



**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

Trabajo de titulación, previo a la obtención del título de Ingeniera en Finanzas,  
Contadora Pública -Auditora

Doc. Acosta Palomeque, Galo Ramiro

14 de agosto del 2023



### Trabajo final TB 14 de agosto v.2.docx

#### Scan details

Scan time:  
September 4th, 2023 at 5:5 UTC

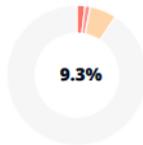
Total Pages:  
78

Total Words:  
19458

GALO  
RAMIRO  
ACOSTA  
PALOMEQUE

Firmado digitalmente  
por GALO RAMIRO  
ACOSTA PALOMEQUE  
Fecha: 2023.09.05  
00:18:33 -05'00'

#### Plagiarism Detection



Types of plagiarism		Words
● Identical	1.9%	366
● Minor Changes	1.2%	240
● Paraphrased	6.1%	1196
● Omitted Words	0%	0

#### AI Content Detection



Text coverage  
● AI text  
○ Human text

#### 🔍 Plagiarism Results: (57)



**Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio**

**Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoría**

**Certificación**

Certifico que el trabajo de titulación: **"Incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, período 2010-2022"** fue realizado por la señora **Becerra Terán, Tatiana Carolina**; el mismo que cumple con los requisitos legales, teóricos, científicos, técnicos y metodológicos establecidos por la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE, además fue revisado y analizado en su totalidad por la herramienta de prevención y/o verificación de similitud de contenidos; razón por la cual me permito acreditar y autorizar para que se lo sustente públicamente.

**Sangolquí, 23 de agosto de 2023**

GALO  
RAMIRO  
ACOSTA  
PALOMEQUE

Firmado digitalmente por  
GALO RAMIRO  
ACOSTA  
PALOMEQUE  
Fecha: 2023.09.07  
22:42:12 -05'00'

.....

**Doc. Acosto Palomeque, Galo**

C. C 1001717188



**Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio**

**Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoría**

**Responsabilidad de Autoría**

Yo, **Becerra Terán Tatiana Carolina**, con cédula de ciudadanía n°1713593489, declaro que el contenido, ideas y criterios del trabajo de titulación: **“Incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, período 2010-2022”** es de mi autoría y responsabilidad, cumpliendo con los requisitos legales, teóricos, científicos, técnicos, y metodológicos establecidos por la Universidad de las Fuerzas Armadas **ESPE**, respetando los derechos intelectuales de terceros y referenciando las citas bibliográficas.

**Sangolquí, 30 de agosto de 2023**

**Becerra Terán, Tatiana Carolina**

C.C.: 1713593489



**Departamento de Ciencias Económicas, Administrativas y del Comercio**

**Carrera de Ingeniería en Finanzas y Auditoría**

**Autorización de Publicación**

Yo, **Becerra Terán Tatiana Carolina**, con cédula de ciudadanía n°1713593489, autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE publicar el trabajo de titulación: **"Incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, período 2010-2022"**: en el Repositorio Institucional, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi responsabilidad.

**Sangolquí, 30 de agosto de 2023**

**Becerra Terán, Tatiana Carolina**

C.C.1713593489

### **Dedicatoria**

Este trabajo va dedicado a mis padres, esposo e hijos por su apoyo y ayuda incondicional, ellos han sido mi motivación para culminar mi carrera universitaria.

### **Agradecimiento**

Agradezco a Dios, por siempre colocar a las personas idóneas en mi vida, a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE por brindarme todos los conocimientos y permitirme desarrollar profesionalmente.

Agradezco de forma especial a mi director de tesis Doctor Galo Acosta, por ser una guía no solo en la elaboración de este trabajo sino también durante los años de mi carrera estudiantil.

Índice general	
<b>Dedicatoria</b> .....	6
<b>Agradecimiento</b> .....	7
<b>Índice de tablas</b> .....	12
<b>Índice de figuras</b> .....	13
<b>Resumen</b> .....	14
<b>Abstract</b> .....	15
<b>Introducción</b> .....	16
<b>Capítulo I.- Generalidades</b> .....	18
Antecedentes.....	18
Objetivos.....	19
Objetivo general.....	19
Objetivos específicos.....	19
Justificación.....	20
Hipótesis / Presunciones.....	21
<b>Capítulo II.- Marco Teórico</b> .....	23
Principales Teorías.....	23
Teoría de mercado.....	23
Teoría de Keynesiana.....	24
Principales Modelos.....	24
Modelo de oferta y demanda.....	24
Modelo ingresos y gastos en el sector de la vivienda.....	25
Modelo de un mercado laboral en donde hay empleo y desempleo.....	25
Modelo de desarrollo económico.....	26
Política de gestión habitacional.....	26

Políticas para reducir el déficit habitacional .....	27
Concepciones y definiciones .....	27
Necesidad .....	27
Vivienda .....	28
Déficit habitacional.....	28
Empleo .....	29
Crédito.....	29
Oferta .....	29
Demanda.....	30
Mercado .....	30
Sistema financiero .....	30
Política económica.....	32
Política monetaria .....	32
Marco legal.....	32
Constitución de la República del Ecuador .....	32
Creación del BIESS .....	33
Fijación de las tasas de interés .....	33
Políticas de gobierno MIDUVI .....	34
Marco referencial .....	35
<b>Capítulo III.- Marco Metodológico.....</b>	<b>39</b>
Alcance de la Investigación .....	39
Metodología .....	40
Filosofía de investigación .....	40

	10
Enfoque de la investigación.....	40
Técnicas de investigación.....	41
Elaboración de la entrevista .....	42
Fase de aplicación .....	43
Protocolo de entrevista a informantes de las partes interesadas .....	44
Procesamiento de las entrevistas.....	45
Fase de análisis .....	46
<b>Capítulo IV. – Resultados.....</b>	<b>47</b>
Características del crédito hipotecario del BIESS .....	47
Vivienda terminada .....	48
Construcción de vivienda.....	48
Remodelación y ampliación de vivienda .....	49
Adquisición de terreno .....	49
Sustitución de hipoteca.....	49
Otros bienes inmuebles .....	50
Comparación de las características del crédito hipotecario entre los principales bancos del Ecuador y el BIESS .....	50
Colocación del crédito hipotecario en el Ecuador, análisis comparativo.....	56
Análisis del déficit habitacional relacionado con la colocación de los créditos hipotecarios del BIESS .....	66
Análisis de los créditos hipotecarios y su índice de mora .....	75
Nudos críticos identificados en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS.....	79
<b>Capítulo V. – Conclusiones y recomendaciones .....</b>	<b>83</b>

Conclusiones.....	83
Recomendaciones .....	85
Bibliografía .....	88

**Índice de tablas**

<b>Tabla 1</b> Nómina de informantes entrevistados .....	44
<b>Tabla 2</b> Condiciones de los créditos hipotecarios otorgados por los bancos y mutualista .....	50
<b>Tabla 3</b> Los beneficios de las instituciones .....	52
<b>Tabla 4</b> Los tipos o facilidades de crédito hipotecario .....	55
<b>Tabla 5</b> Déficit habitacional cuantitativo.....	67
<b>Tabla 6</b> Colocación créditos e índice de mora.....	75

## Índice de figuras

Figura 1	<i>Problema del Déficit habitación</i> .....	19
Figura 2	<i>Sistema financiero ecuatoriano</i> .....	31
Figura 3	<i>Dimensiones</i> .....	43
Figura 4	<i>Colocación general</i> .....	57
Figura 5	<i>Colocación por institución</i> .....	58
Figura 6	<i>Colocación operación 2013</i> .....	59
Figura 7	<i>Colocación operaciones 2014</i> .....	60
Figura 8	<i>Colocación operaciones 2021</i> .....	61
Figura 9	<i>Colocación operaciones 2022</i> .....	61
Figura 10	<i>Comparativa colocación 2014/2022</i> .....	62
Figura 11	<i>Montón colocación general</i> .....	63
Figura 12	<i>Montón colocación por institución</i> .....	64
Figura 13	<i>Relación entre el número de habitantes y el déficit habitacional</i> .....	69
Figura 14	<i>Relación entre número de personas con déficit habitacional y el número de créditos concedidos por el Sistema Financiero</i> .....	69
Figura 15	<i>Relación entre número de personas con déficit habitacional y el número de créditos concedidos por el BIESS</i> .....	70
Figura 16	<i>Relación entre las operaciones concedidas por el Sistema Financiero y el BIESS</i> .....	71
Figura 17	<i>Relación entre número de personas con déficit habitacional y el monto de créditos concedidos por el Sistema Financiero</i> .....	72
Figura 18	<i>Relación entre número de personas con déficit habitacional y el monto de créditos concedidos por el BIESS</i> .....	73
Figura 19	<i>Relación entre el monto concedido por el Sistema Financiero y el BIESS</i> ..	74
Figura 20	<i>Problemas en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS</i> ...	79
Figura 21	<i>Recomendaciones para mejorar el proceso de concesión del crédito hipotecario en el BIESS</i> .....	80

## Resumen

El presente trabajo tiene como objetivo establecer la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, en el período 2010-2022, con el propósito de emitir recomendaciones que ayuden a mejorar los procesos de otorgamiento de crédito y por tanto agilizar su desembolso. La metodología utilizada tuvo un enfoque cualitativo, se investigaron algunos trabajos relacionados con el déficit habitacional, así como memorias, rendición de cuentas e informes elaborados por el BIESS. Se realizaron, además, entrevistas a funcionarios del sector privado y personal calificado del BIESS, para contar con sus opiniones y recomendaciones. Se analizaron las ventajas del crédito hipotecario otorgado por el BIESS en relación con los créditos que otorga la banca privada, así como las cifras de colocación en monto y volumen de créditos. Por último, se relacionaron el número de operaciones otorgadas por el Sistema Financiero y el BIESS con el número de habitantes con déficit habitacional, presumiéndose que existe una relación débil donde al colocar mayor número de créditos disminuye el déficit habitacional, en esta misma línea y al comparar los montos de créditos concedidos por el sistema financiero con el número de habitantes con déficit habitacional se presume que existe una relación fuerte entre las dos variables y al realizar la misma comparación, pero con los montos de créditos concedidos por el BIESS se presume que existe una relación moderada. Con estos antecedentes se confirma la presunción de que el crédito hipotecario del BIESS creció significativamente, logrando mantenerse durante el período de estudio como el principal proveedor de créditos hipotecarios con condiciones de crédito más ventajosas dentro del segmento inmobiliario. Finalmente, se enuncian varias recomendaciones de proceso y políticas para mejorar los índices de déficit habitacional en el Ecuador apalancándose en la colocación de créditos hipotecarios.

*Palabras clave:* déficit habitacional, crédito hipotecario, proceso de crédito, mercado inmobiliario

### **Abstract**

With the present work we intend to offer objectives to establish the incidence of the BIESS mortgage loan in the housing deficit in Ecuador, in the period 2010-2022, with the purpose of issuing recommendations that help to improve the processes of granting credit and therefore expedite its processing disbursement. The methodology used had a qualitative approach, some works related to the housing deficit were investigated, as well as reports, accountability, and reports prepared by the BIESS. In addition, interviews were conducted with private sector officials and qualified BIESS personnel to obtain their opinions and recommendations. Meanwhile, the advantages of the mortgage loan granted by the BIESS in relation to the loans granted by private banks were analyzed, as well as the placement figures in the amount and volume of loans granted by the BIESS, private banking, as well as the placement figures in amount and volume of credits. Finally, the number of operations presented by the Financial System and the BIESS was related to the number of inhabitants with a housing deficit. It is assumed that there is a weak relationship where placing more credits reduces the housing deficit, in the same vein and by comparing the amounts of credits granted by the financial system with the number of inhabitants with a housing deficit, it is assumed that there is a strong relationship between the two variables. By making the same comparison, but with the amounts of credits granted by the BIESS it is presumed that there is a moderate relationship. According to this background, the presumption that the BIESS mortgage loan grew significantly is confirmed, managing to remain during the study period as the main provider of mortgage loans with more advantageous credit conditions within the real estate segment. To conclude, there are several recommendations for processes and policies to improve housing deficit rates in Ecuador by mortgage credit.

*Key words:* housing deficit, mortgage credit, credit process, real estate market

## **Introducción**

El objetivo de todas las personas, familias y comunidades es obtener su casa propia y contar con un patrimonio que a futuro le de solvencia económica y poseer un bien que pueda ser heredado a su descendencia y que le libere del pago mensual de un arriendo. En este sentido, para la obtención de este bien se dispone de una fuente de financiamiento a través de los créditos hipotecarios cuyo referente en el Ecuador es el BIESS.

El objetivo de esta investigación es establecer la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, en el período 2010-2022 y realizar recomendaciones tanto en las políticas de otorgamiento de estos créditos, así como para mejorar las cifras del déficit habitacional. La importancia de estudiar este tema radica en que persisten las dificultades para acceder a estos créditos en los sectores más vulnerables de la población. Estas dificultades se presentan pese a que se han creado planes y programas específicos tendientes a disminuir el déficit de vivienda. La presente investigación ofrece un marco teórico actualizado que permite comprender la problemática del déficit habitacional, así como el otorgamiento de créditos hipotecarios.

Se divide el trabajo en siete capítulos.

En el capítulo 1 se puede observar los antecedentes, objetivos, justificación y las presunciones planteadas.

En el capítulo 2 se explica el marco teórico, donde se revisan modelos, conceptos, definiciones y el marco legal que soportan la investigación.

El capítulo 3 detalla el proceso metodológico que incluye la elaboración las entrevistas, sus resultados y análisis de estas.

El capítulo 4 se analizan los resultados de la investigación, iniciando con la participación del BIESS en el mercado financiero ecuatoriano, las características y condiciones de los

productos de crédito hipotecario que ofrece esta institución a sus afiliados, para luego realizar un análisis comparativo de la colocación de los créditos hipotecarios en el sector financiero del Ecuador y del otorgamiento de crédito hipotecario en el BIESS y su relación con el déficit habitacional. También se realiza un análisis de los créditos hipotecarios y el índice de morosidad del sector inmobiliario. Finalmente, con el resultado de las entrevistas realizadas al personal experto en temas inmobiliarios se revisan los nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS.

En el capítulo 5 se detallan las conclusiones de la investigación, se formulan propuestas a la política, procesos de otorgamiento y se plantean posibles líneas de investigación.

## Capítulo I.- Generalidades

### Antecedentes

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, a lo largo de tiempo la solución al problema de la vivienda en Ecuador ha estado bajo la responsabilidad del sector privado con una presencia marginal del sector público con algunos programas puntuales a cargo de la Junta Nacional de la Vivienda, actual MIDUVI y ciertos programas de algunos municipios, así como han sido parte de la solución importantes proyectos a cargo de algunas mutualistas y constructores enfocados en atender a la clase media.

Entre los principales problemas de la vivienda están el alto costo del crédito, con intereses muy altos, con cuotas vinculadas a la inflación como las UVC utilizada entre los años 1993 y 1997, así como una oferta no tan amplia, competencia de mercado débil, así como políticas públicas de corto plazo. Como ejemplos de lo mencionado anteriormente se ve que el mismo IESS trabajó en algunos programas de vivienda, algunos de ellos con éxito como La Luz, El Inca, Villa Flora en Quito, y Complejo de vivienda Parque Cívico en Guayaquil y otros más fueron un fracaso, como el programa habitacional Guangala que terminó siendo invadido para que luego el IESS realice acuerdos de pago con los invasores con condiciones muy favorables para estos.

La participación del IESS se dio con programas poco accesibles a la comunidad, luego en el año 2009 se crea el BIESS como una institución financiera para solucionar el déficit habitacional enfocándose en los afiliados y jubilados del IESS. Por lo indicado es pertinente realizar un estudio analítico del rol y el impacto del BIESS a través de sus créditos hipotecarios para solucionar el problema del déficit habitacional que al 2020 alcanza el 34% a pesar de ser una necesidad básica del ser humano.

Figura 1

Problema del Déficit habitación



*Nota.* Esta figura muestra el árbol de problemas en el que se identifican los diferentes aspectos que influyen en el déficit de vivienda.

### Objetivos

#### Objetivo 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.

#### Objetivos específicos

- Identificar la participación del BIESS en la cartera hipotecaria de vivienda en el Ecuador.
- Identificar las características de los créditos hipotecarios que ofrece el BIESS y sus ventajas frente a los créditos otorgados por la banca privada.

- 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.
- Identificar los nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS.
- Plantear sugerencias y recomendaciones para que este crédito sea más beneficioso para los afiliados.

#### Justificación

El BIESS nace en el 2009 con la finalidad de prestar servicios financieros considerando los criterios de banca de inversión, es una Institución con independencia técnica, administrativa y financiera. Dentro de los productos que ofrece a sus afiliados están los préstamos quirografarios, hipotecarios y prendarios, solo éstos últimos son ofrecidos al público en general. El BIESS, en la actualidad, es una de las instituciones más importantes, por ejemplo, en el año 2019 colocó USD 611 millones en 12.606 operaciones que representa el 42% de los créditos otorgados en el sistema financiero (MEMORIAS INSTITUCIONALES , 2019).

Por otra parte, el déficit de vivienda es un problema persistente que se ha incrementado con el paso de cada gobernante, al año 2018 según un estudio realizado sobre la cartera del BIESS en la ciudad de Quito el déficit de vivienda representaba el 34% (Rojas & Romero, 2020).

Con esta información se evidencia el déficit en los centros urbanos de mayor crecimiento como Quito y Guayaquil por el alto índice de migración que existe en estas ciudades. Han influido también en el déficit habitacional, los problemas económicos de carácter estructural debido a la pobreza y los bajos ingresos de la gran mayoría de la población, situación que se agudiza más aun en las épocas de crisis económica. En los últimos tiempos se puede señalar la crisis bancaria

de 1999, el ingreso a la dolarización en sus primeros años y que debido a la alta tasa de cambio aplicada en esta conversión pulverizó en estos primeros años los ingresos de la gente, así mismo cabe señalar la recesión del año 2016-2017, y últimamente la pandemia por el problema del COVID.

A esto se suma el no contar con políticas de estado sostenibles que se ejecuten fuera de campaña, han sido testigos de algunas ofertas que luego no llegan a concretarse o se cumplen mínimamente en los años de gobierno. 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.

Por lo indicado, la participación del BIESS ha sido una pieza fundamental para el desarrollo del sector inmobiliario del Ecuador.

#### Hipótesis / Presunciones

Las principales presunciones identificadas son:

- Antes del 2010 las instituciones financieras privadas tenían una participación mayor al 80% en la colocación de créditos hipotecarios, para el año 2012 la presencia del BIESS en el mercado llegaba casi al 60%. En este sentido, la presunción es que el crédito hipotecario del BIESS ha crecido significativamente y su participación dentro del mercado de vivienda ha cobrado un mayor protagonismo en el periodo de estudio.
- Bajo la misma línea de la presunción anterior y 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.

## Capítulo II.- Marco Teórico

El presente estudio tiene como sustento teórico las definiciones de necesidad, vivienda, déficit habitacional, empleo, crédito, oferta, demanda, mercado, sistema financiero; se analizó también las políticas como: política económica, política monetaria. Bajo este marco se analizó los modelos y teorías como: Modelo de oferta y demanda, modelo de ingresos y gastos en el sector de la vivienda, modelo de un mercado laboral en donde hay empleo y desempleo, modelo de desarrollo económico, entre otros.

### Principales Teorías

#### Teoría de mercado

Para analizar la problemática de la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en Ecuador se parte de la Teoría del mercado en el que existe una oferta y una demanda de vivienda, donde se observa un desfase entre la oferta y demanda. Interviene la teoría de una economía de mercado competitivo con una oferta a través de los constructores, el gobierno, organismos seccionales y por otro lado de las personas que demandan el bien. Este mercado no funciona tan perfectamente y no se logra el punto de equilibrio por lo que existe un desfase de la demanda y un exceso de oferta, porque muchos programas habitacionales no se logran vender o porque los planes de vivienda no se llegan a concretar.

Se menciona que es un mercado que no funciona tan perfectamente porque para que un mercado se equilibre debe existir una demanda efectiva que se aproxime con la demanda real. Por el contrario, existe una demanda potencial porque cada familia debe tener una vivienda frente a una demanda efectiva y un número menor lo componen las familias que efectivamente logren comprar la vivienda. El problema de la vivienda hay que entenderle desde la teoría keynesiana porque en virtud del desfase de la economía de libre mercado, el mercado de la vivienda ha sido intervenido por el estado mediante la imposición de medidas para controlar las tasas máximas

de interés, la implementación de una política de subsidios para la compra de vivienda y la oferta de los planes de vivienda a precios subsidiados para las personas con bajos recursos.

Se aplica la teoría de mercado porque se fija de acuerdo con la oferta y demanda con una fuerte intervención del estado y sus políticas. Con relación a la producción de bienes y servicios establece los precios y sus cantidades a producir en un mercado que engloba e intercambia a instituciones, procesos, así como infraestructura (Corvo, 2019).

### Teoría de Keynesiana

La teoría keynesiana argumenta que pueden existir períodos largos de desempleo y contracción de la producción ocasionados por una escasa demanda. En el caso particular del presente estudio se puede indicar que el mercado de la vivienda es un mercado con deficiencia de demanda debido a la falta o a los bajos ingresos de la mayoría de las familias. Como se menciona “El producto de bienes y servicios de una economía es la suma de cuatro componentes: consumo, inversión, compras del gobierno y exportaciones netas” (Petit Primera, 2013). El mercado de bienes y servicios presenta problemas estructurales al no ser un mercado perfecto ya que registra muchas inconsistencias, esto no encaja exactamente con lo que señala la teoría keynesiana.

### Principales Modelos

Los modelos se utilizan para tratar de simplificar la realidad, a través de su abstracción. Los modelos que se han generado y que son relacionados con el tema de estudio son:

#### Modelo de oferta y demanda

Tiene que ver con la necesidad de satisfacer la vivienda en el contexto de un crecimiento incontrolable y marginal de las ciudades, así como reducir el déficit de vivienda. En la curva de la demanda se muestran la cantidad de viviendas que los ciudadanos

requieren en un momento y en una ciudad determinada. Por su parte, la oferta es la cantidad de viviendas que están disponibles. Cuando se juntan en un punto la oferta y la demanda se tiene el precio de la vivienda y la cantidad demandada de equilibrio.

#### Modelo ingresos y gastos en el sector de la vivienda

La decisión de adquirir una vivienda depende de la demanda de vivienda como bien de consumo y como un activo de inversión. Una persona puede participar en el mercado de vivienda ya sea como propietaria y beneficiaria del bien, o alquilando el bien como arrendador. Para establecer la demanda de inversión se establece el riesgo de perder el capital invertido o la ganancia que genere la compra de la vivienda. Se clasifica a la demanda de vivienda de acuerdo a la utilidad que se le da al bien, cuando es adquirido como una inversión el bien va a participar en el mercado de compra venta de activos, además el bien puede ser destinado para alquilarlo.

#### Modelo de un mercado laboral en donde hay empleo y desempleo

En el mercado laboral aparecen los salarios que constituyen el precio que debe pagarse por los servicios prestados por el trabajador, mientras mayor es el salario, menor es la cantidad demandada de trabajo y mayor la cantidad ofrecida. Existe flexibilidad de los salarios acordes a la demanda y oferta de trabajo que pueden provocar reajustes salariales hasta igualar la oferta y la demanda. Por otro lado, existen dos clases de desempleo: el voluntario e involuntario, en el primer grupo están las personas que no trabajan porque los salarios son excesivamente bajos y en el segundo grupo están las personas que se encuentran buscando trabajo, pero por factores externos o de gobierno que afectan a la economía se limita la posibilidad de encontrar un empleo. En la mayoría de los países del mundo capitalista el mercado laboral es un mercado regulado debido a un desfase entre la oferta y demanda de trabajo en especial en los países subdesarrollados como en el caso de Ecuador.

### Modelo de desarrollo económico

El modelo de desarrollo económico pretende mostrar la tasa de crecimiento y establecer porque algunas sociedades crecen más rápidamente que otras, considerando que los factores para este crecimiento son:

- El ahorro de la comunidad que determina la tasa de acumulación de capital.
- La invención o innovación que determina la tasa de crecimiento de la productividad.

Dentro de esto, se estudia el rol que cumple el Estado para mejorar el bienestar social de su población para buscar que la gente viva de mejor manera en cuanto a salud y economía, seguridad.

### Política de gestión habitacional

Este modelo está influenciado por algunos factores: sociales, políticos y económicos, que repercuten en otros puntos como son la cobertura de un plan de vivienda, el control de los recursos y cómo se focalizan los subsidios del gobierno. En el Ecuador el estado juega un papel importante en la reducción del déficit habitacional, con un impacto positivo en la economía y en el empleo, ya que la construcción genera empleo para gran cantidad de mano de obra, estos trabajadores serán quienes luego consumirán bienes y servicios para satisfacer sus necesidades dinamizando la economía. Por otro lado, la necesidad de obtener vivienda hace que las personas requieran de financiamiento a largo plazo y se generen ingresos por tasas de interés, avalúos, gastos legales, etc. que también aportan a la dinamización de la economía.

## Políticas para reducir el déficit habitacional

Partiendo del concepto de déficit habitacional como la brecha entre la demanda y la oferta de vivienda se observa que existen dos tipos de requerimientos habitacionales como: cualitativos (que miden la calidad y estado de la vivienda) y cuantitativos (que miden el número de viviendas de la población).

La política para reducir el déficit habitacional está enfocada en la provisión de vivienda popular amparada en las políticas públicas nacionales. Su enfoque está dado en reducir la brecha que existe entre el costo de la vivienda y los ingresos de los ciudadanos que requieren acceder a una de ellas (Carballo & Guelmes, 2016).

## Concepciones y definiciones

### Necesidad

Se considera a la necesidad como una aspiración para conseguir un bien o un servicio propios que satisfagan las necesidades en el tiempo.

Las necesidades se clasifican en:

**PRIMARIAS:** Se consideran en esta clasificación a las necesidades esenciales que permiten que el ser humano pueda vivir. Se cita como ejemplo el alimentarse, o contar con un sitio para vivir.

**SECUNDARIAS:** En esta clasificación se mencionan aquellas necesidades que pueden pasarse por alto para la subsistencia de la persona y su satisfacción están ligados al nivel socioeconómico y cultural de la persona.

**TERCIARIAS:** Se consideran en esta clasificación los artículos de lujo. Se cita como ejemplo la compra de joyas o autos de lujo.

De acuerdo con este concepto se deduce que la necesidad establece una diferencia entre algo que la persona desea y su realidad, al hacerlo puede surgir naturalmente una acción para cambiar esta diferencia y satisfacer así la necesidad.

### Vivienda

La vivienda tiene una presencia física, es cerrada y cubierta e involucra una transformación del espacio, con su correspondiente determinación de límites. Se puede considerar que la vivienda involucra aspectos sociales, económicos y culturales. Se puede acotar que la vivienda es un tipo de bien cuya característica principal es que se ofrece a costos elevados, siendo considerada como una necesidad básica que causa gran impacto en el consumo e inversión de los ciudadanos.

### Déficit habitacional

Al hablar de déficit habitacional lo primero que se relaciona es un valor negativo en el número de viviendas que existe en una ciudad, provincia, país o región, esto originado por la poca capacidad de satisfacer la necesidad de vivienda propia. Uno de los motivos que agudizan el déficit habitacional es la diferencia que existe entre la distribución de hogares por parte de la sociedad y la capacidad para construir viviendas. Para dar cifras del déficit habitacional se debe considerar al déficit cuantitativo y al déficit cualitativo, el primero está relacionado con el número de viviendas para cubrir la demanda de la sociedad y el segundo considera la calidad de la vivienda y los servicios básicos que posee la misma.

Por lo indicado anteriormente para describir lo que significa déficit de vivienda se debe vincular los conceptos de necesidad y de vivienda, con esto se establece que el déficit es el valor no cubierto de la necesidad de vivienda en un país. Quienes forman parte del número de familias sin vivienda tratan de corregirlo por la vía formal que les permita contar con los recursos a través de un empleo, o acceder a un crédito contando con la capacidad de pago para cubrir con la

deuda. El Estado por su parte trata de solventar el déficit a través de políticas públicas para hacer que exista el financiamiento privado o el mismo Estado trata de solucionarlo a través de subsidios y créditos a tasas preferenciales.

### Empleo

La población económicamente activa es aquella que tienen más de una cierta edad, por ejemplo 15 años, en este grupo existen personas desempleadas, subempleadas y empleadas, para este último grupo se toma un tiempo de referencia, por ejemplo, en un mes tuvieron un empleo asalariado o uno independiente. A través del empleo se dinamiza la economía ya que los ciudadanos cuentan con los recursos por el pago de su sueldo o sus ingresos como independientes para realizar consumos, inversiones o producir otros artículos para comercializarlos.

### Crédito

El crédito es un valor de dinero que recibe una persona y se compromete a devolverlo en un tiempo definido, bajo condiciones fijadas en la concesión del crédito como: porcentaje de tasa, seguros y gastos relacionados con la concesión del crédito. Para el caso de un crédito hipotecario la garantía o respaldo para el otorgamiento y pago de la obligación es un bien inmueble que es hipotecado a favor de la institución financiera. El crédito hipotecario se otorga a mediano y largo plazo, su tasa de interés es variable cada 180 días o cada año.

### Oferta

La oferta desde el punto de vista económico es el definidor junto con la demanda del precio de un bien o un servicio. Cuando exista una mayor cantidad de bienes y servicios a ofrecerse los precios serán mayores, por el contrario, el comportamiento de la demanda es inverso. La teoría keynesiana propone ante una crisis aumentar la demanda con la finalidad de estimular la oferta, todo esto contando con la capacidad para aumentar la producción de los

bienes, pero en las situaciones en las que se haya alcanzado el pleno empleo de los factores productivos, al incrementar la demanda puede llegar a generar un proceso inflacionario. Por esto se deben crear los escenarios que permitan a las compañías invertir sus ganancias y con esto disponer de más capital para fomentar la generación de mayor producción, incrementando así la oferta.

### Demanda

La demanda corresponde a la cantidad de bienes o servicios que los consumidores pueden y necesitan comprar. La Ley de la demanda establece que, al aumentar el precio, disminuye la cantidad demandada, en cambio ocurre lo contrario cuando se reduce el precio. Ciertos consumidores que anteriormente adquirirían un bien o servicio podrán dejar de hacerlo, o comprarán en menores cantidades o buscarán bienes sustitutos.

### Mercado

Las economías de mercado tienen su razón de ser gracias a la oferta y a la demanda, que además contribuye a que se fije el número de bienes que debe producirse, así como el precio al que debe comercializarse, todo esto se produce en un mercado donde todos los bienes y servicios son intercambiados con la participación de los compradores y los vendedores. El dinero es la pieza fundamental en estos intercambios de mercado ya que el un bien se cambia por dinero, y con este más tarde se compran otros bienes o servicios.

### Sistema financiero

El sistema financiero nace con la necesidad de llevar a cabo transacciones en un mercado de manera formal y organizada.

Al sistema financiero se lo define como el conjunto de instituciones bajo el objetivo de dirigir sus ahorros al crecimiento de la actividad económica del país, a través de los recursos de

las personas que tienen excedentes monetarios y que con el ahorro llegan a aquellas personas con necesidad de los mismos.

## Figura 2

*Sistema financiero ecuatoriano*



*Nota.* Esta figura muestra la composición del sistema financiero, que básicamente está conformado por instituciones financieras privadas como bancos, cooperativas, mutualistas y sociedades financieras, instituciones financieras del sector público, instituciones que brindan servicios financieros, las compañías de seguros y aquellas compañías consideradas auxiliares del sistema financiero.

De acuerdo a la Superintendencia de Bancos, los bancos son considerados como el mayor participante del mercado con más del 90% de las operaciones del total del sistema, de ahí su importancia. El sistema financiero ecuatoriano está regulado por la Junta de Política y Regulación Financiera, responsable de las políticas públicas, y la regulación y supervisión monetaria, crediticia, cambiaria, financiera, de seguros y valores. También está regulado por los organismos de supervisión y control como la Superintendencia de Bancos (bancos, mutualistas y sociedades financieras), la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (cooperativas y

mutualistas de ahorro y crédito de vivienda) y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (compañías de seguros) (VisionFound Ecuador, 2022).

### Política económica

La política económica la formula el Estado y está compuesta por procesos para generar y dividir la riqueza. Existen muchas políticas económicas en las que el Estado llega a ser el protagonista teniendo el control absoluto sobre los medios de producción y de distribución de bienes, así como también otras teorías en las que su intervención es mínima. El objetivo general de cualquier política económica es que busca mejorar las condiciones de la vida de los habitantes de un país.

### Política monetaria

La política monetaria abarca las decisiones que se toman a nivel de país tanto para equilibrar sus finanzas, como para impulsar y desarrollar políticas que busquen el crecimiento económico, en los últimos tiempos se lo vincula con las políticas llamadas anti cíclicas. Los principales instrumentos son la tasa de interés y la política expansiva y restrictiva del dinero circulante. El Estado a través de su Banco Central puede optar por política monetaria expansiva, comprando títulos en el mercado abierto, reduciendo la reserva monetaria o concediendo a los bancos créditos, esto ocasionará que crezca la cantidad de dinero circulante reduciendo el tipo de interés, porque sube el precio de los activos y disminuyen los rendimientos. Esta política trae como consecuencia el aumento de la inversión y como algo natural aumenta también la producción. Por el contrario, la política contractiva incrementa el tipo de interés del mercado.

### Marco legal

#### Constitución de la República del Ecuador

Como se menciona la Constitución de la República del Ecuador en la cuarta sección de Hábitat y vivienda en el artículo 375: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el

derecho al hábitat y a la vivienda digna” (Asamblea, 2008), por lo que esto creará programas que relacionen la vivienda, los servicios, el espacio, la gestión del suelo entre otros. El Estado también será responsable de elaborar, implementar y controlar los planes y políticas de los programas de vivienda, considerando los principios de universalidad, equidad e interculturalidad. Para los casos de personas de escasos recursos y mujeres jefas de hogar desarrollará planes de financiamiento de vivienda de interés social.

### Creación del BIESS

Por otro lado, nace el BIESS el 11 de mayo del 2009 con la función principal de proveer de servicios financieros para la colocación de fondos de crédito hipotecario, prendario y quirografario, así como redescuento cartera hipotecaria de otras instituciones financieras, de los afiliados y pensionistas del IESS; la meta es la generación de rentabilidad financiera para la inyección de fondos en el IESS. Conforme lo establece la resolución expedida por la Junta de Política Monetaria y Financiera, los segmentos de crédito hipotecario del sistema financiero nacional son:

Crédito de Vivienda de Interés público, que se concede bajo una garantía hipotecaria a personas naturales para que adquieran o construyan su primera y única vivienda. El valor comercial de la vivienda debe ser menor o igual a USD 70,000.00.

Crédito Inmobiliario, otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para que construyan, reparen o remodelen su vivienda, así como para que adquieran un terreno para construir su vivienda propia y por último para que adquieran su vivienda terminada y que no sean categorizado bajo el segmento de Crédito de Vivienda de Interés Público

### Fijación de las tasas de interés

Las tasas se fijan tomando como referente las tasas de interés activas máximas que publica la Junta de Política y Regulación Financiera (JPRF), además se siguen las

recomendaciones de la “Metodología para el Cálculo de las Tasas de Interés Activas”, elaborada por el Banco Central del Ecuador (BCE). Para establecer las tasas de interés activas máximas se debe cumplir con lo indicado en el numeral 7, literal b del artículo 14.1 del Código Orgánico Monetario Financiero, que señala a la fijación de tasas como una de sus funciones.

La metodología propuesta por el Banco Central recoge lo dispuesto en la resolución 676-2022-F donde se indica que para el cálculo de las tasas de interés se consideran al menos: el costo del fondeo, los costos de riesgo de crédito, los costos operativos y el costo de capital (Bedoya, 2021).

#### Políticas de gobierno MIDUVI

En el Decreto Ejecutivo 622, publicado en el Registro Oficial No. 474 del 7 de abril de 2015 se creó la empresa pública “Casa Para Todos” para construir viviendas dignas y seguras. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) es el organismo que se encarga de regular y controlar al sector hipotecario, impartiendo leyes y políticas que beneficien a este sector. Este Ministerio tiene como objetivo impulsar el uso apropiado del suelo y el desarrollo adecuado de su uso, dando prioridad a los grupos que requieren atención especial.

Entre otras funciones el MIDUVI se encarga de: 1) Analizar los proyectos de interés social presentados por los promotores para lograr que las familias ecuatorianas accedan a una vivienda digna. 2) Reducir el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, a través de la promoción de viviendas de interés social. 3) Otorgamiento de bonos de vivienda para los sectores más vulnerables de la población. 4) Promocionar la edificación de vivienda de interés social y su financiamiento con la participación directa del sector privado.

Las teorías, modelos, políticas y conceptos revisados en este capítulo junto al estudio del marco legal de la constitución, la creación del BIESS y del MIDUVI permiten concluir que se consideró todos los instrumentos teóricos para continuar con el análisis del tema de estudio.

### Marco referencial

En el documento titulado “Banca pública, seguridad social y acceso a financiamiento de vivienda en Ecuador” publicado en la revista de ciencias sociales y humanas de la Universidad Politécnica Salesiana UNIVERSITAS (2020), se menciona que la Seguridad Social de acuerdo con la Constitución del 2008 se convierte en un derecho prioritario del Estado Ecuatoriano, con este antecedente en este artículo se realiza un estudio del uso de las reservas del BIESS que durante muchos años se destinaron a inversiones como la compra de papeles privados y públicos en el mercado de valores, y su reorientación a la colocación de créditos hipotecarios. El objetivo de este artículo es analizar el papel del BIESS luego de casi una década de su creación, sus resultados en el segmento hipotecario y las alternativas de regulación por su papel como operador directo utilizando los recursos de las reservas de la seguridad social.

La metodología utilizada en este estudio es explicativa e inferencial, y utiliza como fuente de información las encuestas de empleo del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), y los registros de los préstamos concedidos por el BIESS y sus tasas de interés, en este trabajo se confirma la presunción de que la presencia del BIESS en el mercado inmobiliario y financiero contribuyó a la reducción de las tasas de interés del sector inmobiliario que tuvo como consecuencia el incremento de hogares con casa propia, esto debido a que el BIESS se desempeña como operador directo al colocar créditos hipotecarios o también como comprador de créditos hipotecarios originados por la banca privada.

El BIESS dio un giro en su línea de negocio con el fin de obtener mejores retornos y calzar los vencimientos mediante préstamos a largo plazo destinados a la vivienda con su fondeo en el mismo plazo, con esto se logró disminuir el riesgo de los fondos provenientes de los aportes de los afiliados y empleadores. El BIESS cumplió con los principios de seguridad, rendimiento y utilidad económica y social en los que se basa la inversión de las reservas de la protección social. El giro que dio el BIESS se considera una inversión segura dado que el cobro de la cuota es vía

descuento del rol de pagos del afiliado mes a mes, donde el empleador es quien realiza la recaudación y pago al BIESS de las cuotas del préstamo hipotecario.

En el artículo titulado “El déficit habitacional en Argentina Una propuesta de medición para establecer magnitudes, tipos y áreas prioritarias de intervención intra-urbana” publicado en la revista *Relmecs* (2018) se estudia una propuesta de medición del déficit habitacional en Argentina considerando las políticas públicas sectoriales desarrolladas durante el siglo XXI para atacar el déficit de viviendas promovidas principalmente por los gobiernos de turno y las iniciativas públicas realizadas por los gobiernos locales de forma descentralizada, dentro de este marco los municipios conocedores de la problemática, tienen el papel de ejecutar los programas de vivienda a nivel provincial y nacional, llegando inclusive a ser constructores de las políticas integrales de su territorio, y siendo receptores directos de las demandas de la población.

Como objetivo los autores se plantean realizar una propuesta de medición del déficit habitacional en Argentina, considerando las diferentes dimensiones de esta problemática, evaluando el impacto de las políticas habitacionales por parte de los gobiernos locales y del estado. Utilizan en su metodología de estudio al censo de la población del año 2010, porque empadrona a todas las viviendas y recoge información sobre cada una de ellas, las variables a estudiar son: Número de hogares, tipo de vivienda, condición de ocupación, estado de la vivienda, número de personas, número de cuartos , superficie, calidad de los materiales de fabricación y disponibilidad de servicios básicos. Al utilizar esta metodología de medición del déficit habitacional puede replicarse en diferentes contextos del país y en diversas escalas territoriales.

El estudio incorpora dimensiones socioeconómicas y demográficas para la determinación del déficit habitacional y la identificación de situaciones que demandan intervenciones diferentes, se destaca como un aporte significativo del estudio la medición del déficit con altos niveles de desagregación espacial que permitieron realizar una medición integral del déficit y además ubicar

la dependencia económica, la condición de hacinamiento, la calidad de la vivienda y con esto se lograr establecer la gestión pública, el tipo de intervenciones que se requiere y la prioridad de las mismas, todo esto enmarcado en los estándares académicos para lograr constituirse en un instrumento eficiente de gestión para el sector público.

En un estudio titulado “Financiamiento del mercado de vivienda en América Latina y el Caribe” publicado por el BID (2017) define que el problema del déficit habitacional en América Latina y el Caribe se relaciona con el avalúo de los bienes inmobiliarios sobre la posibilidad de cumplir con el pago por parte de un sector importante de los habitantes, donde priman los intereses de los agentes inmobiliarios como: constructores, promotores, bancos, comerciantes, propietarios de la tierra, entre otros y la capacidad de un hogar para comprar directamente o reunir las condiciones para acceder al financiamiento privado, todo esto enmarcados en la participación del Estado como desarrollador de políticas públicas que permitan la reducción del déficit de vivienda e incentiven la construcción enmarcados en la óptica ambiental y la planificación urbana.

El estudio tiene como objetivo el justificar la intervención de política pública y realizar un análisis y evaluar las necesidades de financiamiento del mercado de vivienda, y con estos insumos proponer la implementación de programas considerando las diferentes características de desarrollo de la región. La técnica utilizada en este trabajo es la observación no participante, donde el equipo de investigación toma registro de lo que sucede y lo aplica utilizando. Las estrategias que han utilizado los gobiernos como parte de sus políticas públicas han sido la de ser un Estado constructor y financiador para lo cual ha adquirido terrenos, ha diseñado programas y ha contratado empresas para levantar conjuntos habitacionales, los bienes finales han sido financiados a través de créditos con el otorgamiento de subsidios o bonos de vivienda.

En el estudio se considera el promover el otorgamiento de un crédito puente (financiamiento a mediano plazo) dirigido a constructores de vivienda para fondear parcialmente

el proyecto, con desembolsos parciales según el avance de la obra. Su fuente de pago sería a través de las ventas de cada una de las viviendas. Otra opción que se menciona en el estudio es la emisión de títulos con algunos niveles de riesgo que son adquiridos por inversionistas con distinto apetito de riesgo en los mercados de capital, esto permite una rotación más rápida de los recursos que manejan las instituciones financieras, ya que los préstamos previos a su vencimiento son vendidos y con estos recursos se otorgan créditos a mediano y largo plazo.

En conclusión, en este capítulo se abarcan conceptos, definiciones, modelos, políticas y las regulaciones legales con el objeto de repasar de forma teórica y general todos los aspectos que están relacionados con el tema de estudio, por otro lado en los estudios citados se observa que la aparición del BIESS en el mercado hipotecario contribuyó al crecimiento de este sector, el BIESS obligó al sector financiero a flexibilizar los requisitos y condiciones de sus productos hipotecarios, logrando con esto un beneficio para los clientes deudores y el sector de la construcción. En cuanto al déficit habitacional se menciona que la satisfacción de las necesidades de vivienda está de acuerdo con las capacidades económicas de las familias, su acceso programas sociales y la participación del estado regulador de políticas de vivienda.

### **Capítulo III.- Marco Metodológico**

Para llevar a cabo esta investigación se describe en este capítulo la metodología que se utilizó: De inicio hubo una revisión del marco teórico que involucra los aspectos de déficit habitacional y crédito hipotecario, luego de esto se analizaron las condiciones, características y beneficios de los créditos hipotecarios concedidos en instituciones representativas del sector financiero ecuatoriano como: Banco Pichincha, Pacífico, Mutualista Pichincha y el BIESS, posteriormente se analizaron las cifras de colocación en número de operaciones y montos de los créditos hipotecarios concedidos por la banca privada, mutualistas y BIESS desde el año 2010 hasta el 2022.

Con la información recabada de base conceptual y teórica, características de los créditos otorgados en el sistema financiero ecuatoriano y sus cifras, se elaboró un cuestionario para aplicarlo en ocho entrevistas semi estructuradas, orientadas a informantes relacionados con el tema de estudio, todo esto sirvió para identificar las principales variables y dimensiones cualitativas que se encuentran asociadas a la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador. La información recabada fue utilizada para el estudio descriptivo y cumplir con el objetivo de analizar el déficit habitacional en el Ecuador en el período 2010 a 2022.

#### **Alcance de la Investigación**

La investigación descriptiva, se caracteriza por estudiar las propiedades, características y rasgos importantes de un aspecto relacionado con el tema, en este caso se analizaron las características, colocación y beneficios del crédito hipotecario en el sistema financiero ecuatoriano y se establecieron las vinculaciones entre las variables de déficit habitacional y la colocación de créditos hipotecarios en el BIESS.

## Metodología

### Filosofía de investigación

La investigación se realizó, mediante la revisión de la evolución del crédito hipotecario de la banca privada, Mutualista Pichincha y el BIESS, con ese enfoque se pretendió establecer la participación del crédito hipotecario del BIESS en el periodo desde el 2010 al 2022 a nivel nacional. Además, de otra información documental y de entrevistas. También se analizó el comportamiento del déficit habitacional considerando la información estadística presentada por el INEC. El diseño metodológico esta dado en el presente documento siguiendo los lineamientos y disposiciones de la Universidad.

### Enfoque de la investigación

En cuanto al tipo de enfoque de la investigación es cualitativa, utilizándose el tipo de investigación documental porque se recopiló y seleccionó información relacionada con la colocación de los créditos hipotecarios del BIESS durante los años 2010 al 2022, como fuente de información se recurrió a las Memorias publicadas por la Institución en este rango de años., a los boletines financieros mensuales de la Superintendencia de Bancos del Ecuador y a la información referente al déficit habitacional que se desprende del censo realizado por el INEC en el año 2010, cuya información es la que se encuentra disponible hasta la fecha de este estudio. Las técnicas que se utilizaron para estos análisis de los datos fueron: la entrevista y la revisión documental.

El presente trabajo se basó en un tipo de investigación cualitativa, orientada al estudio de los hechos para llegar a comprenderlos y a través de esto alcanzar su interpretación, se obtuvo datos sobre la evolución del crédito hipotecario otorgado por el BIESS en el periodo 2010-2022 en relación con los montos concedidos, número de créditos otorgados, e información histórica de concesiones durante la existencia del BIESS. A través del enfoque cualitativo se realizó entrevistas a personas calificadas en el tema para obtener la descripción de las condiciones de

otorgamiento del crédito y el efecto de su colocación por parte del BIESS, con esta información relevadas se permitió conocer de mejor manera la problemática de la institución ofertante del crédito.

#### Técnicas de investigación

Para la recolección de información se consideró las siguientes fuentes bibliográficas como libros, revistas, informes memorias, y en especial las estadísticas institucionales, así como información del sistema financiero para realizar los análisis comparativos. Por otro lado, esta investigación pretende encontrar elementos de orden cualitativo respecto a la problemática motivo de estudio, una parte importante en esta área son las entrevistas que se realizaron a personas expertas en el tema, tanto del sector público como del sector privado. En este estudio, al no existir información del déficit habitacional de los años 2021 y 2022 se proyectó esta cifra utilizando FORECAST, como una medida para predecir estos datos basándonos en una tendencia lineal.

A lo largo de este estudio se analizó las series de tiempo de los créditos concedidos por el BIESS, como el número de familias que no cuentan con casa propia. Con esta prueba se pudo detectar la existencia de la relación causal entre los créditos concedidos por el BIESS y el incremento de familias con casa propia, descritos en el capítulo 4. Para medir la participación del BIESS en el mercado de la vivienda se realizó un análisis de los volúmenes de crédito de vivienda del BIESS comparándolos con los mismos volúmenes de créditos concedidos por la banca privada. También se realizó entrevistas a personas relacionadas con el otorgamiento de créditos de vivienda para conocer los nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario y los problemas que se presentan al acceder a un crédito hipotecario a través del BIESS.

### Elaboración de la entrevista

Se utilizó a la entrevista como una técnica de investigación con el objetivo de obtener información directamente de la fuente de forma personalizada, se utilizaron preguntas abiertas cuyo uso tiene como beneficio que de las respuestas surgen puntos que pueden utilizarse durante el avance de este estudio. De inicio se definieron los puntos a tratarse, luego la información que aplicaba obtener de los entrevistados, y finalmente se elaboró un guion con las preguntas a formularse, todo esto para obtener una entrevista semiestructurada. Al realizar las entrevistas no se siguió un orden específico, se pudo saltar de una pregunta a otra conforme las respuestas que se siguieron dando, inclusive se incorporaron nuevas preguntas que surgieron de respuestas que la persona entrevistada iba mencionando. A continuación, se detallan aspectos importantes de las entrevistas realizadas.

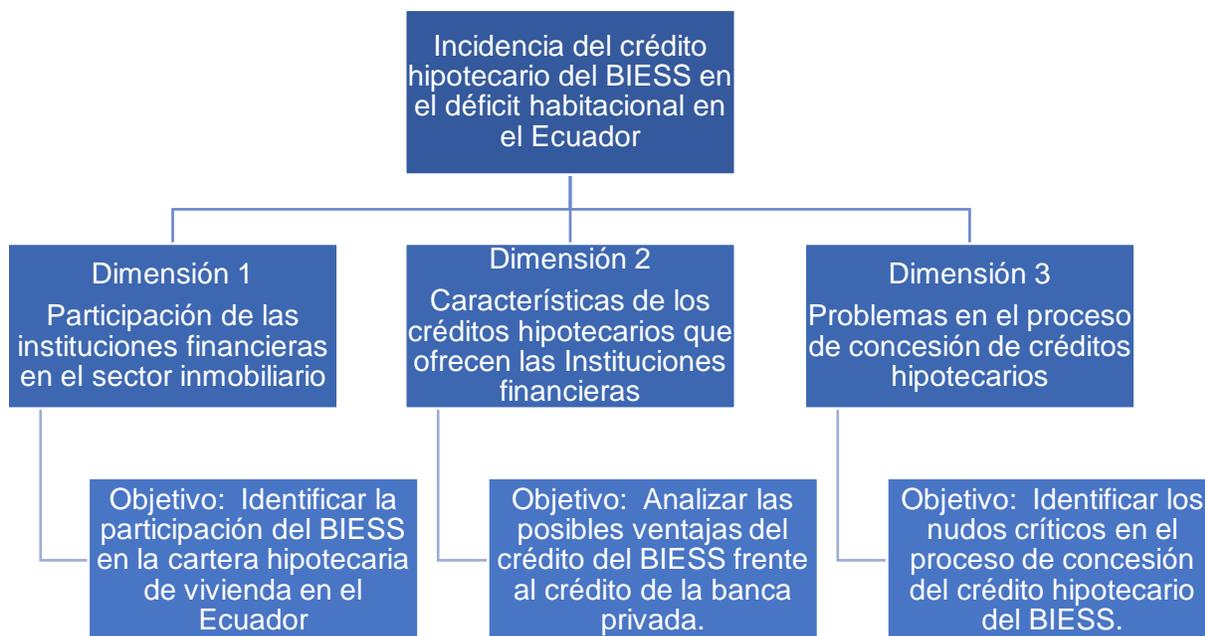
Tema: Incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador, período 2010-2022

Dirigida a: Directivos de Instituciones Financieras que otorgan créditos hipotecarios.

Objetivo general: Conocer las ventajas del crédito hipotecario y los nudos críticos en el proceso de concesión.

### Figura 3

#### Dimensiones



*Nota.* Esta figura planteó las dimensiones y variables utilizadas para formular las preguntas de la entrevista.

#### Fase de aplicación

Para identificar el número de personas a las que se aplicó la entrevista se consideró que sea un número significativo para el trabajo que se llevó a cabo, se identificó a 8 informantes relacionados con las partes interesadas, 5 mujeres y 3 varones entre 40 y 60 años que residen en la ciudad de Quito, el criterio de selección de estas personas fue utilizando el muestreo intencional porque se identificó a personas que son conocedoras del tema considerando sus conocimientos, experiencia y trayectoria profesional. También se utilizó un muestreo causal con personas con las que existía facilidad de acceso a la información ya sea por sus conocimientos previos o por su actividad actual. Ver tabla 1.

**Tabla 1***Nómina de informantes entrevistados*

No.	Nombres	Función	Entidad
1	Juan Carlos Jurado	Analista de Operaciones	Ex BIESS
2	Maria Fernanda Recalde	Analista de Operaciones	BIESS
3	Lilian Cajas	Dirección de Administración de Operaciones	BIESS
4	Raquel Zabala	Gerente de Crédito y Cobranzas	Ex Banco Pichincha
5	Silvia Yepez	Oficial de Riesgos	Banco Pichincha
6	Patricio Marcillo	Oficial de créditos	Ex BIESS
7	Carlos Miranda	Oficial de créditos	BIESS
8	Galo Chávez	Consultor	UCE

Se utilizó un cuestionario de ocho preguntas dirigido a los informantes seleccionados previamente, el cuestionario de la entrevista se detalla a continuación:

#### Protocolo de entrevista a informantes de las partes interesadas

Este cuestionario está dirigido a informantes escogidos por su nivel de conocimiento del tema de estudio en las instituciones financieras ecuatorianas.

#### DATOS DE IDENTIFICACIÓN DE LA ENTREVISTA

Día de realización de la entrevista:

Hora de realización de la entrevista:

Tiempo de duración de la entrevista:

Lugar dónde se realizó la entrevista:

#### INFORMACIÓN DE LA PERSONA ENTREVISTADA

Nombre

Edad:

Profesión:

Cargo:

#### PREGUNTAS:

1. ¿A su criterio, cuáles fueron las razones, para que los afiliados/clientes se decidan por un crédito hipotecario?
2. En los últimos 10 años, ¿qué percepción tiene del papel del BIESS en el mercado de financiamiento hipotecario?
3. ¿Cuáles son las principales ventajas de los productos hipotecarios que BIESS ofrece a sus clientes?
4. ¿Considera que existe alguna relación entre el déficit habitacional y la colocación de créditos hipotecarios?

En cuanto al proceso para la aprobación y desembolso de un crédito para compra de vivienda terminada:

5. ¿Cuánto tiempo tarda la aprobación, instrumentación y desembolso de un crédito hipotecario?
6. ¿Cuáles cree usted que son los principales obstáculos que dificultan el otorgamiento de un crédito hipotecario?
7. ¿Qué recomendaciones, usted sugiere para impulsar la colocación de créditos hipotecarios?
8. ¿Qué recomendaciones sugiere para mejorar el proceso de otorgamiento de créditos hipotecarios?

#### Procesamiento de las entrevistas

Para el procesamiento de las entrevistas se utilizó el programa computacional Atlas ti versión 22, que permitió un análisis temático comparando las respuestas de los entrevistados para realizar una correcta interpretación de las respuestas dadas por los informantes.

### Fase de análisis

El objetivo principal del análisis de datos es procesar la información recogida y darle sentido a la información recopilada, utilizando un sistema que permita describir y analizar los resultados.

Se concluye que el alcance de la investigación, así como la metodología utilizada son un soporte para los resultados obtenidos de esta investigación.

## Capítulo IV. – Resultados

En este capítulo se abordan las principales opciones de crédito que ofrece el BIESS, sus condiciones y características, para luego compararlas con las condiciones de los Bancos Pichincha, Pacífico y Mutualista Pichincha y finalmente realizar un análisis de la colocación en número de operaciones y montos del BIESS, banca privada y mutualistas. Con lo indicado, se cumplieron con los objetivos de: Identificar las características de los créditos hipotecarios que ofrece el BIESS, analizar las posibles ventajas del crédito del BIESS frente al crédito de la banca privada y por último identificar la participación del BIESS en la cartera hipotecaria de vivienda en el Ecuador.

Además, se realiza un análisis del déficit habitacional relacionado con la colocación de los créditos hipotecarios del BIESS, junto con el análisis de los créditos hipotecarios y el índice de morosidad, cumpliendo así con el objetivo de 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. Y por último se revisan los resultados de las entrevistas realizadas a funcionarios expertos en el otorgamiento de créditos hipotecarios para con esto cumplir con el objetivo de establecer los nudos críticos del proceso de otorgamiento del crédito hipotecario en el BIESS.

### Características del crédito hipotecario del BIESS

La función y objeto del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es la prestación de servicios financieros bajo los criterios de una banca de inversión para atender a los afiliados activos y jubilados. Dentro de los productos de vivienda que coloca el BIESS se encuentran créditos para la adquisición de una vivienda terminada nueva o usada, sustitución de créditos hipotecarios para viviendas otorgadas por otras instituciones financieras, compras de terreno, construcción, remodelación y ampliación de la vivienda actual y otros bienes inmuebles

como: oficinas, locales comerciales y consultorios. Los créditos se conceden con la garantía del bien inmueble a adquirirse. A continuación, se detallan las características de los tipos de créditos que otorga el BIESS:

#### Vivienda terminada

El préstamo hipotecario se otorga al afiliado o jubilado que tenga interés de comprar una vivienda terminada que tenga condiciones de habitabilidad, pudiendo ser una casa, departamento o suite individual nueva o usada. Se puede financiar el 100% del valor del bien, considerando el valor del avalúo realizado por un perito especializado, con un tope de hasta USD. 130.000, si es superior a este valor, hasta USD. 200.000 el BIESS financia el 90% del total del bien inmueble, si es superior a USD. 200.000 se financia el 80% del total del inmueble. El monto máximo de crédito es de USD.460.000. El crédito es otorgado hasta por 25 años y el deudor que contrae la obligación no puede tener más de 77 años de edad.

#### Construcción de vivienda

Este producto de préstamo hipotecario se otorga para edificación de vivienda en terreno o para la terminación de construir una vivienda. Se financia la construcción en bienes declarados como propiedad horizontal. El financiamiento es de hasta el 100% del monto del bien de acuerdo con el avalúo actualizado, con un tope de hasta USD. 130.000, si es superior a este valor, hasta USD. 200.000 el BIESS financia el 90% del total del bien inmueble, si es superior a USD. 200.000 se financia el 80% del total del inmueble. El monto máximo de crédito es de USD.460.000. El plazo es de hasta 25 años y la edad máxima para otorgar un crédito es de 77 años.

El BIESS, a través de una línea de crédito de hasta doce meses, financia solo costos directos relacionados con la construcción del bien, la operación de crédito se concede con un período de gracia de capital, cuyos intereses generados durante este período son cobrados en cuotas iguales a lo largo del plazo del crédito. Se realizan desembolsos parciales conforme al

cumplimiento del cronograma de construcción, avalados por la inspección al inmueble en construcción, el plazo máximo para la culminación de la construcción es de 12 meses contados a partir del desembolso parcial realizado al inicio del crédito de construcción.

#### Remodelación y ampliación de vivienda

Este crédito hipotecario cumple con el fin de adecuar internamente una vivienda, sin que se efectúen modificaciones en la estructura principal. El financiamiento es de hasta el 50% del valor de realización del avalúo actualizado, con un tope de hasta USD. 50.000. El plazo es de hasta 15 años y la edad máxima para otorgar un crédito es de 77 años.

#### Adquisición de terreno

Este crédito hipotecario se otorga 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, que cuenten con todos los servicios básicos públicos o privados, cuando no cuenten con ellos, puede ser válido el uso de pozos sépticos en lugar del alcantarillado y/o cisternas en lugar del agua potable. El BIESS financia hasta USD.100.000, si el valor de realización del avalúo del terreno es menor o igual a USD. 125.000, si el valor del avalúo es superior a USD. 125.000, se financia el 80% del avalúo del terreno, y el plazo máximo es de 12 años.

#### Sustitución de hipoteca

A través de este producto hipotecario el afiliado o jubilado puede cancelar un crédito similar en otro banco del sistema financiero ecuatoriano y trasladar la hipoteca al BIESS. Únicamente se puede trasladar la hipoteca cuando el crédito original otorgado por una institución financiera ecuatoriana haya sido destinado para la compra o construcción de vivienda. Los avalúos de los créditos a sustituirse deben contar con un valor comercial igual o mayor al ciento veinte y cinco por ciento (125%) del saldo a cancelarse en la institución financiera, este saldo no debe ser superior al valor máximo de financiamiento establecido por el BIESS para este producto

que es de USD 460.000. El crédito es otorgado hasta por 25 años y el deudor que contrae la obligación no puede tener más de 77 años de edad.

#### Otros bienes inmuebles

Este producto de crédito hipotecario está destinado 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 y la edad máxima para otorgar un crédito es de 77 años. En todos los productos de crédito otorgado por el BIESS la tasa de interés para la vigencia del crédito está de acuerdo con su plazo y tiene como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central, con la frecuencia de 180 días para su reajuste.

#### Comparación de las características del crédito hipotecario entre los principales bancos del Ecuador y el BIESS

**Tabla 2**

#### *Condiciones de los créditos hipotecarios otorgados por los bancos y mutualista*

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.

*Nota.* Esta tabla muestra se investigó las condiciones con las que se otorgan los créditos hipotecarios en los dos principales bancos: Pichincha y Pacífico, así como la Mutualista Pichincha. Al final incluyó las condiciones de los créditos otorgados por el BIESS.

Uno de los factores más importantes para buscar financiamiento en una institución financiera es el plazo del crédito, porque mientras mayor sea éste las cuotas pueden resultar más accesibles para el comprador, se considera importante cuando el comprador mantiene problemas de capacidad de pago por lo que en un plazo mayor las cuotas van a disminuir y pueden ser accesibles para el comprador. Se puede observar que las tres instituciones revisadas: Bancos Pichincha, Pacífico y la Mutualista Pichincha mantienen como plazo máximo 20 años, mientras que el BIESS registra un plazo mayor de 25 años para el otorgamiento del crédito.

Se analizan también las tasas de interés, que se encuentran reguladas por el Banco Central, quien establecen mensualmente los porcentajes de tasas de interés efectivas mínimas y máximas que rigen a los segmentos de crédito como: vivienda, productivo, consumo, microcrédito, entre otros. Se observa que la menor tasa es la del BIESS con 5.99%, seguida del Banco del Pacífico con el 8.99%, y del Banco Pichincha con el 9.45% y la mayor tasa la registra la Mutualista Pichincha con una tasa del 9.93%.

En el país es una práctica común para el otorgamiento de créditos hipotecarios solicitar al deudor entregue como garantía la hipoteca del bien a adquirir, en todas las Instituciones revisadas existe este tipo de garantía. En cuanto a su cobertura tanto el Banco Pichincha como el Pacífico financian hasta el 80% del valor del bien a adquirir, la Mutualista Pichincha financia el 70% y únicamente el BIESS financia el 100% del valor del bien.

También se debe considerar los montos mínimos y máximos donde el Banco Pichincha registra un mayor beneficio porque el valor mínimo es de USD.2.000 y puede con esto llegar a sectores de escasos recursos cuyas viviendas son de bajo precio. El monto máximo en la misma Institución es de USD.200.000 que está dentro de los rangos de una vivienda de estrato medio alto. La Mutualista Pichincha no registra información sobre estos puntos. El Banco del Pacífico tiene mayor cobertura debido a que el monto mínimo es de USD.25.000 y el máximo es de

USD.500.000 atendiendo con esto a todos los sectores. Por su lado el BIESS no registra monto mínimo, mientras el monto máximo es de 460.000, atendiendo a todos los estratos sociales.

**Tabla 3**

*Los beneficios de 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
Periodo de gracia	Periodo 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

*Nota.* Esta tabla se muestran los beneficios y características de las instituciones seleccionadas.

Los gastos legales están conformados por los rubros necesarios para constituir la hipoteca como: Gastos de avalúo del bien, gastos de perfeccionamiento legal de la garantía hipotecaria, gastos de inscripciones en el Registro de la propiedad, gastos notariales, etc. Estos valores en el Banco Pichincha son sumados al capital del crédito a concederse y son parte del monto máximo a financiar. En el Banco del Pacífico no pueden sobrepasar el valor de USD.12.000 y de igual forma se suman al valor de capital a concederse. En la Mutualista Pichincha no existe información al respecto. En el BIESS estos valores son sumados al crédito a concederse y de igual forma forman parte del valor a financiarse al cliente.

Otro de los atributos importantes para la concesión de un crédito es el periodo de gracia en el que se dan unos días adicionales a un mes para que el cliente inicie con el pago de sus cuotas mensuales. El interés de gracia se calcula por los días transcurridos entre la fecha de concesión y la fecha del pago de la primera cuota, cuando estos días exceden de 30 días se le está

concediendo al cliente un periodo de gracia. Existen algunas modalidades para otorgar el periodo de gracia:

- Durante el periodo de gracia el cliente no paga ningún rubro ni capital, ni intereses, ni seguro.
- Durante el periodo de gracia el cliente solo paga los seguros contratados, esto porque dependiendo del acuerdo al que llegue la institución financiera con las compañías de seguro si no existe pago no existe cobertura del seguro, por esto debe pagarse mensualmente únicamente el seguro.
- Durante el periodo de gracia el cliente paga los intereses generados y los seguros.

Si la opción ofrecida por la institución financiera fue el no cobro de ningún valor durante el periodo de gracia, existen algunas modalidades para el pago por parte del cliente de los intereses de gracia y seguros generados:

- Cobrar el valor de los intereses de gracia junto con los seguros en la primera cuota de capital, con esto la primera cuota registra un notable incremento.
- Dividir el valor de los intereses para todo el plazo de la operación y cobrarlos mensualmente, y los seguros cobrarlos de forma acumulada en la primera cuota.
- Dividir el valor de los intereses para los siguientes 6, 12 o n meses y cobrarlos mensualmente, y los seguros cobrarlos de forma acumulada en la primera cuota.

De las cuatro instituciones investigadas únicamente la Mutualista Pichincha no presenta información sobre los periodos de gracia, mientras que el Banco Pichincha y Pacífico brindan un

período de gracia de hasta 90 días y el BIESS otorga una gracia de hasta un año, pero únicamente en sus créditos de construcción. En cuanto a los seguros que otorgan las instituciones financieras están el seguro de desgravamen en caso de fallecimiento de los deudores y el seguro de incendio que cubre al bien hipotecado, la Mutualista Pichincha ha incluido dentro de su gama de seguros el de desempleo en el caso de que el deudor no tenga trabajo, donde este seguro le permite cubrir ciertas cuotas de su crédito mientras vuelve a laborar y por su parte el Banco del Pacífico incluye el seguro de lucro cesante por las pérdidas que podría existir en caso de un terremoto y catástrofe natural.

Se observa que tanto el Banco del Pacífico como el BIESS brindan la facilidad a sus clientes para trasladar la hipoteca que exista en otros bancos hacia estas instituciones, beneficiándose así los deudores porque al trasladar la hipoteca se otorga un nuevo crédito con condiciones de tasa y plazo más beneficiosas para el comprador de la vivienda. En cambio, el Banco Pichincha y la Mutualista Pichincha no cuentan con este producto.

Amparados en la Resolución No. 569-202-F de 22 de marzo del 202, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera permite a las instituciones investigadas brindar la posibilidad de refinanciar o también reestructurar sus obligaciones hipotecarias, solicitando en el primer caso el pago de los intereses de mora y seguros a la fecha y en el segundo caso reestructurando todos los valores adeudados. Dentro de los beneficios que presenta el BIESS, está que para acceder a un refinanciamiento o para aplicar a una novación de crédito no considera por tres meses el endeudamiento registrado en el Buró de Crédito.

Otra forma de llegar con crédito hipotecario es la del financiamiento acompañado de los subsidios que concede el gobierno, entre los que se destaca el “Bono de la vivienda” que beneficia a familias de escasos recursos y es canalizado por los Bancos Pichincha, Pacífico y Mutualista Pichincha con el apoyo del MIDUVI, se otorga por una sola vez y no es reembolsable. Otro aporte del MIDUVI está en subsidiar las tasas de interés en la colocación de los créditos

inmobiliarios. Su principal objetivo es contribuir a mejorar el déficit fiscal de vivienda porque atiende a los sectores más necesitados.

**Tabla 4**

*Los tipos o facilidades de crédito hipotecario*

CARACTERÍSTICAS	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

*Nota.* Esta figura muestra los diferentes tipos de créditos hipotecarios.

Existe variedad de tipos de créditos hipotecario como los de Banco Pichincha y BIESS donde los destinos del crédito hipotecario son muy similares, teniendo el Banco Pichincha los siguientes: Crédito de vivienda nueva y usada, crédito de construcción, crédito para la ampliación o remodelación, crédito para consultorio, oficinas, locales, crédito de vivienda para migrantes y crédito de vivienda de interés público. De este grupo de opciones se resalta al crédito para los migrantes que pueden desde su país de residencia calificar para un crédito para la compra de un bien en el Ecuador, Banco Pichincha es la única institución del grupo investigado que ofrece este tipo de crédito.

El BIESS por su parte ofrece: Crédito para la vivienda terminada, crédito de construcción de la vivienda, crédito para la adquisición de terreno, crédito de remodelación y ampliación, crédito sustitución de hipoteca. Banco del Pacífico ofrece créditos para la compra de vivienda nueva y usada, así como para la compra de oficinas y consultorios. Mutualista Pichincha ofrece créditos para la compra de vivienda nueva y usada y también para vivienda de interés social. De

las instituciones investigadas el Banco Pichincha, Banco del Pacífico y Mutualista Pichincha ofrece créditos para vivienda de interés público, este producto tiene el apoyo del Gobierno Nacional a través del MIDUVI y ofrece tres opciones:

Vivienda de Interés social en el que el valor del bien a adquirir no debe superar los USD.43.350, el MIDUVI ofrece un bono de hasta USD.6375 y la diferencia se financia a una tasa subsidiada del 5.99%.

Vivienda de Interés social en el que el valor del bien a adquirir no debe superar los USD.75.650, el MIDUVI a través de los bancos indicados financia con un crédito a tasa subsidiada del 5.99%.

Vivienda de Interés público en el que el valor del bien a adquirir debe estar entre USD.75.654,25 y USD 97.325 el MIDUVI a través de los bancos indicados financia con un crédito a tasa subsidiada del 5.99%.

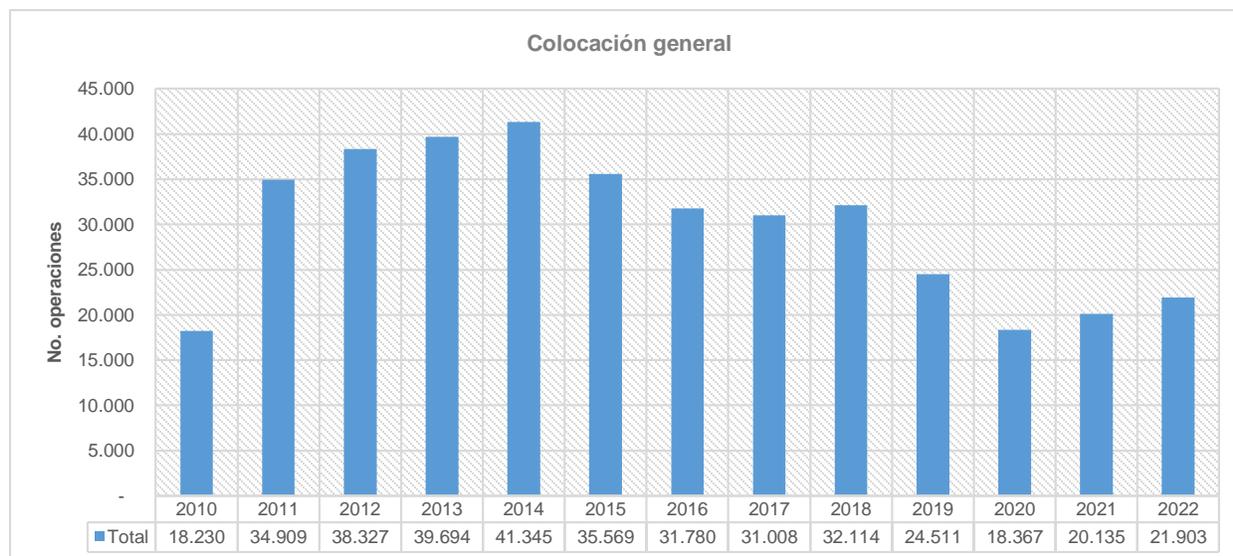
Con esto se acepta la presunción de que los requisitos y condiciones del crédito hipotecario del BIESS son mejores a sus similares requeridas en la banca privada.

#### Colocación del crédito hipotecario en el Ecuador, análisis comparativo

Considerando como la principal opción de compra de un bien al financiamiento a través del BIESS, banca privada y mutualistas a continuación se analiza la colocación por número de operaciones en miles y montos en millones de dólares en el periodo comprendido entre el año 2010 y 2022 de las instituciones mencionadas.

## Figura 4

### Colocación general



*Nota.* Esta figura muestra el número de créditos de vivienda colocados año a año en las Instituciones financieras, tomado de *Memorias Institucionales BIESS* y *Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

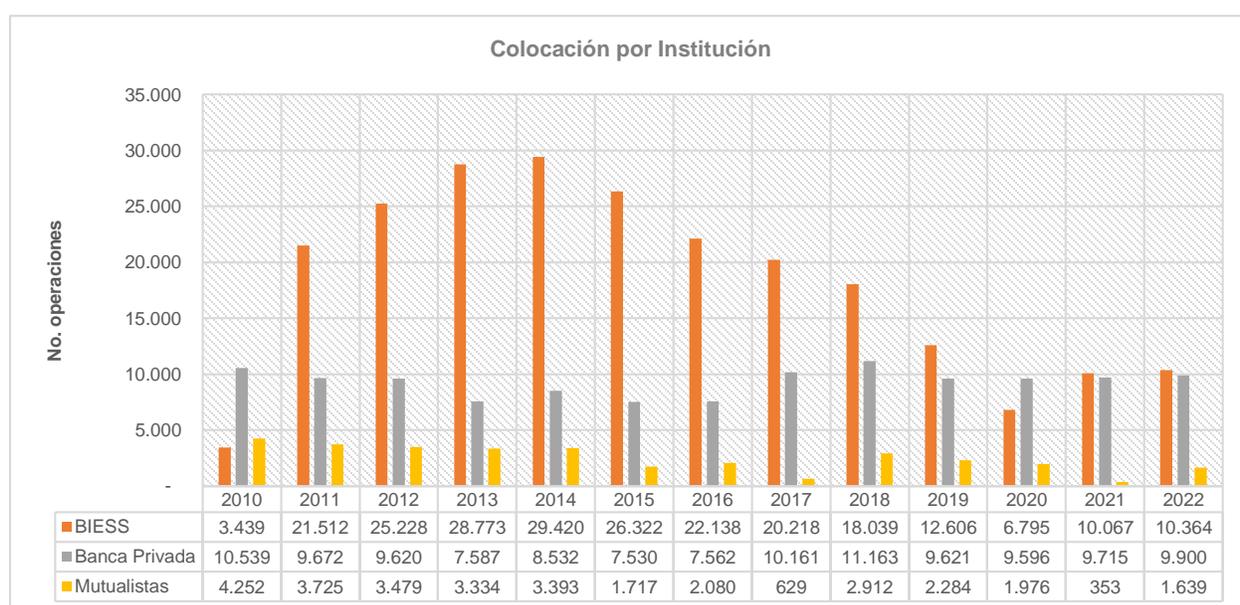
Al analizar el número de operaciones concedidas por los bancos privados, mutualistas y BIESS que según la información recopilada de la Superintendencia de Bancos y del documento de Memorias que publica anualmente el BIESS, se puede identificar al año 2014 como el mejor año en la colocación de operaciones con 41.345, esto producto de un crecimiento paulatino desde el año 2011 con 34.909 operaciones, con 38.327 en el año 2012 y en el 2013 con 39.694 operaciones. Por el contrario, a partir del 2015 se observa un decrecimiento de la colocación de 5.776 en el año 2015 con respecto al 2014 y de 3.789 operaciones en el 2016 con respecto al 2015.

El comportamiento indicado en el punto anterior se mantiene si se ve el decrecimiento de la colocación año a año, hasta que en el año 2018 existe un leve repunte con 32.114 operaciones,

pero posterior a este año vuelve el decremento, hasta en el año 2020 llegar a la colocación más baja de este rango de estudio con 18.367 por la pandemia y todas las limitaciones y contracciones que existieron en la economía mundial. La situación mejora levemente en el año 2021 con una colocación total de 20.135 créditos y en el 2022 con 21.903 operaciones otorgadas. El promedio general de colocación anual es de 29.838 operaciones en el periodo comprendido entre el año 2010 y el 2022.

### Figura 5

#### Colocación por institución



*Nota.* Esta figura muestra se muestra el número de operaciones hipotecarias colocadas por los bancos privados, mutualistas y BIESS, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Si se analiza la colocación de la banca privada se ve que se mantuvo un promedio de colocación de 9,323 créditos durante el periodo 2010 hasta el 2022, siendo constante su colocación. Al 2011, un año después del inicio de las operaciones del BIESS se reactiva el

mercado de la construcción alcanzando esta institución colocaciones constantes desde el año 2011 hasta el 2014, siendo el pico más alto en los años 2013 y 2014 con colocaciones de 28.773 y 29.420 respectivamente, a partir del año 2015 va disminuyendo su colocación, siendo el 2020 el año de menor colocación con 6.795 créditos, año en que la banca privada superó en el 15% la colocación por número de operaciones a las colocaciones del BIESS.

En cuanto a las mutualistas su participación ha sido bastante irregular, pero siempre por debajo de la banca privada y del BIESS, su pico máximo de colocación fue en el año 2010 con 4.252 créditos y sus peores años de colocación fueron el 2017 y 2021 con 629 y 353 operaciones respectivamente, en este último año 2022 se observa que la colocación de las mutualistas se reactiva al colocar 1.639 operaciones de vivienda con un crecimiento 4,64 veces con respecto al 2021.

## Figura 6

*Colocación operación 2013*



*Nota.* Esta figura muestra la participación de bancos, mutualistas y el BIESS en el año 2013, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Durante el año 2013, el BIESS presentó una importante colocación de créditos hipotecarios del 73% con respecto a la colocación otorgada por la Banca Privada y Mutualistas, que representaron el 19% y el 8% respectivamente, lo que evidencia que el BIESS fue un actor importante dentro del **segmento** de vivienda por su participación en el mercado.

### Figura 7

*Colocación operaciones 2014*



*Nota.* Esta figura muestra la participación de bancos, mutualistas y el BIESS en el año 2014, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010)

Durante el año 2014, el BIESS presentó una importante colocación de créditos hipotecarios del 71% con respecto a la colocación otorgada por la Banca Privada y Mutualistas, que representaron el 21% y el 8% respectivamente, lo que evidencia que el BIESS se mantiene como fue un actor importante dentro del segmento de vivienda por su participación en el mercado. En la figura 8 se muestra la participación de bancos, mutualistas y el BIESS en el año 2021.

## Figura 8

### Colocación operaciones 2021



*Nota.* Esta figura muestra la colocación de las operaciones en el año 2021, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Durante el año 2021, se observa el efecto de la crisis en la colocación de los créditos de vivienda, el BIESS comparte casi igualmente la colocación con la banca privada, teniendo una participación del 50% y la banca privada colocó el 48% del total de créditos, las mutualistas apenas llegan a un 2% de participación.

## Figura 9

### Colocación operaciones 2022

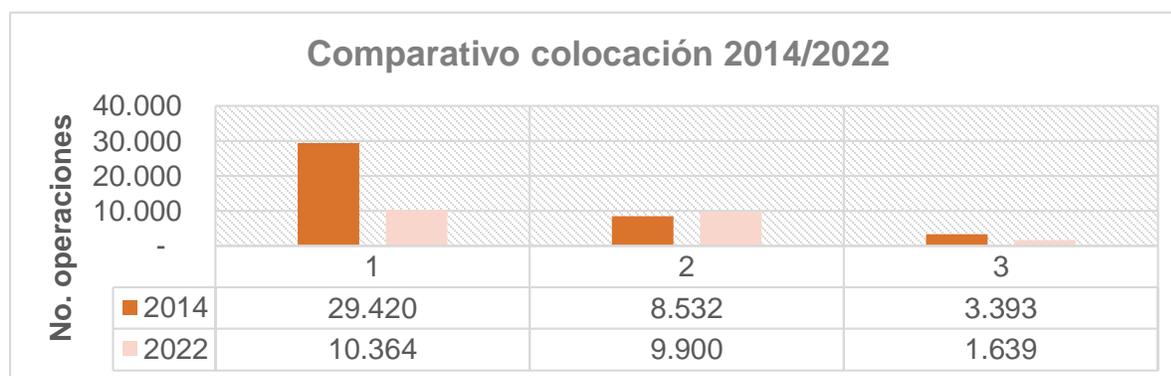


*Nota.* Esta figura muestra la participación de los bancos, BIESS y mutualistas en el año 2022, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Durante el año 2022, se observa un comportamiento muy similar al año 2021 donde se ve el efecto de la crisis en la colocación de los créditos de vivienda, el BIESS comparte casi igualmente la colocación con la banca privada, teniendo una participación del 47% y la banca privada colocó el 45% del total de créditos, las mutualistas llegan a un 8% de participación.

### Figura 9

*Comparativa colocación 2014/2022*



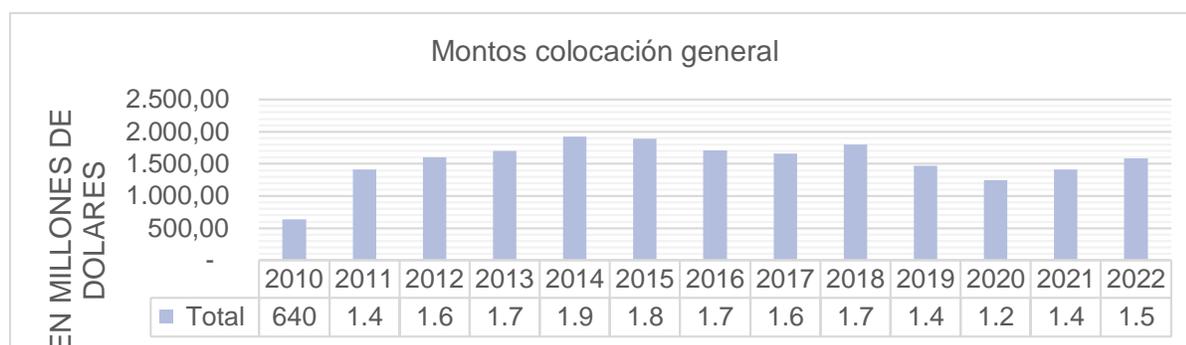
*Nota.* Esta figura muestra la comparación entre la participación de los bancos, BIESS y mutualistas en los años 2014 y 2022, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Así mismo en esta gráfica se observa lo mencionado en los cuadros anteriores donde se ve la caída en la colocación de los créditos del BIESS de 29.420 créditos en el 2014 a bajar a una tercera parte con 10.364 en el 2022. La banca privada por su parte se mantiene estable entre el 2014 y el 2022 con una colocación de créditos de 8.532 y 9.900 respectivamente con un

leve incremento el 2022. Las mutualistas mantienen a participación más baja en los dos años revisados con 3.393 en el año 2014 y 1.639 operaciones en el 2022.

**Figura 10**

*Montón colocación general*



*Nota.* Esta figura muestra el monto en miles de dólares concedido en los bancos privados, mutualistas y BIESS, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

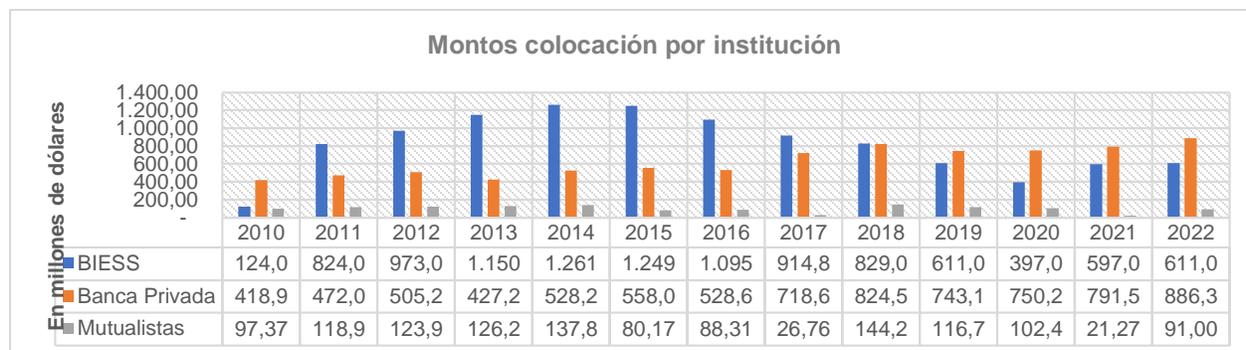
Al analizar los montos de colocación se observa el mismo comportamiento de lo observado al analizar la colocación por número de operaciones, el mayor monto colocado fue en el año 2014 con USD.1.927 millones, esto producto de un crecimiento paulatino desde el año 2011 con USD.1.414 millones, con USD.1.602 millones en el año 2012 y en el 2013 con USD.1.703 millones. Por el contrario, a partir del 2015 se observa un decremento de los montos colocados de USD. 40 millones en el año 2015 con respecto al 2014 y de 175 millones en el 2016 con respecto al 2015, este comportamiento se mantiene si se ve el decrecimiento de la colocación año a año.

En el año 2018 existe un leve repunte con 1.797 millones colocados, pero posterior a este año observar que las colocaciones decrecen nuevamente, hasta que en el año 2020 llega una de las colocaciones más bajas con 1.249 millones en montos colocados, la situación mejora

levemente en los años 2021 y 2022 con una colocación de 1.409 millones y 1.588 millones respectivamente. El promedio general de colocación anual es de 1.543 millones en el periodo comprendido entre el año 2010 y el 2022.

**Figura 11**

*Montón colocación por institución*



*Nota.* Esta figura muestra el monto en miles de dólares concedido en los bancos privados, mutualistas y BIESS, tomado de *Memorias Institucionales BIESS* y *Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Al analizar la colocación de la banca privada se observa que se mantuvo un promedio de colocación de USD.627 millones durante el periodo 2010 hasta el 2022, siendo constante su colocación en millones de dólares. Al 2011, un año después del inicio de las operaciones del BIESS se reactiva el mercado de la construcción alcanzando esta institución colocaciones constantes desde el año 2011 hasta el 2014, siendo el pico más alto en los años 2014 y 2015 con colocaciones de USD. 1.261 millones y USD. 1.249 millones respectivamente.

A partir del año 2016 va disminuyendo su colocación, siendo el 2020 uno de los años de menor colocación con USD.397 millones, año en que la banca privada superó en el 53% la colocación en millones de dólares al BIESS. En cuanto a las mutualistas su participan ha sido bastante irregular, pero siempre por debajo de la banca privada y del BIESS, su pico máximo de

colocación fue en el año 2018 con USD.144 millones y sus peores años de colocación fueron el 2017 y 2021 con USD. 26.7 millones y USD. 21.2 millones operaciones respectivamente.

Luego del análisis realizado se acepta la presunción de que el crédito hipotecario del BIESS ha crecido significativamente y su participación dentro del mercado de vivienda ha cobrado un mayor protagonismo en el periodo de estudio.

Como conclusión se puede indicar que, dentro de las características del crédito hipotecario, el BIESS, presenta ventajas competitivas con respecto a las del sector privado, se destacan entre las principales un mayor plazo, menor tasa de interés y el financiamiento del 100% del valor del bien y que el crédito del BIESS no genera el valor de Solca, haciendo el producto más favorable para los clientes. Además, que financia la adquisición de una vivienda terminada, construcción de vivienda, adquisición de terreno, remodelación y ampliación y sustitución de hipoteca. También se observa como beneficio del BIESS la posibilidad de transferencia de la deuda hacia la entidad financiera, así como se presenta la opción de que el cliente pueda refinanciar o reestructurar sus obligaciones hasta por 30 años sin considerar a los dividendos pagados hasta el momento de realizar estos arreglos financieros.

Se concluye también que el crédito hipotecario del BIESS ha tenido un crecimiento cíclico, arrancó con un valor mínimo al inicio de su gestión, alcanzó un punto máximo en el año 2014, para luego ir declinando hasta tocar el punto más bajo en el periodo de estudio con apenas 327 millones en el año 2020, y con una ligera recuperación al año 2022 lo que demuestra falta de políticas a largo plazo, y que esta institución ha estado muy relacionada con aspectos coyunturales y cíclicos que ha vivido el país. Se podría decir entonces que hay una estrecha relación entre el gasto público, aumento de la burocracia y aumento del crédito hipotecario del BIESS.

Se sugiere que a partir de este estudio se podría abordar otros a fin de identificar con más precisión las relaciones entre el gasto publico especialmente gastos en sueldos y salarios y el

aumento de los créditos hipotecarios del BIESS. Por lo menos de los datos se puede observar que existe una estrecha relación entre la reducción de los créditos hipotecarios del BIESS y la crisis fiscal que ha vivido el país desde el 2017, crisis generada básicamente por la caída del precio del petróleo que obligó a reducir o por lo menos a detener el gasto público en remuneraciones.

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

El déficit habitacional de vivienda, de acuerdo con la Ficha Metodológica del Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 emitido por la secretaria nacional de Planificación menciona como definición a la relación porcentual entre el número de viviendas cuyas condiciones habitacionales presentan carencias debido a los materiales o estado de sus paredes, piso y techo, es decir consideradas con déficit cualitativo o cuantitativo, y el total de las viviendas (Planificación, Secretaria Nacional de, 2023).

Su fórmula de cálculo es la siguiente:

$$PVDH = \frac{NVDH}{TV} * 100$$

Dónde:

PVDH= Porcentaje de viviendas con déficit habitacional.

NVDH= Número de viviendas en condiciones habitacionales recuperables o irrecuperables.

TV= Total de viviendas

Todos estos datos medidos por un año determinado.

En referencia a lo citado anteriormente el déficit habitacional establece el número de viviendas que hacen falta para cumplir satisfactoriamente con las necesidades de una población

determinada. En el mismo documento clasifica al Déficit como cualitativo y cuantitativo: donde el primero hace referencia a las condiciones de construcción o problemas de habitabilidad de las viviendas que exigen su reemplazo y el segundo que considera la situación de viviendas con rasgos precarios o con problemas de habitabilidad que pueden solucionarse a través de refacciones, mejoras o ampliación de las viviendas.

**Tabla 5**

*Déficit habitacional cuantitativo*

Periodo	Nacional	Urbano	Rural	Población (X)	No. De habitantes con déficit (Y)
dic-10	19,3%	10,1%	38,7%	15.012.228	2.895.694
dic-11	16,5%	7,1%	34,9%	15.266.431	2.525.099
dic-12	13,7%	5,6%	29,8%	15.520.973	2.126.794
dic-13	15,6%	9,2%	29,7%	15.774.749	2.467.058
dic-14	15,2%	9,7%	27,6%	16.027.466	2.438.515
dic-15	13,4%	8,5%	24,8%	16.278.844	2.178.221
dic-16	12,3%	7,7%	22,6%	16.528.730	2.029.981
dic-17	13,4%	8,0%	25,9%	16.700.000	2.237.895
43.435	12,4%	8,0%	25,4%	17.023.000	2.110.852
43.800	12,5%	8,2%	26,2%	17.270.000	2.158.750
44.166	12,4%	8,6%	27,70%	17.510.000	2.171.240
44.531	12,4%	8,9%	28,6%	17.997.606	2.237.436
44.896	12,4%	9,2%	29,6%	18.240.638	2.267.564

*Nota.* Se muestran un cuadro resumen del déficit habitacional en el periodo de estudio, tomado de la *Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo – ENEMDU-INEC* (INEC, 2020) y *datos proyectados para los años 2021 y 2022.*

El gobierno en el año 2009 al 2018 propone una serie de políticas para terminar con el déficit habitacional e impulsar a los sectores desprotegidos creando nuevos proyectos para el sector rural y marginal, con políticas atadas a nuevos bonos para la adquisición de nuevas viviendas, así como políticas de crédito hipotecario con tasas de interés bajas en la banca pública y privada. Unos de los proyectos que dio más apoyo para disminuir el déficit fue el MIDUVI para la adquisición de casas y departamentos, otro proyecto importante fue el bono que se otorgó para el mejoramiento de viviendas.

Y así se ha venido creando nuevas estrategias para disminuir el déficit, pero no han sido perfectas, ya que como lo muestra el cuadro han carecido de verdaderas políticas de estado que ayuden a solucionar la adquisición de viviendas de acuerdo con sus ingresos. Según el análisis del cuadro se puede deducir que para los años del 2010 al 2012 se observa un pequeño decrecimiento de falta de vivienda a nivel nacional, en el sector urbano y rural, a partir de esa fecha se comienza a aplicar política que ayuda a disminuir el déficit habitacional, en el año 2013 comienza un descenso en la adquisición de viviendas.

En los años 2013 y 2014 existe un incremento en la adquisición de vivienda, mientras que en los años 2015 al 2020, se observa que el déficit de vivienda se incrementa, ya sea por falta de políticas nuevas o acompaña al crecimiento poblacional. Para los años 2021 y 2022 se realizó una proyección utilizando fórmulas estadísticas como el FORECAST, esto debido a que hasta el cierre de este estudio no se cuenta con información del último censo de diciembre del 2022, en la proyección se observa el mismo comportamiento del 2020 donde el déficit crece al igual que la población.

Al analizar los datos existe la necesidad de conocer si las variables que se utilizan en este estudio están relacionadas, para evidenciar esto se muestran las diferentes combinaciones de las variables: número de habitantes con déficit habitacional y las operaciones concedidas en las Instituciones Financieras y el BIESS a través de los factores de correlación existentes entre ellas.

Para interpretar los valores obtenidos en cada gráfico se utiliza el siguiente criterio considerando los resultados en valores absolutos:

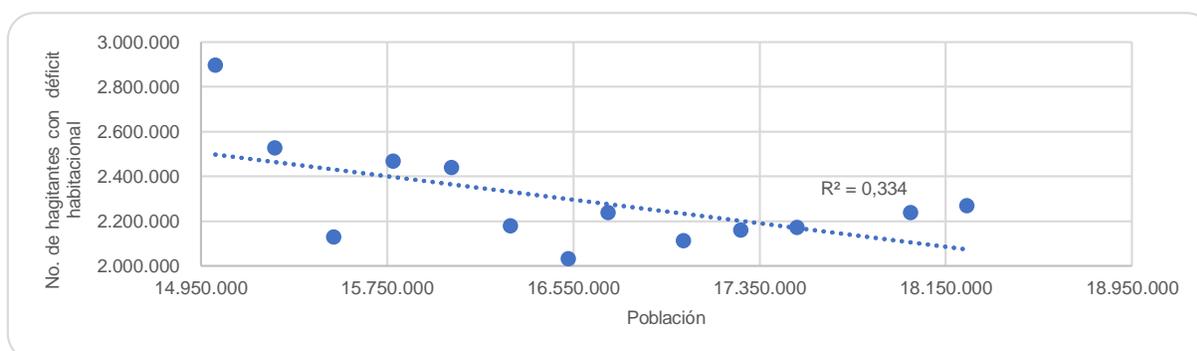
- Cuando la correlación está entre 0 y 0,10 no existe correlación.
- Cuando la correlación está entre 0,10 y 0,29 existe una correlación débil.
- Cuando la correlación está entre 0,30 y 0,50 existe una correlación moderada.
- Cuando la correlación está entre 0,50 y 1 existe una correlación fuerte

(Consultoría Estratégica de Investigación de Mercados, 2019)

A continuación, se muestra en la figura 13 la relación que existe entre el número de habitantes y el déficit habitacional, donde se puede observar que existe una relación fuerte entre las variables número de personas con déficit habitacional y la población en el Ecuador entre los años 2010 y 2022. El valor del coeficiente de determinación es de 0,334 lo que muestra la relación entre las dos variables, por lo que se presume que el déficit habitacional tiende a disminuir a medida que aumenta el número de habitantes en el Ecuador.

**Figura 12**

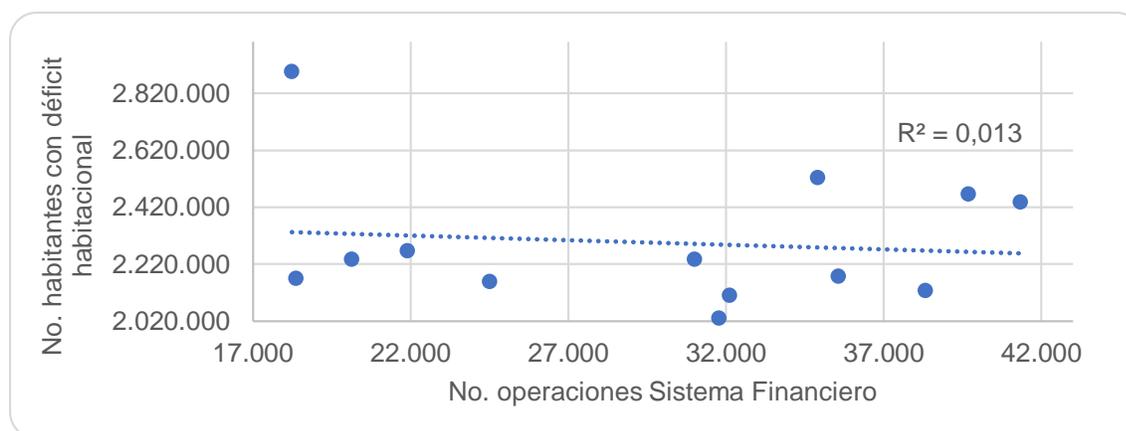
*Relación entre el número de habitantes y el déficit habitacional*



*Nota.* Recuperado de Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo – ENEMDU-INEC (INEC, 2020) y datos proyectados para los años 2021 y 2022.

**Figura 13**

*Relación entre número de personas con déficit habitacional y el número de créditos concedidos por el Sistema Financiero*

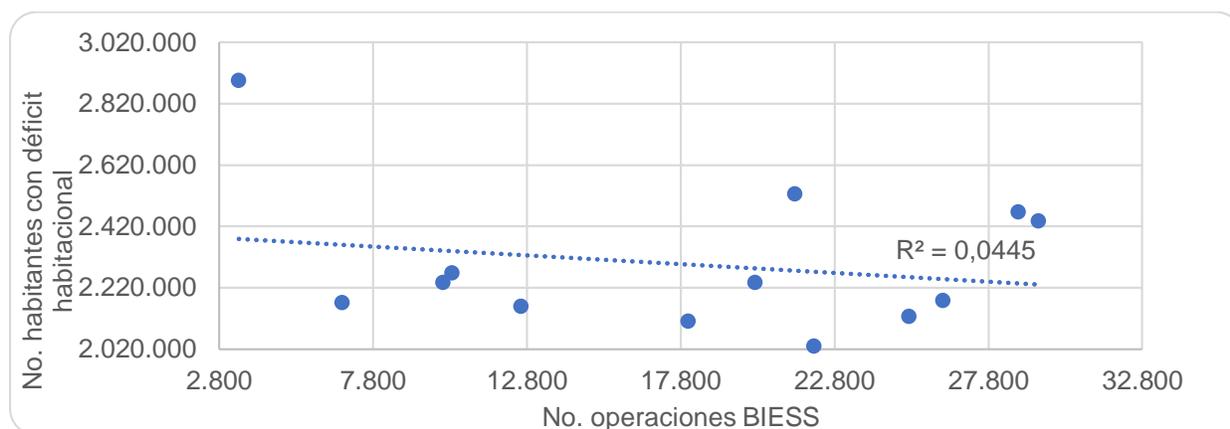


*Nota.* Esta figura muestra la relación entre número de personas con déficit habitacional y el número de créditos concedidos por el Sistema Financiero, tomado de la *Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo – ENEMDU-INEC* (INEC, 2020) y *datos proyectados para los años 2021 y 2022. Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

El valor del coeficiente de determinación es de 0,013 por lo que se presume que existe una relación débil entre las dos variables.

#### Figura 14

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

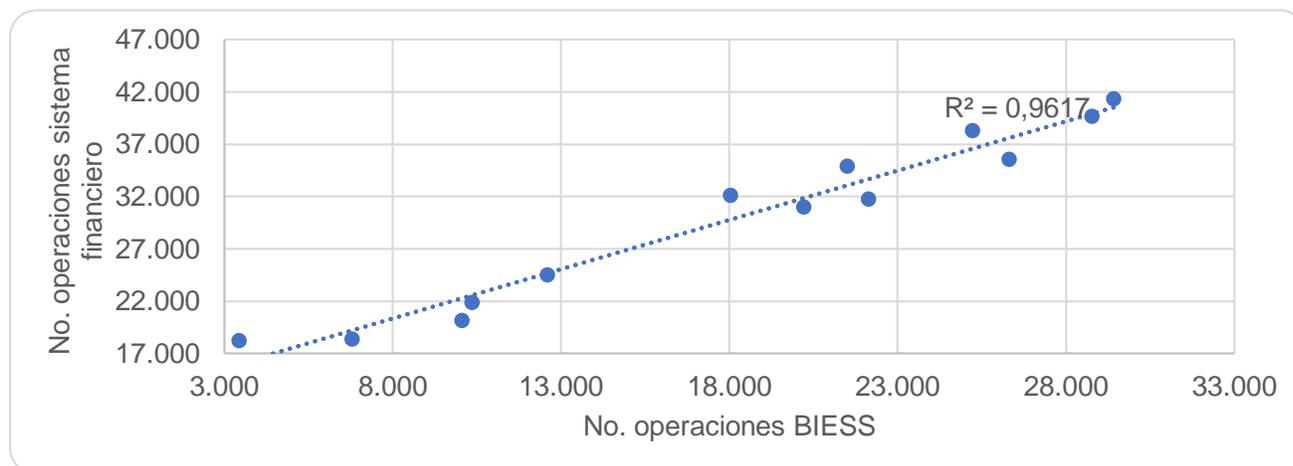


*Nota.* Esta figura muestra la relación que existe entre el número de personas con déficit habitacional y el número de créditos concedidos por el BIESS, tomado de la *Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo – ENEMDU-INEC* (INEC, 2020) y *datos proyectados para los años 2021 y 2022. Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010)

El coeficiente de determinación es de 0,0445 por lo que se presume que existe una relación débil entre las dos variables y mientras crecen los créditos hipotecarios del BIESS, el déficit habitacional disminuye.

### Figura 15

*Relación entre las operaciones concedidas por el Sistema Financiero y el BIESS*

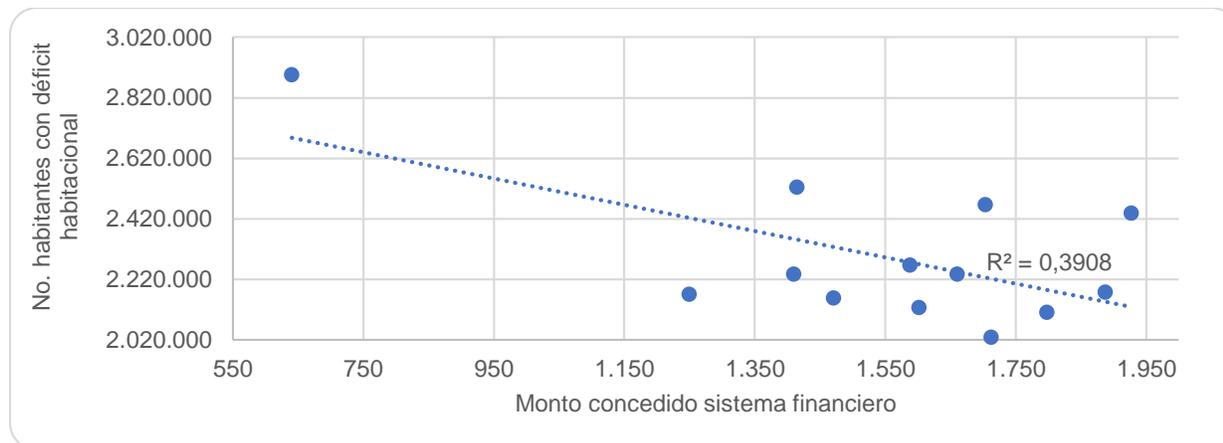


*Nota.* Esta figura muestra la relación existente entre las operaciones que fueron concedidas por el Sistema Financiero y el BIESS, tomado de *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Se observa una fuerte relación entre las dos variables, el valor del coeficiente de determinación es de 0,9617, por lo que se presume que a un mayor número de créditos concedidos en el BIESS es también mayor el número de operaciones hipotecarias colocadas por el Sistema Financiero nacional.

**Figura 16**

*Relación entre número de personas con déficit habitacional y el monto de créditos concedidos por el Sistema Financiero*

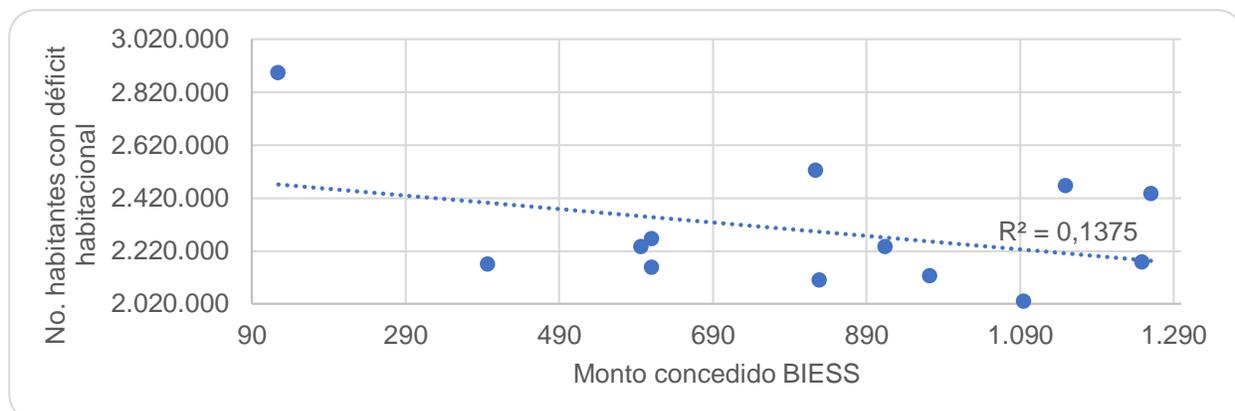


*Nota.* Esta figura muestra la relación entre número de personas con déficit habitacional y el monto de créditos concedidos por el Sistema Financiero, tomado de *Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo – ENEMDU-INEC* (INEC, 2020) y *datos proyectados para los años 2021 y 2022. Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

El valor del coeficiente de determinación es de 0,3908, por lo que se presume que existe una relación fuerte entre las dos variables y mientras mayores son los montos de los créditos concedidos en el Sistema Financiero, menor es el déficit habitacional.

### Figura 18

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

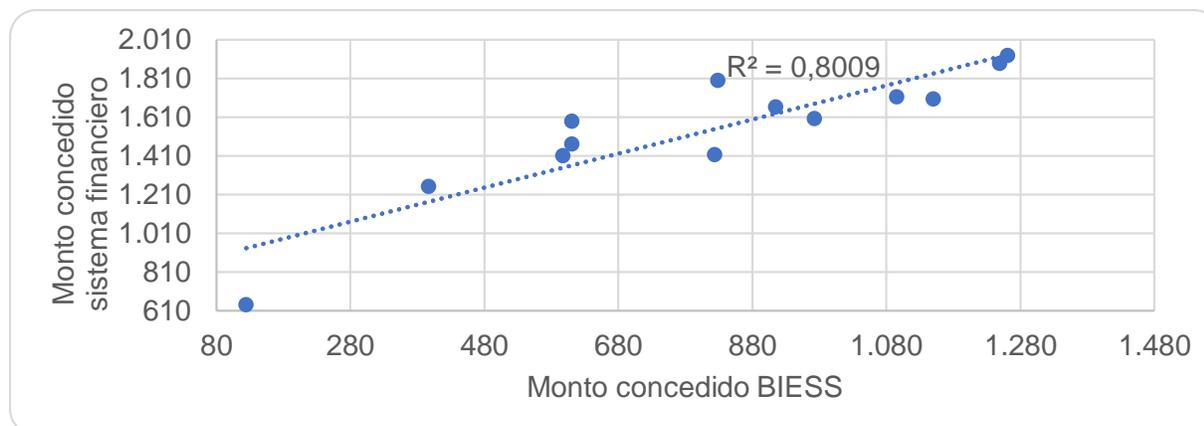


*Nota.* Esta figura muestra el comportamiento del déficit habitacional y el monto de créditos concedidos por el BIESS, tomado de la *Encuesta nacional de empleo, desempleo y subempleo – ENEMDU-INEC* (INEC, 2020) y *datos proyectados para los años 2021 y 2022*. *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

El valor el coeficiente de determinación es de 0,1375, por lo que se presume que existe una relación moderada entre las dos variables y mientras mayores son los montos de los créditos concedidos en el BIESS, menor es el déficit habitacional.

**Figura 19**

*Relación entre el monto concedido por el Sistema Financiero y el BIESS*



*Nota.* Esta figura muestra la relación existente entre los montos de operaciones concedidas por el Sistema Financiero y el BIESS, tomado de la *Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022* (institucionales, Memorias Institucionales BIESS, 2010) (Superintendencia de Bancos, volumen de crédito, 2010).

Se observa una fuerte relación entre las dos variables, el valor del coeficiente de determinación de 0,8009, por lo que se presume que a un mayor monto de créditos concedidos en el BIESS es también mayor el monto de operaciones hipotecarias colocadas por el Sistema Financiero nacional.

Finalmente se llega a concluir que existe una relación fuerte entre la población y el déficit habitacional, además se observa que al relacionar el número de operaciones otorgadas por el Sistema Financiero y el BIESS con el número de habitantes con déficit habitacional se presume que existe una relación débil donde al colocar mayor número de créditos disminuye el déficit habitacional, en esta misma línea y al comparar los montos de créditos concedidos por el sistema financiero con el número de habitantes con déficit habitacional se presume que existe una relación fuerte entre las dos variables y al realizar la misma comparación, pero con los montos de créditos concedidos por el BIESS se presume que existe una relación moderada. Con lo

indicado anteriormente se acepta la presunción de que el crédito del BIESS ha contribuido positivamente para reducir el déficit habitacional en el país desde el 2010 hasta el 2022.

Al relacionar el número de créditos y montos concedidos por el Sistema Financiero y el BIESS con el número de habitantes con déficit habitacional se presume que existe una fuerte relación entre estas dos variables en las que, al crecer el número y monto colocado por el BIESS, crecen el número y montos colocados por el sistema financiero.

### Análisis de los créditos hipotecarios y su índice de mora

**Tabla 6**

#### Colocación créditos e índice de mora

Año	BIESS					Banca Privada					Mutualistas					Totales	
	Monto Millones USD	Participación monto	Numero operaciones	% Participación num. op.	Morosidad	Monto Millones USD	Participación monto	Numero operaciones	% Participación num. op.	Morosidad	Monto Millones USD	Participación monto	Numero operaciones	% Participación num. op.	Morosidad	Monto Millones USD	Numero operaciones
2010	124	19,4	3.439	18,9	1,5	419	65,4	10.539	57,8	1,5	97,4	15,2	4.252	23,3	1,5	640	18.230
2011	824	58,2	21.512	61,6	1,5	472	33,4	9.672	27,7	1,6	119	8,4	3.725	10,7	1,6	1.415	34.909
2012	973	60,7	25.228	65,8	1,3	505,3	31,5	9.620	25,1	3,0	123,9	7,7	3.479	9,1	2,5	1.602	38.327
2013	1150	67,5	28.773	72,5	2,0	427,3	25,1	7.587	19,1	2,2	126,3	7,4	3.334	8,4	2,0	1.704	39.694
2014	1261	65,4	29.420	71,2	2,0	528,2	27,4	8.532	20,6	2,1	137,8	7,2	3.393	8,2	2,0	1.927	41.345
2015	1249	66,2	26.322	74,0	3,0	558	29,6	7.530	21,2	3,2	80,2	4,2	1.717	4,8	2,0	1.887	35.569
2016	1095,3	64,0	22.138	69,7	5,0	528,7	30,9	7.562	23,8	4,0	88,3	5,2	2.080	6,5	3,0	1.712	31.780
2017	914,8	55,1	20.218	65,2	6,0	718,7	43,3	10.161	32,8	4,0	26,8	1,6	629	2,0	2,2	1.660	31.008
2018	829	46,1	18.039	56,2	6,6	824,6	45,9	11.163	34,8	3,6	144,2	8,0	2.912	9,1	2,2	1.798	32.114
2019	611	41,5	12.606	51,4	8,1	743,1	50,5	9.621	39,3	3,0	116,7	7,9	2.284	9,3	3,0	1.471	24.511
2020	397	31,8	6.795	37,0	13,1	750,2	60,0	9.596	52,2	2,4	102,4	8,2	1.976	10,8	4,0	1.250	18.367
2021	597	42,3	10.067	50,0	12,5	791,6	56,1	9.715	48,2	3,1	21,3	1,5	353	1,8	2,8	1.410	20.135
2022	611	38,5	10.364	47,3	12,7	886,3	55,8	9.900	45,2	3,0	91	5,7	1.639	7,5	4,2	1.588	21.903

*Nota. Esta figura muestra un cuadro resumen de la colocación de los créditos hipotecarios y el índice de morosidad de las Instituciones financieras, tomado de Memorias Institucionales BIESS y Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos 2010 a 2022 (Institucionales, 2021) (Superintendencia de Bancos v. d., Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos, 2021).*

El total de crédito hipotecario ha tenido un importante crecimiento a lo largo de los años de este estudio, en la década de los años 2010 la colocación fue de 640 millones de dólares y llegó a 1.410 millones de dólares en el año 2021, este último año evidenció la crisis tanto de la pandemia como la económica, aspectos que aumentaron el empobrecimiento de un significativo porcentaje de la población en esos años (2020 – 2021) así como la pérdida de miles de puestos

de trabajo con un impacto negativo en la economía y la reducción del número de afiliados al IESS. Mientras que en el año 2022 se observa un ligero incremento en la colocación de créditos hipotecarios, alcanzando los 1.588 millones de dólares.

El periodo de mayor auge de los créditos hipotecarios se da en el trienio (2013-2015) con un promedio de 1.839 millones de dólares, siendo el año 2014 el que marcó el punto más alto con 1.927 millones de dólares, y que luego fue reduciéndose paulatinamente hasta llegar a su punto más bajo de esa década con 1.250 millones de créditos hipotecarios en el año 2020.

Dentro de este significativo crecimiento del monto de créditos hipotecarios, sin lugar a dudas el BIESS ha jugado un papel determinante, es así como en el año 2010 que inicia con la operación en este tipo de créditos, colocó 124 millones que equivale al 20% del total y poco a poco fue el BIESS fue asumiendo un rol más protagónico hasta alcanzar casi el 70% del total de créditos hipotecarios en el año 2013, en promedio el BIESS en el periodo de estudio 2010 – 2022 ha participado con el 53% del total del créditos hipotecarios. Así mismo, es la institución que ha atendido a un mayor número de solicitudes, en promedio durante el periodo de estudio el BIESS atendió el 60,5% del total de operaciones realizadas por el sistema financiero para solventar la demanda de créditos hipotecarios.

En lo que en lo que respecta a la banca privada, en el año 2010 ésta representó el 65,4% del monto del crédito hipotecario concedido y cubrió casi el 58% de las operaciones; sin embargo, su importancia relativa fue reduciéndose en especial en el trienio del (2013 -2015) en donde represento el 20,3% del total de créditos, situación que de a poco ha ido revertiéndose y la banca privada ha ido recuperando su importancia y es así como en los años (2020 – 2022) representó el 48,3% del total es decir es más importante que la participación del BIESS. En cuanto a montos el rubro que corresponde a la banca privada casi se ha duplicado pasando de 419 millones de dólares a 886 millones de dólares es decir ha tenido un aumento del 67,6%. El año 2018 tuvo el pico más alto de colocación de los préstamos de vivienda en la banca privada, este año se otorgó

824.6 millones que equivalen al 34.8% de las operaciones totales atendidas por el sistema financiero del Ecuador.

Las mutualistas son otro importante actor dentro de los créditos hipotecarios, en promedio en el periodo de estudio han aporta el 7% del total, siendo el año 2018 el más significativo pues colocó 144.2 millones de dólares que representó en ese año el 8% del total. Llama la atención el monto otorgado por las mutualistas en el año 2021 que representa el 21.3 millones de dólares con apenas el 2% del total.

En cuanto a morosidad, se puede decir que la banca privada y mutualistas se ha manejado dentro de parámetros aceptables, en promedio la morosidad fue del 2.8% para la banca en el periodo de estudio siendo los años (2016-2017) con mayor índice de morosidad con un 4%; mientras que las mutualistas registraron una tasa de morosidad del 2.5% en el periodo de estudio siendo los años 2020 con el 4% y el 2022 con el 4,19% los registros más altos de morosidad.

Mención aparte lo que sucede con el BIESS, donde se observa un paulatino y sostenido incremento de morosidad que va desde el 1.5% al inicio de su gestión año 2010 hasta ubicarse en un preocupante 13%, 12.5% y 12,7 en los años 2020-2021 y 2022 respectivamente. La explicación a esta situación sería que pudo haber existido demasiada flexibilidad para la estimación del riesgo para otorgar estos créditos, por ello en algunos círculos políticos y académicos se comentaba que, en el BIESS, podría darse una crisis inmobiliaria, parecido a lo que ocurrió en Estados Unidos en el año 2008.

También esta alta morosidad se podrían explicar por el hecho de que el BIESS ha atendido a un grupo de empleados afiliados tanto públicos como privados los que se podrían clasificar dentro de la categoría de trabajo adecuado, es decir aportante al IESS, y sin duda fue este segmento de la población económicamente activa la que padeció mayormente el impacto de la crisis económica y de empleo como consecuencia de la pandemia, los problemas económicos internos del país, así como crisis externas tales como la guerra entre Rusia y

Ucrania, fenómenos que han dejado mal trechas a muchas empresas. A todo esto, se debe añadir, la falta de políticas claras y de largo alcance en el tema de empleo, así como la confrontación entre legislativo y ejecutivo.

Para fines analíticos podríamos dividir el periodo de estudio en etapas. La primera donde se observa un aumento considerable en la colocación de préstamos de vivienda del BIESS entre los años 2010 al 2015, y la segunda etapa entre los años 2016 al 2022 que se considera como la de reducción de los montos de préstamos de vivienda del BIESS. En el primer periodo la tasa de crecimiento promedio anual fue de un 58.7% mientras que para el segundo periodo de contracción se registra un decrecimiento promedio anual del 11.4%.

En cuanto a la banca privada, se observa un crecimiento irregular a lo largo de todo el periodo de estudio con una tasa de crecimiento anual del 5.9%. En cuanto a las mutualistas estas también muestran un crecimiento irregular con importantes crecimientos en algunos años, pero asimismo hay años con montos realmente muy bajos como el año 2017 con apenas 26.8 millones y año 2021 con apenas 21.3 millones; en general la tasa de crecimiento anual del periodo de estudio 2021-2010 fue del 0.5%.

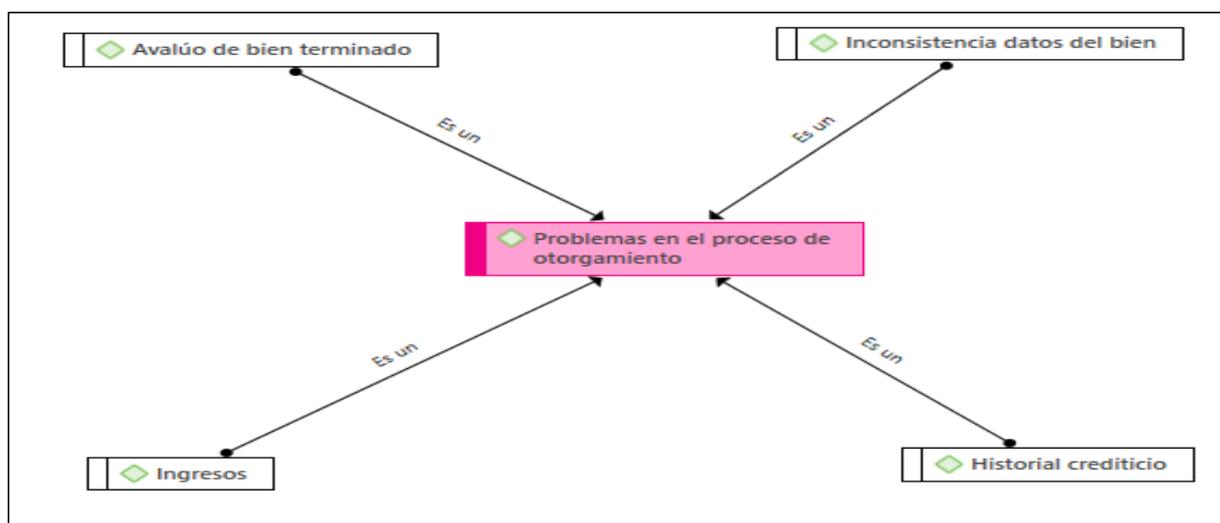
Finalmente, el total de créditos hipotecario se duplico en el periodo de estudio 2010-2022 pasando de 640.3 millones en el año 2010 a 1.588 millones en el 2022 con un incremento de 148%. Con lo mencionado en los párrafos anteriores se acepta la presunción de que el crédito hipotecario del BIESS ha crecido significativamente y su participación dentro del mercado de vivienda ha cobrado un mayor protagonismo en el periodo de estudio.

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

En esta sección se explican los principales hallazgos obtenidos, a través de ocho entrevistas realizadas a informantes calificados dentro del ámbito de incidencia del crédito hipotecario del BIESS en el déficit habitacional en el Ecuador. La información obtenida de las entrevistas ayudó a reforzar la información que consta en este estudio, así como en la elaboración de las conclusiones de esta investigación.

### Figura 20

#### *Problemas en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS*



*Nota.* Esta figura muestra los problemas identificados por los entrevistados en el proceso de otorgamiento del crédito hipotecario.

#### Análisis de datos cualitativos

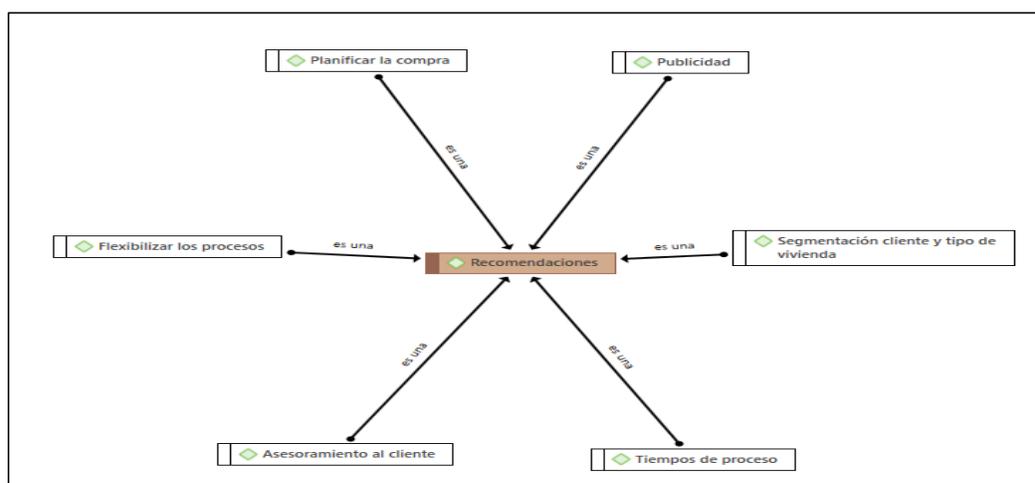
Con los entrevistados se revisó el proceso de concesión de un crédito hipotecario de vivienda terminada de inicio a fin y coincidieron en que uno de los problemas se da cuando el afiliado inicia la solicitud de crédito, cuando no tiene los ingresos suficientes o está sobre endeudado en el sector financiero y casas comerciales, por lo tanto, su capacidad de pago no le

alcanza para adquirir el bien que está solicitando. Una vez superado la capacidad de pago cuando el afiliado se acerca con toda la documentación inicial para ser entregada en el BIESS existen reprocesos porque la información que consta en la solicitud de crédito no es concordante con la documentación que se presenta del bien como escrituras, certificados de gravámenes, certificados de ingresos adicionales, etc.

También identificaron los entrevistados como un problema importante en el proceso de otorgamiento del crédito hipotecario el que como política interna del BIESS se solicita que el bien inmueble a adquirirse, sea avaluado únicamente cuando el bien se encuentra terminado completamente o registre un importante avance de obra, esto limita la posibilidad de que los compradores puedan adquirir un bien en planos o con un importante descuento cuando el bien se adquiere al inicio del proyecto. Mencionaron también la existencia de casos en los que el valor del avalúo registrado por el perito del BIESS es menor al valor de compra del bien inmueble, en este caso le dan la posibilidad al afiliado de modificar el valor del crédito si llega a un acuerdo con el vendedor del bien, de lo contrario el crédito es negado.

## Figura 21

*Recomendaciones para mejorar el proceso de concesión del crédito hipotecario en el BIESS*



*Nota.* Esta figura muestra las recomendaciones que fueron sugeridas por los entrevistados para mejorar el proceso de otorgamiento del crédito hipotecario.

#### Análisis de datos cualitativos

En las entrevistas realizadas todos los entrevistados aportaron con importantes puntos para:

##### 1) Mejorar el proceso de concesión de créditos hipotecarios.

En este punto los entrevistados ven como una oportunidad de mejora el digitalizar los documentos al inicio del proceso, ya sea como parte de la solicitud inicial en la que el afiliado adjunte los documentos a la solicitud en la WEB, o en el Balcón de servicios cuando se realiza la primera visita del cliente para la revisión documentaria. En el primer caso se evita que el cliente se acerque más de una vez a realizar un trámite que puede realizarlo en línea, cuentan ya con experiencia de procesos en los que el cliente está realizando 100% sus trámites en línea como el de abonos y cancelaciones y el de levantamiento de hipoteca.

##### 2) Llegar a más clientes.

Los entrevistados plantean como opciones para llegar a más clientes, que el BIESS participe, organice y difunda más ferias habitacionales a lo largo del país, llegando con publicidad a través de las redes sociales y su página Web. Podrían también realizar alianzas con los constructores y promotores inmobiliarios para cuando el cliente inicia el proceso de calificación en la Web de acuerdo con su capacidad de crédito, necesidad de vivienda, lugar de trabajo, etc. Se desplieguen los planes de vivienda disponibles o los bienes en venta por el sector de preferencia del cliente.

##### 3) Brindar una asesoría integral al comprador.

Se plantearon en las entrevistas la opción de que el afiliado a través de la misma Web de BIESS se contacte con un Asesor inmobiliario para que éste le brinde una asesoría integral

para planificar su compra de acuerdo a sus condiciones y necesidades actuales, además aprovechar este contacto para ofrecer productos relacionados con la adquisición de vivienda como productos complementarios para su nuevo hogar como: decoración, cortinas, jardinería, mobiliario, electrodomésticos, etc. que de la mano de un crédito quirografario pueden ser de mucha utilidad para el afiliado.

En conclusión, en este punto se identifican los problemas existentes en el otorgamiento del crédito hipotecario y se realizan recomendaciones para mejorar su proceso, cumpliendo con el objetivo de Identificar los nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS.

## Capítulo V. – Conclusiones y recomendaciones

El problema habitacional en el Ecuador es uno de los más importantes en nuestro país, y la incidencia del crédito hipotecario del BIESS en este problema ha podido ser estudiado desde diferentes aspectos, encontrando luego de este estudio las siguientes conclusiones:

### Conclusiones

A lo largo del estudio los objetivos tanto general como específicos han sido alcanzados, de igual manera las presunciones han sido analizadas y demostradas en forma afirmativa como se evidencia en el cuadro resumen de los créditos hipotecarios.

En cuanto al análisis del déficit habitacional y su relación con la colocación de los créditos hipotecarios en el BIESS durante el periodo 2010 al 2022 se evidenció que gracias a la incursión del BIESS con su crédito hipotecario, se ha logrado más que duplicar los montos de créditos para vivienda lo que se ha reflejado en una reducción importante del déficit habitacional que inició con el 19,30% en 2010 y terminó en el 2022 con 12,43%, uno de los factores que contribuyó en forma moderada fue la participación del BIESS, especialmente en el periodo 2010-2016, más tarde a pesar de la crisis económica del país como secuela de la pandemia, la caída del valor del crudo y los problemas políticos internos, entre otros, no han permitido alcanzar mejores resultados y por ello el problema del déficit habitacional sigue siendo un tema complejo para el país.

En la última década, y en especial en el periodo de estudio 2010-2022, la presencia del BIESS ha aportado positivamente a la reducción del problema del déficit habitacional, sin embargo, la institución no está exenta de problemas tales como la alta morosidad, créditos incobrables, registro inadecuado de cartera, privilegios políticos para algunas personas y sobre todo la excesiva rotación de los directivos de alto mando que no han permitido su verdadero desarrollo institucional.

Para el objetivo específico de Identificar la participación del BIESS en la cartera hipotecaria de vivienda en el Ecuador, se observa que, en su mejor momento, el BIESS llegó a participar con un 68% del monto de crédito y el 73% de número de operaciones del total de cartera hipotecaria concedida por el sistema financiero en el país, esto ocurrió en el año 2013. También hay que señalar que en el periodo estudio la participación promedio del BIESS se ubica en el 52% en función de los montos de crédito y en el 57% de acuerdo con el número de operaciones. Se concluye que 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.

En el objetivo de identificar las características de los créditos hipotecarios que ofrece el BIESS y sus ventajas frente a los créditos otorgados por la banca privada, se puede indicar que la posición de la banca privada antes de la aparición del BIESS era completamente distinta a la actual, en los créditos otorgados por la banca privada regían plazos cortos y altas tasas de interés para el financiamiento hipotecario. La aparición del BIESS y su amplia gama de productos hipotecarios influyó para que los bancos cambien sus políticas y presten mayor atención a este segmento, necesitado de financiamiento con tasas más bajas y a mayor plazo.

El crédito hipotecario del BIESS se ha caracterizado por ser un producto con mejores condiciones frente a los productos de la banca privada y mutualistas, por ofrecer menores tasas de interés y plazos más largos. En cuanto a los montos promedio de operación en el año 2010, tanto el BIESS como la banca privada se ubicaron en montos de concesión muy parecidos, es así como el monto promedio es de 36.057USD en el BIESS, frente a 39.757USD en la banca privada, estos valores son muy superiores al promedio de las mutualistas en ese año que fue de 22.907USD. Para el año 2022, la situación cambia radicalmente ya que el promedio de créditos por operación en el BIESS fue 58.954USD, valor similar al promedio de las mutualistas que fue

de 55.522USD, pero que son significativamente menores al monto promedio de la banca privada en ese año que fue de 89.525USD.

En cuanto a identificar los nudos críticos en el proceso de concesión del crédito hipotecario del BIESS, se utilizó a la entrevista como una técnica de gran utilidad al ubicar a los informantes claves, que fueron seleccionados de un grupo de funcionarios del sector privado y del BIESS que cuentan con el criterio y conocimiento del proceso y negocio hipotecario. Sus importantes aportes permitieron tener una mejor comprensión de la Institución y sus créditos, así como sus problemas y las posibles propuestas para un mejor desempeño del proceso.

Se concluye además que las políticas implementadas por los gobiernos de turno en el campo de la vivienda han sido intervencionistas, sin embargo, no existe una verdadera política del gobierno respecto al tema del déficit habitacional. Muchos gobiernos han hecho del tema vivienda un slogan de campaña política sin definir con claridad objetivos y estrategias, y peor aún el cómo hacerlo. Por ello encontramos un conjunto de acciones aisladas guiadas por la coyuntura política con programas de vivienda muchos de ellos sin la planificación y coordinación necesarios, y que han terminado en un fracaso. Son escasos los proyectos gubernamentales que han tenido éxito, y las metas planteadas por los gobiernos respecto a construcción de vivienda nunca han logrado cumplir ni siquiera en un 50%.

### Recomendaciones

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. Se debe tener claro que un eje fundamental para enfrentar con éxito el problema del déficit habitacional 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.

Se debe continuar con políticas de subsidios y bonos para la vivienda de interés popular VIP, con un sistema adecuado para que la ayuda la reciban realmente quienes la necesitan y estableciendo mecanismo de control, como también regular el costo del metro cuadrado de construcción a fin de evitar el abuso y exceso de los constructores.

En las entrevistas realizadas existieron importantes aportes de los funcionarios del sector privado y del BIESS, para contar con sus opiniones y recomendaciones para mejorar algunos aspectos de su gestión como:

1) Tramites más ágiles digitalizando la documentación desde el inicio del proceso de calificación, hasta la activación del crédito y desembolso al vendedor.

2) Llegar a más clientes aprovechando la cobertura que existe a nivel nacional.

3) Asesorar de forma integral al comprador utilizando el primer contacto del afiliado con el BIESS cuando ingresa a calificarse para el crédito hipotecario.

Se considera a la vivienda como una señal de cómo está la economía en un país, es así como el incremento o disminución de proyectos inmobiliarios es una señal de recuperación y siendo optimistas de auge, pero por el contrario puede ser una señal de recesión de una economía. A lo largo de este estudio se observa que el estado debe impulsar una mayor competencia en el sector bancario con la presencia de la banca internacional, para eso es imprescindible mejorar las condiciones macroeconómicas del país, reducir el riesgo país, y reducir o eliminar el ISD. Es importante también 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.

El BIESS debe establecer políticas claras para reducir el índice de morosidad. Es necesario fondear a la banca pública y privada con recursos a largo plazo que permitan manejar

con más solvencia el crédito hipotecario, con precios que se ajusten a la realidad nacional. Es importante que el gobierno establezca un mecanismo técnico y también estrategias políticas, para reducir las tasas de interés activas para todo el sistema financiero, las tasas que se han manejado y se manejan en el país, no se compadecen con la economía dolarizada.

Hay que continuar con la realización de estudios más puntuales sobre la acción e incidencia del BIESS en el campo de los créditos hipotecarios del país. Se recomienda liberar los resultados del último censo poblacional, esta información puede ser de gran utilidad al momento de crear políticas de gobierno para la reducción del déficit habitacional. La principal conclusión es que para enfrentar el problema del déficit habitacional es necesario tener una política económica eficiente, una adecuada política fiscal y sobre todo políticas efectivas en el campo de la inversión y empleo, así como promover e impulsar proyectos inmobiliarios de bajo costo para los sectores más populares de la población, liderados por el Ministerio de la Vivienda con subsidios y por el BIESS con el financiamiento a tasas preferenciales y a largo plazo.

## Bibliografía

Asamblea, N. (20 de Octubre de 2008). CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008. *CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR 2008*. Quito, Pichincha, Ecuador.

Balaco, H. R. (1986). *Revistas UNLP*. Obtenido de <https://revistas.unlp.edu.ar/Economica/article/view/5564/4535>

Bedoya, A. (Diciembre de 2021). *METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE TASAS DE INTERÉS*. Obtenido de <https://contenido.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/NotasTecnicas/nota81.pdf#:~:text=Esta%20metodolog%C3%ADa%2C%20debe%20considerar%20al%20menos%20el%20costo,los%20costos%20operativos%20y%20el%20costo%20de%20capital.>

Carballo, M., & Guelmes, E. (2016). Algunas consideraciones acerca de las variables en las investigaciones que se desarrollan en educación. *Revista Universidad y Sociedad*.

Consultoría Estratégica de Investigación de Mercados. (2019). *CIMEC*. Obtenido de <https://www.cimec.es/coeficiente-correlacion-pearson/#:~:text=Entre%200%20y%200%2C10,y%201%2C00%3A%20correlaci%C3%B3n%20fuerte>

Corvo, H. S. (5 de Abril de 2019). *Lifeder*. Obtenido de Lifeder: <https://www.lifeder.com/teoria-del-mercado/>

Hernandez, R., & Fernández, C. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: Mc Graw Hill Education.

INEC. (2020). *INEC*. Obtenido de <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/empleo-desempleo-y-subempleo/>: <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/empleo-desempleo-y-subempleo/>

institucionales, B. M. (2010). Obtenido de Memorias Institucionales BIESS:

<https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/biess-en-cifras/archive/revistadigital/2018/06/07/publicacion-institucional-del-banco-del-iess>

institucionales, B. M. (2011). *Memorias Institucionales BIESS*. Obtenido de

<https://www.superbancos.gob.ec/bancos/volumen-de-credito/>

institucionales, B. M. (2012). Obtenido de Memorias Institucionales BIESS:

<https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/biess-en-cifras/archive/revistadigital/2018/06/07/publicacion-institucional-del-banco-del-iess>

institucionales, B. M. (2013). *Memorias Institucionales BIESS*. Obtenido de

<https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/biess-en-cifras/archive/revistadigital/2018/06/07/publicacion-institucional-del-banco-del-iess>

Institucionales, B. M. (2021). *Memorias Institucionales BIESS*. Obtenido de

<https://www.biess.fin.ec/sala-de-prensa/biess-en-cifras/archive/revistadigital/2018/06/07/publicacion-institucional-del-banco-del-iess>

MEMORIAS INSTITUCIONALES . (2019). Quito, Ecuador.

Petit Primera, J. (2013). La teoría económica del desarrollo desde Keynes hasta el nuevo modelo neoclásico del crecimiento económico. *Revista venezolana de análisis de coyuntura*, 126.

Planificación, Secretaria Nacional de. (06 de 2023). *Secretaria Nacional de Planificación*.

Obtenido de <https://www.planificacion.gob.ec/#search>

Ramos, G. (Mayo de 2014). *Definición de Oferta*. Obtenido de <https://economia.org/oferta.php>

*Real Academia Española*. (13 de Marzo de 2022). Obtenido de <https://dle.rae.es/vivienda>

- Rojas, A., & Romero, J. (2020). *Estudio de la morosidad en los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS en la ciudad de Quito*. Obtenido de <http://repositorio.espe.edu.ec/handle/21000/21885>
- Romero, B. (s.f.). *Produbanco*. Obtenido de <https://produbanco.tusfinanzas.ec/la-estructura-del-sistema-financiero-ecuadoriano/>
- Superintendencia de Bancos, v. d. (2011). *Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos*. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/volumen-de-credito/>
- Superintendencia de Bancos, v. d. (2012). *Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos*. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/volumen-de-credito/>
- Superintendencia de Bancos, v. d. (2013). Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/volumen-de-credito/>
- Superintendencia de Bancos, v. d. (2021). *Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos*. Obtenido de <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/volumen-de-credito/>
- Superintendencia de Bancos, volumen de crédito*. (2010). Obtenido de Volúmenes de crédito Superintendencia de Bancos: <https://www.superbancos.gob.ec/bancos/volumen-de-credito/>
- VisionFound Ecuador. (2022). *Aprendiendo con Banco*. Obtenido de <https://aprendiendoconbvfe.com/estructura-y-funcionamiento-del-sistema-financiero-del-ecuador/>