados comprometiendo el desarrollo y crecimiento de los mismos en la economía nacional.

4.13 Causas

Las causas son los factores que limitan o generan una acción o actividad, es importante indicar que hay una serie de factores que determinan la demanda de vivienda en Ecuador, las mismas que podrían generar un riesgo crediticio, por lo que se estudiarán los aspectos demográficos, económicos y sociales que afectan el poder adquisitivo de la población solicitante del crédito.

4.13.1 Aspectos Económicos

Los aspectos económicos pueden ser entendidos como el ingreso per cápita hogar el cual puede ser entendido como el resultado de la división del ingreso total del país o producto interno bruto por el número de habitantes definiéndose que el ingreso de menos de 31,92 dólares se califica como de extrema pobreza, mientras que aquel menor a 56,64 dólares se ubica en la línea de pobreza, tal y como queda expuesto a continuación:

País - Región - Provincia	Porcentaje (n/N)*100	Número de personas pobres n	Población total N
Ecuador	25,6	4.033.626	15.785.614
Amazonía	35,6	292.688	822.388
Costa	28,52	2.261.206	7.926.355
El Oro	17,5	114.651	655.902
Esmeraldas	46,1	268.446	582.314
Guayas	23,2	923.891	3.986.330
Los Ríos	34,4	291.705	847.545
Manabí	36,6	538.773	1.471.215
Santa Elena	34,3	119.015	346.478
Z.N.D	12,9	4.727	36.57
Sierra	21,0	1.479.732	7.036.871
Azuay	18,8	148.107	786.119
Bolívar	49,1	97.165	198.083
Carchi	29,0	50.583	174.139
Cañar	31,1	77.945	250.791
Chimborazo	41,4	203.692	491.822
Cotopaxi	28,1	124.626	444.257
Imbabura	28,5	121.869	427.809
Loja	32,0	154.905	484.299
Pichincha	9,1	259.178	2.837.896
Sto. Dom. Tsáchilas	33,3	133.802	401.828
Tungurahua	20,0	107.859	539.827
INSULAR	37	9.276	25.124
Galápagos	37	9.276	25.124

Figura 22 Porcentaje de Incidencia de la Pobreza – Ingresos
Fuente: (Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador. Siise, 2017)

La región más pobre es la insular que, aunque posee menos residentes representan el 37% de la pobreza a nivel nacional, esto se debe en gran parte a la migración irregular que se ha producido a lo largo de los años. 80 y 90 en las islas, sin tener en cuenta las necesidades reales de la fuerza de trabajo, que requieren la migración del 95% de las personas sin cualificación profesional, capaz de trabajar solo en áreas que requieren poco conocimiento técnico.

Ecuador es un país que, a pesar de la política de desarrollo económico adoptada por el gobierno nacional, no obtiene el ingreso general promedio del hogar que puede satisfacer necesidades tales como la compra de vivienda o vehículos.

País	Ingreso promedio hogar	Suma de ingresos de hogares	Número de hogares
Ecuador	0,485	3.258.019.234	4.146.494

Figura 23 Ingresos total promedio del hogar a Nivel Nacional
Fuente: (Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador. Siise, 2017)

El ingreso promedio per cápita en el Ecuador oscila en el salario básico unificado, siendo el mismo el sostén de aproximadamente el 60% de los hogares ecuatorianos, mientras que un 30% alcanza ingresos promedio superiores a los 1,000 dólares y un 10% ingresos per capitales superiores a los 2,500 dólares mensuales, lo cual se puede comprobar a continuación:

El ingreso per cápita promedio de Ecuador consiste en el salario básico unificado de 386 dólares, equivalente a alrededor del 60% de las familias ecuatorianas, mientras que el 30% tiene un ingreso promedio superior a \$ 1,000 y un 10% posee ingresos per cápita superiores a los 2500 al mes, que se puede verificar de la siguiente manera:

<u>País - Deciles</u>	<u>Ingreso mensual promedio hogar</u>	<u>Promedio perceptores</u>	<u>Ingreso promedio per cápita</u>
<u>Decil 1</u>	164,21	1,5	109,47
<u>Decil 2</u>	289,33	1,5	192,89
<u>Decil 3</u>	389,49	1,5	259,66
<u>Decil 4</u>	428,49	1,5	285,66
<u>Decil 5</u>	508,6	1,5	339,07
<u>Decil 6</u>	655,07	1,5	436,71
<u>Decil 7</u>	777,31	1,5	518,21
<u>Decil 8</u>	945,46	1,5	630,31
<u>Decil 9</u>	1231,03	1,5	820,69
<u>Decil 10</u>	2478,91	1,5	1652,61

Figura 24 Ingreso Promedio Per capital

Fuente: (Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador. Siise, 2017)

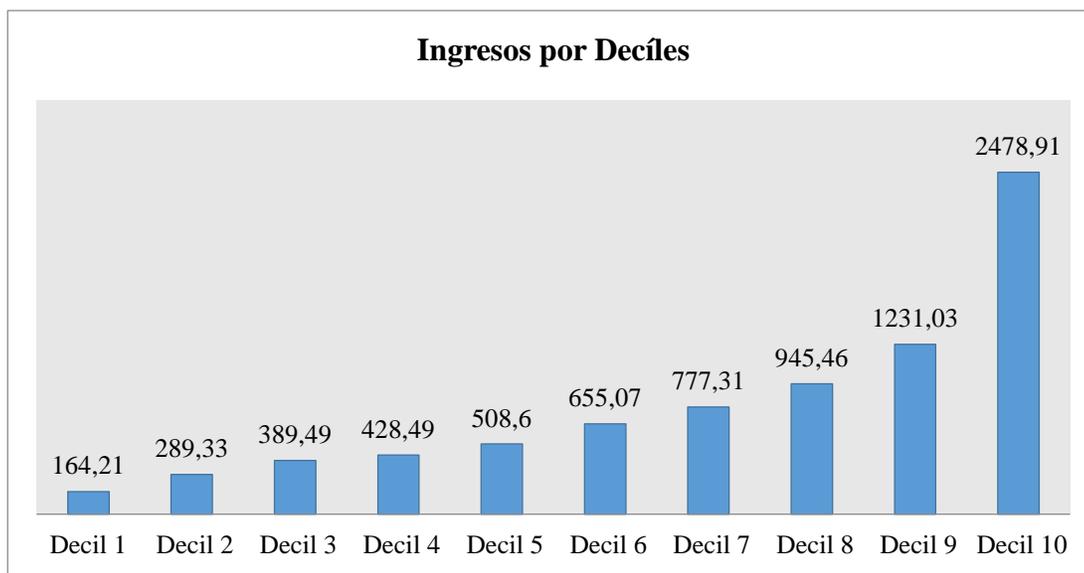


Figura 25 Ingresos por Deciles

Fuente: (Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador. Siise, 2017)

Los datos expuestos muestran que hasta el tercer decil posee un ingreso familiar promedio mensual ha fluctuado en \$ 389.49, lo que indica una depresión o actividades económicas informales que podrían satisfacer completamente las necesidades básicas de la familia ecuatoriana.

La población económicamente activa del país según el Inec (2017), y tomando como referencia el año 2017 ha sido de 4585044 personas existiendo una gran cantidad de personas que se encuentran Subempleadas dando como porcentaje el 51.2% es decir \$2378387 personas. Considerando que apenas 1882546 = 41% de la población tiene un empleo seguro y \$323625 = 7.06% de personas se encuentra desempleada a pesar de que el gobierno de turno argumenta que se ha reducido el número de desempleados.

4.13.2 Aspectos Sociales

Los aspectos sociales son aquellos que detallan rasgos de la identidad, cultura, idiosincrasia de las personas permitiendo resaltar aspectos como poder adquisitivo, características, exigencias y demandas.

Otro factor que ha contribuido al agravamiento de la crisis de vivienda que afecta al Ecuador, relacionado con la estructura familiar de tipo machista, que persiste en la mayoría de los sectores de la población, es decir, el hombre asume el papel de proveedor económico, mientras que una mujer está destinada al trabajo doméstico y la crianza de los hijos, una situación que hace que sea extremadamente difícil para las familias ahorrar recursos para acceder a la proporción inicial de viviendas de interés público ofrecidas por agencias gubernamentales como la Miduvi.

Otro elemento, que complica enormemente la capacidad de captar recursos económicos es el bajo nivel de educación teniendo en cuenta los datos proporcionados por el Ministerio de Educación (2015), que mostró que el 90% de la población tiene acceso a la educación básica, y solo el 60% completa el bachillerato, por lo que no se puede decir que exista una fuerza de trabajo calificada capaz de acceder a un salario decente que permita la adquisición de intereses sociales.

Cabe señalar que el 50% de las familias ecuatorianas están formadas por personas menores de 25 años, es decir, no han podido ahorrar para adquirir viviendas de interés público, el 80% de estos matrimonios viven con padres o parientes cercanos, mientras que el 30% tiene entre 25 y 45 años, este grupo está más interesado en adquirir vivienda de interés público, es decir, solo el 30% del país cuenta con los recursos necesarios para entregar la cuota inicial de vivienda de interés social.

4.13.3 Aspectos Demográficos

Los aspectos demográficos son aquellos que hacen referencia al número de población, edad, sexo, ubicación geográfica, características laborales, educativas, entre otras.

La sobrepoblación de la población ecuatoriana, que vive principalmente en las grandes ciudades, se revela como un elemento que aumenta la demanda acumulada de vivienda de interés público, por lo que los grandes esfuerzos del gobierno central, sus instituciones y los gobiernos autónomos descentralizados, destinado a lograr un mayor nivel de proyectos de vivienda de interés público en estas áreas urbanas que en las rurales.

También se debe notar que de acuerdo con una publicación de Inec (2015), el 70% de la población de Ecuador se concentra en ciudades como Guayaquil, Quito y Cuenca, evidenciando que en las zonas urbanas solo el 35% de la población tiene un hogar.

La tendencia actual es aumentar la población urbana en un 20% en términos de movilidad interna, mientras que es claro que la población rural disminuirá en un 30% en la próxima década, esta situación pone de relieve la crisis de la vivienda que afecta a todas las ciudades provincias de Ecuador.

4.14 Morosidad

Se define como la lentitud, demora o retraso en el cumplimiento de una obligación dentro de un período específico, es la falta de puntualidad o retraso en el reembolso de la deuda, la cual constituye un riesgo para la institución bancaria que otorgó el crédito dado que incurre en gastos de cobranza y recuperación del crédito, por lo que se analizará la morosidad de la cartera de inmobiliaria y de vivienda de interés público y la morosidad de la cartera improductiva inmobiliaria.

	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
CARTERA VENCIDA	13.155	15.718	23.320	2.562	7.602	10.165	77,3%
CARTERA TOTAL	1.740.631	1.914.130	2.065.032	173.500	150.902	324.401	18,6%
MOROSIDAD	0,8%	0,8%	1,1%	0,1%	0,3%	0,4%	49,4%

Figura 26 Morosidad de Cartera Inmobiliaria

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

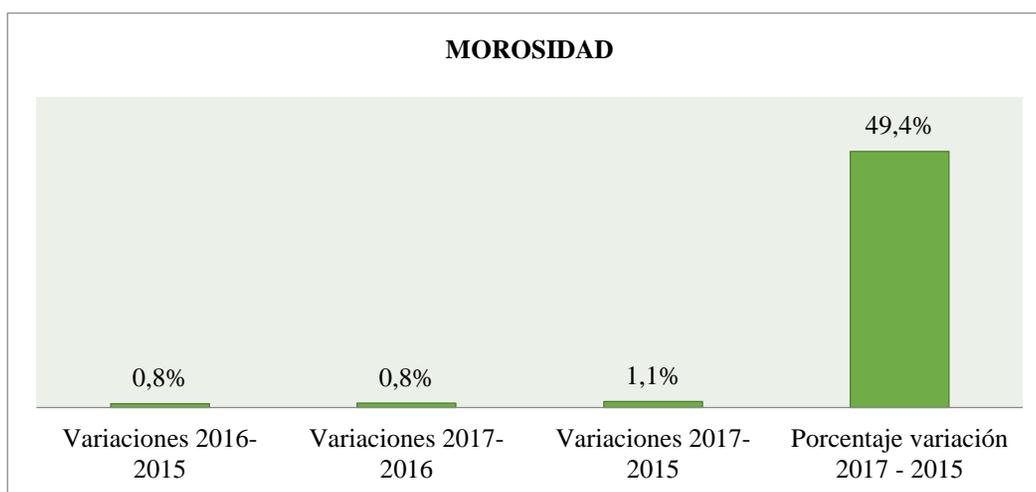


Figura 27 Morosidad de Cartera Vencida Inmobiliaria

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Del valor total consolidado de la cartera de crédito inmobiliario del sistema bancario privado se observa un incremento del 0,4%, con un porcentaje de variación del 49,4%, lo que evidencia que la morosidad de la cartera inmobiliaria afecta significativamente a los bancos privados al no percibirse intereses por el crédito otorgado y no recuperarse las cantidades aportadas, de ahí que en el período estudiado.

4.14.1 Morosidad de la Cartera Improductiva

Registra el valor de los préstamos que, para mantener objetos de valor, unidades o acciones de capital que forman parte de los dividendos y rentas que han expirado más allá de las reglas promulgadas por la Superintendencia de Bancos, dejan de generar intereses e ingresos. Además, representará una parte del monto principal de préstamos directos, pagos y dividendos sobre préstamos y alquileres para arrendamientos comerciales, que deben reembolsarse porque, debido a que están clasificados como deteriorados o perdidos, intereses e ingresos ya no se cuentan.

	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
CARTERA NO DEVENGA INTERÉS	25.418	42.801	38.024	17.384	(4.778)	12.606	49,6%
CARTERA TOTAL	1.740.631	1.914.130	2.065.032	173.500	150.902	324.401	18,6%
MOROSIDAD	1,5%	2,2%	1,8%	0,8%	-0,4%	0,4%	26,1%

Figura 28 Morosidad de Cartera Improductiva Inmobiliaria en Valores
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

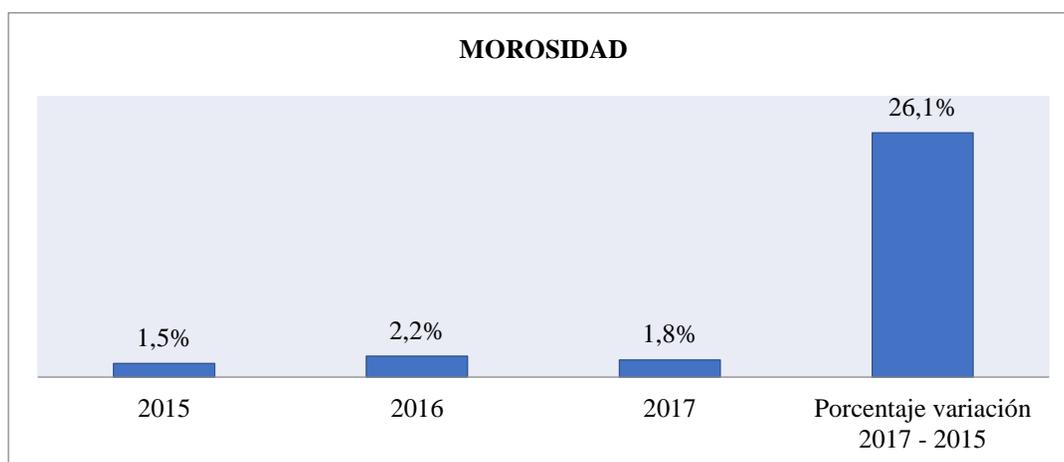


Figura 29 Morosidad de Cartera Improductiva Inmobiliaria en Porcentajes
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La morosidad total consolidada de la cartera improductiva inmobiliaria y de vivienda de interés pública del sistema bancario privado evidencian un crecimiento del 0,4% es importante indicar que la cartera improductiva inmobiliaria creció en un 26,1%.

Lo cual evidencia que la morosidad por cartera improductiva inmobiliaria se revela como uno de los mayores obstáculos para que el banco privado logre el cumplimiento de sus metas financieras, debiendo destinar recursos económicos para la recuperación de cartera, además de deber incrementar sus provisiones como medida para atenuar cualquier tipo de dificultad que pueda agregarse a la morosidad.

4.15 Conclusión de la Categoría Riesgo Crediticio

Una vez analizadas las variables se concluye que la crisis inmobiliaria que actualmente afecta al país se debe en gran medida al estancamiento económico que se verifica en el país desde hace aproximadamente una década, tal situación ha deprimido la industria de la construcción, la cual oferta menos inmuebles en comparación con las décadas del 80 y 90.

Por otra parte, el incremento del costo de la vida a provocado que los precios de las viviendas se incrementen de forma sistemática alejando aún más las oportunidades de los estratos sociales económicamente menos favorecidos de acceder a una vivienda propia, objetivo que solamente puede ser alcanzando aplicando el crédito de la vivienda de interés público para la cual los bancos privados aportan hasta un 95% del capital.

El riesgo crediticio se ha incrementado en los últimos 3 años al evidenciarse hasta un 40% de morosidad del crédito de la vivienda, tal situación ha afectado la liquidez de los bancos privados, los cuales han debido incrementar sus provisiones y contratar más personal para actividades de recuperación de cartera, sumándole a eso que los activos improductivos embargados demandan recursos para su mantenimiento, cuidado y comercialización.

La morosidad de cartera improductiva en la cartera de vivienda de interés público constituye una problemática aun mayor que la derivada de la morosidad por el crédito de la vivienda dado que en el caso de la vivienda de interés público el banco aporta generalmente un mayor volumen de capital con mayor riesgo de no captar el mismo sus intereses y debe efectivizar las garantías.

4.16 Impacto Cartera de Vivienda

La cartera de vivienda constituye actualmente uno de los principales servicios brindados por las instituciones financieras tomándose en cuenta el desarrollo sistemático y siempre en aumento del mercado inmobiliario, siendo considerado aun el crédito hipotecario como la principal opción al momento de adquirir una vivienda.

Se analizará el impacto de la cartera de vivienda se estudia la afectación de la cartera mediante la valoración de la situación financiera estudiada mediante el método Camel (Capital, Asset, Management, Earning y Liquidity) que permitió determinar la liquidez, estructura de financiamiento, calidad de activos, protección y el crecimiento.

La valoración de los resultados analizará el crecimiento, así como la relación existente entre los ingresos, costos operativos y financieros haciendo énfasis en los costos de recuperación de cartera y provisiones. A través del financiamiento se establecerán las fuentes internas dadas por la situación económica, solvencia y solidez, así como el análisis de otras fuentes basado en el endeudamiento y protección.

Se espera establecer el impacto real de la cartera de vivienda, se estudiará la tendencia al alza de los intereses, así como la morosidad, elementos que podrían traducirse en una reducción de la cartera de la vivienda lo cual agravaría aún más el déficit habitacional que actualmente afecta a la población ecuatoriana.

El método de valuación de Camel (Capital, Asset, Management, Earning y Liquidity) consiste en medir y analizar cinco parámetros fundamentales: capital, activos, administración, ingresos y liquidez. Esta evaluación se utiliza principalmente en el sector financiero para medir los riesgos corporativos.

4.17 Situación Financiera

La situación financiera es el registro en el cual se llevan los análisis de activos, pasivos, de capital contable de las instituciones financieras de forma tal que exista un constante control de los mismos, para el establecimiento de la situación financiera se estudiará el índice de suficiencia de capital, calidad de los activos, gestión operativa, rendimiento y liquidez.

CÓDIGO	CUENTA	2015-12	2016-12	2017-12	PARTICIPACION %
5	TOTAL INGRESOS	3.519.929	3.487.897	4.054.720	100
51	INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	2.440.743	2.323.319	2.653.165	
41	INTERESES CAUSADOS	666.295	750.480	693.642	
	MARGEN NETO INTERESES	1.774.448	1.572.840	1.959.523	48,3
52	COMISIONES GANADAS	236.318	244.696	334.631	
54	INGRESOS POR SERVICIOS	459.998	518.646	588.268	
42	COMISIONES CAUSADAS	65.517	75.891	85.651	
53	UTILIDADES FINANCIERAS	112.087	82.343	95.479	
43	PÉRDIDAS FINANCIERAS	78.071	42.479	45.642	
	MARGEN BRUTO FINANCIERO	2.439.264	2.300.155	2.846.608	70,2
44	PROVISIONES	433.147	469.169	582.359	
	MARGEN NETO FINANCIERO	2.006.117	1.830.986	2.264.249	55,8
45	GASTOS DE OPERACIÓN	1.754.315	1.695.426	1.925.276	
	MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	251.802	135.560	338.973	8,4
55	OTROS INGRESOS OPERACIONALES	109.073	96.716	165.456	
46	OTRAS PÉRDIDAS OPERACIONALES	56.096	57.673	86.688	
	MARGEN OPERACIONAL	304.779	174.603	417.741	10,3
56	OTROS INGRESOS	181.711	222.176	217.721	
47	OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS	50.261	38.905	38.314	
	GANANCIA O (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	416.229	357.874	597.147	14,7
48	IMPUESTOS Y PARTICIPACION A EMPLEADOS	145.200	135.936	201.364	5,0
	GANANCIA O (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	271.029	221.938	395.783	9,8

Figura 30 Balance de Resultados en Miles de dólares

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

El balance de resultados de los bancos privados refleja un total de ingresos para el año 2017 de 4.054.720 miles de dólares, con una participación del margen bruto financiero del 70,2%, seguido

del margen neto financiero con un 55,8% lo que evidencia que los gastos de operación, así como las provisiones impactan directamente en las utilidades del ejercicio financiero.

4.18 Datos para el cálculo Camel

Tabla 45

Valores para el cálculo Camel en miles de dólares

Cód.	Cuenta	2015-12	2016-12	2017-12
0	Activo			
11	Fondos disponibles	6.049.506	8.217.272	7.372.270
1101	Caja	1.153.775	1.368.260	1.444.620
1102	Depósitos para encaje	1.679.606	4.290.833	3.443.193
1103	Bancos y otras instituciones financieras	2.564.236	2.096.167	2.056.661
1104	Efectos de cobro inmediato	282.629	269.804	286.338
1105	Remesas en tránsito	369.261	192.207	141.458
12	Operaciones interbancarias	39.670	9.950	0
13	Inversiones	4.437.961	5.635.115	5.709.870
1301	A valor razonable con cambios en el estado de resultados de entidades del sector privado	57.889	16.987	23.630
1302	A valor razonable con cambios en el estado de resultados del estado o de entidades del sector público	250.942	330.855	295.770
1303	Disponibles para la venta de entidades del sector privado	1.455.622	1.428.959	1.477.190
1304	Disponibles para la venta del estado o de entidades del sector público	980.642	1.985.355	1.972.163
1305	Mantenidas hasta el vencimiento de entidades del sector privado	27.337	33.491	9.770
1306	Mantenidas hasta su vencimiento del estado o de entidades del sector público	1.487.697	1.724.791	1.783.183
1307	De disponibilidad restringida	245.158	221.950	260.340
1399	(provisión para inversiones)	-67.327	-107.274	-112.176
14	Cartera de créditos	17.487.007	19.008.585	22.894.511
1401	Cartera de créditos comercial prioritario por vencer	8.259.569	8.826.091	9.530.556
1402	Cartera de créditos de consumo prioritario por vencer	5.738.564	5.514.067	7.435.874

CONTINÚA 

1403	Cartera de crédito inmobiliario por vencer	1.728.250	1.873.478	2.023.224
1404	Cartera de créditos para la microempresa por vencer	1.371.730	1.321.136	1.437.746
1405	Cartera de crédito productivo por vencer	101.249	703.264	1.636.719
1406	Cartera de crédito comercial ordinario por vencer	106.475	157.452	248.418
1407	Cartera de créditos de consumo ordinario por vencer			
1408	Cartera de crédito de vivienda de interés público por vencer			
1409	Cartera de créditos comercial prioritario refinanciada por vencer	120.187	201.736	152.873
1410	Cartera de créditos de consumo prioritario refinanciada por vencer	43.301	54.493	126.027
1411	Cartera de crédito inmobiliario refinanciada por vencer	1.355	6.644	8.492
1412	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada por vencer	3.192	16.535	26.242
1413	Cartera de crédito productivo refinanciada por vencer	10.849	7.401	5.900
1414	Cartera de crédito comercial ordinario refinanciada por vencer	15	16	10
1415	Cartera de créditos de consumo ordinario refinanciada por vencer	23	249	288
1416	Cartera de crédito de vivienda de interés público refinanciada por vencer	0	0	0
1417	Cartera de créditos comercial prioritario reestructurada por vencer	36.951	85.354	68.060
1418	Cartera de créditos de consumo prioritario reestructurada por vencer	19.880	70.623	104.775
1419	Cartera de crédito inmobiliario reestructurada por vencer	10.680	18.393	25.592
1420	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada por vencer	10.067	49.468	44.693
1421	Cartera de crédito productivo reestructurada por vencer	151	1.181	6.937
1422	Cartera de crédito comercial ordinario reestructurada por vencer	35	28	20
1423	Cartera de créditos de consumo ordinario reestructurada por vencer	71	4.508	2.725
1424	Cartera de crédito de vivienda de interés público reestructurada por vencer	0	0	0
1425	Cartera de créditos comercial prioritario que no devenga intereses	34.523	49.110	36.347
1426	Cartera de créditos de consumo prioritario que no devenga intereses	247.348	211.411	185.490
1427	Cartera de crédito inmobiliario que no devenga intereses	24.833	41.264	34.010
1428	Cartera de créditos para la microempresa que no devenga intereses	55.302	54.231	31.190



1429	Cartera de crédito productivo que no devenga intereses	0	374	3.099
1430	Cartera de crédito comercial ordinario que no devenga intereses	0	73	355
1431	Cartera de créditos de consumo ordinario que no devenga intereses	324	8.389	22.404
1432	Cartera de crédito de vivienda de interés público que no devenga intereses	0	0	152
1433	Cartera de créditos comercial prioritario refinanciada que no devenga intereses	1.388	4.846	5.512
1434	Cartera de créditos de consumo prioritario refinanciada que no devenga intereses	12.065	16.516	15.180
1435	Cartera de crédito inmobiliario refinanciada que no devenga intereses	37	137	624
1436	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada que no devenga intereses	256	1.482	2.554
1437	Cartera de crédito productivo refinanciada que no devenga intereses	0	211	1.210
1438	Cartera de crédito comercial ordinario refinanciada que no devenga intereses	0	0	0
1439	Cartera de créditos de consumo ordinario refinanciada que no devenga intereses	0	13	7
1440	Cartera de crédito de vivienda de interés público refinanciada que no devenga intereses	0	0	0
1441	Cartera de créditos comercial prioritario reestructurada que no devenga intereses	3.055	7.063	9.937
1442	Cartera de créditos de consumo prioritario reestructurada que no devenga intereses	11.594	24.798	46.977
1443	Cartera de crédito inmobiliario reestructurada que no devenga intereses	548	1.400	3.238
1444	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada que no devenga intereses	2.087	6.934	11.561
1445	Cartera de crédito productivo reestructurada que no devenga intereses	0	79	105
1446	Cartera de crédito comercial ordinario reestructurada que no devenga intereses	0	0	0
1447	Cartera de créditos de consumo ordinario reestructurada que no devenga intereses	6	547	1.143
1448	Cartera de crédito de vivienda de interés público reestructurada que no devenga intereses	0	0	0
1449	Cartera de créditos comercial prioritario vencida	53.349	42.991	41.895
1450	Cartera de créditos de consumo prioritario vencida	162.155	157.295	149.717
1451	Cartera de crédito inmobiliario vencida	13.052	15.205	21.918
1452	Cartera de créditos para la microempresa vencida	31.924	33.522	28.505
1453	Cartera de crédito productivo vencida	0	9	100
1454	Cartera de crédito comercial ordinario vencida	0	15	23

CONTINÚA 

1455	Cartera de créditos de consumo ordinario vencida	6	485	1.549
1456	Cartera de crédito de vivienda de interés público vencida	0	0	1
1457	Cartera de créditos comercial prioritario refinanciada vencida	2.694	2.988	6.694
1458	Cartera de créditos de consumo prioritario refinanciada vencida	4.111	4.950	6.419
1459	Cartera de crédito inmobiliario refinanciada vencida	0	3	53
1460	Cartera de créditos para la microempresa refinanciada vencida	98	262	727
1461	Cartera de crédito productivo refinanciada vencida	0	5	5
1462	Cartera de crédito comercial ordinario refinanciada vencida	0	0	0
1463	Cartera de créditos de consumo ordinario refinanciada vencida	0	0	0
1464	Cartera de crédito de vivienda de interés público refinanciada vencida	0	0	0
1465	Cartera de créditos comercial prioritario reestructurada vencida	3.519	9.261	12.974
1466	Cartera de créditos de consumo prioritario reestructurada vencida	860	3.433	19.182
1467	Cartera de crédito inmobiliario reestructurada vencida	103	510	1.348
1468	Cartera de créditos para la microempresa reestructurada vencida	291	1.037	4.740
1469	Cartera de crédito productivo reestructurada vencida	0	11	25
1470	Cartera de crédito comercial ordinario reestructurada vencida	0	0	0
1471	Cartera de créditos de consumo ordinario reestructurada vencida	0	22	219
1472	Cartera de crédito de vivienda de interés público reestructurada vencida	0	0	0
1473	Cartera de crédito educativo por vencer	405.047	409.144	411.995
1474	Cartera de créditos de inversión pública por vencer	0	0	0
1475	Cartera de crédito educativo refinanciada por vencer	0	0	0
1476	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada por vencer	0	0	0
1477	Cartera de crédito educativo reestructurada por vencer	0	0	0
1478	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada por vencer	0	0	0
1479	Cartera de crédito educativo que no devenga intereses	21.150	19.664	20.246
1480	Cartera de créditos de inversión pública que no devenga intereses	0	0	0

CONTINÚA 

1481	Cartera de crédito educativo refinanciada que no devenga intereses	0	0	0
1482	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada que no devenga intereses	0	0	0
1483	Cartera de crédito educativo reestructurada que no devenga intereses	0	0	0
1484	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada que no devenga intereses	0	0	0
1485	Cartera de crédito educativo vencida	620	436	500
1486	Cartera de créditos de inversión pública vencida	0	0	0
1487	Cartera de crédito educativo refinanciada vencida	0	0	0
1488	Cartera de créditos de inversión pública refinanciada vencida	0	0	0
1489	Cartera de crédito educativo reestructurada vencida	0	0	0
1490	Cartera de créditos de inversión pública reestructurada vencida	0	0	0
1499	(provisiones para créditos incobrables)	-1.286.245	-1.366.476	-1.706.134
15	Deudores por aceptaciones	33.253	16.202	12.909
16	Cuentas por cobrar	336.648	461.746	463.119
1699	(provisión para cuentas por cobrar)	-65.496	-68.011	-76.888
17	Bienes realizables, adjudicados por pago, de arrendamiento mercantil y no utilizados por la institución	64.826	55.268	54.923
1799	(provisión para bienes realizables, adjudicados por pago y recuperados)	-40.197	-48.280	-44.390
18	Propiedades y equipo	564.499	653.100	711.091
1899	(depreciación acumulada)	-546.745	-688.901	-1.131.038
19	Otros activos	1.850.708	1.541.877	1.756.264
1999	(provisión para otros activos irrecuperables)	-70.068	-51.091	-59.030
	Total activos	30.864.079	35.599.115	38.974.957
4	Gastos	3.248.900	3.265.959	3.658.937
	Total activo y gastos	34.112.979	38.865.074	42.633.894
0	Pasivos	0	0	0
21	Obligaciones con el público	24.414.106	28.682.513	30.688.622
2101	Depósitos a la vista	15.888.903	19.165.577	19.912.298



2102	Operaciones de reporto	0	0	0
2103	Depósitos a plazo	7.402.148	8.309.433	9.439.595
2104	Depósitos de garantía	931	1.033	1.217
2105	Depósitos restringidos	1.122.124	1.206.470	1.335.512
22	Operaciones interbancarias	0	10.000	0
23	Obligaciones inmediatas	136.905	145.327	187.851
24	Aceptaciones en circulación	33.253	16.202	12.909
25	Cuentas por pagar	950.874	937.221	1.506.191
26	Obligaciones financieras	1.654.517	1.865.682	1.834.158
27	Valores en circulación	4.008	14.302	2.771
28	Obligaciones convertibles en acciones y aportes para futura capitalización	185.655	222.762	262.113
29	Otros pasivos	188.285	181.272	262.712
	Total pasivos	27.567.603	32.075.282	34.757.326

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

4.18.1 Índice de Suficiencia de Capital

El capital es una abstracción de la contabilidad como bienes y derechos menos deudas y obligaciones, por lo tanto, se dice que una entidad bancaria se incrementa cuando sus activos aumentan o sus responsabilidades se reducen o se incluyen nuevas contribuciones de socios o se reduce la deuda con terceros.

		2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
INDICE DE SOLVENCIA PTC/APPR	> 0 = 9%	14,4%	13,9%	13,7%	(0)	(0)	(0)	-5,3%
Cobertura Patrimonial de Activos Inmovilizados	> 0 = 100%	421,8%	356,5%	487,5%	(1)	1	1	15,6%

Figura 31 Suficiencia de Capital

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

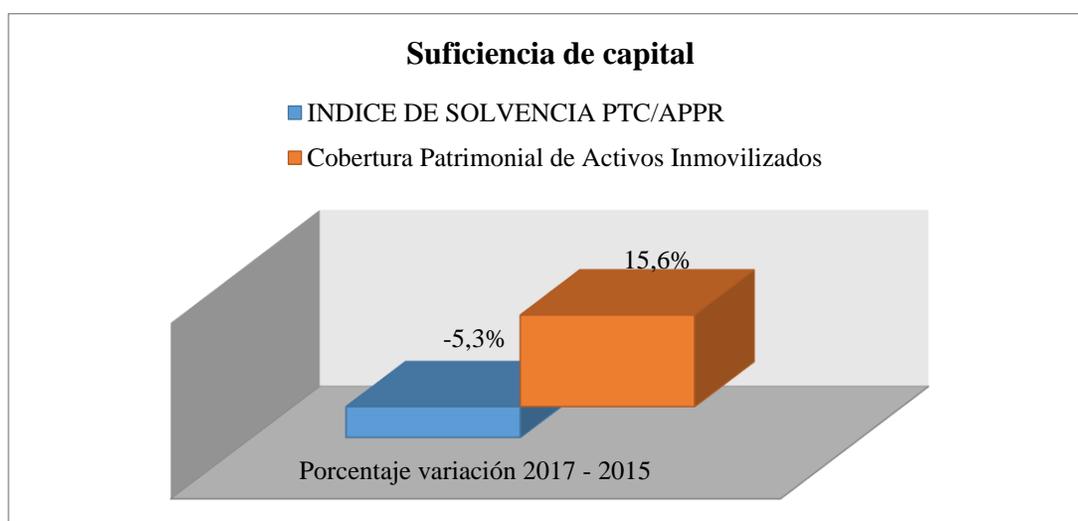


Figura 32 Índice de Suficiencia de Capital

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Al analizar la suficiencia del capital se observa que el índice de solvencia decrecimiento de un -5,3%, con una cobertura patrimonial de activos inmovilizados del 15,6%, lo cual evidencia que

los bancos privados poseen una capacidad real para la absorción de pérdidas o la desvalorización de sus activos a través de sus recursos propios.

4.18.2 Calidad de los Activos

Al medir la calidad de los activos del sistema de banca privada es necesario evaluar en primera instancia los activos improductivos, aquellos que no le generan rendimiento al sector financiero, entre los que se encuentran la cartera que no genera intereses y se encuentra colocada, así como otros activos que no generan o aportan beneficio, comparados con la totalidad de los activos.

Tabla 46
Calidad de Activos

Detalle	Variables	2015-12	2016-12	2017-12	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
Activos improductivos netos / total activos	ver promedio del sistema y por línea de negocio	13,82%	19,97%	15,62%	6,1%	-4,3%	1,8%	13,0%
Cartera total / activo total	ver promedio del sistema y por línea de negocio	56,66%	53,40%	58,74%	-3,3%	5,3%	2,1%	3,7%
Inversiones / total activo	ver promedio del sistema y por línea de negocio	14,38%	15,83%	14,65%	1,5%	-1,2%	0,3%	1,9%
Composición de la cartera	participación de cartera comercial ampliada	46,52%	49,57%	47,84%	3,0%	-1,7%	1,3%	2,8%
	Participación de cartera comercial	45,93%	46,07%	41,11%	0,1%	-5,0%	-4,8%	-10,5%

CONTINÚA 

(prioritario y ordinario)								
Participación de cartera consumo	33,72%	31,32%	34,98%	-2,4%	3,7%	1,3%	3,7%	
Participación de cartera inmobiliaria y de vivienda de interés público	9,62%	9,72%	8,97%	0,1%	-0,7%	-0,6%	-6,8%	
Cartera bruta comercial prioritaria	45,36%	45,30%	40,10%	-0,1%	-5,2%	-5,3%	-11,6%	
Cartera bruta consumo prioritaria	33,24%	29,73%	32,88%	-3,5%	3,2%	-0,4%	-1,1%	
Cartera bruta inmobiliaria	9,48%	9,61%	8,61%	0,1%	-1,0%	-0,9%	-9,1%	
Cartera bruta microempresa	7,86%	7,29%	6,45%	-0,6%	-0,8%	-1,4%	-17,8%	
Cartera bruta productivo	0,60%	3,50%	6,72%	2,9%	3,2%	6,1%	1024,5%	
Cartera bruta comercial ordinario	0,57%	0,77%	1,01%	0,2%	0,2%	0,4%	78,3%	

CONTINÚA



	Cartera bruta consumo ordinario	0,49%	1,59%	2,09%	1,1%	0,5%	1,6%	331,3%
	Cartera bruta vivienda de interés público	0,15%	0,11%	0,36%	0,0%	0,2%	0,2%	145,7%
	Cartera bruta educativo	2,27%	2,11%	1,76%	-0,2%	-0,3%	-0,5%	-22,6%
	Cartera bruta inversión pública	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%	
Morosidad bruta	morosidad de cartera comercial ampliada	1,13%	1,16%	1,01%	0,0%	-0,2%	-0,1%	-10,9%
	Morosidad de cartera comercial (prioritario y ordinario)	1,14%	1,24%	1,12%	0,1%	-0,1%	0,0%	-1,6%
	Morosidad de cartera consumo	6,93%	6,70%	5,21%	-0,2%	-1,5%	-1,7%	-24,8%
	Morosidad de cartera	2,14%	2,96%	2,78%	0,8%	-0,2%	0,6%	30,2%

CONTINÚA



inmobiliaria y de vivienda de interés público								
Cartera	1,16%	1,26%	1,15%	0,1%	-0,1%	0,0%	-0,7%	
improductiva comercial prioritaria / cartera bruta comercial prioritaria								
Cartera	7,02%	6,91%	5,23%	-0,1%	-1,7%	-1,8%	-25,5%	
improductiva consumo prioritaria / cartera bruta consumo prioritaria								
Cartera	2,17%	2,99%	2,89%	0,8%	-0,1%	0,7%	33,2%	
improductiva inmobiliaria / cartera bruta inmobiliaria								
Cartera	6,10%	6,57%	4,99%	0,5%	-1,6%	-1,1%	-18,1%	
improductiva microempresa /								

CONTINÚA



cartera bruta microempresa							
Cartera	0,00%	0,10%	0,27%	0,1%	0,2%	0,3%	
improductiva productivo / cartera bruta productivo							
Cartera	0,00%	0,06%	0,15%	0,1%	0,1%	0,2%	
improductiva comercial ordinario / cartera bruta comercial ordinario							
Cartera	0,37%	2,92%	4,91%	2,5%	2,0%	4,5%	1230,5%
improductiva consumo ordinario / cartera bruta consumo ordinario							
Cartera	0,00%	0,00%	0,17%	0,0%	0,2%	0,2%	
improductiva vivienda de interés público							

CONTINÚA



	/ cartera bruta vivienda de interés público							
	Cartera	5,10%	4,68%	4,79%	-0,4%	0,1%	-0,3%	-6,0%
	improductiva educativo / cartera bruta educativo							
	Cartera	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%	
	improductiva inversión pública / cartera bruta inversión pública							
					0,0%	0,0%	0,0%	
Provisión / cartera de crédito improductiva	(provisiones para créditos incobrables) / total cartera improductiva	187,14%	189,53%	234,38%	2,4%	44,9%	47,2%	25,2%
	Provisiones de cartera comercial ampliada /	502,28%	449,36%	586,45%	-52,9%	137,1%	84,2%	16,8%

CONTINÚA



cartera improductiva comercial ampliada								
Provisiones de cartera comercial (prioritario y ordinario) / cartera improductiva comercial (prioritario y ordinario)	499,78%	441,98%	581,95%	-57,8%	140,0%	82,2%	16,4%	
Provisiones de cartera consumo / cartera improductiva consumo	95,96%	102,64%	128,18%	6,7%	25,5%	32,2%	33,6%	
Provisiones de cartera inmobiliaria y de vivienda de interés público	115,72%	86,36%	104,98%	-29,4%	18,6%	-10,7%	-9,3%	

CONTINÚA 

/ cartera improductiva inmobiliaria y de vivienda de interés público							
Prov. tot	497,39%	439,93%	576,62%	-57,5%	136,7%	79,2%	15,9%
comercial prio							
/ cartera improductiva comercial prioritaria							
Prov. tot	95,79%	103,77%	132,05%	8,0%	28,3%	36,3%	37,9%
consumo prio / cartera improductiva consumo prioritaria							
Prov. tot cred	114,97%	86,13%	103,95%	-28,8%	17,8%	-11,0%	-9,6%
inmobiliario / cartera improductiva inmobiliaria							
Prov. tot cred	105,85%	103,01%	143,53%	-2,8%	40,5%	37,7%	35,6%
microcrédito / cartera							

CONTINÚA 

improductiva microempresa							
Prov. tot cred productivo / cartera	0,00%	1698,78%	699,08%	1698,8%	-999,7%	699,1%	
improductiva productivo							
Prov. tot comer ord / cartera	0,00%	3154,52%	2179,50%	3154,5%	-975,0%	2179,5%	
improductiva comercial ordinario							
Prov. tot consumo ord / cartera	319,23%	52,55%	63,61%	-266,7%	11,1%	-255,6%	-80,1%
improductiva consumo ordinario							
Prov. tot viv int pub / cartera	0,00%	0,00%	517,60%	0,0%	517,6%	517,6%	
improductiva vivienda de interés público							

CONTINÚA 

Prov. tot cred edu / cartera improductiva educativo	5,20%	5,37%	9,53%	0,2%	4,2%	4,3%	83,3%
Prov. tot cred inv. pub / cartera improductiva inversión pública	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%	
Total	2893,2%	7277,3%	6418,0%	4384,1%	-859,3%	3524,8%	121,8%

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

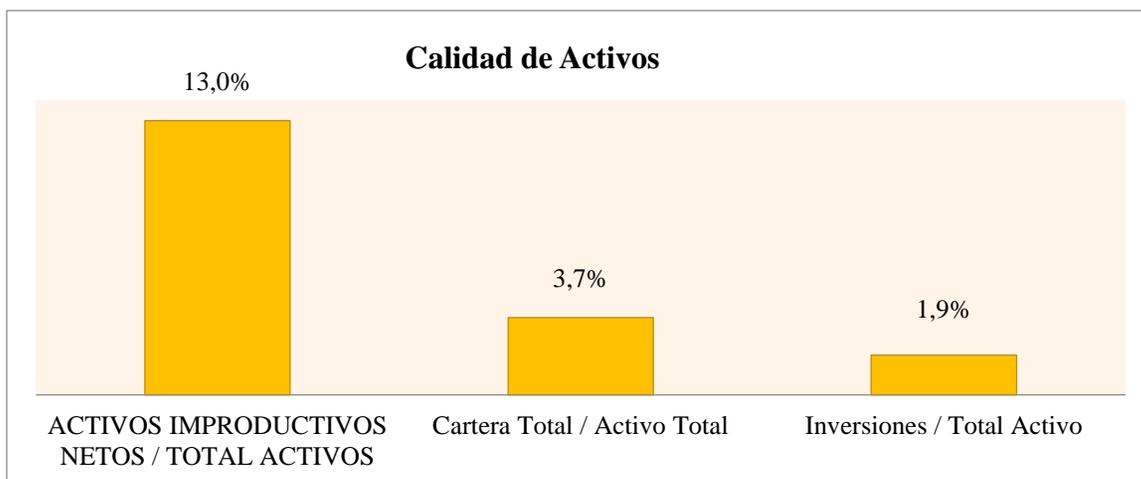


Figura 33 Gestión Operativa

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La calidad de activos consolidados evidencia un crecimiento del 1,8%, con una variación del 13,0% en el período 2015 – 2017, evidenciando que la cartera total creció en un 3,7%, mientras que las inversiones crecieron en un 1230,5%, evidenciándose un leve crecimiento de la cartera improductiva educativa del 1,9%, niveles que se han mantenido estables durante el período estudiado.

Considerando que la cartera de crédito inmobiliario salvo la de interés público que puede significarle un rendimiento bajo o casi nulo, al igual que la cartera negociada y que no genera interés, el resto de la cartera que si le genera rendimiento es alto, queda en evidencia que la crisis económica actual se ha traducido para los bancos privados en un mayor número de activos improductivos en comparación con los activos productivos, situación que afecta significativamente la fluidez bancaria repercutiendo de forma negativa en los servicios ofertados por dichas instituciones, lo cual evidencia un desinterés de los bancos privados al momento de otorgar los créditos inmobiliarios.

4.19 Gestión Operativa

La gestión operativa se puede definir como un modelo de gestión que consiste en una serie de tareas y procesos destinados a mejorar las organizaciones internas para mejorar su capacidad de lograr sus objetivos, políticas y diversos objetivos operativos (Blake, 2011).

		2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
ACTIVOS PRODUCTIVOS / PASIVOS CON COSTO	Mínimo el 100%	134,5%	125,5%	137,0%	-9,1%	11,5%	2,5%	1,8%
GASTOS DE OPERACIÓN/ MARGEN NETO FINANCIERO		87,4%	92,6%	82,8%	5,1%	-9,8%	-4,6%	-5,3%
GASTOS DE PERSONAL /TOTAL ACTIVO PROMEDIO		1,8%	1,7%	1,7%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-7,2%
GASTOS DE OPERACIÓN / TOTAL ACTIVO PROMEDIO		5,5%	5,2%	5,2%	-0,3%	0,0%	-0,3%	-5,6%

Figura 34 Gestión Operativa

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

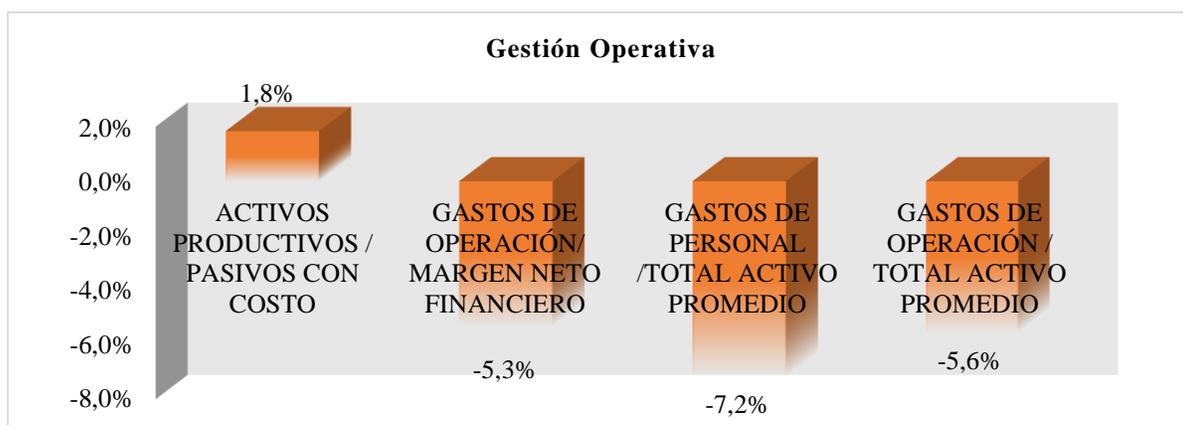


Figura 35 Gestión Operativa Porcentual

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

4.20 Rentabilidad

La rentabilidad se refiere a los beneficios que se han recibido o se pueden derivar de inversiones pasadas. Tanto la inversión como los negocios, un concepto muy importante, porque es un buen indicador del desarrollo de las inversiones y la capacidad de la empresa para recompensar los recursos financieros utilizados. Podemos distinguir entre rentabilidad económica y financiera.

	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
Rendimiento Operativo sobre Activo(ROA)	0,9%	0,6%	1,1%	-0,3%	0,4%	0,2%	21,6%
Rendimiento sobre Patrimonio (ROE)	9,0%	6,7%	10,6%	-2,2%	3,9%	1,6%	18,4%
Dependencia Spread	68,7%	74,6%	68,7%	5,8%	-5,9%	0,0%	0,0%
Dependencia Brecha	31,3%	25,4%	31,3%	-5,8%	5,9%	0,0%	0,1%

Figura 36 Rentabilidad en Cifras
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

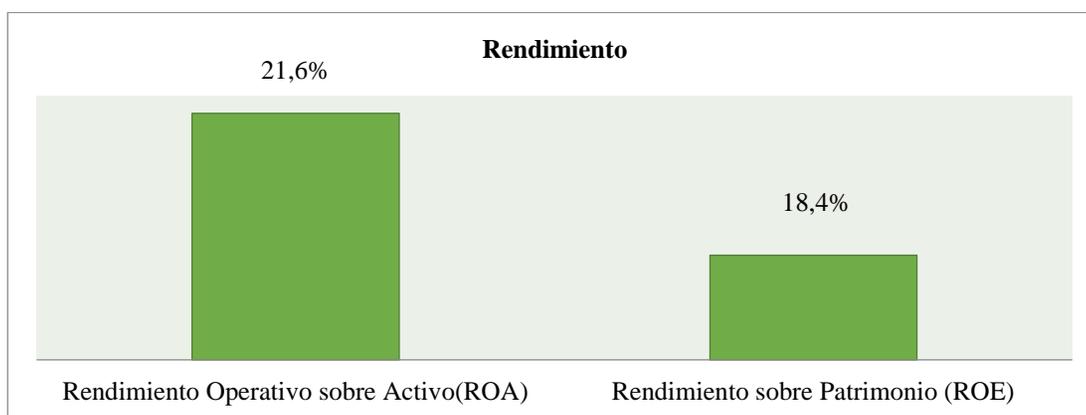


Figura 37 Rentabilidad Porcentual
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La rentabilidad consolidada del sistema bancario privado evidencia un crecimiento del 1,6% con una variación del período del 18,4%, debe destacarse que el Roe no ha experimentado un crecimiento significativo en el período estudiado, evidenciándose una contracción en el año 2016,

impactando negativamente en la rentabilidad de los bancos privados al no desarrollarse como se proyectó la cartera de crédito inmobiliario producto de la crisis económica que afecta al país.

La rentabilidad sobre los activos del sistema financiero conforme muestra la información presentada establece que de la totalidad de los activos que el sistema tiene el Roa creció en un 0,2% con una variación del 21,6% lo que significó que cada dólar que el sistema tiene en activos el rendimiento fue de menos de un centavo de dólar.

La disminución de cartera de crédito inmobiliario impacta negativamente sobre la rotación de activos operacionales, de forma tal que no se logra una creación de nuevas oportunidades económicas al sesgarse la capacidad de créditos de la vivienda.

4.20.1 Liquidez

La liquidez es la capacidad de la empresa para recibir dinero y, por lo tanto, cumplir con sus obligaciones a corto plazo. En otras palabras, es la facilidad con la que un bien se puede convertir en dinero. La liquidez es la calidad de los activos sujetos a conversión en efectivo, sin pérdida significativa de valor, por lo tanto, cuanto más fácil sea convertir un bien en dinero, más se considera líquido. Por definición, el activo más líquido es el dinero, es decir, los billetes y monedas tienen una liquidez absoluta, así como los depósitos bancarios a la vista, conocidos como dinero bancario, y disfruta de liquidez absoluto.

Tabla 47
Índice de Liquidez

Índice de liquidez	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016	Variaciones 2017-2015	Porcentaje variación 2017 - 2015
Fondos disponibles / total depósitos a corto plazo	29,6%	33,9%	29,4%	4,3%	-4,5%	-0,2%	-0,7%
Total	29,6%	33,9%	29,4%	4,3%	-4,5%	-0,2%	-0,7%

Fuente: (Superintendencia de Bancos. 2018)

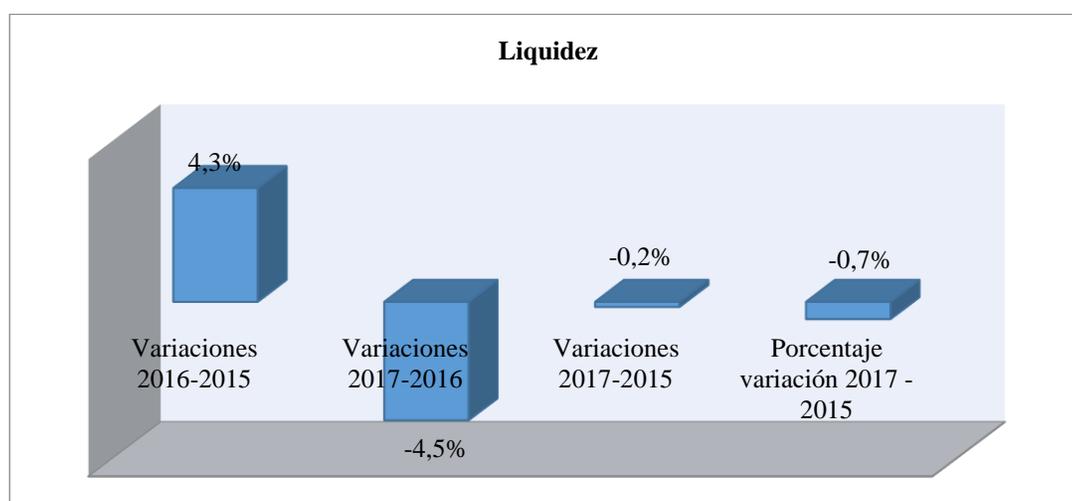


Figura 38 Índice de Liquidez

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

El índice de liquidez total consolidado del sistema bancario privado evidencia un decrecimiento de -0,2% con una variación en el período estudiado del -0,7%, lo cual permite comprender que se redujo la cantidad de fondos disponibles por ser colocados en el mercado.

La liquidez de los bancos privados ha disminuido significativamente tomando en cuenta la tendencia a impagos y retrasos que afectan la captación de divisas y por ende la estructura y funcionamiento de dichas instituciones de forma integral, visto desde una óptima de análisis general permite definir que se mantienen mayor cantidad de fondos disponibles para atender las obligaciones de corto plazo, no obstante puede adicionalmente constituir un menor movimiento de

los recursos para colocarlos en el mercado financiero debido a una caída de la oferta del dinero, lo que genera un detenimiento de recursos que no son adecuados para el negocio financiero.

El crédito de la vivienda que incurre en morosidad podría afectar significativamente la liquidez de los bancos privados dado que deberá desviar recursos para provisiones, así como ejercer acciones de recuperación de cartera vencida, lo cual demandará mayores recursos humanos, económicos y materiales que deberán ser desviados de otros servicios brindados, así como también al ejecutar las garantías entregadas por los créditos de vivienda, no se podrán cobrar intereses y la liquidez del banco se verá afectada al recuperar sus recursos en inmuebles y no recursos económicos.

4.20.2 Conclusión de la Categoría Impacto de la Cartera de Vivienda

Una vez analizadas las variables se puede concluir que el crédito de la vivienda que incurre en morosidad podría afectar significativamente la liquidez de los bancos privados dado que deberá desviar recursos para provisiones, así como ejercer acciones de recuperación de cartera vencida, lo cual demandará mayores recursos humanos, económicos y materiales que deberán ser desviados de otros servicios brindados, así como también al ejecutar las garantías entregadas por los créditos de vivienda, no se podrán cobrar intereses y la liquidez del banco se verá afectada al recuperar sus recursos en inmuebles y no recursos económicos.

En síntesis de estos tres años analizados la magnitud de activos que no producen rentabilidad es altamente significativa con relación a la composición del activo total, tal situación se traduce en que los bancos privados al recuperar los créditos mediante la efectivización de las garantías, no cobra intereses y en lugar de percibir dinero adquiere propiedades que demandan cuidado, remodelaciones y mantenimiento sistemático, incurriendo en gastos significativos que afectan aún más la fluidez del banco privado.

Se experimenta el crecimiento de la cartera inmobiliaria total en términos monetarios que pasa de 1.391.504 en el 2015 a 2.044.311 en el 2017, con una tendencia constante de crecimiento. La cartera inmobiliaria total constituye en sí misma un elemento de solidez para el banco privado de forma tal que puede hacer uso de sus inmuebles en negociaciones que le permitan ampliar o recuperar su fluidez económica.

Es importante señalar que la morosidad del crédito inmobiliario producto de la crisis económica constituye un riesgo para la estabilidad empresarial dado que devalúa la calidad de los activos al demandar recursos para su recuperación o ejecución de las garantías que demandan recursos económicos para su mantenimiento.

Cabe destacar que el comportamiento de la cartera inmobiliaria es de gran importancia para el desarrollo integral de los bancos privados, tomándose en cuenta que el sector de la construcción es uno de los que ha mantenido un crecimiento sistemático en la última década a pesar de la crisis económica que ha afectado al país.

La cartera de crédito inmobiliaria demanda de inversión y gastos de operación dados por el mantenimiento, cuidado, publicidad y asesoramiento legal de los activos improductivos, de forma tal que los bancos privados deben desviar recursos de servicios y áreas ya establecidas disminuyéndose la calidad del servicio y por ende la captación de capital lo cual se traduce en menor liquidez.

El rendimiento de la cartera inmobiliaria en las viviendas de interés público impacta positivamente en la rentabilidad del banco privado al asumir el 95% del crédito de vivienda multiplicándose las posibilidades de recibir intereses y de garantizar el retorno de la inversión dada las bajas tasas de interés y los plazos del crédito.

Las provisiones de la cartera inmobiliaria constituyen un riesgo para la liquidez de los bancos privados al deber contar en reserva con la misma cantidad de efectivo que la otorgada en dicho crédito, tal situación podría agravarse de no percibirse la cancelación de las cuotas y caer en morosidad lo cual crearía gastos tales como la recuperación de cartera, contratación de personal para demandas judiciales y desviación de recursos de otros servicios para afrontar dichos gastos.

CAPÍTULO V

PROPUESTA

5.1 Introducción

Ecuador actualmente atraviesa un déficit habitacional dada por un conjunto de factores entre los que cabe destacar la desaceleración económica que ha afectado a la región en los últimos 5 años, situación que se ha traducido en un incremento de los índices de mora en créditos para la vivienda, de ahí que muchas instituciones financieras hayan recortado los presupuestos destinados a dicho crédito.

Por otra parte, cabe destacar que a pesar de ser la industria de la construcción una de las de mayor crecimiento en la última década las contracciones económicas resultantes de la crisis han dado como resultado una disminución en el volumen de viviendas comercializadas, unido a esto la variable demográfica experimentada por el país desde la década del 80 al presente se tradujo en mayores niveles de hacinamiento por vivienda.

El crédito de vivienda otorgado por los bancos privados ha decrecido considerablemente en proporción a décadas anteriores tal y como la década del 80 en la cual fue el más otorgado por las instituciones financieras privadas, situación inversa en la actualidad, en la que el crédito de la vivienda ya no es considerado como el principal servicio brindado, destacando en su lugar el otorgamiento de créditos de consumo.

Con esto se evidencia la importancia de recuperar el volumen de créditos para la vivienda otorgado por el sistema bancario privado con el objetivo de disminuir de forma efectiva el nivel de déficit habitacional que actualmente afecta al país y lograr una mayor captación de recursos financieros, así como la ampliación de los servicios ofertados por dichas instituciones.

Queda de manifiesto que el crédito de la vivienda históricamente ha constituido una de las principales fuentes de captación de recursos económicos para dichas instituciones, es vital para garantizar el fortalecimiento y desarrollo económico de las mismas que se priorice la reactivación y ampliación del crédito de la vivienda

5.2 Afectación de la Liquidez

La afectación de la liquidez de los bancos privados constituye uno de los principales obstáculos que impide a los mismos enfrentar las condiciones necesarias para enfrentar crisis financieras y por consecuencia dar cumplimiento a las obligaciones contraídas con los clientes.

Caja	1.444.620
Cartera que no devenga interés	431.341
Cartera vencida	296.594
Intereses por cobrar	244.967
TOTAL	2.417.522

Figura 39 Cálculo del Flujo de Caja en miles de dólares

Fuente: (Superintendencia de Bancos. 2018)

Con el objetivo de determinar con exactitud la afectación de la liquidez se desarrolló un ejercicio práctico en el cual se consideraron los valores al año 2017, tomando en cuenta el flujo total de caja más la cartera que no devenga interés, cartera vencida e intereses por cobrar alcanzándose un total de 2.417.522 miles de dólares.

Caja sin cartera vencida, no devenga interés e intereses por cobrar	1.444.620
Caja con cartera vencida, no devenga interés e intereses por cobrar	2.417.522
Diferencia	972.902

Figura 40 Cálculo del Caja con y Sin Cartera en miles de dólares

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La diferencia que se evidencia entre la caja sin sumar los valores de la cartera que no devenga interés, vencida e intereses por cobrar y la que suma los valores de la cartera que no devenga interés, vencida e intereses por cobrar la cartera asciende a 972.902 miles de dólares.

Fondos disponibles sin cartera vencida, no devenga interés e intereses por cobrar	7.372.270
Fondos disponibles con cartera vencida, no devenga interés e intereses por cobrar	8.345.172

Figura 41 Cálculo del Caja con y Sin Cartera en cifras

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Se observa que los fondos disponibles sin sumar los valores de la cartera que no devenga interés, vencida e intereses por cobrar ascienden a 7.372.270 miles de dólares, pero al sumar dichos valores asciende a 8.345.172 miles de dólares, lo que denota la importancia de la recuperación de dichas carteras, así como los intereses que las mismas generan para lograr un mejor desempeño de los bancos privados.

Fondos disponibles con cartera vencida, no devenga interés e intereses por cobrar	8.345.172
Depósitos a corto plazo	19.912.298
LIQUIDEZ	41,9%

Figura 42 Cálculo de la liquidez

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

La liquidez de los bancos privados muestra un incremento del 8% en el año 2017 al recuperar la cartera vencida, que no devenga interés e intereses por cobrar, lo cual denota que se dispondrían mayores recursos para reforzar, fortalecer y ampliar los servicios brindados por dichas instituciones.

5.2.1 Afectación a los Resultados

Las carteras improductivas afectan significativamente a los resultados de los bancos privados, de ahí la importancia de analizar el impacto de las mismas al gestionar una adecuada recuperación de cartera.

Cálculo de la tasa de rendimiento promedio

Para el cálculo de la tasa de rendimiento promedio es necesario utilizar la siguiente:

Fórmula

$$Tpr = Unp / Ip$$

Dónde:

Tpr= Tasa promedio de rentabilidad

Unp= Utilidad neta promedio

Ip= Inversión promedio

	2015	2016	2017	TOTAL	Años	Promedio
GANANCIA O (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	271.029	221.938	395.783	888.750	3	296.250
INVERSIONES	4.437.961	5.635.115	5.709.870	15.782.946	3	5.260.982
TPR	5,6%					

Figura 43 Cálculo de la Tasa Promedio de Rentabilidad en Cifras

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

El cálculo de la tasa promedio de rentabilidad evidencia que la misma constituye el 5,6%, siendo la ganancia promedio de 296.250 miles de dólares. Con el objetivo de desarrollar el caso práctico se establece que la utilidad promedio más el excedente de la cartera vencida asciende a 320.060 miles de dólares.

Utilidad promedio	296.250
Excedente	23.810
TOTAL	320.060

Figura 44 Proyección del Tpr. 1 parte
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

UTILIDAD PROMEDIO	320.060
INVERSIÓN PROMEDIO	5.260.982
TPR	6,1%

Figura 45 Proyección del Tpr. 2 parte
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Los cuales generan una tasa promedio de rentabilidad del 6,1%, evidenciándose un incremento del 0,05%, lo que denota una mayor rentabilidad de los bancos privados.

	2015	2016	2017	% DIFERENCIA	INCREMENTO
INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	2.440.743	2.323.319	2.653.165	12.008	2.665.173

Figura 46 Incremento de los intereses en Cifras Dólares
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Con el incremento del 0,5% de la tasa promedio de rentabilidad evidenciada, quedó de manifiesto que los intereses ganados se incrementarán en 12.008 miles de dólares, obteniendo un total de 2.665.173 miles de dólares.

	2017
Vencida	296.594
Castigada	1.751.533
Interés por cobrar	244.967
TOTAL	2.293.094

Figura 47 Cálculo de cartera e intereses en cifras dólares
Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Con la finalidad de establecer el impacto de la cartera vencida, castigada e intereses por cobrar se realiza el ejercicio práctico en el cual se evidencia la posibilidad de recuperar dichos recursos de tal manera que los se sumen a los ingresos.

	2015	2016	2017	Vencida + Castigada+ Interés por cobrar	Incremento
TOTAL INGRESOS	3.519.929	3.487.897	4.054.720	2.293.094	6.347.814

Figura 48 Incremento de los Ingresos en Miles de Dólares

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Una vez incrementado el valor de las carteras de 2.293.094 miles de dólares a los ingresos de 4.054720 miles de dólares del año 2017 se evidencia que los mismos incrementan a 6.347.814 miles de dólares, cifra que permite una mayor posibilidad de colocaciones, así como inversiones que pueden realizar los bancos privados.

5.3 Provisión

CODI	CUENTA	2017-12	PROYECTADO
5	TOTAL INGRESOS	4.054.720	4.054.720
51	INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	2.653.165	2.653.165
5101	Depósitos	11.658	11.658
5102	Operaciones interbancarias+C140	393	393
5103	Intereses y descuentos de inversiones en títulos valores	127.182	127.182
5104	Intereses y descuentos de cartera de créditos	2.507.766	2.507.766
510405	Cartera de créditos comercial prioritario	698.470	698.470
510410	Cartera de créditos de consumo prioritario	941.262	941.262
510415	Cartera de crédito inmobiliario	199.807	199.807
510420	Cartera de créditos para la microempresa	321.094	321.094
510421	Cartera de crédito productivo	93.999	93.999
510425	Cartera de crédito comercial ordinario	13.981	13.981
510426	Cartera de crédito de consumo ordinario	66.768	66.768
510427	Cartera de crédito de vivienda de interés público	6.102	6.102
510428	Cartera de crédito educativo	32.015	32.015
510429	Cartera de créditos de inversión pública	-	-
510430	Cartera de créditos refinanciada	39.308	39.308
510435	Cartera de créditos reestructurada	30.683	30.683
510450	De mora	52.647	52.647
510455	Descuentos en cartera comprada	11.633	11.633
5190	Otros intereses y descuentos	6.165	6.165
41	INTERESES CAUSADOS	693.642	693.642
4101	Obligaciones con el público	573.603	573.603
4102	Operaciones interbancarias	390	390
4103	Obligaciones financieras	115.518	115.518
4104	Valores en circulación y obligaciones convertibles en acciones	3.310	3.310
4105	Otros intereses	822	822
	MARGEN NETO INTERESES	1.959.523	1.959.523
52	COMISIONES GANADAS	334.631	334.631
5201	Cartera de créditos	2.560	2.560
520105	Cartera de créditos comercial	686	686
520110	Cartera de créditos de consumo	1.215	1.215
520115	Cartera de créditos de vivienda	1	1
520120	Cartera de créditos para la microempresa	659	659
520125	Cartera de créditos reestructurada	-	-
5202	Deudores por aceptación	48	48
5203	Avales	6.838	6.838
5204	Fianzas	27.223	27.223
5205	Cartas de Crédito	17.342	17.342
5290	Otras	280.619	280.619
54	INGRESOS POR SERVICIOS	588.268	588.268
5401	Servicios fiduciarios	-	-
5402	Servicios especiales	-	-
540205	Almacenaje y ensilaje	-	-
540210	Transporte	-	-
540215	Inspecciones	-	-
540290	Otros	-	-
5404	Manejo y cobranzas	4.592	4.592
5405	Garantías crediticias	-	-
540505	Tarifa fija	-	-
540510	Tarifa periódica	-	-
5490	Otros servicios	583.676	583.676
549005	Tarifados con costo máximo	333.254	333.254
549010	Tarifados diferenciados	250.423	250.423
549090	Otros	-	-
42	COMISIONES CAUSADAS	85.651	85.651
4201	Obligaciones financieras	3.501	3.501
4202	Operaciones contingentes	425	425
4203	Cobranzas	5.614	5.614
4204	Por operaciones de permuta financiera	-	-
4205	Servicios fiduciarios	130	130
4290	Varias	75.981	75.981
53	UTILIDADES FINANCIERAS	95.479	95.479
5301	Ganancia en cambio	18.135	18.135
5302	En valuación de inversiones	45.186	45.186
5303	En venta de activos productivos	13.193	13.193
5304	Rendimientos por fideicomiso mercantil	18.158	18.158
5305	Arrendamiento financiero	807	807
5390	Otras	-	-
43	PÉRDIDAS FINANCIERAS	45.642	45.642
4301	Pérdida en cambio	12.973	12.973
4302	En valuación de inversiones	8.309	8.309
4303	En venta de activos productivos	7.562	7.562
4304	Pérdidas por fideicomiso mercantil	861	861
4305	Prima de inversiones en títulos valores	110	110
4306	Primas en cartera comprada	15.828	15.828
4390	Otras	-	-
	MARGEN BRUTO FINANCIERO	2.846.608	2.846.608

Figura 49 Incremento de los Ingresos en Dólares. 1 parte

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

44	PROVISIONES	582.359	559.657
4401	Inversiones	12.058	12.058
4402	Cartera de créditos	500.341	477.639
440205	Crédito productivo	24.523	24.523
440210	Crédito comercial prioritario	160.284	160.284
440215	Crédito comercial ordinario	5.535	5.535
440220	Crédito de consumo prioritario	231.488	231.488
440225	Crédito de consumo ordinario	9.452	9.452
440230	Crédito inmobiliario	21.998	-
440235	Crédito de vivienda de interés público	704	-
440240	Microcrédito	45.414	45.414
440245	Crédito educativo	943	943
440250	Crédito de inversión pública	-	-
4403	Cuentas por cobrar	19.517	19.517
	Bienes realizables, adjudicados por pago y de arrendamiento mercantil	8.002	8.002
4404	Otros activos	14.214	14.214
4406	Operaciones contingentes	28.227	28.227
4407	Operaciones interbancarias y de reporto	-	-
	MARGEN NETO FINANCIERO	2.264.249	2.286.951
		-	-
45	GASTOS DE OPERACIÓN	1.925.276	1.925.276
4501	Gastos de personal	621.507	621.507
4502	Honorarios	90.150	90.150
4503	Servicios varios	566.845	566.845
4504	Impuestos, contribuciones y multas	316.021	316.021
4505	Depreciaciones	84.105	84.105
4506	Amortizaciones	58.386	58.386
4507	Otros gastos	188.263	188.263
	MARGEN DE INTERMEDIACIÓN	338.973	361.674
		-	-
55	OTROS INGRESOS OPERACIONALES	165.456	165.456
5501	Utilidades en acciones y participaciones	85.436	85.436
	Utilidad en venta de bienes realizables y recuperados	-	-
5503	Dividendos por certificados de aportación	-	-
5504	Convenios	-	-
5505	Ingresos por subsidios realizados	-	-
5506	Ingresos por subsidios recuperados	-	-
5507	Ingresos por demora en transferencias	-	-
5590	Otros	80.020	80.020
46	OTRAS PÉRDIDAS OPERACIONALES	86.688	86.688
4601	Pérdida en acciones y participaciones	72.079	72.079
	Pérdida en venta de bienes realizables y recuperados	2.657	2.657
4690	Otras	11.952	11.952
	MARGEN OPERACIONAL	417.741	440.442
		-	-
56	OTROS INGRESOS	217.721	217.721
5601	Utilidad en venta de bienes	5.496	5.496
	Utilidad en venta de acciones y participaciones	8	8
5603	Arrendamientos	2.527	2.527
5604	Recuperaciones de activos financieros	173.489	173.489
5690	Otros	36.200	36.200
47	OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS	38.314	38.314
4701	Pérdida en venta de bienes	678	678
	Pérdida en venta de acciones y participaciones	0	0
	Intereses y comisiones devengados en ejercicios anteriores	12.776	12.776
4790	Otros	24.859	24.859
	GANANCIA O (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	597.147	619.849
		-	-
	IMPUESTOS Y PARTICIPACION A EMPLEADOS	201.364	201.364
4810	Participación a empleados	75.034	75.034
4815	Impuesto a la renta	126.257	126.257
4890	Otros	72,74	72,74
	GANANCIA O (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	395.783	418.485

Figura 50 Incremento de los Ingresos en Dólares. 2 parte

Fuente:(Superintendencia de Bancos. 2018)

Con la recuperación de las provisiones se puede evidenciar un incremento del margen neto financiero en 22.702 miles de dólares, los que repercuten de forma significativa en la ganancia del ejercicio financiero, evidenciando una mayor rentabilidad de los bancos privados.

5.4 Plan de Promoción de Créditos de la Vivienda

El plan de promoción de créditos para la vivienda desarrollado para impulsarlo en el sistema bancario privado tiene como principal objetivo la creación de estrategias, tácticas y actividades que permitan un incremento sistemático del volumen de créditos para la vivienda lo cual redundará en el fortalecimiento de dichas instituciones en el mercado interno.

Debe señalarse que el sistema bancario privado actualmente se encuentra inmerso en una etapa de cambios y transformaciones con el objetivo de adaptarse a la contracción económica sufrida por la región como resultado de la crisis económica, por otra parte cabe destacar que la introducción de nuevas tecnologías de la comunicación han ampliado significativamente los horizontes para los servicios ofertados de ahí que exista la real necesidad de desarrollar nuevas estrategias, tácticas y actividades que incidan positivamente en el otorgamiento de créditos para la vivienda.

La búsqueda de nuevos nichos de mercado para el sistema bancario privado constituye una necesidad vital, observándose el crédito de la vivienda históricamente como una oportunidad para el crecimiento, desarrollo y fortalecimiento de dichas instituciones, más aun tomando en cuenta el nivel de déficit habitacional que actualmente afecta a la población ecuatoriana, de ahí que todo plan de promoción a ser desarrollado en post de implementar estrategias, atractivas y actividades que incidan positivamente en el incremento del volumen de créditos para la vivienda.

5.4.1 Estrategias de Promoción Online

La masificación de las nuevas tecnologías de la comunicación e información desde mediados de la década del 80 del siglo pasado materializándose en medios de comunicación como internet, mensajería móvil, correo electrónico y otras aplicaciones ha incrementado a un nivel infinito de posibilidades la capacidad del sistema bancario privado de interactuar de forma directa con sus

clientes, brindando información pormenorizada y ventajas de los diferentes créditos en específico el de vivienda.

Del mismo modo estas nuevas tecnologías permiten no solamente al cliente potencial acceder a la información sobre el crédito de vivienda, sino que también facilita y agiliza todo el proceso de solicitud, situación que en décadas anteriores se revelaba como engorrosa, lenta y demandante de un sinnúmero de trámites burocráticos, a diferencia de la actualidad en la cual se puede otorgar un crédito de la vivienda en el transcurso de 24 horas de proveer el cliente la información demandada por el sistema bancario privado.

Las estrategias de promoción online propuestas para el sistema bancario privado serán correos electrónicos masivos en los que se detallen los montos, plazos, requisitos, tasas de interés, financiamiento y ventajas de los créditos de la vivienda de cada uno de los bancos privados.

La mensajería móvil también será una estrategia que utilizar en la promoción del crédito de la vivienda, tomando en cuenta el auge de dicho medio de comunicación principalmente entre las nuevas generaciones que aspiran a ser propietarios de un inmueble, este método permitirá un contacto casi instantáneo entre el sistema bancario privado y el cliente.

Por otra parte, el uso de las páginas web se propiciará un intercambio directo entre los clientes potenciales y los asesores de crédito de vivienda lográndose brindar una información clara, detallada y en tiempo real que solvante las dudas del cliente y al mismo tiempo permita al banco privado una promoción de los créditos de la vivienda en tiempo real.

El responsable de la ejecución de la campaña de promoción será el jefe de sucursal con un tiempo de duración permanente y un presupuesto que se ajustará a lo dispuesto por la Junta Directiva del Banco.

5.4.2 Estrategias de Promoción por Call center

El call center históricamente ha sido observado como una estrategia de promoción altamente fiable y eficaz, dado que se establece un intercambio directo y fluido entre los bancos privados y los clientes, garantizándose una explicación pormenorizada del producto ofertado en este caso el crédito de la vivienda.

A través del call center se realizarán llamadas a aquellos clientes que previamente hayan sido filtrados en bases de datos y vigilando su calificación crediticia mediante los reportes del buró crediticio, debiendo ser el operador del call center una persona capaz de detallar las características, requisitos y ventajas del crédito de la vivienda de forma tal que puedan respuesta a todas las preguntas y dudas del cliente.

Es imprescindible que los operadores del call center sean personas pacientes, capaces de brindar la información las veces que sean necesarias para una mejor comprensión, utilizando un lenguaje sencillo, claro y conciso que no dé lugar a dudas o malentendidos en cuanto a las características, períodos, cuotas y otros aspectos concernientes al crédito de la vivienda.

Una vez realizado el primer contacto con el cliente dicha información será transferida a un ejecutivo de cuenta o asesor comercial responsable de realizar un nuevo contacto telefónico con el cliente evacuando cualquier tipo de duda o pormenores que pueda tener el mismo en cuanto al acceso al crédito de la vivienda, brindando todas las especificaciones para la aplicación a dicho crédito, aportando incluso su ayuda para la presentación del formulario de crédito, entre otros documentos.

El responsable de la estrategia de promoción de call center será el jefe de sucursal con un tiempo de duración permanente, ajustándose al presupuesto acordado por la Junta Directiva del Banco.

5.4.3 Estrategias de Publicidad

La utilización de la prensa a nivel nacional y regional se revela como una estrategia de publicidad altamente efectiva, la cual garantiza una presencia constante del crédito de la vivienda en el mercado interno, debe destacarse que el mensaje tiene como objetivo comunicar una información precisa, clara, concisa y que llame la atención de los clientes.

Denota la importancia de lograr un período de publicación mínimo de 6 meses en diarios locales y nacionales en los que se plasme todos los detalles y aspectos concernientes al crédito de la vivienda destacando las ventajas y facilidades que brinda el mismo para personas de recursos económicos limitados.

La utilización de hojas volantes y dípticos se revela como una de las estrategias de promoción más antiguas, pero no una de las menos efectivas, al contrario, constituyen uno de los principales métodos de publicidad utilizados en centros comerciales, ferias, eventos, de forma tal que se garantice la información del crédito de la vivienda a todas las personas que deseen tomar las hojas volantes y dípticos.

La información que incluir en las hojas volantes y dípticos debe ser expedita, es decir clara, exacta y concisa, sirviendo como punto de partida entre captar el interés del cliente y el otorgamiento del crédito de la vivienda, es decir el volante o díptico será observado como el estímulo inicial que permitirá un contacto directo entre el banco privado y el cliente potencial.

La publicidad a través de hojas volantes y dípticos se utilizarán permanentemente, siendo el responsable de la publicidad en prensa y a través de dípticos y hojas volantes el jefe de sucursal, sugiriendo un presupuesto mínimo de 3000 dólares mensuales.

5.4.4 Estrategia de asesoría eficaz personalizada

Las entidades del sistema bancario privado deberán asegurar la contratación de un personal calificado y con experiencia dado que a pesar del impresionante avance tecnológico experimentado en este tipo de servicios es aún el personal humano el que marca la diferencia en la calidad del servicio dado que el mismo se establece de forma directa entre los clientes potenciales y los asesores financieros.

El asesor encargado del crédito de la vivienda es muy importante, este debe estar especializado únicamente en esta actividad de forma tal que pueda brindar un servicio de alta calidad de forma tal que el cliente perciba seguridad, confianza y todas sus demandas y dudas sean convenientemente aclaradas, por otra parte, es importante que el desempeño del asesor sea expedito con la finalidad de agilizar el proceso y lograr el otorgamiento del crédito de la vivienda en el menor tiempo posible.

Entre los requerimientos claves para lograr un intercambio eficaz deben destacarse una actitud de respeto, consideración, paciencia en caso de que sea necesario detallar en varias ocasiones una misma información, siendo importante que existan habilidades y destrezas en el asesor tales como la habilidad de ventas, entrenamiento y experiencia en la comercialización de créditos de la vivienda, capacidad de gestión y seguimiento y sobretodo un profundo conocimiento del crédito de la vivienda ofertado.

El responsable de la estrategia de asesoría eficaz personalizada será el jefe de sucursal y el jefe de recursos humanos, en un periodo que abarca desde el inicio de ejecución de la propuesta, contando con un salario de 500 dólares mensuales.

5.4.5 Estrategia de Pago de Variables por Crédito Colocado

El pago al personal comercial estará dado por incentivos económicos por cada crédito de la vivienda otorgado del mismo modo deberá tomarse en cuenta en su cancelación el volumen de cartera colocado, de forma tal que por cada operación desembolsada el personal comercial reciba un incentivo de 30 dólares, mientras que por el monto de la operación desembolsada recibirá el 0,05% de la misma. El responsable de la estrategia de pago de variables por crédito colocado será el jefe de sucursal en un periodo de prueba de un año.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 Introducción

El presente capítulo, demuestra el extracto de la información obtenida en el transcurso de esta, adicionalmente se detalla como conclusiones y así mismo se detalla las recomendaciones de estudio, las cuales pueden ser consideradas como estratégicas para el mejoramiento de las empresas en los factores contables y de liquidez.

6.2 Conclusiones

- Actualmente la gestión crediticia para la vivienda desarrollada por el Sistema Bancario Privado atraviesa una etapa de desaceleración en comparación con la gestión realizada para el crédito de vivienda en décadas anteriores en las cuales dicho crédito constituyó una de las principales fuentes de captación de recursos económicos para el Sistema Bancario Privado.
- Se verifica un incremento significativo de la demanda de cartera de vivienda en el Ecuador, situación que no ha sido explotada eficientemente por las instituciones del Sistema Bancario Privado, por falta de difusión y promoción de las ventajas y oportunidades de los créditos de vivienda ofertados por dichas instituciones.
- Las actuales condiciones de concesión de crédito de vivienda en el Sistema Bancario Privado se caracterizan por trámites prolongados, demanda de una gran cantidad de formularios y garantías, investigaciones de historial crediticio y referencias del Buró Crediticio, así como también referencias personales y comerciales, condiciones que

limitan a gran parte de los clientes potenciales que no logran cumplir con todas las condiciones demandadas.

- A pesar del indiscutible desarrollo tecnológico que ha contribuido al mejoramiento y fortalecimiento de los diferentes servicios de créditos otorgados por el Sistema Bancario Privado en específico el crédito de la vivienda, es aún el recurso humano el principal responsable del otorgamiento de créditos de la vivienda, evidenciándose falencias en el desempeño de los recursos humanos al momento de informar al cliente potencial de las facilidades y ventajas otorgadas a través del crédito de la vivienda del Sistema Bancario Privado.
- La cartera de vivienda posee un impacto directamente proporcional al desarrollo y fortalecimiento del Sistema Bancario Privado quedando en evidencia su importancia en la recaudación de recursos económicos, más aún tomando en cuenta que la industria de la construcción a pesar de la crisis económica ha mantenido un nivel de crecimiento estable y por otra parte la creciente demanda de cartera de vivienda en Ecuador.

6.3 Recomendaciones

- Desarrollar planes de promoción dirigidos a potencializar la comercialización de créditos de la vivienda, lográndose de esta forma ampliar y fortalecer las capacidades de captación de recursos económicos para el Sistema Bancario Privado y contribuyendo del mismo modo a la disminución del déficit habitacional que afecta a la población ecuatoriana.
- Masificar el uso de las nuevas tecnologías de la información y comunicación en la difusión y promoción de las ventajas y oportunidades de los créditos de vivienda

ofertados por el Sistema Bancario Privado, de forma tal que se incremente el nivel de conocimientos de los clientes potenciales sobre el crédito de vivienda.

- Simplificar las actuales condiciones de concesión de crédito de vivienda en el Sistema Bancario Privado, a través de la utilización del internet como medio para llenar formularios contando con la asesoría constantes de los asesores comerciales y flexibilizando requerimientos como referencias personales y comerciales, sin que por ello se pierda calidad en la información requerida para el otorgamiento del crédito de vivienda por el Sistema Bancario Privado.
- Implementar un sistema de capacitaciones sistemático dirigido a los asesores comerciales de créditos de la vivienda en la utilización de estrategias, tácticas y actividades de promoción que les permita desarrollar nuevas destrezas y habilidades en la difusión y comercialización de los créditos de la vivienda del Sistema Bancario Privado.
- Ampliar la oferta de créditos de vivienda de forma tal que se logre una mayor captación de recursos económicos por parte del Sistema Bancario Privado, con el respaldo de planes de promoción que permitan una mayor difusión de las ventajas y oportunidades que ofrece el crédito de la vivienda del Sistema Bancario Privado.

BIBLIOGRAFÍA

- Alarcón, J. (2011). *Reingeniería de procesos empresariales*. Maracaibo, Venezuela: Fundación Confemetal.
- Annunzio, S. (2014). *La gestión de procesos y el talento humano*. México D.F., México: Portfolio.
- Asamblea Nacional Constituyente. (2008). *Constitucion de la Republica Del Ecuador*. Quito: Corporación de Estudios y Publicaciones.
- Barnett, R. (2011). *Los límites de la competencia. El conocimiento, la educación superior y la sociedad*. Barcelona: Gedisa.
- Barrera, A. (2015). *La economía a partir de la dolarización*. Quito: Flacso.
- Benno, S. (2014). *La gestión educativa*. Barcelona: Troquel.
- Blake, W. (2011). *Economía a pequeña y mediana escala*. Londres: Kolf.
- Branham, L. (2010). *Las 7 razones ocultas por las que los empleados se marchan*. Chicago, Estados Unidos: Willmore.
- Carbó, S. (2011). *Actividad bancaria y crecimiento Regional, evidencia para estafa*. Madrid: Planeta.
- Castillo, E. (2011). *Metodologías educativas modernas*. Madrid: Parragon.
- Congreso Nacional del Ecuador. (2001). *Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* . Quito: Congreso Nacional del Ecuador.
- Cooper, H. (2013). *El mercado financiero*. Londres: Addison Wesley.
- Curbelo, N. (4 de 4 de 2018). Gobierno promueve programa de Educación Superior Virtual, ante brecha de acceso a la universidad. *El Universo*, pág. 12.
- Czikota, M., & Ronkainen, I. (2011). *Marketing Internacional*. Mexico: Thomson.

- Davenport, T. (2013). *Innovaciones de Procesos*. Madrid, España: Díaz de santos.
- Delgado, W. (2011). *Plan de Marketing*. Buenos Aires: Omnikron Ecuador.
- Echeverri, R. (2013). *El arte del reclutamiento*. Calí: Nuevos tiempos.
- Espinoza, A. (2014). *Préstamo hipotecario*. Madrid: Gran Angular.
- Estevez, G. (2013). *La economía del Ecuador desde la crisis del 99*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Flores, L. (2013). *Las nuevas tecnologías al servicio empresarial*. México D.F.: Trillas.
- González, E., & González, I. (2010). *Cultura empresarial para el siglo xxi*. Berlin: Sven.
- Guevara, R. (2013). *Evolución de la educación ecuatoriana*. Guayaquil: Porte.
- Gutierrez, F. (2012). *La crisis inmobiliaria y financiera ecuatoriana*. Guayaquil: Guayas.
- Harington, J. (2011). *Mejoramiento de los procesos de la empresa*. México, México: Mc.Graw – Hill.
- Hernández, M. (2014). *Desarrollo económico del Ecuador en los últimos 10 años*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Herrera, M. (2011). *La responsabilidad de la empresa*. Madrid: Folio.
- Herrera, M. (2014). *Educación del siglo xxi*. México D.F.: Azteca.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (4 de Diciembre de 2010). *Censo de Población y Vivienda*. Recuperado el 20 de Febrero de 2014, de Censo de Población y Vivienda: <http://www.inec.gob.ec/estadisticas/>
- Jarrín, L. (2012). *Valoración del personal empresarial*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.

- Jiménez, D. (2016). *La economía nacional, impacto y desarrollo*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- Jiménez, R. (2012). *Desarrollo del sistema financiero actual*. Bogotá: Ácana.
- Lacalle, G. (2011). *Operaciones administrativas de recursos humanos*. Madrid: editex.
- Laso, C. (2017). Meritocracia: Democratización o exclusión en el acceso a la educación superior en Ecuador. *Ecos de la Academia.*, 12.
- Louart, P. (2010). *Gestión de los recursos humanos*. Palermo, Argentina: Gestión 2000.
- Marín, C. (2012). *Las acciones y finanzas del Siglo xxi*. Lima: Tikal.
- Mariño, H. (2014). *Gerencia de Procesos*. Bogotá, Colombia: Alfaomega.
- Medal, R. (2012). *Hipotecas y morosidad*. México: Porrúa.
- Mera, J. (2015). *Instituciones financieras*. Cuenca.: Amazonas.
- Mouzo, J. (30 de 4 de 2018). La gran oferta académica de grados amenaza a las carreras tradicionales. *El País*, pág. 10.
- Parducci, N. (25 de 07 de 2017). Admisión a Educación Superior podría aumentar más del 20%. *El Universo*, pág. 8.
- Pino, A. (2014). *Finanzas y administración*. Quito: Conejo.
- Ramírez, D. (2012). *Medición de resultados empresariales*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Desalma s.r.l.
- Ramirez, E. (2013). *Fundamentos de la administración financiera*. Guayaquil: Conejo.
- Ramírez, J. (2013). *La economía del Siglo xxi*. Barcelona: Océano.
- Rodríguez, J. (2013). *La administración pública un reto del Siglo xxi*. Cali: Tikal.

- Sáez, S., & Gómez, L. (2012). *Sistema de Mejora Continua de la Calidad e*. Barcelona: Maite Simon.
- Sánchez, J. (2016). *Economía y globalización: De menos a más*. Quito: Abya yala.
- Siklos, P. (2015). *Desarrollo de las instituciones financieras*. Toronto: McGraw-Hill.
- Siliceo, A. (2012). *Capacitación y desarrollo de personal*. México D.F., México: Prentice Hall.
- Tucker, I. (2010). *Fundamentos de economía*. México D.F.: International Thomson.
- Ugarte, F. (2013). *La cooperación empresarial*. Santiago de Chile: Riviera.
- Veleceta, N. (2015). *Crisis financiera y el desarrollo financiero nacional*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Veleceta, N. (16 de Noviembre de 2015). *Crisis inanciera y el desarrollo financiero nacional*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Vinueza, J. (2013). *La vivienda, historia y evolución*. México D.F.: Azteca.
- Vivienda, M. D. (diciembre de 2015). Recuperado el febrero,marzo,abril,mayo de 2018, de https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/05/Informe-Pais-Ecuador-Enero-2016_vf.pdf