



ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO

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

PROGRAMA DE HABILIDADES MÚLTIPLES MBA

**TESIS DE GRADO PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO
MAGISTER EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS**

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

AUTORA: Ing. Mayra Jeanneth Aguilar Monge

DIRECTOR: Econ. Juan Francisco Velasco C, MFE

SANGOLQUÍ, MAYO DE 2013

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO
PROGRAMA DE HABILIDADES MÚLTIPLES MBA

CERTIFICADO

ECON. JUAN FRANCISCO VELASCO C, MFE

CERTIFICA

Que la tesis titulada “**ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL PRODUCIDO EN LA POBLACIÓN URBANA DE LATACUNGA COMO CONSECUENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR EL BIESS Y LA BANCA PRIVADA**”, realizada por la Ing. Mayra Jeanneth Aguilar Monge, ha sido dirigida y revisada periódicamente y cumple normas estatutarias establecidas por la ESPE, en el Reglamento de Estudiantes de la Escuela Politécnica del Ejército.

Debido a que el presente trabajo es investigativo y que en el mismo se conjugan los conocimientos eficientes de quién lo realizó, por lo que se recomienda su publicación.

El mencionado trabajo consta de un documento empastado y un disco compacto, el cual contiene los archivos en formato portátil de Acrobat (PDF). Autorizo a nombre de la autora, Ingeniera Mayra Jeanneth Aguilar Monge para que se entregue al señor Econ. Galo Acosta, Coordinados del Programa de Habilidades Múltiples MBA.

Sangolqui, mayo de 2013

Econ. Juan Francisco Velasco C, MFE
DIRECTOR

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO
PROGRAMA DE HABILIDADES MÚLTIPLES MBA
DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

MAYRA JEANNETH AGUILAR MONGE

DECLARO QUE:

La tesis de grado titulada “**ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL PRODUCIDO EN LA POBLACIÓN URBANA DE LATACUNGA COMO CONSECUENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR EL BIESS Y LA BANCA PRIVADA**”, ha sido desarrollada con base a una investigación exhaustiva, respetando derechos intelectuales de terceros, conforme las citas que constan al pie de las páginas correspondientes, cuyas fuentes se incorporan en la bibliografía. Consecuentemente es de mi autoría.

En virtud de esta declaración, me responsabilizo del contenido, veracidad y alcance científico de esa tesis de grado.

Sangolquí, mayo de 2013

ING. MAYRA JEANNETH AGUILAR MONGE

ESCUELA POLITÉCNICA DEL EJÉRCITO
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS ECONÓMICAS,
ADMINISTRATIVAS Y DE COMERCIO
PROGRAMA DE HABILIDADES MÚLTIPLES MBA

AUTORIZACIÓN

Yo, MAYRA JEANNETH AGUILAR MONGE autorizo a la Escuela Politécnica del Ejército la publicación, en la biblioteca virtual de la institución del trabajo **“ANÁLISIS DEL IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL PRODUCIDO EN LA POBLACIÓN URBANA DE LATACUNGA COMO CONSECUENCIA DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR EL BIESS Y LA BANCA PRIVADA”**, cuyo contenido, ideas y criterios son de exclusiva responsabilidad y autoría.

Sangolquí, mayo de 2013

ING. MAYRA JEANNETH AGUILAR MONGE

DEDICATORIA

A Dios, mi esposo, madre, hermana, sobrinos, director de tesis y amigos por haber sido ese hombro en el cual me arrime para poder avanzar paso a paso en la culminación de este proyecto.

A todos los niños, jóvenes y adultos profesionales y no profesionales, para que incursionen en el camino de la enseñanza y aprendizaje continuo, para que miren que las metas pueden ser cumplidas, que lo único que se requiere es decisión, que con la bendición de Dios se puede alcanzar lo que se proponen; para que confíen en sus capacidades y emprendan proyectos profesionales como este y mucho más grandes que les ayude a fortalecer su crecimiento espiritual y profesional, en busca de mejores días en este país hermoso que demanda de profesionales comprometidos, capaces y valientes para lograr un mejor vivir, basados en una cultura de servicio y pensamiento progresista cimentado en lo aprendido en los centros educativos que fomenten el emprendimiento de proyectos, productos y servicios de calidad que generen empleo porque sólo ello dignifica a las personas y les devuelve la esperanza, los anhelos y sus sueños para lograr un mundo más equitativo pero sobre todo humano.

Mayra Aguilar

AGRADECIMIENTO

A Dios, por ser el artífice de mi destino y ser quién ilumina cada paso en mi vida, llevándome por senderos de paz, amor y servicio. A este ser que llena mi alma de energía positiva para ver cada amanecer como una nueva oportunidad para crecer espiritualmente como persona y técnicamente como profesional.

A mi esposo, por ser el compañero incondicional y mi complemento; porque unidos trazamos senderos que los vamos caminando juntos y proyectos que los construimos con la gracia de Dios, porque su amor, comprensión, apoyo y su confianza han sido medulares en la realización de mis metas profesionales y porque unidos el mundo parece pequeño y el amor infinito.

A mi madre, quién ha sido, es y será el motor que inyecta esperanza, bondad y amor en mi vida, ese ángel que el Creador me envió y que es mi apoyo, mi refugio y mi consuelo; la mezcla de el otoño con la primavera que da color a mi vida, mi amiga, cómplice y mi ejemplo de lucha y tenacidad incalculable que ha sido importante es este proyecto.

A mi hermana y sobrinos que le dan a mi existencia el toque mágico de la sazón, con sus chiquilladas y ocurrencias, con la inocencia y su cariño han motivado avanzar cada peldaño de este proyecto profesional haciéndome sentir comprometida a alcanzar la meta final.

A mi director de tesis, quien con su paciencia me ha enseñado que existe mejores formas de hacer las cosas bien y que se constituye en un pilar de la ejecución de este proyecto, por esa manera desprendida y generosa de compartir sus conocimientos y por ese don de gentes que lo hacen especial.

A todos mis amigos por haber estado pendientes del avance de este objetivo profesional y que a través de sus palabras han impulsado el feliz término del presente proyecto.

Mayra Aguilar

ÍNDICE DE CONTENIDOS

		Págs.
CAPÍTULO I. GENERALIDADES		
1.1	Motivación y contexto	2
1.2	Planteamiento del problema	5
1.2.1	Descripción del problema	5
1.2.2	Preguntas de investigación	17
1.3	Justificación e importancia.	17
1.4	Objetivos	30
1.4.1	Objetivo general	30
1.4.2.	Objetivos específicos	31
1.5.	Hipótesis y operacionalización de variables	31
1.6.	Marco Teórico	32
1.6.1.	El Banco del Iess – Biess	32
1.6.2.	Banca privada en el Ecuador	40
1.6.3.	Términos técnicos del crédito	49
1.6.4.	Términos económicos y sociales	51
	Metodología de investigación, recolección y procesamiento de	
1.7.	la información	72
1.8.	Evaluación de resultados y validación	76
CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR EL BIESS Y LA BANCA PRIVADA		
2.1.	Contexto	79
2.2.	Sector de la construcción	81
2.2.1.	Importancia económica de la construcción	81
2.2.2.	Mano de obra	87

ÍNDICE DE CONTENIDOS

		Págs.
2.2.3.	Materiales de construcción	89
2.2.4.	Sector de la construcción en la ciudad de Latacunga	95
2.3	Créditos para vivienda	95
2.3.1	Crédito hipotecario de las instituciones financieras privadas	95
2.3.1.1	Banca privada	96
2.3.1.2	Mutualistas	106
2.3.1.3	Cooperativas de ahorro y crédito	107
2.3.2	Préstamos hipotecarios otorgados por el Biess	109
2.3.2.1	Adquisición de vivienda terminada	109
2.3.2.2	Para construcción de vivienda.	111
2.3.2.3	Para ampliación / remodelación / mejoramiento de vivienda	113
	Para cancelación de obligaciones hipotecarias con las diversas	
2.3.2.4	instituciones financieras - sustitución de hipoteca.	115
2.3.2.5	Para adquisición de terreno	116
2.3.2.6	Para adquisición de terreno y construcción	118
2.3.2.7	Para adquisición de inmuebles varios	120
2.3.3	Matriz comparativa de los préstamos hipotecarios	122
2.4	Créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga	124
2.4.1	Instituciones financieras	124
2.4.2	Biess	127
2.5	Análisis financiero de los préstamos hipotecarios	130
2.5.1	Análisis horizontal o de variación	130
2.5.2	Participación porcentual	136
2.5.3	Monto promedio de crédito hipotecario otorgado	147
	Identificación de las fortalezas, debilidades, oportunidades y	
	amenazas, de los créditos hipotecarios con relación con el	
2.6	desarrollo habitacional de la ciudad de Latacunga.	150
	Fortalezas	
2.6.1		150

ÍNDICE DE CONTENIDOS

		Págs.
2.6.2	Debilidades	150
2.6.3	Oportunidades	150
2.6.4	Amenazas	151
CAPÍTULO III. ESTUDIO DE MERCADO		
3.1	Antecedentes	152
3.2	Objetivos	153
3.2.1	Objetivo general	153
3.2.2	Objetivos específicos	153
3.3	Segmento de mercado	154
3.4	Técnicas de aplicación	157
3.5	Plan muestral	158
3.5.1	Tamaño de la población	158
3.5.2	Probabilidad de ocurrencia	160
3.5.3	Probabilidad de no ocurrencia	161
3.5.4	Error muestral	161
3.5.5	Nivel de confianza	163
3.5.6	Tamaño de la muestra	164
3.6	Censo	168
3.7	Instrumentos de recopilación de datos	168
3.7.1	Cuestionario segmento 1: Viviendas	168
3.7.2	Entrevista segmento 2: Instituciones financieras	168
3.7.3	Cuestionario segmento 3: Constructores	168
3.8	Tratamiento de la información	169
3.9	Resultados de la investigación	169
3.9.1	Viviendas zona urbana Latacunga	169
	Entrevista: gerentes, jefes y asesores instituciones financieras	
3.9.2	privadas	197

ÍNDICE DE CONTENIDOS

		Págs.
3.9.3	Encuestas: constructores Latacunga	202
3.10	Estimación de créditos hipotecarios	214
	Demanda de los créditos hipotecarios para el financiamiento	
3.10.1.	habitacional	214
3.10.2.	Oferta del crédito hipotecario para el sector habitacional	218
	Demanda insatisfecha del crédito hipotecario para el sector	
3.10.3.	habitacional	220
3.11	Análisis multivariado	221
3.11.1.	Relación valor de la vivienda con el sector	221
3.11.2.	Relación valor de la vivienda con el tipo de financiamiento	222
3.11.3.	Relación valor de la vivienda con institución financiera	224
3.11.4.	Relación factor preferencia con institución financiera	226
3.11.5.	Relación sector con la calidad de vida	228
3.11.6.	Relación sector con la factor de calidad de vida	230

CAPÍTULO IV. IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL EN LA CIUDAD DE LATACUNGA

4.1.	Impacto económico	235
4.1.1.	PIB sector construcción frente al PIB nacional	240
	Participación préstamos hipotecarios Biess frente al de total	
4.1.2.	préstamos hipotecarios sector financiero privado	242
4.1.2.1.	En dólares	242
4.1.2.2.	En número de créditos	244
	Relación del monto de créditos hipotecarios Latacunga con	
4.1.3.	respecto al PIB de la construcción.	245
4.1.4.	La inflación frente a las tasas de interés activas y pasivas	247
	Relación tasa Biess con relación a la inflación, tasas de interés	
4.1.5.	activas y tasas de crédito hipotecario	250

ÍNDICE DE CONTENIDOS

	Págs.
Relación PIB construcción con tasa de activa de préstamos	
4.1.6. hipotecarios	253
Relación PIB construcción con tasa de crecimiento de	
4.1.7. viviendas Latacunga	256
4.2. Impacto social	258
Porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de	
4.2.1. viviendas Latacunga	258
Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo	
4.2.2. el nivel de pobreza	260
4.2.3. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo	262
Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la natalidad y	
4.2.4. mortalidad	264
Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento	
4.2.5. porcentual del bono de desarrollo humano	265
Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento	
4.2.6. porcentual Salario Básico	267
Monto préstamos hipotecarios frente a la población de la	
4.2.7. ciudad de Latacunga	269
4.2.8. Número de préstamos hipotecarios frente población Latacunga	271
Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS	
4.2.9. Latacunga	273
4.1. Resultados del impacto socio - económico	276
4.1.1. Matriz de impacto socio - económico	276
 CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	 278
BIBLIOGRAFÍA	
ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS	
ANEXOS	
ARTÍCULO CIENTÍFICO	

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla 1.1.	Estructura Financiera de la Banca Privada en Ecuador al 2011	4
Tabla 1.2.	Tipos de Créditos en la Banca Privada en Ecuador al 2011	4
Tabla 1.3.	Créditos Hipotecarios BIESS - Cotopaxi	12
Tabla 1.4.	Créditos Hipotecarios BIESS – Latacunga	13
Tabla 1.5.	Créditos Hipotecarios Banca Privada (USD) – Latacunga	14
Tabla 1.6.	Créditos Hipotecarios Banca Privada (No. Créditos) – Latacunga	15
Tabla 1.7.	Provincias con Especialización Económica en la construcción en función del VAB	21
Tabla 1.8.	Índice de Gini	22
Tabla 1.9.	Viviendas Latacunga 2011	29
Tabla 1.10.	Población Latacunga	30
Tabla 1.11.	Desempleo Ecuador	57
Tabla 1.12.	Gastos Educación	59
Tabla 1.13.	Gastos Salud en miles de dólares	60
Tabla. 1.14.	Sueldo Básico	62
Tabla. 1.15.	Costo de la Canasta Básica	63
Tabla. 1.16.	Tasa de Pobreza	65
Tabla 1.17.	Producto Interno Bruto	67
Tabla 1.18.	PIB Sector Construcción Ecuador	69
Tabla 2.1.	Materiales de construcción que más subieron	91
Tabla. 2.2.	Viviendas Latacunga	95
Tabla 2.3.	Instituciones financieras Latacunga que otorgan créditos hipotecarios	96
Tabla 2.4.	Matriz Comparativa de Instituciones Financieras	123

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla. 2.5.	Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las Instituciones Financieras	125
Tabla 2.6.	Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las Instituciones Financieras	126
Tabla 2.7.	Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS	127
Tabla. 2.8.	Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS	127
Tabla 2.9.	Monto de Créditos Hipotecarios Otorgados en la Ciudad de Latacunga por Instituciones Financieras y el BIESS	128
Tabla 2.10.	Número de Créditos Hipotecarios Otorgados en la Ciudad de Latacunga por Instituciones Financieras y el BIESS	128
Tabla 2.11.	Análisis Horizontal del Monto de Créditos Hipotecarios Otorgados en la Ciudad de Latacunga por las Instituciones Financieras	131
Tabla 2.12.	Análisis Horizontal del número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras	132
Tabla 2.13.	Análisis Horizontal del monto y número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS	133
Tabla 2.14.	Análisis Horizontal del monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras	134
Tabla 2.15.	Análisis Horizontal del número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras	135

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla 2.16.	Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras	137
Tabla 2.17.	Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras	138
Tabla 2.18.	Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS	139
Tabla 2.19.	Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS	140
Tabla 2.20.	Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS	144
Tabla 2.21.	Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS	144
Tabla.2.22.	Promedio en dólares de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras	148
Tabla 2.23.	Promedio en dólares de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS	149
Tabla 3.1.	Número de Viviendas en la zona urbana de Latacunga	155
Tabla 3.2.	Instituciones Financieras Latacunga	156
Tabla 3.3.	Niveles De Confianza	164
Tabla 3.4.	Tamaño Muestra Viviendas	165
Tabla 3.5.	Relación Muestra/ Población Viviendas	165
Tabla 3.6.	Tamaño Muestra Profesionales	166
Tabla 3.7.	Relación Muestra/ Población Arquitectos	167
Tabla 3.8.	Encuestas por sector	170
Tabla 3.9.	Encuestas Sector Norte	171

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla 3.10.	Encuestas Sector Centro	171
Tabla 3.11.	Encuestas Sector Sur	172
Tabla 3.12.	Tipo de Vivienda	172
Tabla 3.13.	Valor de la Vivienda	174
Tabla. 3.14.	Financiamiento Vivienda	175
Tabla 3.15.	Institución que otorga el Crédito Hipotecario	176
Tabla 3.16.	Tiempo del crédito hipotecario	177
Tabla 3.17.	Facilidad trámites y requisitos	178
Tabla 3.18.	Evaluación del tiempo de demora	180
Tabla 3.19.	Tipo de Vivienda antes de la compra	181
Tabla 3.20.	Cuota de Crédito Hipotecario	182
Tabla 3.21.	Nivel de satisfacción de la cuota del crédito hipotecario	183
Tabla 3.22.	Segmento de créditos hipotecarios en trámite	184
Tabla 3.23.	Crédito hipotecario en trámite según institución financiera	185
Tabla 3.24.	Monto solicitud de crédito	186
Tabla 3.25.	Razones selección de institución financiera	187
Tabla 3.26.	Intenciones futuras de realizar un crédito hipotecario	188
Tabla 3.27.	Institución financiera esperada	189
Tabla 3.28.	Beneficio económico	190
Tabla 3.29.	Calidad de vida	192
Tabla 3.30.	Factor de mejora de la calidad de vida	193
Tabla 3.31.	Razones porque no desea un crédito hipotecario	194
Tabla 3.32.	Preferencia de vivienda nueva	195
Tabla 3.33.	Instituciones Financieras Latacunga	197
Tabla 3.34.	Segmento Constructores	202
Tabla 3.35.	Actividad principal constructores	203
Tabla 3.36.	Construcción de proyectos habitacionales	204
Tabla 3.37.	Número de proyectos habitacionales por constructor	205

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla 3.38.	Financiamiento de la vivienda	206
Tabla 3.39.	Institución financiera	207
Tabla 3.40.	Evaluación requisitos exigido para el crédito hipotecario	208
Tabla 3.41.	Evaluación tiempo de la otorgación del crédito	209
Tabla 3.42.	Aporte al desarrollo del sector de la construcción	210
Tabla 3.43.	Diversidad ofertas habitacionales	211
Tabla 3.44.	Tasa de crecimiento estimada	212
Tabla 3.45.	Beneficio social y económico	213
Tabla 3.46.	Tasa de crecimiento número de créditos hipotecarios	215
Tabla 3.47.	Demanda Estimada en número de créditos hipotecarios	216
Tabla 3.48.	Demanda total en miles de dólares	217
Tabla 3.49	Oferta de créditos hipotecarios en miles de dólares	219
Tabla 3.50.	Demanda insatisfecha créditos hipotecarios en miles de dólares	220
Tabla 3.51	Relación valor de la vivienda con el sector	221
Tabla 3.52.	Relación valor de la vivienda con el tipo de financiamiento	223
Tabla 3.53.	Relación valor de la vivienda con institución financiera	225
Tabla 3.54.	Relación factor preferencia con institución financiera	227
Tabla 3.55.	Relación sector con la calidad de vida	229
Tabla 3.56	Relación sector con el factor de calidad de vida	230
Tabla 4.1.	PIB sector construcción frente al PIB total	241
Tabla 4.2.	Análisis estadístico PIB sector construcción frente al PIB total	242
Tabla 4.3.	Préstamos hipotecarios BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado (Dólares)	243
Tabla 4.4.	Préstamos BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado	244

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla 4.5.	Créditos otorgados con respecto al PIB construcción	246
Tabla 4.6.	Análisis estadístico de los créditos hipotecarios otorgados con respecto al PIB construcción	247
Tabla 4.7.	La inflación frente a las tasas de interés activas y pasivas	248
Tabla 4.8.	Análisis estadístico tasa activa con respecto a la inflación	250
Tabla 4.9.	Relación tasa BIESS con respecto a la inflación, tasas de interés activas y tasas de crédito hipotecario	251
Tabla 4.10.	Análisis estadístico tasa del crédito hipotecario BIESS e inflación	253
Tabla 4.11.	PIB construcción frente a la tasa del BIESS préstamos hipotecarios	254
Tabla 4.12.	Análisis estadístico tasa activa crédito hipotecario y PIB construcción	255
Tabla 4.13.	PIB construcción con tasa de crecimiento de viviendas Latacunga	256
Tabla 4.14.	Análisis estadístico tasa crecimiento viviendas Latacunga y PIB construcción	257
Tabla 4.15.	Porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de viviendas Latacunga	259
Tabla 4.16.	Análisis estadístico número de viviendas Latacunga y número de créditos hipotecarios	260
Tabla 4.17.	Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo el nivel de pobreza	261
Tabla 4.18.	Análisis estadístico porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo el nivel de pobreza	262
Tabla 4.19.	Porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo	263
Tabla 4.20.	Análisis estadístico entre el porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo	264

ÍNDICE DE TABLAS

		Págs.
Tabla 4.21.	Porcentaje de Créditos Hipotecarios frente a la Natalidad y Mortalidad	265
Tabla 4.22.	Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del Bono de Desarrollo Humano	266
Tabla 4.23.	Análisis estadístico porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del Bono de Desarrollo Humano	267
Tabla 4.24.	Porcentaje de créditos hipotecarios frente a crecimiento porcentual salario básico	268
Tabla 4.25.	Análisis estadístico Porcentaje de créditos hipotecarios frente a crecimiento porcentual salario básico	269
Tabla 4.26.	Monto créditos hipotecarios frente a la población Latacunga	270
Tabla 4.27.	Análisis estadístico porcentaje de monto préstamos créditos hipotecarios frente a la población Latacunga	271
Tabla 4.28.	Número de préstamos hipotecarios frente población Latacunga	272
Tabla 4.29.	Análisis estadístico porcentaje número de préstamos créditos hipotecarios frente a la población Latacunga	273
Tabla 4.30.	Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS Latacunga	274
Tabla 4.31.	Análisis estadístico Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS Latacunga	275
Tabla 4.32.	Matriz de Impacto Socio Económico	276

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Págs.
Gráfico No. 1.1. Créditos Hipotecarios BIESS – Cotopaxi	13
Gráfico No. 1.2. Créditos Hipotecarios BIESS – Latacunga	14
Gráfico No. 1.3. Créditos Hipotecarios Banca Privada – Latacunga	15
Gráfico No. 1.4. Número de Créditos Hipotecarios – Latacunga	16
Gráfico No. 1.5. Monto de Créditos Hipotecarios – Latacunga	16
Gráfico No. 1.6. Componentes del Índice de Desarrollo Humano	26
Gráfico No. 1.7. Índice de Desarrollo Humano	27
Gráfico No. 1.8. Desempleo Ecuador	58
Gráfico No. 1.9. Gastos Educación	59
Gráfico No. 1.10. Gastos Salud en miles de dólares	61
Gráfico No. 1.11. Sueldo Básico	62
Gráfico No. 1.12. Costo de la Canasta Básica	64
Gráfico No. 1.13. Tasa de Pobreza	65
Gráfico No. 1.14. Producto Interno Bruto	67
Gráfico No. 1.15. PIB Sector Construcción Ecuador	70
Gráfico No. 2.1. Evolución del PIB Construcción y VAB	82
Gráfico No. 2.2. Índice de precios a la construcción e índice de precios al consumidor	90
Gráfico No. 2.3. Comparación entre instituciones financiera	124
Gráfico No. 2.4. Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS	129
Gráfico No. 2.5. Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS	129
Gráfico No. 2.6. Análisis Horizontal del monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras	134
Gráfico No. 2.7. Análisis Horizontal del número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras	135

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Págs.
Gráfico No. 2.8. Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS	141
Gráfico No. 2.9. Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2008	141
Gráfico No. 2.10. Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2009	142
Gráfico No. 2.11. Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2010	142
Gráfico No. 2.12. Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2011	143
Gráfico No. 2.13. Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS	145
Gráfico No. 2.14. Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2008	145
Gráfico No. 2.15. Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2009	146
Gráfico No. 2.16. Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2010	146
Gráfico No. 2.17. Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2011	147

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Págs.
Gráfico No. 2.18. Promedio en dólares de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS	149
Gráfico No. 3.1. Relación Muestra / Población Viviendas	166
Gráfico No. 3.2. Relación Muestra / Población Arquitectos	167
Gráfico No. 3.3. Encuestas por sector	170
Gráfico No. 3.4. Tipo de Vivienda	173
Gráfico No. 3.5. Valor de la Vivienda	174
Gráfico No. 3.6. Financiamiento Vivienda	175
Gráfico No. 3.7. Institución que otorga el crédito hipotecario	176
Gráfico No. 3.8. Tiempo del crédito hipotecario	178
Gráfico No. 3.9. Facilidad trámites y requisitos	179
Gráfico No. 3.10. Evaluación del tiempo de demora	180
Gráfico No. 3.11. Tipo de Vivienda antes de la compra	181
Gráfico No. 3.12. Cuota del crédito hipotecario	182
Gráfico No. 3.13. Nivel de satisfacción cuota del crédito hipotecario	183
Gráfico No. 3.14. Segmento de créditos hipotecarios en trámite	184
Gráfico No. 3.15. Crédito hipotecario en trámite según institución financiera	185
Gráfico No. 3.16. Monto Solicitud de Crédito	187

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Págs.
Gráfico No. 3.17. Razones selección de institución financiera	188
Gráfico No. 3.18. Razones selección de institución financiera	189
Gráfico No. 3.19. Institución financiera esperada	190
Gráfico No. 3.20. Beneficio Económico	191
Gráfico No. 3.21. Calidad de Vida	192
Gráfico No. 3.22. Factor de mejora de la calidad de vida	193
Gráfico No. 3.23. Razones porque no desea un crédito hipotecario	195
Gráfico No. 3.24. Preferencia de vivienda nueva	196
Gráfico No. 3.25. Segmento Constructores	202
Gráfico No. 3.26. Actividad principal constructores	203
Gráfico No. 3.27. Construcción de proyectos habitacionales	204
Gráfico No. 3.28. Número de proyectos habitacionales por constructor	205
Gráfico No. 3.29. Financiamiento de la vivienda	206
Gráfico No. 3.30. Institución Financiera	207
Gráfico No. 3.31. Evaluación requisitos exigido para el crédito hipotecario	209
Gráfico No. 3.32. Evaluación tiempo de la otorgación del crédito	210
Gráfico No. 3.33. Evaluación tiempo de la otorgación del crédito	211
Gráfico No. 3.34. Diversidad ofertas habitacionales	212

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Págs.
Gráfico No. 3.35. Beneficio Social y Económico	214
Gráfico No. 3.36. Demanda total en número de créditos hipotecarios	216
Gráfico No. 3.37. Demanda total en miles de dólares	217
Gráfico No. 3.38. Oferta de créditos hipotecarios en miles de dólares	219
Gráfico No. 3.39. Demanda insatisfecha créditos hipotecarios en miles de dólares	220
Gráfico No. 3.40. Relación valor de la vivienda con el sector	222
Gráfico No. 3.41. Relación valor de la vivienda con el tipo de financiamiento	224
Gráfico No. 3.42. Relación valor de la vivienda con institución financiera	226
Gráfico No. 3.43. Relación factor preferencia con institución financiera	228
Gráfico No. 3.44. Relación Sector con la Calidad de Vida	229
Gráfico No. 3.45. Relación sector con el factor de calidad de vida	231
Gráfico No. 4.1. PIB sector construcción frente al PIB total	241
Gráfico No. 4.2. Préstamos hipotecarios BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado (Dólares)	243
Gráfico No. 4.3. Préstamos BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado	245
Gráfico No. 4.4. Créditos hipotecarios otorgados con respecto al PIB construcción	246
Gráfico No. 4.5. Inflación frente a las tasas de interés activas	248
Gráfico No. 4.6. Inflación frente a las tasas de interés pasivas	249

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	Págs.
Gráfico No. 4.7. Tasas activas Vs. Tasas pasivas	249
Gráfico No. 4.8. Tasas BIESS frente tasas vivienda	251
Gráfico No. 4.9. Tasas BIESS frente inflación	252
Gráfico No. 4.10. Tasas BIESS frente tasas activas	252
Gráfico No. 4.11. PIB construcción frente a la tasa del BIESS préstamos hipotecarios	254
Gráfico No. 4.12. PIB construcción con tasa de activa de préstamos hipotecarios	255
Gráfico No. 4.13. PIB construcción con tasa de crecimiento de viviendas Latacunga	257
Gráfico No. 4.14. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de viviendas Latacunga	259
Gráfico No. 4.15. Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo el nivel de pobreza	261
Gráfico No. 4.16. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo	263
Gráfico No. 4.17. Porcentaje de Créditos Hipotecarios frente a la Natalidad y Mortalidad	265
Gráfico No. 4.18. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del Bono de Desarrollo Humano	266
Gráfico No. 4.19. Porcentaje de créditos hipotecarios frente a crecimiento porcentual salario básico	268
Gráfico No. 4.20. Monto créditos hipotecarios frente a la población Latacunga	270
Gráfico No. 4.21. Número de préstamos hipotecarios frente población Latacunga	272
Gráfico No. 4.22. Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS Latacunga	274

RESUMEN

El presente proyecto de tesis está enfocado a analizar el impacto social y económico que se ha producido en la población urbana de la ciudad de Latacunga como consecuencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS y la banca privada, con el objetivo de medir cual ha sido el efecto que ha provocado este dinamismo y los encadenamientos que surgen como resultado de la concesión de créditos para vivienda en esta población objeto de estudio. Para conocer el impacto producido en la población se procedió a analizar tres segmentos de la población que fueron: los beneficiarios de los créditos, los profesionales del sector de la construcción y los representantes de las entidades financieras, quienes a través de las diferentes encuestas y entrevistas dieron a conocer cuál es su punto de vista respecto a los efectos producidos por la concesión de préstamos hipotecarios a las familias. Con el estudio realizado se pretende crear una línea base de análisis que permita al Estado la toma de decisiones en función de resultados plasmados como resultado de la aplicación de herramientas económicas que se enfocan al cumplimiento de los objetivos del buen vivir expresados dentro del plan del buen vivir y que tiene relación directa con el mejoramiento social de la población.

Palabras claves: Préstamos hipotecarios, banca privada, BIESS

ABSTRACT

This thesis focuses on analyzing the social and economic impact that has occurred in the urban population of the city of Latacunga due mortgage loans granted by the BIESS and private banks in order to measure the effect that this dynamism has caused and linkages that arise as a result of the granting of housing loans in the population under study. To understand the impact on the population three segments of the population were analyzed: the beneficiaries of loans, professionals in the construction sector and representatives of financial institutions, who through various surveys and interviews showed their point of view on the effects of the mortgage loans to families. With this study we intend to create a baseline of analysis that allows the State making decisions based on results expressed as a result of the application of economic tools that focus on achieving the objectives of good living expressed in the plan of Good Living and that is directly related to the social betterment of the population.

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

CAPÍTULO I

1. GENERALIDADES

1.1 Motivación y contexto

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

En el año 2009, con la finalidad de reactivar el sector de la construcción, el gobierno dispuso que se destinen seiscientos millones de dólares de los fondos de la Reserva de Libre Disponibilidad que se encontraban en el Banco Central a octubre de ese año, para vivienda. Doscientos millones de dólares se viabilizan a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para otorgar créditos a constructores a una tasa del 5% y a 3 años plazo. Doscientos millones de dólares más por medio de crédito hipotecario al 5% de tasa fija, a 12 años plazo, a través del Banco del Pacífico.

Por último, doscientos millones se canalizan a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, para entregar bonos de USD 5.000 a las personas que quieren comprar vivienda de hasta USD 60.000, con lo que se atiende al segmento de la clase media y media baja, cuyos ingresos familiares mensuales oscilan entre USD 800 y USD 2.000, grupo considerado como el más sensible ante

las crisis económicas, según José Macchiavello, ex Ministro de Obras Públicas y presidente ejecutivo de la constructora Etinar.

En este contexto, el sector de la construcción se ha visto fortalecido. Según la Cámara de la Construcción de Pichincha, cerca de 85.000 personas compraron una casa propia en el 2010 en el país. También se vieron incrementados los créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), que a partir del mes de octubre entregó su cartera al Banco del IESS (BIESS). En total esta entidad otorgó el 36% de los créditos de 2010, según la Cámara de Construcción de Quito. Este banco también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado. Hasta abril de 2011, de acuerdo a los datos de esta entidad se han realizado 6351 operaciones para vivienda terminada, 2211 para construcción de vivienda, 310 para remodelación y ampliación, 880 para sustitución de hipoteca y una para adquisición de terreno, a nivel nacional.

El sistema financiero privado, en especial la banca privada del país se ve afectada de una u otra forma por el otorgamiento de créditos más baratos, rápidos y flexibles que otorga el BIESS, a diciembre del 2011 la estructura de la banca privada está conformada de la siguiente manera:

Tabla 1.1.**Estructura financiera de la banca privada en Ecuador al 2011**

Referencia	TOTAL BANCOS PRIVADOS		
	nov-11	dic-11	Variación Mensual
	Millones de USD		
ACTIVOS	22.893	23.809	4,00%
TOTAL ACTIVOS CONTINGESTES	27.628	28.595	3,50%
TOTAL PASIVO	20.512	21.332	4,00%
PATRIMONIO (incluye utilidades netas)	2.382	2.477	4,01%
Referencia	TOTAL BANCOS PRIVADOS		
	nov-11	dic-11	Variación Anual
	Millones de USD		
INGRESOS	1.957	2.686	37,29%
GASTOS (Incluye 15% part. Empleados y 25% I. Renta)	1.726	2.293	32,90%
DIFERENCIA ENTRE CUENTAS DE RESULTADOS DE INGRESOS Y GASTOS (Antes de impuestos)	324	521	60,67%
PARTICIPACIÓN EMPLEADOS IMPUESTOS	93	128	37,59%
DIFERENCIA ENTRE CUENTAS DE RESULTADOS DE INGRESOS Y GASTOS (Después de impuestos)	231	393	69,59%

Fuente: Asociación de Bancos Privados del Ecuador

Elaborado por: La Autora

El destino crediticio de la banca privada a diciembre del 2011 se ubica en el 8.7% para viviendas con 1.326 millones de dólares.

Tabla 1.2.**Tipos de créditos en la banca privada en Ecuador al 2011**

TIPO DE CRÉDITO	Saldo Millones en USD	Composición Porcentaje
CRÉDITO A INDUSTRIA Y OTROS SECTORES PRODUCTIVOS	7.645	50,30%
CRÉDITO A LA VIVIENDA	1.326	8,70%
CRÉDITO A MICROEMPRESA	1.220	8,00%
TOTAL CRÉDITO DE LA PRODUCCIÓN	10.191	67,00%
CRÉDITO AL CONSUMO (Personas)	5.009	33,00%
TOTAL CRÉDITO DESTINADO	15.200	100,00%

Fuente: Asociación de Bancos Privados del Ecuador

Elaborado por: La Autora

Si bien el dinamismo del sector continúa concentrándose en Guayas y Pichincha, existen otras ciudades del país que se van incorporando a éste, entre las que destacan Azuay y Manabí, y las ciudades pequeñas del país como es el caso de Latacunga, en la que el sector inmobiliario ha crecido aceleradamente. Existen expectativas en el crecimiento del sector, dado que la vivienda integra uno de los objetivos del Plan Nacional del Buen Vivir del gobierno, establecido hasta el año 2013.

1.2 Planteamiento del problema

1.2.1 Descripción del problema

Las perspectivas de crecimiento económico del mundo para el año 2012 no son positivas y traen consigo la desaceleración económica. La CEPAL, el FMI y el Banco Mundial coinciden en una estimación a la baja del PIB mundial, el cual fluctuaría entre el 2,5% y el 3,3%, según los pronósticos, como resultado de la incertidumbre que genera la crisis en la Eurozona. Para enfrentar esta nueva crisis, el FMI ha mencionado que podría inyectar recursos adicionales para préstamos por un monto de USD 500.000 millones, ello ante el abultado endeudamiento que presentan países y entidades financieras de la zona del euro. En ese contexto el crecimiento económico mundial nuevamente estará marcado por distintos ritmos de crecimiento, por un lado las economías emergentes, abanderadas por China e India y por otro, las economías avanzadas con Estados Unidos a la cabeza. Para América

Latina, el panorama se presenta más favorable sin embargo, como lo señala la CEPAL, la región no es inmune a la “incertidumbre que impera a nivel global”.

La coyuntura regional muestra que para América Latina, la generación de empleo y la reducción de la tasa de desempleo abierta fue positiva y subsecuente al crecimiento económico obtenido en los períodos 2010 y 2011. La CEPAL estimó además que el PIB per cápita habría crecido en el 2011 en el 3,2%, en América Latina, principalmente en Sudamérica donde éste podría marcar una expansión del 4,6%. Éste sin duda es un avance significativo para la región, tomando en cuenta las características y condiciones sociales que presentan muchos países.

Consecuentemente, el crecimiento regional según lo han estimado los organismos mundiales fluctuaría entre el 3,6% y el 4,3%, para el 2012. Para el Ecuador la estimación de la CEPAL marca un crecimiento del 5%, cifra muy cercana a la estimada por el BCE en su informe denominado “Supuestos Macroeconómicos 2012-2015”, en el cual proyecta una expansión real del 5,35%.

Las perspectivas de igual forma señalan que el comercio mundial volvería a desacelerarse durante el 2012, perjudicando seriamente a las exportaciones y a los países que dependen de la venta de determinados productos en los mercados mundiales. Esto debido a la contracción que se espera sufra la demanda mundial ante factores como los planes de ajuste económico, financiero y tributario que han adoptado varios países como Italia, España, Portugal, entre otros y a la relativa falta de crédito que puedan sufrir los mercados, ante la falta de liquidez. Ello por otra parte afectaría además al flujo de capitales y remesas que la región recibe y que se

estima puedan contraerse por lo menos en un 6%, según lo ha indicado el Banco Mundial. Cabe señalar que durante el 2011, Ecuador ya sufrió una importante reducción de remesas como resultado de las altas tasas de desempleo en países de gran influencia migratoria ecuatoriana como España e Italia.

La inflación es otro tema a considerar en América Latina y que la CEPAL lo ha señalado como uno de los retos macroeconómicos del 2012, ya que en promedio ésta pasó del 6,6% en el 2010 al 7% en el 2011. Para el Ecuador, la inflación también será una asignatura pendiente. El crecimiento económico ha sido estimado al alza por el BCE y para el 2011 podría cerrar en el 6,5% anual sin embargo, este desempeño trajo consigo una inflación anual del 5,41%. Hay que considerar que bajo el esquema monetario de dolarización sería deseable una inflación anual del 2%, tomando en cuenta que porcentajes superiores suponen una pérdida de competitividad para la industria nacional. Para el 2012, el BCE ha proyectado que la inflación sería del 5,14%.

Preocupa además que durante el 2012, exista una elevada volatilidad en el precio de ciertos productos primarios, entre los cuales está el petróleo, que en la actualidad para el Ecuador cotiza a un precio que bordea los USD 100 por barril y que en el Presupuesto General del Estado del 2012 ha sido fijado en USD 79,7 por barril. El Banco Mundial, ha considerado que la desaceleración económica en los países desarrollados contraerá la demanda de las materias primas, afectando a la exportación de éstos, así como a su cotización en los mercados internacionales. Se debe considerar además, que en el Ecuador las exportaciones totales representan

alrededor del 30% del PIB y dentro de ese rubro la exportación petrolera representa el 56% del total de las ventas. Por tanto, el sector comercial nacional podría ser uno de los más perjudicados ante la coyuntura internacional.

Refiriéndonos al Ecuador, el BCE proyecta que para el 2012 y 2013 la economía crezca en función a la inversión pública, sobre todo en el sector hidroeléctrico y petrolero. El primero según la SENPLADES contará con una inversión de USD 604,7 millones, mientras que para el Programa Anual Inversiones, el Gobierno Nacional contempla invertir un monto USD 4.800 millones, para el 2012. Bajo ese precedente el Gobierno espera alimentar la inversión privada y el consumo de los hogares durante este período. No obstante, es preocupante que la inversión extranjera directa (IED), entre enero y septiembre de 2011 contabilizó tan solo USD 385,6 millones, cifra que no representa ni el 1% del total de inversión captada por América Latina hasta el primer semestre de 2011. Según la CEPAL la inversión en la región ascendió a USD 82.652 millones, teniendo a la cabeza a países como Brasil, México, Colombia, Chile y Perú.

El análisis entonces muestra que el 2012 será un año de alta incertidumbre para el mercado internacional y por tanto las alertas están sobre la mesa. Europa se encuentra en terapia intensiva luego de que Standard and Poors rebajará la calificación de la deuda soberana de varios países y Grecia anunciara que podría entrar en default en los próximos meses, si no recibe nuevamente ayuda financiera. El efecto contagio entonces no se ha hecho esperar y al parecer las economías desarrolladas tendrán un año de modesto crecimiento mientras América Latina

tendrá que enfrentar una desaceleración económica, aparentemente con menores herramientas que durante el 2008. Sin embargo, su elevado nivel de reservas, el bajo endeudamiento y la solidez de su sistema bancario serían factores preponderantes a la hora de fomentar políticas contra cíclicas que frenen el embate de una nueva recesión mundial.

Concluido el año 2011, el Instituto Nacional de Censos y Estadísticas (INEC) publicó el reporte denominado “Evolución del mercado laboral diciembre 2011”, el cual refleja que la tasa de desempleo nacional urbana se ubicó en el 5,1%, es decir, redujo su participación en 0,4 puntos respecto a la medición del mes de septiembre. La tasa de subempleo fluctuó del 45,7% al 44,2%, entre los meses de septiembre y diciembre, colocando a la tasa de ocupación plena en el 49,9%, para este último mes. La diferencia para el 100%, el INEC la explica a través de la participación de los ocupados no clasificados. En el área rural, las cifras muestran que la tasa de desempleo se ubicó en el 2,4%, mientras que la tasa de ocupados que incluye: ocupados no clasificados, ocupados plenos y subocupados fue del 97,6%, para el 2011.

La población en edad para trabajar (PET), entre diciembre de 2010 y 2011, habría aumentado 85.460 personas, al registrar un total de 8.044.403 personas, del cual el 55% representa a la población económicamente activa (PEA) y el 45% restante a la población económicamente inactiva (PEI). Un dato que salta a la vista en el citado informe es que a diciembre de 2011, el total de ocupados estuvo conformado de la siguiente manera: el 78,9% por empleados privados y el 21,1%

por empleados públicos. De ello se destaca que respecto a las cifras de junio de 2007, la tasa de empleados privados descendió en 2,5 puntos y la tasa de empleados públicos creció en el mismo porcentaje.

A nivel regional, Ecuador mantendría una de las tasas de desempleo más bajas, similar a la de Uruguay que marcó un porcentaje del 5,5%, cuando el promedio de América del Sur se encuentra por encima del 7,06%. Por otro lado países como EE.UU también han mejorado su indicador de desempleo, al situar una tasa del 8,5%, y Alemania del 6,6%, al 2011. La otra cara de la moneda la tiene Europa donde países como España mantiene una tasa del 23% y Grecia del 18,80%, según cifras a noviembre de 2011. El año 2011, mostró según el reporte mensual de inflación del Instituto Nacional Estadísticas y Censos (INEC), que la inflación anual y acumulada fue del 5,41%, mientras que la inflación mensual, correspondiente al mes de diciembre fue del 0,40%.

Al comparar los resultados obtenidos con el año 2010, se observa que se incrementó en 2,08 puntos, superando de igual forma la estimación inicial del BCE que ponderaba a la mismas en el 3,69%. Según el informe la división de alimentos y bebidas no alcohólicas fue la de mayor contribución para la inflación, al marcar una tasa anual del 6,83%.

El costo de la canasta familiar básica (CFB) finalizó el 2011 en USD 578,04 y el de la canasta familiar vital (CFV) USD 419,25. Por tanto la brecha entre el

ingreso familiar y la CFB, calculado con una unidad familiar de 1,6 perceptores de ingresos se ubicó en USD 85,25.

Los esfuerzos por superar el problema de la vivienda en el Ecuador han sido importantes, aunque todavía hay mucho por hacer. La asignación presupuestaria del gobierno central a los sectores sociales se ha visto incrementada año tras año, así lo verifican los valores de los montos devengados en el período 2000 a 2010, que van desde USD 465.3 a USD 4642.4 millones. Específicamente en el caso de la vivienda, en este mismo período el incremento ha sido diez veces más en 2010 respecto al año 2000. La meta del gobierno central es enfocarse en las personas de bajos recursos, que representan el 80% del valor total del déficit habitacional, con la dotación de financiamiento tanto para la adquisición como para el mejoramiento de vivienda.

Las operaciones crediticias efectuadas por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social durante el primer trimestre del 2012, demostraron un incremento del 35% en el número de familias beneficiadas por los préstamos hipotecarios del Biess, en relación a las cifras establecidas en el mismo periodo durante el 2011.

Es así que de enero a marzo del presente año, se beneficiaron a 6.052 afiliados y jubilados por un monto desembolsado de USD 220`287.797, marcando una tendencia de crecimiento frente a los 4.474 préstamos que fueron otorgados el año pasado por un total de USD 156`210.209. Respecto a las cifras mensuales, en

marzo se entregaron USD 82'715.002 a 2.210 usuarios, posicionándose como el segundo mes con el mayor monto otorgado desde que el Biess inició sus operaciones en octubre de 2010. A la fecha, el récord en créditos hipotecarios fue establecido en el mes de octubre de 2011 en el cual se desembolsaron USD 87'473.537 a 2.382 familias. El 93% de estos créditos han sido destinados para primera vivienda, contribuyendo a la reducción del déficit habitacional así como al crecimiento del sector de la construcción.

Así, en la provincia de Cotopaxi se han otorgado 490 créditos hipotecarios que representan 13.340.207 millones de dólares.

Tabla 1.3.

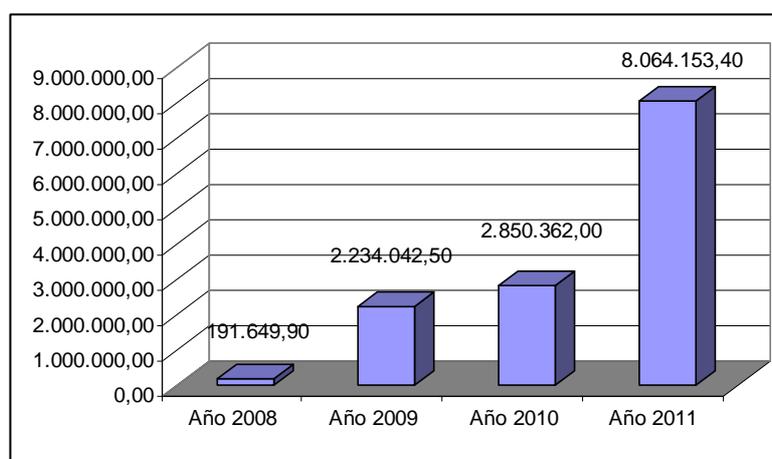
Créditos hipotecarios Biess – Cotopaxi

FECHA	Número de Créditos	Monto en USD	Monto Promedio por préstamo en USD
2008	9	191.649,90	21.294,43
2009	96	2.234.042,50	23.271,28
2010	111	2.850.362,00	25.678,94
2011	274	8.064.153,40	29.431,22
Total	490	13.340.207,80	27.224,91

Fuente: BIESS Gerencia Financiera BIESS

Elaborado por: La Autora

Gráfico No 1.1.



Créditos hipotecarios Biess – Cotopaxi

Del total de préstamos hipotecarios otorgados en Cotopaxi, corresponden a la ciudad de Latacunga los siguientes trámites y montos:

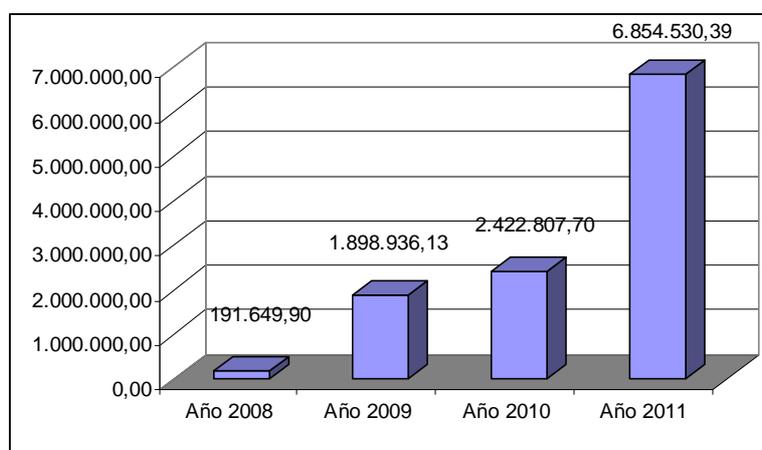
Tabla 1.4.

Créditos hipotecarios BIESS – Latacunga

FECHA	Número de		
	Créditos	Monto en USD	Monto en USD
2008	9	191.649,90	21.294,43
2009	85	1.898.936,13	22.340,43
2010	91	2.422.807,70	26.624,26
2011	231	6.854.530,39	29.673,29
Total	416	11.367.924	27.326,74

Fuente: IESS Latacunga
 Elaborado por: La Autora

Gráfico No 1.2.



Créditos hipotecarios BIESS – Latacunga

Por otro lado, en el año 2011 los créditos hipotecarios para vivienda otorgados por la banca privada en la ciudad de Latacunga fueron:

Tabla 1.5.

Créditos hipotecarios banca privada (USD) – Latacunga

Créditos		
Hipotecarios	Latacunga USD	Nacional USD
AUSTRO	65.125,43	11.926.118,44
PRODUCCION	26.607,72	30.047.283,91
GUAYAQUIL	693.975,06	158.344.669,36
LITORAL	83.092,57	733.778,11
RUMIÑAHUI	51.488,19	69.975.017,24
INTERNACIONAL	827.530,36	110.532.225,98
PICHINCHA	3.201.512,96	497.463.534,88
PROCREDIT	17.685,76	782.825,79
TOTAL	4.967.018,05	879.805.453,71

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaborado por: La Autora

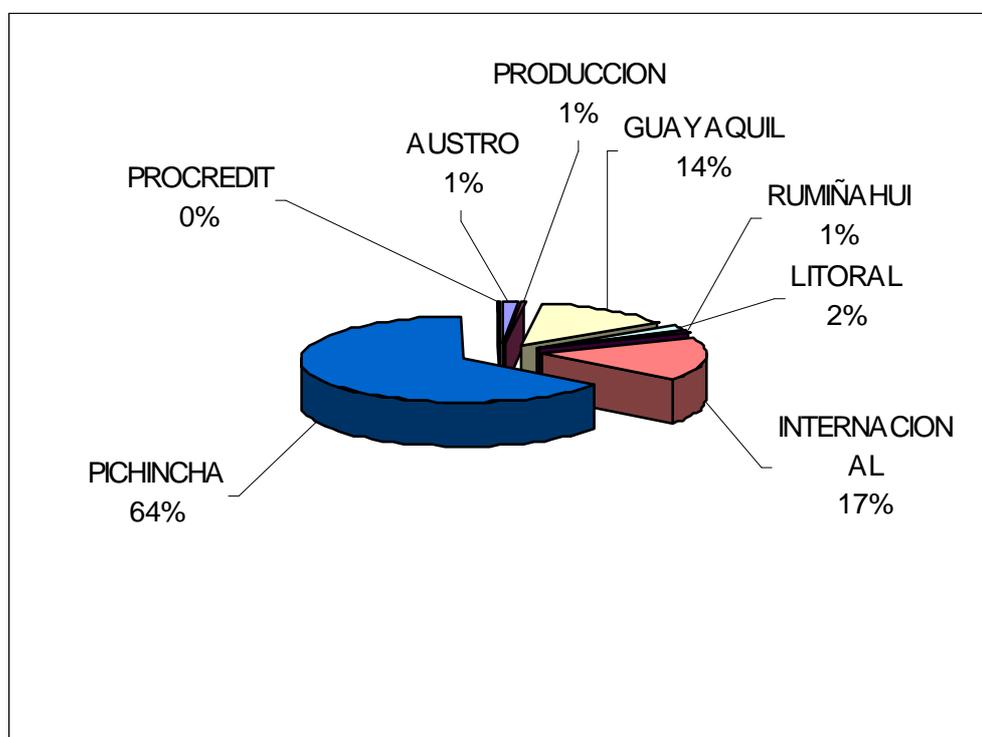
Tabla 1.6.

Créditos hipotecarios banca privada (No. Créditos) – Latacunga

Banca Privada	No. Créditos Otorgados Latacunga
AUSTRO	4
PRODUCCION	2
GUAYAQUIL	46
LITORAL	6
RUMIÑAHUI	3
INTERNACIONAL	55
PICHINCHA	213
PROCREDIT	1
TOTAL	331

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador
Elaborado por: La Autora

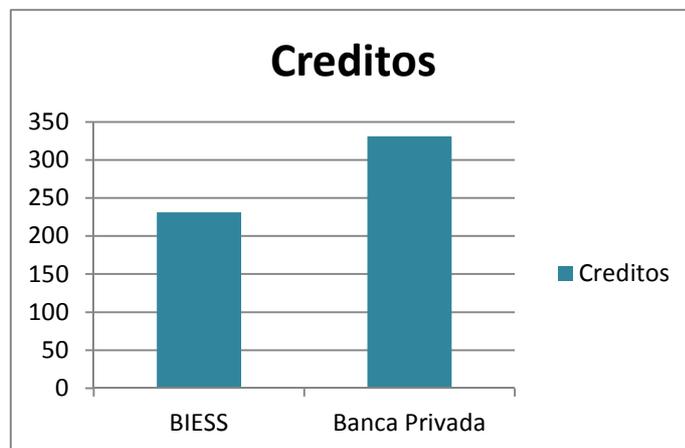
Gráfico No 1.3.



Créditos hipotecarios banca privada – Latacunga

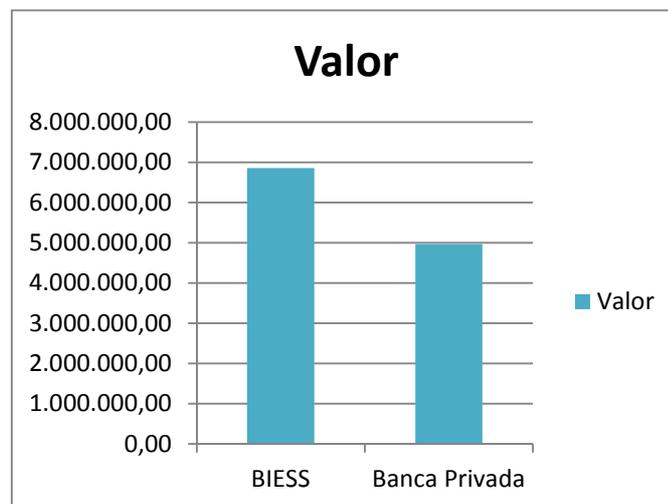
Haciendo una comparación entre el número de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS y la Banca Privada durante el 2011 en la ciudad de Latacunga, se puede apreciar que la banca privada registra 331 operaciones, en tanto que el BIESS realizó 231 operaciones; sin embargo el desembolso realizado por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

Gráfico No 1.4.



Número de créditos hipotecarios – Latacunga

Gráfico No 1.5.



Monto de créditos hipotecarios – Latacunga

Por lo tanto, el problema se basa en determinar si ¿los créditos hipotecarios otorgados por la banca privada y el BIESS, han mejorado las condiciones económicas y sociales de los habitantes de la ciudad de Latacunga?

1.2.2 Preguntas de Investigación

- ¿Los préstamos hipotecarios otorgados por la banca privada y el BIESS, ofrecen beneficios financieros para los habitantes de la ciudad de Latacunga?
- ¿Existe una brecha entre los préstamos otorgados por el BIESS y la Banca Privada?
- ¿Se ha desarrollado el sector de la construcción en la ciudad de Latacunga?
- ¿La situación económica y social de la población de Latacunga, ha mejorado con la obtención de créditos hipotecarios?

1.3 Justificación e importancia.

El Plan Nacional del Buen Vivir establece que la calidad de vida alude directamente al “Buen Vivir” en todas las facetas de las personas, pues se vincula con la creación de condiciones para satisfacer sus necesidades materiales, psicológicas, sociales y ecológicas. Dicho de otra manera, tiene que ver con el fortalecimiento de las capacidades y potencialidades de los individuos y de las

colectividades, en su afán por satisfacer sus necesidades y construir un proyecto de vida común.

Este concepto integra variables asociadas con el bienestar, la felicidad y la satisfacción individual y colectiva, que dependen de relaciones sociales y económicas solidarias, sustentables y respetuosas de los derechos de las personas y de la naturaleza, en el contexto de las culturas y del sistema de valores en los que dichas personas viven, y en relación con sus expectativas, normas y demandas.

Objetivo 3: Mejorar la calidad de vida de la población

Política 3.6. Garantizar vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia

- a. Coordinar entre los distintos niveles de gobierno para promover un adecuado equilibrio en la localización del crecimiento urbano.
- b. Promover programas públicos de vivienda adecuados a las condiciones climáticas, ambientales y culturales, accesibles a las personas con discapacidades, que garanticen la tenencia segura y el acceso a equipamiento comunitario y espacios públicos de calidad.
- c. Fortalecer la gestión social de la vivienda y la organización social de base en los territorios como soporte de los programas de vivienda.
- d. Implementar estándares intersectoriales para la construcción de viviendas y sus entornos, que propicien condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, espacio, seguridad; que privilegien sistemas, materiales y tecnologías ecológicas e interculturales.

- e. Fortalecer las capacidades locales para la producción de materiales de construcción y de vivienda, promoviendo encadenamientos productivos que beneficien a los territorios y las comunidades.
- f. Promover incentivos a la investigación tecnológica sobre alternativas de construcción de vivienda sustentables, en función del clima y del ahorro energético; y la recuperación de técnicas ancestrales de construcción.

El IESS a partir de 1.981 empezó con su política crediticia con la vigencia de un Reglamento General de préstamos, dictado por el Consejo Superior de ese entonces, cuyas cuantías estaban en función de la capacidad operativa de los asegurados, computada a partir de un dividendo equivalente al 35% del sueldo o salario o pensión promedio (sucres). Desde octubre del 2010, con la creación del BIESS se flexibiliza la manera de obtener créditos hipotecarios para vivienda en el país, y gran parte de los afiliados al IESS tienen la opción de adquirir una vivienda propia, además el sector de la construcción desarrolla nuevos proyectos urbanísticos y activa la economía a través de la construcción.

Según el gobierno, el déficit habitacional actual del país es de 1,2 millones de viviendas, cifra que no discrimina segmentos de mercado, y que se halla relacionada con las condiciones de pobreza, el poder adquisitivo de las personas y hasta ahora por la falta de una política de vivienda. Sin embargo, la situación parece mejorar, pues el target del mercado inmobiliario de vivienda se ha visto transformado. Análisis del sector indican que si hasta hace pocos años sólo se ofertaba casas y departamentos de lujo que no se podían adquirir ni con préstamos,

ahora el 70% de la oferta de vivienda es para el sector popular. Las grandes compañías han construido casas y departamentos cuyos precios oscilan entre USD 25.000 y USD 35.000. Otros datos señalan planes habitacionales de constructoras y municipios con casas de USD 12.000 hasta USD 20.000.

Datos adicionales indican que el IESS y el Banco del Afiliado (BIESS), desde el 2008 a marzo de 2011 entregaron USD 1.159 millones en préstamos hipotecarios, permitiendo que 30.000 familias tengan casa propia. Esta situación, ha generado la preocupación de la banca privada, pues si bien no se ha reducido el volumen de crédito, la tasa de crecimiento es menor a años anteriores, según César Robalino, presidente de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador, quién manifiesta además en una entrevista realizada en un diario nacional, que a marzo de 2011, la cartera total de préstamos para vivienda del BIESS se ubicó en USD 1.159 millones, en tanto que, el sistema privado a febrero de este año registró un saldo total de USD 1.488 millones, una diferencia mínima tomando en cuenta que la banca privada lleva muchos más años en el mercado (Diario La Hora, 21 mayo 2011).

A través del “índice de localización de la actividad económica” que en su forma más común, permite el análisis de la especialización y la concentración económica de una región (Asuad, 2001:237-239), se puede comparar la distribución del Valor Agregado Bruto provincial en este sector económico y la que se tiene a nivel nacional, pues se busca conocer en qué medida cada provincia se especializa en el sector de la construcción con respecto al nivel nacional, en el que se observa

que en la provincia de Cotopaxi si existe una especialización económica en la construcción, ya que el índice C_j^1 es mayor que uno. Los datos en cada caso se muestran a continuación:

Tabla 1.7.
Provincias con especialización económica
en la construcción en función del VAB

Provincia	C_j
Azuay	1.30
Bolívar	1.23
Cañar	1.88
Carchi	1.40
Cotopaxi	1.60
Chimborazo	1.97
El Oro	1.44
Imbabura	2.01
Guayas	1.04
Loja	1.94
Manabí	1.40
Morona Santiago	1.66
Tungurahua	1.63
Zamora Chinchipe	1.67

Fuente: Informe de Coyuntura Económica No.6 – UTPL

Según definición del Banco Mundial. Datos, disponible en <http://datos.bancomundial.org/indicador/SI.POV.GINI>, “El índice de Gini mide hasta qué punto la distribución del ingreso (o, en algunos casos, el gasto de consumo) entre individuos u hogares dentro de una economía se aleja de una distribución perfectamente equitativa. Una curva de Lorenz muestra los porcentajes acumulados de ingreso recibido total contra la cantidad acumulada de receptores,

¹ C_j : Si el índice de especialización es mayor que 1, la zona es más especializada que el país en la actividad económica analizada. Si el índice de especialización es menor que 1, la zona es menos especializada que el país en la actividad económica analizada. Si el índice de especialización es igual a 1, la región y el país se especializan en grado semejante en la actividad económica seleccionada.

empezando a partir de la persona o el hogar más pobre. El índice de Gini mide la superficie entre la curva de Lorenz y una línea hipotética de equidad absoluta, expresada como porcentaje de la superficie máxima debajo de la línea. Así, un índice de Gini de 0 representa una equidad perfecta, mientras que un índice de 100 representa una inequidad perfecta.”²

En el Ecuador el índice de gini es calificado como MEDIANO ALTO, considerando al 2011 un PIB de USD 67,00 mil millones y una población de 14,67 millones de habitantes, así:

Tabla 1.8.

Índice de Gini

Country	2008	2009	2010	2011
Ecuador	50,6	49,4	49,3	49,3

Fuente: Informe <http://datos.bancomundial.org/indicador/SI.POV.GINI>

Medina, F. (2001). *Consideraciones sobre el índice de Gini para medir la concentración del ingreso*. Santiago de Chile: CEPAL, establece que “El coeficiente de Gini se calcula como una proporción de las áreas en el diagrama de la curva de Lorenz. Si el área entre la línea de perfecta igualdad y la curva de Lorenz es a, y el área por debajo de la curva de Lorenz es b, entonces el coeficiente de Gini es $a/(a+b)$.”

² Banco Mundial, Grupo de investigaciones sobre el desarrollo. Los datos se basan en datos primarios obtenidos de encuestas de hogares de los organismos de estadística del gobierno y los departamentos de país del Banco Mundial. Los datos para las economías de ingreso alto provienen de la base de datos del Luxembourg Income Study (estudio de Ingreso de Luxemburgo). Puede obtener más información y datos sobre metodología véase PovcalNet (<http://iresearch.worldbank.org/PovcalNet/jsp/index.jsp>).

Esta proporción se expresa como porcentaje o como equivalente numérico de ese porcentaje, que es siempre un número entre 0 y 1. El coeficiente de Gini se calcula a menudo con la Fórmula de Brown, que es más práctica:

$$G = \left| 1 - \sum_{k=1}^{n-1} (X_{k+1} - X_k)(Y_{k+1} + Y_k) \right|$$

Donde:

G: Coeficiente de Gini

X: Proporción acumulada de la variable población

Y: Proporción acumulada de la variable ingresos

De forma resumida, la curva de Lorenz es una gráfica de concentración acumulada de la distribución de la riqueza superpuesta a la curva de la distribución de frecuencias de los individuos que la poseen, y su expresión en porcentajes es el índice de Gini.

Según Medina, F. (2001). *Consideraciones sobre el índice de Gini para medir la concentración del ingreso*. Santiago de Chile: CEPAL:

- Todas las curvas de Lorenz pasan por los puntos (0,0) y (1,1). Si dos curvas de Lorenz no se cortan fuera de esos dos puntos, es posible comparar la desigualdad que representan sin necesidad de calcular el índice de Gini. En el caso general, un mayor índice de Gini significa una mayor desigualdad.

- Para determinar el área entre la curva de Lorenz y la línea de perfecta equidad, lo ideal es calcular una integral definida, pero a veces no se conoce la definición explícita de la curva de Lorenz, por lo que es interesante utilizar otras fórmulas con un número finito de sumandos.
- Las propiedades del índice de Gini son comparables con las del cuadrado del coeficiente de variación.
- Empíricamente, la renta de muchos países se aproxima a una distribución Gamma (con parámetro $k < 5$), lo cual lleva a los índices de Gini observados entre 0,50 y 0,25. Los países con índices superiores a 0,50 tienen una distribución aún más desigual que la distribución exponencial.

A diferencia de las medidas estadísticas que tradicionalmente son utilizadas para estudiar la dispersión de un conjunto de datos donde la media es el parámetro de localización que se utiliza como referencia-, el índice de Gini se construye al comparar la distribución empírica que se forma con los datos observados y la línea de igualdad perfecta que supone la distribución teórica derivada de la curva de Lorenz.

Undp.Org. (2011). *Informes sobre Desarrollo Humano. Índices & Datos*, disponible en: <http://hdr.undp.org/es/estadisticas/idh/> cita que el Índice de Desarrollo Humano (IDH), sobre el primer Informe sobre Desarrollo Humano introdujo una nueva forma de medir el desarrollo mediante la combinación de indicadores de esperanza de vida, logros educacionales e ingresos en un Índice de Desarrollo Humano compuesto: el IDH. Lo innovador del IDH fue la creación de

una estadística única que serviría como marco de referencia tanto para el desarrollo social como para el económico. El IDH define un valor mínimo y uno máximo para cada dimensión (denominados objetivos) y luego muestra la posición de cada país con relación a estos valores objetivos, expresados mediante un valor entre 0 y 1.

El componente de educación del HDI se mide ahora a través de los años de escolarización para personas adultas mayores de 25 años y los años de escolarización previstos para niños y niñas en edad escolar. La media de años de escolarización se calcula a través de la duración de los estudios en cada nivel formativo. Los años de escolarización previstos se determinan por la escolarización por edades en todos los niveles formativos y la población en edad escolar presente en cada uno de estos niveles. Los indicadores se normalizan mediante un valor mínimo de cero y los valores máximos, que vienen dados por los valores máximos reales observados en los países durante la serie temporal observada, es decir, entre 1980 y 2011. El índice de educación es la media geométrica de los dos índices.

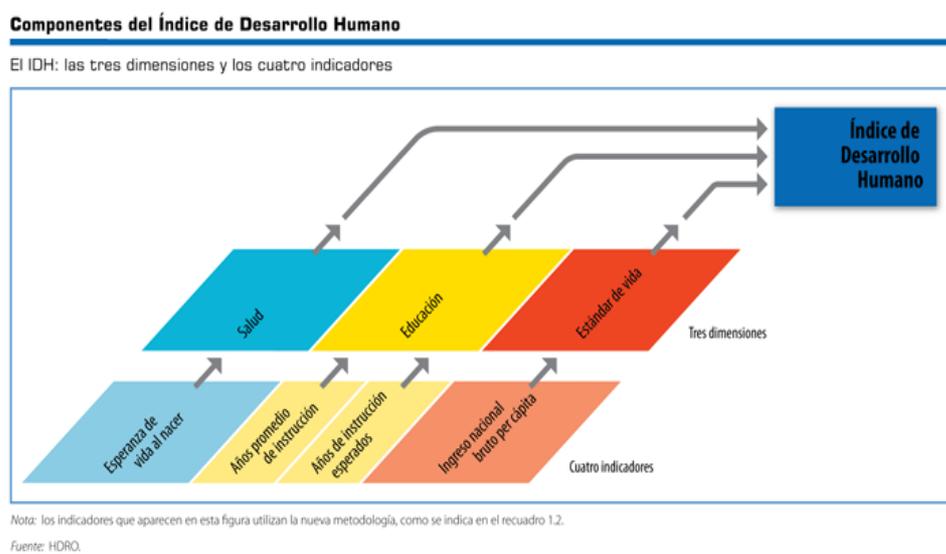
El componente de esperanza de vida al nacer recogido en el HDI se calcula utilizando un valor mínimo de 20 años y un valor máximo de 83,4 años, que es el valor máximo observado para los indicadores de los países en el periodo 1980–2010. Por lo tanto, el componente de longevidad para un país cuya esperanza de vida al nacer sea de 55 años vendrá a ser de 0,552.

En cuanto al componente de riqueza, los límites mínimo y máximo son USD 100 (PPP) y USD 107.721 (PPP), respectivamente. Ambos responden los extremos observados durante el periodo analizado, 1980-2011.

El componente de estándares de vida dignos se mide a través del INB per capita (\$PPP) en lugar del PIB per cápita (\$PP). El HDI utiliza el logaritmo de ingresos para reflejar cómo decrece importancia de los ingresos a medida que aumenta el INB. Posteriormente, a través de la media geométrica, se suman las puntuaciones obtenidas en los tres índices dimensionales del HDI para formar un índice compuesto.

El IDH proporciona comparaciones instructivas de las experiencias de un país y la experiencia entre distintos países.

Gráfico No 1.6.



Componentes del índice de desarrollo humano

Para Ecuador se presenta la ubicación 83 al año 2011 en el IDH, en el grupo de países con alto desarrollo junto a Brasil que se halla en el 84 y Colombia en el puesto 87, Perú se ubica en el puesto 80; en el año 2010 Ecuador ocupó el puesto 77 dentro del mismo grupo.

Gráfico No 1.7.

Clasificación según el IDH	Índice de Desarrollo Humano (IDH)	Esperanza de vida al nacer	Años promedio de escolaridad	Años esperados de escolarización	Ingreso nacional bruto (INB) per cápita	Clasificación según el INB per cápita menos la clasificación según el IDH	IDH no referido a ingresos
	Valor	(años)	(años)	(años)	(PPA en US\$ constantes de 2005)		Valor
	2011	2011	2011 ^a	2011 ^a	2011	2011	2011
79 Jamaica	0,727	73,1	9,6	13,8	6.487	19	0,802
80 Perú	0,725	74,0	8,7	12,9	8.389	2	0,775
81 Dominica	0,724	77,5	7,7 ^m	13,2	7.889	6	0,779
82 Santa Lucía	0,723	74,6	8,3	13,1	8.273	2	0,773
83 Ecuador	0,720	75,6	7,6	14,0	7.589	9	0,776
84 Brasil	0,718	73,5	7,2	13,8	10.162	-7	0,748
85 San Vicente y las Granadinas	0,717	72,3	8,6	13,2	8.013	1	0,766
86 Armenia	0,716	74,2	10,8	12,0	5.188	22	0,806
87 Colombia	0,710	73,7	7,3	13,6	8.315	-4	0,752

Índice de desarrollo humano

Las operaciones crediticias efectuadas por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social durante el primer trimestre del 2012, demostraron un incremento del 35% en el número de familias beneficiadas por los préstamos hipotecarios del Biess, en relación a las cifras establecidas en el mismo periodo durante el 2011. Es así que de enero a marzo del presente año, se beneficiaron a 6.052 afiliados y jubilados por un monto desembolsado de USD 220'287.797, marcando una tendencia de crecimiento frente a los 4.474 préstamos que fueron otorgados el año pasado por un total de USD 156'210.209. Respecto a las cifras mensuales, en marzo se entregaron USD 82'715.002 a 2.210 usuarios, posicionándose como el segundo mes con el mayor monto otorgado desde que el Biess inició sus operaciones en octubre de 2010. A la fecha, el récord en créditos

hipotecarios fue establecido en el mes de octubre de 2011 en el cual se desembolsaron USD 87'473.537 a 2.382 familias.

El 93% de estos créditos han sido destinados para primera vivienda, contribuyendo a la reducción del déficit habitacional así como al crecimiento del sector de la construcción. Así mismo el crecimiento de los beneficiarios de los créditos hipotecarios fue del 35.3% al haberse otorgado préstamos a 6.052 familias ecuatorianas, mientras que la cifra registrada de enero a marzo de 2011, por este mismo concepto llegó a 4.474 usuarios. Las personas que accedieron a los créditos quirografarios en estos primeros meses del año, representaron un aumento del 56%, al llegar a 194.784 personas beneficiadas frente a las 124.899 que accedieron a este producto crediticio el año pasado. Uno de los aspectos es que la modalidad crediticia aplicada desde el 2011, permite a los afiliados y jubilados acceder a dos o más créditos hipotecarios y quirografarios, dependiendo solo de su capacidad de pago.

El Biess, entidad que empezó a funcionar el 18 de octubre del 2010, tiene tasas de interés entre el 7,90% y 8,56% y otorga hasta 25 años como plazo para pagar. Además plantea el financiamiento de hasta el 100% del monto del bien de acuerdo al avalúo actualizado, con un tope de hasta USD 100.000. Para el 2012, el Biess anunció la entrega de USD 900 millones en préstamos hipotecarios, con lo que tendrían un saldo de USD 2.165 millones en inversión. USD 35.500 fue el promedio del crédito hipotecario por persona en el Biess.

En la ciudad de Latacunga se tiene la siguiente información acerca de la vivienda, de acuerdo al último Censo de Vivienda realizado en el 2010:

Tabla 1.9.
Viviendas Latacunga 2011

Tenencia o propiedad de la vivienda	Área Urbana o Rural		Total
	1. Área Urbana	2. Área Rural	
1. Propia y totalmente pagada	6.653	5.282	11.935
2. Propia y la está pagando	1.809	451	2.260
3. Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	1.316	936	2.252
4. Prestada o cedida (no pagada)	1.532	1.141	2.673
5. Por servicios	126	76	202
6. Arrendada	5.880	430	6.310
7. Anticresis	21	4	25
Total	17.337	8.320	25.657

Fuente: INEC – Censo 2010

Elaborado por: La Autora

En el año 2001 se tenían 15.527 viviendas, al 2010 se tienen 17.337 con una tasa de crecimiento anual de 1.17%. En la ciudad de Latacunga se tienen urbanizaciones nuevas en estos años ubicadas en las Belethmitas, Nueva Vida, Vásconez Cuvi, ciudadela Patria, San Carlos, Locoá, entre otras que han aumentado la vivienda en la ciudad.

Del mismo modo, la población en la ciudad de Latacunga ha crecido en los últimos años, lo que se indica en la siguiente tabla:

Tabla 1.10.**Población Latacunga**

Categorías	Casos	%	Acumulado %
Hombre	82.301	48,27 %	48,27 %
Mujer	88.188	51,73 %	100,00 %
Total	170.489	100,00 %	100,00 %

Fuente: INEC – Censo 2010

Elaborado por: La Autora

Comparando los resultados del censo poblacional del año 2010, con el censo anterior del año 2001 se ve un alto crecimiento, ya que al 2001 se tenía una población en el país de 4.585.575 a 14.483.499 habitantes, en la provincia de Cotopaxi se tiene de 349.540 habitantes a 409.205 habitantes que representa una tasa anual de crecimiento anual del 1.71%, y en la ciudad de Latacunga de 143.979 a 170.489 habitantes con una tasa de crecimiento anual del 1.84%.

1.4 Objetivos**1.4.1 Objetivo General**

Medir el impacto que los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS y la banca privada han provocado en el desarrollo económico y social de la población en la ciudad de Latacunga.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Diagnosticar la situación actual de los préstamos hipotecarios otorgados por la banca privada y el BIESS, con el propósito de establecer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, en relación a la sociedad.
- Realizar un estudio de mercado dirigido a la población de la ciudad de Latacunga y al sector de la Construcción, con el fin de identificar sus expectativas y nivel de satisfacción con respecto a los préstamos hipotecarios.
- Analizar el otorgamiento de los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS y la banca privada, con la finalidad de medir el impacto socio económico que han generado en la población de la ciudad de Latacunga.

1.5. Hipótesis y operacionalización de variables

- El nivel de satisfacción de la población se ha visto incrementada a partir del otorgamiento de préstamos hipotecarios concedidos para vivienda, tanto por el BIESS como por la banca privada a las familias y al sector de la construcción.

Variable Dependiente: Nivel de satisfacción

Variable Independiente: Préstamos Hipotecarios

- Los Préstamos Hipotecarios otorgados por la banca privada y el BIESS, tienen un impacto positivo en el desarrollo económico y social de la población en la ciudad de Latacunga

Variable Dependiente:	Situación económico y social
Variable Independiente:	Préstamos Hipotecarios

1.6. Marco teórico

1.6.1. El Banco del IESS – BIESS

En la página web del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS. (2012). *Historia del IESS*, disponible en: <http://www.iess.gob.ec>, se establece la historia del IESS hasta la creación del Banco del IESS.

Año 1928: Caja De Pensiones

Decreto Ejecutivo N° 018 publicado en el Registro Oficial N° 591 del 13 de marzo de 1928. El gobierno del doctor Isidro Ayora Cueva, mediante Decreto N° 018, del 8 de marzo de 1928, creó la Caja de Jubilaciones y Montepío Civil, Retiro y Montepío Militares, Ahorro y Cooperativa, institución de crédito con personería jurídica, organizada que de conformidad con la Ley se denominó Caja de Pensiones.

La Ley consagró a la Caja de Pensiones como entidad aseguradora con patrimonio propio, diferenciado de los bienes del Estado, con aplicación en el sector laboral público y privado.

Su objetivo fue conceder a los empleados públicos, civiles y militares, los beneficios de Jubilación, Montepío Civil y Fondo Mortuario. En octubre de 1928, estos beneficios se extendieron a los empleados bancarios.

Año 1935: Instituto Nacional de Previsión

En octubre de 1935 mediante Decreto Supremo No. 12 se dictó la Ley del Seguro Social Obligatorio y se crea el Instituto Nacional de Previsión, órgano superior del Seguro Social que comenzó a desarrollar sus actividades el 1º de mayo de 1936. Su finalidad fue establecer la práctica del Seguro Social Obligatorio, fomentar el Seguro Voluntario y ejercer el Patronato del Indio y del Montubio. En la misma fecha inició su labor el Servicio Médico del Seguro Social como una sección del Instituto.

Año 1937: Caja del Seguro Social

En febrero de 1937 se reformó la Ley del Seguro Social Obligatorio y se incorporó el seguro de enfermedad entre los beneficios para los afiliados. En julio de ese año, se creó el Departamento Médico, por acuerdo del Instituto Nacional de Previsión.

En marzo de ese año, el Ejecutivo aprobó los Estatutos de la Caja del Seguro de Empleados Privados y Obreros, elaborado por el Instituto Nacional de Previsión.

Nació así la Caja del Seguro Social, cuyo funcionamiento administrativo comenzó con carácter autónomo desde el 10 de julio de 1937.

Años 1942 A 1963

El 14 de julio de 1942, mediante el Decreto No. 1179, se expidió la Ley del Seguro Social Obligatorio. Los Estatutos de la Caja del Seguro se promulgaron en enero de 1944, con lo cual se afianza el sistema del Seguro Social en el país.

En diciembre de 1949, por resolución del Instituto Nacional de Previsión, se dotó de autonomía al Departamento Médico, pero manteniéndose bajo la dirección del Consejo de Administración de la Caja del Seguro, con financiamiento, contabilidad, inversiones y gastos administrativos propios.

Las reformas a la Ley del Seguro Social Obligatorio de julio de 1958 imprimieron equilibrio financiero a la Caja y la ubicaron en nivel de igualdad con la de Pensiones, en lo referente a cuantías de prestaciones y beneficios.

Año 1.963. - Fusión de las Cajas: Caja Nacional del Seguro Social

En septiembre de 1963, mediante el Decreto Supremo No. 517 se fusionó la Caja de Pensiones con la Caja del Seguro para formar la Caja Nacional del Seguro Social . Esta Institución y el Departamento Médico quedaron bajo la supervisión del ex -Instituto Nacional de Previsión.

En 1964 se establecieron el Seguro de Riesgos del Trabajo, el Seguro Artesanal, el Seguro de Profesionales, el Seguro de Trabajadores Domésticos y, en 1966, el Seguro del Clero Secular.

En 1968, estudios realizados con la asistencia de técnicos nacionales y extranjeros, determinaron “la inexcusable necesidad de replantear los principios rectores adoptados treinta años atrás en los campos actuariales, administrativo, prestacional y de servicios”, lo que se tradujo en la expedición del Código de Seguridad Social , para convertirlo en "instrumento de desarrollo y aplicación del principio de Justicia Social, sustentado en las orientaciones filosóficas universalmente aceptadas en todo régimen de Seguridad Social: el bien común sobre la base de la Solidaridad, la Universalidad y la Obligatoriedad”. El Código de Seguridad Social tuvo corta vigencia.

En agosto de 1968, con el asesoramiento de la Organización Iberoamericana de Seguridad Social, se inició un plan piloto del Seguro Social Campesino.

El 29 de junio de 1970 se suprimió el Instituto Nacional de Previsión.

Año 1970: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Mediante Decreto Supremo N° 40 del 25 de julio de 1970 y publicado en el Registro Oficial N° 15 del 10 de julio de 1970 se transformó la Caja Nacional del Seguro Social en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social .

El 20 de noviembre de 1981, por Decreto Legislativo se dictó la Ley de Extensión del Seguro Social Campesino.

En 1986 se estableció el Seguro Obligatorio del Trabajador Agrícola, el Seguro Voluntario y el Fondo de Seguridad Social Marginal a favor de la población con ingresos inferiores al salario mínimo vital.

El Congreso Nacional, en 1987, integró el Consejo Superior en forma tripartita y paritaria, con representación del Ejecutivo, empleadores y asegurados; estableció la obligación de que consten en el Presupuesto General del Estado las partidas correspondientes al pago de las obligaciones del Estado.

En 1991, el Banco Interamericano de Desarrollo, en un informe especial sobre Seguridad Social, propuso la separación de los seguros de salud y de pensiones y el manejo privado de estos fondos.

Los resultados de la Consulta Popular de 1995 negaron la participación del sector privado en el Seguro Social y de cualquier otra institución en la administración de sus recursos.

La Asamblea Nacional, reunida en 1998 para reformar la Constitución Política de la República, consagró la permanencia del IESS como única institución autónoma, responsable de la aplicación del Seguro General Obligatorio.

El IESS, según lo determina la vigente Ley del Seguro Social Obligatorio, se mantiene como entidad autónoma, con personería jurídica, recursos propios y distintos de los del Fisco.

El 30 de noviembre del 2001, en el Registro Oficial N° 465 se publica la Ley de Seguridad Social, que contiene 308 artículos, 23 disposiciones transitorias, una disposición especial única, una disposición general.

Año 2009: Creación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social

ECUADOR (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Asamblea Nacional del Ecuador, en su artículo 372, establece la creación de una entidad financiera de propiedad del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social la cual será responsable de canalizar sus inversiones y administrar los fondos previsionales públicos, inversiones privativas y no privativas; y, que su gestión se sujetará a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia, rentabilidad y al control del órgano competente.

Es por esta razón que, en el Suplemento de Registro Oficial No. 587, de 11 de mayo de 2009 se aprobó la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Biess. Esta es una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano.

La creación de esta Entidad se debe a que era menester canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país, ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, por lo que resultaba indispensable contar con una entidad que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos.

El objetivo principal del Biess es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado.

Acorde a la Ley del Biess, sus funciones más preponderantes son, entre otras, brindar los distintos servicios financieros como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, así como también, operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional. Otras funciones del Banco son las inversiones, que se encaminan a través de los instrumentos que ofrece el mercado de valores para el financiamiento a largo plazo de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, así como también inversiones en títulos de renta fija o variable a través de del mercado primario y secundario.

Por otra parte, mediante Decreto Ejecutivo No. 1776, publicado en Registro Oficial No. 370 del 11 de julio de 2008, se nombra al Econ. Ramiro González Jaramillo como Representante Principal de la Función Ejecutiva en el Consejo Directivo del IESS, y por ende como Presidente del Directorio del Banco, según disposición del artículo 8, literal a) de la Ley del Banco del IESS, que así lo establece.

Los demás miembros del Directorio son: Econ. Bolívar Cruz Huilcapi, Miembro Principal en Representación de los Jubilados; Econ. Luis Efraín Cazar Moncayo, Miembro Suplente en Representación de los Jubilados; Ing. Omar Cueva Serrano. Miembro Principal en Representación de los Afiliados; Ing. Fátima Salavarría Alcívar, Miembro Suplente en Representación de los Afiliados. Todos ellos fueron designados como tales mediante Oficio No. SAN-09-313, de 27 de noviembre de 2009 suscrito por el Secretario General de la Asamblea Nacional.

Con base a los resultados del Concurso Público de Méritos y Oposición realizado por la empresa SAMPER HEAD HUNTING y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la Ley del BIESS y artículo 19 de su Estatuto, en sesión de Directorio realizada el 8 de junio de 2010, se designa al Ing. Efraín Vieira Herrera como Gerente General del Banco del IESS, para que sea el encargado de dirigir y hacer cumplir los objetivos del Banco. El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del 2010 para poder brindar el mejor servicio financiero del país.

1.6.2. Banca privada en el Ecuador

Arosemena, A. (1998). *La Revolución Juliana: Evento Ignominioso en la Historia de Guayaquil*". Ecuador: Norma, señala que casi desde el mismo momento en que se fundó la República, en 1830, fue la banca privada y de manera especial la guayaquileña, la que financió todos los gastos del Estado, proporcionándole al erario nacional los fondos necesarios para poder cubrir sus obligaciones. Para financiar el presupuesto nacional, los gobernantes recurrían a la banca privada a la que exigían empréstitos so pena de ser clausurados o sus fondos confiscados. Y esto tenía una razón de gran peso: en esa época no existían instituciones financieras como el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, la Corporación Andina de Fomento y muchas otras que en la actualidad financian al Estado ecuatoriano. (pág. 102).

En esos años, para poder construir carreteras, puentes, hospitales, etc. los gobernantes ecuatorianos debían recurrir a los bancos privados, que fueron, en definitiva, quienes aportaron con sus capitales para empezar a construir la infraestructura del país. Con esos antecedentes, al llegar 1924 las deudas que el Estado había adquirido con la banca costeña y especialmente con el Banco Comercial y Agrícola que presidía don Francisco Urbina Jado se habían convertido en impagables. Con dineros de la banca privada se financiaba la obra pública, se pagaba los sueldos de la burocracia, y se cubrían todos los gastos que el Estado realizaba o debía realizar. Y ese dinero, en su mayor parte, era dinero de Guayaquil.

La situación económica del Estado se agravaba entonces por la gran emisión de billetes sin respaldo en oro que para poder cubrir estos empréstitos había emitido dicho banco con autorización del gobierno de turno, contando para el caso con una ley monetaria que lo favorecía en todos los aspectos. Situación similar a la que se viviría posteriormente con las emisiones inorgánicas que de tanto en tanto haría con el mismo propósito el felizmente desaparecido Banco Central del Ecuador, que nacería precisamente de la revolución Juliana.

El ejemplo del Banco Comercial y Agrícola fue seguido por otras instituciones bancarias del país, que comprendieron que no había negocio más lucrativo que emitir billetes y concedérselos en préstamo, inmediatamente, al gobierno. Se abrieron entonces las llaves crediticias de la banca privada de todo el país que empezó a emitir sus propios billetes, desde el valor de un sucre en adelante.

Pero esta situación de financiamiento económico también le había dado a Guayaquil y especialmente a don Francisco Urbina Jado un gran poder político que se reflejaba en el hecho que, desde las candidaturas para Presidente de la República, para senadores y diputados, hasta los nombramientos de los Ministros de Estado, generalmente impuestos desde las altas esferas del gobierno, debían ser conocidos y aprobados previamente por el poderoso banco.

Así estaba la política financiera del Ecuador, cuando el 1 de septiembre de 1924 ascendió a la Presidencia de la República el Dr. Gonzalo S. Córdova R., quien llegó al poder en momentos en que el pueblo ecuatoriano empezaba a sentir los efectos de una desestabilización económica de características alarmantes, producto del exceso de circulante que no tenía el debido respaldo de oro, y lo que es peor, cuando el pueblo estaba resuelto a no soportar más una elección presidencial basada en el apoyo de las bayonetas, el oficialismo y el poder económico.

En estas circunstancias, el pueblo organizado desató una fuerte y constante oposición al gobierno reclamándole mayor atención a los problemas laborales y exigiendo sustanciales reformas al sistema económico imperante. Pero el Estado no podía resolver los problemas económicos que había heredado, pues lo primero que debía hacer era cancelarle a la banca privada los créditos que esta le había otorgado, y definitivamente no había dinero.

Era necesario encontrar una fórmula para eliminar a la banca acreedora de manera especial a la guayaquileña, que era la más sólida y en base a eso ejercía gran poder económico y político eliminando de paso la obligatoriedad de pagar las deudas contraídas. Solo así sería posible hacer desaparecer una deuda que a principios de 1925 ascendían nada menos que a la cantidad de 36 millones de sucres, cifra que excedía en mucho a la suma de las reservas de todos los bancos guayaquileños.

Así las cosas, el 9 de julio de 1925 estalló en Guayaquil una sublevación de militares jóvenes quienes, bajo la jefatura del Myr. Idelfonso Mendoza Vera, apresaron a las autoridades y constituyeron una Junta Militar de Gobierno. No se derramó ni una sola gota de sangre, pues los generales y oficiales mayores no opusieron resistencia y el pueblo entusiasmado, se lanzó a las calles para aplaudir y respaldar ruidosamente a los ideólogos de dicho movimiento. En Quito el golpe fue dirigido por el Gral. Francisco Gómez de la Torre, el único de esa graduación que había tomado parte activa en la conspiración.

Pero atrás de este movimiento se ocultaba la figura del Ec. Luís Napoleón Dillon, hombre resentido con la banca guayaquileña y de manera especial con don Francisco Urbina Jado, ya que éste había denunciado con anterioridad sus intenciones de poner en circulación sus propios billetes hipotecarios, tal cual lo denunció en su oportunidad don Víctor Emilio Estrada Sciacaluga: “Cuando por breves semanas desempeñé el Ministerio de Hacienda, en el año 1934 tuve el derecho de trastear en algunos cajones de ese ministerio, y allí encontré la razón del 9 de Julio. El Sr. Dillon había querido, poco tiempo antes, poner en circulación sus propios billetes hipotecarios emitidos por la Sociedad de Crédito Internacional. Sin pararse en pelillos había ordenado a la American Bank Note la emisión de los correspondientes billetitos, procedió sin mayor trámite a emitirlos y llenó inclusive la formalidad de registrarlos ante un escribano del cantón Quito... Cuando el Sr. Urbina conoció de este proyecto inflacionista lo comunicó al gobierno y éste impidió que el Sr. Dillon sacara a circular tales billetes. Desde el momento en que el Sr. Dillon se dio cuenta de que el Sr. Urbina y el Banco Agrícola se oponían a

estas emisiones inflacionistas se convirtió en un enemigo jurado del Agrícola y de su Gerente, y preparó rápidamente la revolución... La revolución del 9 de julio no vino realmente por inflación ni por desvalorización del sucre, sino por el despecho de quien quiso emitir billetes falsos y se lo prohibieron...”.

Derrocado el presidente Córdova, los representantes de las unidades del ejército -presididos por el Myr. Juan Ignacio Pareja constituyeron en una Junta Militar para cuya presidencia fue nombrado el Tnte. Crnel. Luís Telmo Paz y Miño, y que integraron además el Sgto. Myr. Carlos A. Guerrero, el Cap. Emilio Valdivieso, el Sbtnte. Angel Bonilla y el Tnte. Federico Struve. Esta Junta Militar, a su vez, confió el gobierno a una primera Junta Provisional, que estuvo integrada por el Econ. Luís Napoleón Dillon, principal inspirador político y económico de la transformación; los doctores José Rafael Bustamante y Francisco J. Boloña y los generales Francisco Gómez de la Torre y Moisés Oliva, a quien un día más tarde se le solicitó la renuncia por haber estado muy vinculado con el presidente Córdova; se nombró entonces al Dr. Francisco Arízaga Luque y al Sr. Pedro Pablo Garaycoa.

Esta primera Junta fue sustituida en enero de 1926 por una nueva que los militares formaron, llamando para el caso a los doctores Isidro Ayora, Humberto Albornoz y Homero Viteri Lafrente, y a los señores Julio Moreno, Adolfo Hidalgo Narváez, José Antonio Gómez Gault y Pedro Pablo Egüez Baquerizo; pero este Gobierno Plural sólo se extendió hasta el 31 de marzo, ya que el 1 de abril el ejército nombró al Dr. Isidro Ayora como Presidente provisional.

La Revolución Juliana pretendió iniciar una reforma integral de todos los poderes del Estado, pero con la intención de hacer justicia se cometieron también muchos desacatos. Todo se lo quería hacer de nuevo: construir, ordenar y disciplinar; y se dictó todo tipo de leyes, la mayoría de ellas, desgraciadamente, de ninguna utilidad.

Llovieron las leyes y los decretos. “Sobraban el desprendimiento y las buenas intenciones, pero también la candorosidad, la inexperiencia y, lo que era más amargo y triste, el país contempló el desatarse de una ola de regionalismo como no hay memoria de otra parecida” (Vistazo No. 28 / Septiembre de 1956).

Se persiguió implacablemente a don Francisco Urbina Jado “...sin duda el símbolo mayor de la plutocracia, pero un excelente banquero, que hizo cuanto pudo por ayudar al desarrollo nacional y al que la ciudad de Guayaquil debía el progreso de los últimos años...” (Alfredo Pareja Diezcanseco - Ecuador: Historia de la República).

Avilés, E. (2012). *Enciclopedia del Ecuador*, disponible en: <http://www.encyclopediadelecuador.com/temasOpt.php?Ind=1934> menciona que al Banco Comercial y Agrícola no solo no se le canceló sus haberes sino que se le impuso una multa de más de dos millones de sucres cantidad exorbitante para esa época conduciéndoselo irremisiblemente a la liquidación. Para entonces fue creada la Caja Central de Emisión y Amortización que tuvo como funciones la de recoger todos los billetes emitidos por los bancos privados y proceder a su correspondiente anulación con excepción de unas cuantas denominaciones que fueron reselladas

para su uso. Posteriormente, la misma Caja se encargó de incinerar todos los billetes circulantes, recogiendo a su vez un importante porcentaje de las reservas de oro de cada banco para formar con ella el fondo que permitiera el correcto respaldo y funcionamiento de dicha Caja.

La Caja Central de Emisión y Amortización fue la semilla de la que en 1927 nacería el Banco Central del Ecuador, luego de la aplicación de las medidas sugeridas por la Misión Kemmerer.

Samaniego, P. y Villafuerte, M. (1997). *Los bancos centrales y la administración de crisis financieras: teoría, experiencia internacional y el caso ecuatoriano*, *Cuestiones económicas No. 32*, Quito: Banco Central del Ecuador, indican que es importante hacer una revisión a través del tiempo de los distintos problemas que se han presentado en la industria bancaria y cuáles han sido las medidas tomadas y, de forma especial revisar cuál ha sido el costo social que han implicado:

- En el sector bancario de los años 70 se puede apreciar un gran crecimiento, especialmente en lo referente a activos fijos, personal y número de instituciones, el mismo que se puede explicar debido al boom petrolero y las condiciones favorables que el estado ofrecía a este sector, tales como: las líneas de crédito subsidiadas, controles administrativos sobre tasas de interés y asignación del crédito. Para el año de 1977, se presentó el problema del Banco La Previsora debido especialmente a mala cartera por préstamos vinculados, institución que

fue sometida a un proceso de rehabilitación implementado por el Estado, concediéndose crédito por parte del Banco Central del Ecuador y, posteriormente la capitalización por parte del Estado, para finalmente reprivatizarla en el año de 1988. Hasta julio de 1979 el monto entregado a La Previsora alcanzó los 2900 millones de sucres.

- La década de los 80, se caracteriza por la explosión de la crisis de la deuda externa, que en el Ecuador habría alcanzado niveles exorbitantes produciendo la incapacidad de pago por parte de los deudores privados y públicos. Ante esta situación, las tasas de interés internacionales aumentaron, se suspendieron las líneas de crédito externo y los precios de los productos primarios de exportación se desplomaron (entre ellos el petróleo); todo esto generó presiones a nivel de crédito interno, tipo de cambio y reserva monetaria; el sistema bancario ecuatoriano presentó una situación generalizada de iliquidez generado por altos índices de cartera vencida (en especial moneda extranjera), sobregiros en las cuentas bancarias del exterior y alta dependencia de los créditos canalizados a través del Banco Central.
- El principal instrumento estatal fue la sucretización por medio de la cual el Banco Central asumía la deuda en dólares para con el exterior, mientras que los bancos nacionales se convertían en deudores en sucres del Banco Central. Entre los otros mecanismos utilizados podemos mencionar la concesión de anticipos extraordinarios, la entrega de bienes en dación de pago y la compensación de obligaciones vigentes y vencidas con cuentas especiales en divisas. El monto sucretizado llegó aproximadamente a los 1500 millones de sucres y en total

estas condiciones tan favorables llegaron a un costo de alrededor de 222 millones de dólares (2.4% del PIB de 1988). A pesar de toda esta ayuda en el año de 1985 se tuvo que liquidar al Banco de Descuento por una serie de problemas tales como: elevadas pérdidas en cartera, concentración de créditos, elevado y creciente sobregiro para con el Banco Central, entre otros. Adicionalmente en el año de 1988 se liquidó a varias instituciones financieras entre las que encontramos FIMASA Y FINANSA, FINANDES, BANCO INDUSTRIAL Y COMERCIAL, Y FINIBER.

- Durante la década de los 90's se presentaron muchos cambios en la industria bancaria, uno de los principales fue la expedición de la Ley General de Instituciones Financieras, la cual vino a reemplazar a la antigua Ley de Bancos. A través de esta nueva regulación se intentó implantar la supervisión prudencial para el sistema bancario, la cual consiste en la vigilancia que ejercen las autoridades competentes sobre el cumplimiento de las normas preventivas aplicadas a los agentes financieros; con esta finalidad se incluyeron aspectos como: la reducción del tipo de instituciones financieras de 7 a 4, la existencia de la Junta Bancaria, el incremento del encaje mínimo, el refuerzo del marco institucional de supervisión y transparencia inclusive con la publicación de información contable tales como balances e indicadores financieros, se hicieron más severos los criterios de clasificación de cartera de préstamos sujeta a constitución de reservas y los requerimientos de capital.

De La Torre, A., (1997). *El manejo de crisis bancarias: el marco legal ecuatoriano y posibles reformas*. Quito: CORDES, manifiesta que "...en esta nueva

ley se planteó de forma general la de regulación del sistema financiero lo cual vinculado a los cambios tecnológicos y de comunicación, incentiva la existencia de grupos financieros y la aplicación del concepto de banca universal. De forma general, se puede calificar esta década como de crisis, pues en 1995 se presentaron problemas de liquidez en el sistema bancario debido a factores exógenos tales como el conflicto bélico con el Perú, la crisis energética y problemas políticos desencadenados debido a la renuncia del vicepresidente, acontecimientos que pusieron de manifiesto la vulnerabilidad de nuestro sistema. Luego de que se pensó superada esta crisis, se presentó en 1996 e inicios de 1997 la caída del Banco Continental por presunta piramidación de capitales y altos índices de mala cartera por préstamos vinculados asumiendo el estado ecuatoriano el costo de rehabilitación del mencionado banco, no mucho después todo el sistema entra en crisis para 1998 y 1999 buscando como soluciones fusiones y otras alternativas, que llevaron finalmente al actual gobierno a la creación de la Agencia de Garantía de Depósitos e iniciar un costoso e incierto plan de salvataje bancario...”

1.6.3. Términos técnicos del crédito

Crédito hipotecario

BANCO PICHINCHA. (2009). *Programa de Formación de Asesores*, define al crédito hipotecario como el contrato por el que una entidad financiera (Banco, Caja de ahorros...) concede una línea de financiación, o préstamo

hipotecario, a un titular de la que éste puede ir disponiendo cantidades, según sus necesidades.

Tasa de interés activa

LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS DEL ECUADOR, (2012), disponible en: http://www.sbs.gob.ec/practg/p_index?vp_art_id=153&vp_tip=2 define a la tasa de interés activa como el porcentaje que las instituciones bancarias, de acuerdo con las condiciones de mercado y las disposiciones del Banco Central, cobran por los diferentes tipos de servicios de crédito a los usuarios de los mismos. Son activas porque son recursos a favor de la banca.

Tasa de interés pasiva

Definición.org disponible en: <http://www.definicion.org/tasa-de-interes-pasiva> define como el porcentaje que paga una institución bancaria a quien deposita dinero mediante cualquiera de los instrumentos que para tal efecto existen.

Tasa de interés nominal y real

BANCO PICHINCHA. (2009), *Programa de Formación de Asesores*, expresa que los tipos de interés se modulan en función de la tasa de inflación. El

tipo de interés nominal engloba el crecimiento de los precios (tasa de inflación) y el tipo de interés real, (con el que el prestamista gana dinero).

Cuando el tipo de interés nominal es igual a la tasa de inflación, el prestamista no obtiene ni beneficio ni pérdida, y el valor devuelto en el futuro es igual al valor del dinero en el presente. Una tasa de inflación superior al tipo de interés nominal implica un tipo de interés real negativo y, como consecuencia, una rentabilidad negativa para un inversor.

1.6.4. Términos económicos y sociales

Afiliado

WIKIPEDIA, (2012) disponible en: <http://es.wikipedia.org/wiki/Afiliado> define al Afiliado como aquella persona u organización social, que decide inscribirse en una obra social, en un partido político, en una Administradora de Fondos de Jubilaciones y Pensiones, en una empresa prestataria de salud y o en cualquier organización civil o empresarial, que requiera la afiliación a la institución, para ejercer derechos y obtener beneficios sobre la misma.

Canasta básica

En “Cuadernos de Trabajo del BCE; (2002), índice de precios al consumidor, inflación de fondo, bienes transables y no transables (pág. 7), la

canasta básica está constituida por el conjunto de bienes y servicios más importantes dentro del consumo habitual y representativo de las preferencias de los consumidores. Considera los hábitos de consumo de la población ecuatoriana, independientemente de las ciudades, para familias de estratos medios y bajos.

Desarrollo económico

Cajas, J. (2011). *Definiendo el desarrollo*. Rebelión.Org, disponible en: noticia.php?id=128304, señala que el desarrollo económico se puede definir como la capacidad de países o regiones para crear riqueza a fin de promover y mantener la prosperidad o bienestar económico y social de sus habitantes. Podría pensarse al desarrollo económico como el resultado de los saltos cualitativos dentro de un sistema económico facilitado por tasas de crecimiento que se han mantenido altas en el tiempo y que han permitido mantener procesos de acumulación del capital. Evidentemente que los saltos cualitativos no se dan exclusivamente si se dan acumulaciones cuantitativas de una única variable, pues los saltos pueden ser incluso de carácter externo y no solo depender de las condiciones internas de un país. Se conoce el estudio del desarrollo económico como la economía del desarrollo.

La política pública generalmente apunta al crecimiento continuo y sostenido económico, y la extensión de la economía nacional de modo que 'los países en vía de desarrollo' se hagan 'países desarrollados'. El proceso de desarrollo económico supone ajustes legales e institucionales que son hechos para dar incentivos, para

fomentar innovaciones e inversiones con el propósito de crear un eficiente sistema de producción y un sistema de distribución para los bienes y los servicios. Para entender por qué ahora solo 1/5 del mundo se considera "desarrollado" (principalmente Japón, Europa Occidental, Estados Unidos, Canadá, Australia, Nueva Zelanda, y pocos más), se debe tener en cuenta que el mundo, desde el punto de vista de un país desarrollado, es un mundo de pobreza y escasez y por lo tanto es fundamental el reconocimiento de que no es que los otros 4/5 del mundo están retrasados, es más bien que el primer mundo ha tenido el "milagro" del desarrollo industrial-capitalista que se originó en Gran Bretaña hacia el fin del s. XVIII y el comienzo del s. XIX y después se difundió a otros países del Primer Mundo.

El crecimiento económico es una de las metas de toda sociedad y el mismo implica un incremento notable de los ingresos, y de la forma de vida de todos los individuos de una sociedad.

Existen muchas maneras o puntos de vista desde los cuales se mide el crecimiento de una sociedad, se podría tomar como ejes de medición la inversión, las tasas de interés, el nivel de consumo, las políticas gubernamentales, o las políticas de fomento al ahorro; todas estas variables son herramientas que se utilizan para medir este crecimiento, y este crecimiento requiere de una medición para establecer que tan lejos o que tan cerca estamos del desarrollo.

Desarrollo social

Amartya, S. (2000). *Desarrollo y Libertad*. México: Editorial Planeta, manifiesta que el desarrollo social es “un proceso de promoción del bienestar de las personas en conjunción con un proceso dinámico de desarrollo económico”. El desarrollo social es un proceso que, en el transcurso del tiempo, conduce al mejoramiento de las condiciones de vida de toda la población en diferentes ámbitos: salud, educación, nutrición, vivienda, vulnerabilidad, seguridad social, empleo, salarios, principalmente. Implica también la reducción de la pobreza y la desigualdad en el ingreso. En este proceso, es decisivo el papel del Estado como promotor y coordinador del mismo, con la activa participación de actores sociales, públicos y privados.

Amartya, S. (2000). *Desarrollo y Libertad*. México: Editorial Planeta “el desarrollo puede concebirse como un proceso de expansión de las libertades reales de que disfrutaban los individuos”. Esta interpretación del desarrollo, ha llevado a otorgar una importancia fundamental al concepto de *desarrollo humano*, como un proceso paralelo y complementario al desarrollo social. Sedesol, Programa Nacional de Desarrollo Social 2001-2006. Superación de la pobreza: una tarea contigo, 15, señala que el desarrollo humano “se refiere a la creación de un entorno en el que las personas pueden desplegar su pleno potencial y tener una vida productiva y creativa, de acuerdo a sus intereses y necesidades”.

Levy, S. (1991). *Poverty Alleviation in Mexico*, Documento de trabajo 679, Oficina Regional para América Latina y del Caribe del Banco Mundial, manifiesta que si bien el desarrollo social implica el mejoramiento de las condiciones de vida y de bienestar de toda la población, la tendencia de las últimas décadas ha sido la focalización de los programas sociales y la restricción de las políticas sociales universales. Esta tendencia ha estado definida por criterios de eficiencia y de optimización de los recursos fiscales limitados.

En el World Bank, *The quality of growth*, Washington, (2000), un tema de especial interés es el vínculo existente entre el desarrollo social y el desarrollo económico. Actualmente, existe un consenso de que el crecimiento económico es condición necesaria, pero no suficiente para alcanzar el desarrollo social. Las propuestas actuales en la materia recomiendan dar un mayor peso a la “calidad del crecimiento”, esto es, lograr que el crecimiento económico sea incluyente y contribuya al desarrollo social.

Demografía

Devolder, D y Merino, M. (2007). *Evolución reciente de la infecundidad y la fecundidad España en el contexto europeo*. España: Fundación BBVA, mencionan que la demografía tiene como objetivo el estudio de las poblaciones humanas y que trata de su dimensión, estructura, evolución y características generales, considerados desde un punto de vista cuantitativo. Por tanto la demografía estudia estadísticamente la estructura y la dinámica de la población y las

leyes que rigen estos fenómenos. Aquellos procesos que determinan la formación, la conservación y la desaparición de las poblaciones. Tales procesos, en su forma más agregada, son los de fecundidad, mortalidad y movilidad. La variedad de combinaciones de estos fenómenos, interdependientes entre sí, determinan la velocidad de las modificaciones de la población, tanto en sus dimensiones numéricas como en su estructura. (págs. 174, 191)

Desempleo

La CEPAL, (2008). *Participación en la Economía Formal*, disponible en: http://celade.cepal.org/redatam/PRYESP/SISPPI/Webhelp/participacion_economia_formal.htm, define el desempleo como la tasa que expresa el nivel de desocupación entre la población económicamente activa. Esta variable incluye el porcentaje de la fuerza laboral que está sin empleo. Se puede observar en la Tabla 1.11 que la tasa de desempleo en el Ecuador ha disminuido de un 6.07% en el 2007 a un 4.88% en el 2012; al año de estudio del proyecto de investigación (2011) se tiene una tasa del 5.07%, que también ha decrecido con relación a los años anteriores, esto puede ser además una consecuencia de personal obrero que se incorpora a la construcción y por la obligatoriedad de afiliación al IESS de todo tipo de trabajador la tasa disminuye.

Tabla 1.11.
Desempleo Ecuador

Fecha	Valor
Marzo-31-2012	4.88 %
Diciembre-31-2011	5.07 %
Septiembre-30-2011	5.52 %
Junio-30-2011	6.36 %
Marzo-31-2011	7.04 %
Diciembre-31-2010	6.11 %
Septiembre-30-2010	7.44 %
Junio-30-2010	7.71 %
Marzo-31-2010	9.09 %
Diciembre-31-2009	7.93 %
Septiembre-30-2009	9.06 %
Junio-30-2009	8.34 %
Marzo-31-2009	8.60 %
Diciembre-31-2008	7.31 %
Septiembre-30-2008	7.06 %
Junio-30-2008	6.39 %
Marzo-31-2008	6.86 %
Diciembre-31-2007	6.07 %

Fuente: http://www.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=desempleo

Elaborado por: La Autora

Gráfico No 1.8.



Desempleo Ecuador

Gasto social

Principalmente los gastos sociales están conformados por el gasto en educación y el gasto en salud destinado en el Presupuesto General del Estado.

a) Gasto en educación

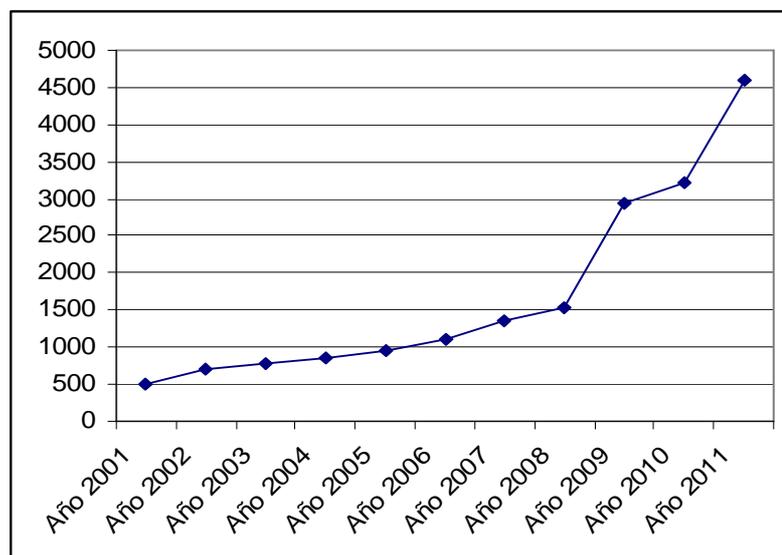
Los gastos en educación han crecido significativamente en el Ecuador pasando de 492.91 millones de dólares en el 2001 a 3.2 millones de dólares en el 2010 y al 2011 llegó a 4.6 millones de dólares debido a las reformas de educación primaria, secundaria y concesión de becas para estudios de posgrado en el exterior, considerando que la situación de los docentes de nivel medio y básico ha mejorado económicamente.

Tabla 1.12.
Gastos educación

Año	Gastos en Educación (mil USD)
2001	492,91
2002	694,29
2003	781,55
2004	853,43
2005	950,50
2006	1096,56
2007	1346,78
2008	1536,16
2009	2942,40
2010	3215,56
2011	4600,00

Fuente: MEF. Presupuesto General del Estado 2011
Elaborado por: La Autora

Gráfico No 1.9.



Gastos educación

b) Gasto en salud

Los gastos en salud se definen generalmente como las actividades realizadas por instituciones o personas a través de la aplicación del conocimiento médico, paramédico y / o de enfermería y la tecnología, el propósito principal de los cuales es promover, restaurar o mantener la salud. El gasto en salud también creció en el Ecuador, especialmente en los años 2010 y 2011 por la emergencia en salud decretada por el presidente Rafael Correa.

Tabla 1.13.

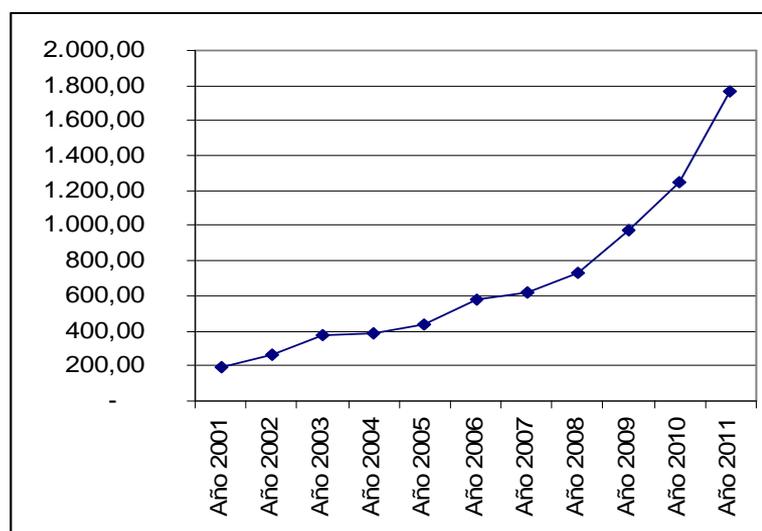
Gastos salud en miles de dólares

Año	Gastos en Salud mil (USD)
2001	188,64
2002	259,00
2003	373,26
2004	387,40
2005	438,90
2006	582,08
2007	615,06
2008	728,51
2009	974,50
2010	1244,49
2011	1767,09

Fuente: MEF. Presupuesto General del Estado 2011

Elaborado por: La Autora

Gráfico No 1.10.



Gastos salud en miles de dólares

Sueldo básico

En Ecuador el Salario mínimo lo fija el Ministerio de Relaciones Laborales; éste salario comprende jornadas de 40 horas semanales, el cual rige para el sector privado incluyendo a los siguientes grupos: campesinos, trabajadores de la pequeña y mediana industria, trabajadoras del servicio doméstico, artesanos, sector agrícola y del sector de las maquilas. En el año 2001 el sueldo básico en el Ecuador fue de 85.65 dólares y al año 2011 fue de 264 dólares.

Tabla. 1.14.

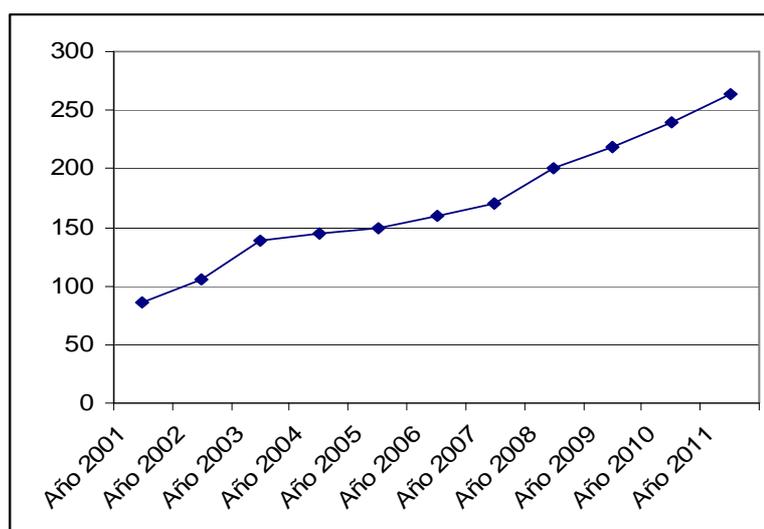
Sueldo básico

Año	Sueldo Básico (USD)
2001	85,65
2002	104,88
2003	138,00
2004	144,00
2005	150,00
2006	160,00
2007	170,00
2008	200,00
2009	218,00
2010	240,00
2011	264,00

Fuente: INEC - 2012

Elaborado Por: Autora

Gráfico No. 1.11.



Sueldo básico

Canasta básica

La canasta básica está constituida por el conjunto de bienes y servicios más importantes dentro del consumo habitual y representativo de las preferencias de los consumidores. Considera los hábitos de consumo de la población ecuatoriana, independientemente de las ciudades, para familias de estratos medios y bajos. La canasta básica en el año 2001 fue de 313.56 dólares y al 2011 llegó a 572.35 dólares.

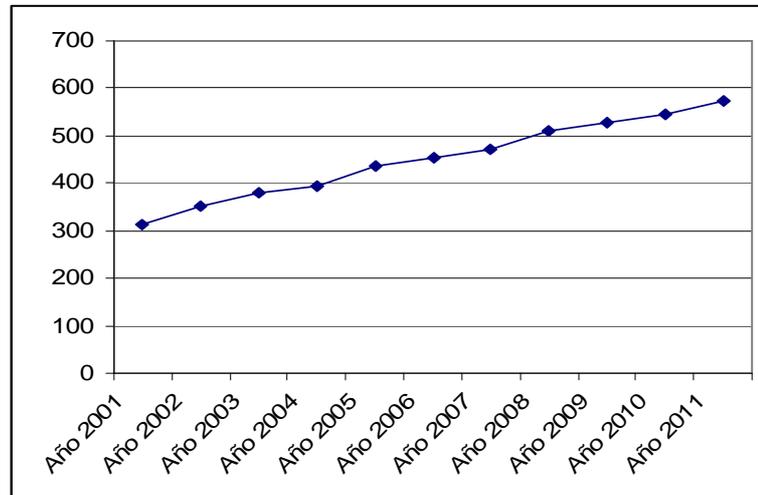
Tabla. 1.15.
Costo de la canasta básica

Año	Canasta Básica (USD)
2001	313,56
2002	353,24
2003	378,34
2004	394,45
2005	437,41
2006	453,26
2007	472,74
2008	508,94
2009	528,90
2010	544,71
2011	572.35

Fuente: INEC - 2011

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 1.12.



Costo de la canasta básica

Tasa de pobreza

Las estimaciones nacionales del porcentaje de la población que viven por debajo del nivel de pobreza se basan en encuestas de sub grupos, con los resultados ponderados por el número de personas en cada grupo. Las definiciones de pobreza varían considerablemente entre las naciones. El nivel de pobreza extrema ha decrecido en el Ecuador, así en el año 2001 era de un 61.30%, en el año 2010 llegó a un índice del 33.10% y al 2011 se tiene un índice de 28.60%.

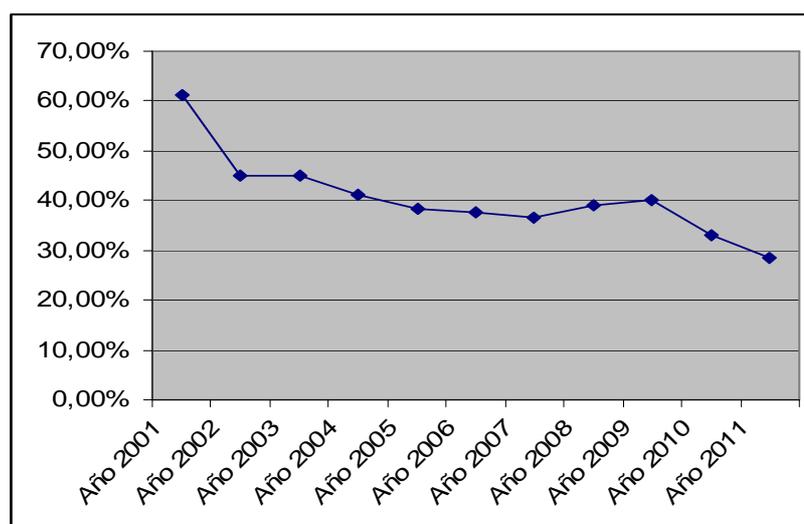
Tabla. 1.16.
Tasa de pobreza

Año	Población Bajo el Nivel de Pobreza (%)
2001	61,30%
2002	45,00%
2003	45,00%
2004	41,00%
2005	38,30%
2006	37,60%
2007	36,74%
2008	39,00%
2009	40,20%
2010	33,10%
2011	28.60%

Fuente: Foro Económico mundial. 2011

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 1.13.



Tasa de pobreza

Producto interno bruto

El producto interno bruto (PIB), conocido también como producto bruto interno (PBI) y en España como producto interior bruto, es una medida agregada que expresa el valor monetario de la producción de bienes y servicios finales de un país durante un período (normalmente, un año). El PIB es usado como una medida del bienestar material de una sociedad y es objeto de estudio de la macroeconomía. Su cálculo se encuadra dentro de la contabilidad nacional. Para estimarlo, se emplean varios métodos complementarios; tras el pertinente ajuste de los resultados obtenidos en los mismos, al menos parcialmente resulta incluida en su cálculo la economía sumergida, que se compone de la actividad económica ilegal y de la llamada economía informal o irregular (actividad económica intrínsecamente lícita aunque oculta para evitar el control administrativo).

No obstante, existen limitaciones a su uso; además de los mencionados ajustes necesarios para la economía informal o irregular, el impacto social o ecológico de diversas actividades puede ser importante para lo que se esté estudiando, y no estar recogido en el PIB. Existen diversas medidas alternativas al PIB que pueden ser más útiles que este para determinadas comparaciones y estudios.

La evolución del PIB en el Ecuador ha crecido en los últimos años, lo que es favorable para el desarrollo de la economía, así en los últimos años se tiene:

Tabla 1.17.

Producto interno bruto

Fecha	Valor
Enero-31-2012	71625.00 millones de USD
Enero-31-2011	65945.00 millones de USD
Enero-31-2010	57978.00 millones de USD
Enero-31-2009	52022.00 millones de USD
Enero-31-2008	54209.00 millones de USD
Enero-31-2007	45504.00 millones de USD
Enero-31-2006	41705.00 millones de USD
Enero-31-2005	36942.00 millones de USD
Enero-31-2004	32646.00 millones de USD
Enero-31-2003	28409.00 millones de USD
Enero-31-2002	24718.00 millones de USD
Enero-31-2001	21271.00 millones de USD
Enero-31-2000	16283.00 millones de USD

Fuente: Banco Central del Ecuador - 2011

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 1.14.



Producto interno bruto

Sector de la construcción

Definiendo al sector, puede considerarse que comprende la construcción de 4 tipos de edificaciones:

- Infraestructura (incluye la construcción obras sanitarias o municipales).
- Viviendas.
- Edificaciones.
- Informales (constituidas por construcciones en lugares periféricos).

Es importante mencionar que el ciclo de desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los años 90, logrando obtenerse un crecimiento importante en este sector después del cambio de siglo. Esto se refleja en los resultados de algunos indicadores, como son el crecimiento de proyectos inmobiliarios y la expansión de proyectos de vivienda en otras ciudades como Guayaquil, Cuenca, Manta y Ambato. Es importante señalar, sin embargo, que la recuperación del sector de la construcción en el año 2010, es atribuida principalmente al crédito que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero (principalmente de los bancos). Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en

el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.

En referencia al aporte del Producto Interno Bruto (PIB) por parte del sector de la construcción, éste ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el período 2006-2010: así, en el año 2006 éste llegó a 8.83% mientras que para el año 2010, representó un 9.35% del total del PIB. El crecimiento del sector de la construcción es visible también en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas. La siguiente tabla muestra la evolución del PIB de construcción durante el quinquenio 2006-2010:

Tabla 1.18.

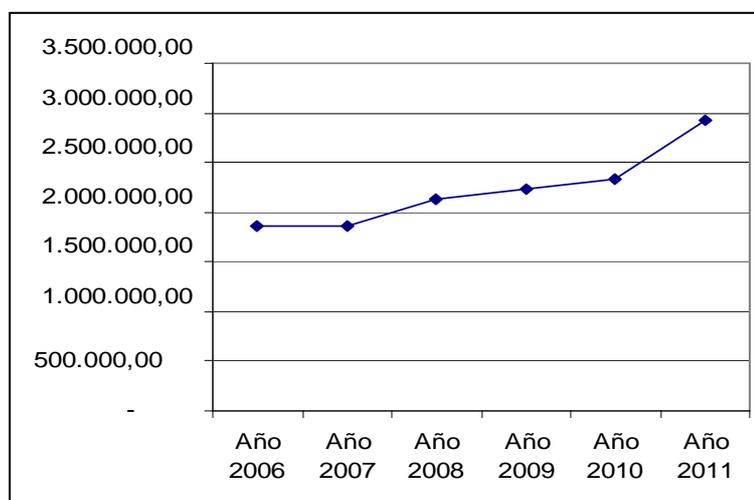
PIB sector construcción Ecuador

Año	PIB
2006	1.863.590,00
Año 2007	1.865.553,00
Año 2008	2.123.901,00
Año 2009	2.238.027,00
Año 2010	2.338.291,00
Año 2011	2.922.863,75

Fuente: Banco Central / **Elaboración:** PCR - PACIFIC CREDIT RATING

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 1.15.



PIB sector construcción Ecuador

El Comercio, *Construcción*. (Enero 15, 2011), señala en el artículo que el sector de la construcción fue uno de los que más crecimiento presentó durante los últimos años. Sólo en el año 2010, aportó 2'338.291 millones al Producto Interno Bruto. Otro aspecto relevante que evidencia el crecimiento del sector, se atribuye a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en Ecuador. A esta favorable situación también contribuye la estabilidad del costo de la mano de obra y el déficit de viviendas que existe en el país. A partir de 2010, aumentó la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), a través del Banco del IESS (Biess). En total, esta entidad entregó el 36.00% de los créditos del 2010 con respecto al sistema financiero nacional, según la Cámara de Construcción.

Esta institución gubernamental también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado, registrándose

así 139 traspasos, quedando por tramitarse unas 777 hipotecas. Con esto, el BIESS se convierte en una de las instituciones con mayor participación de mercado en créditos de vivienda frente al sistema financiero total. Es importante señalar que, a principios de 2011 se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Banco del Pacífico, los mismos que ofrecen un bono de USD 5.000. Por último es importante mencionar, que de las 1.000 compañías más importantes del Ecuador, 34 corresponden al sector de la construcción. Según la Superintendencia de Compañías, desde 1978 las empresas del sector se han incrementado en más de 324%. Según Alberto Andino, presidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha, el sector de la construcción en el 2010 se consolidó. No obstante, los proyectos inmobiliarios son a largo plazo y requieren que el acceso a los préstamos para adquirir viviendas continúe, al igual que los créditos para los constructores. “Si los hipotecarios desaparecen como pasó hace años también la industria”.

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA. (2011). *Gestión Institucional*, disponible en: <http://www.bev.fin.ec/index.php/gestion-institucional/noticias/87-creditos-para-la-construccion-genero-crecimiento-en-el-pib-y-el-sector-laboral> señala que el crecimiento del 2,5% del sector de la construcción Al 2011, dentro del Producto Interno Bruto (PIB), es el resultado de esta dinamización, lo que derivó en la generación de empleo. Asimismo, se han realizado estudios de riesgo para saber cuál es el perfil de la persona que va a recibir el crédito, sobretodo en sectores no formales con el objetivo de ayudar a todos los ecuatorianos.

1.7. Metodología de investigación, recolección y procesamiento de la información

Metodología de la Investigación

En esta investigación se emplearán métodos lógicos y científicos, que están destinados a descubrir la verdad o confirmarla, mediante conclusiones ciertas y firmes. Esos métodos son el inductivo y el deductivo, que raras veces se emplean solos, ya que casi siempre se utilizan en forma combinada.

Método Inductivo

Leiva, F. (1980). *Nociones de Metodología de Investigación Científica*. Ed. Ortiz: Quito, señala que el Método inductivo es un proceso analítico-sistémico mediante el cual se parte del estudio de casos, hechos o fenómenos particulares para llegar al descubrimiento de un principio o ley general que los rige, por tal razón el método inductivo se utilizara para determinar el impacto que ha ocasionado la concesión de créditos hipotecarios tanto por el BIESS, cuanto por la banca privada. (Pág. 14)

Análisis

Leiva, F. (1980). *Nociones de Metodología de Investigación Científica*. Ed. Ortiz: Quito, cita que el análisis consiste en descomponer en partes algo complejo,

en desintegrar un hecho o una idea, para mostrarlas, describirlas, numerarlas y para explicar las causas de los hechos o fenómenos que constituyen el todo. Es por esta razón que se utilizará el análisis para identificar aspectos importantes en el desarrollo de tareas y funciones específicas de impacto socio económico. (Pág. 15)

Síntesis

Leiva, F. (1980). *Nociones de Metodología de Investigación Científica*. Ed. Ortiz: Quito, indica que la Síntesis constituye el todo uniendo sus partes que estaban separadas, facilitando la comprensión cabal del asunto que se estudia o se analiza. Por lo que, la síntesis se utilizará en el estudio del modelo de relación entre impacto y préstamos hipotecarios. (Pág. 15)

Tipo de Investigación

Investigación descriptiva

Se aplicara una Investigación Descriptiva porque la tesis consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables. La investigación recogerá los datos sobre la base de una hipótesis o teoría, para exponer y resumir la información

de manera cuidadosa y luego analizan minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones significativas que contribuyan al conocimiento.

Para lo cual nos apoyaremos con investigación de campo e investigación bibliográfica.

Investigación de campo

Para la recolección de datos, se utilizará la investigación de campo ya que corresponde al medio donde se encuentra el objeto de la investigación, donde ocurren los hechos o fenómenos investigativos; que en este caso será a la población económicamente activa que han recibido préstamos hipotecarios en la ciudad de Latacunga.

Investigación bibliográfica

La investigación bibliográfica – documental tiene el propósito de conocer, comparar, ampliar, profundizar y deducir diferentes enfoques, teorías, conceptualizaciones y criterios de diversos autores sobre una cuestión determinada, basándose en documentos (fuentes primarias), o en libros, revistas, periódicos y otras publicaciones (fuentes secundarias).

En el presente proyecto se utilizará la investigación bibliográfica – documental durante toda la investigación, especialmente para establecer los

indicadores económicos y sociales, y los montos de créditos hipotecarios entregados en la ciudad de Latacunga a través la banca privada y el BIESS.

Procesamiento de la información

Luego del estudio y una vez recolectada la información ésta será procesada en el programa estadístico SPSS; para luego ser tratada y analizada previa tabulación y tratamiento respectivo, además que se aplicarán distintos gráficos, tablas y diagramas comparativos que facilitarán la comprensión e interpretación que aporte al presente proyecto.

Técnicas de investigación

PRIMARIAS

Observación directa

Leiva, F. (1980). *Nociones de Metodología de Investigación Científica*. Ed. Ortiz: Quito, cita que, cuando el investigador se pone en contacto con el hecho o fenómeno investigado a través de los órganos de los sentidos. (Pág. 49)

Mediante visitas a una muestra representativa de los beneficiarios de los créditos concedidos tanto por el BIESS como por la banca privada

Entrevista

Santillana. (2011). *Diccionario del Estudiante*. España: Real Academia de la Lengua, define la entrevista como un término que está vinculado al verbo entrevistar (la acción de desarrollar una charla con una o más personas con el objetivo de hablar sobre ciertos temas y con un fin determinado).

- Aplicada al sector de la construcción (arquitectos, ingenieros civiles)

Encuesta

Johnson, R y Kuby, P. (2006). *Estadística elemental*. México: Ediciones Paraninfo S.A, define a la encuesta como la técnica de investigación que permite la recolección de información a través de la aplicación de cuestionarios que serán elaborados de acuerdo a los requerimientos del estudio. Así se tienen:

- Encuesta aplicada a una muestra de la población de la ciudad de Latacunga y al sector de la construcción, beneficiarios de los créditos hipotecarios.

1.8. Evaluación de resultados y validación

Santillana. (2011). *Diccionario del Estudiante*. España: Real Academia de la Lengua, define a la evaluación como la acción de estimar, apreciar, calcular o señalar el valor de algo. La evaluación es la determinación sistemática del mérito, el

valor y el significado de algo o alguien en función de unos criterios respecto a un conjunto de normas. La evaluación a menudo se usa para caracterizar y evaluar temas de interés en una amplia gama de las empresas humanas, incluyendo las artes, la educación, la justicia, la salud, las fundaciones y organizaciones sin fines de lucro, los gobiernos y otros servicios humanos.

Se aplicará una muestra a la población de la ciudad de Latacunga para conocer si se han realizado o no préstamos hipotecarios, y si requieren en el mediano plazo obtener este tipo de recursos para comprar o mejorar la vivienda. También se aplicará otra encuesta al sector de la construcción para establecer si gracias a los préstamos hipotecarios se ha desarrollado el sector en la ciudad de Latacunga.

CAPÍTULO II

2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS POR LA BANCA PRIVADA Y EL BIESS

2.1. Contexto

Jiménez, W. (2011). *Pacific Credic Rating Informe Sectorial*, disponible en: http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL_ECUADOR_CONSTRUCCION_201103.pdf establece que la economía internacional y nacional resultó afectada durante el periodo 2008-2009, a causa de la crisis económica que se originó en Estados Unidos, la misma que afectó directamente tanto al sector financiero como al sector real del Ecuador. De esta manera, se pudo observar que el PIB del país pasó de presentar una tasa de crecimiento de 7.24% el 2008 a enfrentar los efectos de dicha crisis el 2009 en sus cuentas nacionales.

Esto se evidenció en los bajos niveles de producción y reducción de los ingresos derivados de la venta del petróleo, provocando una desaceleración de la economía del país. Esto se reflejó en la tasa de crecimiento del PIB alcanzada durante dicho año (0.36%). La situación, sin embargo, logró revertirse en el 2010, a juzgar por la reactivación del comercio y mejores perspectivas en términos generales para el país (la expansión del PIB en ese año se ubicó en 3.73%).

Jiménez, W. (2011). *Pacific Credic Rating Informe Sectorial*, disponible en: http://www.ratingspcr.com/archivos/publicaciones/SECTORIAL_ECUADOR_CONSTRUCCION_201103.pdf, menciona que se puede observarse que al primer trimestre de 2011, el desempleo se ubicó en 7.04%, porcentaje inferior al registrado en el mismo período del año 2010 de 9.10%. Por su parte, el índice de subempleo en Ecuador se mantiene en un elevado nivel, colocándose en 21.42% para marzo de

2011, cifra menor en 1.18 puntos porcentuales respecto a lo registrado en el mismo período de 2010 que fue de 22.60%.

En lo que respecta a la inflación del país, en el primer trimestre de 2011, ésta registró una tasa de 3.57%, la misma que fue mayor a la de marzo 2010 que se ubicó en 3.35%. La especulación de los mayoristas por la deficiente provisión de los productos desde la Región de la Sierra Centro, y el incremento del costo de productos de algodón y cuero, son algunos de los factores que explicaron este comportamiento.

Los rubros componentes del índice de precios que tuvieron mayor influencia en el resultado fueron: alimentos y bebidas no alcohólicas (0.70% de incremento); prendas de vestir y calzado (0.55%); muebles y artículos de hogar (0.40%); y restaurantes y hoteles (0.36%). Dicha inflación representa la quinta menor tasa de inflación anual en relación a los países que conforman América Latina, que tuvo a Venezuela con el mayor índice inflacionario (22.80%), y a Perú con el menor índice (3.07%).

Por otra parte, el Gobierno ecuatoriano continuó regulando las tasas de interés con la finalidad de incentivar la demanda de crédito. Sin embargo, la incertidumbre del sector impidió que la medida genere el crecimiento esperado en las colocaciones, pues el sector financiero se manejó dentro de parámetros conservadores. De este modo, la tasa de interés activa en marzo de 2011 se ubicó en 8.65%, evidenciado una disminución con respecto al mismo período de 2010 que

fue de 9.21%. Mientras tanto, la tasa de interés pasiva se situó en 4.59% en mayo de 2011 y de 4.87% a marzo 2010.

2.2. Sector de la construcción

2.2.1. Importancia económica de la construcción

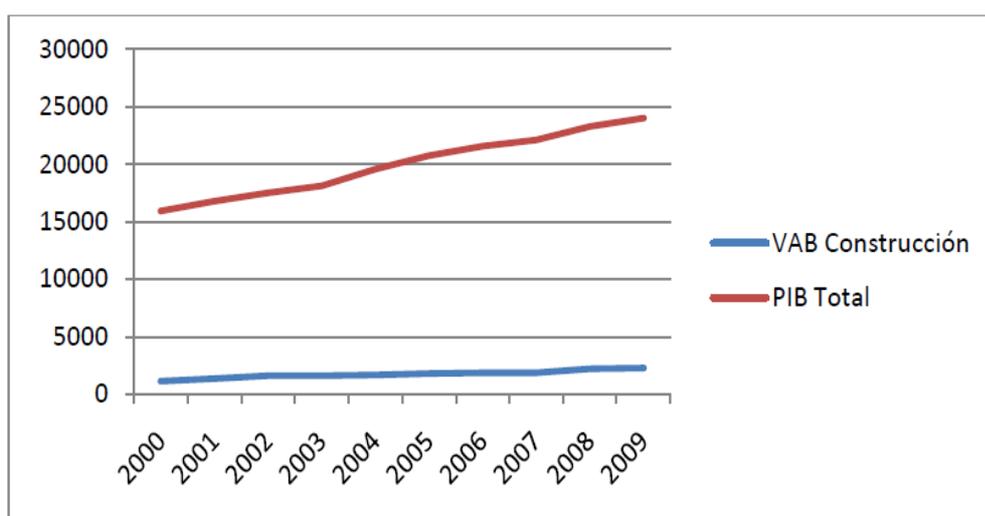
Según el *Informe sectorial del sector de la construcción* emitido por la Pacific Credit Rating (julio 11, 2011), se determina que el desarrollo económico del país se halla estrechamente vinculado al desarrollo del sector de la construcción, pues éste abarca distintos tipos de edificaciones (infraestructuras, viviendas, comercios e inclusive las que realizan grupos informales en zonas periféricas de las ciudades), y se caracteriza por sus fuertes encadenamientos.

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

De ahí que en la economía ecuatoriana, el valor agregado bruto VAB de la construcción es un importante componente del PIB nacional. En el período comprendido entre el año 2000 y 2009, su participación promedio en éste fue de 8.6%. No obstante, su comportamiento en el tiempo ha sido fluctuante, pero siempre con una tendencia ascendente y expansiva, pues a esta rama se incorporan cada vez nuevas compañías. De acuerdo a la Superintendencia de Compañías, desde 1978 a 2006, las empresas del sector se han incrementado en más de 324%, existiendo a ese año más de 1600 empresas a nivel nacional.

El VAB mide el valor añadido generado por el conjunto de productores de un país, en definitiva recoge los valores que se agregan a los bienes y servicios en las distintas etapas del proceso productivo.

Gráfico No. 2.1.



Evolución del PIB construcción y VAB

Gonzalo Rueda, Gerente General de MarketWatch, www.clave.com.ec señala que en la crisis financiera y económica del país de 1999, la construcción fue uno de los sectores más afectados de la economía con un descenso en su producción del 24.9% (el PIB total decreció en 6.3% en ese año). Entre 2000 y 2002, el PIB de este sector registró una importante recuperación como efecto de la implementación del esquema de dolarización, la demanda de vivienda como resultado de la desconfianza en el sector financiero, el incremento significativo de las remesas, y la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) en 2002, cuyo costo superó los USD 1.300 millones y concluyó en el 2003.

El 2007 fue un año de recesión para el sector, debido a la reducción del índice de confianza empresarial, la desaceleración en la cartera de crédito de vivienda debido a la incertidumbre del sector financiero y la poca inversión del gobierno central. Sin embargo, el gobierno logró duplicar el valor del bono de vivienda nueva y para mejoramiento de las existentes, equiparando el bono rural y el bono urbano en USD 3.600, también duplicó el bono de mejoramiento de vivienda urbana y cuadruplicó en el área rural llegando hasta USD 1.500. Con relación al segundo trimestre de 2007, este sector tuvo un repunte del 21,3%.

Adicionalmente se implementó el bono de titulación destinado a financiar la formalización y perfeccionamiento de las escrituras de traspaso de dominio de los inmuebles. Para 2008 la situación del sector mejoró notablemente, gracias a las inversiones realizadas en materia de reconstrucción vial y vivienda por parte del

gobierno, registrando la mayor tasa de crecimiento (9,53%), manteniendo la tendencia observada desde el inicio de la dolarización.

Por su parte, el año 2009 marcado por la crisis internacional representó un espacio de recesión para el sector constructivo. Los bancos restringieron sus líneas de crédito con lo que algunos proyectos se vieron paralizados. Entre 2008 y 2009, el volumen de créditos del sistema financiero privado para este sector se contrajo en USD 30.11 millones. Al término de ese año, “el 65% del crédito originado en vivienda se hallaba concentrado en el Banco Pichincha (31%), Mutualista Pichincha (15.6%), Banco de Guayaquil (8.3%), Banco Internacional (7%), y Produbanco (5.1%). En tanto que, geográficamente en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca, Loja, Manta y Ambato se registraba la mayor cartera hipotecaria. Hasta diciembre de 2009, el número de proyectos ofertados en Quito, alcanzaron los 670, mientras que en Guayaquil fueron 130 y en Cuenca 60”.

Para reactivar el sector, el Gobierno dispuso que se destinen USD 600 millones de los fondos de la Reserva de Libre Disponibilidad que estaban en el Banco Central a octubre de ese año, para vivienda. Doscientos millones de dólares se viabilizan a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda para otorgar créditos a constructores a una tasa del 5% y a 3 años plazo. Doscientos millones de dólares más por medio de crédito hipotecario al 5% de tasa fija, a 12 años plazo, a través del Banco del Pacífico. Por último, doscientos millones se canalizan a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, para entregar bonos de USD 5.000 a las personas que quieren comprar vivienda de hasta USD 60.000, con lo que

se atiende al segmento de la clase media y media baja, cuyos ingresos familiares mensuales oscilan entre USD 800 y USD 2.000, grupo considerado como el más sensible ante las crisis económicas, según José Macchiavello, ex Ministro de Obras Públicas y presidente ejecutivo de la constructora Etinar.

Es importante mencionar que el ciclo de desarrollo de la construcción tuvo un importante despegue durante los años 90, logrando obtenerse un crecimiento importante en este sector después del cambio de siglo. Esto se refleja en los resultados de algunos indicadores, como son el crecimiento de proyectos inmobiliarios y la expansión de proyectos de vivienda en otras ciudades como Guayaquil, Cuenca, Manta y Ambato. Es importante señalar, sin embargo, que la recuperación del sector de la construcción en el año 2010, es atribuida principalmente al crédito que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero (principalmente de los bancos). Uno de los determinantes del comportamiento creciente del sector de la construcción ha sido el incremento de la población, dado que ahí se origina la necesidad de vivienda. Según reportes del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), en el 2010 la población del Ecuador estuvo compuesta por 14'306.876 habitantes, es decir, un 14.60% más que lo reportado en el Censo de 2001 (año en que la población llegó a los 12'481.925 habitantes), evidenciando una tasa de crecimiento anual de 1.52%.

En referencia al aporte del Producto Interno Bruto (PIB) por parte del sector de la construcción, éste ha evidenciado un crecimiento sostenido durante el período 2006-2010: así, en el año 2006 éste llegó a 8.83% mientras que para el año 2010,

representó un 9.35% del total del PIB. El crecimiento del sector de la construcción es visible también en las nuevas empresas dedicadas a este negocio que cada año ingresan al mercado. Por esto, es importante considerar la creciente demanda de mano de obra del sector y de las actividades que puedan estar relacionadas.

En este contexto, el sector de la construcción se ha visto fortalecido. Según la Cámara de la Construcción de Pichincha, cerca de 85.000 personas compraron una casa propia en el 2010 en el país. También se vieron incrementados los créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), que a partir del mes de octubre entregó su cartera al Banco del IESS (BIESS). En total esta entidad otorgó el 36% de los créditos de 2010, según la Cámara de Construcción de Quito. Este banco también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado. Hasta abril de 2011, de acuerdo a los datos de esta entidad se han realizado 6.351 operaciones para vivienda terminada, 2.211 para construcción de vivienda, 310 para remodelación y ampliación, 880 para sustitución de hipoteca y una para adquisición de terreno, a nivel nacional.

El sector de la construcción fue uno de los que más crecimiento presentó durante los últimos años. Sólo en el año 2010, aportó USD 2'338.291 millones al Producto Interno Bruto. Otro aspecto relevante que evidencia el crecimiento del sector, se atribuye a la confianza que los inversionistas extranjeros han puesto en los proyectos inmobiliarios que están en marcha en Ecuador. A esta favorable situación

también contribuye la estabilidad del coste de la mano de obra y el déficit de viviendas que existe en el país.

Confirmando así que el sector no se vio afectado por la caída que sufrieron las remesas en 2010 respecto de 2009, esto es, en términos absolutos de USD 171.4 millones y relativos del 6.9%, según el Banco Central del Ecuador.

Buitrón, A. (2011). *Los costos de la Construcción*. Revista Bienes Raíces Clave, Agosto-Septiembre 2011, cita que “los rubros más importantes dentro del costo unitario de una construcción son el cemento y el hierro. Si bien han habido variaciones en los costos, puedo afirmar que esta variación ha sido menor en el cemento que en el hierro y que en el precio de este último se ha experimentado una dilatación importante en los últimos meses. Si comparamos con el año anterior, podemos considerar que el incremento de los dos materiales representa el 17% de los costos de construcción. El único rubro complementario a los anteriores que acrecienta el costo directo de la edificación es la mano de obra. La influencia de este rubro en el costo total del proyecto ha incrementado. Esta variación se ha establecido por los decretos gubernamentales que incorporaron nuevos salarios base para los obreros del sector de la construcción.”

2.2.2. Mano de obra

El sector de la construcción absorbe una importante fuerza laboral en el país, que demandó en el 2007 una remuneración total de USD 758.952 miles de dólares.

Su participación en el total de la economía en términos de número de trabajadores, es del 11%, esto es 693.018 personas, entre asalariados declarados, no declarados, patrones, por cuenta propia y ayudantes familiares.

La escala de salarios mínimos por rama de actividad establecida por el gobierno, que entró en vigencia desde enero de este año, fija entre USD 279.84 y USD 294.39, el salario de una persona vinculada a estas actividades, según su nivel ocupacional. Así por ejemplo, el sueldo de un dibujante se determinó en USD 291, mientras que el de un peón en USD 279,84.

En cuanto a su comportamiento en el tiempo, éste ha sido ascendente, aunque en 2002 disminuyó considerablemente respecto de 2001, recuperándose inmediatamente para 2003. Entre 1999 y 2000, se dio una masiva emigración de obreros de la construcción, especialmente hacia España, con lo que hubo una clara disminución en la calidad y cantidad de mano de obra artesanal, situación actualmente superada.

A diciembre de 2005, este sector se constituyó en la tercera actividad generadora de empleos en el mercado nacional con una participación del 7.33% de la población empleada, es decir, generó más de 300 mil puestos de trabajo (FLACSO; citado en Calderón, 2006). A 2009, según datos obtenidos de la Encuesta de Empleo, Subempleo y Desempleo del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos INEC, la mano de obra del sector tiene formación primaria en un 49.36%, secundaria en 28.05%, y en un 8.65% profesional. Esta situación es

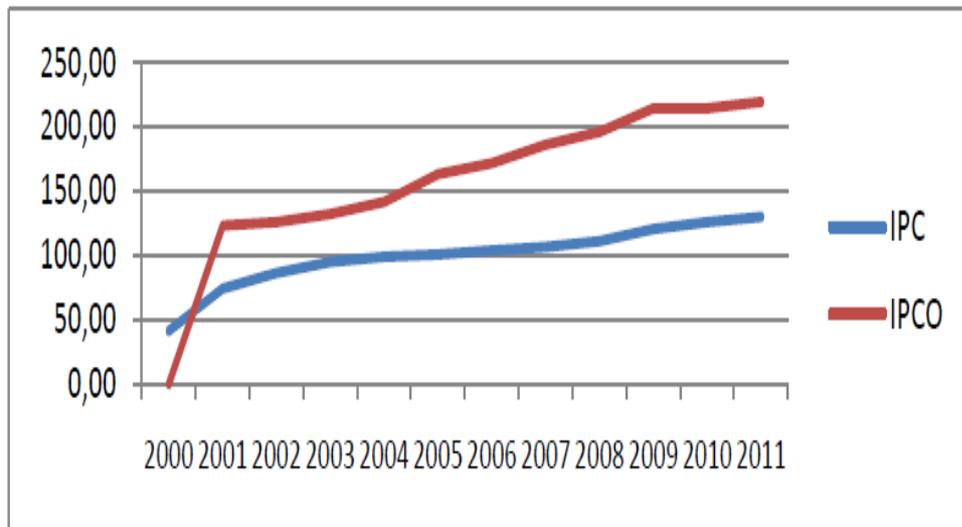
coherente con el dinamismo de la rama, que mayoritariamente conlleva labores elementales. No obstante, si bien la educación formal no es un requisito, si lo es la experiencia que avale conocimientos básicos relacionados con las funciones encargadas. Debe considerarse además que, a medida que una obra avanza en su ejecución, la mano de obra que se va integrando al proceso es más especializada: gasfiteros, carpinteros, electricistas, entre otros. Por su parte, los profesionales vinculados a la rama tradicionalmente han sido los arquitectos e ingenieros civiles, a los cuales se agregan en la actualidad profesionales del diseño e ingeniería eléctrica y electrónica.

2.2.3. Materiales de construcción

El INEC establece al Índice de Precios de la Construcción IPCO, como un indicador que mide mensualmente la evolución de los precios, a nivel de productor y/o importador, de los materiales, equipo y maquinaria de la construcción; así como también al Índice de Precios al Consumidor IPC, como un indicador que mide la variación general de precios de los bienes y servicios consumidos por los hogares del área urbana del país.

En términos generales, el IPCO ha mantenido su tendencia hacia el alza, a partir del año 2000, como se mencionó con anterioridad, gracias a la dolarización y sus efectos sobre el sector, registrando valores por encima del IPC en el período analizado, como se puede visualizar en el gráfico

Gráfico No. 2.2.



Índice de precios a la construcción e índice de precios al consumidor

El incremento de los precios de los materiales de construcción está ligado al precio del barril de petróleo, y por consiguiente a cuestiones coyunturales como la actual crisis política de medio oriente. A ello hay que agregar, el efecto de desastres naturales como el sucedido en Japón, todo lo que en conjunto denota nuestra dependencia del exterior. Al 2011, el Instituto Ecuatoriano de la Construcción IEC, realiza la siguiente categorización, de los materiales que más y menos subieron.

Tabla 2.1.**Materiales de construcción que más subieron**

Materiales	Nivel	Var. Mensual
Ductos de planchas galvanizadas	Nacional	14.8
Mallas diversas (tumbados)	Nacional	7.96
Piezas sanitarias porcelana vitrificada	Nacional	7.64
Hidrantes	Nacional	6.92
Piezas de hierro fundido	Nacional	6.92
Bloques de hormigón	Chimborazo	6.59
Tubos y accesorios de acero negro y galvanizado	Nacional	6.54
Bordillos de hormigón	Azuay	6.27
Tubos y postes para cerramiento	Nacional	6.14
Combustibles (precios internacionales)	Nacional	6.10

Fuente: IEC.

Elaborado por: La Autora

Según cálculos técnicos de expertos en construcción, este efecto sin duda influirá en el costo final de las viviendas y podría afectar a los proyectos inmobiliarios de carácter social. Se estima que, un departamento que en enero costaba USD 50.000, ahora cuesta USD 58.000 dólares, o una casa pequeña que a inicios de año valía USD 30.000, hoy cuesta USD 35.000. Sin embargo la principal preocupación para el sector, es que no hay garantías de que los precios se estabilicen a lo largo de 2012. (Diario Expreso, marzo 2012).

Los precios de acabados de construcción no han variado considerablemente. El producto nacional ha tenido la competencia de productos chinos, lo que evita las alzas sustanciales en acabados de la construcción. Sin embargo, han subido los precios de materiales como la madera que se utiliza para la confección de muebles y que, sea dicho de paso, se debe evitar su uso por la conservación, también del MDF y el HDF.

La construcción es uno de los productos más sensibles del mercado, sus precios dependen de todas estas variables, los costos se programan haciendo un análisis de precios unitarios en relación al mercado del momento. Ese resultado se incorpora en un presupuesto, se traza un flujo de inversiones, un plan de ruta crítica que tiene que cumplirse y, considerando el índice inflacionario, debemos proyectar un precio a futuro.

Es importante ofrecer al cliente proyectos inmobiliarios de calidad acorde a sus necesidades. Partamos de que el éxito de un productor inmobiliario está en su eficiencia, esto quiere decir que cumple con todo lo que está establecido en las normas y códigos que rigen la actividad. Se busca mayor eficacia, rendimiento, y un abaratamiento de costos sin escatimar en lo que realmente es el alma de la construcción y la estructura. Vivimos en una zona sísmica por excelencia, donde tenemos fallas geológicas que son importantes y que pueden influir en el futuro de la edificación.

En cierto tipo de construcciones para estratos socio económicos de bajos recursos, el cliente en ocasiones prefiere recibir su casa sin acabados para abaratar costos y posiblemente poder acceder a áreas más grandes. Se entrega la vivienda en obra gris; no está pintada, tiene solamente la puerta de entrada y la del baño, no tiene closets, etc., pero ofrece una condición de habitabilidad permitida por la ley.

En la construcción para niveles socioeconómicos de mayor jerarquía, el promotor inmobiliario puede economizar al importar directamente ciertos materiales. Por otro lado, se puede ahorrar dando facilidades de financiamiento que no generen al promotor un costo financiero muy alto. Varios proyectos han fracasado, no por falta de capacidad o por incompetencia del constructor, sino por el incremento de costos financieros. Los préstamos solicitados por los promotores tienen altos intereses que pueden desencadenar inconvenientes al final del proyecto.

La Revista Bienes Raíces Clave (2011). *Los costos de la construcción*, disponible en: <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=499> "...El Gobierno hace una declaración lírica al decir que apoya el producto ecuatoriano. Esa manifestación debería estar acompañada por un control de costos de producción, es decir, debería implementar un control de precios sobre los materiales nacionales para que los importados no resulten más baratos. Para promover la industria nacional hay que ejercer controles para que esa ayuda se vea revertida en el producto final. La realidad demuestra que, en la cadena de costos, el que asume estos incrementos es el comprador.

En una obra común utilizamos 100% de materiales nacionales. La cadena productiva es independiente de la cadena comercial. Los productores no compiten con los comercializadores de materiales. Tienen políticas serias que definen claramente esta situación. Mientras las fábricas promueven la calidad del producto, los distribuidores son el único medio para que el usuario final pueda acceder a estos productos. Cada comercializador, o distribuidor, define sus precios y sus estrategias de descuentos. Es la ley de oferta y demanda.

Para abaratar los costos el sistema tradicional constituye una estructura porticada, con vigas y columnas de hormigón armado. El no tradicional erige muros portantes, como por ejemplo el sistema Horni2, que está conformado por paneles de polietileno expandido. Hay varios sistemas constructivos en el mercado. Hay empresas que generan un producto donde la incidencia del hierro es bajísima. Hay mamposterías portantes que utilizan bloques de buena calidad con refuerzos de hierro. La cantidad de este metal es mínima frente a la capacidad portante. Otro sistema que consiste en una estructura combinada que utiliza hormigón armado, láminas metálicas y vigas metálicas en un sistema Deck, o un sistema de placa fácil. Hay otros procedimientos que son muy asequibles de combinaciones de elementos prefabricados con estructura metálica. En la construcción se debería utilizar la caña guadua, pocos conocen que es un elemento con las mismas características del hierro estructural. Si se la trabaja desde el corte, transformándola en latillas, se aplica efectivamente en la construcción...”

2.2.4. Sector de la construcción en la ciudad de Latacunga

Analizando el número de viviendas que se han incrementado en los últimos años en la ciudad de Latacunga se puede establecer el repunte que tiene el sector de la construcción a una tasa de crecimiento anual del 1.17%, es decir, en la zona urbana se construyen en promedio 200 viviendas por año.

Tabla. 2.2.

Viviendas Latacunga

	No. Viviendas	No. Viviendas
Tipo de Vivienda	2001	2010
Área Urbana	15.527	17.337
Tasa Crecimiento Anual	1,17%	

Fuente: INEC Censo 2001 – Censo 2010

Elaborado por: La Autora

2.3 Créditos para vivienda

2.3.1 Crédito hipotecario de las instituciones financieras privadas

Se analizan las instituciones financieras que se encuentran ubicadas en la zona de influencia del proyecto de investigación, es decir, en la ciudad de Latacunga.

Tabla 2.3.

**Instituciones financieras Latacunga
que otorgan créditos hipotecarios**

BANCOS

BANCO DEL AUSTRO

BANCO DE GUAYAQUIL

BANCO DEL LITORAL

BANCO INTERNACIONAL S.A.

BANCO PICHINCHA C.A.

BANCO RUMIÑAHUI

PRODUBANCO

PROCREDIT

COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO

CACPECO

EL SAGRARIO

MUTUALISTAS

MUTUALISTA PICHINCHA

Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaborado por: La Autora

2.3.1.1 Banca Privada

a. BANCO DEL AUSTRO

Requisitos créditos hipotecarios

- Llenar la solicitud de crédito
- Copia de cédula del deudor y cónyuge
- Copia de certificado de votación del deudor y cónyuge
- Copia de roles de pago (3 últimos).

- Copia de RUC (si es independiente) y copia de declaraciones de impuestos (3 últimos meses).
- Copia de estados de cuenta y Tarjetas de Créditos (3 meses).
- Copia de pago de impuestos prediales actualizados (si tuviese otras propiedades).
- Copia de matrícula de vehículo (si tuviese).
- Planilla de planilla de luz, agua o teléfono.

Montos máximos

Financia hasta el 70% del avalúo del bien hasta 150.000.

Plazos y tasas

- PLAZO: hasta 10 años plazo.
- Tasa de interés del 12.5%

b. BANCO DE GUAYAQUIL

En el BANCO DE GUAYAQUIL MULTIBANCO, (2012), disponible en: <http://www.bancoguayaquil.com/bg/multicredito.html> se detallan los requisitos emitidos por este banco para créditos hipotecarios:

Requisitos créditos hipotecarios

- Llenar la solicitud de crédito
- Copia de cédula del deudor y cónyuge
- Copia de certificado de votación del deudor y cónyuge
- Copia de roles de pago (3 últimos) si tiene relación de dependencia y original de certificado de trabajo que deberá contener: tiempo de labores, funciones que desempeña e ingresos que percibe.
- Copia de RUC (si es independiente) y copia de declaraciones de impuestos (3 últimos meses).
- Copia de estados de cuenta y Tarjetas de Créditos (3 meses).
- Copia de pago de impuestos prediales actualizados (si tuviese otras propiedades).
- Copia de matrícula de vehículo (si tuviese).
- Copia de convenio de reserva o proforma de la promotora inmobiliaria a la cual está comprando.
- Información adicional que soporte capacidad de pago y / o situación patrimonial.
- Planilla de planilla de luz, agua o teléfono.
- Copia de la última declaración de impuestos de las personas con relación de dependencia.

Montos máximos

Financia hasta el 70% del avalúo del bien hasta 140.000.

Plazos y tasas

- PLAZO: hasta 10 años plazo.
- Tasa de interés del 8%

c. BANCO DEL LITORAL

De acuerdo a una visita personal al Banco del Litoral en la ciudad de Latacunga se recopiló la siguiente información:

Requisitos créditos hipotecarios

- Llenar la solicitud de crédito
- Copia de cédula del deudor y cónyuge
- Copia de certificado de votación del deudor y cónyuge
- Copia de roles de pago (3 últimos) si tiene relación de dependencia y original de certificado de trabajo que deberá contener: tiempo de labores, funciones que desempeña e ingresos que percibe.
- Copia de estados de cuenta y Tarjetas de Créditos (3 meses).
- Copia de pago de impuestos prediales actualizados (si tuviese otras propiedades).

- Copia de matrícula de vehículo (si tuviese).
- Copia de convenio de reserva o proforma de la promotora inmobiliaria a la cual está comprando.
- Planilla de planilla de luz, agua o teléfono.

Montos máximos

Financia hasta el 60% del avalúo del bien hasta 80.000.

Plazos y tasas

- PLAZO: hasta 10 años plazo.
- Tasa de interés del 11.33%

d. BANCO INTERNACIONAL

En la Agencia del Banco Internacional Latacunga se obtuvo:

Requisitos créditos hipotecarios

- Estabilidad laboral mínima de 12 meses.
- Certificado de Trabajo.
- Roles de pago de los últimos 3 meses.
- Presentar soporte de estar afiliado al IESS.

- Solicitud de crédito (completamente llena y firmada por deudor y cónyuge).
- Dos juegos de fotocopias a color de cédula de identidad actualizada del deudor y cónyuge (validez hasta 12 años desde la fecha de emisión).
- Dos juegos de fotocopias a color de certificado de votación de las últimas elecciones (deudor y cónyuge).
- Copia de estados de cuentas corrientes / ahorros y de tarjetas de crédito de los últimos 3 meses.
- Soporte de Patrimonio, si los tuvieren (matrícula de vehículos, copia de pago de impuestos prediales, etc.).
- Declaración del Impuesto a la Renta de los últimos 3 años (quienes no cumplen con la base imponible mínima y sean comerciantes, el RISE).
- Adjuntar contrato de reservación del Bien, así como los pagos realizados a la constructora a la fecha.
- Edad mínima 25 años.

Montos máximos

Financia hasta el 70% del avalúo del bien hasta 195 0000

Plazos y tasas

- Plazos: 15 Años
- Tasas: 10.83%

e. BANCO PICHINCHA

Requisitos créditos hipotecarios

- Solicitud de crédito Habitar o Multihipoteca debidamente diligenciada.
- Fotocopia de la cédula de Identidad y papeleta de votación
- Certificado de ingresos donde se relacione el sueldo básico, el tiempo de servicio en la empresa y el cargo desempeñado
- Fotocopia de los dos (2) últimos comprobantes de pago de nómina.
- Certificaciones de otros ingresos diferentes del sueldo. Ejemplo: comisiones, honorarios, etc.
- Fotocopia de la promesa de compra-venta o del documento en que se relacione detalladamente las condiciones de negociación del inmueble.
- Referencias bancarias. Certificado de manejo de cuentas corrientes, de cuentas de ahorro, tarjetas de crédito, etc.
- Referencias comerciales (Al menos 1 referencia).
- Fotocopia de los documentos que acrediten el respaldo patrimonial del cliente. Ejemplos: copia del pago del impuesto predial, matrícula del vehículo.
- Es indispensable que el solicitante tenga una edad mínima de 21 y máxima de 65 años.
- La cuota de pago no puede exceder del 30% del ingreso familiar mensual.

Montos máximos

El monto mínimo de crédito es de 5.000, y el máximo es de 150.000

Plazos y tasas

- El plazo es de 1 a 20 años.
- La tasa de interés es del 11.48%.

f. BANCO GENERAL RUMIÑAHUI

Requisitos créditos hipotecarios

- Estabilidad laboral mínima de 36 meses.
- Certificado de Trabajo.
- Roles de pago de los últimos 3 meses.
- Solicitud de crédito (completamente llena y firmada por deudor y cónyuge).
- Copia de estados de cuentas corrientes / ahorros y de tarjetas de crédito de los últimos 3 meses.
- Soporte de Patrimonio, si los tuvieren (matrícula de vehículos, copia de pago de impuestos prediales, etc.).
- Declaración del Impuesto a la Renta de los últimos 3 años (quienes no cumplen con la base imponible mínima y sean comerciantes, el RISE).

- Adjuntar contrato de reservación del Bien, así como los pagos realizados a la constructora a la fecha.
- Edad mínima 25 años.

Montos máximos

Financia hasta el 90% del avalúo del bien hasta 150 0000

Plazos y tasas

- Plazos: 20 Años
- Tasas: 9.55%

g. BANCO PRODUBANCO

Requisitos créditos hipotecarios

- Copia de la cédula de identidad del deudor y cónyuge.
- Respaldo del patrimonio declarado (copia de pago impuesto predial y/o matrícula de vehículo).
- Copia de la declaración del impuesto a la renta (si aplica).
- Copia planilla de servicios básicos.
- Certificado de ingresos.
- Certificados bancarios y tarjeta de crédito.

Montos máximos

- Financia hasta el 60% del avalúo, y un monto máximo de USD 150000.

Plazos y tasas

- Plazos: 15 Años
- Tasas: 12.45%

h. BANCO PROCREDIT

Requisitos créditos hipotecarios

- Copia de la cédula de identidad del deudor y cónyuge.
- Respaldo del patrimonio declarado (copia de pago impuesto predial y/o matrícula de vehículo).
- Copia de la declaración del impuesto a la renta (si aplica).
- Copia planilla de servicios básicos.
- Certificado de ingresos.
- Certificados bancarios y tarjeta de crédito.

Montos máximos

- Financia hasta el 60% del avalúo, y un monto máximo de USD 10000.

Plazos y tasas

- Plazos: 5 Años
- Tasas: 11.33%

2.3.1.2 Mutualistas

a. MUTUALISTA PICHINCHA

Requisitos créditos hipotecarios

- Solicitud de crédito.
- Copias legibles de cédulas y papeletas de votación vigentes.
- Certificados de ingresos originales, en el que constará tiempo de servicio, cargo e ingreso mensual.
- Copias de respaldos patrimoniales (si aplica).
- Certificados bancarios o copias de los tres últimos estados de cuenta.
- De acuerdo a la resolución No. JB-2009-1305 copias de las declaraciones del impuesto a la renta de los 3 últimos años.

Montos máximos

- Financia hasta el 60% del avalúo, y un monto máximo de USD 150.000.

Plazos y tasas

- Plazos: 15 Años
- Tasas: 11.33%

2.3.1.3 Cooperativas de ahorro y crédito

a. Cooperativa El Sagrario Ltda.

Requisitos créditos hipotecarios

- Presentar la Solicitud de Crédito apropiadamente completada y firmada por el representante legal
- Fotocopia de cédula y papeleta de votación
- Los Dependientes deberán tener una antigüedad laboral mínima de un año y presentar el Rol de Pagos actualizado
- Planilla de servicios básicos (luz, agua o teléfono) actualizada
- Declaración del impuesto a la renta
- A los microempresarios se les pedirá la Copia del RUC o RISE
- Copia simple del original de las escrituras de propiedad en caso de ser vivienda antigua
- Certificado de gravámenes de la propiedad a hipotecarse otorgado por el Registro de la Propiedad
- En caso de adquisición de vivienda, presentar la Promesa de compra - venta

- Avalúo de la propiedad a hipotecar
- En caso de construcción se deberá presentar el cronograma y presupuesto de obra.

Montos máximos

- Financia hasta el 50% del avalúo, y un monto máximo de USD 80.000.

Plazos y tasas

- Plazos: 10 Años
- Tasas: 14.60%

b. Cooperativa CACPECO Ltda.

Requisitos créditos hipotecarios

- Solicitud de Crédito
- Copia de cedula y papeleta de votación
- Relación de dependencia de al menos un año
- Planilla de servicios básicos (luz, agua o teléfono) actualizada
- Promesa de compra - venta (en caso de adquisición de vivienda)
- Certificado de gravámenes de la propiedad a hipotecarse otorgado por el Registro de la Propiedad

- Avalúo de la propiedad a hipotecar
- En caso de poseer patrimonio (vivienda o vehículo), justificarlo
- Tres últimos Roles de Pago
- Certificado de Trabajo

Montos máximos

- Financia hasta el 70% del avalúo, y un monto máximo de USD 60.000.

Plazos y tasas

- Plazos: 10 Años
- Tasas: 11.00%

2.3.2 Préstamos hipotecarios otorgados por el BIESS

En la página web del IESS disponible en: <http://www.iess.gob.ec> se señalan los tipos de préstamos hipotecarios que ofrece el BIESS a sus afiliados, y son:

2.3.2.1 Adquisición de vivienda terminada.

El Biess ofrece préstamos para adquirir viviendas terminadas como casas, departamentos y viviendas multifamiliares que se encuentren listas para ser habitables (pueden contener locales comerciales)

Requisitos generales

- El afiliado debe tener mínimo treinta y seis (36) aportes.
- Tener las últimas doce (12) aportaciones consecutivas.
- No mantener obligaciones vencidas con el IESS o BIESS.
- No tener calificación equivalente a D o E en la central de riesgos, tener capacidad de endeudamiento calificado con el BIESS o IESS.
- No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

Monto y financiamiento

El Biess financia el 100% del avalúo actualizado, hasta USD 100.000, cuando el valor de la vivienda sea igual o superior a USD 125.000; se financiará el 80% del avalúo actualizado y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante.

Plazo máximo

- Hasta 25 años.
- Dependerá de la edad del asegurado.

Tasa de interés

La tasa de interés a la que se concede el préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo con el plazo, entre el 7.90% y 8.56%, tomando como referencia la Tasa

Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago.

Capacidad de endeudamiento

- El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos
- Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

2.3.2.2 Para construcción de vivienda.

El Biess ofrece préstamos para construcción de vivienda o la edificación de unidades en terreno propio del asegurado y/o su cónyuge o conviviente, el mismo que debe estar libre de gravámenes.

Edificación de unidades de vivienda independientes que estén sobre o junto a construcciones ya existentes, y también a la terminación de las unidades de vivienda que no estén en condiciones habitables.

Requisitos generales

- Mínimo 36 aportes individuales o solidarias (cónyuge y/o unión libre reconocida legalmente) y 12 últimas aportaciones consecutivas.

- No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.
- Cumplir con el parámetro integral de calificación de riesgo (o crediticio) establecido al efecto.
- No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.
- Tener terreno propio libre de gravámenes.

Monto y financiamiento

El financiamiento, que va desde el 80% hasta el 100%, estará en función directa con el valor del Presupuesto de Construcción.

Plazo máximo

- Hasta 25 años.
- Dependerá de la edad del asegurado.

Tasa de interés

La tasa de interés que se concederá al préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo con el plazo, entre el 7.90% y 8.56%, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago.

Capacidad de endeudamiento

- El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos.
- Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

2.3.2.3 Para ampliación / remodelación / mejoramiento de vivienda.

El Biess ofrece préstamos para remodelación o mejoramiento de vivienda que incluye la modificación interna de la vivienda de propiedad del asegurado, sin cambios ni variaciones en la estructura principal (por ejemplo el cambio de pisos, closets, mampostería, etc.)

El Biess ofrece préstamos para ampliación de vivienda que se refiera al incremento de la superficie de la vivienda actual y remodelación de la vivienda principal, siempre que la ampliación no sobrepase una superficie de 40m².

Requisitos generales

- Mínimo 36 aportes individuales o solidarias (cónyuges y/o unión libre reconocida legalmente) y 12 últimas aportaciones consecutivas.
- No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.

- Cumplir con el parámetro integral de calificación de riesgo (o crediticio) establecido al efecto.
- No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.
- Tener vivienda propia libre de gravámenes.

Monto y financiamiento

Se financiará hasta el 50% del avalúo de realización de la vivienda.

Plazo máximo

- Hasta 15 años.
- Dependerá de la edad del asegurado.

Tasa de interés

La tasa de interés que se concederá al préstamo hipotecario para remodelación, fluctúa de acuerdo con el plazo, entre el 7.90% y el 8.56%, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador, considerando los plazos máximos de pago.

Capacidad de endeudamiento

- El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos
- Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

2.3.2.4 Para cancelación de obligaciones hipotecarias con las diversas instituciones financieras - sustitución de hipoteca.

- Este tipo de préstamo, aplica para que usted pueda cancelar sus obligaciones con garantía hipotecaria en cualquiera de las entidades financieras del país, reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.
- Únicamente podrá acceder a este préstamo, si la hipoteca se refiere a obligaciones para adquisición, construcción, ampliación, remodelación o mejora de vivienda de su propiedad; siempre y cuando su obligación no se encuentre con pagos vencidos o dividendos en mora.
- En el caso de que el IESS haya adquirido previamente su obligación hipotecaria de cualquier Institución Financiera podrá acogerse a las mismas condiciones establecidas para los demás préstamos hipotecarios del BIESS previa solicitud.
- El BIESS financiará hasta la totalidad del saldo adeudado a la Institución Financiera, siempre que su capacidad de pago lo permita.

- El avalúo actualizado del bien inmueble debe ser igual o superior el 125% del saldo a cancelar y no menor a DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD 10.000,00).
- No se reconocerá pagos por multas, penalizaciones o cualquier otro valor por pago anticipado de la obligación, impuestos por la Entidad Financiera.
- De así requerirlo, el BIESS hasta concluir el trámite de Constitución de Hipoteca, podrá solicitar a una Institución Financiera, la emisión de una Carta de Garantía Bancaria, la cual viabilizará la sustitución de la hipoteca que pesa sobre el inmueble de su propiedad.
- La obtención de esta Carta de Garantía Bancaria necesariamente será tramitada por el personal del BIESS asignada a este proceso.
- Mantener una deuda cuyo destino original haya sido la vivienda con garantía hipotecaria en cualquier Banco, Mutualista o Cooperativa de Ahorro y Crédito.

2.3.2.5 Para adquisición de terreno

El Biess ofrece préstamos para "adquisición de terreno", la superficie que se aceptará para el financiamiento, no podrá superar los 5.000m² en áreas urbanas y 10 .000m² en zonas rurales, los mismos deberán contar con los servicios básicos.

Requisitos generales

1. Mínimo 36 aportes individuales o solidarias (cónyuge y/o unión libre reconocida legalmente) y 12 últimas aportaciones consecutivas de cada uno de los solicitantes.
2. No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.
3. Cumplir con el parámetro integral de calificación de riesgo (o crediticia) establecido al efecto.
4. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

Monto y financiamiento

El Biess financiará el 100% del valor del avalúo de realización del terreno hasta USD 100.000. Superado este valor y hasta USD 125.000 podrá financiarse hasta USD 100.000. Si el crédito solicitado es mayor a USD 125.000, se financiará el 80% del valor del avalúo de realización del terreno. En cualquier caso la diferencia será financiada por el solicitante.

Plazo máximo

Hasta 12 años y dependerá de la edad del asegurado. (Edad máxima del solicitante 75 años). Ejemplo, si el solicitante tiene 65 años de edad, el plazo máximo del crédito será de 10 años.

Tasa de interés

- La tasa de interés que se aplicará al préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo con el plazo, entre el 7.90% y 8.56%, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador.

Capacidad de endeudamiento

- El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducida las deudas con el IESS y BIESS, así como aquellas reportadas por el Buró de Crédito.
- Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

2.3.2.6 Para adquisición de terreno y construcción

El Biess ofrece préstamos para adquisición de terreno y construcción de la vivienda, siempre y cuando se demuestre que con éste financiamiento la vivienda quede habitable; la superficie que se aceptará para el financiamiento, no podrá superar los 5.000m² en áreas urbanas y 10.000m² en zonas rurales, los mismos deberán contar con los servicios básicos.

Requisitos generales

1. Mínimo 36 aportes individuales o solidarias (cónyuge y/o unión libre reconocida legalmente) y 12 últimas aportaciones consecutivas de cada uno de los solicitantes.
2. No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.
3. Cumplir con el parámetro integral de calificación de riesgo (o crediticia) establecido al efecto.
4. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

Monto y financiamiento

- El Biess financiará el 100% del valor del avalúo de realización del terreno y del proyecto de construcción hasta USD 100.000. Superado este valor y hasta USD 125.000 podrá financiarse hasta USD 100.000. Si el crédito solicitado es mayor a USD 125.000, se financiará el 80% del valor del avalúo de realización del terreno y del proyecto de construcción. En cualquier caso la diferencia será financiada por el solicitante.
- El inicio de la construcción, previa la aprobación municipal de los planos y permisos correspondientes, no podrá ir más allá de ciento veinte (120) días luego del desembolso de los recursos para la adquisición del terreno.

Plazo máximo

Hasta 25 años y dependerá de la edad del asegurado. (Edad máxima del solicitante 75 años). Ejemplo, si el solicitante tiene 60 años de edad, el plazo máximo del crédito será de 15 años.

Tasa de interés

La tasa de interés que se aplicará al préstamo hipotecario fluctúa, de acuerdo con el plazo, entre el 7.90% y 8.56%, tomando como referencia la Tasa Activa Efectiva Referencial del Segmento de Vivienda publicada por el Banco Central del Ecuador.

Capacidad de endeudamiento

- El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducida las deudas con el IESS y BIESS, así como aquellas reportadas por el Buró de Crédito.
- Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

2.3.2.7 Para adquisición de inmuebles varios.

El Biess ofrece préstamos para adquisición de Oficinas, Locales Comerciales y Consultorios.

Requisitos generales

1. Mínimo 36 aportes individuales o solidarias (cónyuge y/o unión libre reconocida legalmente) y 12 últimas aportaciones consecutivas de cada uno de los solicitantes.
2. No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.
3. Cumplir con el parámetro integral de calificación de riesgo (o crediticia) establecido al efecto.
4. No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

Monto y financiamiento

El Biess financiará el 100% del valor del avalúo de realización de las "Oficinas, Locales Comerciales, Consultorios" hasta USD 100.000. Superado este valor y hasta USD 125.000 podrá financiarse hasta USD 100.000. Si el crédito solicitado es mayor a USD 125.000, se financiará el 80% del valor del avalúo de realización de las "Oficinas, Locales Comerciales, Consultorios". En cualquier caso la diferencia será financiada por el solicitante.

Plazo máximo

Hasta 12 años y dependerá de la edad del asegurado. (Edad máxima del solicitante 75 años). Ejemplo, si el solicitante tiene 65 años de edad, el plazo máximo del crédito será de 10 años.

Tasa de interés

La tasa de interés que se aplica para al préstamo hipotecario fluctúa de acuerdo con el plazo, entre el 9.87% y 10.86%.

Capacidad de endeudamiento

- El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducida las deudas con el IESS y Biess, así como aquellas reportadas por el Buró de Crédito.
- Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

2.3.3 Matriz comparativa de los préstamos hipotecarios

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

En la evaluación de cada institución financiera de la ciudad de Latacunga, se considero la situación de requisitos planteadas en los párrafos anteriores, en base con las situaciones más favorables que se presentan en el mercado financiero, éstas poseen 5 puntos, siendo éstas:

Requisitos: Cédula ciudadanía, papeleta votación, ingresos mensuales. (BIESS, Banco Pichincha, Mutualista Pichincha).

Montos: Mayor a 100.000 dólares. (Mutualista Pichincha, Banco Internacional).

Tasas: Más baja del Mercado. (BIESS).

Plazos: 25 años (Banco Pichincha, BIESS).

Por lo tanto, se tiene que las instituciones financieras que presentan situaciones más complicadas en requisitos, limitación de plazos, montos, tasas se les evalúa con nivel 1. Y quienes se hallan en términos intermedios entre el 5 y 1 se coloca 3.

Tabla 2.4.

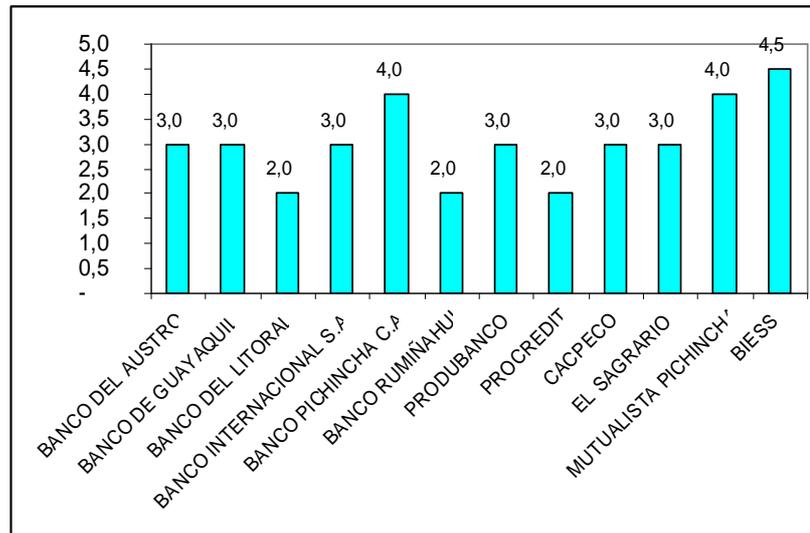
Matriz comparativa de instituciones financieras

Institución	CALIFICACIÓN 1: DESFAVORABLE; 3: MODERADO; 5: FAVORABLE				Total	Calificación/5
	Requisitos	Montos	Plazos	Tasas		
BANCO DEL AUSTRO	3	3	3	3	12	3,0
BANCO DE GUAYAQUIL	3	3	3	3	12	3,0
BANCO DEL LITORAL	1	1	3	3	8	2,0
BANCO INTERNACIONAL S.A.	1	5	3	3	12	3,0
BANCO PICHINCHA C.A.	5	3	5	3	16	4,0
BANCO RUMIÑAHUI	1	1	3	3	8	2,0
PRODUBANCO	3	3	3	3	12	3,0
PROCREDIT	3	1	1	3	8	2,0
CACPECO	3	3	3	3	12	3,0
EL SAGRARIO	3	3	3	3	12	3,0
MUTUALISTA PICHINCHA	5	5	3	3	16	4,0
BIESS	5	3	5	5	18	4,5

Fuente: Requisitos para la concesión de crédito hipotecario del BIESS y la Banca Privada

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 2.3.



Comparación entre instituciones financiera

2.4 Créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga

2.4.1 Instituciones financieras

A continuación se presentan las tablas relacionadas con el monto y el número de créditos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras que laboran en la ciudad de Latacunga, a partir del año 2008 al 2011, información obtenida de la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Tabla. 2.5.

**Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las
instituciones financieras**

ENTIDAD	2008	2009	2010	2011
BANCOS				
BANCO DEL AUSTRO	453.141,89	310.343,75	187.004,46	65.125,43
BANCO DE GUAYAQUIL	345.710,59	258.182,62	261.866,42	693.975,06
BANCO DEL LITORAL	76.183,88	55.784,48	83.507,92	83.092,57
BANCO INTERNACIONAL S.A.	1.689.228,30	1.552.114,54	965.045,06	827.530,36
BANCO PICHINCHA C.A.	1.098.302,95	3.009.124,13	3.613.379,42	3.201.512,96
BANCO RUMIÑAHUI	154.104,13	64.793,99	36.988,99	51.488,19
PRODUBANCO	-	-	-	26.607,72
PROCREDIT	45.722,43	35.964,16	19.140,52	17.685,76
	3.363.529,85	4.939.999,76	4.960.787,81	4.884.206,86
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO				
CACPECO	2.915.373,69	2.278.132,73	2.908.671,09	2.596.377,23
EL SAGRARIO	1.388.155,94	1.396.354,63	1.928.382,73	2.166.785,67
	4.303.529,63	3.674.487,36	4.837.053,82	4.763.162,90
MUTUALISTAS				
MUTUALISTA PICHINCHA	3.965.662,29	3.371.532,10	2.463.020,75	4.153.927,01
	3.965.662,29	3.371.532,10	2.463.020,75	4.153.927,01
TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS LATACUNGA	11.632.721,77	11.986.019,22	12.260.862,38	13.801.296,77

Fuente: Superintendencia de Bancos

Elaborado por: La Autora

Tabla 2.6.

Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras

ENTIDAD	2008	2009	2010	2011
BANCOS				
BANCO DEL AUSTRO	23	17	14	7
BANCO DE GUAYAQUIL	16	15	18	36
BANCO DEL LITORAL	6	8	9	8
BANCO INTERNACIONAL S.A.	81	68	38	39
BANCO PICHINCHA C.A.	54	135	166	151
BANCO RUMIÑAHUI	6	5	4	8
PRODUBANCO				3
PROCREDIT	3	4	6	4
	189	252	255	256
COOPERATIVAS AH. Y				
CRÉDITO				
CACPECO	141	111	149	122
EL SAGRARIO	71	68	90	101
	212	179	239	223
MUTUALISTAS				
MUTUALISTA PICHINCHA	182	141	112	195
	182	141	112	195
TOTAL CRÉDITOS				
HIPOTECARIOS				
LATACUNGA	583	572	606	674

Fuente: Inteligencia de Mercados Cooperativa Éxito Ltda.

Elaborado por: La Autora

2.4.2 BIESS

Tabla 2.7.

Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS

Fecha	Monto en USD
2008	191.649,90
2009	1.898.936,13
2010	2.422.807,70
2011	6.854.530,39
Total	11.367.924

Fuente: Gerencia de Crédito del BIESS

Elaborado por: La Autora

Tabla 2.8.

Número de Créditos Hipotecarios Otorgados en la Ciudad de Latacunga por el BIESS

Fecha	Número de Créditos
2008	9
2009	85
2010	91
2011	231
Total	416

Fuente: IESS Latacunga

Elaborado por: La Autora

De la información planteada anteriormente se presenta la siguiente tabla resumen del total de montos y números de créditos otorgados por las instituciones financieras y el BIESS en la ciudad de Latacunga. Se hace referencia desde el año

2008 y 2009 donde se encuentran los préstamos hipotecarios del IESS y a partir del 2010 del BIESS con la finalidad de establecer el amplio crecimiento que se tiene con la creación del Banco.

Tabla 2.9.

Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS

AÑO	Créditos	Créditos	Créditos	Créditos
	Banca USD	Cooperativas USD	Mutualistas USD	BIESS USD
Año 2008	3.363.529,85	4.303.529,63	3.965.662,29	191.649,90
Año 2009	4.939.999,76	3.674.487,36	3.371.532,10	1.898.936,13
Año 2010	4.960.787,81	4.837.053,82	2.463.020,75	2.422.807,70
Año 2011	4.884.206,86	4.763.162,90	4.153.927,01	6.854.530,39

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Nota: Los datos de 2008 y 2009 de créditos del BIESS corresponde a los que fueron otorgados por el IESS y que se consideran para tomar como punto de referencia.

Tabla 2.10.

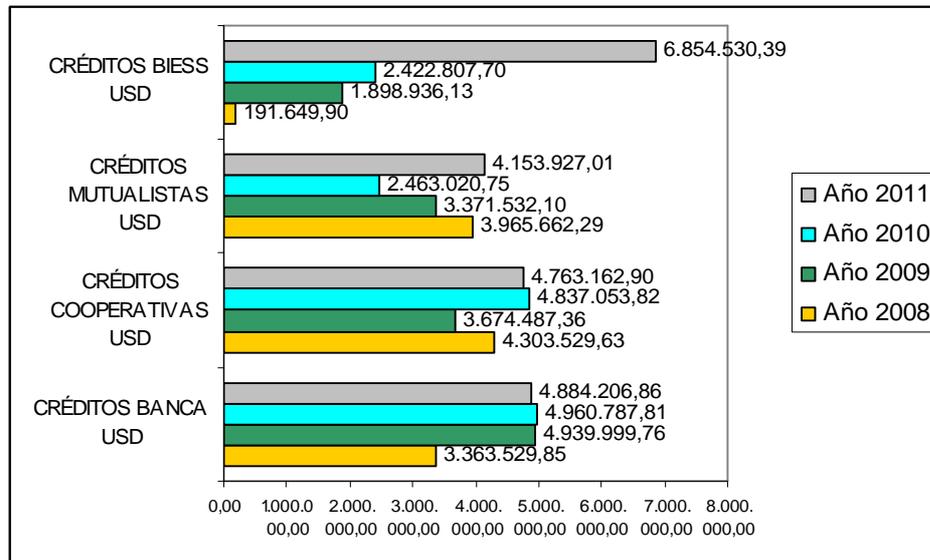
Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS

AÑO	Créditos Banca	Créditos Cooperativas	Créditos Mutualistas	Créditos BIESS
Año 2008	189	212	182	9
Año 2009	252	179	141	85
Año 2010	255	239	112	91
Año 2011	256	223	195	231

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

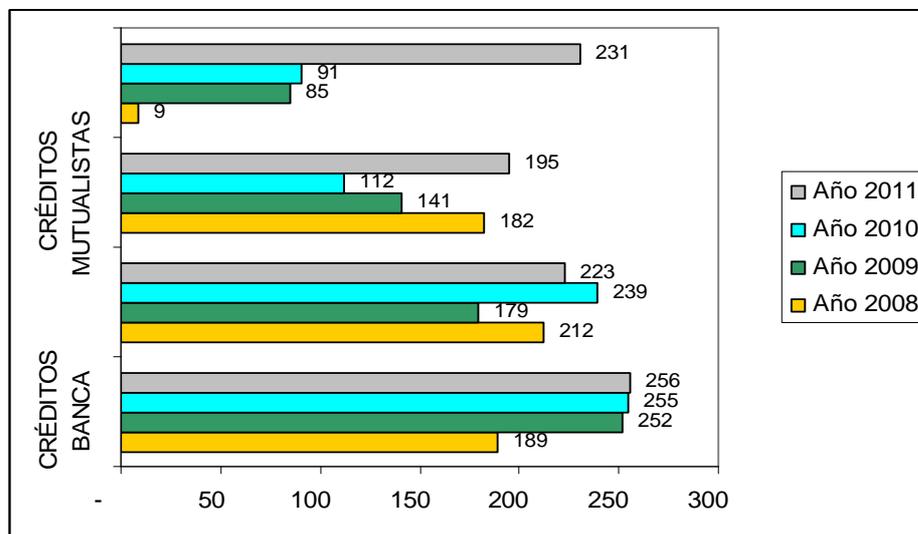
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 2.4.



Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS

Gráfico No. 2.5.



Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS

2.5 Análisis financiero de los préstamos hipotecarios

El análisis financiero es una técnica de evaluación del comportamiento operativo, del diagnóstico de la situación actual y predicción de eventos futuros y que, en consecuencia, se orienta hacia la obtención de objetivos previamente definidos. Entre ellas se tiene al análisis horizontal o de variaciones y el análisis vertical o de participación porcentual.

Objetivos

- Establecer el nivel de crecimiento de los préstamos hipotecarios otorgados en Latacunga.
- Determinar la participación porcentual de los préstamos otorgados por las instituciones privadas y por el BIESS en la ciudad de Latacunga.

2.5.1 Análisis horizontal o de variación

Basado en la información de créditos hipotecarios de la banca, mutualistas, cooperativas y el BIESS en la ciudad de Latacunga, de los años 2008, 2009, 2010 y 2011, se establece la variación de año a año para conocer los incrementos o decrementos por cada sector.

En la Tabla 2.11 se observa que la mayoría presentan decrementos al 2011, salvo el banco de Guayaquil que tiene un crecimiento del 165.01%, el banco

Rumiñahui un 39.20%, el Produbanco porque inicio sus operaciones tiene un crecimiento del 100%; quienes más crecieron son la Cooperativa de Ahorro y Crédito El Sagrario en el 12.36% al año 2011 y la Mutualista Pichincha en el 68.65%. Con respecto al banco del Pichincha que es el que más monto ha entregado, superior a los tres millones de dólares anuales, tiene importantes crecimientos al 2009, 2010 pero al año 2011 presenta una disminución del 11.40%. La banca en su totalidad ha tenido un decrecimiento del -1.54%, las Cooperativas de Ahorro y Crédito del -1.53% y la Mutualista Pichincha es la única que creció.

Tabla 2.11.

Análisis horizontal del monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras

Entidad	2009	2010	2011
BANCOS			
BANCO DEL AUSTRO	-31,51%	-39,74%	-65,17%
BANCO DE GUAYAQUIL	-25,32%	1,43%	165,01%
BANCO DEL LITORAL	-26,78%	49,70%	-0,50%
BANCO INTERNACIONAL S.A.	-8,12%	-37,82%	-14,25%
BANCO PICHINCHA C.A.	173,98%	20,08%	-11,40%
BANCO RUMIÑAHUI	-57,95%	-42,91%	39,20%
PRODUBANCO			100,00%
PROCREDIT	-21,34%	-46,78%	-7,60%
	46,87%	0,42%	-1,54%
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO			
CACPECO	-21,86%	27,68%	-10,74%
EL SAGRARIO	0,59%	38,10%	12,36%
	-14,62%	31,64%	-1,53%
MUTUALISTAS			
MUTUALISTA PICHINCHA	-14,98%	-26,95%	68,65%
	-14,98%	-26,95%	68,65%
TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS LATACUNGA			
	3,04%	2,29%	12,56%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

En la Tabla 2.12 se establece la variación porcentual de créditos hipotecarios en número de concesiones, y el fenómeno es similar al de los montos en dólares, con variaciones significativas, lo que implica que se aumentaron los créditos en número pero disminuyó la cantidad otorgada en dólares, así la banca crece en un 0.39%, , las Cooperativas de Ahorro y Crédito decrecen en un -6.69%, y la Mutualista Pichincha tiene un incremento del 74.11%.

Tabla 2.12.

Análisis horizontal del número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras

Entidad	2009	2010	2011
BANCOS			
BANCO DEL AUSTRO	-26,09%	-17,65%	-50,00%
BANCO DE GUAYAQUIL	-6,25%	20,00%	100,00%
BANCO DEL LITORAL	33,33%	12,50%	-11,11%
BANCO INTERNACIONAL S.A.	-16,05%	-44,12%	2,63%
BANCO PICHINCHA C.A.	150,00%	22,96%	-9,04%
BANCO RUMIÑAHUI	-16,67%	-20,00%	100,00%
PRODUBANCO			100,00%
PROCREDIT	33,33%	50,00%	-33,33%
	33,33%	1,19%	0,39%
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO			
CACPECO	-21,28%	34,23%	-18,12%
EL SAGRARIO	-4,23%	32,35%	12,22%
	-15,57%	33,52%	-6,69%
MUTUALISTAS			
MUTUALISTA PICHINCHA	-22,53%	-20,57%	74,11%
	-22,53%	-20,57%	74,11%
TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS LATACUNGA			
	-1,89%	5,94%	11,22%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

En la Tabla 2.13, se observa que el crecimiento en dólares concedidos por el IEES y el BIEES tienen un continuo crecimiento año tras año, así al 2011 fue del 368.02%, lo que también se observa en el número de créditos otorgados con un incremento del 146.85% al mismo año.

Tabla 2.13.

Análisis horizontal del monto y número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS

BIESS	2009	2010	2011
Monto USD	1065,69%	27,59%	368,02%
Número de Créditos	966,67%	15,63%	146,85%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

En la Tabla 2.14 y el Gráfico 2.6 se puede observar mejor las variaciones analizadas en términos monetarios de los párrafos anteriores, en los que el BIESS es el que ha crecido considerablemente.

Tabla 2.14.

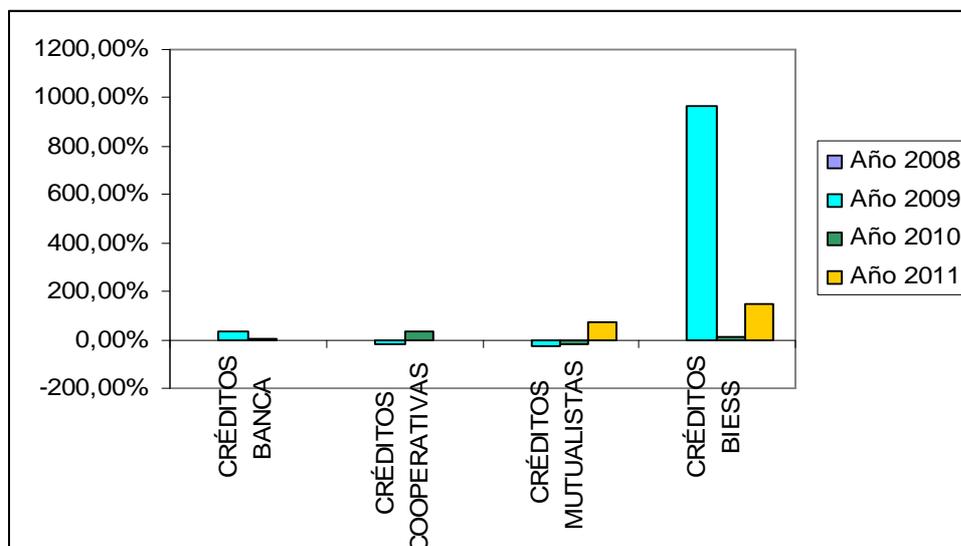
Análisis horizontal del monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras

Año	Créditos	Créditos	Créditos	Créditos
	Banca USD	Cooperativas USD	Mutualistas USD	BIESS USD
Año 2008				
Año 2009	46,87%	-14,62%	-14,98%	1065,69%
Año 2010	0,42%	31,64%	-26,95%	27,59%
Año 2011	-1,54%	-1,53%	68,65%	368,02%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 2.6.



Análisis horizontal del monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras

En la Tabla 2.15 y el Gráfico 2.7 se puede observar mejor las variaciones analizadas en número de créditos concedidos de los párrafos anteriores, en los que el BIESS es el que ha crecido considerablemente.

Tabla 2.15.

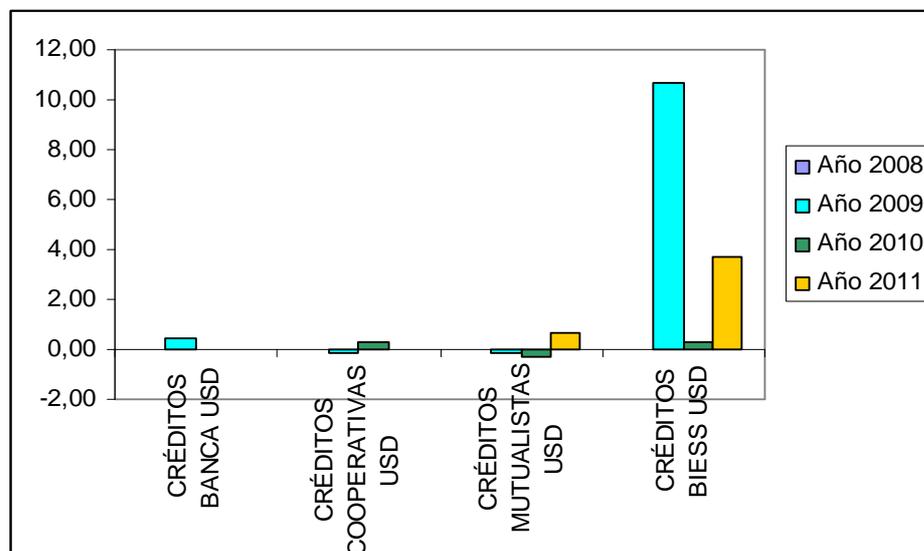
Análisis horizontal del número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras

Año	Créditos Banca	Créditos Cooperativas	Créditos Mutualistas	Créditos BIESS
Año 2008				
Año 2009	33,33%	-15,57%	-22,53%	966,67%
Año 2010	1,19%	33,52%	-20,57%	15,63%
Año 2011	0,39%	-6,69%	74,11%	146,85%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 2.7.



Análisis horizontal del número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS y las instituciones financieras

2.5.2 Participación porcentual

La participación porcentual se la realiza aplicando la técnica de análisis vertical financiero, es decir, comparando un aparte sobre un todo, en este caso el todo representa el monto global de préstamos hipotecarios de las instituciones financieras y del BIESS.

En la Tabla 2.16 se determina que al año 2008, los bancos tienen una participación del 28.91%, las cooperativas de ahorro y crédito del 37% y las mutualistas con el 34%, en lo que respecta a montos en dólares concedidos por préstamos hipotecarios; si se observa al 2010 que se crea el BIESS, la estructura es de 40.46% para bancos, 39.45% para cooperativas y 20% para mutualistas, lo que refleja una mayor participación de la banca en especial del banco del Pichincha con el 29.47%.

Al año 2011 se observa que prácticamente los tres sectores se dividen el pastel, así se tiene una estructura en banca del 35.39% (siendo la mayor), cooperativas 34.51% y las mutualista (sólo Mutualista Pichincha) el 30.10%.

Tabla 2.16.

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

Entidad	2008	2009	2010	2011
BANCOS				
BANCO DEL AUSTRO	3,90%	2,59%	1,53%	0,47%
BANCO DE GUAYAQUIL	2,97%	2,15%	2,14%	5,03%
BANCO DEL LITORAL	0,65%	0,47%	0,68%	0,60%
BANCO INTERNACIONAL S.A.	14,52%	12,95%	7,87%	6,00%
BANCO PICHINCHA C.A.	9,44%	25,11%	29,47%	23,20%
BANCO RUMIÑAHUI	1,32%	0,54%	0,30%	0,37%
PRODUBANCO				0,19%
PROCREDIT	0,39%	0,30%	0,16%	0,13%
	28,91%	41,21%	40,46%	35,39%
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO				
CACPECO	25,06%	19,01%	23,72%	18,81%
EL SAGRARIO	11,93%	11,65%	15,73%	15,70%
	37,00%	30,66%	39,45%	34,51%
MUTUALISTAS				
MUTUALISTA PICHINCHA	34,09%	28,13%	20,09%	30,10%
	34,09%	28,13%	20,09%	30,10%
TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS				
LATACUNGA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Con relación al número de créditos hipotecarios de las instituciones financieras, en la Tabla 2.17 se observa el mismo fenómeno de estructura o participación porcentual que se presenta en los montos en dólares otorgados, así al año 2011 la mayor participación la tiene igualmente el banco del Pichincha con el

22.40%, el total de la banca con el 37.98% del mercado, el 33.09% corresponde a las cooperativas de ahorro y crédito, y el 28.93% a la Mutualista Pichincha.

Tabla 2.17.

Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras

Entidad	2008	2009	2010	2011
BANCOS				
BANCO DEL AUSTRO	3,95%	2,97%	2,31%	1,04%
BANCO DE GUAYAQUIL	2,74%	2,62%	2,97%	5,34%
BANCO DEL LITORAL	1,03%	1,40%	1,49%	1,19%
BANCO INTERNACIONAL S.A.	13,89%	11,89%	6,27%	5,79%
BANCO PICHINCHA C.A.	9,26%	23,60%	27,39%	22,40%
BANCO RUMIÑAHUI	1,03%	0,87%	0,66%	1,19%
PRODUBANCO				0,45%
PROCREDIT	0,51%	0,70%	0,99%	0,59%
	32,42%	44,06%	42,08%	37,98%
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO				
CACPECO	24,19%	19,41%	24,59%	18,10%
EL SAGRARIO	12,18%	11,89%	14,85%	14,99%
	36,36%	31,29%	39,44%	33,09%
MUTUALISTAS				
MUTUALISTA PICHINCHA	31,22%	24,65%	18,48%	28,93%
	31,22%	24,65%	18,48%	28,93%
TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS LATACUNGA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

En las Tablas 2.18 y 2.19 se observan la estructura en dólares y en porcentaje del total del sistema financiero crediticio hipotecario en la ciudad de Latacunga, al año 2008 la participación del IESS es de apenas el 1.62%, en el año 2009 crece al 15.71% con la apertura del actual gobierno para ofrecer préstamos hipotecarios de mayor monto y plazo, en el 2010 el BIESS en Latacunga tiene el 18.86% del mercado, y en el año 2011 ya posee el 49.15% del mercado hipotecario, donde la banca posee el 17.99%, las cooperativas el 17.55% y la mutualista Pichincha el 15.30%.

Tabla 2.18.

Monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS

Entidad	2008	2009	2010	2011
BIESS	191.649,90	2.234.042,50	2.850.362,00	13.340.207,80
BANCOS	3.363.529,85	4.939.999,76	4.960.787,81	4.884.206,86
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO	4.303.529,63	3.674.487,36	4.837.053,82	4.763.162,90
MUTUALISTAS	3.965.662,29	3.371.532,10	2.463.020,75	4.153.927,01
TOTAL CREDITOS HIPOTECARIOS	11.826.379,67	14.222.070,72	15.113.234,38	27.143.515,57

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Tabla 2.19.

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

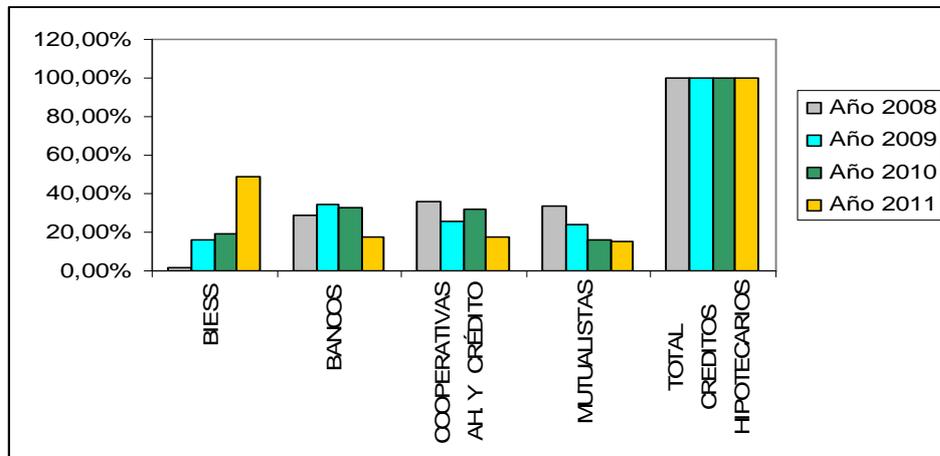
Entidad	2008	2009	2010	2011
BIESS	1,62%	15,71%	18,86%	49,15%
BANCOS	28,44%	34,73%	32,82%	17,99%
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO	36,39%	25,84%	32,01%	17,55%
MUTUALISTAS	33,53%	23,71%	16,30%	15,30%
TOTAL CREDITOS				
HIPOTECARIOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

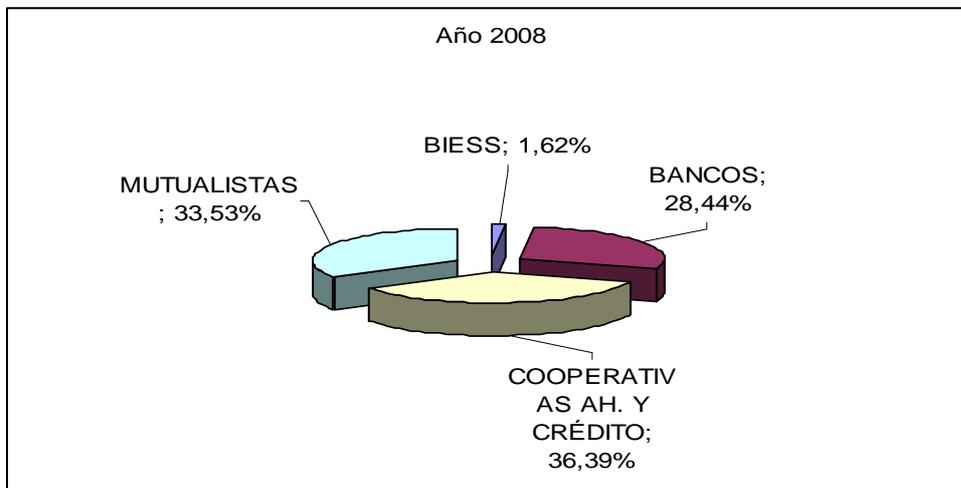
En los Gráficos 2.8 al 2.12 se observa gráficamente las estructuras del mercado de préstamos hipotecarios en la ciudad de Latacunga, con relación al monto en dólares por cada año.

Gráfico No. 2.8.



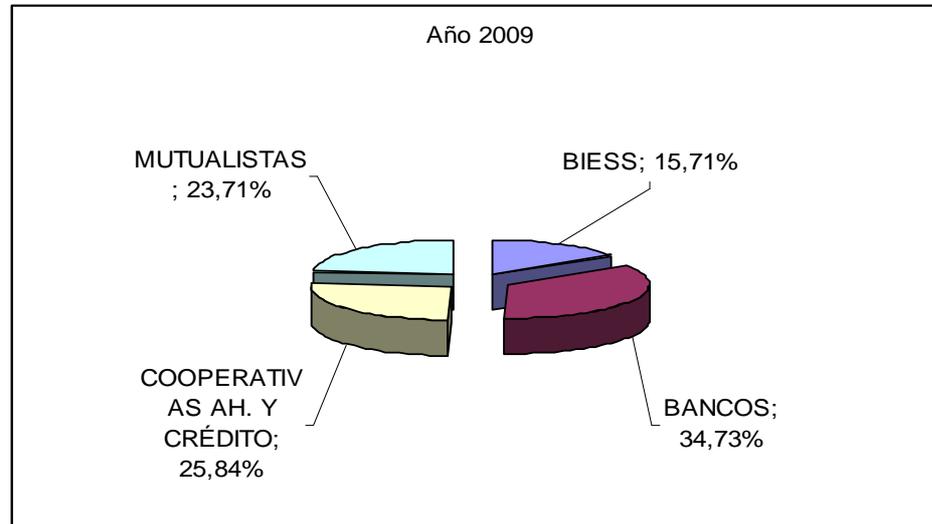
Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS

Gráfico No. 2.9.



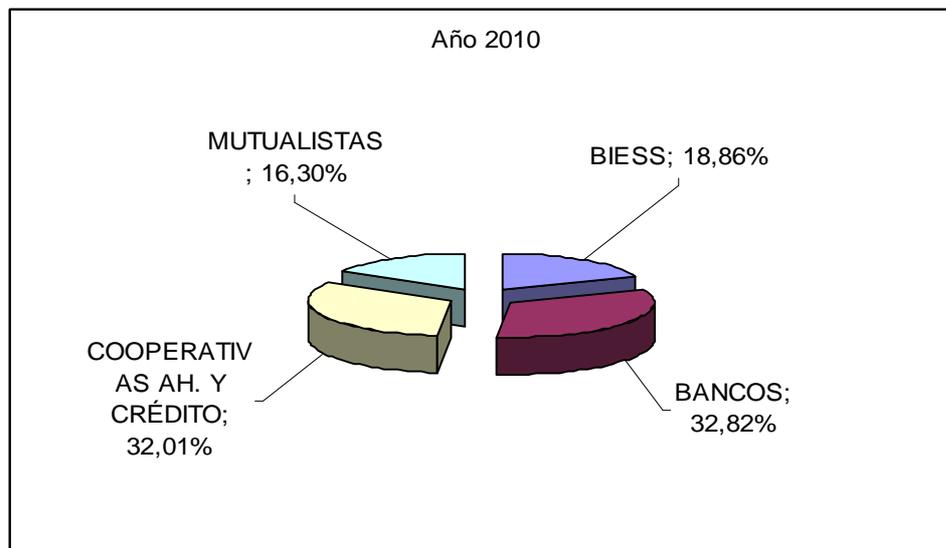
Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2008

Gráfico No. 2.10.



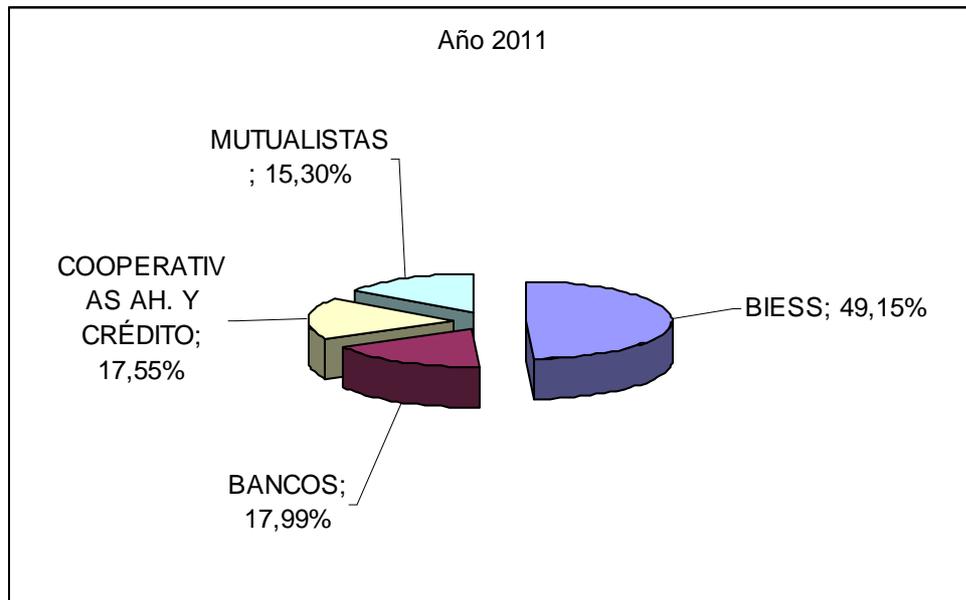
Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2009

Gráfico No. 2.11.



Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2010

Gráfico No. 2.12.



Participación porcentual en el monto de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2011

En relación al número de créditos hipotecarios otorgados desde el año 2008 al 2011 en la ciudad de Latacunga, la evolución es la misma que presentan en dólares. En las Tablas 2.20 y 2.21 se determina la participación porcentual del BIESS y las demás instituciones financieras, así el BIESS va de una concentración del 1.52% del mercado a un 28.90%; mientras que la banca pierde el mercado ya que pasa de un 31.93% al 27% de las colocaciones en créditos hipotecarios, las cooperativas y las mutualistas tienen el mismo efecto de decrecimiento, de un 35.81% al 23.52%, y del 30.74% al 20.57%, respectivamente. Fenómeno que demuestra la presencia del BIESS con sus préstamos hipotecarios para beneficio de la sociedad, como se analizó anteriormente el BIESS presenta mejor tasa, plazo y monto que lo que ofrecen otras instituciones financieras.

Tabla 2.20.

**Número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga
por las instituciones financieras y el BIESS**

Entidad	2008	2009	2010	2011
BIESS	9	96	111	274
BANCOS	189	252	255	256
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO	212	179	239	223
MUTUALISTAS	182	141	112	195
TOTAL CREDITOS HIPOTECARIOS	2.600	2.677	2.727	2.959

Fuente: Tabal 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Tabla 2.21.

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

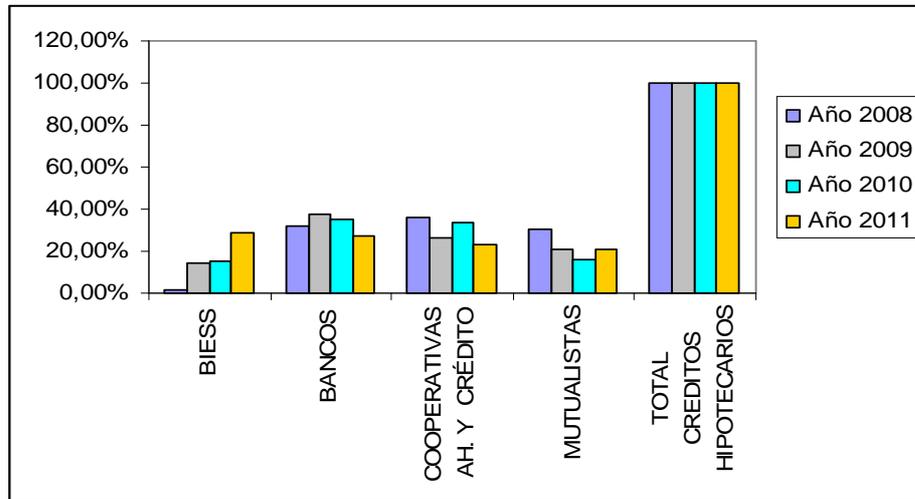
ENTIDAD	2008	2009	2010	2011
BIESS	1,52%	14,37%	15,48%	28,90%
BANCOS	31,93%	37,72%	35,56%	27,00%
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO	35,81%	26,80%	33,33%	23,52%
MUTUALISTAS	30,74%	21,11%	15,62%	20,57%
TOTAL CREDITOS HIPOTECARIOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

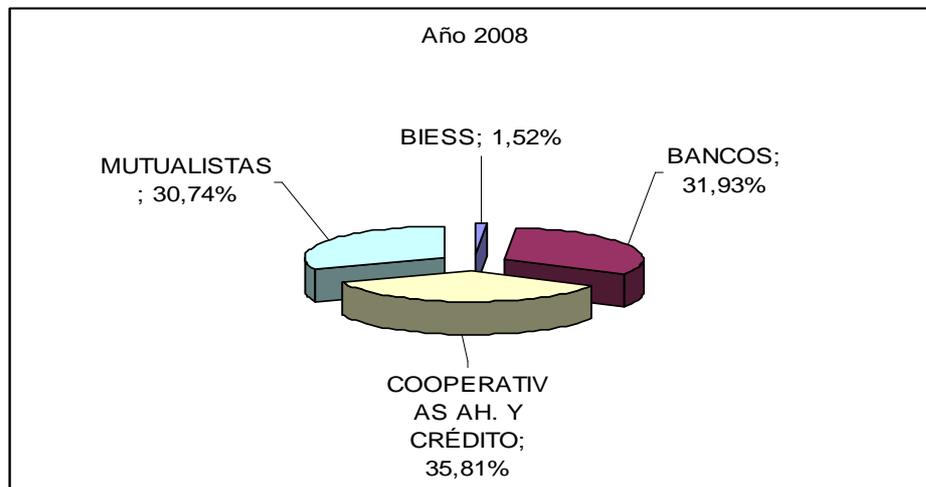
En los Gráficos 2.13 al 2.17 se observa gráficamente como se distribuye el pastel de créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga, con relación a la estructura del número de préstamos colocados.

Gráfico No. 2.13.



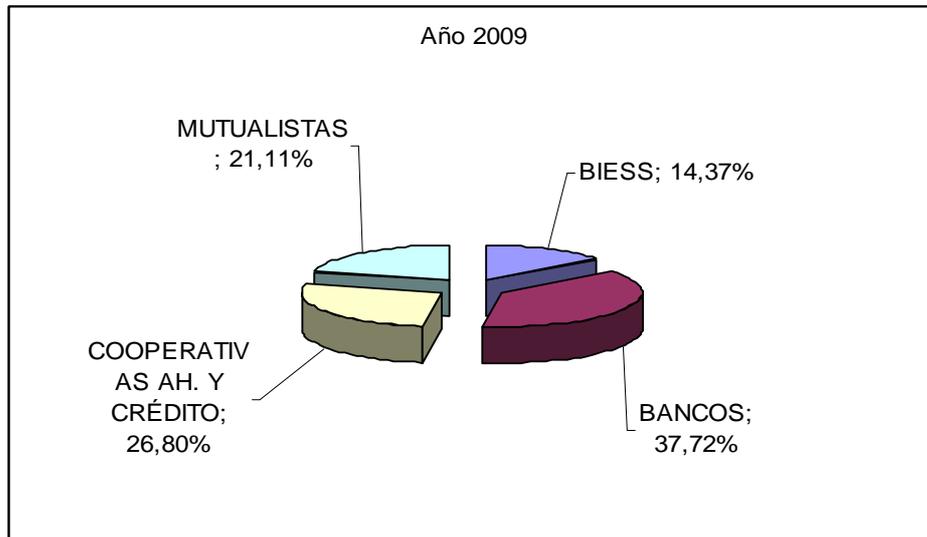
Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS

Gráfico No. 2.14.



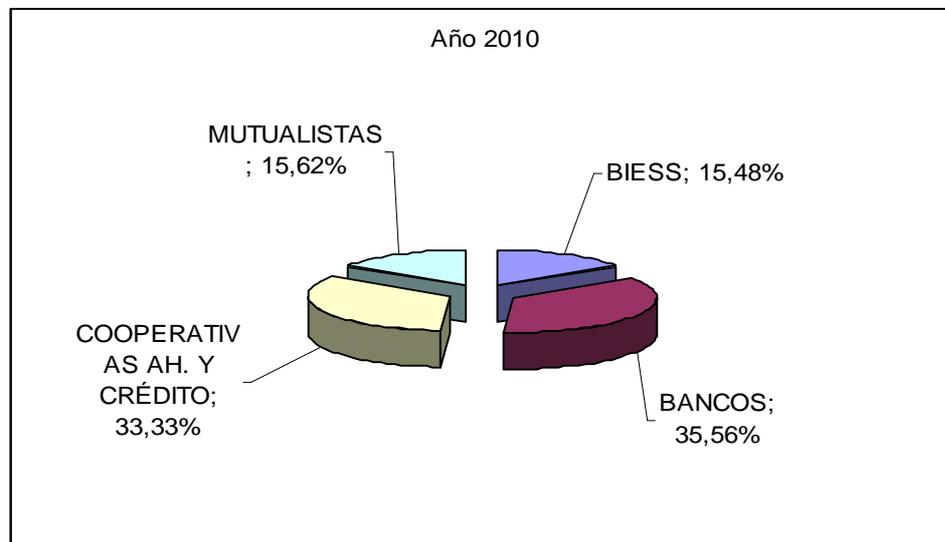
Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2008

Gráfico No. 2.15.



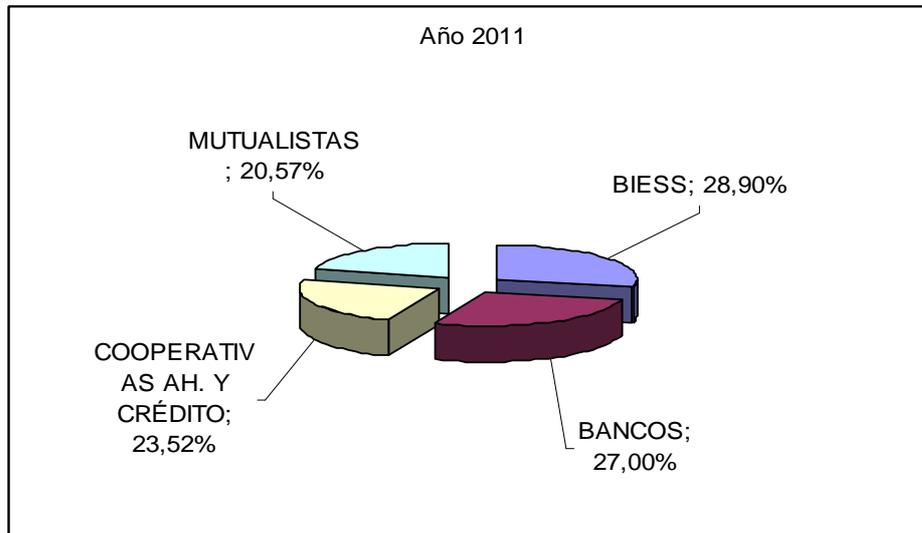
Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2009

Gráfico No. 2.16.



Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2010

Gráfico No. 2.17.



Participación porcentual en el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por las instituciones financieras y el BIESS - 2011

2.5.3 Monto promedio de crédito hipotecario otorgado

De acuerdo a los análisis de variación y de participación porcentual realizados es preciso determinar el monto promedio otorgado por institución financiera y por el BIESS.

En las Tablas 2.22 y 2.23 se presentan los montos promedios del año 2008 al 2011, en los que se observa que en el año 2008 el promedio de las instituciones financieras es de 19.953,21 dólares y al año 2011 creció al 20.476,70 dólares, siendo los bancos: Pichincha, Internacional y Guayaquil, así como las cooperativas de ahorro y crédito y la mutualista han mantenido sus niveles promedio de crédito. Con respecto al BIESS el monto de crédito promedio ha crecido de 21.294 dólares en el año 2008, a 48.687 dólares en el año 2011.

Tabla. 2.22.

**Promedio en dólares de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de
Latacunga por las instituciones financieras**

Entidad	2008	2009	2010	2011
BANCOS				
BANCO DEL AUSTRO	19.701,82	18.255,51	13.357,46	9.303,63
BANCO DE GUAYAQUIL	21.606,91	17.212,17	14.548,13	19.277,09
BANCO DEL LITORAL	12.697,31	6.973,06	9.278,66	10.386,57
BANCO INTERNACIONAL S.A.	20.854,67	22.825,21	25.395,92	21.218,73
BANCO PICHINCHA C.A.	20.338,94	22.289,81	21.767,35	21.202,07
BANCO RUMIÑAHUI	25.684,02	12.958,80	9.247,25	6.436,02
PRODUBANCO				8.869,24
PROCREDIT	15.240,81	8.991,04	3.190,09	4.421,44
	17.796,45	19.603,17	19.454,07	19.078,93
COOPERATIVAS AH. Y CRÉDITO				
CACPECO	20.676,41	20.523,72	19.521,28	21.281,78
EL SAGRARIO	19.551,49	20.534,63	21.426,47	21.453,32
	20.299,67	20.527,86	20.238,72	21.359,47
MUTUALISTAS				
MUTUALISTA PICHINCHA	21.789,35	23.911,58	21.991,26	21.302,19
	21.789,35	23.911,58	21.991,26	21.302,19
TOTAL CRÉDITOS HIPOTECARIOS				
LATACUNGA	19.953,21	20.954,58	20.232,45	20.476,70

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

Tabla 2.23.

Promedio en dólares de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por el BIESS

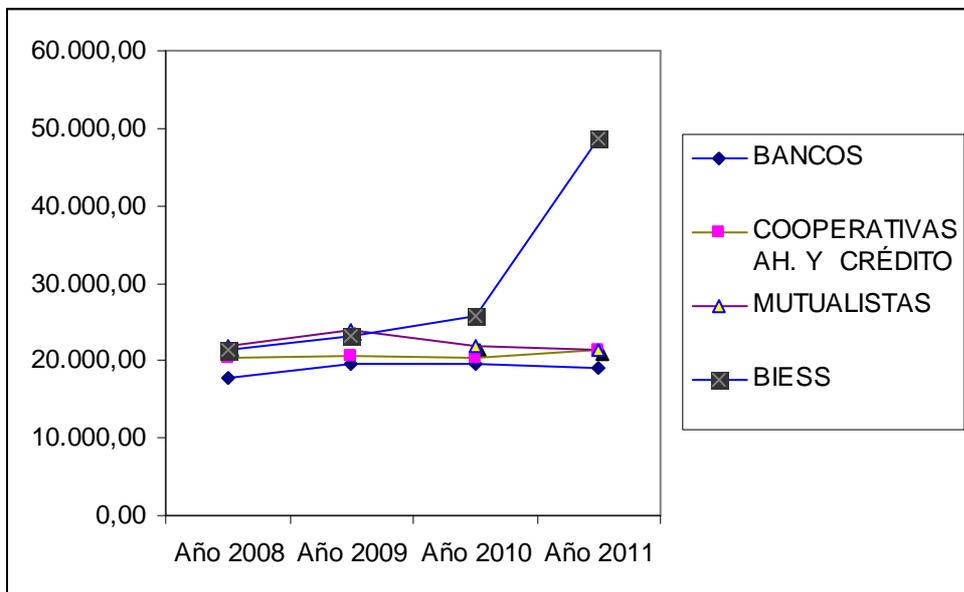
BIESS	2008	2009	2010	2011
Promedio del Monto USD	21.294	23.271	25.679	48.687

Fuente: Tabla 2.5, 2.6, 2.7 y 2.8

Elaborado por: La Autora

En el Gráfico 2.18 se observa el crecimiento y la brecha que tiene el BIESS con relación al monto promedio de préstamos hipotecarios y en comparación al sector financiero de la ciudad de Latacunga.

Gráfico No. 2.18.



Promedio en dólares de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga por instituciones financieras y el BIESS

2.6 Identificación de las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas, de los créditos hipotecarios con relación con el desarrollo habitacional de la ciudad de Latacunga.

2.6.1 Fortalezas

- F1. Incremento en la concesión de préstamos hipotecarios por parte de las instituciones financieras y el BIESS.
- F2. Mayor flexibilidad en la concesión de préstamos hipotecarios para la población económicamente activa.
- F3. Crecimiento de la construcción en los últimos años en relación al PIB.
- F4. Estabilidad económica por el sistema monetario que se maneja en Ecuador.

2.6.2 Debilidades

- D1. Limitación en el monto de crédito por la capacidad de endeudamiento del solicitante.
- D2. Sobreendeudamiento de las familias por la carencia de un sistema integrado de información nacional.

2.6.3 Oportunidades

- O1. El salario básico en el Ecuador ha mejorado lo que permite que la población pueda invertir en vivienda.

- O2. La tasa de desempleo ha disminuido, por lo que existen mayores personas que tienen ingresos y pueden acceder a futuro a un préstamo hipotecario.

2.6.4 Amenazas

- A1. Existen niveles considerables de pobreza extrema.
- A2. Los costos de la construcción se han incrementado extensamente en los últimos años.
- A3. Posible inestabilidad política al 2012 por años electorales.
- A4. Baja de los precios del petróleo que puede afectar a la economía y por ende a la inversión habitacional.
- A5. La garantía del bien inmueble adquirido a través de préstamos hipotecarios, debido a la reforma de ley, ahora es el mismo bien y no existen más colaterales.
- A6. Limitación en la concesión de créditos hipotecarios como política de gobierno.
- A7. La inflación en el país ha crecido levemente, de continuar el crecimiento puede limitar la capacidad de ahorro para vivienda que tiene la población.

CAPÍTULO III

3. ESTUDIO DE MERCADO

3.1. Antecedentes

La investigación de mercado es la recopilación, registro y análisis sistemático de datos relacionados con problemas del mercado de bienes y servicios. La investigación de mercados como un enfoque sistemático y objetivo hacia el desarrollo y provisión de información aplicable al proceso de toma de decisiones en la gerencia de mercadeo.

Lo de sistemático se refiere a la necesidad de que el proyecto de investigación esté bien organizado y planeado. La objetividad implica que la investigación de mercados se esfuerza por ser imparcial e insensible en la realización de sus responsabilidades. El objetivo primordial de la investigación de mercados es el suministrar información, no datos, al proceso de toma de decisiones, a nivel gerencial.

Los estudios relacionados con la investigación de mercados pueden clasificarse como básicos o aplicados. La investigación básica busca extender los límites del conocimiento, en relación con algún aspecto del sistema de mercadeo. Los estudios o investigaciones de la investigación aplicada están interesados en facilitarles ayuda a los gerentes para que tomen mejores decisiones. Estos estudios están dirigidos hacia situaciones específicas de la organización y determinarlos por los requisitos del proceso de toma de decisiones.

Una característica deseable para la investigación básica, es que se realizada en una forma detenida y completa. En el caso de la investigación aplicada, la minuciosidad de la investigación está de acuerdo con las necesidades de información que tenga la persona que toma la decisión.

3.2. Objetivos

3.2.1. Objetivo general

Obtener información cualitativa y cuantitativa de los sectores involucrados en la obtención y uso de los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS y la banca privada, para establecer el impacto económico y social en la población de Latacunga.

3.2.2. Objetivos específicos

- Aplicar una encuesta a la población de Latacunga para determinar el tipo de vivienda en la que habitan y la percepción de la situación económica y social con el segmento que utilizó créditos hipotecarios.
- Realizar una entrevista al sector de constructores en la ciudad de Latacunga, para conocer las expectativas de crecimiento de la construcción y vivienda a través de créditos hipotecarios.

- Aplicar una encuesta al sector financiero para conocer las tendencias del sector del crédito y de la construcción.
- Estimar la demanda de crédito hipotecario en la ciudad de Latacunga, con el fin de conocer la tendencia en el crecimiento del sector financiero y habitacional.
- Determinar la oferta de créditos hipotecarios, para conocer la disponibilidad de recursos para la construcción.

3.3. Segmento de mercado

Kotler, P y Amstrong, G. (2003). *Fundamentos de Marketing*. México: Pearson Educación, define un segmento de mercado como "...un grupo de consumidores que responden de forma similar a un conjunto determinado de esfuerzos de marketing..."³.

Bonta, P y Farber, M. (1995). *199 preguntas sobre marketing y publicidad*. Bogotá: Norma, definen un segmento de mercado como "...aquella parte del mercado definida por diversas variables específicas que permiten diferenciarla claramente de otros segmentos. A medida que se considera una mayor cantidad de variables para definir cualquier segmento de mercado, el tamaño del segmento se reduce y las características de este son más homogéneas..."⁴.

³ Fundamentos de Marketing, de Philip Kotler y Gary Amstrong, 6ta Edición, Pág. 61.

⁴ 199 Preguntas sobre Marketing y Publicidad, de Patricio Bonta y Mario Farber, Editorial Norma, Pág. 30.

En síntesis, se puede definir un segmento de mercado como: un grupo de personas, empresas u organizaciones con características homogéneas en cuanto a deseos, preferencias de compra o estilo en el uso de productos, pero distintas de las que tienen otros segmentos que pertenecen al mismo mercado. Además, este grupo responde de forma similar a determinadas acciones de marketing; las cuales, son realizadas por empresas que desean obtener una determinada rentabilidad, crecimiento o participación en el mercado.

Segmento 1: El perfil del mercado meta (segmento de mercado) son las viviendas, y en la zona urbana de Latacunga, según el INEC se tienen 17.337 viviendas, de las cuales 6.653 son propias y 1.809 se están en proceso de pago.

Tabla 3.1.

Número de viviendas en la zona urbana de Latacunga

	Área Urbana
1. Propia y totalmente pagada	6.653
2. Propia y la está pagando	1.809
3. Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	1.316
4. Prestada o cedida (no pagada)	1.532
5. Por servicios	126
6. Arrendada	5.880
7. Anticresis	21
Total	17.337

Fuente: Censo Población y Vivienda 2010 – INEC.

Elaborado por. La Autora

Segmento 2: Representa el grupo de instituciones financieras que son parte del análisis, en este caso se dirigirá una entrevista a los jefes de crédito, asesores de crédito o Gerentes de Agencias. En este caso el segmento es:

Tabla 3.2.

Instituciones financieras Latacunga

Institución Financiera	Persona a Encuestar
BANCO DEL AUSTRO	Jefe de Agencia
BANCO DE GUAYAQUIL	Jefe de Crédito
BANCO DEL LITORAL	Jefe de Agencia
BANCO INTERNACIONAL S.A.	Jefe de Agencia
BANCO PICHINCHA C.A.	Asesor de Crédito
BANCO RUMIÑAHUI	Jefe de Agencia
PRODUBANCO	Jefe de Agencia
PROCREDIT	Jefe de Crédito
CACPECO	Subgerente de Crédito
EL SAGRARIO	Gerente de Sucursal
MUTUALISTA PICHINCHA	Jefe de Crédito

Fuente: Superintendencia de Bancos
Elaborado por. La Autora

Segmento 3: Son los representantes de la construcción, en este caso ingenieros civiles y arquitectos que laboran en la ciudad de Latacunga. Para el efecto se tiene un conjunto de 219 arquitectos y 101 ingenieros civiles según los respectivos colegios profesionales de Latacunga.

3.4. Técnicas de aplicación

Censo

Alvarado, J. Obagi y Araújo, J. (2008). *Fundamentos de inferencia estadística*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana. (pp. 360), denominan como censo, en la estadística descriptiva, al recuento de individuos que conforman una población.

En la investigación se aplicará el Censo en la recopilación de información del Segmento 2: Instituciones Financieras. El instrumento de trabajo es la entrevista.

Muestreo

Alvarado, J. Obagi y Araújo, J. (2008). *Fundamentos de inferencia estadística*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana. (pp. 374), definen al muestreo como la técnica para la selección de una muestra a partir de una población. Al elegir una muestra se espera conseguir que sus propiedades sean extrapolables a la población. Este proceso permite ahorrar recursos, y a la vez obtener resultados parecidos a los que se alcanzarían si se realizase un estudio de toda la población.

Cabe mencionar que para que el muestreo sea válido y se pueda realizar un estudio adecuado (que consienta no solo hacer estimaciones de la población sino

estimar también los márgenes de error correspondientes a dichas estimaciones), debe cumplir ciertos requisitos. Nunca se podrá estar enteramente seguros de que el resultado sea una muestra representativa, pero sí podemos actuar de manera que esta condición se alcance con una probabilidad alta.

Existen dos métodos para seleccionar muestras de poblaciones: el muestreo no aleatorio o de juicio y el muestreo aleatorio (que incorpora el azar como recurso en el proceso de selección).

Se aplicará en éste proyecto de investigación el muestreo aleatorio, ya que cumple con la condición de que todos los elementos de la población tienen alguna oportunidad de ser escogidos en la muestra.

El muestreo se utilizará en la recolección de información de los Segmentos 1: Viviendas Latacunga y del Segmento 3: Arquitectos e Ingenieros Civiles. El instrumento que se utilizará es la encuesta.

3.5. Plan muestral

3.5.1. Tamaño de la población

Berenson, M. Levine, D. y Krehbiel, T. (2001). *Estadística para administración*. España: Pearson Prentice Hall, señala que todo estudio estadístico ha de estar referido a un conjunto o colección de personas o cosas. Este conjunto de

personas o cosas es lo que denominaremos población. Las personas o cosas que forman parte de la población se denominan elementos. En sentido estadístico un elemento puede ser algo con existencia real, como un automóvil o una casa, o algo más abstracto como la temperatura, un voto, o un intervalo de tiempo.

A su vez, cada elemento de la población tiene una serie de características que pueden ser objeto del estudio estadístico. Así por ejemplo si consideramos como elemento a una persona, podemos distinguir en ella los siguientes caracteres: sexo, edad, nivel de estudios, profesión, peso, altura, color de pelo, etc. Luego por tanto de cada elemento de la población podremos estudiar uno o más aspectos cualidades o caracteres que se llaman variables estadísticas. La población puede ser según su tamaño de dos tipos:

- Población finita: el número de elementos que la forman es finito, por ejemplo el número de alumnos de un centro de enseñanza.
- Población infinita: el número de elementos que la forman es infinito, o tan grande que pudiesen considerarse infinitos. Como por ejemplo si se realizase un estudio sobre los productos que hay en el mercado. Hay tantos y de tantas calidades que esta población podría considerarse infinita.

Ahora bien, normalmente en un estudio estadístico, no se puede trabajar con todos los elementos de la población sino que se realiza sobre un subconjunto de la

misma al que se le llama muestra, es decir un determinado número de elementos de la población.

Segmento 1:

En este estudio la población es finita y corresponde al número de viviendas ubicadas en zona urbana de la ciudad de Latacunga, mediante esa definición de población se tienen 17.337 viviendas, dato obtenido de la Tabla 3.1.

Población: 17.337 viviendas

Segmento 3:

El colegio de Arquitectos de Latacunga tiene 219 profesionales registrados, y según el Colegio de Ingenieros Civiles se tienen 101 profesionales, que representa el tamaño de población para este segmento de análisis.

Población: 320 constructores.

3.5.2. Probabilidad de ocurrencia

Cazau, P. (2006). *Fundamentos de Estadística*. Buenos Aires: Edición Rodríguez, define a la probabilidad como el grado de posibilidad de ocurrencia de un determinado acontecimiento. Dicha probabilidad puede calcularse en forma teórica

o empírica, a partir de las llamadas probabilidad clásica y frecuencial, respectivamente. El concepto de probabilidad ha demostrado ser de importante utilidad en ciertos enfoques sistémicos, especialmente en los ámbitos de la termodinámica y la teoría de la información.

La probabilidad de ocurrencia, es el porcentaje que se predice sucederá el evento analizado, en el proyecto de investigación es del 50%, es decir 0.5, ya que no existen estudios anteriores sobre este tema.

Probabilidad de Ocurrencia. $P = 0.5$

3.5.3. Probabilidad de no ocurrencia

Esta probabilidad es el porcentaje el cual se estima no sucederá un evento, y que sumando a la probabilidad de ocurrencia debe ser un 100%, es decir un valor de 1, por lo tanto se tiene que esta probabilidad es del 50%.

Probabilidad de No Ocurrencia. $Q = 0.5$

3.5.4. Error muestral

WIKIPEDIA, (2012) disponible en http://es.wikipedia.org/wiki/Error_muestral, define al error muestral o error de

estimación como el error a causa de observar una muestra en lugar de la población completa. La estimación de un valor de interés, como la media o el porcentaje, estará generalmente sujeta a una variación entre una muestra y otra.¹ Estas variaciones en las posibles muestras de una estadística pueden, teóricamente, ser expresadas como errores muestrales, sin embargo, normalmente, en la práctica el error exacto es desconocido. El error muestral se refiere en términos más generales al fenómeno de la variación entre muestras.

El error muestral deseado, generalmente puede ser controlado tomando una muestra aleatoria de la población, suficientemente grande sin embargo, el costo de esto puede ser limitante. El error muestral puede ser contrastado con el error no muestral, el cual se refiere al conjunto de las desviaciones del valor real que no van en función de la muestra escogida, entre los cuales se encuentran varios errores sistemáticos y algunos errores aleatorios. Resultan mucho más difíciles de cuantificar que el error muestral.

Por lo general, en el Ecuador, los errores muestrales se manejan en márgenes inferiores o iguales al 5%, por lo que se utilizará este factor para ambas muestras de estudio. (Segmentos 1 y 3).

$$\text{Error muestral} = E = 0.05$$

3.5.5. Nivel de confianza

El nivel de confianza es la probabilidad a priori de que el intervalo de confianza a calcular contenga al verdadero valor del parámetro. Se indica por $1-\alpha$ y habitualmente se da en porcentaje $(1-\alpha)\%$. Hablamos de nivel de confianza y no de probabilidad ya que una vez extraída la muestra, el intervalo de confianza contendrá al verdadero valor del parámetro o no, lo que sabemos es que si repitiésemos el proceso con muchas muestras podríamos afirmar que el $(1-\alpha)\%$ de los intervalos así contruidos contendría al verdadero valor del parámetro. Los valores que se suelen utilizar para el nivel de confianza son el 95%, 99% y 99,9% Para encontrar este valor recúrrase a una tabla de Distribución Normal Estándar y, si es del caso, hacer interpolaciones, según LEVIN, Richard I. Estadística para administradores. 2° ed. México: Prentice -Hall Latinoamericana, 1988, 940 p.

Nivel de Confianza= 95%

Curva Normal (para confianza 95%)= $z = 1.96$

Tabla 3.3.
Niveles de confianza

Certeza	95%	94%	93%	92%	91%	90%	80%	62.27%	50%
Z	1.96	1.88	1.81	1.75	1.69	1.65	1.28	1	0.6745
Z ²	3.84	3.53	3.28	3.06	2.86	2.72	1.64	1.00	0.45
e	0.05	0.06	0.07	0.08	0.09	0.10	0.20	0.37	0.50
e ²	0.0025	0.0036	0.0049	0.0064	0.0081	0.01	0.04	0.1369	0.25

Fuente: LEVIN, Richard I. Estadística para administradores. 2° ed. México: Prentice -Hall Latinoamericana, 1988, 940 p.

Elaborado por: La Autora

3.5.6. Tamaño de la muestra

Aplicando la fórmula de tamaño de muestra $n = \frac{Z^2(NPQ)}{((N-1)(E^2)/4) + Z^2(PQ)}$, se establece una muestra que será una cantidad aceptable de informantes, que darán una respuesta para la evaluación del proyecto. En donde:

n = Tamaño de muestra.

PQ = Varianza de la población con respecto a las principales características que van a representar.

N = Población

E = Error de Estimación.

Z = Valor de en la curva normal del nivel de confianza.

Segmento 1: Viviendas - Tamaño de la muestra

Tabla 3.4.

Tamaño muestra viviendas

VARIABLES	VALOR
N	17.337
P	0,50
Q	0,50
E	0,05
Z	1,96
$Z^2 * Npq / ((n-1)E^2 + Z^2pq)$	375,85
Tamaño de Muestra	376

Fuente: Plan muestral
Elaborado por. La Autora

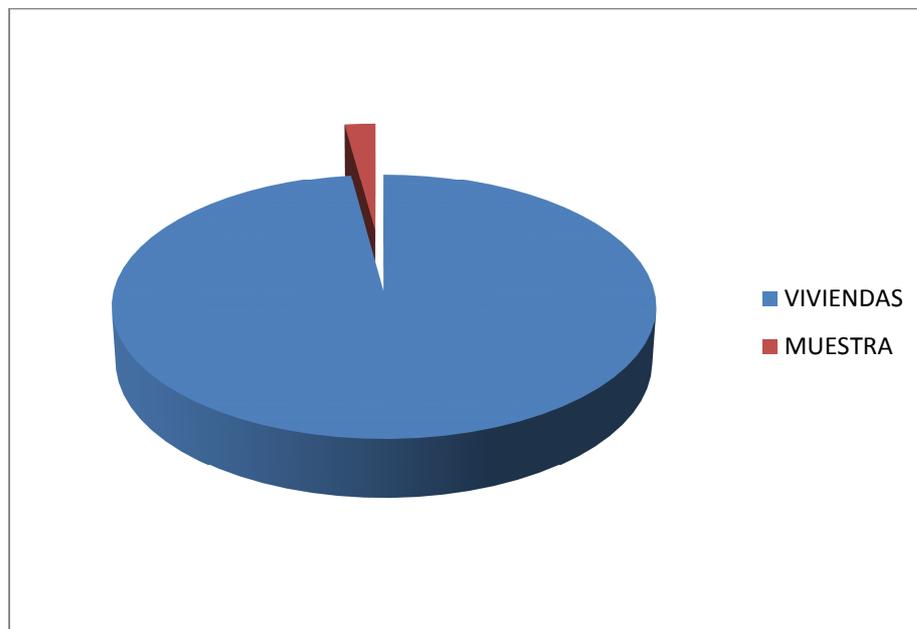
Tabla 3.5.

Relación muestra/ Población viviendas

	Tamaño	Porcentaje
VIVIENDAS	17.337	100,00%
MUESTRA	376	2,17%

Fuente: Plan muestral
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.1.



Relación muestra / Población viviendas

Segmento 3: Constructores - Tamaño de la muestra

Tabla 3.6.

Tamaño muestra profesionales

VARIABLES	VALOR
N	320
P	0,50
Q	0,50
E	0,05
Z	1,96
$Z^2Npq / ((n-1)E^2 + Z^2pq)$	174,83
Tamaño de Muestra	175

Fuente: Plan muestral
Elaborado por. La Autora

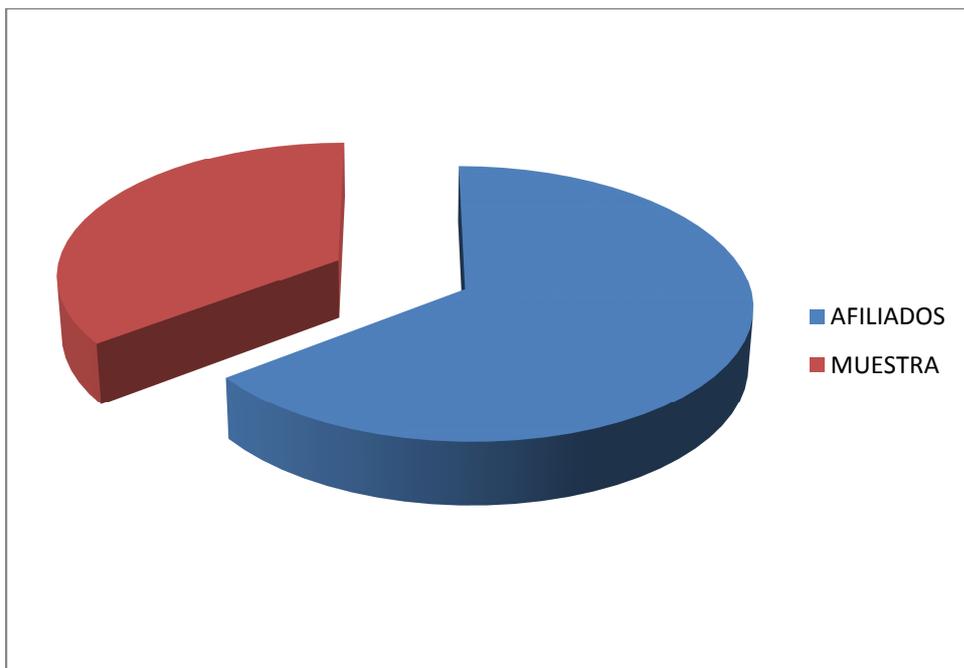
Tabla 3.7.

Relación muestra/ Población arquitectos

	Tamaño	Porcentaje
AFILIADOS	320	100,00%
MUESTRA	175	54,63%

Fuente: Plan muestral
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.2.



Relación muestra / Población arquitectos

3.6. Censo

Como se menciona anteriormente se realizará un censo a las 11 instituciones financieras de Latacunga.

Censo: Población: 11 instituciones financieras

3.7. Instrumentos de recopilación de datos

Para el presente estudio se aplicarán básicamente la Encuesta y la Entrevista.

3.7.1. Cuestionario Segmento 1: Viviendas

Anexo 1

3.7.2. Entrevista Segmento 2: Instituciones financieras

Anexo 2

3.7.3. Cuestionario Segmento 3: Constructores

Anexo 3

3.8. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

La información de las encuestas está procesada mediante el paquete estadístico SPSS y la entrevista en Word y Excel para establecer las conclusiones y recomendaciones de la información recopilada.

3.9. Resultados de la investigación

A continuación se presentan los resultados tabulados en tablas, gráficos y análisis para cada pregunta y para cada segmento.

3.9.1. Viviendas zona urbana Latacunga

Datos generales

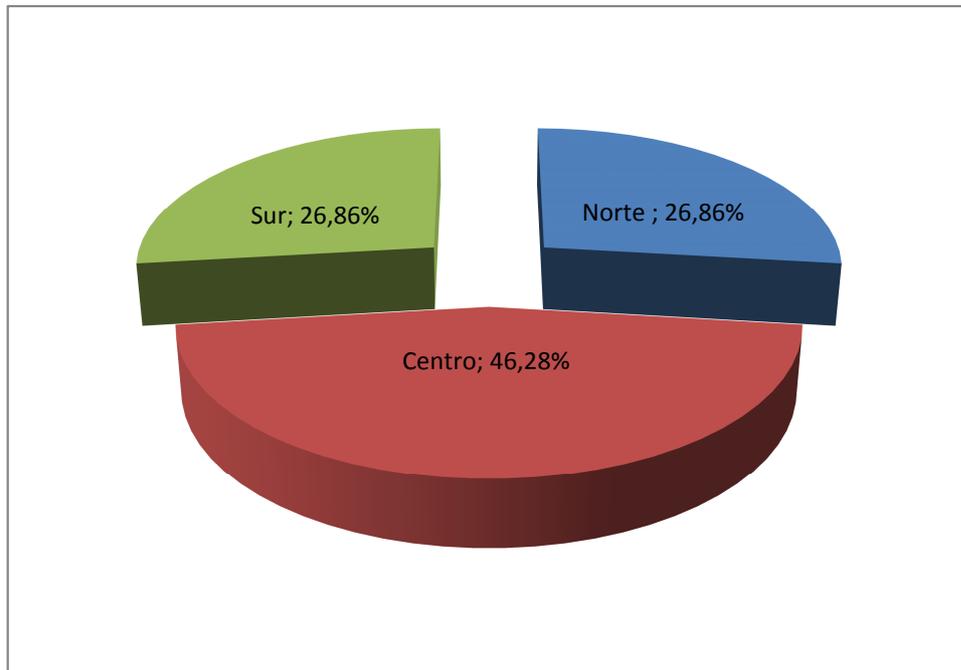
De acuerdo al tamaño de la muestra calculada, se realizaron 376 encuestas de las cuales el 26.86% se aplicaron en la zona norte de la ciudad de Latacunga, 46.28% en el centro (porque tiene mayor densidad poblacional) y 26.86% en el sur.

Tabla 3.8.
Encuestas por sector

SECTOR	Frecuencia	Porcentaje	
		Porcentaje	Acumulado
Norte	101	26,86%	26,86%
Centro	174	46,28%	73,14%
Sur	101	26,86%	100,00%
Total Válidos	376	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.3.



Encuestas por sector

Tabla 3.9.
Encuestas sector Norte

NORTE	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
La Fae	17	16,83%	16,83%
La Cocha	17	16,83%	33,66%
San Felipe	17	16,83%	50,50%
El Carmen	17	16,83%	67,33%
Juan Montalvo	17	16,83%	84,16%
11 Noviembre	16	15,84%	100,00%
Total Válidos	101	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Tabla 3.10.
Encuestas sector Centro

Centro	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
San Agustín	29	16,67%	16,67%
El Chofer	29	16,67%	33,33%
San Sebastián	29	16,67%	50,00%
La Merced	29	16,67%	66,67%
M. Toledo	29	16,67%	83,33%
Locoa	29	16,67%	100,00%
Total Válidos	174	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Tabla 3.11.
Encuestas sector Sur

SUR	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
El Loreto	17	16,83%	16,83%
I. Flores	17	16,83%	33,66%
Rumipamba	17	16,83%	50,50%
San Carlos	17	16,83%	67,33%
Niágara	17	16,83%	84,16%
Belethmitas	16	15,84%	100,00%
Total Válidos	101	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

RESULTADOS

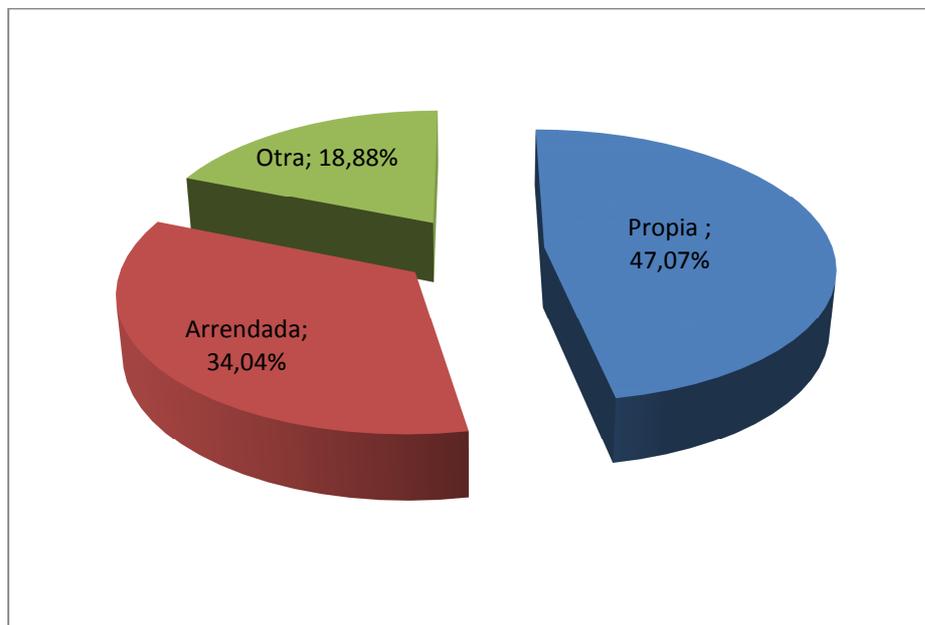
1. ¿La casa en la que habita es?

Tabla 3.12.
Tipo de vivienda

VIVIENDA	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Propia	177	47,07%	47,07%
Arrendada	128	34,04%	81,12%
Otra	71	18,88%	100,00%
Total Válidos	376	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.4.



Tipo de vivienda

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

2. ¿En qué monto se encuentra valorada su vivienda?

Tabla 3.13.

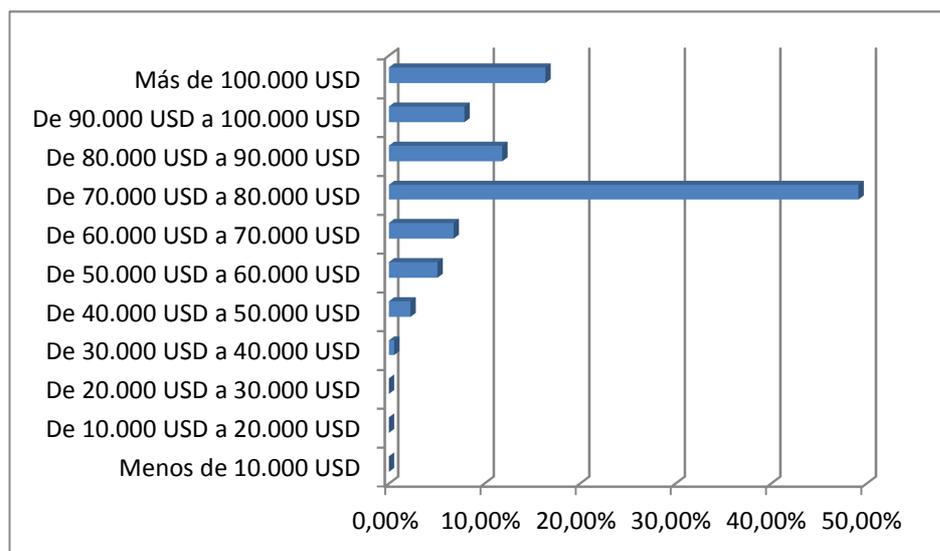
Valor de la vivienda

MONTO USD	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Menos de 10.000 USD	0	0,00%	0,00%
De 10.000 USD a 20.000 USD	0	0,00%	0,00%
De 20.000 USD a 30.000 USD	0	0,00%	0,00%
De 30.000 USD a 40.000 USD	1	0,56%	0,56%
De 40.000 USD a 50.000 USD	4	2,26%	2,82%
De 50.000 USD a 60.000 USD	9	5,08%	7,91%
De 60.000 USD a 70.000 USD	12	6,78%	14,69%
De 70.000 USD a 80.000 USD	87	49,15%	63,84%
De 80.000 USD a 90.000 USD	21	11,86%	75,71%
De 90.000 USD a 100.000 USD	14	7,91%	83,62%
Más de 100.000 USD	29	16,38%	100,00%
Total Válidos	177	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.5.



Valor de la vivienda

El valor comercial de las viviendas en la zona urbana de la ciudad de Latacunga está concentrado entre 70.000 y 80.000 USD con un 49.15%, y más de 100.000 dólares en el 16.38%.

3. ¿Cómo financió la adquisición de su vivienda?

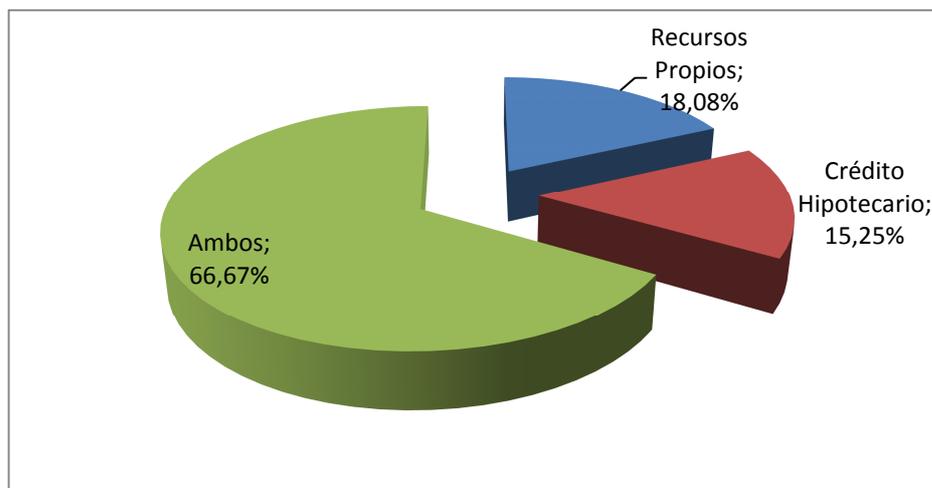
Tabla. 3.14.

Financiamiento vivienda

FINANCIAMIENTO	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Recursos Propios	32	18,08%	18,08%
Crédito Hipotecario	27	15,25%	33,33%
Ambos	118	66,67%	100,00%
Total Válidos	177	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.6.



Financiamiento vivienda

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

4. ¿En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?

Tabla 3.15.

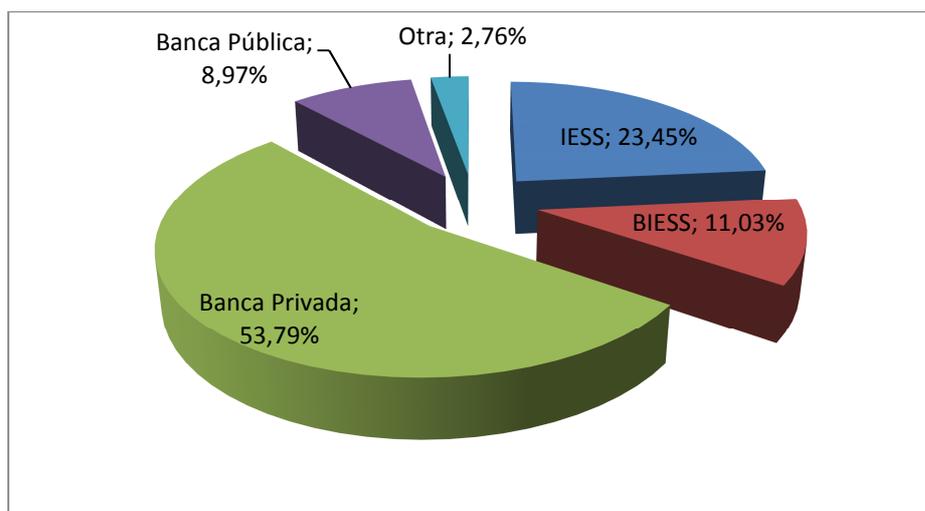
Institución que otorga el crédito hipotecario

INSTITUCIÓN	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
IESS	34	23,45%	23,45%
BIESS	16	11,03%	34,48%
Banca Privada	78	53,79%	88,28%
Banca Pública	13	8,97%	97,24%
Otra	4	2,76%	100,00%
Total Válidos	145	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 3.7.



Institución que otorga el crédito hipotecario

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

5. ¿Hace cuánto tiempo realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?

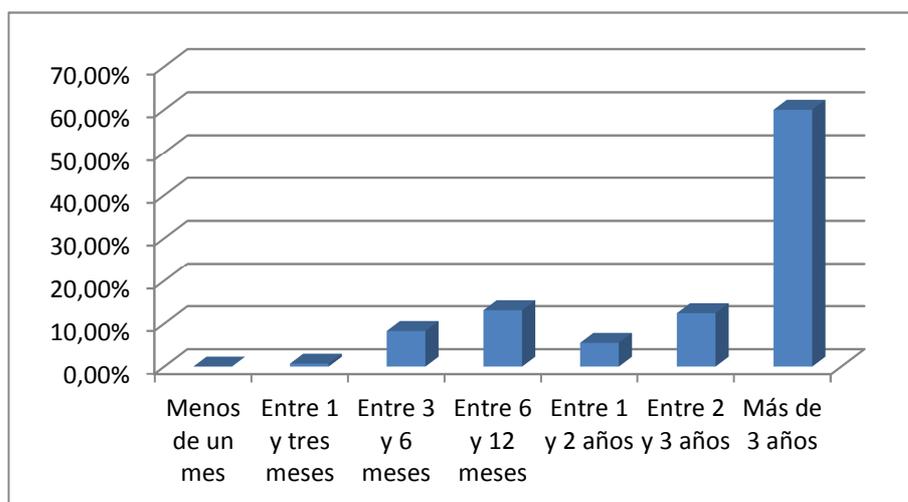
Tabla 3.16.
Tiempo del crédito hipotecario

TIEMPO C.H.	Banca					Total	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
	IESS	BIESS	Privada	Pública	Otra			
Menos de un mes						0	0,00%	0,00%
Entre 1 y tres meses			1			1	0,69%	0,69%
Entre 3 y 6 meses			10		2	12	8,28%	8,97%
Entre 6 y 12 meses		9	9	1		19	13,10%	22,07%
Entre 1 y 2 años		5	1	1	1	8	5,52%	27,59%
Entre 2 y 3 años		2	13	2	1	18	12,41%	40,00%
Más de 3 años	34		44	9		87	60,00%	100,00%
Total Válidos	34	16	78	13	4	145	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.8.



Tiempo del crédito hipotecario

El 60% de la muestra realizó el crédito hipotecario hace más de tres años, y especialmente en el IESS y la Banca Privada, el 13.10% lo realizó recientemente hace seis y doce meses, el 12.41% hace dos y tres años.

6. ¿Cómo evalúa los requisitos exigidos para aplicar al crédito hipotecario?

Tabla 3.17.

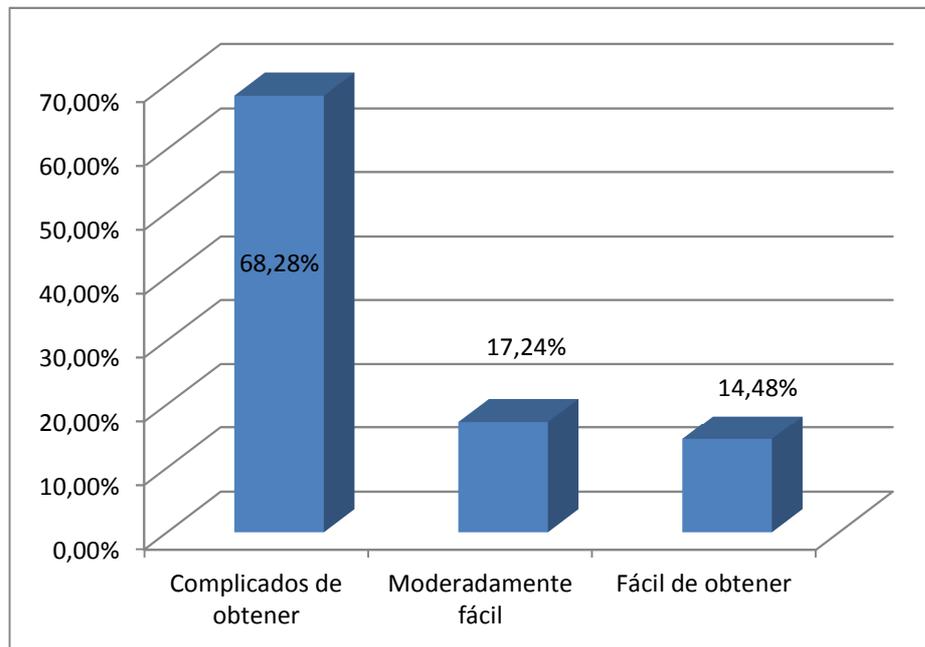
Facilidad trámites y requisitos

TRÁMITES	Banca					Total	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
	IESS	BIESS	Privada	Pública	Otra			
Complicados de obtener	29		59	9	2	99	68,28%	68,28%
Moderadamente fácil			19	4	2	25	17,24%	85,52%
Fácil de obtener	5	16				21	14,48%	100,00%
Total Válidos	34	16	78	13	4	145	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.9.



Facilidad trámites y requisitos

Un 68.28% de encuestados evalúa a los trámites y requisitos que realizó para obtener el crédito hipotecario como “complicados”, especialmente por las exigencias de la banca privada y en aquel entonces el IESS; el 17.24% califica de ”moderados”, en donde se hallan la banca privada y banca pública pero desde hace dos años; y “fácil de obtener” es evaluado por el 14.48% de la muestra y se concentra en el BIESS y el IESS desde hace tres años.

7. ¿Cómo evalúa el tiempo que tardó el proceso de concesión del crédito hipotecario?

Tabla 3.18.

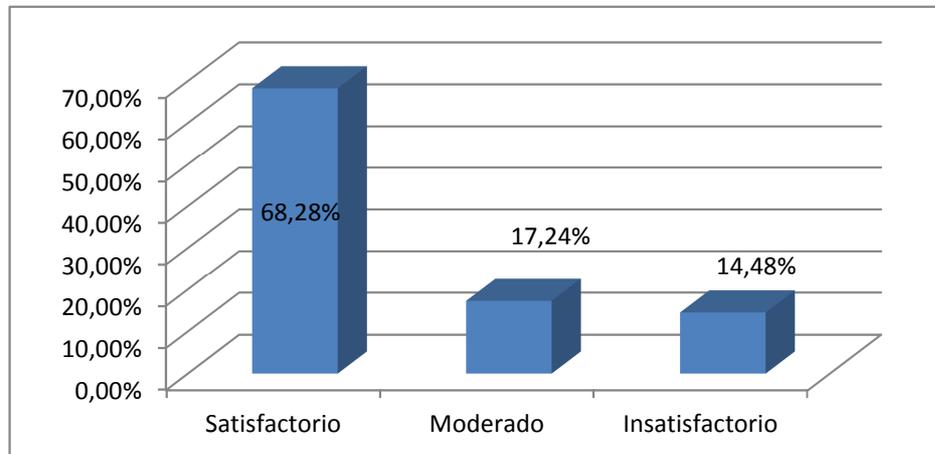
Evaluación del tiempo de demora

DEMORA	Banca					Total	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
	IESS	BIESS	Privada	Pública	Otra			
Satisfactorio	29		59	9	2	99	68,28%	68,28%
Moderado			19	4	2	25	17,24%	85,52%
Insatisfactorio	5	16				21	14,48%	100,00%
Total Válidos	34	16	78	13	4	145	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.10.



Evaluación del tiempo de demora

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

8. ¿Antes de tener casa propia cómo vivía?

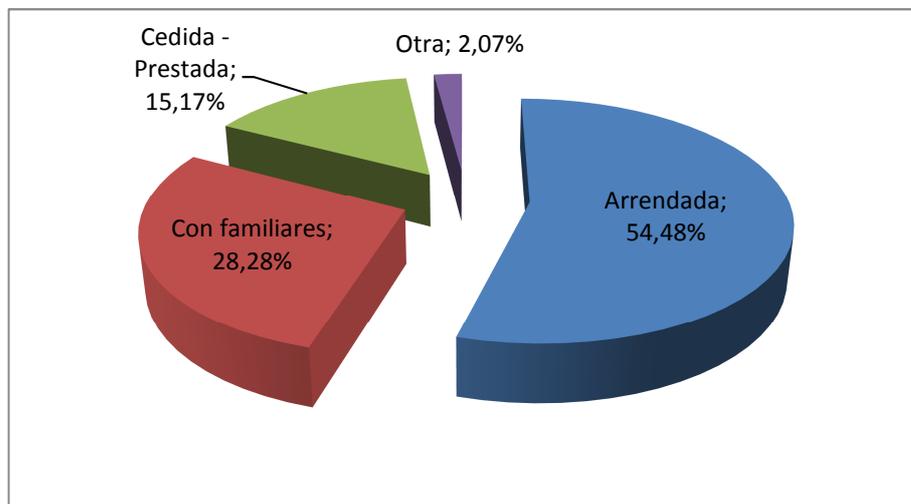
Tabla 3.19.

Tipo de vivienda antes de la compra

TIPO VIVIENDA	Frecuencia	Porcentaje	
		Porcentaje	Acumulado
Arrendada	79	54,48%	54,48%
Con familiares	41	28,28%	82,76%
Cedida - Prestada	22	15,17%	97,93%
Otra	3	2,07%	100,00%
Total Válidos	145	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.11.



Tipo de vivienda antes de la compra

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

9. ¿La cuota del préstamo con relación al valor del arriendo que pagaba es?

Tabla 3.20.

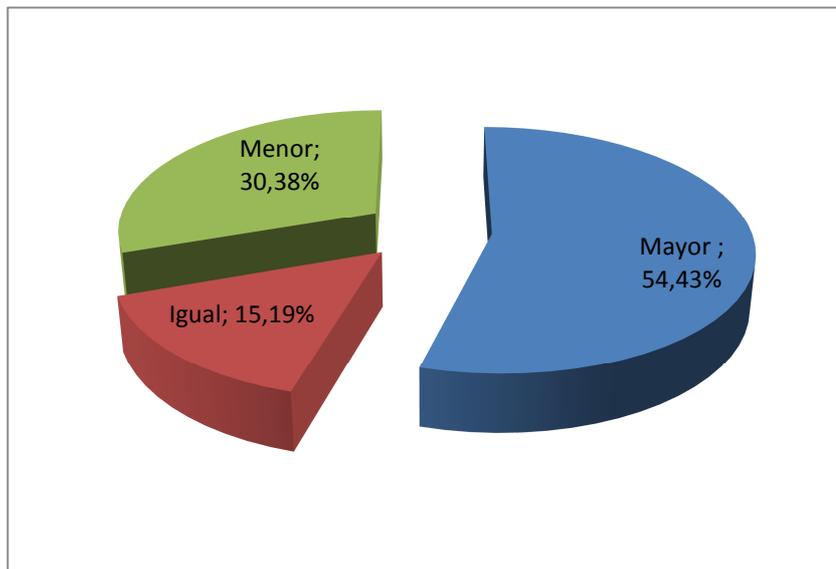
Cuota de crédito hipotecario

CUOTA CH	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
Mayor	43	54,43%	54,43%
Igual	12	15,19%	69,62%
Menor	24	30,38%	100,00%
Total Válidos	79	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.12.



Cuota del crédito hipotecario

El 54.43% de los encuestados, que realizaron un crédito hipotecario que poseen vivienda propia, y anteriormente vivían arrendando, consideran que el valor mensual que cancelan por el préstamo obtenido es mayor al valor de arriendo que

pagaban anteriormente. El 15.19% consideran que pagan un valor similar, y un 30.38% en cambio cancelan cuotas inferiores al valor de arrendamiento.

10. ¿Cómo se siente económicamente al pagar ese valor de cuota en relación al valor de arriendo que pagaba anteriormente o al no pagar nada?

Tabla 3.21.

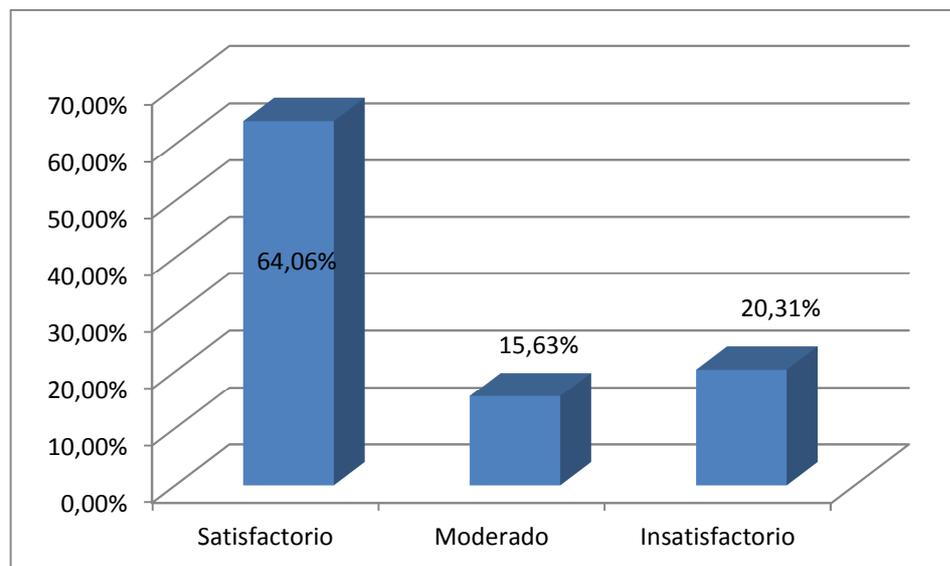
Nivel de satisfacción de la cuota del crédito hipotecario

SATISFACCIÓN						Porcentaje
N CUOTA	Mayor	Igual	Menor	Frecuencia	Porcentaje	Acumulado
Satisfactorio	32	10	24	41	64,06%	64,06%
Moderado	5	2		10	15,63%	79,69%
Insatisfactorio	6			13	20,31%	100,00%
Total Válidos	43	12	24	64	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.13.



Nivel de satisfacción cuota del crédito hipotecario

El 64.06% de los encuestados, que poseen vivienda propia, y que arrendaban anteriormente, se sienten satisfechos con el valor que cancelan mensual de cuota del crédito hipotecario. El 15.63% evalúan como moderado y un 20.31% están insatisfechos y en su mayor parte pertenecen al grupo que deben cancelar cuotas mayores.

11. ¿Está realizando actualmente algún trámite para crédito hipotecario?

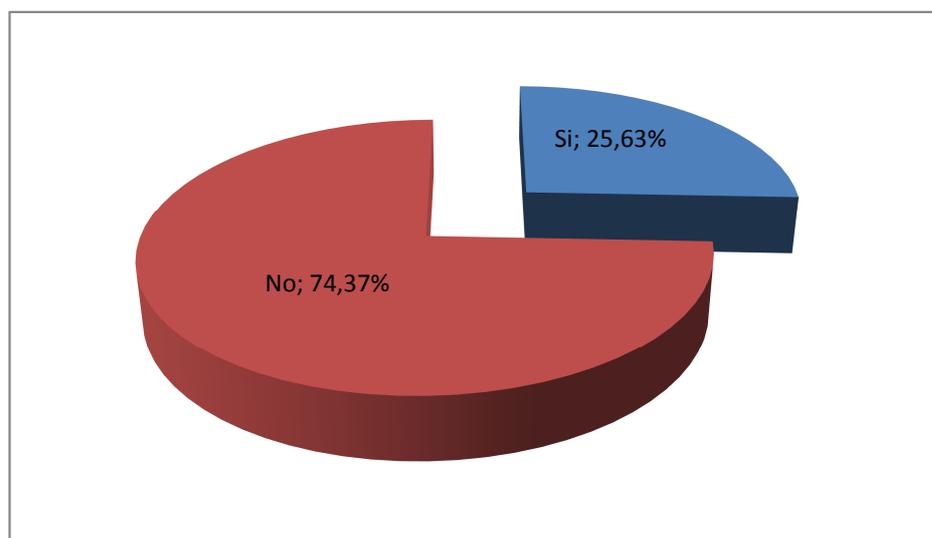
Tabla 3.22.

Segmento de créditos hipotecarios en trámite

TRÁMITE CH	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Si	51	25,63%	25,63%
No	148	74,37%	100,00%
Total Válidos	199	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.14.



Segmento de créditos hipotecarios en trámite

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

12. ¿En qué institución está realizando el préstamo hipotecario para su vivienda?

Tabla 3.23.

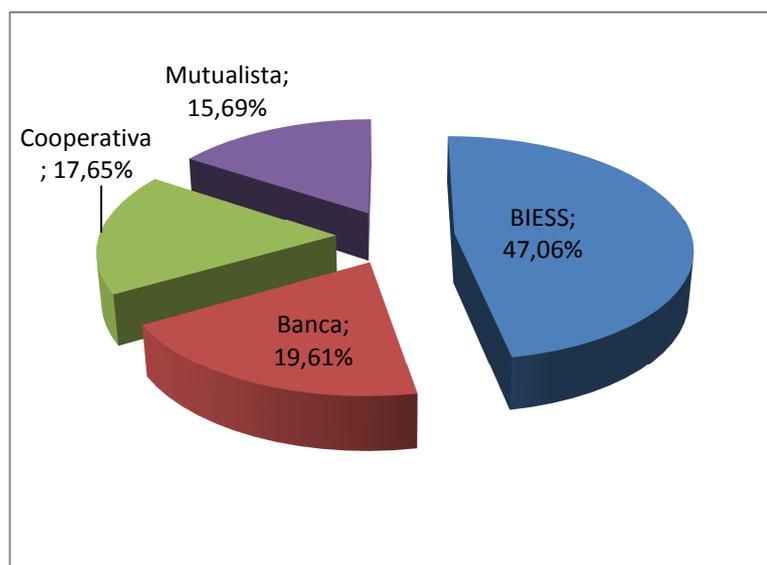
Crédito hipotecario en trámite según institución financiera

INSTITUCIÓN	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
BIESS	24	47,06%	47,06%
Banca	10	19,61%	66,67%
Cooperativa	9	17,65%	84,31%
Mutualista	8	15,69%	100,00%
Total Válidos	51	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.15.



Crédito hipotecario en trámite según institución financiera

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

13. ¿En qué monto requiere el crédito hipotecario?

Tabla 3.24.

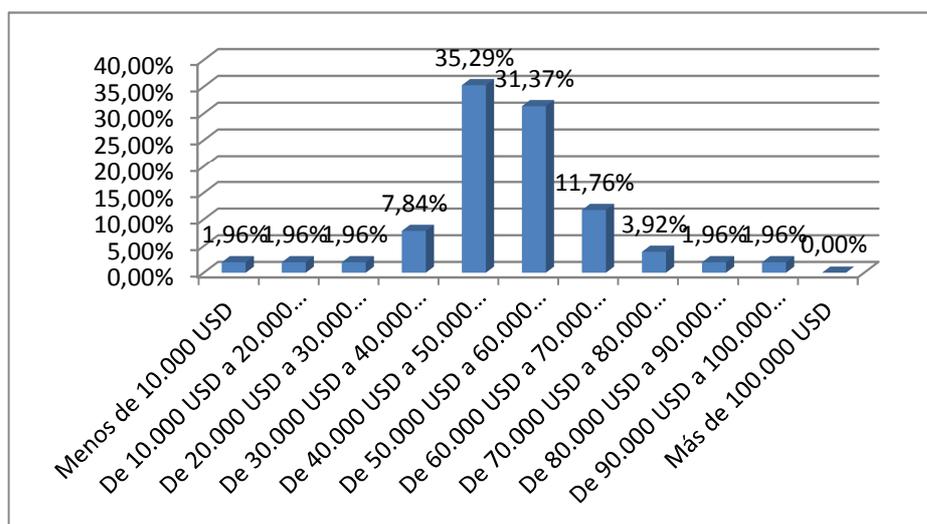
Monto solicitud de crédito

MONTO USD	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Menos de 10.000 USD	1	1,96%	1,96%
De 10.000 USD a 20.000 USD	1	1,96%	3,92%
De 20.000 USD a 30.000 USD	1	1,96%	5,88%
De 30.000 USD a 40.000 USD	4	7,84%	13,73%
De 40.000 USD a 50.000 USD	18	35,29%	49,02%
De 50.000 USD a 60.000 USD	16	31,37%	80,39%
De 60.000 USD a 70.000 USD	6	11,76%	92,16%
De 70.000 USD a 80.000 USD	2	3,92%	96,08%
De 80.000 USD a 90.000 USD	1	1,96%	98,04%
De 90.000 USD a 100.000 USD	1	1,96%	100,00%
Más de 100.000 USD	0	0,00%	100,00%
Total Válidos	51	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.16.



Monto solicitud de crédito

Los solicitudes de crédito se encuentran concentradas en promedios de 40.000 USD a 60.000 USD, con un 66.66%

14. ¿Por qué solicitó el crédito hipotecario en esa institución?

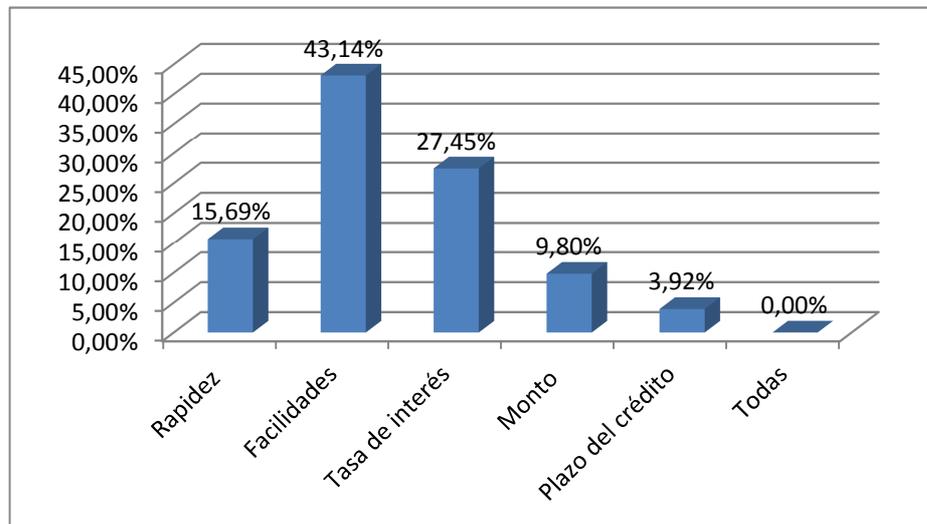
Tabla 3.25.

Razones selección de institución financiera

RAZONES	BIESS	BANCA	COOP.	MUTUAL.	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
Rapidez		5	1	2	8	15,69%	15,69%
Facilidades	16		4	2	22	43,14%	58,82%
Tasa de interés	6		4	4	14	27,45%	86,27%
Monto	1	4			5	9,80%	96,08%
Plazo del crédito	1	1			2	3,92%	100,00%
Todas					0	0,00%	100,00%
Total Válidos	24	10	9	8	51	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.17.



Razones selección de institución financiera

Las principales razones por las que los solicitantes de créditos hipotecarios eligen una determinada institución financiera son por facilidades para el trámite 43.14%, la tasa de interés en el 27.45%, y con el 15.69% por la rapidez de obtención del crédito.

15. ¿Piensa realizar algún trámite para crédito hipotecario (dentro de los próximos cuatro años)?

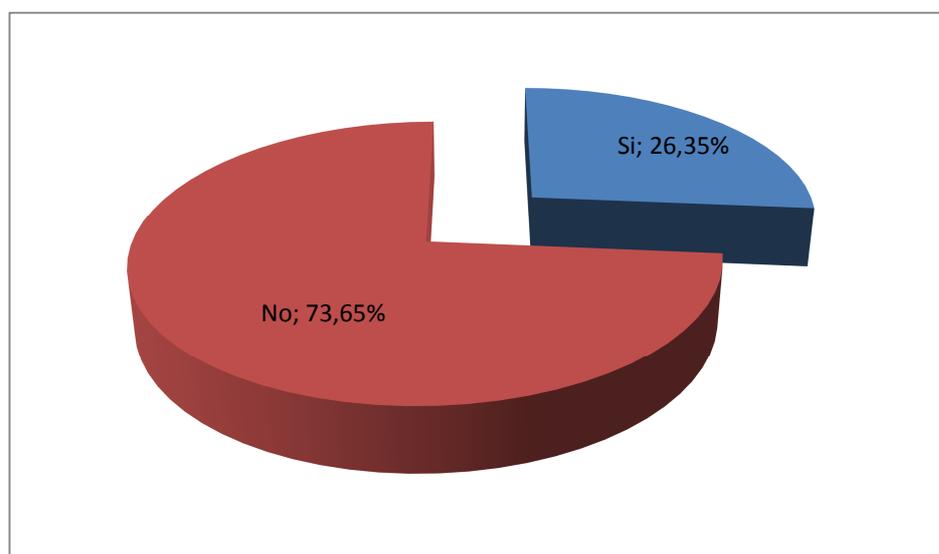
Tabla 3.26.

Intenciones futuras de realizar un crédito hipotecario

PERSPECTIVAS	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Si	39	26,35%	26,35%
No	109	73,65%	100,00%
Total Válidos	148	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.18.



Razones selección de institución financiera

De la muestra que no tiene vivienda propia, y que no se halla realizando actualmente trámite de crédito hipotecario, el 26.35% tiene expectativas de realizarlo dentro de los próximos cuatro años, y un 73.65% no.

16. ¿En qué institución desea realizar el préstamo hipotecario para su vivienda?

Tabla 3.27.

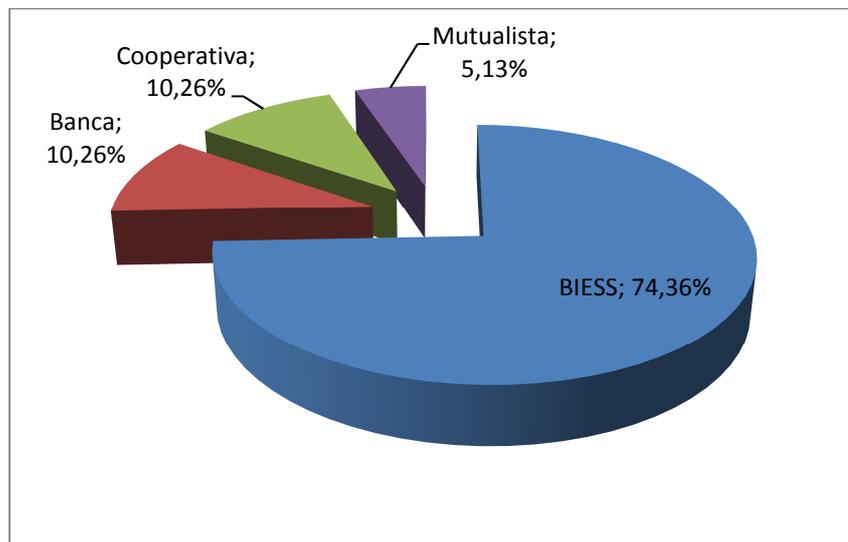
Institución financiera esperada

INSTITUCIÓN	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
BIESS	29	74,36%	74,36%
Banca Privada	4	10,26%	84,62%
Cooperativa	4	10,26%	94,87%
Mutualista	2	5,13%	100,00%
Total Válidos	39	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.19.



Institución financiera esperada

La tendencia de obtener créditos hipotecarios de los encuestados es en el BIESS con un 74.36%, mientras que el 1,26% lo buscaría en la Banca Privada y en igual proporción en las cooperativas de ahorro y crédito, y un 5.13% en las mutualistas.

17. ¿La aplicación del crédito hipotecario le ha conllevado (conllevará) a?

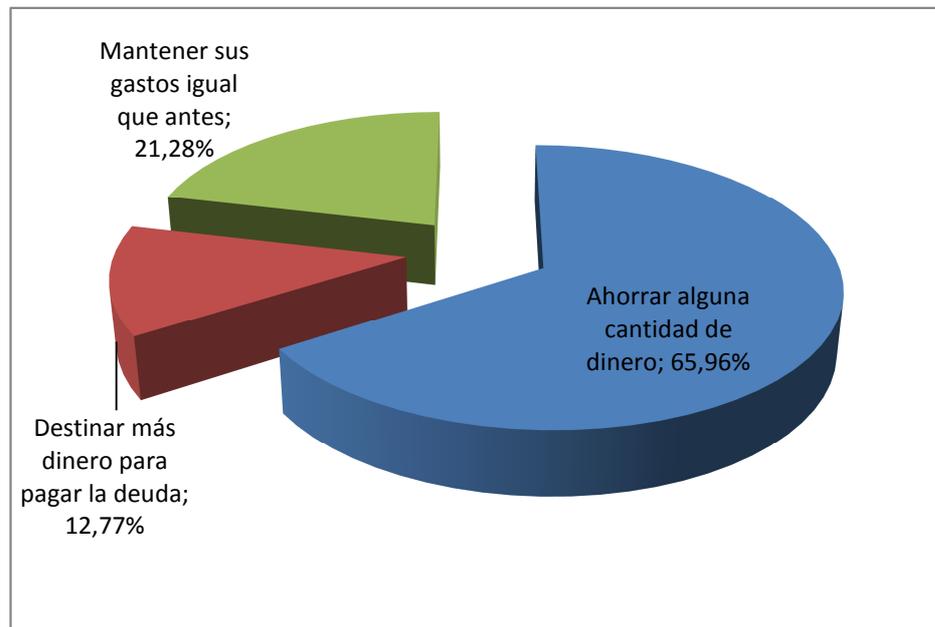
**Tabla 3.28.
Beneficio económico**

INSTITUCIÓN	Ha	Está	Va a	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
	realizado	realizando	realizar			
Ahorrar alguna cantidad de dinero	78	45	32	155	65,96%	65,96%
Destinar más dinero para pagar la deuda	22	4	4	30	12,77%	78,72%
Mantener sus gastos igual que antes	45	2	3	50	21,28%	100,00%
Total Válidos	145	51	39	235	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.20.



Beneficio económico

El 65.96% de la muestra ha ahorrado y espera ahorrar alguna cantidad de dinero con la adquisición de un crédito hipotecario y poseer vivienda propia, el 21.28% ha mantenido y anhela mantener sus gastos iguales, y un 12.77% considera que ha destinado y destinará más dinero al tener vivienda propia a través de un crédito hipotecario.

18. ¿El poseer vivienda propia ha mejorado (mejorará) la calidad de vida de usted y de su de su familia?

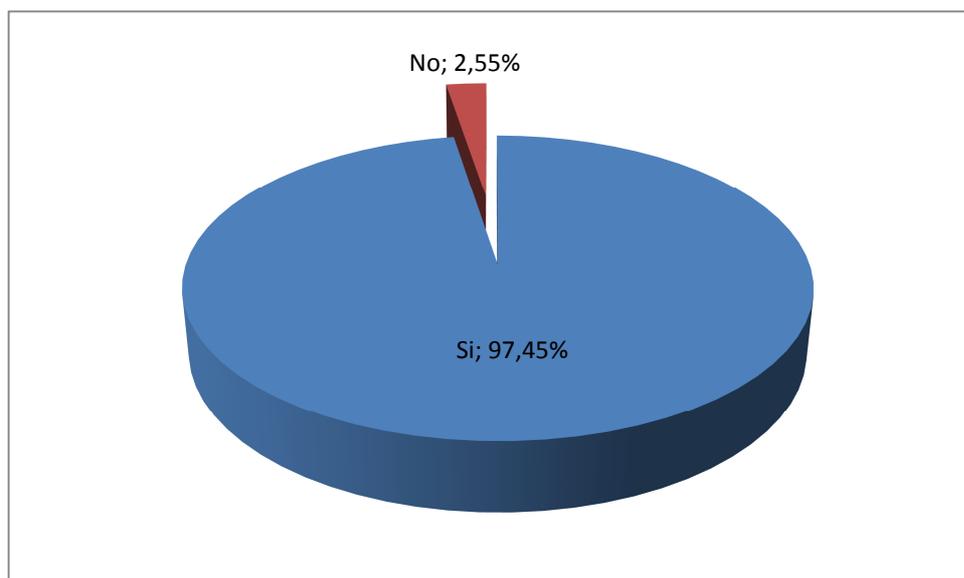
Tabla 3.29.
Calidad de vida

PERSPECTIVAS	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Si	229	97,45%	97,45%
No	6	2,55%	100,00%
Total Válidos	235	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 3.21.



Calidad de vida

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

19. ¿Cómo ha mejorado (mejorará) la calidad de vida de su familia?

Tabla 3.30.

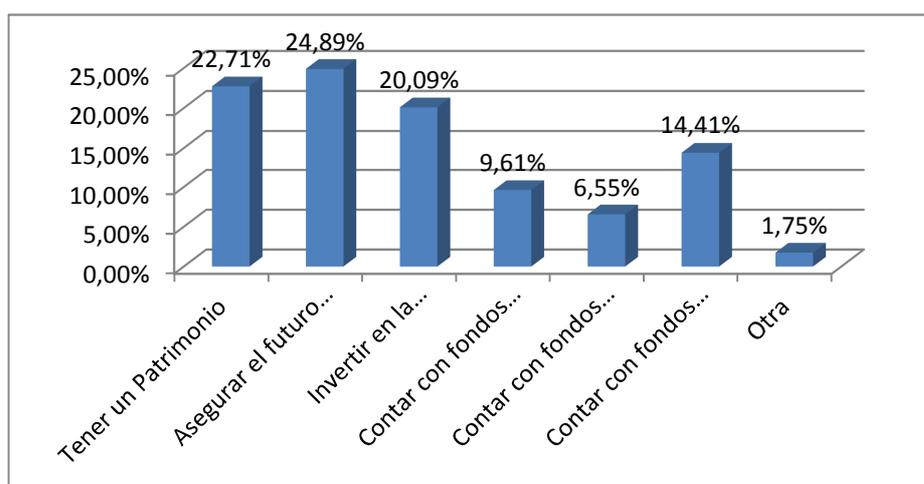
Factor de mejora de la calidad de vida

NORTE	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Tener un Patrimonio	52	22,71%	22,71%
Asegurar el futuro familiar	57	24,89%	47,60%
Invertir en la educación de sus hijos	46	20,09%	67,69%
Contar con fondos para imprevistos (salud, accidentes)	22	9,61%	77,29%
Contar con fondos para diversión (paseos)	15	6,55%	83,84%
Contar con fondos para adquirir otros bienes (vehículos, muebles, terrenos, etc.)	33	14,41%	98,25%
Otra	4	1,75%	100,00%
Total Válidos	229	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.22.



Factor de mejora de la calidad de vida

La muestra encuestada considera en un 24.89% que se mejora la calidad de vida de la familia “asegurando el futuro familiar”, el 22.71% “teniendo patrimonio”, un 20.09% establece que se puede “invertir en la educación de los hijos”, y un 14.41% establece que permite “contar con fondos para adquirir otros bienes”.

20. ¿Por qué?

Tabla 3.31.

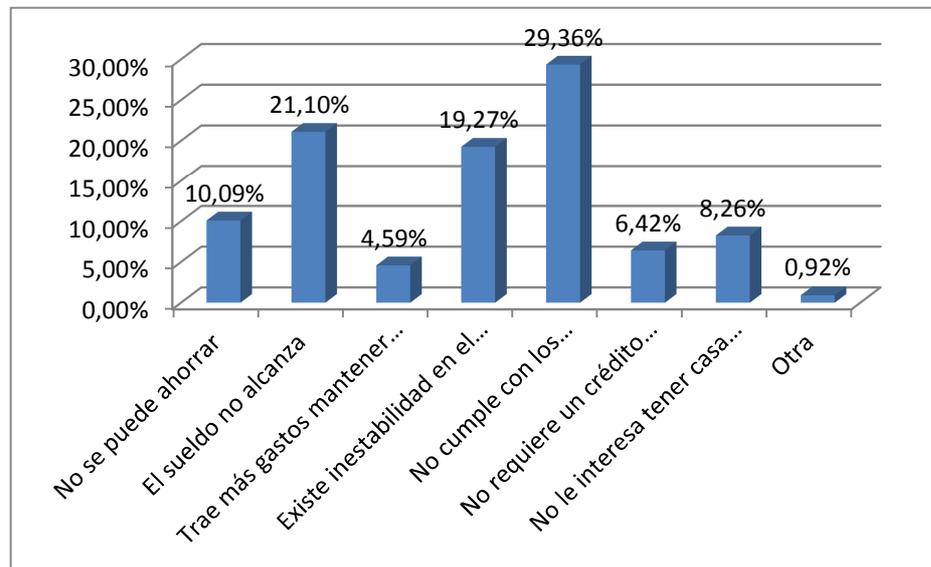
Razones porque no desea un crédito hipotecario

NORTE	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
No se puede ahorrar	11	10,09%	10,09%
El sueldo no alcanza	23	21,10%	31,19%
Trae más gastos mantener la casa	5	4,59%	35,78%
Existe inestabilidad en el trabajo	21	19,27%	55,05%
No cumple con los requisitos para acceder a un crédito hipotecario	32	29,36%	84,40%
No requiere un crédito hipotecario	7	6,42%	90,83%
No le interesa tener casa propia	9	8,26%	99,08%
Otra	1	0,92%	100,00%
Total Válidos	109	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.23.



Razones porque no desea un crédito hipotecario

Las principales razones por las que los encuestados no desean adquirir vivienda propia, ni realizar préstamos hipotecarios, son principalmente porque “no cumplen con los requisitos” en un 29.36%, el “sueldo no alcanza” en un 21.10%, y existe una “inestabilidad laboral” en el 19.27%.

21. ¿Adquirirá o (adquirió) vivienda recién construida?

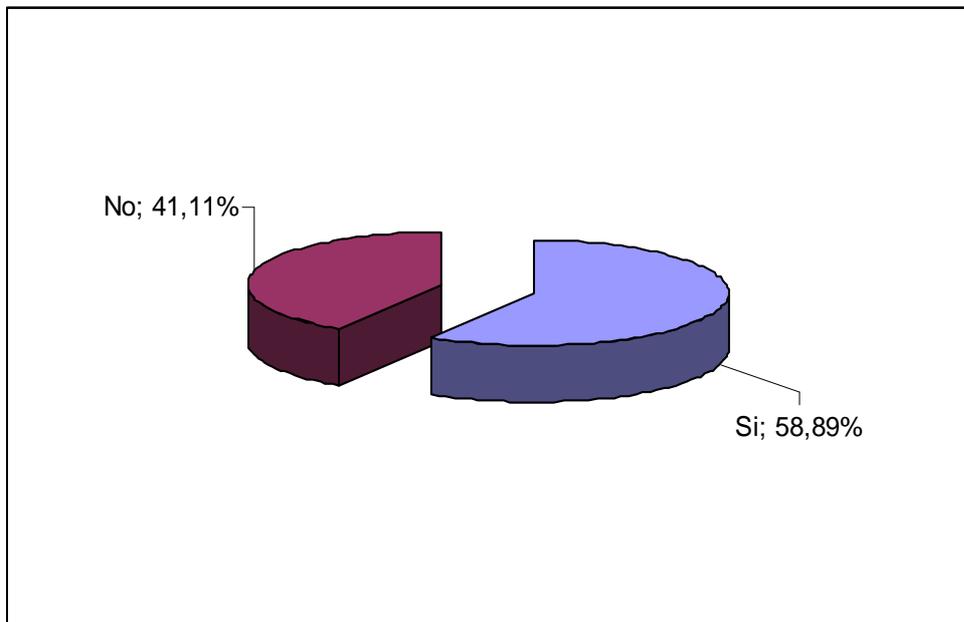
Tabla 3.32.

Preferencia de vivienda nueva

TRÁMITE CH	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
Si	53	58,89%	58,89%
No	37	41,11%	100,00%
Total Válidos	90	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.24.



Preferencia de vivienda nueva

El 58.89% de las familias desean adquirir una vivienda nueva con la aplicación de un crédito hipotecario, mientras que el 41.11% desearían adquirir viviendas ya construidas de segunda mano.

3.9.2. Entrevista: gerentes, jefes y asesores instituciones financieras privadas

Tabla 3.33.

Instituciones financieras Latacunga		
Institución Financiera	Elemento a Entrevistar	Tiempo Servicio Institución
BANCO DEL AUSTRO	Jefe de Agencia	5 años
BANCO DE GUAYAQUIL	Jefe de Crédito	7 años
BANCO DEL LITORAL	Jefe de Agencia	8 años
BANCO INTERNACIONAL S.A.	Jefe de Agencia	4 años
BANCO PICHINCHA C.A.	Asesor de Crédito	11 años
BANCO RUMIÑAHUI	Jefe de Agencia	10 años
PRODUBANCO	Jefe de Agencia	3 años
PROCREDIT	Jefe de Crédito	8 años
CACPECO	Subgerente de Crédito	6 años
EL SAGRARIO	Gerente de Sucursal	12 años
MUTUALISTA PICHINCHA	Jefe de Crédito	15 años

Elaborado por. La Autora

RESULTADOS

Las personas entrevistadas expresaron varias respuestas que a continuación se presentan que más coinciden en cada una de las preguntas planteadas:

1. ¿Considera que en Latacunga existen buenos proyectos habitacionales y de vivienda para adquirir?

- Los proyectos habitacionales en la ciudad de Latacunga, especialmente en la zona urbana han crecido en los últimos años, así, se tienen proyectos nuevos ya habitados y completamente vendidos ubicados en el norte, centro y sur de la ciudad.
- En la ciudad de Latacunga se encuentra actualmente disponibilidad de viviendas para todo segmento económico, los más caros se ubican en Locoá ubicada al centro oriente de la ciudad, donde se encuentran viviendas con valores superiores a los 150.000 USD y hasta 300.000 USD; proyectos accesibles de hasta 60.000 USD se encuentran al norte y sur de la ciudad.

2. ¿Existe un impacto de los créditos hipotecarios para el crecimiento habitacional en Latacunga, por qué?

- Existe un impacto directo en el flujo de capitales para construir, proveniente tanto de créditos hipotecarios, como de los constructores privados.

- Este factor se debe a la apertura amplia y flexible que brinda el BIESS a los afiliados, lo que ha provocado que las instituciones financieras privadas flexibilicen sus requisitos y agilicen los trámites para poder competir y aprovecha la coyuntura de Estado.
- El crecimiento del crédito hipotecario ha hecho que surjan más ofertas de viviendas nuevas, incrementando la construcción de proyectos habitacionales.
- Los mismos constructores han logrado financiamiento tanto de la banca privada, como del BIESS para apalancar la construcción y culminación de sus proyectos.
- Las tasas actuales de créditos para vivienda según manifestaron los entrevistados oscilan entre el 11% y 12% anual, y plazos de 20 y 25 años.

3. ¿Considera que los créditos hipotecarios ayudan al desarrollo económico y social de quienes los adquieren, Por qué?

- La construcción mueve toda la economía en una sociedad, da trabajo desde la señora que vende alimentos hasta las industrias del hierro y el cemento, pasando por reactivación del transporte, ferreterías, pinturas, implementos de seguridad industrial, entre otros.
- La oferta de créditos hipotecarios ayuda a que la gente tenga capacidad de pago a largo plazo, veinte y veinte y cinco años, y pueda contar con vivienda propia.
- Tener vivienda propia es un desarrollo social y económico de la familia, porque ayuda a destinar dinero, que antes se iba al arriendo, al mantenimiento de un bien propio, así como también a la adquisición de otros bienes de estatutos y

básicos, otros ahorros sirven para una mejor educación y salud de los miembros en el hogar.

- La facilidad que tiene el BIESS para realizar cobros de los afiliados que tienen créditos hipotecarios es única, ya que manejan las pensiones y fondos de los afiliados, además poseen el andamiaje ideal para evaluar la solvencia y solidez de los deudores.

4. ¿Existe responsabilidad del cliente para pagar puntualmente las cuotas de los créditos hipotecarios?

- En la banca privada de la ciudad de Latacunga, la tasa de mora, está entre el 2.5% y 3% de la cartera total de créditos hipotecarios otorgados, que es muy moderada comparada con otros sitios del país, que son malos pagadores.
- La cultura de la mayoría de los latacungueños es de mucha responsabilidad, y por ser una ciudad pequeña es fácil de ubicar y de conocer al cliente, por lo que no se torna complicado saber a quien se otorga el crédito y su calidad moral para cumplir con la deuda.
- Generalmente, se presentan problemas de recuperación de deudas, cuando el país entra en crisis económica o política, ya que la gente tiene inestabilidad en el ingreso fijo de su sueldo y prefieren destinar o guardar el dinero para cubrir sus obligaciones primarias antes que pagar al banco.
- Cuando los sueldos no se incrementan y la inflación sube como actualmente sucede, se crea inestabilidad en recuperar deudas y las instituciones financieras comienzan a trabajar en gestiones intensas de recuperación de cartera.

5. ¿Cuál es la tasa estimada de crecimiento del mercado en créditos hipotecarios para la ciudad de Latacunga?

- Según la Mutualista Pichincha de Latacunga, se estima un crecimiento de por lo menos un 12% anual de crecimiento en el otorgamiento de créditos hipotecarios, y un elevado crecimiento en dólares de por lo menos un 250% anual para el BIESS.
- El crecimiento de la banca en este segmento el mercado se verá restringido por el trabajo del BIESS y a partir del 2013 es probable que se podrá reducir el monto de créditos otorgados por las instituciones financieras debido a la captación del mercado por el parte del BIESS.
- Con el crecimiento de montos que entregue el BIESS y la porción baja que otorguen las instituciones financieras en créditos hipotecarios, ayudará que la construcción en todo el sector tenga un aumento en Latacunga de por lo menos un 50% en su PIB, según el Gerente de la Cooperativa El Sagrario.⁵
- La oferta seguirá siendo la misma proporcionada por las instituciones financieras con un incremento anual del 5% de los montos demandados, considerando que no existe exceso de liquidez por la desconfianza latente de la población en el sistema financiero nacional.

⁵ POLITICAS ALCO 2012

3.9.3. Encuestas: Constructores Latacunga

DATOS GENERALES

Tabla 3.34.

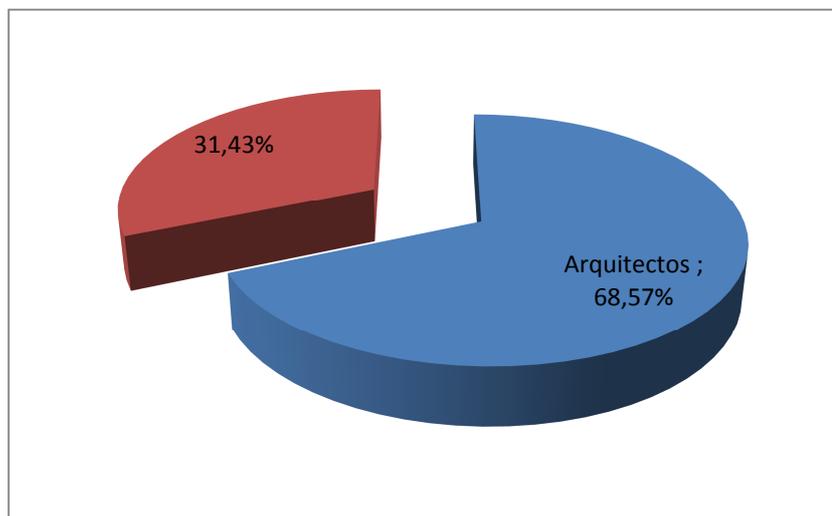
Segmento constructores

CONSTRUCTOR	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
Arquitectos	120	68,57%	68,57%
Ingenieros	55	31,43%	100,00%
Total Válidos	175	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.25.



Segmento constructores

Del total de la muestra, se realizaron encuestas al 68.57% que corresponden a los Arquitectos, y el 31.43% a los Ingenieros Civiles, porcentajes que corresponden a la misma estructura poblacional de los profesionales (219 arquitectos, 101 ingenieros).

RESPUESTAS:

1. Su especialidad principal de trabajo es:

Tabla 3.35.

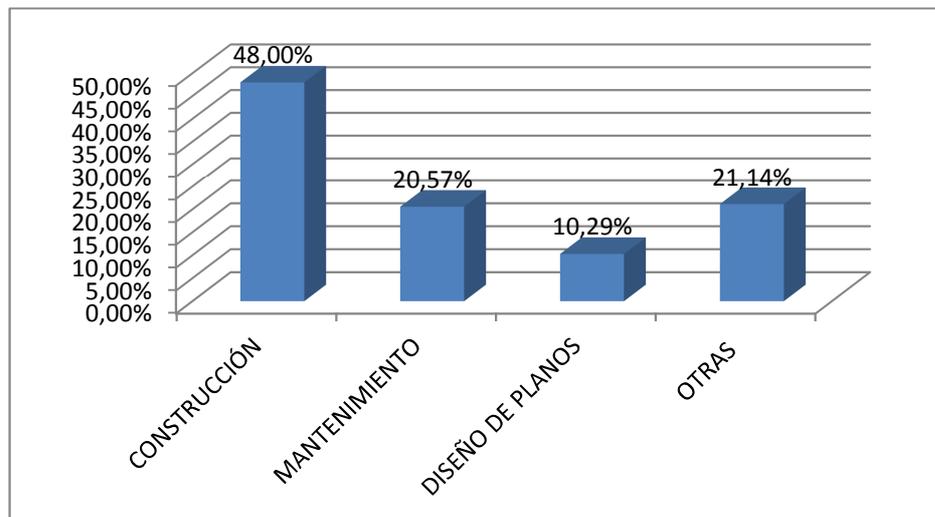
Actividad principal constructores

ACTIVIDAD	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
CONSTRUCCIÓN	84	48,00%	48,00%
MANTENIMIENTO	36	20,57%	68,57%
DISEÑO DE PLANOS	18	10,29%	78,86%
OTRAS	37	21,14%	100,00%
Total Válidos	175	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.26.



Actividad principal constructores

El 48% de los profesionales encuestados se dedican como actividad principal la construcción, el 21.14% trabajan en otras actividades como en empresas públicas y privadas y la docencia.

2. En los últimos tres años ha construido algún proyecto habitacional?

Tabla 3.36.

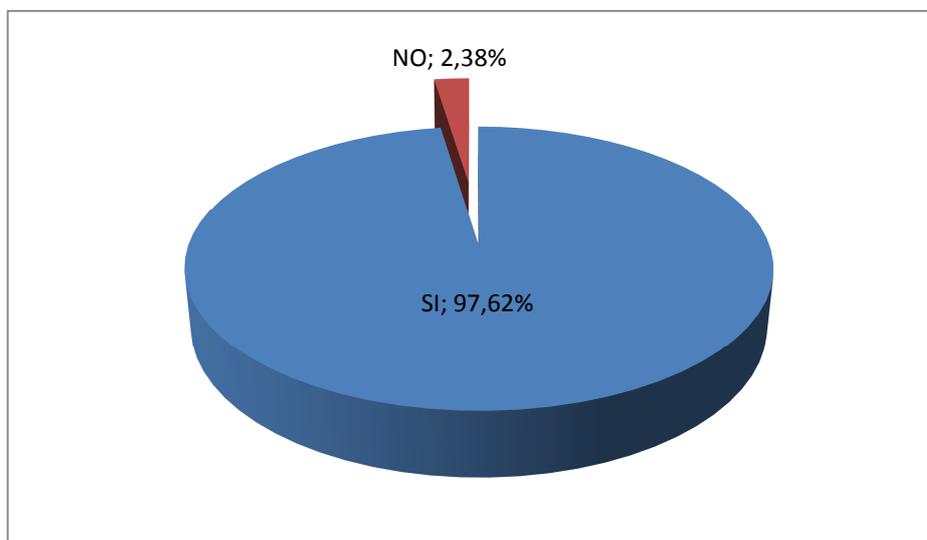
Construcción de proyectos habitacionales

ACTIVIDAD	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
SI	82	97,62%	97,62%
NO	2	2,38%	100,00%
Total Válidos	84	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.27.



Construcción de proyectos habitacionales

El 97.62% de la muestra que se dedica exclusivamente a la construcción, ha trabajado en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en los últimos tres años.

3. ¿Indique el número anual de proyectos habitacionales en los que trabaja (promedio últimos tres años)?

Tabla 3.37.

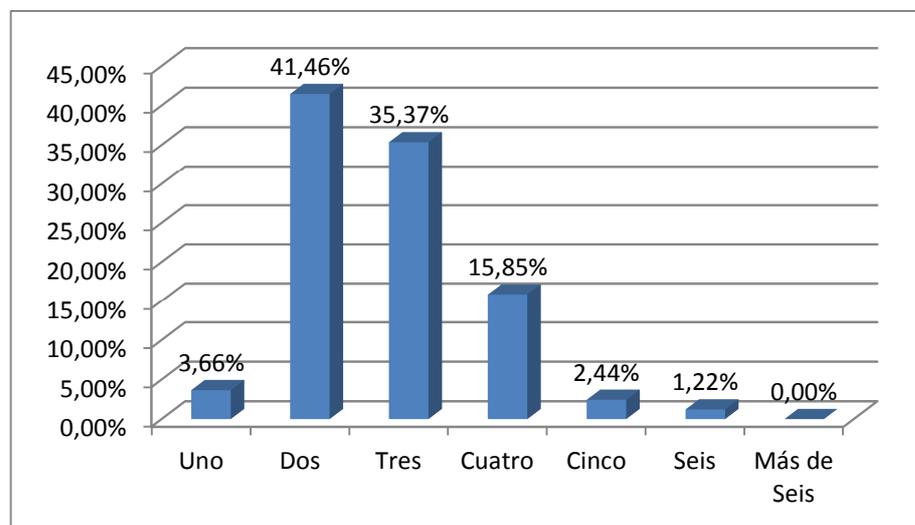
Número de proyectos habitacionales por constructor

No. Proyectos	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
Uno	3	3,66%	3,66%
Dos	34	41,46%	45,12%
Tres	29	35,37%	80,49%
Cuatro	13	15,85%	96,34%
Cinco	2	2,44%	98,78%
Seis	1	1,22%	100,00%
Más de Seis	0	0,00%	100,00%
Total Válidos	82	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.28.



Número de proyectos habitacionales por constructor

De acuerdo a la concentración porcentual, en promedio los constructores realizan entre dos y tres proyectos de vivienda o habitacionales por año.

4. El capital para la construcción de la vivienda, sus clientes, lo obtuvieron por:

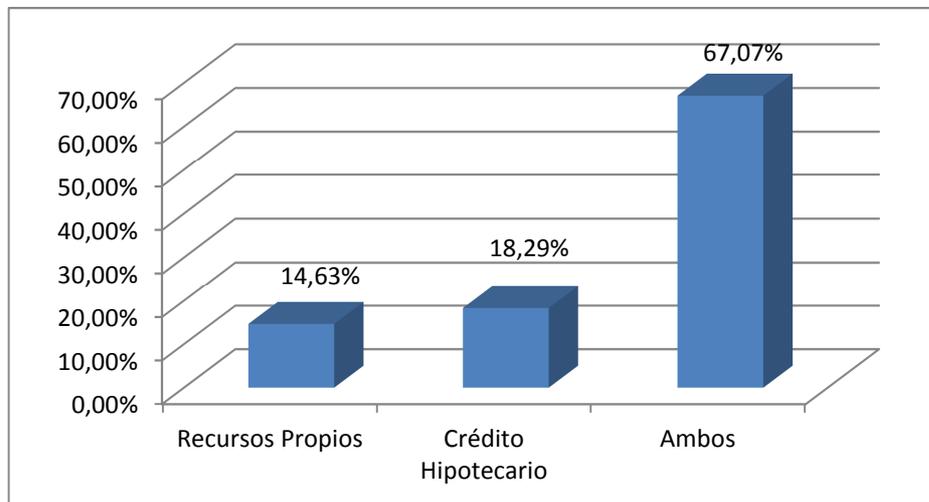
Tabla 3.38.

Financiamiento de la vivienda

FINANCIAMIENTO	Frecuencia	Porcentaje	
		Porcentaje	Acumulado
Recursos Propios	12	14,63%	14,63%
Crédito Hipotecario	15	18,29%	32,93%
Ambos	55	67,07%	100,00%
Total Válidos	82	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.29.



Financiamiento de la vivienda

Según los encuestados, el 67.07% de sus clientes realizaron aportes propios más crédito hipotecario para construir su vivienda; el 18.29% se financio únicamente con crédito y un 14.63% aporto con sus propios recursos.

5. ¿Señale el tipo de institución financiera?

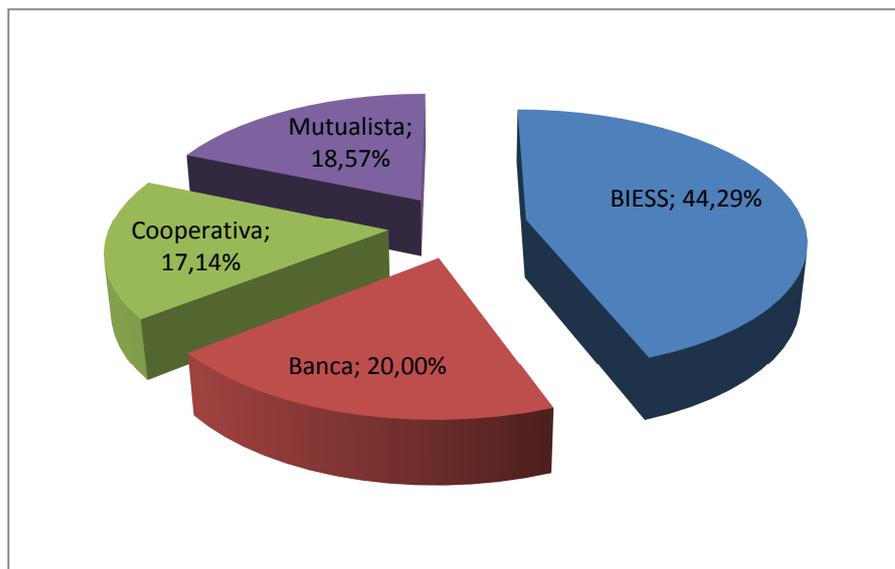
Tabla 3.39.

Institución financiera

INSTITUCIÓN	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje
			Acumulado
BIESS	31	44,29%	44,29%
Banca Privada	14	20,00%	64,29%
Cooperativa	12	17,14%	81,43%
Mutualista	13	18,57%	100,00%
Total Válidos	70	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.30.



Institución Financiera

Los constructores encuestados señalan que el 44.29% de sus clientes se financiaron en el BIESS, el 20% en la banca privada, un 17.14% en cooperativas de

ahorro y crédito y el 18.57% en mutualistas, en el caso de Latacunga corresponde a la Mutualista Pichincha.

6. ¿Cómo evalúa los requisitos exigidos para aplicar al crédito hipotecario?

Tabla 3.40.

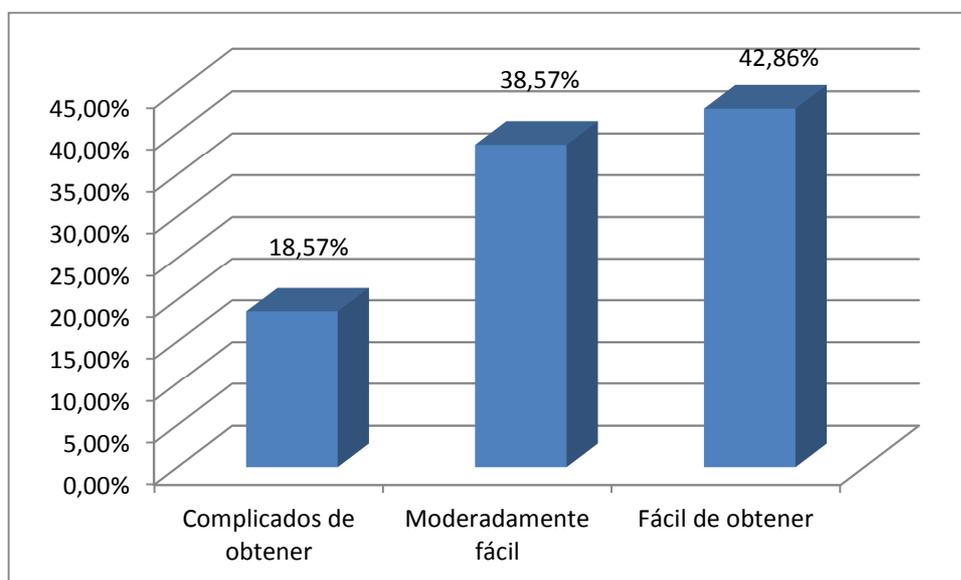
Evaluación requisitos exigido para el crédito hipotecario

TRÁMITES	BIESS	BANCOS	COOP	MUTUAL	Total	Porcentaje	Porcentaje
							Acumulado
Complicados de							
obtener		8		5	13	18,57%	18,57%
Moderadamente							
fácil	6	6	10	5	27	38,57%	57,14%
Fácil de obtener	25		2	3	30	42,86%	100,00%
Total Válidos	31	14	12	13	70	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.31.



Evaluación requisitos exigido para el crédito hipotecario

Los constructores encuestados indican que en los últimos tres años sus clientes obtuvieron el crédito hipotecario con mayor facilidad el 42.86%, trámites y requisitos moderados un 38.57% y más complicados de obtener el 18.57%.

7. ¿Cómo evalúa el tiempo que tardó el proceso de otorgación del crédito hipotecario?

Tabla 3.41.

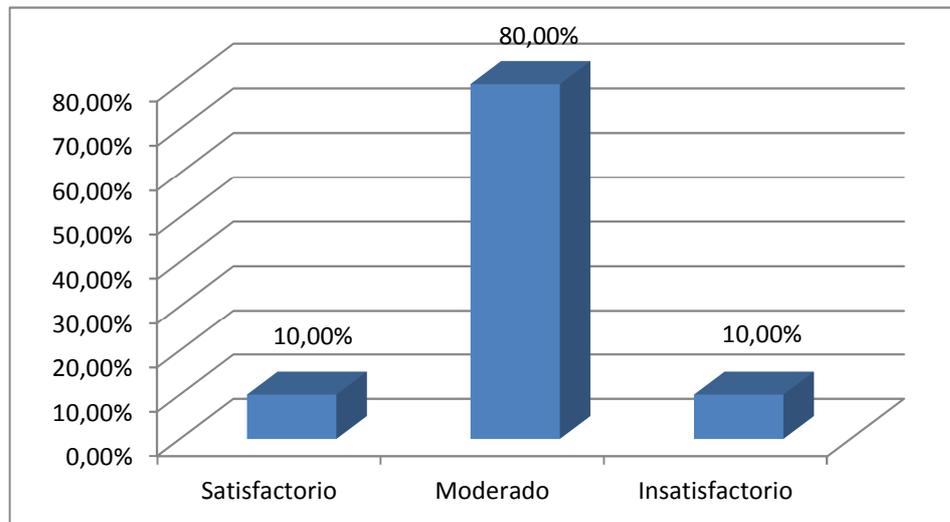
Evaluación tiempo de la otorgación del crédito

DEMORA	BIESS	BANCO	COOP	MUTUAL	Total	Porcentaje	
						Porcentaje	Acumulado
Satisfactorio	1	6			7	10,00%	10,00%
Moderado	25	6	12	13	56	80,00%	90,00%
Insatisfactorio	5	2			7	10,00%	100,00%
Total Válidos	31	14	12	13	70	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.32.



Evaluación tiempo de la otorgación del crédito

El 80% de los constructores encuestados señalan que el plazo que tarda en otorgarse el crédito hipotecario es moderado, el 10% satisfactorio y un 10% insatisfactorio.

8. ¿Considera que los créditos hipotecarios aportan al desarrollo del sector de la construcción en la ciudad de Latacunga?

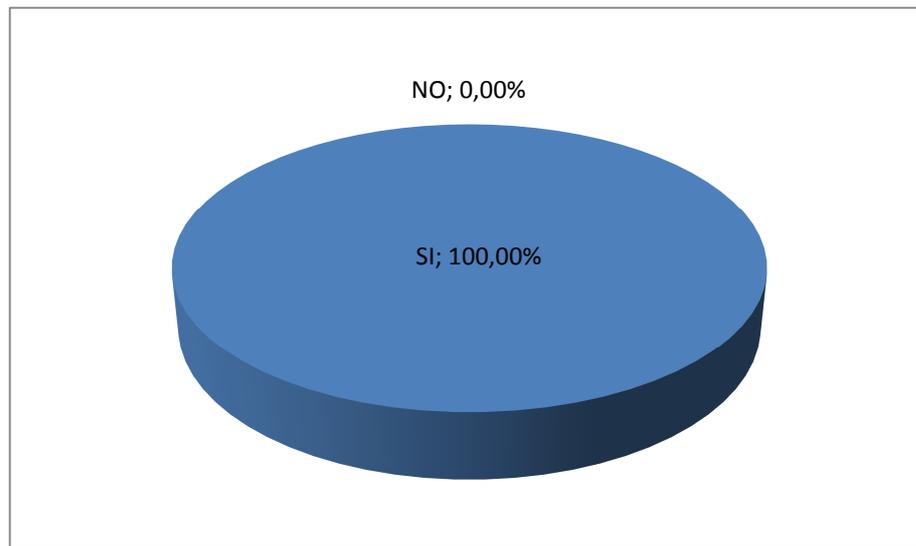
Tabla 3.42.

Aporte al desarrollo del sector de la construcción

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
SI	82	100,00%	100,00%
NO	0	0,00%	100,00%
Total Válidos	82	100,00%	

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.33.



Evaluación tiempo de la otorgación del crédito

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

9. ¿Considera que en Latacunga existen diversidad de ofertas habitacionales para adquirirlas?

Tabla 3.43.

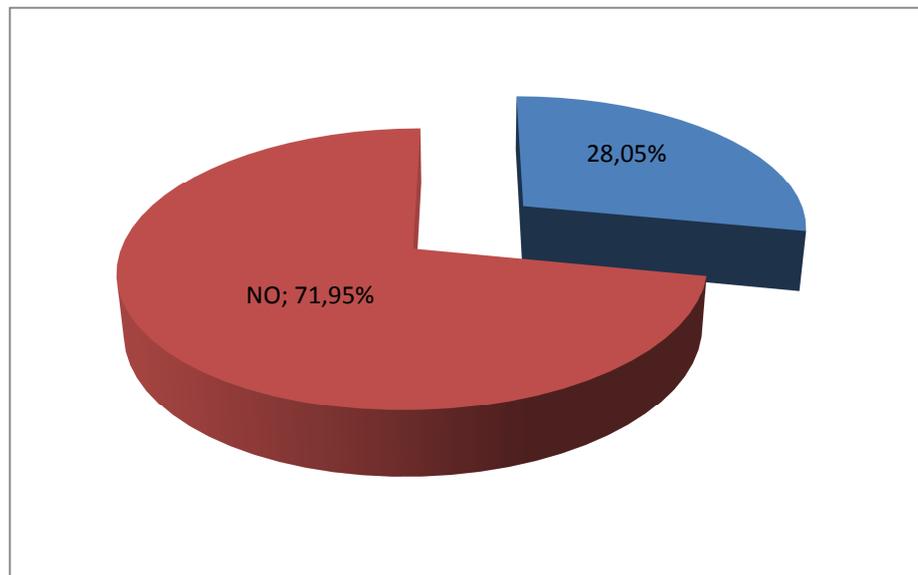
Diversidad ofertas habitacionales

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
SI	23	28,05%	28,05%
NO	59	71,95%	100,00%
Total Válidos	82	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.34.



Diversidad ofertas habitacionales

El 71.95% de los constructores encuestados señalan que no existe una disponibilidad de ofertas habitacionales en la ciudad de Latacunga, mientras que el 28.05% considera que si existen.

10. ¿Cuál es la tasa anual de crecimiento habitacional que usted estima para Latacunga, para los próximos años?

Tabla 3.44.

Tasa de crecimiento estimada

ACTIVIDAD	Frecuencia
MEDIA	30%
MÁXIMO	35%
MÍNIMO	20%

Fuente: Encuestas
Elaborado por. La Autora

Según las respuestas de los encuestados se obtiene un valor promedio de 30% de tasa de crecimiento anual para el crecimiento habitacional de los próximos años en la ciudad de Latacunga.

11. ¿En qué cree usted que le beneficia social y económicamente a la población tener casa propia con créditos hipotecarios?

Tabla 3.45.

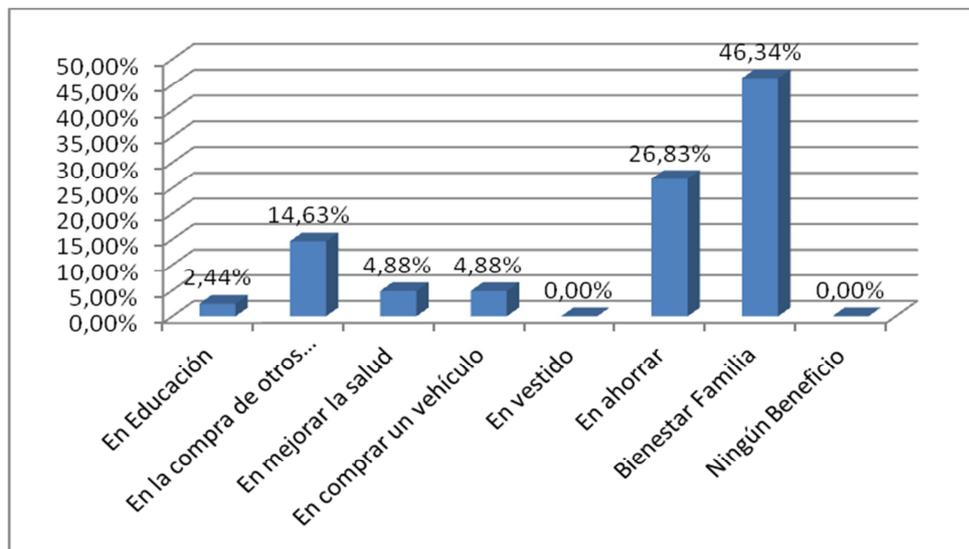
Beneficio social y económico

			Porcentaje
	Frecuencia	Porcentaje	Acumulado
En Educación	2	2,44%	2,44%
En la compra de otros inmuebles	12	14,63%	17,07%
En mejorar la salud	4	4,88%	21,95%
En comprar un vehículo	4	4,88%	26,83%
En vestido	0	0,00%	26,83%
En ahorrar	22	26,83%	53,66%
Bienestar Familia	38	46,34%	100,00%
Ningún Beneficio	0	0,00%	100,00%
Total Válidos	82	100,00%	

Fuente: Encuestas

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.35.



Beneficio social y económico

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

3.10 Estimación de créditos hipotecarios

3.10.1. Demanda de los créditos hipotecarios para el financiamiento habitacional

De acuerdo a los resultados del estudio de mercado y al análisis financiero realizado en el capítulo II se puede estimar la demanda de créditos hipotecarios que existe actualmente, y su proyección al 2013, considerando que según el BIESS "...Las operaciones crediticias efectuadas por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social durante el primer trimestre del 2012, demostraron un incremento

del 35% en el número de familias beneficiadas por los préstamos hipotecarios del Biess, en relación a las cifras establecidas en el mismo periodo durante el 2011...” para la estimación del 2013 calculamos el promedio de las tasas de crecimiento anual que tiene cada sector de las instituciones financieras, incluido el BIESS y ese factor dividido para 4 es el factor para cada año hasta el 2016. Se observa que la mayor concentración lo tiene el BIESS, debido a su tasa de crecimiento de más del 200%, lo que es lógico y se compara con el estudio de mercado en la pregunta 15 que dice: 15. ¿Piensa realizar algún trámite para crédito hipotecario (dentro del próximos cuatro año)?, obteniéndose que el 26.35% de la población si desea hacerlo y que representa 1.798 habitantes⁶, y el 74.36% de esta población desea hacerlo en el BIESS.

Tabla 3.46.

Tasa de crecimiento número de créditos hipotecarios

	CRÉDITOS BANCA	CRÉDITOS COOPERATIVAS	CRÉDITOS MUTUALISTAS	CRÉDITOS BIESS
Año 2008				
Año 2009	33,33%	-15,57%	-22,53%	844,44%
Año 2010	1,19%	33,52%	-20,57%	7,06%
Año 2011	0,39%	-6,69%	74,11%	153,85%
Año 2012	12,00%	12,00%	12,00%	12,00%
Año 2013 (prom)	11,73%	5,81%	10,75%	63.58%
Año 2014 (prom)	11,73%	5,81%	10,75%	63.58%
Año 2015 (prom)	11,73%	5,81%	10,75%	63.58%
Año 2016 (prom)	11,73%	5,81%	10,75%	63.58%

Elaborado por. La Autora

⁶ 1.798 se obtiene de: 17.337 x 26,35% x 74,37% x 52,93%

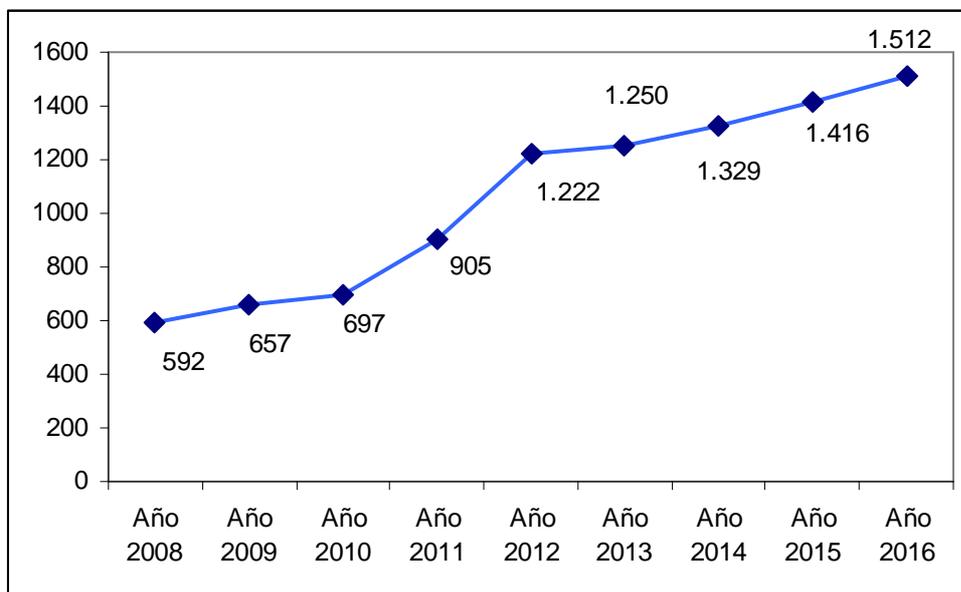
Tabla 3.47.

Demanda Estimada en número de créditos hipotecarios

	Créditos Banca	Créditos Cooperativas	Créditos Mutualistas	Créditos BIESS	Total Latacunga
Año 2008	189	212	182	9	592
Año 2009	252	179	141	85	657
Año 2010	255	239	112	91	697
Año 2011	256	223	195	231	905
Año 2012	287	250	218	259	1.222
Año 2013	320	264	242	423	1.250
Año 2014	358	280	268	423	1.329
Año 2015	400	296	297	423	1.416
Año 2016	447	313	329	423	1.512

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.36.



Demanda total en número de créditos hipotecarios

En el Gráfico 3.36 se observa un crecimiento acelerado del número de créditos hipotecarios concedidos, este factor se refleja por causa del BIESS y la concentración de cartera de clientes que tiene a través de los afiliados.

Tabla 3.48.

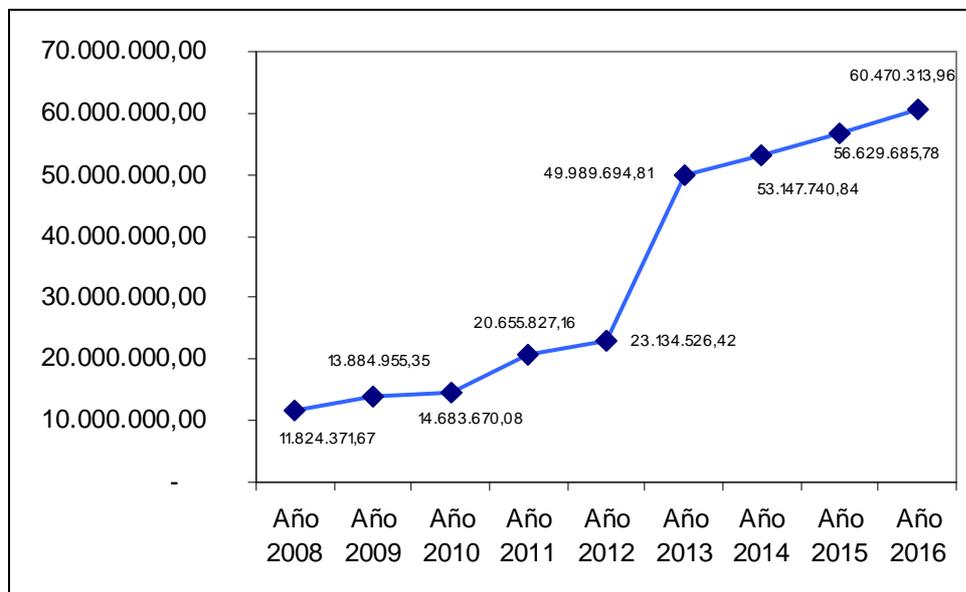
Demanda total en miles de dólares

	Créditos Banca USD	Créditos Cooperativas USD	Créditos Mutualistas USD	Créditos BIESS USD	Total Latacunga
Año 2008	3.363.529,85	4.303.529,63	3.965.662,29	191.649,90	11.824.371,67
Año 2009	4.939.999,76	3.674.487,36	3.371.532,10	1.898.936,13	13.884.955,35
Año 2010	4.960.787,81	4.837.053,82	2.463.020,75	2.422.807,70	14.683.670,08
Año 2011	4.884.206,86	4.763.162,90	4.153.927,01	6.854.530,39	20.655.827,16
Año 2012	5.470.311,68	5.334.742,45	4.652.398,25	7.677.074,04	23.134.526,42
Año 2013	6.111.924,08	5.644.943,78	5.152.674,06	12.558.490,81	49.989.694,81
Año 2014	6.828.791,14	5.973.182,51	5.706.744,89	12.558.490,81	53.147.740,84
Año 2015	7.629.739,48	6.320.507,46	6.320.395,37	12.558.490,81	56.629.685,78
Año 2016	8.524.630,98	6.688.028,45	7.000.032,14	12.558.490,81	60.470.313,96

Cada valor del año 2013 al 2016 es el resultado de la Tabla 3.46 por el promedio de crédito otorgado por cada grupo financiero.

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.37.



Demanda total en miles de dólares

Los créditos hipotecarios otorgados por la banca se verán afectados en el crecimiento anual, ya que la tendencia de la población es hacia el BIESS por las facilidades, pagos, plazo, lo que hará que las solicitudes vayan hacia esa entidad, siempre y cuando las instituciones financieras cambien sus políticas de plazos, montos, tasas y requisitos, ó incurran en el desarrollo de nuevos productos financieros.

3.10.2. Oferta del crédito hipotecario para el sector habitacional

La evolución de la actividad crediticia del sistema financiero muestra un cambio positivo desde septiembre de 2009. Este comportamiento se observa básicamente en los sectores de la Banca privada, Cooperativas y Banca pública. En marzo 2011, el nivel total de cartera por vencer del sistema financiero se encontró en USD 15,577 millones (26.87% del PIB 2010). Las instituciones del sistema financiero presentaron durante el año 2009 disminuciones en las tasas de crecimiento anual de su cartera de créditos. A partir de 2010 existe un aumento de las mismas; en 2011 los bancos tienen una tasa crecimiento anual de cartera de 27.1%, las cooperativas de 33.2%, las financieras de 21.2% y las mutualistas de 17.6%.⁷

De acuerdo a esta información, la oferta de créditos hipotecarios podría estimarse para el 2012 al 2016 así:

⁷ Evolución del Crédito y Tasas de Interés Efectivas Referenciales 2011. Banco Central del Ecuador.

Tabla 3.49

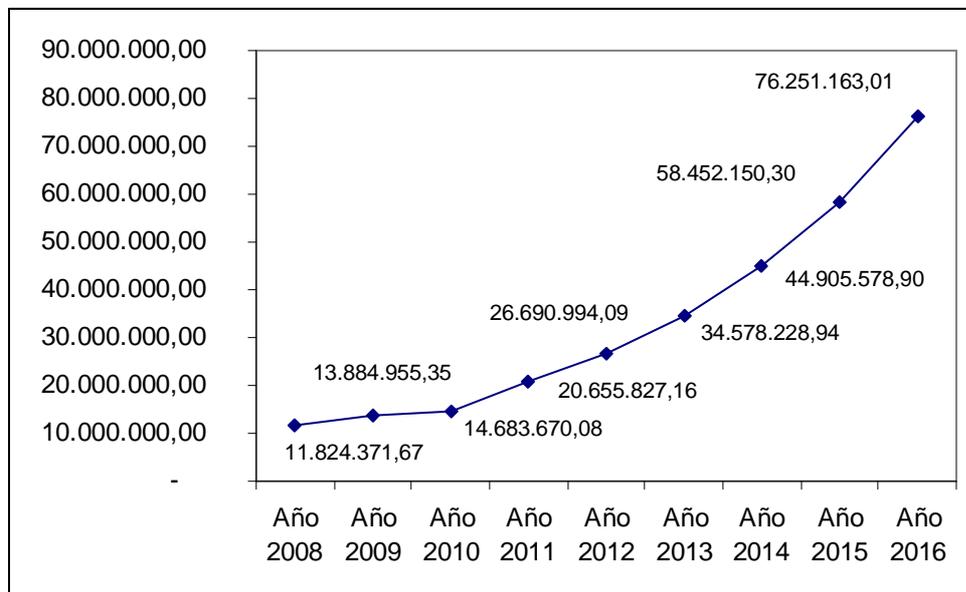
Oferta de créditos hipotecarios en miles de dólares

	Créditos Banca USD	Créditos Cooperativas USD	Créditos Mutualistas USD	Créditos BIESS USD	Total Latacunga
Año 2008	3.363.529,85	4.303.529,63	3.965.662,29	191.649,90	11.824.371,67
Año 2009	4.939.999,76	3.674.487,36	3.371.532,10	1.898.936,13	13.884.955,35
Año 2010	4.960.787,81	4.837.053,82	2.463.020,75	2.422.807,70	14.683.670,08
Año 2011	4.884.206,86	4.763.162,90	4.153.927,01	6.854.530,39	20.655.827,16
Año 2012	6.207.826,92	6.344.532,98	4.885.018,16	9.253.616,03	26.690.994,09
Año 2013	7.890.148,01	8.450.917,93	5.744.781,36	12.492.381,64	34.578.228,94
Año 2014	10.028.378,13	11.256.622,69	6.755.862,88	16.864.715,21	44.905.578,90
Año 2015	12.746.068,60	14.993.821,42	7.944.894,75	22.767.365,53	58.452.150,30
Año 2016	16.200.253,19	19.971.770,13	9.343.196,22	30.735.943,47	76.251.163,01

Para el BIESS se considera la tasa del 35% anual que oferta.⁸

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.38.



Oferta de créditos hipotecarios en miles de dólares

⁸ Diario Hoy. Crecimiento Oferta Créditos Hipotecarios. 2012 Marzo.

3.10.3. Demanda Insatisfecha del crédito hipotecario para el sector habitacional

En base a la estimación de oferta y demanda precedentes se tiene la siguiente demanda insatisfecha:

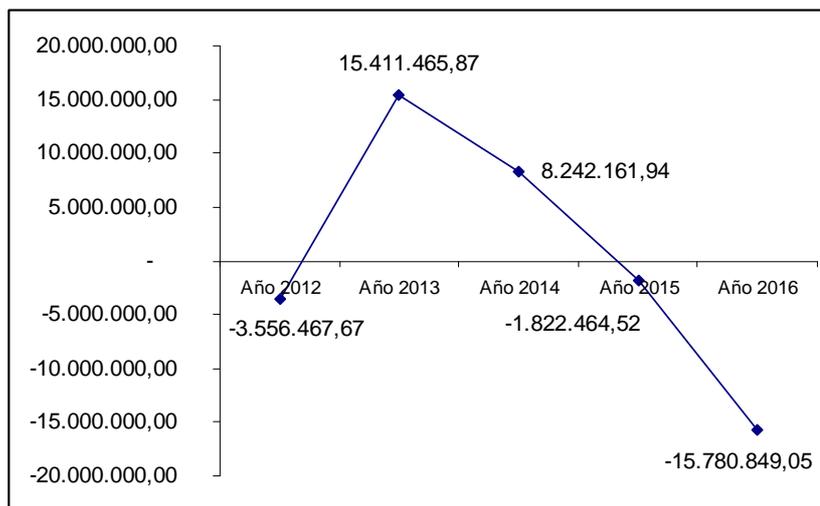
Tabla 3.50.

Demanda insatisfecha créditos hipotecarios en miles de dólares

	OFERTA	DEMANDA	DEMANDA INSATISFECHA
Año 2012	26.690.994,09	23.134.526,42	-3.556.467,67
Año 2013	34.578.228,94	49.989.694,81	15.411.465,87
Año 2014	44.905.578,90	53.147.740,84	8.242.161,94
Año 2015	58.452.150,30	56.629.685,78	-1.822.464,52
Año 2016	76.251.163,01	60.470.313,96	-15.780.849,05

Elaborado por. La Autora

Gráfico No. 3.39.



Demanda insatisfecha créditos hipotecarios en miles de dólares

NOTA ACLARATORIA: La demanda y oferta calculada en el presente proyecto se realizó conforme a la realidad actual del sector; sin embargo, podrían variar por factores externos del mercado, como son políticas de gobierno.

3.11 Análisis multivariado

3.11.1. Relación valor de la vivienda con el sector

Se observa que en el sector centro de la ciudad se concentran las casas valoradas con más de 100 mil dólares, con el 89.7% del total de viviendas que superan éste valor. En el sector norte de la ciudad de Latacunga se ubican las viviendas con valores desde 30 mil a más de 100 mil dólares; mientras que en el sur existen viviendas desde 70 mil dólares en adelante que es donde se encuentran los barrios de mayor plusvalía residencial de la ciudad: Locoá, La Laguna, El Loreto.

Tabla 3.51

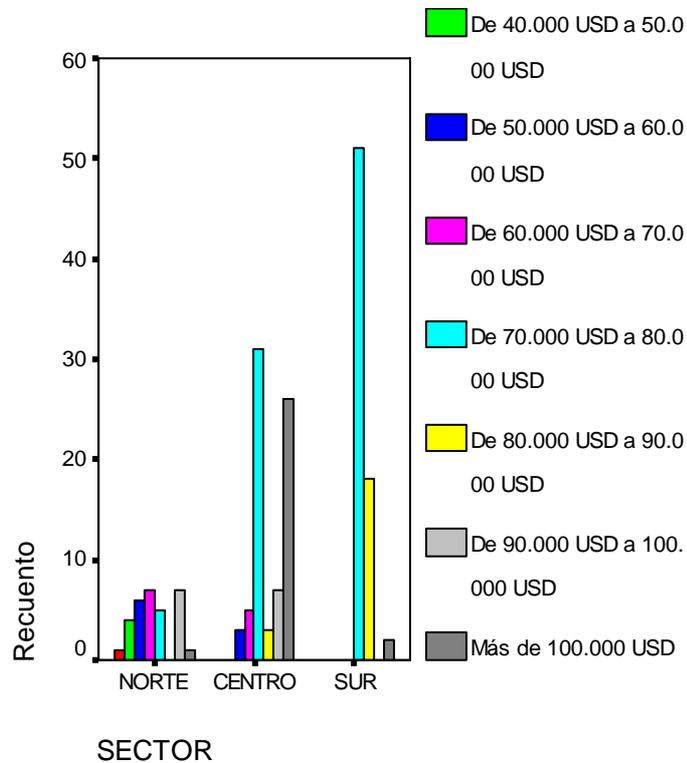
Relación valor de la vivienda con el sector

Tabla de contingencia SECTOR * En qué monto se encuentra valorada su vivienda?

		En qué monto se encuentra valorada su vivienda?								Total
		De 30.000 USD a 40.000 USD	De 40.000 USD a 50.000 USD	De 50.000 USD a 60.000 USD	De 60.000 USD a 70.000 USD	De 70.000 USD a 80.000 USD	De 80.000 USD a 90.000 USD	Más de 90.000 USD		
		0.000 US\$	0.000 US\$	0.000 US\$	0.000 US\$	0.000 US\$	0.000 US\$	0.000 US\$	0.000 US\$	
SECTO NORTE	Recuento	1	4	6	7	5	0	7	1	31
	% de En qué monto se encuentra valorada su vivienda?	100,0%	100,0%	66,7%	58,3%	5,7%	,0%	50,0%	3,4%	17,5%
CENTR	Recuento	0	0	3	5	31	3	7	26	75
	% de En qué monto se encuentra valorada su vivienda?	,0%	,0%	33,3%	41,7%	35,6%	14,3%	50,0%	89,7%	42,4%
SUR	Recuento	0	0	0	0	51	18	0	2	71
	% de En qué monto se encuentra valorada su vivienda?	,0%	,0%	,0%	,0%	58,6%	85,7%	,0%	6,9%	40,1%
Total	Recuento	1	4	9	12	87	21	14	29	177
	% de En qué monto se encuentra valorada su vivienda?	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Elaborado por. La Autora
Fuente: Encuestas

Gráfico No. 3.40.



Relación valor de la vivienda con el sector

3.11.2. Relación valor de la vivienda con el tipo de financiamiento

Se observa que los propietarios de viviendas se han financiado con recursos propios en casas desde 50 mil hasta 80 mil dólares. Sólo con financiamiento de 60 mil a 80 mil dólares, mientras que ambos tipos de financiamiento desde 70 mil a más de 100 mil dólares.

Tabla 3.52.

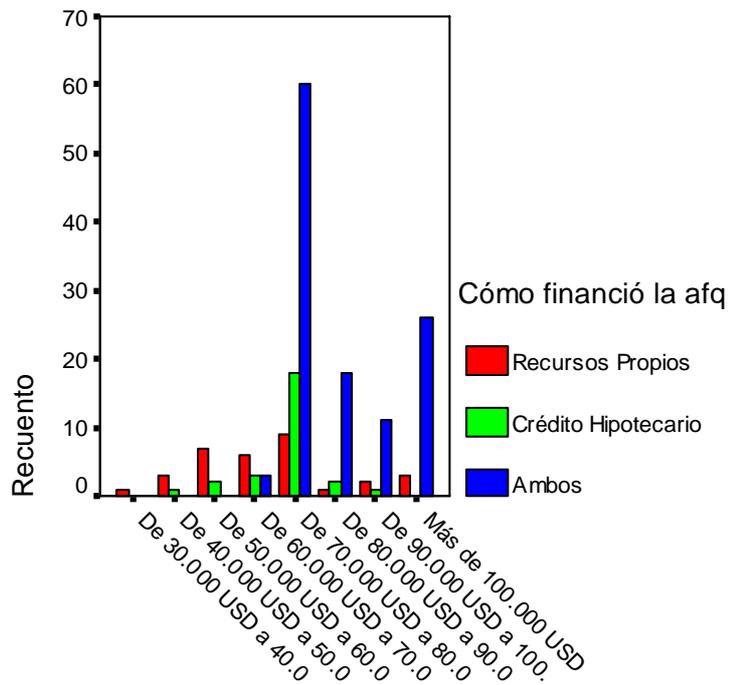
Relación valor de la vivienda con el tipo de financiamiento

Tabla de contingencia En qué monto se encuentra valorada su vivienda? * Cómo financió la adquisición de su vivienda?

			Cómo financió la adquisición de su vivienda?			Total
			Recursos Propios	Crédito Hipotecario	Ambos	
En qué monto se encuentra valorada su vivienda?	De 30.000 USD a 40.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	1 3,1%	0 ,0%	0 ,0%	1 ,6%
	De 40.000 USD a 50.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	3 9,4%	1 3,7%	0 ,0%	4 2,3%
	De 50.000 USD a 60.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	7 21,9%	2 7,4%	0 ,0%	9 5,1%
	De 60.000 USD a 70.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	6 18,8%	3 11,1%	3 2,5%	12 6,8%
	De 70.000 USD a 80.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	9 28,1%	18 66,7%	60 50,8%	87 49,2%
	De 80.000 USD a 90.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	1 3,1%	2 7,4%	18 15,3%	21 11,9%
	De 90.000 USD a 100.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	2 6,3%	1 3,7%	11 9,3%	14 7,9%
	Más de 100.000 USD	Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	3 9,4%	0 ,0%	26 22,0%	29 16,4%
Total		Recuento % de Cómo financió la adquisición de su vivienda?	32 100,0%	27 100,0%	118 100,0%	177 100,0%

Elaborado por. La Autora
Fuente: Encuestas

Gráfico No. 3.41.



En qué monto se encuentra valorada su vivienda?

Relación valor de la vivienda con el tipo de financiamiento

3.11.3. Relación valor de la vivienda con institución financiera

Del total de créditos se observa que la mayoría se concentran en el BIESS Y banca privada entre montos de 70 mil a 80 mil dólares.

Tabla 3.53.

Relación valor de la vivienda con institución financiera

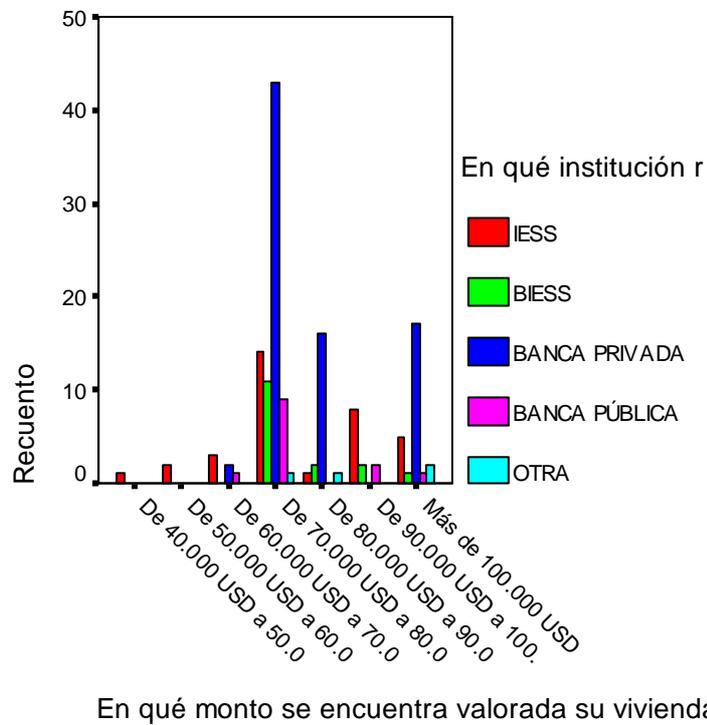
Tabla de contingencia En qué monto se encuentra valorada su vivienda? * En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?

			En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?					Total
			IESS	BIESS	BANCA PRIVADA	BANCA PÚBLICA	OTRA	
En qué monto se encuentra valorada su vivienda?	De 40.000 USD a 50.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	1 2,9%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	1 .7%
	De 50.000 USD a 60.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	2 5,9%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	0 .0%	2 1,4%
	De 60.000 USD a 70.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	3 8,8%	0 .0%	2 2,6%	1 7,7%	0 .0%	6 4,1%
	De 70.000 USD a 80.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	14 41,2%	11 68,8%	43 55,1%	9 69,2%	1 25,0%	78 53,8%
	De 80.000 USD a 90.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	1 2,9%	2 12,5%	16 20,5%	0 .0%	1 25,0%	20 13,8%
	De 90.000 USD a 100.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	8 23,5%	2 12,5%	0 .0%	2 15,4%	0 .0%	12 8,3%
	Más de 100.000 USD	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	5 14,7%	1 6,3%	17 21,8%	1 7,7%	2 50,0%	26 17,9%
Total	Recuento % de En qué institución realizó el préstamo hipotecario para su vivienda?	34 100,0%	16 100,0%	78 100,0%	13 100,0%	4 100,0%	145 100,0%	

Elaborado por. La Autora

Fuente: Encuestas

Gráfico No. 3.42.



Relación valor de la vivienda con institución financiera

3.11.4. Relación factor preferencia con institución financiera

En esta tabla de contingencia se observa que el BIESS es preferido por las facilidades y tasa de interés, la Banca Privada por rapidez y monto, mientras que las cooperativas por tasas de interés, y las mutualistas por facilidades y tasas.

Tabla 3.54.

Relación factor preferencia con institución financiera

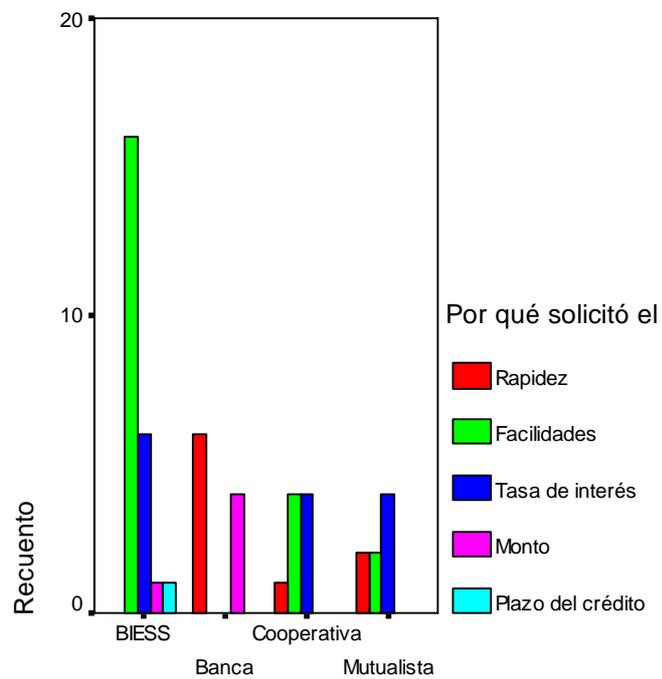
En qué institución está realizando el préstamo hipotecario para su vivienda? * Por qué solicitó el C

En qué institución está realizando el préstamo hipotecario para su vivienda?	Recuento	Por qué solicitó el CH en esa institución?					Total
		Rapidez	Facilidades	Tasa de interés	Monto	Plazo del crédito	
BIESS	0	16	6	1	1	24	
% de Por qué solicitó el CH en esa institución	,0%	72,7%	42,9%	20,0%	100,0%	47,1%	
Banca	6	0	0	4	0	10	
% de Por qué solicitó el CH en esa institución	66,7%	,0%	,0%	80,0%	,0%	19,6%	
Cooperativa	1	4	4	0	0	9	
% de Por qué solicitó el CH en esa institución	11,1%	18,2%	28,6%	,0%	,0%	17,6%	
Mutualista	2	2	4	0	0	8	
% de Por qué solicitó el CH en esa institución	22,2%	9,1%	28,6%	,0%	,0%	15,7%	
Total	9	22	14	5	1	51	
% de Por qué solicitó el CH en esa institución	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Elaborado por. La Autora

Fuente: Encuestas

Gráfico No. 3.43.



Relación factor preferencia con institución financiera

3.11.5. Relación sector con la calidad de vida

Se observa que es indiferente el sector en donde se halla localizada la vivienda con la calidad de vida, pero en el sector sur de la ciudad el 100% de la población encuestada considera que se ha mejorado la calidad de vida, mientras que al norte y centro los niveles se hallan en el 95% en promedio.

Tabla 3.55.

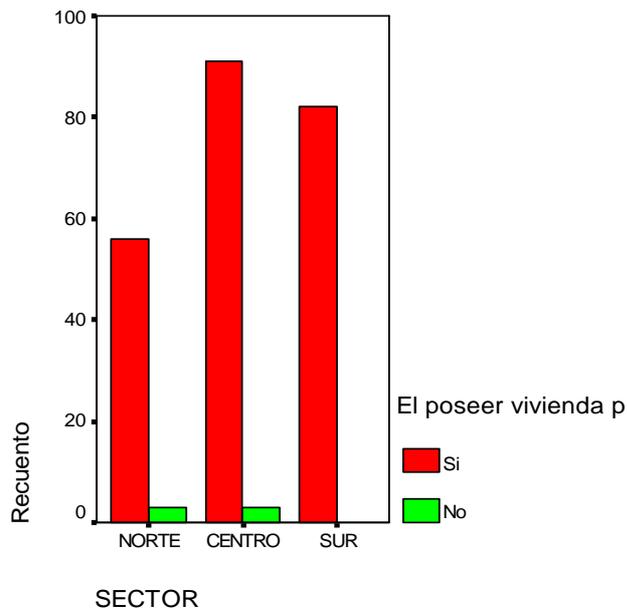
Relación sector con la calidad de vida

Tabla de contingencia SECTOR * El poseer vivienda propia ha mejorado o mejorará la calidad de vida?

			El poseer vivienda propia ha mejorado o mejorará la calidad de vida?		Total
			Si	No	
SECTOR NORTE	Recuento		56	3	59
	% de SECTOR		94,9%	5,1%	100,0%
CENTRO	Recuento		91	3	94
	% de SECTOR		96,8%	3,2%	100,0%
SUR	Recuento		82	0	82
	% de SECTOR		100,0%	,0%	100,0%
Total		Recuento	229	6	235
		% de SECTOR	97,4%	2,6%	100,0%

Elaborado por. La Autora
Fuente: Encuestas

Gráfico No. 3.44.



Relación sector con la calidad de vida

3.11.6. Relación sector con la factor de calidad de vida

Existe una clara diferenciación del factor de calidad de vida que se mejora con la adquisición de vivienda a través de préstamos hipotecarios, así en el sector sur les ha permitido contar con fondos para imprevistos, salud y accidentes y también contar con fondos para adquirir otros bienes. En el sector centro se concentra en invertir en la educación de sus hijos. Y en el sector sur de la ciudad consideran que ha ayudado en tener un patrimonio y asegurar el futuro de sus hijos.

Tabla 3.56

Relación sector con el factor de calidad de vida

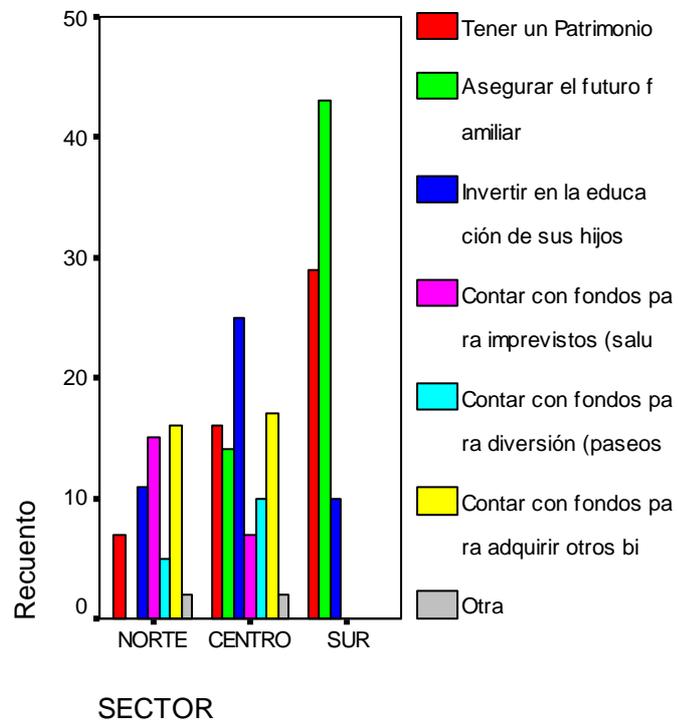
Tabla de contingencia SECTOR * Cómo ha mejorado o mejorará la calidad de vida?

	Cómo ha mejorado o mejorará la calidad de vida?							Total	
	Tener un Patrimonio	Asegurar el futuro familiar	Invertir en la educación de sus hijos	Contar con fondos para imprevistos (salud, accidentes)	Contar con fondos para diversión (paseos)	Contar con fondos para adquirir otros bienes (vehículos, muebles)	Otra		
SECTOR NORTE	Recuento	7	0	11	15	5	16	2	56
	% de SECTOR	12,5%	,0%	19,6%	26,8%	8,9%	28,6%	3,6%	100,0%
CENTRO	Recuento	16	14	25	7	10	17	2	91
	% de SECTOR	17,6%	15,4%	27,5%	7,7%	11,0%	18,7%	2,2%	100,0%
SUR	Recuento	29	43	10	0	0	0	0	82
	% de SECTOR	35,4%	52,4%	12,2%	,0%	,0%	,0%	,0%	100,0%
Total	Recuento	52	57	46	22	15	33	4	229
	% de SECTOR	22,7%	24,9%	20,1%	9,6%	6,6%	14,4%	1,7%	100,0%

Elaborado por. La Autora

Fuente: Encuestas

Gráfico No. 3.45.



Relación sector con el factor de calidad de vida

CAPÍTULO IV

IMPACTO ECONÓMICO Y SOCIAL

EN LA CIUDAD DE LATACUNGA

Medición del impacto

En el presente estudio se analiza la relación de las variables a través del análisis estadístico de regresión y correlación.

Moore, D. (2005). *Estadística aplicada básica*. España: Antoni Bosch, define el Coeficiente de Determinación, como la forma primaria por la cual se puede medir la extensión o fuerza de la asociación que existe entre la variable dependiente e independiente.

$$R^2 = 1 - \frac{\sum (Y - \hat{Y})^2}{\sum (Y - \bar{Y})^2}$$

El valor de R^2 será igual a + 1, cuando la línea de regresión es un estimador perfecto. El valor de R^2 es cero cuando no hay correlación entre las variables.

El coeficiente de correlación

Moore, D. (2005). *Estadística aplicada básica*. España: Antoni Bosch, indica que cuando la pendiente de la ecuación de estimación es positiva, r es la raíz cuadrada positiva, pero si la pendiente es negativa, r es la raíz cuadrada negativa. Así, el valor de r indica la dirección de la relación entre las dos variables X y Y.

Si existe una relación inversa, es decir, si Y decrece cuando X crece, entonces r estará entre 0 y - 1. De igual forma, si hay una relación directa, entonces r estará en un rango de valores entre 0 y + 1. Los valores extremos indican correlación perfecta directa e inversa, respectivamente. Los valores cercanos a cero indican, en cambio, que no existe correlación lineal entre las variables. Cuando se está tratando con muestras, *el coeficiente de correlación* se representa por **r** y es la raíz cuadrada del coeficiente de determinación muestral:

$$r = \sqrt{R^2}$$

Covarianza

Moore, D. (2005). *Estadística aplicada básica*. España: Antoni Bosch, cita que la medida relacionada con el grado de interdependencia entre dos variables es la covarianza. La covarianza se define como una medida de asociación lineal entre dos variables, que resume la información existente en un gráfico de dispersión.

La covarianza entre X e Y viene dada por:

$$S_{xy} = \frac{\sum X_i Y_i}{n} = \frac{\sum (X_i - \bar{X})(Y_i - \bar{Y})}{n}$$

A diferencia del coeficiente de correlación, la covarianza puede tomar valores comprendidos entre $-\infty$ y $+\infty$.

- Si $S_{xy} > 0$ las dos variables crecen o decrecen a la vez (nube de puntos creciente)

- Si $S_{xy} < 0$, cuando una variable crece, la otra tiende a decrecer (nube de puntos decreciente)
- Si los puntos se reparten con igual intensidad alrededor de \bar{x}, \bar{y} , $S_{xy} = 0$ (no hay relación lineal)

De este modo se puede utilizar la covarianza para medir la variación conjunta (covariación) de las variables X e Y. Esta medida no debe ser utilizada de modo exclusivo para medir la relación entre las dos variables, ya que es sensible al cambio de unidad de medida.

4.1. Impacto económico

La demanda de vivienda responde a factores demográficos en función de que satisface una necesidad básica de los hogares, es decir, se vincula a variables relacionadas con la población. De esta manera, para visualizar este componente, se debe tener claro el comportamiento de las variables poblacionales, más concretamente la evolución del número total de habitantes y sus características.

La constitución de nuevos hogares y por tanto la demanda de nuevas viviendas está muy relacionada con variables económicas y más concretamente con el empleo y la renta, factores que condicionan la capacidad de los jefes de hogar para hacer frente a los costos de la vivienda y de los restantes gastos del hogar. Por tanto, resulta necesario analizar el mercado laboral para valorar en qué medida su comportamiento puede haber influido en la demanda de vivienda.

El mercado laboral en el país se ha mantenido relativamente estable a pesar de los diversos cambios que ha soportado en los últimos tres años: nueva constitución, modificación al marco legal y de regulación, crisis financiera internacional, etc. Aun cuando la tasa de desempleo ha ido disminuyendo lentamente en los últimos años, debido a una serie de factores económicos y geopolíticos, es la tasa de subempleo la que mantiene una constante y agrupa a gran parte de la población en capacidad de trabajar.

Esto a su vez se convierte en un limitante para el acceso a la vivienda, pues los ingresos promedios en este sector son relativamente bajos, lo cual no facilita su acceso a créditos en el mercado financiero formal.

En los últimos 50 años en el Ecuador se han implementado una serie de políticas públicas direccionadas al sector vivienda, las cuales, en su gran mayoría, han respondido a intereses políticos de los regentes o presiones de organismos internacionales, por lo que muchas de ellas han carecido de análisis técnicos o de consideraciones de lo demandado por la sociedad civil. En la década del 70, el gobierno militar del Gral. Rodríguez Lara, logra financiar, gracias a los recursos provenientes del auge petrolero, programas de construcción de planes de vivienda, con el objeto de erradicar los asentamientos irregulares, pero sin ningún tipo de planificación, pues si bien se impusieron una meta de al menos 282.000 viviendas, la asignación de los créditos hipotecarios no respondía a una calificación adecuada.

Cadena, F. Ramos, M. Pazmiño, M y Mendoza, O. (2010). *Los determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial*. Facultad de Economía y Negocios, Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL), señalan que a inicios de los años 80, con el regreso a la democracia, se inicia una nueva etapa en la planificación del Estado. En el gobierno de Roldós y Hurtado se crea el BEV, entidad que conjuntamente a la Junta Nacional de la Vivienda implementaron programas de ampliación-mejoramiento y construcción de vivienda. Se estima que entre las dos entidades anteriores y el Instituto de Seguridad Social se construyeron, aproximadamente, 46.000 viviendas. A mediados de la década, en el Gobierno de Febres Cordero y Peñaherrera (1984-1988), se construyeron alrededor de 104 mil viviendas. Finalmente, el gobierno de Borja y Parodi (1988-1992), a través del BEV 84 mil viviendas, destinadas principalmente a la clase media y media-baja. La década de los 90 se caracterizó por la liberalización económica y la disminución de la participación del Estado.

El gobierno de Durán-Ballén y Dahik, crea el MIDUVI, entidad que absorbió a la JNV y a su vez tomó la guía del BEV. Entre sus logros se tuvieron la construcción de un poco más de 75 mil viviendas y la reconstrucción de otras 39 mil. Una vez terminado este período, se suscitaron una serie de eventos políticos que obligaron a cambiar varias veces de presidente. Aún así, es necesario mencionar que durante el gobierno de Mahuad y Noboa (1998-2002) se creó el Sistema de Incentivos para la vivienda.

Al iniciar el nuevo milenio, se suceden los gobiernos de Lucio Gutiérrez y Alfredo Palacio, quienes mantienen las políticas de incentivos para construcción y mejoramiento de vivienda. Con el gobierno de Correa y Moreno, se inicia una reorganización y un reenfoque de la política de vivienda, políticas que se expresaron en una equiparación y aumento en el monto de los bonos, entre el sector urbano y rural, implementación de un bono de titulación o formalización del dominio del inmueble. Según datos del MIDUVI se han construido hasta fines del 2009 cerca de 180 mil viviendas.

El IEISS. (2012), disponible en: <http://iess.gob.ec> indica que las operaciones crediticias efectuadas por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social durante el primer trimestre del 2012, demostraron un incremento del 35% en el número de familias beneficiadas por los préstamos hipotecarios del Biess, en relación a las cifras establecidas en el mismo periodo durante el 2011.

El BIESS disponible en: <http://confirmado.net/economia/297-economia/15597-biess-incremento-en-un-35-los-beneficiarios-de-creditos-hipotecarios>, señala que de enero a marzo del presente año, se beneficiaron a 6.052 afiliados y jubilados por un monto desembolsado de USD 220'287.797, marcando una tendencia de crecimiento frente a los 4.474 préstamos que fueron otorgados el año pasado por un total de USD 156'210.209. Respecto a las cifras mensuales, en marzo se entregaron USD 82'715.002 a 2.210 usuarios, posicionándose como el segundo mes con el mayor monto otorgado desde que el Biess inició sus operaciones en octubre de 2010. A la fecha, el récord en créditos hipotecarios fue

establecido en el mes de octubre de 2011 en el cual se desembolsaron USD 87'473.537 a 2.382 familias.

El 93% de estos créditos han sido destinados para primera vivienda, contribuyendo a la reducción del déficit habitacional así como al crecimiento del sector de la construcción. En estos últimos 20 años, a más de la inestabilidad política, el marco legal para el sector vivienda también ha variado, pues se han dado dos Asambleas Constituyentes, las cuales han plasmado diferentes enfoques sobre los derechos y deberes de los ciudadanos y el Estado.

Así, mientras en la constitución del año 1998 se indicaba en el Capítulo 4, artículo 32, inciso 2 que: “El Estado estimulará los programas de vivienda de interés social, para hacer efectivo el derechos de los ciudadanos a la vivienda”; en la constitución del año 2008 se establece en el capítulo segundo, “Derechos del buen vivir”, toda una sección, la sexta, para Hábitat y vivienda, la cual en el artículo número 30 expresa: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

Uno de los aportes que debe ser potenciado con el nuevo marco legal, es que el reconocimiento al derecho ciudadano a una vivienda digna no solo pasa por los enunciados en la ley, sino por una participación activa en el diseño de políticas públicas que considere sus necesidades y el aprovechamiento racional y sustentable

de los recursos, de forma tal que a mediano plazo el problema de la vivienda tenga una solución consensuada y efectiva.

4.1.1. PIB sector construcción frente al PIB nacional

Según el Banco Central del Ecuador. (2012), el Producto Interno Bruto del sector de la construcción en relación al PIB Nacional representa el 4.47% en el año 2006, lo que implica que se ha mantenido en niveles similares al año 2011, que se halla en el 4.43%, así, no existe un impacto más grande de crecimiento de la construcción en relación al PIB del país, así se observa que va de 1.863.590,00 de dólares a 2.922.863,75 de dólares, mientras que el PIB Nacional pasa de 41.705.000,00 dólares a 65.945.000,00 dólares.

En el Gráfico 4.1 se observa la evolución del PIB de la construcción, en el año 2008 existe un decrecimiento que llega al 3.92%, para luego levantarse al 4.30% en el 2009, nuevamente disminuir al 2010 en el 4.03% y crecer al 4.43% en el 2011.

Tabla 4.1.

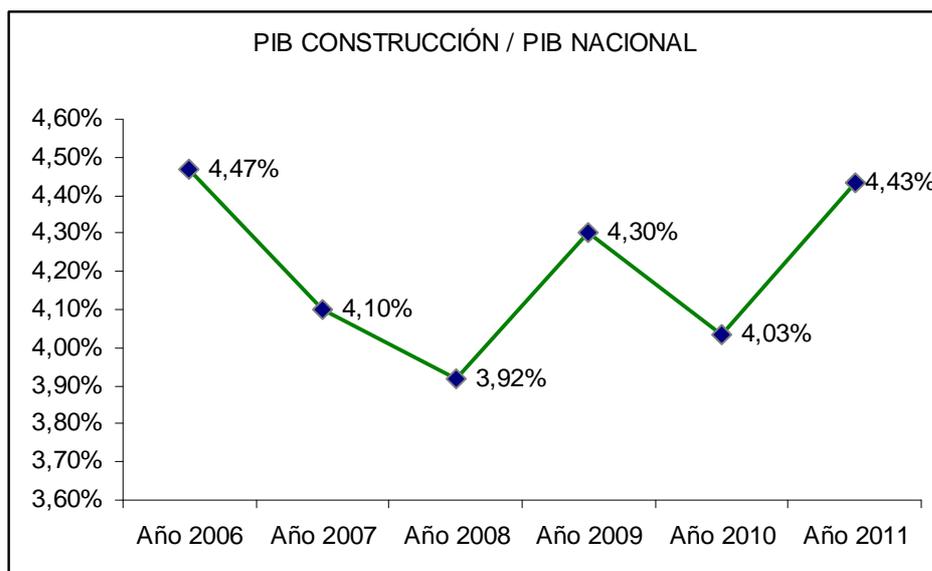
PIB sector construcción frente al PIB total

Año	PIB Nacional Miles USD	PIB Construcción MILES USD	PIB Construcción / PIB Nacional
Año 2008	54.209.000,00	2.123.901,00	3,92%
Año 2009	52.022.000,00	2.238.027,00	4,30%
Año 2010	57.978.000,00	2.338.291,00	4,03%
Año 2011	65.945.000,00	2.922.863,75	4,43%

Fuente: Tabla 1.15. y Tabla 1.16

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.1.



PIB sector construcción frente al PIB total

Tabla 4.2.

Análisis estadístico PIB sector construcción frente al PIB total

VARIABLES		IMPACTO	
DEPENDIENTE	PIB Nacional		
INDEPENDIENTE	PIB Construcción		
Coefficiente Determinación		0,90	Existe correlación.
Coefficiente Correlación		0,95	Si hay una relación directa
CoVarianza	1.545.282.170.968.750.000,00		Las dos variables crecen o a la vez (nube de puntos creciente)

Fuente: Tabla 4.1.

Elaborado Por: La Autora

Según el análisis estadístico existe una correlación entre las dos variables (regresión perfecta entre PIB Nacional y PIB construcción), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables crecen a la vez (nube de puntos creciente).

4.1.2. Participación préstamos hipotecarios BIESS frente al de total préstamos hipotecarios sector financiero privado

4.1.2.1. En dólares

Es evidente que el mercado de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS se ha incrementado año tras año, así en la ciudad de Latacunga al 2008 apenas fue de un 1.62%, al 2009 se incremento al 13.68%, en el 2010 la participación en relación a las instituciones financieras locales fue del 16.50% y al 2011 el crecimiento en el mercado llegó al 33.18%.

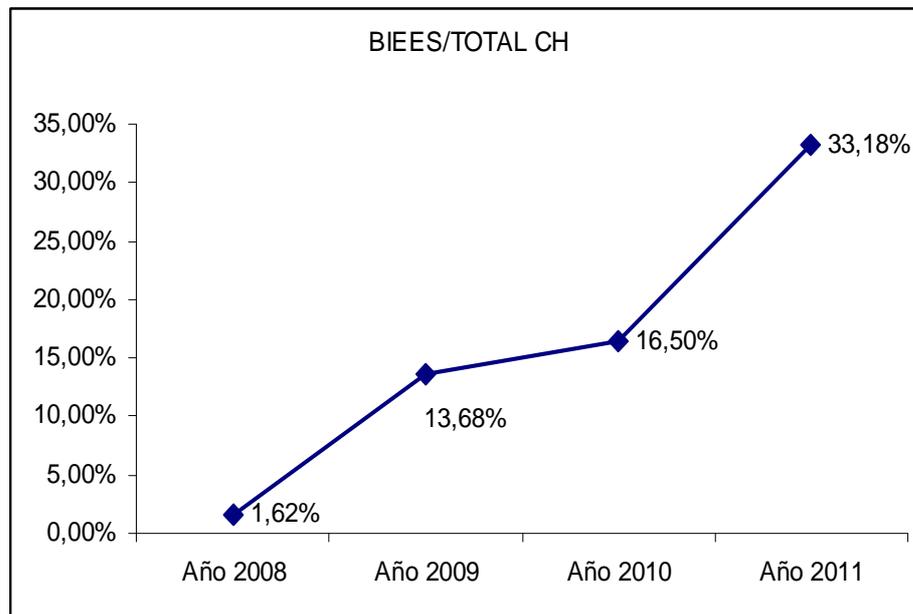
Tabla 4.3.

Préstamos hipotecarios BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado (Dólares)

Año	Créditos		Créditos		Total CH Latacunga	BIESS/TOTA L CH
	Créditos	Cooperativas	Mutualistas	Créditos		
	Banca USD	USD	USD	BIESS USD		
2008	3.363.529,85	4.303.529,63	3.965.662,29	191.649,90	11.824.371,67	1,62%
2009	4.939.999,76	3.674.487,36	3.371.532,10	1.898.936,13	13.884.955,35	13,68%
2010	4.960.787,81	4.837.053,82	2.463.020,75	2.422.807,70	14.683.670,08	16,50%
2011	4.884.206,86	4.763.162,90	4.153.927,01	6.854.530,39	20.655.827,16	33,18%

Fuente: Capítulo II
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.2.



Préstamos hipotecarios BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado (Dólares)

4.1.2.2. En número de créditos

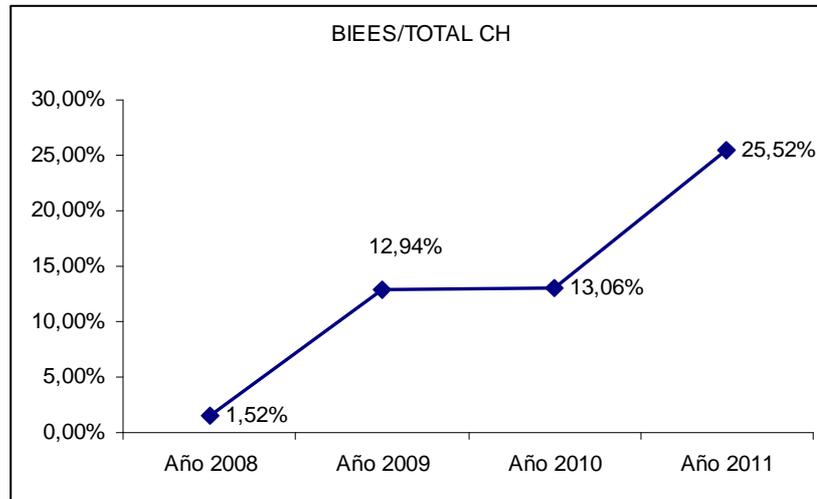
La participación porcentual en número de créditos otorgados por el BIESS en la ciudad de Latacunga también ha crecido ampliamente, al igual que en dólares, así se observa que al 2008 fue del 1.52% llegando al 25.52% en el año 2011.

Tabla 4.4.
Préstamos BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado
(Número de Créditos)

Año	Créditos	Créditos	Créditos	Créditos	Total CH	BIEES/TOTAL
	Banca	Cooperativas	Mutualistas	BIESS	Latacunga	CH
2008	189	212	182	9	592,00	1,52%
2009	252	179	141	85	657,00	12,94%
2010	255	239	112	91	697,00	13,06%
2011	256	223	195	231	905,00	25,52%

Fuente: Capítulo II
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.3.



Préstamos BIESS frente al total préstamos hipotecarios sector financiero privado (Número de Créditos)

4.1.3. Relación del monto de créditos hipotecarios Latacunga con respecto al PIB de la construcción.

En el año 2008 la participación de los créditos hipotecarios otorgados en Latacunga con respecto al PIB de la construcción al año 2008 es del 0.56% y va creciendo hasta llegar al 0.71% en el año 2011. El mismo efecto se produce en la relación de créditos del BIESS con respecto al PIB de construcción y va del 0.01% en el 2008 al 0.23% en el 2011.

Tabla 4.5.

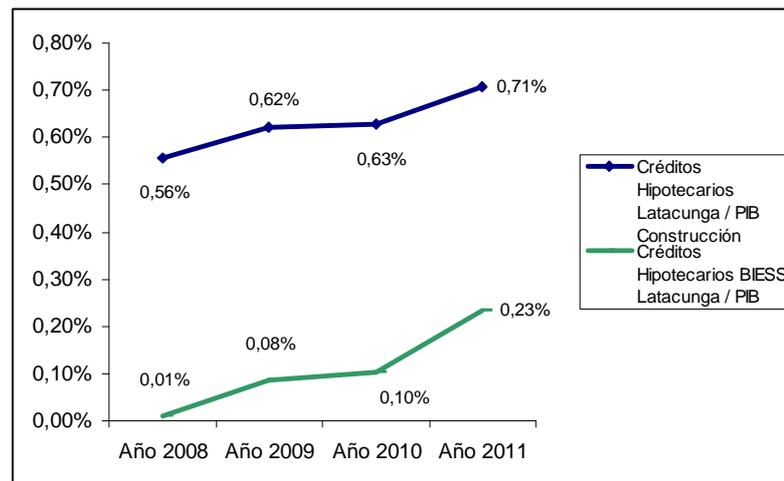
Créditos otorgados con respecto al PIB construcción

Año	Total CH Latacunga	Créditos BIESS USD	PIB Construcción USD	Créditos	Créditos
				Hipotecarios Latacunga / PIB Construcción	Hipotecarios BIESS Latacunga / PIB Construcción
2008	11.824.371,67	191.649,90	2.123.901.000,00	0,56%	0,01%
2009	13.884.955,35	1.898.936,13	2.238.027.000,00	0,62%	0,08%
2010	14.683.670,08	2.422.807,70	2.338.291.000,00	0,63%	0,10%
2011	20.655.827,16	6.854.530,39	2.922.863.750,00	0,71%	0,23%

Fuente: Capítulo II

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.4.



Créditos hipotecarios otorgados con respecto al PIB construcción

Tabla 4.6.

Análisis estadístico de los créditos hipotecarios otorgados con respecto al PIB construcción

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	PIB CONSTRUCCIÓN	
INDEPENDIENTE	CH LATACUNGA DÓLARES	
Coeficiente Determinación	0,99	Si existe Correlación entre ambas
Coeficiente Correlación	1,00	Si hay una relación directa
CoVarianza	1.007.022.474.398.740,00	Las dos variables crecen o decrecen a la vez (nube de puntos creciente)

Fuente: Tabla 4.5.

Elaborado por: La Autora

El análisis estadístico muestra que existe una correlación entre las dos variables (regresión perfecta entre créditos hipotecarios otorgados en Latacunga y el PIB construcción), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables crecen a la vez (nube de puntos creciente).

4.1.4. La Inflación frente a las tasas de interés activas y pasivas

La inflación en el año 2008 era del 8.80% al 2011 disminuye al 5.41%, pero en los años 2009 y 2010 fue inferior ya que se encontraba en niveles del 3.50% y 3.33%, comparado este indicador macroeconómico con las tasa activas y pasivas vigentes en los años analizados, se tiene que la tasa activa en todos los años es superior a la inflación, pero la brecha ha disminuido al 2.76% en el año 2011, la tasa pasiva por el contrario ha sido muy inferior a la inflación, así al 2008 la inflación era superior en 3.70% y al 2011 en 0.88%, únicamente en los años 2009 y 2010 la tasa pasiva superó a al inflación con el 1.70% y 0.95% respectivamente.

El spread bancario, que es la diferencia entre tasa activa y pasiva ha decrecido de un 4% en el 2008 a un 3.64% en el 2011.

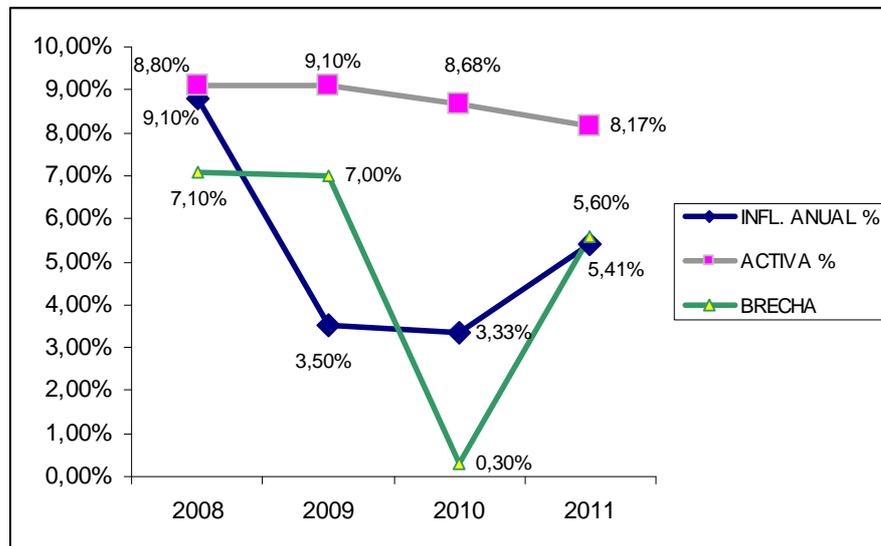
Tabla 4.7.

La inflación frente a las tasas de interés activas y pasivas

Año	Inflación		Brecha		Spread %
	Anual %	Activa %	Pasiva %	Activa %	
2008	8,80%	9,10%	5,10%	0,30%	4,00%
2009	3,50%	9,10%	5,20%	5,60%	3,90%
2010	3,33%	8,68%	4,28%	5,35%	4,40%
2011	5,41%	8,17%	4,53%	2,76%	3,64%

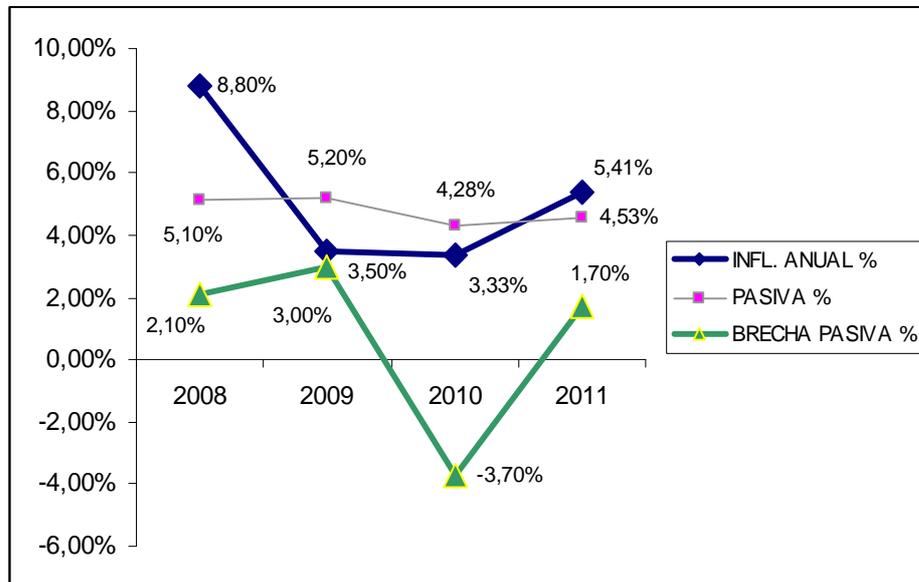
Fuente: Capítulo II
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.5.



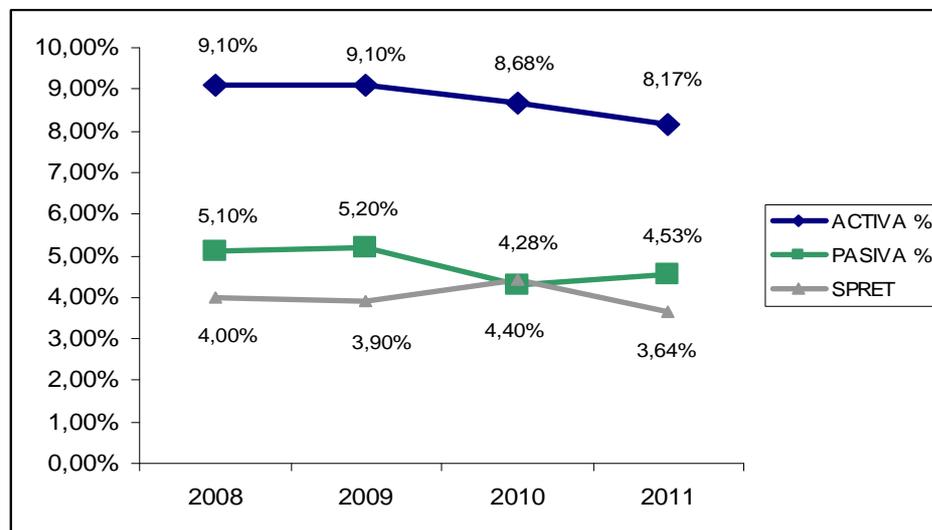
Inflación frente a las tasas de interés activas

Gráfico No. 4.6.



Inflación frente a las tasas de interés pasivas

Gráfico No. 4.7.



Tasas activas Vs. Tasas pasivas

Tabla 4.8.

Análisis estadístico tasa activa con respecto a la inflación

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	TASA ACTIVA	
INDEPENDIENTE	TASA INFLACIÓN	
Coefficiente Determinación	0,04	No existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	0,20	Si hay una relación directa
CoVarianza	0,11	No existe relación lineal.

Fuente: Tabla 4.7.

Elaborado por: La Autora

Conforme el análisis estadístico se tiene que no existe una correlación entre ambas variables (no hay regresión perfecta entre tasa de inflación y tasa activa), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables no crecen o decrecen a la vez (no existe nube de puntos creciente).

4.1.5. Relación tasa BIESS con relación a la inflación, tasas de interés activas y tasas de crédito hipotecario

Las tasas de crédito hipotecario del BIESS ha disminuido paulatinamente de un 13% en el año 2008 al 8.56% en el año 2011, mientras que la evolución de la tasa de créditos hipotecarios en el mercado financiero al 2008 fue del 10.87%, y al 2011 llego al 10.64%, comparando ambas se observa que a partir del año 2009 la brecha entre éstas tasas fue disminuyendo de un 0.15% al 2.08% siendo la tasa del BIESS inferior al mercado financiero.

Con relación a la inflación la tasa de crédito hipotecario del BIESS ha sido superior a la inflación, con una brecha inferior al 2011 del 3.15%.

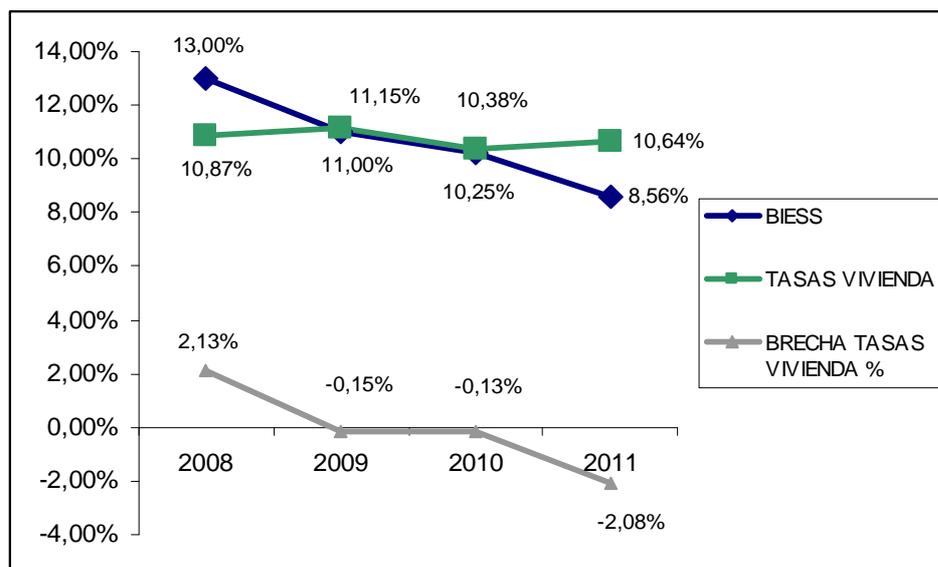
La tasa de crédito hipotecario del BIESS desde el 2008 al 2011 es mayor que la tasa activa referencial del Banco Central, con una brecha superior del 3.90% al 2008 y del 0.39% al 2011.

Tabla 4.9.
Relación tasa BIESS con respecto a la inflación, tasas de interés activas y tasas de crédito hipotecario

Año	Tasas		Inflación	Brecha Tasas		Brecha	Brecha
	Biess	Vivienda	Annual %	Activa %	Vivienda %	Inflación %	Activa %
2008	13,00%	10,87%	8,80%	9,10%	2,13%	4,20%	3,90%
2009	11,00%	11,15%	3,50%	9,10%	-0,15%	7,50%	1,90%
2010	10,25%	10,38%	3,33%	8,68%	-0,13%	6,92%	1,57%
2011	8,56%	10,64%	5,41%	8,17%	-2,08%	3,15%	0,39%

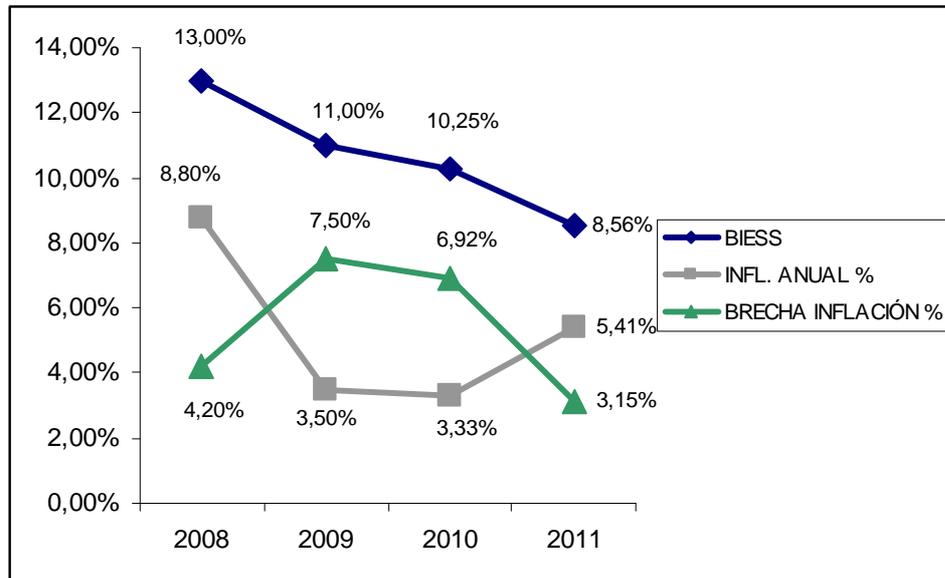
Fuente: Capítulo II
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.8.



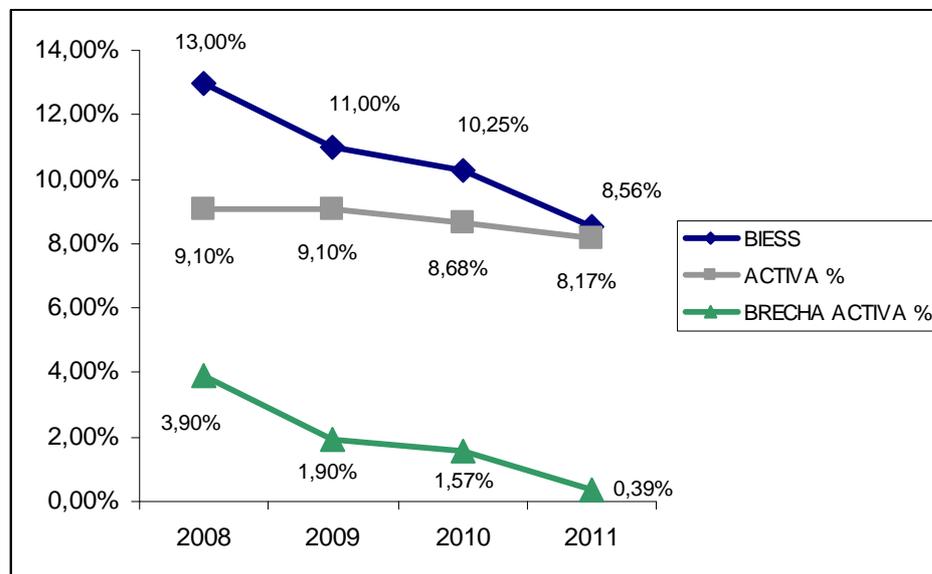
Tasas BIESS frente tasas vivienda

Gráfico No. 4.9.



Tasas BIESS frente inflación

Gráfico No. 4.10.



Tasas BIESS frente tasas activas

Tabla 4.10.

Análisis estadístico tasa del crédito hipotecario BIESS e inflación

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	TASA CH BIESS	
INDEPENDIENTE	TASA INFLACIÓN	
Coeficiente Determinación	0,34	No existe Correlación entre ambas
Coeficiente Correlación	0,58	Si hay una relación directa
CoVarianza	0,08	No existe relación lineal

Fuente: Tabla 4.9.

Elaborado por: La Autora

El análisis estadístico existe una correlación entre las variables (no hay una regresión perfecta entre tasa de créditos hipotecarios del BIESS y la tasa de inflación), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables no tienen una relación lineal, es decir, no crecen ni decrecen a la vez.

4.1.6. Relación PIB construcción con tasa de activa de préstamos hipotecarios

La tasa del PIB de la construcción ha ido creciendo de un 3.92% al 4.43%, por el contrario tanto la tasa de créditos hipotecarios del BIESS y de vivienda del mercado financiero han disminuido, por lo que existe una relación inversamente proporcional entre ambas variables. PIB y tasa crédito hipotecario.

Tabla 4.11.

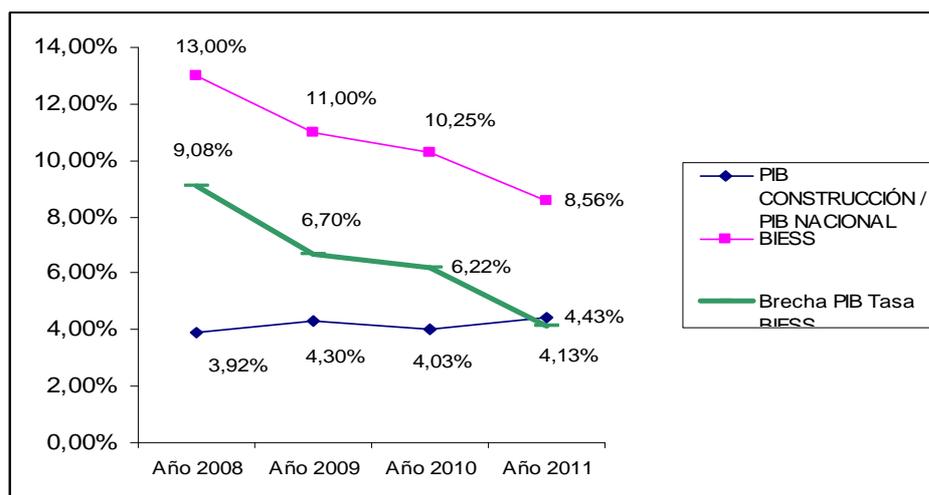
PIB construcción frente a la tasa del BIESS préstamos hipotecarios

PIB					
Año	Construcción / PIB Nacional	Tasa BIESS	Tasas Vivienda	Brecha PIB tasa BIESS	Brecha PIB Tasa Activa Vivienda
2008	3,92%	13,00%	10,87%	9,08%	6,95%
2009	4,30%	11,00%	11,15%	6,70%	6,85%
2010	4,03%	10,25%	10,38%	6,22%	6,35%
2011	4,43%	8,56%	10,64%	4,13%	6,21%

Fuente: Capítulo II

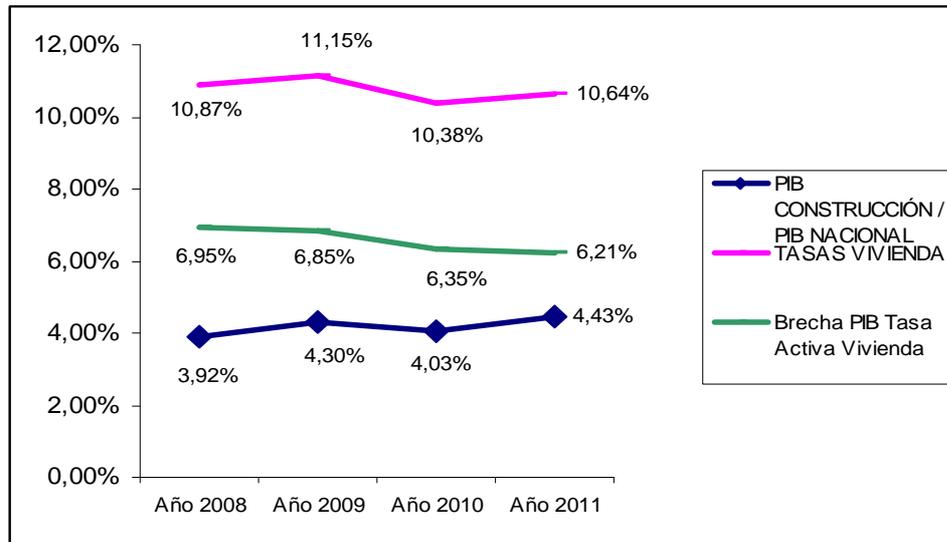
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.11.



PIB construcción frente a la tasa del BIESS préstamos hipotecarios

Gráfico No. 4.12.



PIB construcción con tasa de activa de préstamos hipotecarios

Tabla 4.12.

Análisis estadístico tasa activa crédito hipotecario y PIB construcción

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	TASA ACTIVA CH	
INDEPENDIENTE	PIB CONSTRUCCIÓN	
Coefficiente Determinación	0,04	No existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	0,19	Si hay una relación directa
CoVarianza	0,00	No existe relación lineal.

Fuente: Tabla 4.11.

Elaborado por: La Autora

Del análisis estadístico se tiene que no existe una correlación entre las dos variables (no hay una regresión perfecta entre tasa activa de préstamos hipotecarios y PIB de la Construcción), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables no crecen o decrecen a la vez (sin nube de puntos creciente o decreciente).

4.1.7. Relación PIB construcción con tasa de crecimiento de viviendas Latacunga

Según el censo de población y vivienda del INEC 2010, el número de viviendas en Latacunga es de 17.442 con una tasa de crecimiento de 1.17%, por lo tanto ese es el aumento porcentual anual de la vivienda, mientras que la tasa del PIB de construcción está en promedio de los años analizados en el 4.17%, por lo que el crecimiento habitacional en la ciudad de Latacunga no está al nivel del crecimiento del PIB del sector de la construcción.

Tabla 4.13.

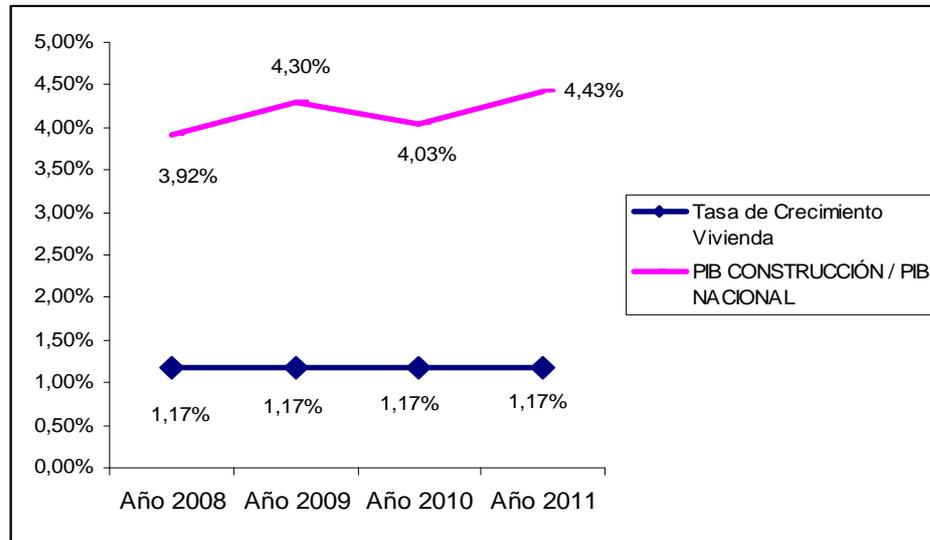
PIB construcción con tasa de crecimiento de viviendas Latacunga

Año	Vivienda Latacunga	Tasa de Crecimiento Vivienda	PIB Construcción / PIB Nacional
Año 2008	17.041	1,17%	3,92%
Año 2009	17.241	1,17%	4,30%
Año 2010	17.442	1,17%	4,03%
Año 2011	17.646	1,17%	4,43%
Promedio		1,17%	4,17%

Fuente: Capítulo II

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.13.



PIB construcción con tasa de crecimiento de viviendas Latacunga

Tabla 4.14.

Análisis estadístico tasa crecimiento viviendas Latacunga y PIB construcción

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	TASA CRECIMIENTO VIVIENDAS	
INDEPENDIENTE	PIB CONSTRUCCIÓN	
Coficiente Determinación	0,01	No existe Correlación entre ambas
Coficiente Correlación	-0,10	Si hay una relación inversa.
CoVarianza	0,00	No existe relación lineal.

Fuente: Tabla 4.13.

Elaborado por: La Autora

Según el análisis estadístico no existe una correlación entre las dos variables (no hay una regresión perfecta entre tasa de crecimiento de viviendas en Latacunga y el PIB de la construcción), si existe una relación inversa entre ambas variables, y las dos variables no crecen ni decrece a la vez (no existe nube de puntos).

4.2. Impacto social

Parker, C. (1999). *Evaluación de impacto en programas de superación de Pobreza, el caso del fondo de inversión social (Fosis) Chile*: Centro de Estudios de la Realidad Contemporánea (CERC), señala que el impacto es la relación entre el cambio provocado por una determinada intervención o un conjunto de intervenciones, en una comunidad determinada. El efecto agregado de los resultados, esperados o no, de una intervención determinada (o de varias), y lo distingue de resultados (productos realizados y directos de una determinada intervención, cuyos efectos directos tienen o no impactos positivos o negativos).

4.2.1. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de viviendas

Latacunga

Observando la relación que existe entre el número de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga y el número de viviendas se obtiene que este indicador de impacto va creciendo año tras año, así al 2008 se tiene el 3.47% y al 2011 llega al 5.13% del total de viviendas. Por lo tanto existe una relación directa entre el otorgamiento de créditos y el aumento de vivienda.

Tabla 4.15.

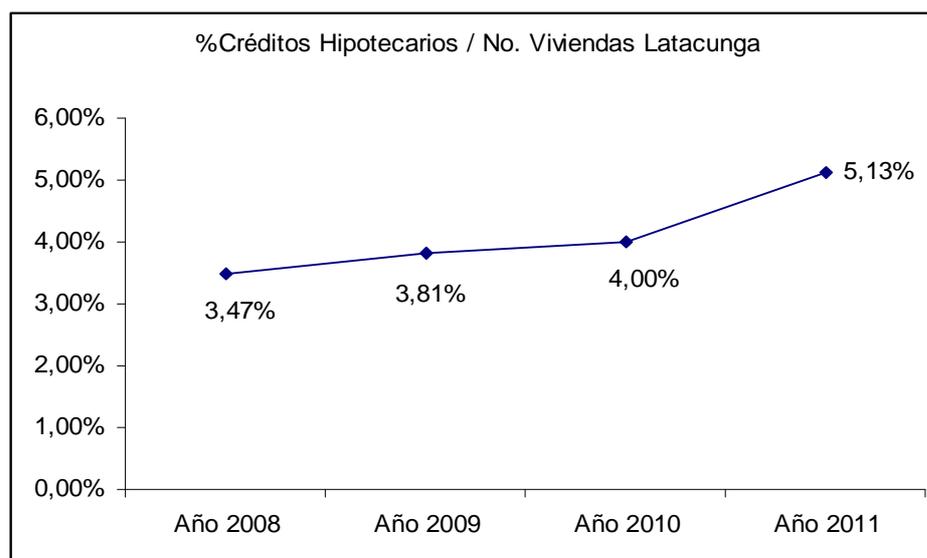
Porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de viviendas Latacunga

	Vivienda Latacunga	Créditos Hipotecarios	%Créditos Hipotecarios / No. Viviendas Latacunga
Año 2008	17.041	592	3,47%
Año 2009	17.241	657	3,81%
Año 2010	17.442	697	4,00%
Año 2011	17.646	905	5,13%

Fuente: Capítulo II

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.14.



Porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de viviendas Latacunga

Tabla 4.16.

Análisis estadístico número de viviendas Latacunga y número de créditos hipotecarios

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	VIVIENDAS LATACUNGA	
INDEPENDIENTE	No. CH	
Coefficiente Determinación	0,88	Si existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	0,94	Si hay una relación directa
CoVarianza	24.727,96	Las dos variables crecen o decrecen a la vez (nube de puntos creciente)

Fuente: Tabla 4.15.

Elaborado por: La Autora

Conforme el análisis estadístico se tiene que si existe una correlación entre las dos variables (si hay una regresión perfecta entre el número de viviendas en Latacunga y el número de créditos hipotecarios en Latacunga), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables crecen o decrece a la vez (nube de puntos creciente).

4.2.2. Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo el nivel de pobreza

El porcentaje de créditos hipotecarios frente al número de viviendas en la ciudad de Latacunga ha ido creciendo año tras año, y al comparar este indicador con los porcentajes de crecimiento o variación de la tasa de población que se halla bajo el nivel de pobreza se observa que existe una relación inversa, ya que la tasa de aporte de créditos crece mientras las variaciones de la tasa del nivel de pobreza disminuye, así al 2008 el porcentaje de créditos hipotecarios es del 3.47% y al 2011

llega al 5.13%, mientras que la variación de la tasa de pobreza cae al 2011 al -7.10%. Por lo tanto se puede concluir que existe impacto en ambas variables.

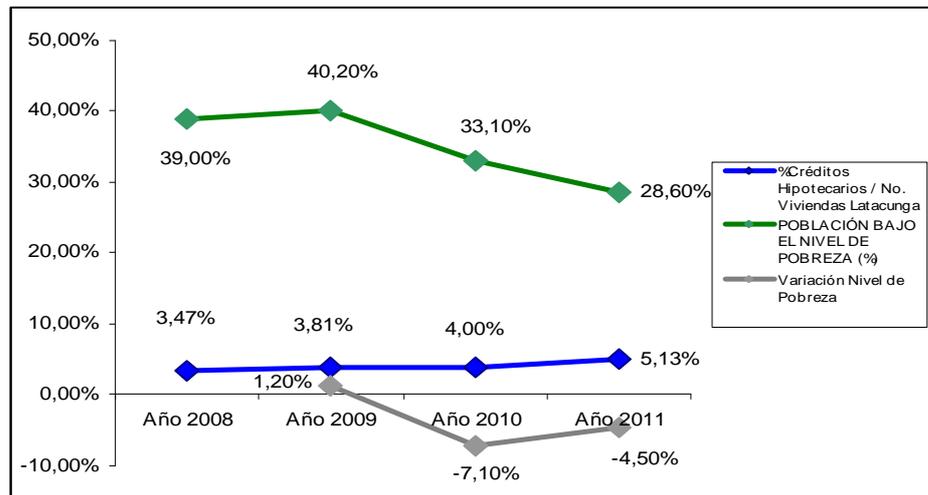
Tabla 4.17.

Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo el nivel de pobreza

	%Créditos Hipotecarios / No. Viviendas Latacunga	POBLACIÓN BAJO EL NIVEL DE POBREZA (%)	Variación Nivel de Pobreza
Año 2008	3,47%	39,00%	
Año 2009	3,81%	40,20%	1,20%
Año 2010	4,00%	33,10%	-7,10%
Año 2011	5,13%	28,60%	-4,50%

Fuente: Capítulo II, CEPAL
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.15.



Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población bajo el nivel de pobreza

Tabla 4.18.

**Análisis estadístico porcentaje de créditos hipotecarios frente a la población
bajo el nivel de pobreza**

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	%CH	
INDEPENDIENTE	Nvel de Pobreza	
Coefficiente Determinación	0,80	Si existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	-0,89	Si hay una relación inversa.
CoVarianza	0,02	No existe relación lineal.

Fuente: Tabla 4.17.

Elaborado por: La Autora

De acuerdo al análisis estadístico se tiene que si existe una correlación entre las dos variables (regresión perfecta entre tasa de crecimiento de viviendas en Latacunga y el nivel de pobreza), si existe una relación inversa entre ambas variables, y las dos variables no crecen o decrecen a la vez (no existe relación lineal).

4.2.3. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo

La tasa de desempleo ha ido disminuyendo con el transcurso de los años, así al 2008 estaba en el margen del 7.50% y al 2011 llego al 5.11%, mientras que el aporte de créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga ha ido creciendo, por esta razón se puede observar que existe un impacto inverso entre el crecimiento de crédito hipotecario y el desempleo.

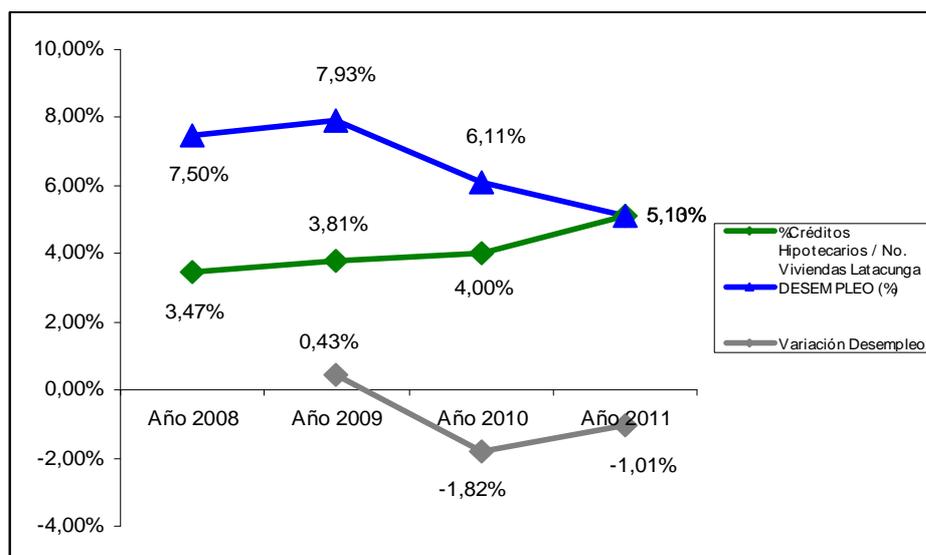
Tabla 4.19.

Porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo

	%Créditos Hipotecarios / No. Viviendas Latacunga	DESEMPLEO (%)	Variación Desempleo
Año 2008	3,47%	7,50%	
Año 2009	3,81%	7,93%	0,43%
Año 2010	4,00%	6,11%	-1,82%
Año 2011	5,13%	5,10%	-1,01%

Fuente: Capítulo II, CEPAL
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.16



Porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo

Tabla 4.20.

Análisis estadístico entre el porcentaje de créditos hipotecarios frente al desempleo

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	%CH	
INDEPENDIENTE	Desempleo	
Coeficiente Determinación	0,76	Si existe Correlación entre ambas
Coeficiente Correlación	-0,87	Si hay una relación inversa.
CoVarianza	0,04	No existe relación lineal.

Fuente: Tabla 4.19

Elaborado por: La Autora

Como se muestra en el análisis estadístico se tiene que existe una correlación entre las dos variables (regresión perfecta entre tasa de crecimiento de viviendas en Latacunga y el nivel de desempleo), si existe una relación directa entre ambas variables, y no existe relación lineal entre las dos variables.

4.2.4. Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la natalidad y mortalidad

Las tasas de natalidad y mortalidad se encuentran en niveles constantes (en promedio), mientras que el porcentaje de crédito hipotecario ha crecido, con lo cual se determina que no existe ninguna relación entre ambas variables.

Tabla 4.21.

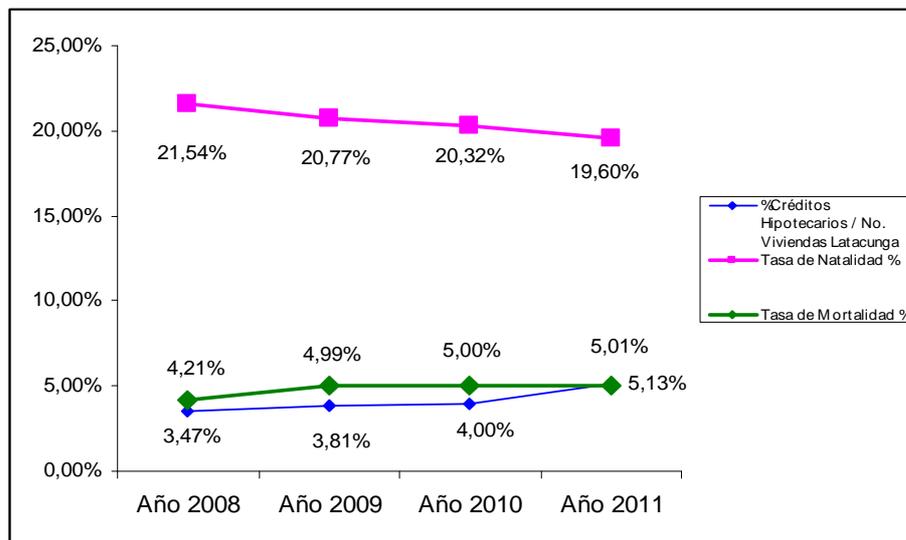
Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la natalidad y mortalidad

	%Créditos Hipotecarios / No. Viviendas Latacunga	Tasa de Natalidad %	Tasa de Mortalidad %
Año 2008	3,47%	21,54%	4,21%
Año 2009	3,81%	20,77%	4,99%
Año 2010	4,00%	20,32%	5,00%
Año 2011	5,13%	19,60%	5,01%

Fuente: Capítulo II, CEPAL

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.17



Porcentaje de créditos hipotecarios frente a la natalidad y mortalidad

4.2.5. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del bono de desarrollo humano

Si se comparan las dos variables se observa que mientras los créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga han ido creciendo año, tras año, no ha existido incremento en el valor del bono de desarrollo humano, por lo tanto, se

puede concluir que no existe ninguna relación de impacto entre el estas dos variables, así se tiene que el BDH sufrió un incremento del 16.67% en el 2009 y ha permanecido hasta el 2011 sin variación.

Tabla 4.22.

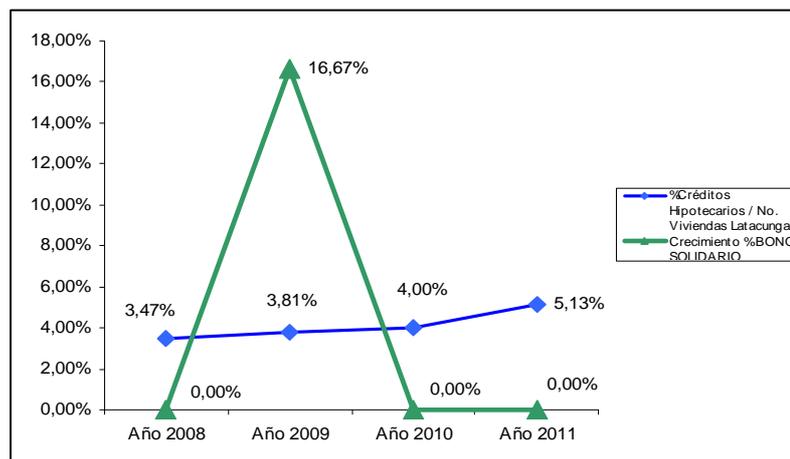
Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del bono de desarrollo humano

	%Créditos Hipotecarios / No. Viviendas Latacunga	Crecimiento % Bono DESARROLLO Humano
Año 2008	3,47%	0,00%
Año 2009	3,81%	16,67%
Año 2010	4,00%	0,00%
Año 2011	5,13%	0,00%

Fuente: Capítulo II, CEPAL

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.18



Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del bono de desarrollo humano

Tabla 4.23.

Análisis estadístico porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual del bono de desarrollo humano

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	%CH	
INDEPENDIENTE	BONO DESARROLLO	
Coefficiente Determinación	0,07	No existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	-0,27	Si hay una relación inversa.
CoVarianza	0,57	No existe relación lineal.

Fuente: Tabla 4.22.

Elaborado Por: La Autora

Según el análisis estadístico se tiene que no existe una correlación entre ambas variables (regresión perfecta entre tasa de crecimiento de crédito hipotecario en Latacunga y el BDH), si existe una relación inversa entre ambas variables, y las dos variables no tienen relación lineal.

4.2.6. Porcentaje de créditos hipotecarios frente al crecimiento porcentual salario básico

Existe una relación de impacto positivo entre el crecimiento en el salario y el incremento en el número de créditos hipotecarios concedidos en la ciudad de Latacunga. Así se tiene que el % de crecimiento del salario fue del 17.65% al año 2008 y al año 2011 creció al 17.81% y el crédito hipotecario creció del 3,47% en el 2008 y el 5,13% al 2011.

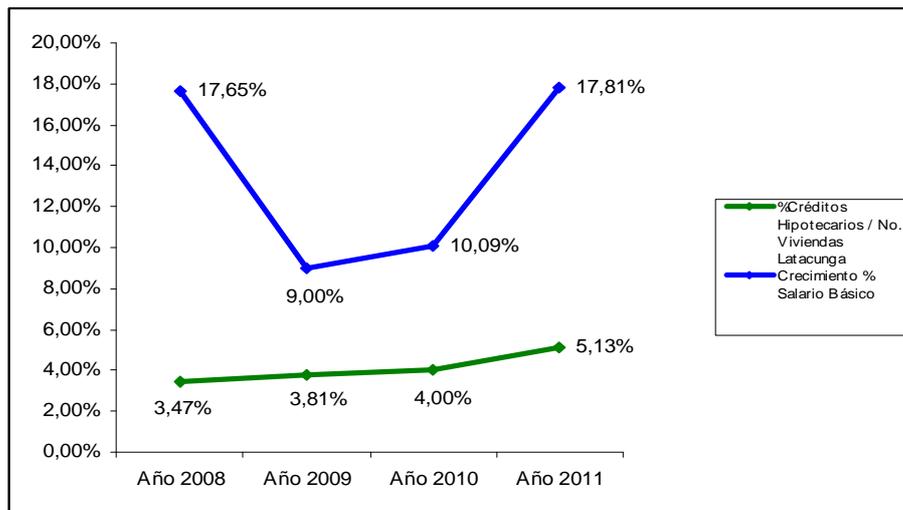
Tabla 4.24.

Porcentaje de créditos hipotecarios frente a crecimiento porcentual salario básico

	%Créditos Hipotecarios / No. Viviendas Latacunga	Crecimiento % Salario Básico
Año 2008	3,47%	17,65%
Año 2009	3,81%	9,00%
Año 2010	4,00%	10,09%
Año 2011	5,13%	17,81%

Fuente: Capítulo II, BCE
Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.19



Porcentaje de créditos hipotecarios frente a crecimiento porcentual salario básico

Tabla 4.25.

Análisis estadístico porcentaje de créditos hipotecarios frente a crecimiento porcentual salario básico

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	%CH	
INDEPENDIENTE	SALARIO BÁSICO	
Coefficiente Determinación	0,12	No existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	0,34	Si hay una relación directa
CoVarianza	0,05	No hay relación lineal.

Fuente: Tabla 4.24.

Elaborado Por: La Autora

De conformidad con el análisis estadístico se tiene que no existe una correlación entre las dos variables (no hay regresión perfecta entre tasa de crecimiento de crédito hipotecario en Latacunga y el crecimiento del Salario Básico), si existe una relación directa entre ambas variables, y las dos variables no crecen o decrece a la vez.

4.2.7. Monto préstamos hipotecarios frente a la población de la ciudad de Latacunga

La participación del monto de crédito hipotecario otorgado por habitante en la ciudad de Latacunga ha ido aumentando año tras año, así al 2008 se tiene un valor de 70.28 dólares por habitante, al 2011 este indicador llega a 120.36 dólares por habitante. Es decir existe mayor asignación de créditos hipotecarios en dólares con respecto al número de habitantes de la población de estudio.

Tabla 4.26.

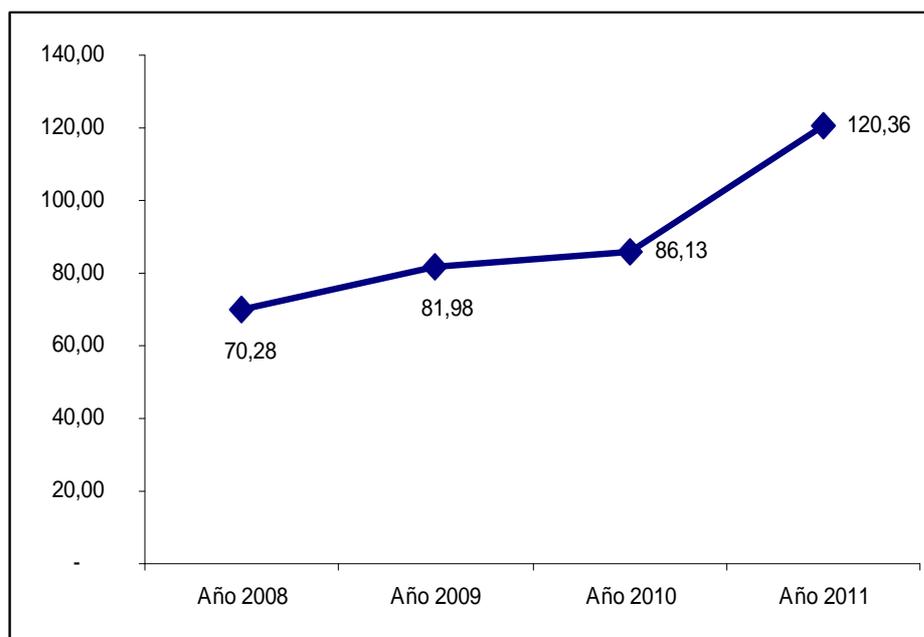
Monto créditos hipotecarios frente a la población Latacunga

	CH USD LATACUNGA	Población Latacunga	CH USD / Habitante
Año 2008	11.824.371,67	168.254,00	70,28
Año 2009	13.884.955,35	169.371,50	81,98
Año 2010	14.683.670,08	170.489,00	86,13
Año 2011	20.655.827,16	171.621,34	120,36

Fuente: Capítulo II, INEC

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.20



Monto créditos hipotecarios frente a la población Latacunga

Tabla 4.27.

Análisis estadístico porcentaje de monto préstamos créditos hipotecarios frente a la población Latacunga

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	MONTO CH	
INDEPENDIENTE	POBLACIÓN LATACUNGA	
Coefficiente Determinación	0,87	Si existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	0,93	Si hay relación directa entre variables.
CoVarianza	3.832.518.409,71	Las dos variables crecen o decrecen a la vez (nube de puntos creciente)

Fuente: Tabla 4.26.

Elaborado Por: La Autora

Según el análisis estadístico se tiene que no existe una determinación entre las dos variables (regresión perfecta entre el monto de crédito hipotecario y la población de Latacunga), no existe una correlación entre ambas variables, y las dos variables crecen o decrece a la vez (nube de puntos creciente).

4.2.8. Número de préstamos hipotecarios frente población Latacunga

La tasa de otorgamiento de créditos hipotecarios en Latacunga ha ido en crecimiento en relación a la población total de la ciudad, así se tiene que al 2008 representa el 0.35% y al 2011 llego a un indicador del 0.53%, es decir mayor población esta accediendo al crédito hipotecario.

Tabla 4.28.

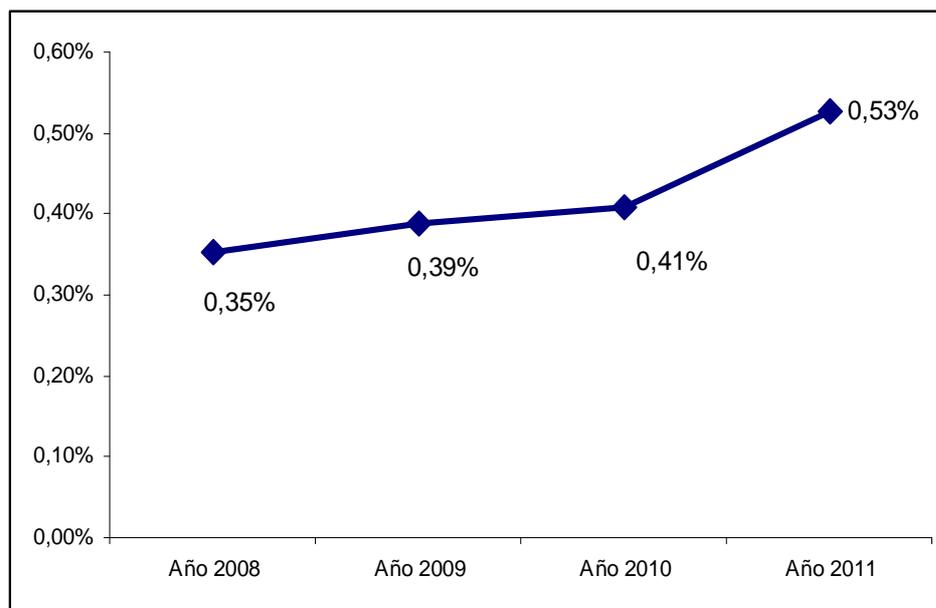
Número de préstamos hipotecarios frente población Latacunga

	No. CH Latacunga	Población Latacunga	Tasa % No. CH / Población
Año 2008	592	168.254,00	0,35%
Año 2009	657	169.371,50	0,39%
Año 2010	697	170.489,00	0,41%
Año 2011	905	171.621,34	0,53%

Fuente: Capítulo II, INEC

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.21



Número de préstamos hipotecarios frente población Latacunga

Tabla 4.29.

Análisis estadístico porcentaje número de préstamos créditos hipotecarios frente a la población Latacunga

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	No. CH	
INDEPENDIENTE	POBLACIÓN LATACUNGA	
Coefficiente Determinación	0,88	Si existe Correlación entre ambas
Coefficiente Correlación	0,94	Si hay relación directa
CoVarianza	137.467,52	Las dos variables crecen o decrecen a la vez (nube de puntos creciente)

Fuente: Tabla 4.28

Elaborado Por: La Autora

De acuerdo el análisis estadístico se tiene que si existe una determinación entre las variables (regresión perfecta entre el número de crédito hipotecario y la población de Latacunga), si existe una correlación entre ambas variables, y las dos variables crecen o decrece a la vez (nube de puntos creciente).

4.2.9. Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS Latacunga

La tasa de créditos hipotecarios con relación al número de afiliados activos en Latacunga crece paulatinamente año tras año, así al 2008 es del 2.30% y al 2011 llega al 2.79%, lo que implica que una mayor cantidad de afiliados han teniendo acceso al crédito para vivienda y construcción.

Tabla 4.30.

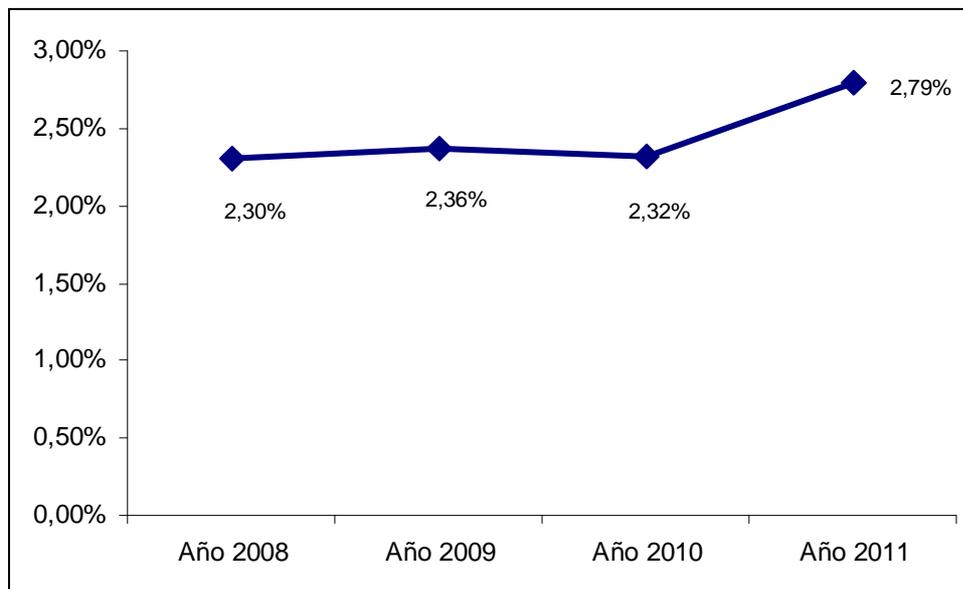
Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS Latacunga

	No. CH Latacunga	No Afiliados Activos Latacunga	Tasa % No. CH / Afiliados Activos
Año 2008	592	25.731	2,30%
Año 2009	657	27.787	2,36%
Año 2010	697	30.008	2,32%
Año 2011	905	32.406	2,79%

Fuente: Capítulo II, INEC, BIESS

Elaborado por: La Autora

Gráfico No. 4.22



Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados IESS

Latacunga

Tabla 4.31.

Análisis estadístico Número de préstamos hipotecarios frente a los afiliados

IESS Latacunga

VARIABLES		IMPACTO
DEPENDIENTE	No. CH	
INDEPENDIENTE	AFILIADOS IESS	
Coeficiente Determinación	0,89	Si hay relación
Coeficiente Correlación	0,94	Si existe Correlación entre ambas
CoVarianza	275.296,52	Las dos variables crecen o decrecen a la vez (nube de puntos creciente)

Fuente: Tabla 4.30

Elaborado Por: La Autora

Según los análisis estadísticos se tiene que existe una determinación (regresión perfecta entre el número de crédito hipotecario y la población afiliada al IESS de Latacunga), existe una correlación entre ambas variables, y las dos variables crecen o decrece a la vez (nube de puntos creciente).

Los créditos hipotecarios otorgados en la ciudad de Latacunga, han permitido el desarrollo social de la población como se muestra en los análisis arriba efectuados dentro de los que se destacan: la disminución de la tasa del nivel de pobreza y el desempleo, e incremento en el número de viviendas, en el salario básico unificado y el número de vivienda; se puede decir que los créditos hipotecarios han provocado un impacto social positivo como parte del encadenamiento al que conlleva la construcción en la economía de un país y que se ve directamente relacionado con el bienestar social de sus habitantes, en este caso de la población objeto de estudio que es la ciudad de Latacunga.

4.3. Resultados del impacto socio - económico

4.3.1. Matriz de impacto socio - económico

Tabla 4.32.

Matriz de impacto socio económico

Variable Dependiente	Variable Independiente	ESTADÍSTICOS			IMPACTO	
		Coficiente Determinación	Coficiente Correlación	CoVarianza	Económico	Social
PIB Nacional	PIB Construcción	0,90	0,95	1,54528E+18	X	
PIB Construcción	CH LATACUNGA DÓLARES	0,99	1,00	1,00702E+15	X	
TASA ACTIVA	TASA INFLACIÓN	0,04	0,20	0,11	X	
TASA CH BIESS	TASA INFLACIÓN	0,34	0,58	0,08	X	
TASA ACTIVA CH	PIB CONSTRUCCIÓN	0,04	0,19	0,00	X	
TASA CRECIMIENTO VIVIENDAS LATACUNGA	PIB CONSTRUCCIÓN	0,01	-0,10	0,00	X	
%CH	No. CH	0,88	0,94	24.727,96		X
%CH	Nivel de Pobreza	0,80	-0,89	0,02		X
%CH	Desempleo	0,76	-0,87	0,04		X
%CH	BONO DESARROLLO	0,07	-0,27	0,57		X
%CH	SALARIO BÁSICO	0,12	0,34	0,05		X
MONTO CH	POBLACIÓN LATACUNGA	0,87	0,93	3832518410		X
No. CH	POBLACIÓN LATACUNGA	0,88	0,94	137467,5158		X
No. CH	AFILIADOS IESS	0,89	0,94	275296,5216		X

Fuente: Capítulo IV

Elaborado por: La Autora

En base al análisis económico y social que se desarrollo anteriormente, se procedió a diseñar una matriz que resume dicho impacto, a fin de tener una visión generalizada y global de la situación en base a los indicadores aplicados y conforme a las variables que se emplearon para medir dicho impacto. La Tabla 4.32 representa el resumen del análisis en la cual se puede observar que se destaca la relación directa que existe entre el número de viviendas y los créditos hipotecarios; es decir, que mientras el uno se incrementa el otro tiene un comportamiento similar y estos indicadores tienen una relación inversamente proporcional con el desempleo por cuanto mientras los créditos hipotecarios y las viviendas se han incrementado, la tasa de desempleo baja.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1.Conclusiones

- Los préstamos hipotecarios concedidos por la banca privada y el BIESS en la ciudad de Latacunga ofrecen beneficios financieros a favor de la población objeto de estudio, que se ve reflejado en las fortalezas y oportunidades detectadas en el presente estudio dentro de las cuales se puede citar: incremento en la concesión de préstamos hipotecarios y mayor flexibilidad tanto en montos como en plazo.
- Se determinó que existen brechas entre los préstamos hipotecarios concedidos por la banca privada y el BIESS, principalmente en lo que a tasas de interés, montos, plazos y requisitos para el trámite de los créditos hipotecarios, destacándose las bondades que ofrece el BIESS frente a su competencia que es la banca privada en la ciudad de Latacunga.
- Como consecuencia del incremento de los préstamos hipotecarios en la ciudad de Latacunga se ha dinamizado el sector de la construcción, por cuanto se ha incrementado el movimiento de los materiales de construcción, la mano de obra tanto calificada como no calificada.
- La situación socio económica de la ciudad de Latacunga ha mejorado con la concesión de los créditos hipotecarios, situación que fue palpable en el estudio de mercado dirigido a la población beneficiaria quienes manifestaron que entre los principales beneficios se encuentran: el incremento de la satisfacción entre arrendar una vivienda y contar con una

propia; el mejoramiento de la calidad de vida de los beneficiarios, el impacto social de contar con recursos para educación y la generación de bienestar familiar.

- La dinámica de los créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga se ha visto incrementado como consecuencia de la creación del BIESS a partir de 2010, año en el cual mencionada institución supero en valores el otorgamiento de créditos hipotecarios en comparación con los concedidos por la banca privada.
- El sector de la construcción se ha visto directamente beneficiado con el incremento de créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga, debido a los encadenamientos que surge en la economía a efectos del incremento de viviendas, lo cual directamente se relaciona con los materiales de construcción y la mano de obra.
- El BIESS con una puntuación del 4,5 es la entidad que mayor facilidades presta a los beneficiarios de los créditos en relación a plazos, tiempo de otorgación de créditos, requisitos y montos, el Banco Pichincha y la Mutualista Pichincha con un puntaje de 4,00 son las dos entidades que dentro del sistema financiero privado ofrecen las mejores condiciones de créditos a sus clientes.

- En el año 2011 el BIESS concentró el 49,15% de la participación porcentual de los créditos hipotecarios en la ciudad de Latacunga, los bancos tuvieron una participación del 17,99%, las cooperativas de ahorro y crédito obtuvieron un 17,55% de la participación y las Mutualistas el 15,30%, lo cual indica claramente la tendencia y preferencia de los ciudadanos en realizar créditos en el BIESS.

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

- El desempleo y el nivel de pobreza son dos de los indicadores que muestran el impacto positivo que tienen los créditos hipotecarios en la población de la ciudad de Latacunga, en virtud que mientras los créditos hipotecarios se incrementan el desempleo y la tasa de pobreza decrecen, lo cual muestra una relación inversamente proporcional.

- La correlación existente entre el número y monto de créditos hipotecarios y el número de afiliados al IESS se acerca a 1, lo cual significa que existe una relación directamente proporcional entre estas variables de análisis que tienen un impacto positivo directo en la población de la ciudad de Latacunga.

5.2.Recomendaciones

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

- Que los estudiantes universitarios tomen este trabajo de estudio como base de futuros análisis relacionados y efectúen investigaciones tendientes a medir el impacto que genera los créditos hipotecarios en las diferentes poblaciones del país.

BIBLIOGRAFÍA

- Alvarado, J. O. (2008). *Fundamentos de inferencia estadística*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana.
- Amartya, S. (2000). *Desarrollo y Libertad*. México: Planeta.
- Arosemena, A. (1998). *La Revolución Jualiana: Evento Ignominioso en la Historia de Guayaquil*. Guayaquil: Norma.
- Avilés, E. (25 de Octubre de 2012). *Enciclopedia del Ecuador*. Obtenido de <http://www.encyclopediadelecuador.com/temasOpt.php?Ind=1934>
- Banco de Guayaquil. (25 de Octubre de 2012). *Banco de Guayaquil*. Obtenido de <http://www.bancoguayaquil.com/bg/multicredito.html>
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (12 de Septiembre de 2012). *Gestión Institucional*. Obtenido de <http://www.bev.fin.ec/index.php/gestion-institucional/noticias>
- Berenson, M. L. (2001). *Estadística para administración*. España: Pearson Prentice Hall.
- Bonta, P. y. (1995). *Preguntas sobre marketing y publicidad*. Bogotá: Norma.
- Cadena, F. R. (2010). *Los determinantes de la demandada de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial*. Guayaquil: ESPOL.
- Cazau, P. (2006). *Fundamentos de Estadística*. Buenos Aires: Edición Rogríguez.
- De La Torre, A. (1997). *El manejo de crisis bancarias*. Quito: CORDES.
- Devolder, D. y. (2007). *Evolución reciente de la infecundidad y la fecundidad España en el contexto europeo*. España: Fundación BBVA.
- IESS. (19 de Julio de 2012). *Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*. Obtenido de <http://www.iess.gob.ec>
- Jiménez, W. (18 de Septiembre de 2012). *Pacific Credit Rating Informe Sectorial*. Obtenido de <http://www.ratingspcr.com/>
- Johnon, R. y. (2006). *Estadística elemental*. México: Paraninfo S.A.
- Kotler, P. y. (2003). *Fundamentos de Marketing*. México: Pearson educación.

- LA CEPAL. (28 de Agosto de 2012). *Participación en la economía formal*. Obtenido de http://celade.cepal.org/redatam/PRYESP/SISPPI/Webhelp/participacion_economia_formal.htm
- Leiva, F. (1980). *Nociones de Metodología de Investigación Científica*. Quito: Ed. Ortíz.
- Medina, F. (2001). *Consideraciones sobre el índice de Gini para medir la concentración del ingreso*. Santiago de Chile: CEPAL.
- Mi Casa Clave*. (10 de Octubre de 2012). Obtenido de <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=499>
- Ministerio Coordinador de sectores estratégicos. (30 de Octubre de 2012). *Confirmado. Net*. Obtenido de <http://confirmado.net/economia/297-economia/15597-biess-incremento-en-un-35-los-beneficiarios-de-creditos-hipotecarios>.
- Moore, D. (2005). *Estadística aplicada básica*. España: Antoni Bosch.
- Parker, C. (1999). *Evaluación de impacto en programas de superación de pobreza, el caso del fondo de inversión social (Fosis)*. Chile: Centros de Estudios de la Realidad Contemporánea CERC.
- Samaniego, P. y. (1997). *Los bancos centrales y la administración de crisis financieras: teoría, experiencia internacional y el caso ecuatoriano*. Quito: Banco Central del Ecuador.
- Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador. (1 de Agosto de 2012). *Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador*. Obtenido de http://www.sbs.gob.ec/practg/p_index?vp_art_id=153&vp_tip=2
- UNDP.ORG. (17 de Julio de 2012). *Informes sobre desarrollo humano*. Obtenido de <http://hdr.undp.org/es/estadisticas/idh/>
- Wikipedia*. (15 de Agosto de 2012). Obtenido de <http://es.wikipedia.org/wiki/Afiliado>
- Wikipedia*. (26 de Octubre de 2012). Obtenido de http://es.wikipedia.org/wiki/Error_muestral.

ABREVIATURAS Y ACRÓNIMOS

BCE	Banco Central del Ecuador
BEV	Banco Ecuatoriano de la Vivienda
BIESS	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
CEPAL	Comisión económica para América Latina y el Caribe
CFB	Canasta familiar básica
CFV	Canasta familiar vital
CH	Crédito Hipotecario
EE.UU	Estados Unidos de América
FMI	Fondo Monetario Internacional
FOSIS	Fondo de Inversión Social
HDF	Plancha de fibra de alta densidad
IDH	Índice de Desarrollo Humano
IEC	Instituto Ecuatoriano de la Construcción
IED	Inversión Extranjera Directa
IESS	Instituto ecuatoriano de Seguridad Social
INEC	Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos
IPC	Índice de Precios al Consumidor
IPCO	Índice de Precios de la Construcción
JNV	Junta Nacional de la Vivienda
MDF	Tablero de fibra de densidad media
MIDUVI	Ministerio de desarrollo Urbano y Vivienda

OCP	Oleoducto de Crudos Pesados
PEA	Población Económicamente Activa
PEI	Población Económicamente Inactiva
PET	Población en edad para trabajar
PIB	Producto Interno Bruto
SENPLADES	Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo
USD	Dólares de los Estados Unidos
VAB	Valor Agregado Bruto