

# Incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, período 2010-2022

**Becerra Terán, Tatiana Carolina**

Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio

Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoría

Doc. Acosta Palomeque, Galo

24 de agosto del 2023





# Contenido

**01**

Introducción

**02**

Generalidades

**03**

Objetivos

**04**

Justificación

**05**

Presunciones

**06**

Marco Teórico

**07**

Marco Metodológico

**08**

Resultados

**09**

Conclusiones

**10**

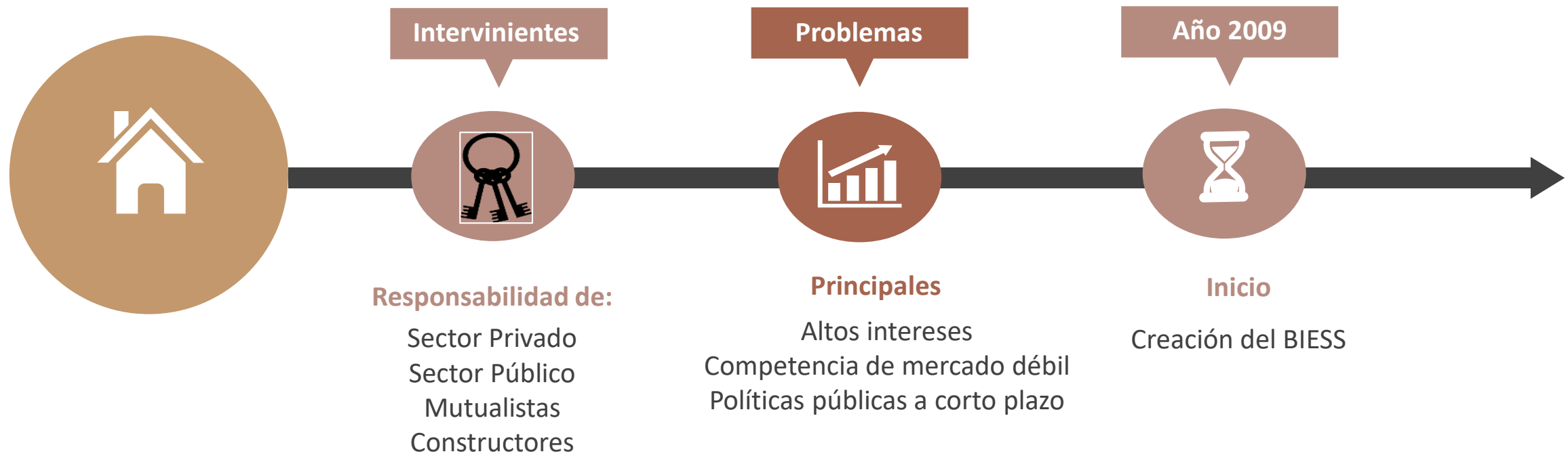
Recomendaciones

# Introducción

---

- La motivación de una persona es adquirir su casa propia, incrementar su patrimonio y contar con un bien para heredar a su familia, este objetivo puede cumplirse a través del acceso a un crédito hipotecario, cuyo referente en el Ecuador es el BIESS.
- La participación del BIESS en el período de estudio creció significativamente e incidió de forma moderada en la disminución del número de habitantes con déficit habitacional.

# Antecedentes



## Déficit habitacional

El país históricamente presenta un alto déficit habitacional, según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) a diciembre del 2020 existe en el Ecuador un déficit de vivienda que alcanza los 2,7 millones de unidades.

# Objetivos

## General

Conocer el impacto del crédito hipotecario del BIESS en la solución del problema de déficit habitacional en el Ecuador en el periodo comprendido entre el 2010 y 2022.

01

Identificar la participación del BIESS en la cartera hipotecaria en el Ecuador.

02

Identificar las características de los créditos hipotecarios que ofrece el BIESS y sus ventajas frente a los créditos otorgados por la banca privada.

03

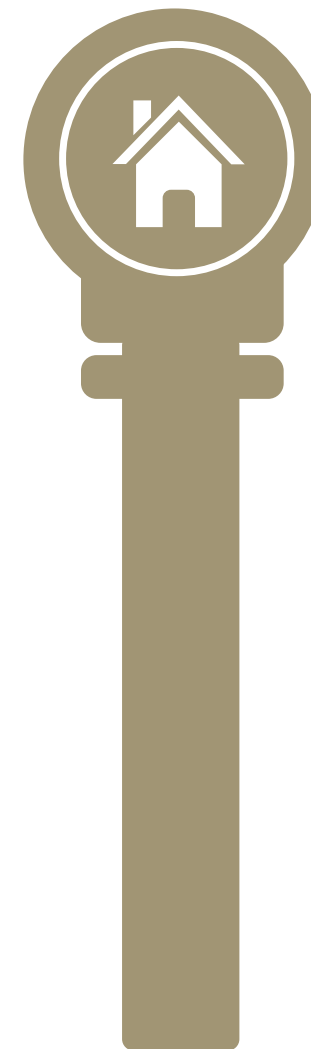
Analizar el déficit habitacional en el Ecuador en el período 2010 a 2022 y su relación con la colocación de los créditos hipotecarios en el BIESS durante el mismo período.

04

Identificar los nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS

05

Plantear sugerencias y recomendaciones para que este crédito sea más beneficioso para los afiliados.



# Justificación y presunciones

## Justificación

- Han influido en el déficit habitacional, los problemas económicos, la crisis bancaria de 1999, el ingreso a la dolarización en sus primeros años, la recesión del año 2016-2017, y últimamente la pandemia por el problema del COVID.
- El presente estudio busca analizar la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en la problemática del déficit habitacional en el Ecuador en el periodo 2010-2022.
- Para esto se aplica una metodología de enfoque cualitativo, para lo cual se realiza una investigación de tipo documental y entrevistas a personas calificadas en el tema.



El crédito hipotecario del BIESS ha crecido significativamente y su participación dentro del mercado de vivienda ha cobrado un mayor protagonismo en el periodo del 2010 al 2022 de estudio.



Como consecuencia del incremento de la participación del BIESS en el mercado de financiamiento de vivienda, se supone que el crédito del BIESS ha contribuido positivamente para reducir el déficit habitacional en el país desde el 2010 hasta el 2022.

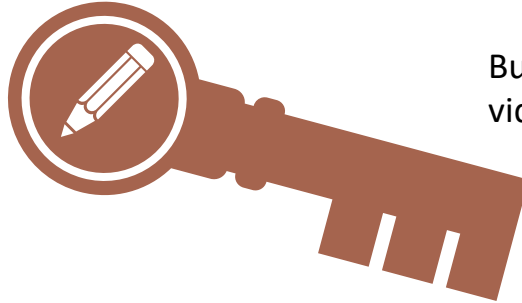


Considerando los requisitos y condiciones del crédito hipotecario del BIESS podría indicarse que son mejores las condiciones del BIESS a las otorgadas por el sector privado.

# Marco teórico

## Teoría de mercado

Desfase de demanda y exceso de la oferta de vivienda.



## Política económica

Busca mejorar las condiciones de vida de los habitantes de un país.



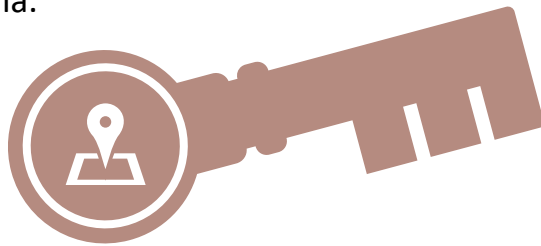
## Crédito

Es un préstamo de dinero donde existe el compromiso de devolverlo al acreedor en un plazo definido.



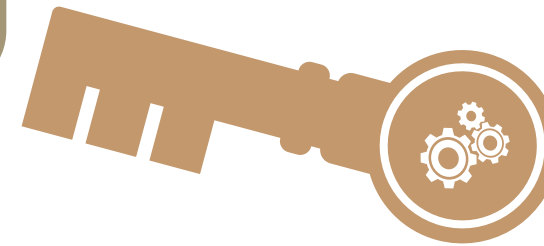
## Política para reducir el déficit habitacional

Se enfoca en reducir la brecha que existe entre el costo de la vivienda y los ingresos de los ciudadanos que requieren acceder a ella.



## Sistema financiero

Contribuye al crecimiento de la actividad económica del país, a través de los recursos de las personas que tienen excedentes monetarios hacia aquellas personas con necesidad de los mismos



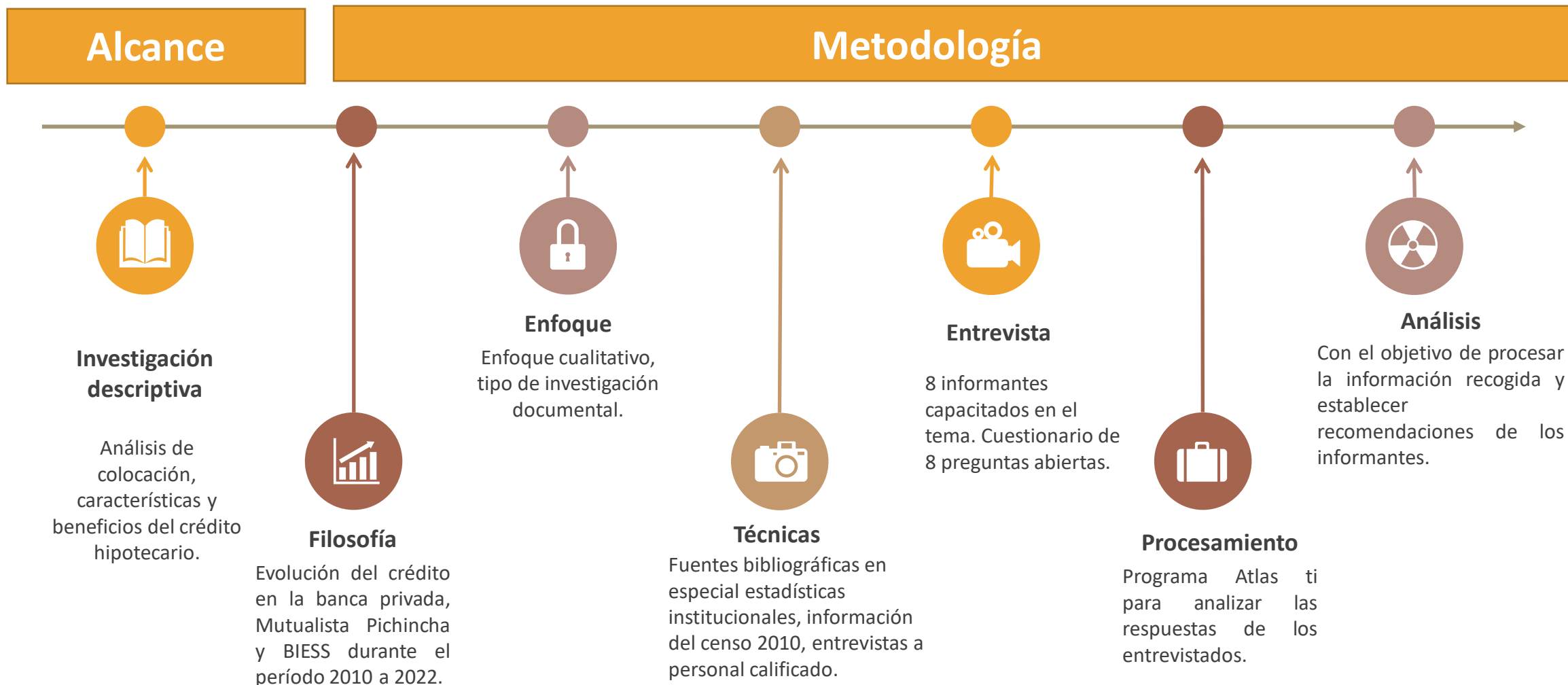
## Creación del BIESS

Nace en mayo del 2009 con el objetivo de generar rentabilidad financiera.

## Política de gestión habitacional

Está influenciado por factores: sociales, políticos y económicos.

# Marco metodológico







# Resultados

# Características del crédito hipotecario del BIESS

## Vivienda terminada

Financia 100% del valor del bien, hasta USD.130.000, el 90% hasta USD. 200.000 y el 80% por un monto superior a USD.200.000. El monto máximo de financiamiento es USD.460.000

## Construcción de vivienda

Es otorgado a través de una línea de crédito de 12 meses, con período de gracia de capital e intereses, se realizan desembolsos parciales conforme al cumplimiento de la obra.

## Remodelación y ampliación de vivienda

Es otorgado para adecuaciones internas de una vivienda, sin que se efectúen modificaciones en la estructura principal, plazo hasta 15 años, hasta el 50% del avalúo y hasta USD.50.000.

## Adquisición de terreno

Para la compra de un terreno de máximo 5.000 m<sup>2</sup> en áreas urbanas y 10.000 m<sup>2</sup> en áreas rurales, plazo hasta 12 años, hasta 100.000 si el avalúo es de 125.000, si es superior se financia hasta el 80% del valor del bien.

## Sustitución de hipoteca

Es otorgado para cancelar un crédito similar en otro banco del sistema financiero ecuatoriano y trasladar la hipoteca al BIESS. El valor comercial de la garantía debe ser igual o mayor al 125% del saldo a cancelarse en la institución financiera.

## Otros bienes inmuebles

Para la compra de locales comerciales, consultorios u oficinas nuevas o usadas. El financiamiento es de hasta el 90% del monto del bien de acuerdo con el avalúo, con un tope de hasta USD. 250.000. El plazo es de hasta 10 años.



# Características del crédito hipotecario en los principales bancos del Ecuador

CARACTERÍSTICAS	BANCO PICHINCHA	BANCO PACIFICO	MUTUALISTA PICHINCHA	BIESS
Plazo	El plazo es de 20 años para el producto de vivienda nueva o usada. El plazo es de 25 años para el producto de interés público y social	Hasta 20 años	Hasta 15 años	Hasta 25 años
Tasa de interés	La tasa de interés es de 9,45% para el producto de vivienda nueva o usada. La tasa de interés es de 4,87% para el producto de interés público y social	La tasa de mercado de 8,99%	La tasa de interés es de 9,93% para el producto de vivienda nueva o usada. La tasa de interés es de 4,88% para el producto de interés público y social	La tasa de interés varía de 5,9% a 9,10%.
Condiciones	La garantía es hipotecaria	La garantía es hipotecaria	La garantía es hipotecaria	La garantía es hipotecaria
Montos mínimos	El monto mínimo de crédito es de USD. 15.000	El monto mínimo de crédito es de USD. 25.000	No tiene monto mínimo	No tiene monto mínimo
Montos máximos	Financiamiento hasta USD. 200.000	Financiamiento hasta USD. 500.000	No tiene monto máximo	Financiamiento hasta USD. 460.000
Cobertura de la garantía	Se financia hasta el 80% del avalúo del bien.	Se financia hasta el 80% del avalúo del bien.	Se financia hasta el 70% del avalúo del bien.	Se financia hasta el 100% del avalúo del bien.

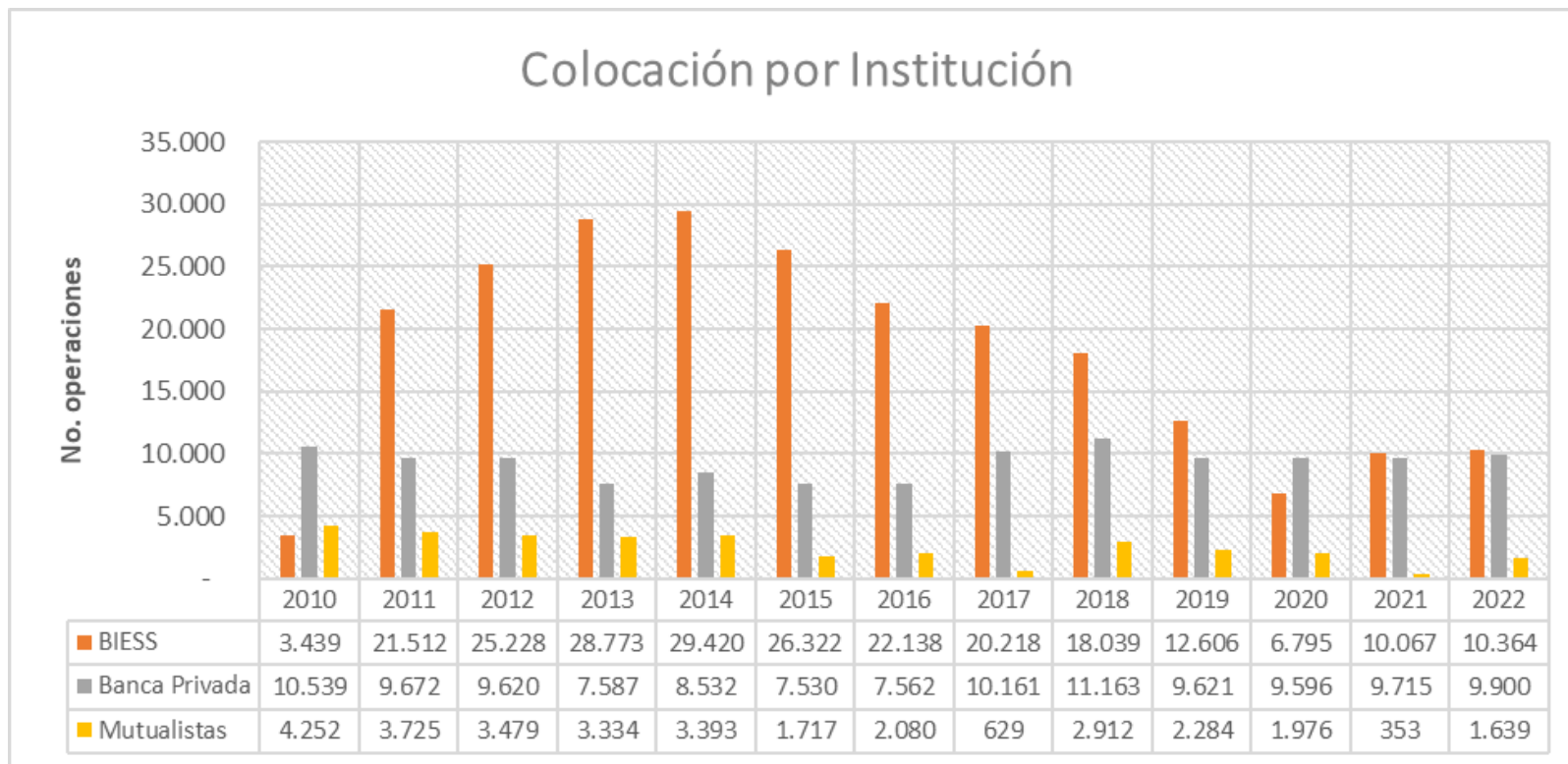
# Beneficios del crédito hipotecario en las instituciones

CARACTERISTICAS	BANCO PICHINCHA	BANCO PACIFICO	MUTUALISTA PICHINCHA	BIESS
Gastos legales	Incluye en el monto máximo los gastos legales	Cuenta con el financiamiento de gastos legales hasta USD.12.000	Financiados en el crédito	Incluye en el monto máximo los gastos legales
Período de gracia	Período de gracia de capital de hasta 90 días para pagar la primera cuota.	Periodo de gracia de capital hasta 90 días para pagar la primera cuota.	Periodo de gracia capital de hasta 90 días para pagar la primera cuota.	Periodo de gracia de capital e interés de 12 meses solo para el producto de construcción.
Seguros	Seguro de incendio Seguro de desgravamen	Seguro de incendio Seguro de desgravamen Seguro de lucro cesante	Seguro de incendio Seguro de desgravamen Seguro de desempleo o incapacidad temporal	Seguro de incendio Seguro de desgravamen Seguro de construcción
Traslado de hipoteca	No existe	Permite el traslado al Banco del Pacífico la hipoteca adquirida en otra institución financiera	No existe	Puede otorgarse el crédito hipotecario para cancelar uno similar en otros bancos.
Facilidades de pago	Posibilidad de refinanciar o reestructurar el crédito	Posibilidad de refinanciar o reestructurar el crédito	Posibilidad de refinanciar o reestructurar el crédito	Posibilidad de refinanciar o reestructurar el crédito
Solca	Si cobra	Si cobra	Si cobra	No cobra

# Tipos de crédito hipotecario en las instituciones

CARACTERISTICAS	BANCO PICHINCHA	BANCO PACIFICO	MUTUALISTA PICHINCHA	BIESS
TIPOS DE CREDITO	Crédito de vivienda nueva y usada	Crédito de vivienda nueva y usada	Crédito de vivienda nueva y usada	Crédito para la vivienda terminada
	Crédito de vivienda de interés público	Crédito para adquisición de consultorios y oficinas	Crédito VIS, es un crédito destinado para financiar la compra de primera vivienda nueva o usada cuyo valor es hasta de USD. 80.100.	Crédito de construcción de la vivienda
	Crédito de construcción		Crédito VIP, es un crédito destinado para financiar la compra de primera vivienda nueva o usada cuyo valor es hasta USD. 103.040.	Crédito para la adquisición de terreno
	Crédito para la ampliación o remodelación			Crédito remodelación y ampliación
	Crédito de vivienda para migrantes			Crédito sustitución de hipoteca
	Crédito para consultorio, oficinas, locales.			Otros bienes inmuebles

# Análisis comparativo en número de operaciones



**28.773**  
y  
**29.420**

## BIESS

Pico más alto de colocación años 2013 y 2014 y más bajo año 2020.



**9.323**

## Banca privada

Promedio colocación en el período 2010 a 2022.

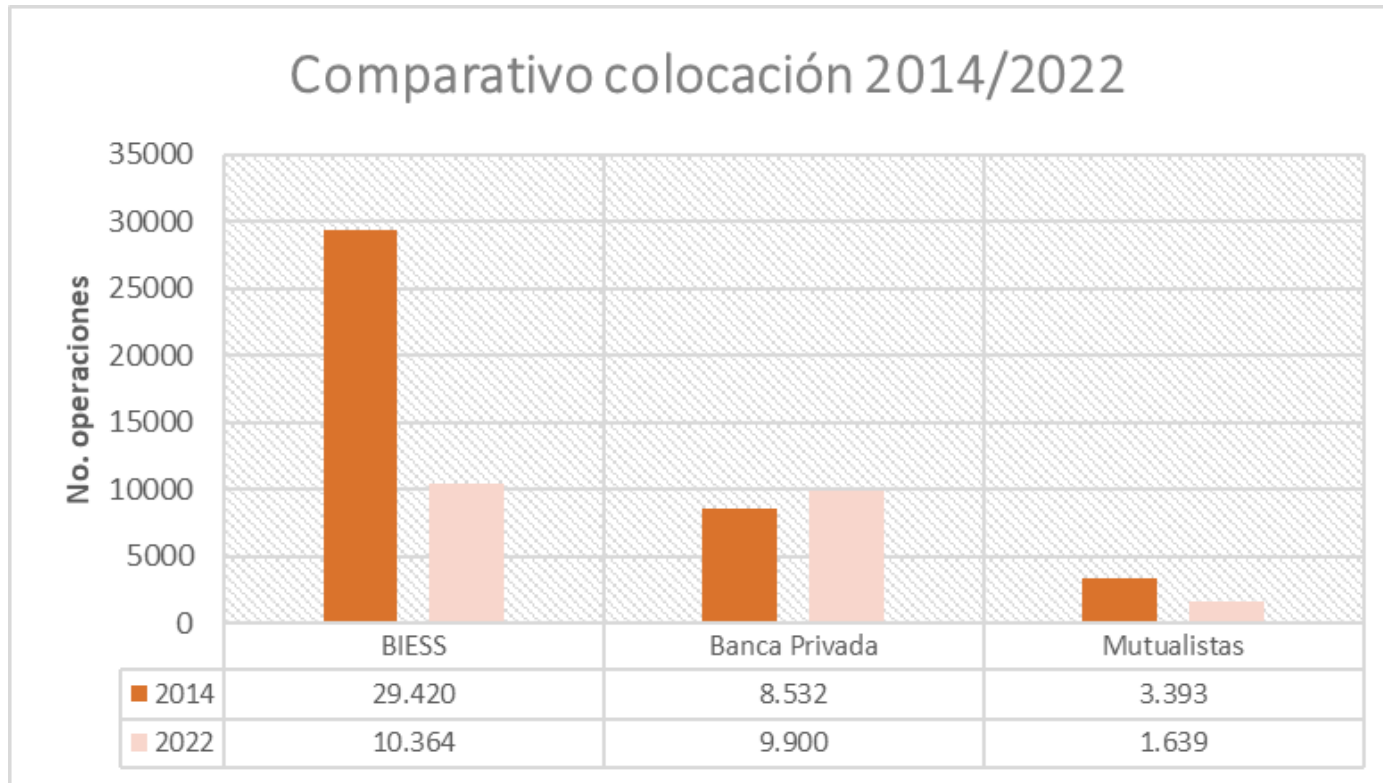


**4.252**

## Mutualistas

Pico más alto de colocación año 2010.

# Análisis comparativo en número de operaciones



## BIESS

Caída colocación años 2014 a 2022



## Banca privada

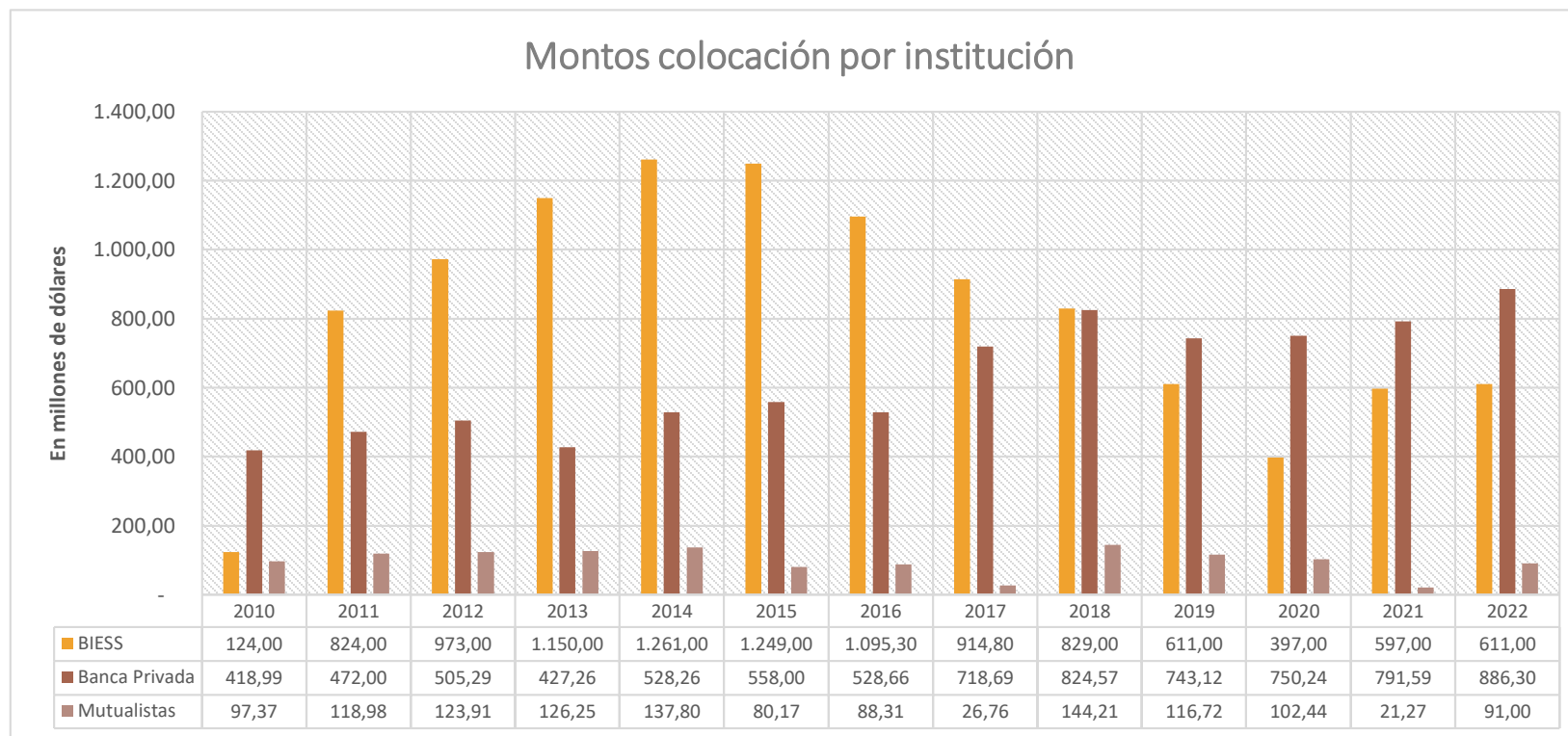
Estable con un leve incremento en el 2022



## Mutualistas

Participación más baja

# Análisis comparativo en montos concedidos



**BIESS**  
**\$1.261**  
 y  
**\$1.249**  
 Pico más alto de colocación años 2014 y 2015 y más bajo año 2010.



**\$627**  
**Banca privada**  
 Promedio colocación en el período 2010 a 2022.

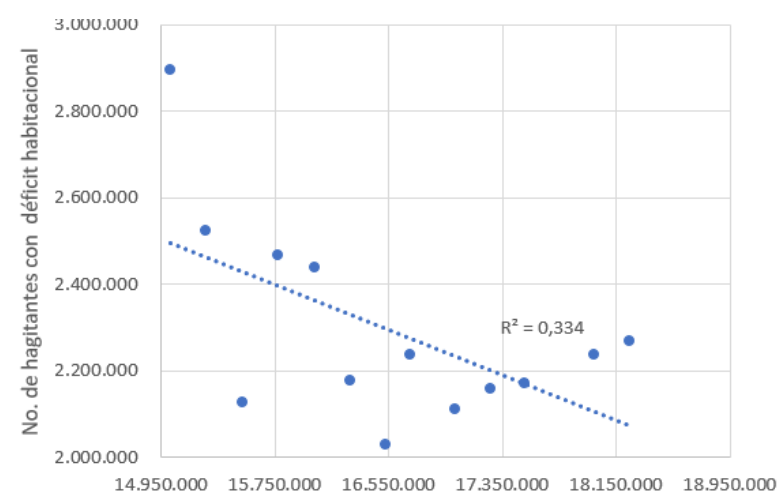


**\$144**  
**Mutualistas**  
 Pico más alto de colocación año 2018.



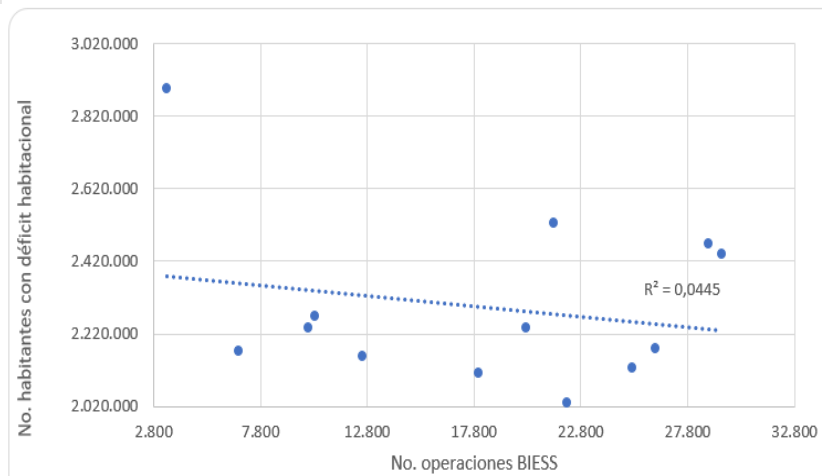
## Análisis del déficit habitacional relacionado con la colocación de los créditos hipotecarios del BIESS

- Se contabiliza el número de viviendas cuyas condiciones habitacionales presentan carencias debido a los materiales o estado de sus paredes, piso y techo.
- El déficit habitacional establece el número de viviendas que hacen falta para cumplir satisfactoriamente con las necesidades de una población determinada.



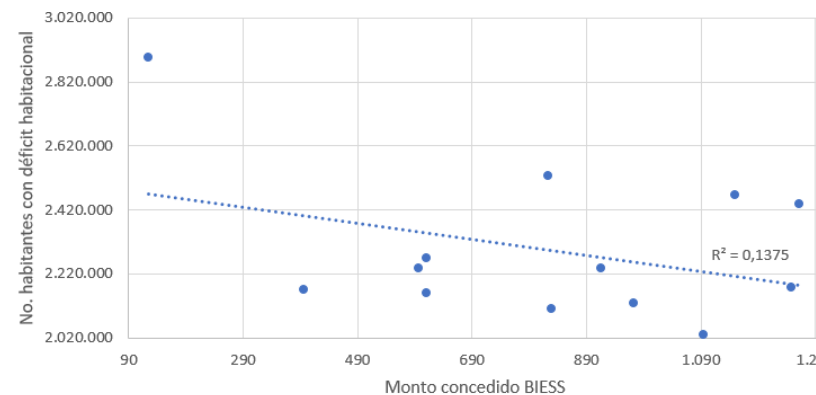
### Relación entre el número de habitantes y déficit habitacional

El coeficiente de determinación es 0,334, relación fuerte



### Relación entre número de personas con déficit habitacional y el número de créditos concedidos por el BIESS

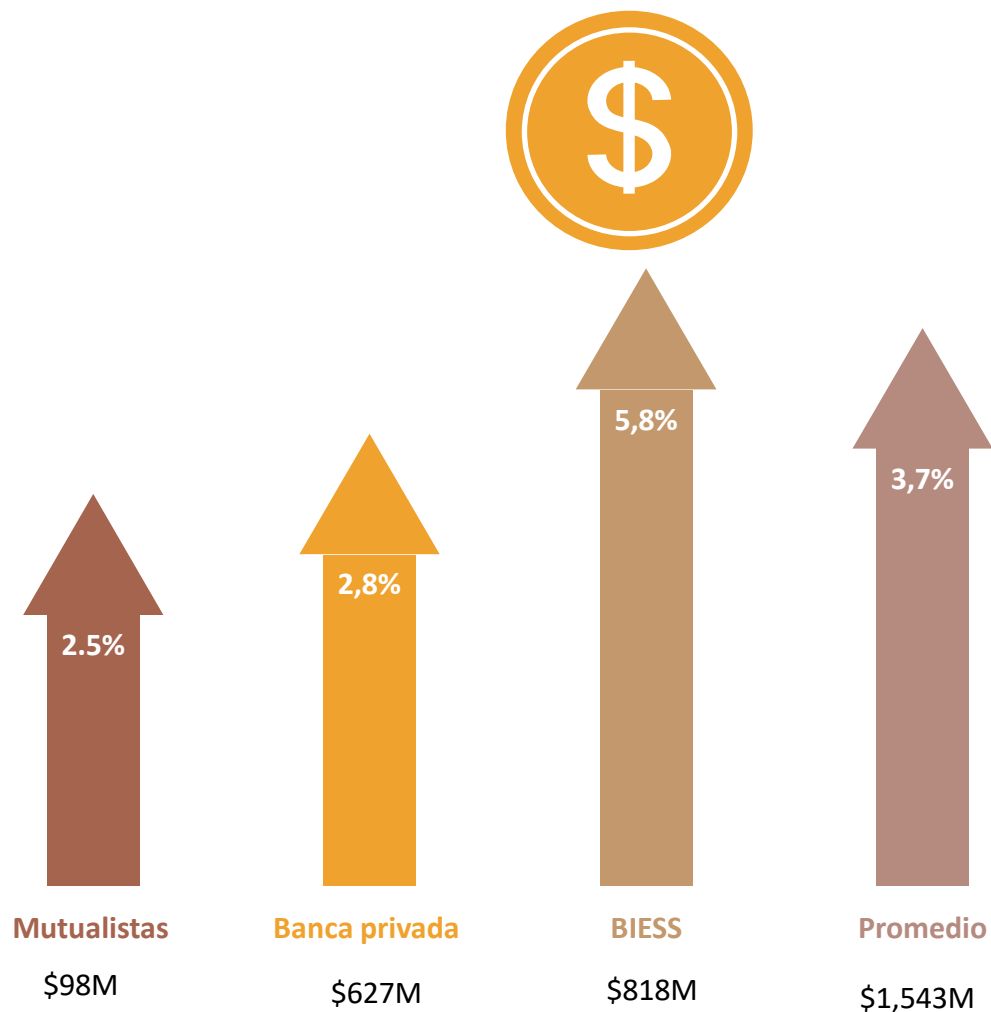
El valor del coeficiente de determinación es de 0,0445, relación débil.



### Relación entre número de personas con déficit habitacional y el monto de créditos concedidos por el BIESS

El valor el coeficiente de determinación es de 0,1375, relación moderada.

# Análisis de los créditos hipotecarios y su índice de mora



## Banca privada

- El promedio la morosidad fue del 2.8%.
- En los años 2016-2017 tuvieron el mayor índice de morosidad con el 4%.

## Mutualistas

- El promedio de morosidad fue del 2.5%.
- En el año 2020 el índice fue del 4% y en el 2022 tuvo el porcentaje mas alto con el 4,19%.



## BIESS

- Registra un paulatino y sostenido incremento de morosidad.
- Al inicio de su gestión el índice fue del 1.5%
- En los años 2020, 2021 y 2022 se ubica en el 13%, 12.5% y 12,7% respectivamente.



## Posible explicación BIESS

- Pudo haber existido demasiada flexibilidad en la concesión de los créditos hipotecarios.
- Crisis económica y pandemia.



# Nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS



## Análisis de datos cualitativos

- Problemas de capacidad de pago.
- Reprocesos por inconsistencias en la documentación presentada.
- Avalúo cuando el bien registra un importante avance de obra.
- Avalúo por debajo del valor de compra del bien inmueble.



# Conclusiones

## Aporte del BIESS en la reducción del déficit

El BIESS ha logrado más que duplicar los montos de créditos para vivienda lo que se ha reflejado en una reducción significativa del déficit habitacional.

## Beneficios BIESS

El BIESS ofrece a sus afiliados menores tasas de interés y plazos más largos.

## El BIESS mejoró las condiciones de crédito

La aparición del BIESS y su amplia gama de productos hipotecarios influyó para que los bancos modifiquen sus políticas y presten mayor atención a este segmento necesitado de financiamiento con tasas más bajas y a mayor plazo.



## Beneficios para los clientes y el sector inmobiliario

El sector inmobiliario se benefició con la llegada del BIESS, los clientes que requerían adquirir una vivienda han tenido desde la aparición del BIESS mejores condiciones de crédito en los bancos privados y mutualistas.

## Identificar los nudos críticos en el proceso

Los entrevistados contribuyeron con importantes aportes y propuestas para un mejor desempeño del proceso.

## No existe una política de gobierno

Las políticas implementadas por los gobiernos de turno en el campo de la vivienda han sido intervencionistas, no existe una verdadera política del gobierno respecto al tema del déficit habitacional.

# Recomendaciones



## Planes de gobierno claros

Los gobiernos deberán en sus ofertas de campaña proponer políticas de estado con objetivos y metas claras y sobre todo realistas frente a la problemática del déficit habitacional



## Política económica

Se requiere de una política económica sostenible, eficiente y sustentada, basada en fomentar la inversión y el empleo, pues sin empleo jamás se podrá solucionar el problema del déficit habitacional.



## Política de subsidios y bonos

Mejorar el sistema de subsidios y bonos para que la ayuda la reciban realmente quienes la necesitan y estableciendo mecanismos de control.



## Realizar mejoras al proceso de crédito

- Digitalizar desde el inicio.
- Llegar a más clientes aprovechando la cobertura que existe a nivel nacional.
- Asesorar de forma integral.



## Mejorar la participación de las Mutualistas

Crear un plan de incentivos para que las mutualistas asuman un rol más protagónico en el sector inmobiliario con sus préstamos hipotecarios ya que en este estudio se muestra una notable desaceleración en su volumen de colocación.



## Estudios relacionados

Continuar con la realización de estudios sobre la acción e incidencia del BIESS en el campo de los créditos hipotecarios del país, así como liberar los resultados del último censo poblacional.



Gracias