



**ESPE**  
UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS  
INNOVACIÓN PARA LA EXCELENCIA

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

**CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**TEMA: ESTUDIO DE LA DISMINUCIÓN DE LA LIQUIDEZ DE LA  
BANCA PRIVADA POR EL RETRASO EN EL PAGO DE LA CARTERA  
DE CRÉDITO DE LA VIVIENDA**

**AUTORA: DOMÍNGUEZ VEGA, KARLA LUCÍA**

**DIRECTOR: ING. RUÍZ VACA, CESAR AUGUSTO**

**SANGOLQUÍ**

**2019**



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

**CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**CERTIFICACIÓN**

Certifico que el trabajo de titulación: ***“ESTUDIO DE LA DISMINUCIÓN DE LA LIQUIDEZ DE LA BANCA PRIVADA POR EL RETRASO EN EL PAGO DE LA CARTERA DE CRÉDITO DE LA VIVIENDA”***, fue realizado por la señorita ***Domínguez Vega, Karla Lucía***, el mismo que ha sido revisado en su totalidad, analizado por la herramienta de verificación de similitud de contenido; por lo tanto cumple con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE, razón por la cual me permito acreditar y autorizar para que lo sustente públicamente.

Sangolquí, 29 de julio del 2019

Firma

**Ing. Ruíz Vaca Cesar Augusto**

C.C 0501384747



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

**CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**


**AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD**

Yo, *Domínguez Vega, Karla Lucía*, declaro que el contenido, ideas y criterios del trabajo de titulación: *“Estudio de la disminución de la liquidez de la banca privada por el retraso en el pago de la cartera de crédito de la vivienda”* es de mi autoría y responsabilidad, cumpliendo con los requisitos teóricos, científicos, técnicos, metodológicos y legales establecidos por la Universidad de Fuerzas Armadas ESPE, respetando los derechos intelectuales de terceros y referenciando las citas bibliográficas.

Consecuentemente el contenido de la investigación mencionada es veraz.

Sangolquí, 12 de agosto del 2019

Firma



**Domínguez Vega Karla Lucía**  
C.C 1720571361



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

**CARRERA DE INGENIERÍA EN FINANZAS Y AUDITORÍA**

**AUTORIZACIÓN**

Yo, *Domínguez Vega, Karla Lucía* autorizo a la Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE publicar el trabajo de titulación *“Estudio de la disminución de la liquidez de la banca privada por el retraso en el pago de la cartera de crédito de la vivienda”* en el Repositorio Institucional, cuyo contenido, ideas y criterios son de mi responsabilidad.

Sangolquí, 12 de agosto del 2019

Firma



**Domínguez Vega Karla Lucía**

C.C 1720571361

## DEDICATORIA

Este presente trabajo de titulación está dedicado primeramente a Dios ya que gracias a él he logrado culminar con mi carrera.

A mis padres por ser el pilar fundamental de mi vida, quienes me han brindado su amor, apoyo y consejos para hacer de mí una mejor persona.

A mi amado esposo por su amor y apoyo incondicional todos los días

A mi querido hijo por ser mi alegría y motivación de superación

A mis suegros por sus consejos, acompañamiento y ánimo en cada momento

A mi tutor por su colaboración y entrega en el desarrollo de mi tesis.

A mi familia y amigos con los que he compartido este logro profesional.

## **AGRADECIMIENTO**

Primeramente, quiero agradecer a Dios por darme la dicha de tener salud y vida para poder perseguir mis sueños y objetivos junto a mi hogar y mi familia, gracias a mi universidad por permitirme formarme profesionalmente junto con las grandes enseñanzas de mis maestros a lo largo de mi carrera, agradezco infinitamente a mi tutor de tesis porque con su ayuda y guía he podido culminar con este trabajo de titulación para ser y servir profesionalmente a la sociedad.

Agradezco infinitamente a todas las personas que me colaboraron para poder hacer realidad este gran momento importante de mi vida.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>CERTIFICACIÓN</b> .....	i
<b>AUTORÍA DE RESPONSABILIDAD</b> .....	ii
<b>AUTORIZACIÓN</b> .....	iii
<b>DEDICATORIA</b> .....	iv
<b>AGRADECIMIENTO</b> .....	v
<b>ÍNDICE DE CONTENIDOS</b> .....	vi
<b>ÍNDICE DE FIGURAS</b> .....	xiii
<b>ÍNDICE DE TABLAS</b> .....	xv
<b>RESUMEN EJECUTIVO</b> .....	xviii
<b>ABSTRACT</b> .....	xix
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
Objetivo general .....	4
Objetivos específicos .....	4
Determinación de variables .....	4
Hipótesis .....	4
<b>CAPÍTULO I</b> .....	6
<b>MARCO TEÓRICO</b> .....	6
1.1. La vivienda desde un enfoque económico y social .....	6

1.1.1.	Derecho a la vivienda y obligaciones del Estado ecuatoriano.....	7
1.1.2.	La demanda de la vivienda en el Ecuador .....	10
1.2.	Las finanzas.....	11
1.2.1.	La Administración financiera .....	12
1.2.2.	Herramientas del manejo financiero.....	12
1.3.	El sistema bancario .....	13
1.3.1.	El sistema bancario en el contexto nacional.....	15
1.3.2.	Producto financiero.....	17
1.4.	El crédito .....	19
1.4.1.	Tipos de crédito .....	20
1.5.	Crédito Inmobiliario.....	22
1.5.1.	Cartera de Crédito de Vivienda .....	23
1.5.2.	Oferta hipotecaria de la banca privada durante el periodo 2008 – 2014 .....	24
1.6.	La cartera de crédito.....	27
1.6.1.	Cartera de crédito por vencer.....	27
1.6.2.	Cartera de crédito que no devenga interés.....	28
1.6.3.	Cartera de crédito vencida .....	29
1.6.4.	Cartera de crédito en demanda judicial .....	30
1.6.5.	Cartera de crédito castigada.....	30



1.7.	Las tasas de interés.....	30
1.7.1.	Tipos de tasas.....	31
1.8.	El crédito y la liquidez .....	33
1.9.	El riesgo crediticio .....	34
1.9.1.	El acumulamiento de deudas un riesgo crediticio .....	36
1.9.2.	El riesgo crediticio y su impacto en el riesgo en los mercados financieros .....	37
1.9.3.	El riesgo crediticio y su impacto en la cartera.....	38
1.9.4.	Categorías de la calificación del riesgo en créditos de hasta 40.000 dólares .....	39
1.10.	Provisiones de un crédito .....	41
1.11.	Causas del riesgo crediticio.....	42
1.12.	La rentabilidad .....	42
1.12.1.	ROA (Rendimiento sobre Activos) .....	43
1.12.2.	ROE (Rendimiento sobre Capital).....	44
1.13.	Metodología de análisis financiero para bancos .....	44
<b>CAPÍTULO II.....</b>		<b>51</b>
<b>METODOLOGIA .....</b>		<b>51</b>
2.1.	Introducción .....	51
2.2.	Definición del objeto de estudio .....	51
2.3.	Enfoque metodológico .....	51

2.4.	Determinación de tamaño .....	52
2.5.	Matriz de variables.....	54
2.6.	Detalle del procedimiento de toma de datos .....	56
<b>CAPÍTULO III .....</b>		<b>58</b>
<b>RESULTADOS.....</b>		<b>58</b>
3.1.	Introducción .....	58
3.2.	Demanda de la vivienda en el Ecuador.....	59
3.2.1.	Aspectos demográficos.....	59
3.2.1.1.	Población.....	60
3.2.1.2.	Hogares .....	61
3.2.1.3.	Número de unidades habitacionales.....	62
3.2.2.	Características de habitabilidad .....	64
3.2.3.	Tipos de propiedad.....	64
3.3.	Estructura de la cartera del Sistema Bancario.....	66
3.3.1.	Crédito .....	67
3.3.1.1.	Segmento de crédito.....	67
3.3.1.2.	Ubicación geográfica .....	69
3.3.2.	Cartera del Sistema Bancario .....	71
3.3.3.	Segmento de la cartera de crédito .....	72

3.3.4.	Estado de afectación.....	74
3.3.5.	Provisiones .....	76
3.4.	Crédito de vivienda .....	78
3.4.1.	Destino.....	78
3.4.1.1.	Ubicación geográfica .....	83
3.5.	Condiciones.....	85
3.6.	Requisitos.....	85
3.7.	Plazos .....	86
3.8.	Tasas de interés .....	87
3.9.	Garantías .....	89
3.10.	Riesgo crediticio .....	91
3.10.1.	Causas .....	92
3.10.1.1.	Aspectos económicos .....	92
3.10.1.2.	Aspectos sociales .....	96
3.10.1.3.	Aspectos demográficos .....	97
3.11.	Morosidad .....	98
3.12.	Impacto Cartera de Vivienda .....	101
3.12.1.	Situación Financiera .....	102
3.12.2.1.	Índice de suficiencia de capital .....	106

3.12.2.2. Calidad de los activos .....	107
3.12.2.3. Gestión operativa .....	109
3.12.2.4. Rentabilidad .....	111
3.12.2.5. Liquidez .....	112
<b>CAPÍTULO IV</b> .....	129
<b>PROPUESTA</b> .....	129
4.1. Plan de promoción de créditos de la vivienda.....	130
4.1.1. Estrategias de promoción online.....	131
4.1.2. Estrategias de promoción por call center.....	132
4.1.3. Estrategias de publicidad.....	133
4.1.4. Estrategia de asesoría eficaz personalizada .....	134
4.1.5. Estrategia de pago de variables por crédito colocado.....	135
4.2. Plan para aumento de garantías en créditos de vivienda por otorgar .....	135
4.2.1. Estrategia de garantías .....	136
4.3. Plan de implementación de Scoring de crédito .....	136
4.3.1. Estrategia de implementación de Scoring crediticio.....	137
4.4. Plan de incentivos para disminución de la morosidad .....	137
4.4.1. Estrategia de gestión de cobranza .....	138
<b>CAPÍTULO V</b> .....	139

<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>139</b>
5.1. Conclusiones .....	139
5.2. Recomendaciones.....	141
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>143</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1</i> Árbol de problemas.....	3
<i>Figura 2</i> Evolución de los montos de Créditos otorgados por la banca privada .....	25
<i>Figura 3</i> Evolución de la Operaciones de créditos hipotecarios registradas por el Sistema Financiero Privado .....	26
<i>Figura 4</i> Proyección de la población .....	60
<i>Figura 5</i> Evolución de la población urbana y rural desde 1950.....	62
<i>Figura 6</i> Tipo de vivienda en el Ecuador .....	65
<i>Figura 7</i> Hacinamiento en el Ecuador .....	66
<i>Figura 8</i> Segmento de crédito en el Ecuador .....	68
<i>Figura 9</i> Ubicación geográfica de crédito en el Ecuador .....	71
<i>Figura 10</i> Segmento de crédito de la cartera del sistema bancario privado .....	73
<i>Figura 11</i> Estructura cartera .....	75
<i>Figura 12</i> Provisiones.....	77
<i>Figura 13</i> Destino del crédito en valores.....	79
<i>Figura 14</i> Destino del crédito en número de operaciones .....	80
<i>Figura 15</i> Crédito inmobiliario y vivienda de interés pública por provincia .....	84
<i>Figura 16</i> Ingresos por Deciles .....	95
<i>Figura 17</i> Morosidad de cartera vencida inmobiliaria .....	98
<i>Figura 18</i> Morosidad de cartera improductiva inmobiliaria .....	100
<i>Figura 19</i> Índice de suficiencia de capital.....	107
<i>Figura 20</i> Gestión Operativa .....	110

<b>Figura 21</b> Rentabilidad.....	111
<b>Figura 22</b> Índice de Liquidez .....	113
<b>Figura 23</b> Cumplimiento de políticas y actividades establecidas.....	115
<b>Figura 24</b> Concesión de crédito de cartera en base a solicitud previamente aprobada .....	116
<b>Figura 25</b> Seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda.....	118
<b>Figura 26</b> Análisis de antigüedad de saldos .....	119
<b>Figura 27</b> Existencia de un departamento de cobranzas y análisis de gestión de cobros.....	120
<b>Figura 28</b> Causas del incumplimiento de los créditos de la cartera .....	121
<b>Figura 29</b> Pago impuntual de las cuotas como elemento detonante de la morosidad .....	123
<b>Figura 30</b> Inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda como causal de morosidad .....	124
<b>Figura 31</b> Aplicación de políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda .....	126
<b>Figura 32</b> Reducción de los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda a través de un sistema de control interno.....	127

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> <i>Segmentos de crédito</i> .....	20
<b>Tabla 2</b> <i>Tasas de interés vigentes marzo 2019</i> .....	32
<b>Tabla 3</b> <i>Calificación de los riesgos de créditos</i> .....	40
<b>Tabla 4</b> <i>Ranking CAMELS</i> .....	46
<b>Tabla 5</b> <i>Ranking CAMELS</i> .....	46
<b>Tabla 6</b> <i>Índices de suficiencia de capital</i> .....	48
<b>Tabla 7</b> <i>Índices de calidad de activos</i> .....	49
<b>Tabla 8</b> <i>Índices de gestión operativa</i> .....	49
<b>Tabla 9</b> <i>Índices de rentabilidad</i> .....	49
<b>Tabla 10</b> <i>Índices de liquidez</i> .....	50
<b>Tabla 11</b> <i>Índices de sensibilidad al riesgo</i> .....	50
<b>Tabla 12</b> <i>Listado de bancos privados</i> .....	52
<b>Tabla 13</b> <i>Matriz de variables</i> .....	54
<b>Tabla 14</b> <i>Proyección de la Población en habitantes</i> .....	60
<b>Tabla 15</b> <i>Cálculo de la cantidad de hogares</i> .....	61
<b>Tabla 16</b> <i>Población urbana y rural del Ecuador (en personas)</i> .....	62
<b>Tabla 17</b> <i>Hacinamiento en el Ecuador (en hogares)</i> .....	65
<b>Tabla 18</b> <i>Segmento del crédito en miles de dólares</i> .....	68
<b>Tabla 19</b> <i>Ubicación geográfica de crédito en el Ecuador en miles de dólares</i> .....	69
<b>Tabla 20</b> <i>Segmento de crédito de la cartera del sistema bancario privado en miles de dólares</i> .....	72



<b>Tabla 21</b> <i>Estructura de la cartera en miles de dólares</i> .....	74
<b>Tabla 22</b> <i>Provisiones en miles de dólares</i> .....	76
<b>Tabla 23</b> <i>Destino del crédito en valores en miles de dólares</i> .....	79
<b>Tabla 24</b> <i>Destino del crédito en número de operaciones</i> .....	80
<b>Tabla 25</b> <i>Crédito inmobiliario por banco privado en miles de dólares</i> .....	81
<b>Tabla 26</b> <i>Crédito vivienda de interés pública por banco privado en miles de dólares</i> .....	82
<b>Tabla 27</b> <i>Crédito vivienda de interés pública e inmobiliario por banco privado en miles de dólares</i> .....	83
<b>Tabla 28</b> <i>Tasas de interés del crédito inmobiliario y de interés social en el período 2015 - 2017</i> .....	88
<b>Tabla 29</b> <i>Incidencia de la pobreza de ingresos</i> .....	92
<b>Tabla 30</b> <i>Ingresos total promedio del hogar a nivel nacional</i> .....	94
<b>Tabla 31</b> <i>Ingreso promedio per cápita</i> .....	94
<b>Tabla 32</b> <i>Morosidad de cartera inmobiliaria</i> .....	98
<b>Tabla 33</b> <i>Morosidad de cartera improductiva inmobiliaria</i> .....	99
<b>Tabla 34</b> <i>Balance de resultados en miles de dólares</i> .....	102
<b>Tabla 35</b> <i>Valores para el cálculo CAMEL en miles de dólares</i> .....	104
<b>Tabla 36</b> <i>Índice de suficiencia de capital</i> .....	106
<b>Tabla 37</b> <i>Calidad de activos</i> .....	108
<b>Tabla 38</b> <i>Gestión operativa</i> .....	110
<b>Tabla 39</b> <i>Rentabilidad</i> .....	111
<b>Tabla 40</b> <i>Índice de Liquidez</i> .....	113
<b>Tabla 41</b> <i>Cumplimiento de políticas y actividades establecidas</i> .....	115

<b>Tabla 42</b> <i>Concesión de crédito de cartera en base a solicitud previamente aprobada.</i> .....	116
<b>Tabla 43</b> <i>Seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda.</i> .....	117
<b>Tabla 44</b> <i>Análisis de antigüedad de saldos.</i> .....	119
<b>Tabla 45</b> <i>Existencia de un departamento de cobranzas y análisis de gestión de cobros.</i> .....	120
<b>Tabla 46</b> <i>Causas del incumplimiento de los créditos de la cartera.</i> .....	121
<b>Tabla 47</b> <i>Pago impuntual de las cuotas como elemento detonante de la morosidad.</i> .....	122
<b>Tabla 48</b> <i>Inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda como causal de morosidad.</i> .....	124
<b>Tabla 49</b> <i>Aplicación de políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda.</i> .....	125
<b>Tabla 50</b> <i>Reducción de los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda a través de un sistema de control interno.</i> .....	127

## **RESUMEN EJECUTIVO**

Debe señalarse que la evolución de cartera de vivienda del sistema bancario privado ha experimentado un crecimiento exponencial, evidenciándose del mismo modo un marcado déficit habitacional, lo que se revela como un elemento de vital importancia dentro del sistema bancario privado, dado que dichas instituciones se revelan como las mayores acreedoras de créditos hipotecarios, en la adquisición de viviendas. La disminución de la cartera de crédito inmobiliario posee un impacto negativo en la rotación de activos operacionales, obstaculizándose de esta forma la creación de nuevas oportunidades económicas al limitarse el volumen de recursos económicos dirigidos al otorgamiento de créditos de la vivienda. Puede afirmarse que la crisis económica que ha afectado al país desde mediados del 2010 tenido impacto negativo en el desempeño de los bancos privados dado el incremento de activos improductivos en proporción con los activos productivos, lo cual se traduce en una desaceleración de la fluidez bancaria lo que se traduce en la contracción de los servicios ofertados por la banca privada, afectándose principalmente la tendencia al incremento del otorgamiento de los créditos inmobiliarios.

### **Palabras clave:**

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

## **ABSTRACT**

It should be noted that the evolution of the housing portfolio of the private banking system has experienced an exponential growth, evidencing in the same way a marked housing deficit, on the other hand it should be noted that the housing portfolio is revealed as an element of vital importance within the banking system private, given that these institutions are revealed as the largest creditors of mortgage loans, in the acquisition of homes. It should be pointed out that the decrease in the real estate loan portfolio has a negative impact on the rotation of operational assets, thereby hindering the creation of new economic opportunities by limiting the volume of economic resources aimed at the granting of housing loans. It can be said that the economic crisis that has affected the country since mid-2010 has had a negative impact on the performance of private banks given the increase in non-productive assets in proportion to productive assets, which translates into a slowdown in bank fluidity which translates into the contraction of the services offered by private banks, mainly affecting the tendency to increase the granting of real estate loans.

### **Keywords:**

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

## INTRODUCCIÓN

Según la información proporcionada por el INEC, se descubrió que durante el período 2013-2016, el 45% de la población ecuatoriana vivía en una situación de vivienda precaria, mientras que varias generaciones vivían en una casa con espacios y baños. En términos de costos, lo que hace casi imposible para las clases económicas menos favorables comprar terrenos para la construcción.

Es posible confirmar la escasez de viviendas en la oferta de viviendas asequibles o populares, mientras que la demanda sigue aumentando, pero debe tenerse en cuenta que, a pesar de los esfuerzos de instituciones como IESS para proporcionar hipotecas, la mayoría de los ecuatorianos no pueden acceder a la cantidad necesaria para comprar terrenos o casas porque su precio aumenta cada año.

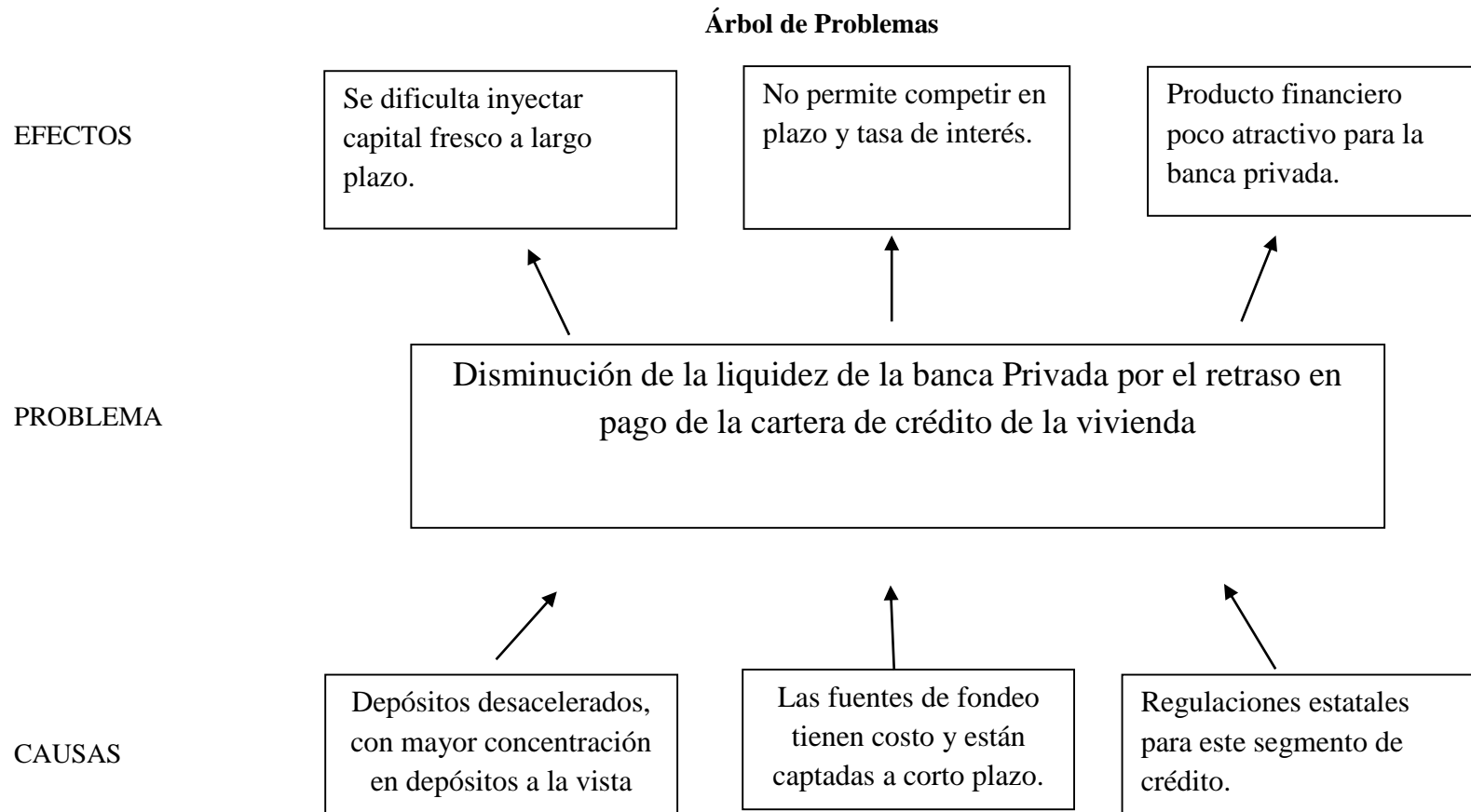
Como resultado, el Estado ha adoptado una serie de medidas para regular el mercado de la tierra, que regula, supervisa y desarrolla proyectos financieros para viviendas sociales, aunque se debe tener en cuenta que estas medidas no responden completamente en la demanda de la vivienda. La población, los aspectos tratados en la Constitución de la República, subraya la obligación del Estado como sujeto responsable del desarrollo y la regulación de la inversión y el financiamiento de la vivienda social a tener en cuenta en la expresión de una calidad de vida o Sumak Kawsay.

Está claro que el gobierno nacional, con respecto a las situaciones de emergencia en el sector de la vivienda, tiene la intención de promover y desarrollar nuevos planes de

financiamiento e inversiones en vivienda social, para proponer nuevas formas de guiar y facilitar el acceso a programas sociales, incluidas obligaciones y políticas que aumentan la oferta de financiamiento por parte de bancos privados y públicos.

Esto queda claro en el Plan Nacional de Vivienda para 2018-2021 como una estrategia nacional para proporcionar una vivienda digna para que los ciudadanos cumplan con el derecho de la construcción a la vivienda. El país está estudiando actualmente la implementación de planes de desarrollo urbano de bajo costo como una alternativa viable para garantizar un mayor acceso a viviendas de bajo costo e intereses sociales para abordar las condiciones de vivienda críticas, que han sido probados en el país. (Sánchez, 2016) explica que, dado que las instituciones financieras han tendido a otorgar préstamos comerciales en las primeras dos décadas de este siglo, tienen menos tiempo para restaurar el valor garantizado y alcanzar el 90% de los recursos de estas instituciones. El capital y los intereses son reembolsables hasta 5 años, a diferencia de los préstamos para vivienda que se han recuperado durante al menos 15 años.

Dadas las políticas de cada institución, se debe tener en cuenta que, aunque estos préstamos tienen poca atención, pueden tener un impacto significativo en el desarrollo económico nacional, como el aumento del empleo, las oportunidades de negocios. Además, cabe señalar que las fuentes de financiamiento son fijas a corto plazo, lo que evita cualquier competencia entre las tasas de interés y los intereses. Por otro lado, las regulaciones estatales se han verificado para este segmento de crédito, lo que hace que este producto financiero no sea atractivo para las inversiones de banca privada.



**Figura 1** Árbol de problemas

## **Objetivo general**

Determinar la disminución de la liquidez de la banca privada por el retraso en pago de la cartera de crédito de la vivienda para fortalecer los procesos de concesión de créditos hipotecarios

## **Objetivos específicos**

- Establecer las principales características de los clientes de créditos hipotecarios de la banca privada a nivel nacional; a fin de conocer los factores que predominan en los clientes al momento de realizar un crédito hipotecario.
- Determinar el nivel de rentabilidad de la cartera de crédito de vivienda en la banca privada a nivel nacional con la finalidad de evidenciar su comportamiento.
- Proponer estrategias de negocios que aporten a las Instituciones de la Banca Privada a nivel nacional, en fortalecer los procesos para la concesión de créditos hipotecarios.

## **Determinación de variables**

Variable Independiente: Crédito de la vivienda

Variable dependiente: Desarrollo financiero

## **Hipótesis**

- La cartera de crédito de la vivienda incide negativamente en la estructura crediticia de la banca privada.



- La cartera de crédito de la vivienda incide positivamente en la estructura crediticia de la banca privada.

## CAPÍTULO I

### MARCO TEÓRICO

#### 1.1. La vivienda desde un enfoque económico y social

Actualmente, la vivienda es vista como un indicador de desarrollo económico y social, o al menos la mayoría de los investigadores concluyen que el propietario tiene un estatus más alto, así como más oportunidades de diseño en la esfera económica y social, por lo tanto, la vivienda social no es algo que debe ser rechazado, porque confirma y garantiza oportunidades económicas y sociales de los más desfavorecidos, tomando en cuenta que en los países más desarrollados se caracterizan por lograr una satisfacción de obtención de vivienda hasta en un 80% de los hogares de sus ciudadanos (Velecela, 2015),

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

Por lo que las medidas revolucionarias y progresistas adoptadas por los diversos gobiernos democráticos y populares de América Latina, la implementación y desarrollo de planes de financiamiento para la construcción de viviendas sociales tiene como objetivo el satisfacer la creciente demanda de clases sociales vulnerables. (Gutierrez, 2012).

Uno de los objetivos clave de los diversos movimientos revolucionarios en Latinoamérica y otros movimientos revolucionarios y progresivos requería inversiones adicionales y planes de desarrollo para promover la vivienda social. La actual crisis económica, que ha afectado a gran parte de América Latina, ha limitado la financiación del desarrollo de la vivienda social, que favorece el mercado inmobiliario, al ampliar la brecha que separa a las diversas clases de la población.

La vivienda social puede ser una respuesta al desarrollo económico, social, sostenible y sostenible de América Latina, siempre que el propietario de la vivienda, y social, tenga mayor potencial económico y libertad (Marín, 2012) explica que la desigualdad en el sistema capitalista se determina al limitar la posibilidad de que el proletariado tenga acceso a su hogar con los servicios necesarios para garantizar una vida razonable.

Por lo tanto, otros investigadores como por ejemplo (Vinueza, 2013) sostienen que lo bueno concierne a la clasificación urbana, la calidad y la atención social, que definen estas cualidades como las que garantizan una mejor productividad, libertad económica y social.

### **1.1.1. Derecho a la vivienda y obligaciones del Estado ecuatoriano**

La situación actual de la vivienda puede ser crítica, especialmente en los países de América Latina, donde actualmente no cancelan las deudas que impiden el despegue de las economías y, por lo tanto, no asignan los recursos suficientes para resolver completamente la crisis de la vivienda.

Según los datos proporcionados por el Banco Mundial en el año 2013, la vivienda en América Latina no es accesible para cerca de un millón de personas pobres, así como a otros derechos fundamentales que tienen un impacto significativo en la calidad de vida de la población latinoamericana. Del mismo modo, otras instituciones, como Amnistía Internacional, afirman que hay más de 200.000 comunidades en América Latina, más del 70% de las cuales están en la mano de la oligarquía, a precios excepcionales, sin la comodidad de elementos básicos que garantizan una vida digna.

Información publicada por la Agencia de las Naciones Unidas para el Desarrollo ha proporcionado datos para 2015, que muestran que menos del 7% de las personas en los países desarrollados no tienen un hogar. En América Latina, este porcentaje alcanza el 50%, en África el 60%, en Asia y Oceanía es el 55%, verificando que los datos anteriores muestran una crisis de vivienda, que afecta principalmente a las clases marginadas económica o socialmente.

Actualmente la vivienda inadecuada es uno de los problemas más graves para el gobierno nacional, aunque debe considerarse que el crecimiento continuo de la población y las necesidades de vivienda no son solo parte de Ecuador, pero también se aplican a todos los países en vías de desarrollo

Entre los elementos anunciados en la Constitución de 2008, el Estado incluyó un plan nacional de protección social en el que era uno de los más importantes, de conformidad con los derechos reconocidos por la ley aplicable, el derecho a una vida sana, asegurar que todos los ciudadanos tengan una buena vivienda. Argumentó que la justicia social solo puede lograrse si

cada ciudadano tiene derecho a una buena vivienda, donde puede crear una familia y un futuro al servicio de la sociedad.

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

El artículo 30 explica que los ciudadanos tienen derecho a un medio ambiente sano y seguro, a una vivienda adecuada, independientemente de su situación socioeconómica. El deber del Estado de ratificar la obligación de garantizar la independencia de la condición socioeconómica de los ciudadanos en un entorno seguro.

El artículo 31 explica que los ciudadanos tienen derecho a hacer un uso completo de la ciudad y sus espacios públicos de conformidad con los principios de sostenibilidad, justicia social, respeto por las diferentes culturas urbanas y el equilibrio entre las poblaciones urbanas y rurales. La realización del derecho a la ciudad se basa en el funcionamiento de los gobiernos democráticos de la ciudad, en la función social y ambiental del bien y la ciudad y en la plena realización de la ciudadanía.

De ahí que el gobierno de Ecuador respetará las diferentes culturas y tendencias del desarrollo de la vivienda, a menos que sean parte de desequilibrios urbanos o impactos ambientales. Se puede decir que la situación en Ecuador tiende a favorecer el desarrollo financiero general de estos proyectos de vivienda asequible, al tiempo que reconoce la importancia de este aspecto del desarrollo y el equilibrio social.

### **1.1.2. La demanda de la vivienda en el Ecuador**

La demanda de vivienda en Ecuador se refleja como uno de los mayores problemas del gobierno actual, dado la alta tasa de crecimiento del país en 20 años, y se debe tener en cuenta que el lento ritmo de la construcción en los últimos cinco años se debe a condiciones políticas internas. Al mismo tiempo, se debe tener en cuenta que los factores relacionados con la falta de vivienda conducen a datos demográficos, como la concentración de la población en las principales ciudades del país, verificándose una concentración del 70% de la población en áreas urbanas y el 30% en áreas rurales.

Otro factor a considerar es la falta de mantenimiento de alrededor del 80% de los hogares en el país. Según el INEC (2015), hasta el 60% de todos los hogares en Ecuador están en malas condiciones y es necesario tomar medidas de mantenimiento inmediato, aunque en la mayoría de los casos la falta de recursos de sus dueños. Cabe señalar que las características domésticas del hábitat de un decreto de propiedad privada, señalando que se constituye hasta el 60% de las actividades de distribución de bienes raíces, tales como alquiler y subarrendamiento, y el mantenimiento de viviendas deterioradas.

Finalmente, en las capitales del país (Quito, Guayaquil y Cuenca), que se ubican en una casa de menos de 100 m<sup>2</sup>, generalmente con un promedio de 6 personas, refleja otro factor que debe ser enfatizado, esto refleja la necesidad de nuevas viviendas que permitan a las personas realizar sus tareas en términos de higiene, salud y vida al aire libre.

## 1.2. Las finanzas

Puede definirse como un sector destinado a explorar el intercambio de valores entre individuos, empresas o países, crear diferentes tipos de ganancias para invertir en activos de alto rendimiento, en ahorros o préstamos estrechamente vinculados a la negociación y gestión del capital (Hernández, 2014). La importancia de las finanzas es garantizar que cada organización de manufactura tenga una política o metodología para maximizar o aumentar la recaudación de fondos, que es un factor clave para que todas las organizaciones aseguren operaciones sistemáticas y sostenibles.

El objetivo financiero es optimizar el uso de los recursos económicos mediante el desarrollo de una serie de medidas oportunas para lograr los objetivos generales propuestos. Se debe tener en cuenta que los activos financieros se relacionan con todas las actividades de producción que deben diseñarse para respaldar y desarrollar estas actividades a la luz de los cambios y modificaciones en curso que pueden afectar al producto o el servicio ofrecido en el mercado (Siklos, 2015)

Por lo tanto, el financiamiento depende de la necesidad de regular y controlar sistemáticamente el uso de los recursos económicos de cada organización de producción, y el análisis financiero es una característica que destaca la organización de los procesos internos de la organización y la clave en el diseño de una nueva estrategia de producción.

### **1.2.1. La Administración financiera**

Inicialmente, la administración financiera era responsable de la administración de activos y, por lo tanto, estaba interesada en el capital. Ahora, debido a los muchos impactos financieros en las empresas, Van Horn y Vachovich (2002), en términos de su gestión financiera, explicaron la antigua forma de hacer las cosas. La información proporcionada por la empresa en cada región es necesaria porque depende de su existencia y supervivencia. Los gerentes dependen en gran medida de estas decisiones, por lo tanto, para fines de inversión o financiamiento, la información es proporcionada por usuarios internos y externos.

### **1.2.2. Herramientas del manejo financiero**

(Sánchez, 2016) afirma que los objetivos de liquidez y rentabilidad de los ejecutivos al tomar decisiones informadas requieren los siguientes instrumentos financieros:

1. Análisis de liquidez, desempeño, rentabilidad e indicadores financieros que muestran las ventajas y desventajas de la financiación y permiten la adopción de medidas correctivas.
2. El presupuesto estimado determina el impacto de los planes propuestos sobre la liquidez y rentabilidad de la empresa, que sirven de control y evaluación para la gestión administrativa.
3. Modernos métodos de gestión de activos y deudas, aplicables a procesos de tesorería, préstamos, inventarios y proveedores, etc.



4. El estado de los recursos y el uso de métodos para evaluar la calidad de las decisiones de gestión, ya que son contrarios al uso de los recursos de las instituciones financieras para su uso.

### **1.3. El sistema bancario**

(Ramírez, 2013) explica que la base del sistema bancario está sujeta a las normas y la supervisión, donde se deben introducir impuestos a las compañías en la región para garantizar que las subsidiarias que han iniciado una acreditación moderada bajo la protección de la fuerza real. La condición y las restricciones están dentro de la jurisdicción y las creencias vigentes, cabe señalar que el sistema bancario ha evolucionado, y ha aumentado sistemáticamente sus servicios y oportunidades y que se centra en aumentar los tipos de cambio en las principales ciudades europeas como Venecia, Florencia, París y otros. (Jiménez D. , 2016) muestra que el sistema bancario nació a principios del siglo XV en Europa, creado por las cajas de ahorros, con la ayuda de empresas industriales que generalmente anunciaban préstamos a sus miembros.

Por otro lado, los judíos debían respetar las leyes de la Iglesia Católica, porque la larga tradición de retorno de los banqueros, en algunos casos, comenzó a acumular más dinero que los gobiernos de los países donde vivían. El mismo autor afirma que los modelos de banca comercial se reconocieron como orden religiosa en 1129 y adoptaron la decisión, Oriente Medio con la vieja Europa, que corresponde a una cierta cantidad de dinero que se podía gastar de Escocia a Jerusalén y aumentar con préstamos a reyes y gobernantes de ese tiempo, incluido el Papa.

(Estevez, 2013) muestra que una revolución industrial británica en el siglo XVIII contribuyó al desarrollo de un sistema bancario internacional al crear los primeros bancos, como el Banco de Inglaterra y el Banco de Nueva York, en los cuales tres instrumentos de préstamo y están en vigor en tres países una cuarta parte del mundo, que gestiona importantes operaciones financieras en el continente.

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

Del mismo modo, el autor explica que el sistema financiero desempeña un papel trascendente en el desarrollo de la humanidad, que ha contribuido a la navegación en todo el mundo, como los comerciantes han aprendido y establecido en Asia, en Oceanía y América. Estas áreas se colonizaron solo después de que los puntos de venta se ubicaran en las costas de América, Asia y África, y las Indias Orientales donde tuvieron un fuerte impacto en Asia mucho antes del Imperio Británico. El sistema financiero está formado por varias organizaciones, fondos y mercados cuyo objetivo principal es tratar directamente con las obligaciones o gastos de las unidades de consumo.

(Ugarte, 2013) muestra que el sistema bancario incluye instrumentos financieros, instituciones e intermediarios y mercados financieros. Es importante tener en cuenta que un instrumento financiero se considera un dispositivo para administrar los ahorros realizados en inversiones específicas. Como resultado, las empresas que buscan efectivo se centran en el mercado financiero mediante la emisión de fondos que protegen los intereses de los propietarios y la responsabilidad de quienes producen activos, como la integración de activos y pasivos paralelos. En su caso, para aumentar los activos y operaciones.

### **1.3.1. El sistema bancario en el contexto nacional**

(Velecela, 2015) explica que el sistema bancario ecuatoriano después del establecimiento de la estructura original por parte de la República del Ecuador en 1830 y que los bancos nacionales no pudieron otorgar préstamos para inversión y desarrollo del país en el que se encontraban los grandes bancos en el campo a principios de 1890, los países pertenecían a Inglaterra y Francia, y estos países tenían que hacer frente a inversiones importantes en la economía nacional.

(Carbó, 2011) declaró que Ecuador había iniciado un desarrollo económico sistémico en 1930, basado principalmente en la exportación de cacao, café y banano, así como en las primeras cooperativas, asociaciones y bancos nacionales, así como en Las instituciones que los crearon una contribución decisiva al desarrollo económico de la nación. El autor también indica que el desarrollo de los recursos petroleros del país comenzó a fines de la década de 1960, un evento económico que alteró significativamente el entorno financiero nacional y ayudó a fortalecer y crear nuevas instituciones financieras.

(Ramirez, 2013) afirma que el país ha experimentado la mayor crisis económica debido a las políticas económicas deficientes de los gobiernos con intereses de ciudadanos extranjeros, que han tenido un gran impacto en la estructura del sistema financiero nacional. Se han adoptado medidas como la dolarización como alternativa al fortalecimiento de la economía nacional.

Se desarrolló un sistema de instituciones financieras para el sistema bancario ecuatoriano para un desarrollo exponencial en los años sesenta y ochenta y la mayor crisis financiera del país experimentó un retorno sistemático en la década de 1990 hasta recuperan su estabilidad.

(Barrera, 2015) afirma que el sistema bancario ecuatoriano está formado por muchas instituciones financieras, tales como bancos, corporaciones financieras, asociaciones, instituciones de ahorro, crédito, intermediario financiero, un papel central en el desarrollo de la economía nacional.

Es importante señalar que, debido a la crisis económica debida a la debilidad de las políticas económicas y la aparición de fenómenos naturales que llevaron a la devaluación de la moneda nacional, la crisis que se ha prolongado durante 90 años ha reducido el sistema bancario nacional con la consiguiente estabilidad de la moneda extranjera (dólares). El autor también afirma que el sistema financiero de Ecuador se basa en principios legales y regulaciones que buscan invertir en todos los sectores de la economía para apoyar y desarrollar el sistema financiero nacional.

(Cooper, 2013) sostiene que el sistema bancario es la piedra angular del desarrollo económico, político y social del país como un elemento potencial del desarrollo sostenible para el

desarrollo nacional. El nivel de desarrollo económico del sistema financiero nacional se determina teniendo en cuenta la evolución de las diferentes corrientes sociales resultantes del crecimiento del comercio, la producción y las exportaciones, de modo que el sistema bancario pueda considerarse la organización responsable. El intercambio adecuado de servicios para asegurar la integración económica de todas las redes sociales.

El sistema bancario ecuatoriano actualmente tiene disposiciones legales para garantizar que todos los inversionistas que regulan el cumplimiento de todas las transacciones comerciales a nivel nacional sean tratados en pie de igualdad y que se establezcan medidas legales para este fin. Por otro lado, el sistema bancario está activamente involucrado en el desarrollo de préstamos e inversiones, lo que parece ser un elemento clave para garantizar el desarrollo continuo de la economía nacional como un catalizador para el espíritu empresarial y la creatividad en un país más grande, así como empresas familiares pequeñas y medianas que necesitan préstamos del sistema financiero.

### **1.3.2. Producto financiero**

Las instituciones financieras tienen el derecho de comprar transacciones en moneda extranjera y objetos contables oficiales, como fondos públicos, en forma de depósitos a la vista, depósitos a plazo, recibos, terceros. En mayo de 2015, se puede ver que las instituciones financieras pueden emitir bonos y certificados financiados por sus activos y préstamos de instituciones financieras nacionales y extranjeras, préstamos hipotecarios con o sin garantía y también pueden proporcionar préstamos en cuentas corrientes o no corrientes.

La misma justificación explica que estas organizaciones tienen el derecho de negociar los documentos obtenidos para el comercio exterior y los servicios de valores, y pueden presentar instituciones financieras nacionales y extranjeras. (Espinoza, 2014) afirma que las instituciones financieras consideran la compra, tenencia o venta de sus instrumentos de acuerdo con el mercado de valores y otras obligaciones a las que se aplican las reglas comerciales y otras leyes relevantes. Operaciones con terceros, informes sobre arbitraje y oficinas de cambio, así como la emisión o aprobación de créditos.

(Hernández, 2014) explica que las instituciones financieras, como los emisores o las entidades de crédito, los titulares de tarjetas de débito o crédito, administran el arrendamiento, la compra, la construcción y la venta, así como el mantenimiento de inmuebles, y activos intangibles. También tienen servicios para emitir bonos garantizados con garantías reales, personales, o para comprar y vender acciones o bonos emitidos por compañías asociadas y acciones de otras instituciones financieras.

Cabe señalar que las actividades desarrolladas por las instituciones financieras han tenido el impacto más amplio y generalizado en el desarrollo económico, político y social del país y en la importancia de monitorear y administrar sus actividades, así como asegurar el mantenimiento del equilibrio macroeconómico. AJE Confederación (2014) define un producto financiero como un servicio que responde a la demanda de empresas financieras extranjeras y constituye una oferta para instituciones financieras nacionales (Pino, 2014).

En otras palabras, el servicio de productos financieros de una institución financiera está destinado a sus clientes, ya sean individuos o empresas, para proporcionarles los recursos que

necesitan para desarrollar y atender sus negocios, necesidades de inversión. De manera similar, todos los bienes de capital son financiados por compañías que los utilizan para recolectar sus ahorros y asegurar su viabilidad económica.

Las instituciones financieras venden productos financieros tales como: préstamos, créditos de consumo, hipotecas, microcréditos, cuentas de ahorro y cuentas corrientes, propiedad, planta y equipos, seguros de vida, etc. Estos productos financieros generalmente se refieren a ciertos factores de riesgo y son la razón principal del intermediario, que es la parte principal de las instituciones financieras (Pino, 2014).

#### **1.4. El crédito**

Los préstamos se definen como divisiones financieras donde el acreedor o acreedor tiene una cierta cantidad de dinero, ajustando variables como períodos y tasas de interés que pueden cancelarse mediante una transacción financiera separada. Es valioso en el desarrollo de la humanidad, donde su primera referencia se puede establecer en el Código de Hammurabi, creado entre 1790 y 1750 A.C. De ahí que los modelos fueron creados en 1119 por las principales entidades crediticias europeas en 1312, que estaban destinadas al sistema bancario actual (Tucker, 2010).

La revolución industrial en Europa entre 1760 y 1840 dio lugar al nacimiento de los primeros centros comerciales, nacidos de los segundos bancos más grandes de Europa, principalmente en Italia e Inglaterra. Como resultado, el préstamo estaba estrechamente vinculado a negocios de liquidación en Europa, Asia y África (Estevez, 2013). La calificación

crediticia es ahora un factor clave en el desarrollo de la economía global. Ningún negocio podría continuar o expandir sus actividades comerciales sin un crédito de ahí que el número actual de préstamos se considera significativo (Sánchez, 2016).

### 1.4.1. Tipos de crédito

Ecuador ha sido probado en 10 tipos de préstamos clasificados por la Superintendencia de Bancos, los mismos en diferentes partes dedicadas a los diferentes tipos de actividades y las necesidades económicas de las personas naturales y jurídicas, como se describe a continuación:

**Tabla 1**  
*Segmentos de crédito*

Segmento de crédito	Subsegmentos	Criterios (nivel de ventas)	Criterios (monto)	Tasa de interés máx.
Productivo	Corporativo	> USD 5,000,000		9,33%
	Empresarial	> USD 1,000,000 & ≤ USD 5,000,000		10,21%
	PYMES	> USD 100,000 & ≤ USD 1,000,000		11,83%
Comercial Ordinario		> USD 100,000		11,83%
Comercial Prioritario	Corporativo	> USD 5,000,000		9,33%
	Empresarial	> USD 1,000,000 & ≤ USD 5,000,000		10,21%
	PYMES	> USD 100,000 & ≤ USD 1,000,000		11,83%
Consumo Ordinario				17,30%
Consumo Prioritario				17,30%
Educativo				9,50%
Inmobiliario				11,33%
Vivienda de Interés Público			≤ USD 70,000 o valor por metro cuadrado ≤ USD 890	4,99%
Microcrédito	Acumulación Ampliada	≤ USD 100,000	> USD 10,000	25,50%
	Acumulación Simple	≤ USD 100,000	> USD 1,000 & ≤ USD 10,000	27,50%
	Minorista	≤ USD 100,000	≤ USD 1,000	30,50%
Inversión pública				9,33%

**Fuente:** (Superintendencia de Compañías, 2017)



El préstamo de producción está destinado a recaudar fondos para la producción, la tierra, la construcción de edificios y la adquisición de derechos industriales.

Por otro lado, el crédito comercial ordinario está disponible para personas que se ven obligadas a poseer cuentas y negocios que venden más de \$100.000 dólares por un producto o servicio relacionado con la producción y las actividades comerciales para comprar.

El de consumo prioritario es la mejor opción para las personas que compran productos o servicios no relacionados con sus actividades de producción y actividades comerciales, incluidos los pagos en efectivo o sus tarjetas de crédito iniciales, para empresas o individuos que poseen \$ 5.000 dólares.

Los préstamos de consumo ordinario se entregan a personas, esto incluye el avance o el consumo de con tarjetas de tarjetas de crédito corporativo por un monto de \$5.000.000 dólares.

El crédito educativo cubre a las compañías de crédito que se proporcionan a individuos para su capacitación y desarrollo profesional, que cubren el uso del consumo de tarjetas de crédito y las posiciones en instituciones educativas. El crédito de vivienda de interés público o préstamo hipotecario para personas que compran o usan un valor comercial disponible de \$70.000 dólares o menos, lo que significa que el costo por m<sup>2</sup> es menor o igual que a \$ 890 dólares.

El crédito inmobiliario está disponible para adquirir bienes raíces privados para la compra de una casa para ser construida, que no forma parte de la construcción residencial para el

beneficio del público, que también se puede usar para construir, reparar, reformar y reformar las condiciones de la vivienda.

El microcrédito se dirige a personas físicas o jurídicas con ventas de hasta \$100.000 dólares para mejorar los incentivos personales para la producción de bienes y servicios diseñados para satisfacer las necesidades del mercado nacional. El crédito de inversión pública está dado para financiar proyectos y obligaciones de servicio público relacionadas con las obligaciones del Estado, que cubren las operaciones relacionadas con un préstamo otorgado a la distribución de agencias gubernamentales y otras administraciones.

### **1.5. Crédito Inmobiliario**

(Jiménez D. , 2016) indica que la demanda de préstamos bancarios es la demanda de dinero. El comportamiento del cliente dependerá de la cantidad de dinero que necesite de varias instituciones financieras para llevar a cabo sus actividades. Por otro lado, (Espinoza, 2014) explica que el público necesita dinero para realizar transacciones. Cuanto mayor es el ingreso personal, mayor es el número de transacciones realizadas y, por lo tanto, mayor es la demanda de la naturaleza del negocio que está directamente relacionada con la mayor demanda.

La Superintendencia del Ecuador (2009) define una hipoteca como un préstamo respaldado por activos. Si el prestatario no puede pagar la deuda, el prestamista puede emitir un préstamo, el activo es parte de sus activos. Este préstamo es un instrumento financiero que se usa a menudo para comprar una casa. Este estudio se centrará en los préstamos del sector residencial a

instituciones bancarias privadas. Es por eso que un préstamo hipotecario es un préstamo a largo plazo, que normalmente permite que una persona compre una casa.

### **1.5.1. Cartera de Crédito de Vivienda**

Según la Superintendencia de Bancos, la cartera hipotecaria incluye préstamos a individuos para la compra, construcción, reparación y mejora de sus viviendas, siempre que estén garantizados por una garantía hipotecaria que cubra directamente un préstamo hipotecario. El sistema financiero crea fondos comerciales para sus hogares; y puesto a disposición del usuario final de la propiedad, independientemente de la fuente de pago del deudor; de lo contrario, deben tratarse como préstamos comerciales, préstamos de consumo o microcréditos, según las características de la empresa y sus actividades.

Este grupo también incluye préstamos para la compra de terrenos si están destinados a la construcción de viviendas y usuarios finales de bienes raíces. Cuando se requiere una sola declaración de impuestos, se requiere una copia de la declaración anual de los últimos tres años fiscales (Espinoza, 2014).

Con respecto a la gestión de los préstamos para vivienda, se debe prestar especial atención a la política utilizada por el sistema financiero para seleccionar a las entidades de crédito, a fin de determinar la solvencia y la estabilidad de la fuente de sus recursos sobre la base de remuneración. Los sueldos, impuestos, remesas, tasas promedio u otras fuentes de ingresos del receptor de los recibos son controlados adecuadamente por el sistema financiero del prestamista.

Para reducir los riesgos potenciales asociados con la creación artificial de precios de bienes raíces, generando el crédito necesario para este segmento, el control del banco puede proporcionar el porcentaje de instituciones financieras que pueden ofertar a los prestamistas hipotecarios en relación con la valoración de las hipotecas, participan en transacciones de crédito.

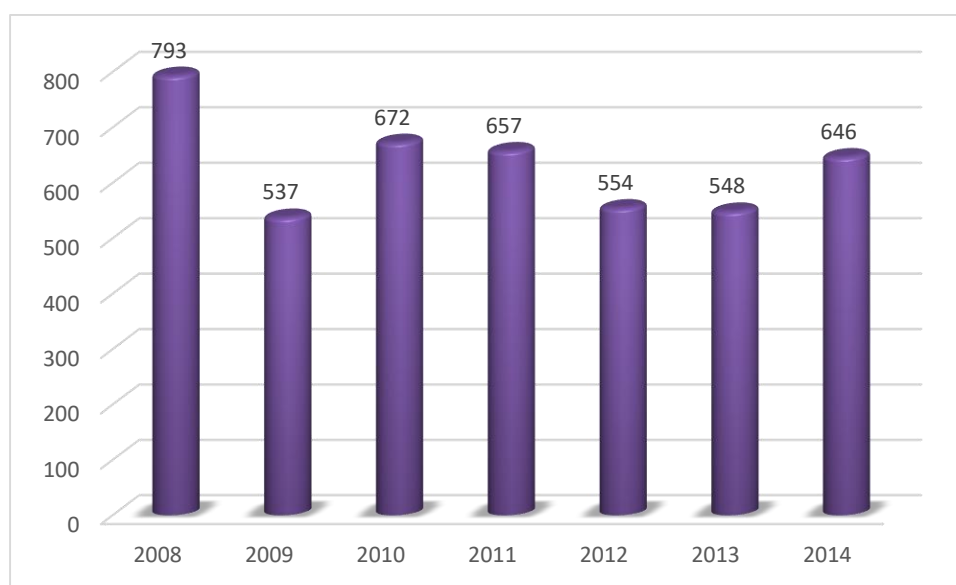
Estos préstamos se valorarán según la antigüedad del pago del dividendo antes del pago, y el número total de puntos se incrementará para coincidir con el monto total reembolsado y no asignado. La garantía puede interpretarse de la misma manera (Marín, 2012). Para las instituciones del sistema financiero, es muy importante hacer un seguimiento de sus préstamos por segmento, ya que las carteras de préstamos representan el activo más grande para cada cuenta. Una cartera de préstamos hipotecarios es un préstamo otorgado con una garantía hipotecaria disponible para una persona que desea comprar, construir, reparación, renovación o mejora de su vivienda.

### **1.5.2. Oferta hipotecaria de la banca privada durante el periodo 2008 – 2014**

En Ecuador, el banco privado ha experimentado cambios estructurales en los últimos años. Actualmente, su desarrollo y modernización son importantes, mientras que se han producido cambios significativos antes y después de la crisis. Antes de la crisis financiera del 2000, había unos 44 bancos en Ecuador; en 2010 solo había 22 bancos. Las leyes más estrictas y los procesos de control aseguran que las instituciones financieras reflejen solvencia y estabilidad, además, se ha alcanzado la mayor tasa de penetración.

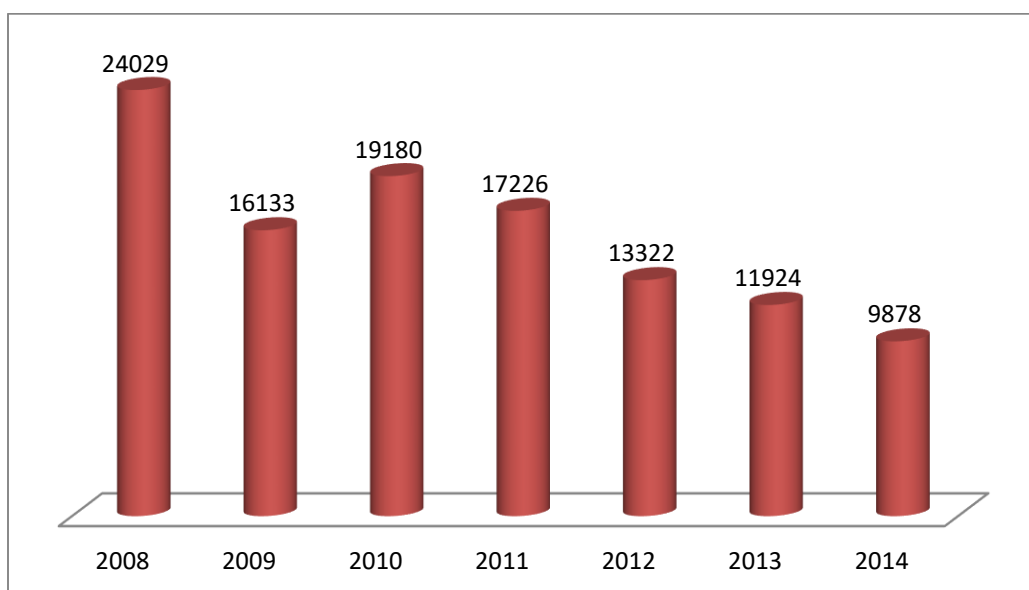
El principal sector financiero en el suministro de hipotecas fue el sistema de financiamiento privado; Aunque las empresas privadas han reducido su participación en este mercado debido a la división BIESS, continúan usando los fondos en este mercado.

Las principales instituciones financieras privadas que ofrecen hipotecas son: Banco Pichincha, Mutualista Pichincha, Banco Pacífico, Banco Guayaquil, Produbanco - Promérica y Banco Bolivariano, BIESS está utilizando estos préstamos cada vez más. La dinámica de la deuda bancaria privada desde 2008 hasta 2014 se presenta a continuación:



**Figura 2** Evolución de los montos de Créditos otorgados por la banca privada  
**Fuente:** (Banco Central del Ecuador, 2018)

La información recibida muestra una reducción en el número de préstamos, la tendencia de crecimiento del financiamiento privado en términos de oferta de crédito hipotecario disminuye en comparación con el período anterior (2001-2007). Esto se debe a la falla de BIESS en este nicho de mercado, que afecta directamente la desaceleración del crédito.



**Figura 3** Evolución de la Operaciones de créditos hipotecarios registradas por el Sistema Financiero Privado

**Fuente:** (Banco Central del Ecuador, 2018)

Una reducción en el número de transacciones hipotecarias registradas por los bancos privados contribuye a la desaceleración del sistema financiero privado en comparación con la oferta de préstamos hipotecarios. La cartera hipotecaria del sector financiero privado en 2014 estableció una tasa de incumplimiento del 2,4% y BIESS del 2,2%, según declaraciones de las autoridades bancarias.

La reserva hipotecaria del sistema privado (no BIESS) es de US \$ 2.000 millones (a partir de 2014); esto representa \$ 4 mil millones para BIESS, que representa el 6% del PIB en el mismo año. Este préstamo hipotecario profundo en Ecuador muestra que este mercado tiene muchas oportunidades de desarrollo, que son cada vez más importantes para la economía de Ecuador.

## **1.6.La cartera de crédito**

La cartera de préstamos se define como el saldo de los montos pagados a los deudores, además de los intereses no reembolsables. La cartera de préstamos puede mejorarse reduciendo el nivel de vencimiento de la deuda y aumentando las medidas como los préstamos que puedes atraer a más clientes.

La cartera de crédito desempeña un papel vital en los servicios financieros y proporciona a los bancos una de las fuentes de ingresos más grandes e importantes para estas instituciones, o cualquier escenario que pueda poner en peligro la cartera. Este préstamo puede afectar la seguridad y confiabilidad. Se considera una herramienta por la cual una institución financiera puede anticipar pérdidas o reducir el valor de sus activos debido a incumplimientos que afectan significativamente la liquidez.

### **1.6.1. Cartera de crédito por vencer**

La Superintendencia de Economía Popular y Solidaria SEPS (2014) explica que la cartera vence al final del período y termina 60, 30 o 15 días después del vencimiento de la operación, sobre la base de circunstancias o acuerdo. Se realizará una liquidación adecuada debido al incumplimiento a partir del día posterior a la fecha de vencimiento.

Atraer una cartera de préstamos de vivienda; es una cartera que puede considerarse una cartera de préstamos confiable de una institución financiera; esto significa que el contrato no

excede los pagos aprobados para el cliente; hasta 60 días después de la fecha de pago (Cooper, 2013).

### **1.6.2. Cartera de crédito que no devenga interés**

El registro de préstamos en todas sus formas no se cancela en las condiciones establecidas por los bancos y las normas de la autoridad supervisora del banco, así como por la gobernanza económica y la popularidad de la solidaridad (Barrera, 2015). En contabilidad, ciertos aspectos deben ser tomados en cuenta, según lo definido por la Superintendencia de Economía popular y Solidaria, que afirma:

También registra las transacciones pagadas por la institución en nombre de clientes no renovados. Las organizaciones deben exigir gestión reclasificada entre las diferentes subcuentas, dependiendo del día en que se seleccionaron todas las partes del dividendo al capital social, y tiene los valores correspondientes como una cartera productiva de interés reclasificado a la lista diferida si se reunieron en los días especificados en las reglas. Establecido por fecha de caducidad (Blake, 2011).

Cada parte del capital o de la parte que consiste en dividendos expresadas en una cartera sujeta a cambio o reclasificación sin transacción debe ser reclasificado para complementar la cartera de acuerdo con las regulaciones; o previsto en el acuerdo de préstamo en cuestión, lo que sea el primero. Un retraso en la cartera de crédito significa que el préstamo fue interrumpida con el tiempo, lo cual es una señal de que no puede analizar correctamente la solvencia de la política de crédito o una falta de control en el proceso de renovación de la cartera (Gutierrez, 2012).



### **1.6.3. Cartera de crédito vencida**

Es la no cancelación de los préstamos conforme a lo dispuesto por las normas de supervisión de los bancos y compañías de seguros, así como la gestión de la economía popular y solidaria (Medal, 2012). La contabilidad debe tener en cuenta ciertos aspectos identificados por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria:

La contabilidad debe tener en cuenta ciertos aspectos identificados por la Oficina del Pueblo y la solidaridad indica que también registra las transacciones pagadas por la institución en nombre de clientes no renovados. Las entidades supervisadas deben hacer las reclasificaciones necesarias entre las diferentes subcuentas, dependiendo del día en que cada parte de la cuota o dividendo vence. Él debe canjear títulos reclasificados como cartera que genere intereses en mora en la cartera, a menos que hayan sido recuperados en los días especificados en la reserva legal emitida después de la fecha de pago. Una suma de los principales dividendos o acciones que forman parte de los dividendos a pagar en la cartera o pasivos de la cartera reclasificados de acuerdo con las normas emitidas; o cuando se firma un contrato de crédito, según lo que ocurra primero (SEPS, 2014).

La cartera de préstamos improductivos muestra que el préstamo no se canceló a tiempo, lo que indica que se puede realizar un análisis de crédito insuficiente debido a la falta de crédito o al proceso de recuperación de la cartera.

#### **1.6.4. Cartera de crédito en demanda judicial**

La cartera de préstamos se refiere a la solicitud de restauración de los recursos económicos puestos a disposición del deudor, teniendo en cuenta una serie de aspectos, como la posibilidad de una decisión judicial establecida por el procedimiento judicial. Se designa un abogado para que se tome una decisión o se tome una decisión sobre si la recuperación, la decisión, la pérdida o la recuperación de la deuda superan los costos del procedimiento.

Se indica el propósito de la solicitud de cobro de deudas, las negociaciones se negocian de acuerdo con la legislación vigente o los fondos retirados por el deudor de la institución financiera que otorgó el préstamo.

#### **1.6.5. Cartera de crédito castigada**

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

#### **1.7. Las tasas de interés**

Es el precio en efectivo que se considera un deudor como un gasto para los fondos y una ventaja para el prestamista. Para las tasas de interés, el monto de los beneficios o costos de

transacción se determina de manera precisa y por adelantado. Las tasas de interés dependen del tiempo y del riesgo.

### 1.7.1. Tipos de tasas

**Tasa de interés nominal.** Esta es la tasa de interés de referencia, presentada en los préstamos y depósitos de las instituciones financieras, cabe señalar que esto no es necesariamente un pago de interés real en una transacción financiera. Esta es solo una forma de hacer una apuesta efectiva utilizando información sobre cómo se capitaliza y no se usa directamente en las fórmulas de cálculo financiero, Por ejemplo: capitalización anual del 24% mensual

**Tasa de interés efectiva:** Esto se aplica a la tasa de interés efectiva pagada en una transacción financiera. A diferencia de la tasa nominal, se utiliza directamente en fórmulas matemáticas financieras, por ejemplo: 12% por mes.

**Tasa de interés real:** Se aplica a la tasa de interés que surge de la tasa de descuento de la inflación nominal.

**Tasa de interés activa:** Se aplica a la tasa de interés aplicada por las instituciones financieras al dinero recibido de sus clientes. Se acepta activamente porque se enfoca en los activos de las instituciones financieras porque el préstamo es un beneficio para la institución.

**Tasa de interés pasiva.** Esta es la tasa de interés que pagan las instituciones financieras por los préstamos recibidos en el mercado, depósitos, bonos, préstamos de otras instituciones u otros

productos con características similares. Esto se denomina responsabilidad porque se enfoca en las obligaciones de las instituciones financieras

Cuanto mayor sea la diferencia entre la tasa de interés activa (obtenida de préstamos) y la tasa de interés pasiva (pagada por los préstamos adquiridos), mayor será la intervención financiera de la institución.

**Tabla 2**  
*Tasas de interés vigentes marzo 2019*

<b>Tasas de Interés</b>			
<b>mar-19</b>			
<b>1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO</b>			
<b>Tasas Referenciales</b>		<b>Tasas Máximas</b>	
<b>Tasa Activa Efectiva Referencial</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasa Activa Efectiva Máxima</b>	<b>%</b>
<b>para el segmento:</b>		<b>para el segmento:</b>	<b>anual</b>
Productivo Corporativo	8.93	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.95	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	9.21	Productivo PYMES	11.83
Comercial Ordinario	9.24	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.75	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.93	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	11.18	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.69	Consumo Ordinario	17.3
Consumo Prioritario	16.69	Consumo Prioritario	17.3
Educativo	9.31	Educativo	9.5
Inmobiliario	10.16	Inmobiliario	11.33
Vivienda de Interés Público	4.8	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista <sup>1.</sup>	26.4	Microcrédito Minorista*	28.5
Microcrédito de Acumulación Simple <sup>1.</sup>	23.44	Microcrédito de Acumulación Simple*	25.5
Microcrédito de Acumulación Ampliada <sup>1.</sup>	20.53	Microcrédito de Acumulación Ampliada*	23.5
Inversión Pública	8.01	Inversión Pública	9.33
<i>1. Las tasas de interés para los segmentos Microcrédito Minorista, Microcrédito de Acumulación Simple y Microcrédito de Acumulación Ampliada se calculó con información del sector financiero privado y de la economía popular y solidaria (cooperativas de ahorro y crédito del segmento 1 y mutualistas).</i>			
<b>2. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO (SEGMENTOS 2, 3, 4 Y 5)*</b>			
<b>Tasas Referenciales</b>		<b>Tasas Máximas</b>	
<b>Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:</b>	<b>% anual</b>
Microcrédito Minorista <sup>2.</sup>	23.61	Microcrédito Minorista*	30.5
Microcrédito de Acumulación Simple <sup>2.</sup>	22.71	Microcrédito de Acumulación Simple*	27.5
Microcrédito de Acumulación Ampliada <sup>2.</sup>	21.04	Microcrédito de Acumulación Ampliada*	25.5

2. Las tasas de interés para los segmentos Microcrédito Minorista, Microcrédito de Acumulación Simple y Microcrédito de Acumulación Ampliada se calculó con información del sector de la economía popular y solidaria (cooperativas de ahorro y crédito del segmento 2, 3, 4 y 5).

**Nota:** Para los demás segmentos de crédito regirán las tasas activas efectivas referenciales y máximas establecidas para el sector financiero privado, público y, popular y solidario.

\*Resolución 437-2018-F de 26 de enero de 2018 de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

<b>3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS PROMEDIO POR INSTRUMENTO</b>			
<b>Tasas Referenciales</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasas Referenciales</b>	<b>% anual</b>
Depósitos a plazo	5.67	Depósitos de Ahorro	1.02
Depósitos monetarios	0.72	Depósitos de Tarjetahabientes	1
Operaciones de Reporto	0.5		
<b>4. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO</b>			
<b>Tasas Referenciales</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasas Referenciales</b>	<b>% anual</b>
Plazo 30-60	4.38	Plazo 121-180	5.24
Plazo 61-90	4.2	Plazo 181-360	6.47
Plazo 91-120	5.56	Plazo 361 y más	7.87
<b>5. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS MÁXIMAS PARA LAS INVERSIONES DEL SECTOR PÚBLICO</b>			
<b>(según regulación No. 133-2015-M)</b>			
<b>6. TASA BÁSICA DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR</b>			
<b>7. OTRAS TASAS REFERENCIALES</b>			
Tasa Pasiva Referencial	5.67	Tasa Legal	8.75
Tasa Activa Referencial	8.75	Tasa Máxima Convencional	9.33

**Fuente:** (Banco Central del Ecuador, 2019)

## 1.8. El crédito y la liquidez

La teoría austriaca del dinero se presenta en La teoría del dinero y el crédito (1912). Mises utiliza un modelo de oferta y demanda para explicar la fuente de la relación precio / calidad basada en las contribuciones marginales de Menger. El cambio objetivo (poder de compra) es el elemento básico de la teoría del valor de un cohete (Marín, 2012).

Este dinero crea los objetos que no se usan sin poder de compra, este aspecto es un factor decisivo de la demanda y depende del valor subjetivo de cada ciudadano por el dinero. Por otro lado, el valor subjetivo de cada persona depende del valor subjetivo del peso económico restante por moneda. Para los autores austriacos, estos dos tipos de valores se refieren a la teoría de la regresión monetaria.

La necesidad de una moneda del día "D" se basa en su poder de compra en el día "D-1". El mismo poder de compra proviene de la combinación de la reserva de efectivo D-1 y su reclamación, basada en el valor subjetivo de los individuos, que se revaloriza el poder de compra del día -2 (Ramírez, 2013).

En el caso de los autores de esta escuela, los precios de todos los bienes, incluido el dinero, se pueden expresar en un número ilimitado de coeficientes de variación en relación con otros bienes, dependiendo del valor subjetivo de cada uno de ellos. Por lo tanto, ninguna generalización de los precios en una dirección o conjunto de valores dados simplemente elimina la ocurrencia de un fenómeno complejo y los corrige a un costo más comprensible pero menos relevante.

### **1.9. El riesgo crediticio**

Esta es la probabilidad de pérdidas económicas resultantes del incumplimiento de las obligaciones asumidas por los operadores y el riesgo de crédito se puede clasificar en una serie de préstamos (Mera, 2015). La clasificación debe basarse en el riesgo. Por lo tanto, los tipos de riesgo de crédito. Es probable que las personas, no solo las corporaciones y las compañías financieras, presten y acepten muchas actividades diarias. Por ejemplo, cuando gana dinero en el banco, acepta obligaciones contractuales para los depósitos, cuando firma un contrato de arrendamiento) o trabaja con otra persona.

En algunos países, existen medidas para limitar el riesgo crediticio de las personas con respecto a los depósitos bancarios o para proteger la falta de pago de los salarios. En España, por

ejemplo, hay un fondo para depósitos garantizados y un fondo de garantía para los salarios pagados.

Las principales empresas que asumen riesgos de crédito son el término venta, en el cual pagaría el comprador que hubiera comprado el producto. En este sentido, la mayoría de las compañías revisan o concluyen contratos con los departamentos de evaluación de riesgos que examinan la viabilidad de ventas futuras para todos los compradores (Carbó, 2011).

Una de las operaciones diarias de los bancos e instituciones financieras es proporcionar préstamos a clientes privados y profesionales. Estos préstamos pueden tomar la forma de préstamos o líneas de crédito (por ejemplo, tarjetas de crédito) y otros productos. La institución financiera acepta el riesgo de que el deudor no pueda pagar la deuda y pagar los intereses acordados.

Los bancos generalmente requieren ciertas garantías y establecen condiciones adicionales que difieren según la evaluación de riesgos del cliente; Por ejemplo, pueden cobrar tasas de interés más altas a clientes más peligrosos o establecer un límite de deuda para las empresas que han tomado prestado (Estevez, 2013).

Las instituciones financieras asumen el riesgo crediticio al proporcionar dinero a sus clientes privados a través de productos como tarjetas de crédito, hipotecas, líneas de crédito o préstamos personales. La mayoría de los bancos desarrollan modelos para asignar riesgos a sus clientes. Estos niveles de riesgo a menudo se utilizan para determinar los límites de préstamos y

líneas de crédito (así como para tarjetas de crédito) y para obtener primas adicionales en forma de tasas de interés más altas (Sánchez, 2016).

### **1.9.1. El acumulamiento de deudas un riesgo crediticio**

La teoría de Minsky aportó a la teoría de Keynes no solo ha enriquecido las consecuencias de la acumulación de deuda en las nuevas decisiones de inversión, sino también en el desarrollo de las instituciones financieras a lo largo del ciclo económico. En este sentido, Minsky señala que el período de prosperidad cambia la percepción del riesgo y aumenta las expectativas de flujo de efectivo de la empresa (Barrera, 2015).

Los bancos ven oportunidades lucrativas y desarrollan préstamos; esto aumenta los precios de los activos corrientes con perspectivas favorables. Un aumento en el valor de mercado de las empresas fomenta la inversión, aumenta sus pasivos y mantiene la estabilidad de la deuda en términos de capital. Como resultado, la demanda de beneficios de préstamo está aumentando, al mismo tiempo, esto permite una mayor valoración del capital de los banqueros para presentar condiciones de préstamo para nuevas inversiones dentro de un cierto tiempo.

Cuando los banqueros limitan el aumento en el financiamiento debido a restricciones monetarias, la innovación aumenta el multiplicador de crédito, de modo que la oferta de dinero es completamente elástica a la tasa de interés. Al incluir ambos en el desarrollo de la teoría keynesiana, que ocurre en un período de prosperidad, Minsk explica el cambio natural de la inestabilidad sutil a la financiación (Pino, 2014). El aumento de la deuda aumenta la probabilidad de que las ventas de activos se reanuden para cumplir con sus compromisos. Estos



datos están siendo utilizados gradualmente por el mundo real y se están volviendo cada vez más sujetos a la especulación.

En este contexto, el aumento creciente de la política monetaria o de cualquier otro fenómeno que provoque un cambio en la probabilidad subjetiva de una venta forzada de bienes a favor de un valor de mercado profundo, protegido en la medida de lo posible, como bonos del gobierno; La situación de la sociedad será peor y los precios relativos serán fijos.

### **1.9.2. El riesgo crediticio y su impacto en el riesgo en los mercados financieros**

(Pino, 2014) explica que, para comprender la importancia de los riesgos en el sector financiero, primero es necesario definir su significado en la estructura teórica y por lo tanto refleja el documento completo sobre la relación entre las finanzas y la economía. La economía opera en un modelo de mercado con un conjunto de precios que satisface la demanda y se compone de factores tecnológicos (ofertas), opciones y expectativas (demanda).

Tiene una gran cantidad de datos que le permiten verificar todas las suposiciones que se hacen en sus modelos, modelos que se basan principalmente en suposiciones sobre la racionalidad de los mercados individuales y competitivos. En general, los modelos económicos se basan en suposiciones para lograr un comportamiento humano ideal que les permita equilibrarse. En la economía, hay dos áreas de actividad: macroeconomía y microeconomía. Primero, analizamos los problemas relacionados con las tasas de interés, los tipos de cambio, las exportaciones e importaciones, las cuentas nacionales, etc. (Ramirez, 2013).

La macroeconomía es responsable del estudio de los indicadores globales de la economía, en los cuales la cantidad total de bienes y servicios producidos es la base, el ingreso total, el valor total de los recursos de producción y la balanza de pagos, el PIB y desempleo, tasa de inflación, entre otros.

La microeconomía se centra en maximizar el problema de los consumidores y productores, así como su interacción con el mercado y el equilibrio para estudiantes (micro), en el que las actividades financieras corresponden a la economía, teniendo en cuenta el concepto común.

Sobre la base de este concepto, la financiación se basa en la macroeconomía, también hay una economía financiera que proporciona el modelo de los mercados financieros, cuya demanda es totalmente elástica, el mercado consiste en medidas intercambiables, proporcionando mutuamente un modelo completo elástico o no líquido según el modelo. Además de examinar el rechazo de riesgos individuales, gastos e inversiones en la selección de un bien peligroso.

### **1.9.3. El riesgo crediticio y su impacto en la cartera**

**La teoría de la cartera moderna y la teoría moderna de la selección de cartera:** una teoría de la inversión que explica cómo aumentar la rentabilidad y reducir el riesgo al seleccionar los componentes adecuados de la cartera. Creado por Harry Markowitz, autor de un documento de selección de cartera publicado en 1952 (Velecela, 2015).

La teoría moderna de la cartera sugiere que el inversionista debe interactuar con la cartera en su conjunto, revisar el perfil de la cartera, el riesgo y el resultado general, en lugar de

seleccionar valores individuales basados en el resultado esperado. La teoría de la selección de cartera considera los ingresos a largo plazo esperados y la volatilidad a corto plazo esperada. La volatilidad se considera un factor de riesgo y la cartera se ajusta para cada inversor arriesgado, en particular el nivel de rendimiento más alto para un nivel de riesgo seleccionado (Veleceta, 2015).

Markowitz afirma en su modelo que los inversores se comportan razonablemente cuando eligen una cartera de inversiones y, por lo tanto, buscan constantemente alcanzar la mayor eficiencia sin riesgos. También muestra cómo crear una mejor cartera, reducir el riesgo para no afectar el rendimiento.

Para crear una cartera de inversión justa, la diversificación es lo más importante porque reduce las fluctuaciones de los precios. Una cartera consiste en diversificar las inversiones en diferentes mercados y situaciones para reducir las fluctuaciones en el rendimiento general de la cartera y, por lo tanto, para lograr riesgos.

#### **1.9.4. Categorías de la calificación del riesgo en créditos de hasta 40.000 dólares**

Capaz de predecir la evaluación del riesgo, así como el riesgo típico, potencial, no confiable y sospechoso de cobro y pérdida, como se indica a continuación:

**Tabla 3**  
*Calificación de los riesgos de créditos*

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

**Fuente:** (Banco Central del Ecuador, 2019)

La clasificación de los deudores depende directamente de su solvencia, que determina el flujo de fondos y el desempeño de sus obligaciones. Si existen diferentes tipos de préstamos deudores en el mismo negocio, se clasificarán en la categoría de mayor riesgo, en los siguientes casos: cuando la deuda del deudor o ciertas compañías financieras que manejan diferentes calificaciones, si se utilizan por separado, se clasificarán como un deudor de alto riesgo asignado a cada compañía cuyas deudas superen el 20% del sistema.

Para solicitar este tipo de préstamo, debe considerar el flujo de efectivo del deudor, además, es necesario analizar el nivel de deuda y el historial crediticio del deudor, las cuentas por cobrar se clasifican de la siguiente manera:

**A:** El sujeto del préstamo tiene ingresos suficientes para el capital y los intereses devengados pagados de manera oportuna, teniendo en cuenta el período de preaviso máximo de 30 días, si es un mensaje comercial, o 5 días., si el producto está destinado a ser consumido.

**B:** La entidad deudora no puede pagar sus obligaciones, pero retrasar el pago, lo que demuestra que el retraso en el pago de préstamos comerciales es de hasta 3 meses

**C:** Una entidad de crédito que no tiene ingresos suficientes para liquidar sus obligaciones sobre la base de los términos acordados.

**D:** Al igual que los deudores de la categoría C, la diferencia es que se crea una comisión judicial, es decir, la persona que revisa el préstamo

**E:** los deudores se declararon insolventes o en bancarrota por falta de medios para cancelar sus obligaciones

### **1.10. Provisiones de un crédito**

(Barrera, 2015) considera a la provisión en la cartera de préstamos de tener en cuenta los resultados de ciertos criterios para ciertos tipos de préstamos, indicando que el cálculo de los montos de reserva debe basarse en el monto total de los préstamos pendientes que cubren el capital e intereses.

La provisión se registra como una cuenta de una obligación de ahorrar o retener una cierta cantidad de fondos para cubrir los costos que pueden resultar de una falta de pago o un incumplimiento en el pago de las contribuciones del préstamo (Jiménez R. , 2012). La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero indica claramente el cálculo que se utilizará en disposiciones específicas relacionadas con el riesgo de inactividad. Esta información está

disponible en la Superintendencia de Bancos, que se divulga como una institución supervisora y sanciona las infracciones.

### **1.11. Causas del riesgo crediticio**

Las razones están relacionadas con los fenómenos de riesgo de crédito o elementos estrechamente relacionados con la economía, la sociedad y la demografía de la población estudiada, elementos que permitirán que las condiciones financieras de la entidad de crédito juzguen si la deuda tiene o no. El reembolso se realiza para garantizar la idoneidad del préstamo.

Determinar las causas del riesgo de crédito por factores económicos como la recesión económica, las interrupciones del trabajo, la pérdida de empleos, los aspectos sociales, incluida la incertidumbre entre los ciudadanos, el bajo nivel de educación escolar, familias desfavorecidas, etc. Los aspectos demográficos que se deben tener en cuenta al otorgar préstamos deben incluir ingresos, educación, desempleo, fenómenos actuales como el envejecimiento de la población, así como la experiencia adquirida con el préstamo, el historial de pagos y el conflicto teniendo en cuenta la edad.

### **1.12. La rentabilidad**

Es una herramienta muy útil para determinar la rentabilidad de un producto o servicio. Es decir, este cálculo financiero se utiliza para cubrir la cantidad de bienes o servicios vendidos al menos para cubrir los costos (Tucker, 2010). Cuando es rentable, no pierde ni gana dinero, sino que cubre al menos todos los costos.

- Los beneficios pueden ser de diferentes tipos, como se muestra a continuación:
- La rentabilidad económica, una ventaja sobre las fuentes generales utilizadas para obtener estos beneficios;
- Rentabilidad financiera, prioridad del capital invertido para obtener estos beneficios;
- Rentabilidad social objetivo de las empresas públicas, incluso si son realizadas por empresas privadas y ONG.
- Resultado negativo o tasa de interés negativa cuando la tasa de préstamo o depósito es menor que cero.

#### **1.12.1. ROA (Rendimiento sobre Activos)**

El concepto de ROA como indicador que mide la efectividad de los fondos, los valores más altos de esta relación son la mejor posición de la empresa. Para calcular este indicador se utiliza la fórmula:

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

El ingreso neto es la diferencia entre los ingresos y gastos del año y el activo es el valor del activo reconocido al final del año. El ROA determina la efectividad de una institución financiera en el uso de sus actividades rentables (Marín, 2012).

### 1.12.2. ROE (Rendimiento sobre Capital)

El ROE es un indicador para medir el rendimiento del capital, los mejores valores operativos son los más altos de esta relación y la fórmula se utiliza para calcularla:

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

La ganancia o pérdida es la diferencia entre los ingresos y gastos del año y el patrimonio corresponde a la ganancia o pérdida de un vuelo. El costo de las acciones al cierre del año, sin pérdidas ni ganancias (Gutierrez, 2012).

El cálculo también debe incluir lo siguiente: la ganancia para el año, los ingresos y los costos son un grupo de cuentas de transacciones, de modo que las diferencias se pueden comparar con los activos totales. Las proyecciones anuales de ingresos y gastos deben ser de un año, es decir, el costo de cada una se divide en varios meses durante los cuales el promedio mensual se incrementará en 12 meses (anualmente).

### 1.13. Metodología de análisis financiero para bancos

La Institución Financiera Federal del Consejo de Examinación en el año 1979 aprobó la estructura financiera única del sistema de calificación, conocida como CAMEL, que es un modelo ideal para determinar la vulnerabilidad financiera, que fue completamente efectiva cuando se realizó.



El sistema CAMEL se presenta como un método externo utilizado por el Banco Central de los EE. UU. Y se usa ampliamente en todo el mundo como un sistema de alerta temprana para el control bancario, inicialmente apoyado en cinco áreas desde fines de año. Usando el método CAMEL, se desarrolla un enfoque cuantitativo basado en el análisis ex post, cubre el riesgo general de una institución financiera en áreas como la suficiencia de capital, la calidad de los activos, la gobernabilidad, la rentabilidad y el riesgo de pérdida. Liquidez y riesgo de mercado.

La suficiencia de capital, que mide específicamente la capacidad de las instituciones financieras para mantener un equilibrio entre el capital social y los riesgos potenciales, mientras que la calidad de los activos analiza las actividades de una institución que reflejan los riesgos actuales, es un elemento importante el potencial de la cartera de inversión de la inversión se evalúa de la misma manera.

La gestión administrativa se considera como una evaluación específica de la capacidad de la institución financiera para medir, identificar y controlar los riesgos asociados con sus actividades y su rentabilidad es aquella en la que se evalúa la capacidad de generar ganancias, el rendimiento de los activos, el equilibrio entre la eficiencia de las actividades y el valor de los recursos e inversiones recuperadas.

El riesgo de liquidez también es un factor en la evaluación de la capacidad de la compañía para mantener la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones financieras. Finalmente, el riesgo de mercado es un factor para lograr ciertos parámetros de liquidez, la sensibilidad de la entidad al riesgo de mercado.

**Tabla 4**  
*Ranking CAMELS*

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

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

La calificación provista por CAMEL se basa en 5 componentes clave en una escala de 1 a 5, siendo 1 el más alto y 5 el más bajo, lo que refleja las malas prácticas de administración de riesgos y la baja rentabilidad

**Tabla 5**  
*Ranking CAMELS*

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

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)



### Gráfico 1 Rating CAMELS

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

La metodología CAMEL se utilizará para evaluar el deterioro de la cartera de bienes raíces de los bancos privados y consiste en un proyecto no piloto en el que se extrajeron indicadores o variables de capital, activos, gestión de recursos, rentabilidad y liquidez de los bancos privados en cada intervalo de evaluación para cada indicador, establecer los límites máximo y mínimo, así como la desviación estándar promedio ponderada y la magnitud de cada variable o indicador (Tucker, 2010).

Luego, los corresponsales realizan una evaluación preliminar de las cooperativas o una comparación entre ellas para cada período, así como una evaluación de los retornos proporcionados por cada cooperativa, que determina la clasificación final de la cartera de microcréditos. El método de valoración CAMEL (capital, activos, administración, ganancias y

liquidez) tiene como objetivo medir y analizar cinco parámetros clave: capital, administración, ganancias y liquidez, esta evaluación se utiliza principalmente en el sector financiero para medir el riesgo empresarial.

Los reguladores del Banco de América del Norte han adoptado este método para evaluar la confiabilidad financiera y operativa de las principales organizaciones empresariales en los Estados Unidos. Como regla general, se requiere la siguiente información para la evaluación CAMEL:

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

La información financiera constituye la base del análisis cuantitativo de CAMEL. Las empresas deben presentar estados financieros adecuados, debidamente certificados durante los últimos tres años, así como informes preliminares de los últimos 12 meses. Otros documentos solicitados proporcionan información sobre la planificación y muestran la evolución de la institución. Estos documentos muestran el nivel y la estructura de las operaciones de crédito para los analistas de CAMEL.

## **Tabla 6**

*Índices de suficiencia de capital*

INDICADOR	CÁLCULO
Índice de capitalización neta (C1)	Factor de capitalización / Factor de intermediación
Factor de capitalización	Patrimonio + Resultados / Activo promedio
Factor de intermediación	$1 + (\text{Activo improductivo bruto promedio} / \text{Activo})$
Cobertura patrimonial de activos improductivos (C2)	Cobertura patrimonial / Activo improductivo

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

**Tabla 7***Índices de calidad de activos*

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

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

**Tabla 8***Índices de gestión operativa*

INDICADOR	CÁLCULO
Grado de absorción del margen financiero (M1)	Gastos operativos / Margen bruto financiero
Eficiencia Operativa (M2)	Gastos Operativos / Activo promedio
Manejo Administrativo (M3)	Activo Productivo / Pasivo con costo

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

**Tabla 9***Índices de rentabilidad*

INDICADOR	CÁLCULO
ROA (E1)	Rentabilidad / Activos promedio
ROA operativo (E2)	Utilidad operativa / Activo promedio
ROE (E3)	Rendimiento / Patrimonio promedio
Eficiencia del negocio (E4)	Ingresos ordinarios / Activo promedio
Margen spread tasas (E5)	$(\text{Ingresos ordinarios excluidos servicios} - \text{Costo del pasivo}) / \text{Pasivo con costo promedio}$

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

**Tabla 10***Índices de liquidez*

<b>INDICADOR</b>	<b>CÁLCULO</b>
Índice de liquidez (L1)	Activos líquidos a 90 días / Pasivos exigibles
Índice de liquidez ajustada (L2)	Activos líquidos a 90 días / Obligaciones con el público
Índice de liquidez inmediata (L3)	Fondos disponibles / Depósitos a corto plazo

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

**Tabla 11***Índices de sensibilidad al riesgo*

<b>INDICADOR</b>	<b>CÁLCULO</b>
Tasa de interés activa implícita (S1)	Ingresos por intereses y comisiones / Cartera bruta promedio

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2018)

## **CAPÍTULO II**

### **METODOLOGIA**

#### **2.1.Introducción**

El capítulo a continuación aborda la metodología utilizada en el proceso investigativo, resaltándose el enfoque documental, clave al momento de dar cumplimiento a los objetivos investigativos proyectados, cabe destacar la utilización de fuentes de investigación mixtas, así como también el levantamiento de información en las instituciones financieras, abordándose la gestión de las variables, datos experimentales, volumen y orden de correlación, finalizándose con el análisis crítico de los datos.

#### **2.2. Definición del objeto de estudio**

A través de la investigación exploratoria se establece una comprensión específica y detallada de los conocimientos detallados en el primer nivel de la investigación, estableciéndose del mismo modo un análisis cuantitativo de los indicadores financieros aplicados al análisis de la cartera de vivienda y su impacto en la rentabilidad de la banca privada.

#### **2.3. Enfoque metodológico**

Cabe destacar que el enfoque cuantitativo se caracteriza por brindar resultados probables y coherentes, estableciendo un proceso sistemático y ordenado, que puede ser abordado en una fase investigativa, tomándose en cuenta que la idea a ser desarrollada posee limitaciones que al ser

abordada desde el enfoque cuantitativo dará como resultado una diferenciación de la que se derivarán resultados correspondientes a los objetivos y las preguntas de la investigación, con el respaldo de la literatura consultada dando lugar a la estructura o perspectiva teórica.

Debe tomarse en cuenta que las actividades desarrolladas dan respuesta específica a objetivos y variables investigativas, tomándose en cuenta que las variables se miden en un contexto específico, procediéndose al análisis de las mediciones obtenidas a partir de las cuales se derivan las conclusiones derivadas de los objetivos investigativos.

#### **2.4. Determinación de tamaño**

Se verifica la existencia de Instituciones Financieras Públicas y Privadas, abordándose las instituciones privadas como el conjunto de instituciones respaldadas por una normativa jurídica vigente que estimula y fortalece la canalización del ahorro, así como también la inversión prioritaria.

Debe señalarse que las instituciones financieras públicas se caracterizan por el desarrollo de actividades y estrategias específicas y complementarias al sistema financiero privado, desarrollando políticas económicas dirigidas al desarrollo sustentable del país o impulsar ciertos sectores de interés de estrategia del gobierno. Con la finalidad de garantizar el desarrollo de la investigación se procederá al estudio de 24 instituciones financieras privadas controladas por la Superintendencia de Bancos expuestas a continuación:

#### **Tabla 12**

*Listado de bancos privados*



<b>No.</b>	<b>INSTITUCION FINANCIERA</b>
1	AMAZONAS S.A.
2	BOLIVARIANO S.A.
3	CITIBANK N.A
4	CAPITAL S.A.
5	COMERCIAL DE MANABI S.A.
6	COOPNACIONAL S.A.
7	D-MIRO S.A.
8	DE GUAYAQUIL S.A.
9	DE LOJA S.A.
10	DE MACHALA S.A.
11	DE LA PRODUCCION PRODUBANCO S.A.
12	DEL AUSTRO S.A.
13	DEL LITORAL S.A.
14	DEL PACIFICO S.A.
15	DELBANK
16	BANCO DESARROLLO DE LOS PUEBLOS S.A.
17	GENERAL RUMIÑAHUI
18	INTERNACIONAL S.A.
19	FINCA S.A.
20	PICHINCHA C.A.
21	PROCREDIT S.A.
22	SOLIDARIO S.A.
23	VISION FUND ECUADOR
24	DINERS CLUB DEL ECUADOR S.A.

## 2.5. Matriz de variables

**Tabla 13**

*Matriz de variables*

CATEGORIA	DIMENSIÓN	VARIABLES	ITEMS	INDICADORES	TECNICA	INSTRUMENTO
Demanda de Vivienda en el Ecuador	Demografía	Aspectos demográficos	Población	Total de habitantes	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
			Hogares	Total de hogares		
	Habitabilidad	Características de la habitabilidad	Número de unidades habitacionales	Déficit habitacional factores que contribuyen al déficit habitacional		
			Tipos de propiedad	Propia Arrendada		
Gestión Operacional Sistema Bancario	Crédito		Condiciones uso de vivienda	Hacinamiento		
			Segmento de Crédito	Evolución (valor y numero de operación)		
Estructura de la Cartera del Sistema Bancario	Cartera Sistema Bancario	Composición de la Cartera	Ubicación Geográfica	Participación	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
			Segmento de Crédito	Inmobiliario		
				Consumo Comercial		
			Vivienda de interés social	Educativo		
				Productivo		
			Inversión pública	Microcrédito		
				Por Vencer		
			Estado de afectación	No devenga Interés		
				Vencida		
				Provisiones		
Castigada Judicial						
Crédito de	Gestión Operacional	Destino	Vivienda	Evolución, Participación por	Información	Recopilación,

CONTINÚA



Vivienda	Sistema Bancario	Ubicación Geográfica	Inmobiliario	Banco	Secundaria	análisis y evaluación de datos
			Segmento de Crédito	Por Provincia Vivienda e Inmobiliario		
		Condiciones	Requisitos	Documentación		
			Plazos	Máximo		
			Tasas de Interés	Tasas Vigentes		
			Garantías	Hipotecas		
Financiamiento	Crédito Hipotecario					
Riesgo Crediticio	Factores del riesgo	Causas	Aspectos económicos	Riesgo Económico	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
			Aspectos sociales	Riesgo Social		
			Aspectos demográficos	Riesgo Demográfico		
		Morosidad	Cartera Vencida	Riesgo Económico		
			Cartera Castigada			
			Cartera Improductiva			
Impacto Cartera de Vivienda	Afectación cartera de vivienda	Situación Financiera	Liquidez	Análisis CAMEL	Información Secundaria	Recopilación, análisis y evaluación de datos
			Estructura de Financiamiento	Análisis CAMEL		
			Calidad de Activos	Análisis CAMEL		
			Protección	Análisis CAMEL		
			Crecimiento	Análisis CAMEL		
		Resultados	Ingresos	Costos de recuperación de Cartera, Provisiones, Indicadores de Rentabilidad y Rendimiento, ROE, ROA		
			Costos Operativos			
Costos Financieros						

## **2.6. Detalle del procedimiento de toma de datos**

Con la finalidad de recabar datos verídicos y actualizados se presentará una solicitud de información a la Superintendencia de Bancos y en las páginas web de cada una de los bancos, documentos que abarcarán los contenidos inherentes a la investigación desarrollada.

Para el establecimiento de la demanda de vivienda en el Ecuador se procederá a descargar la información de proyección de la población del portal del INEC, así como los datos del número de hogares, déficit habitacional, tipos de propiedad y las condiciones de uso de la vivienda, para establecer si la vivienda es propia y arrendada y el índice de hacinamiento.

Por su parte el protocolo para recabar datos comenzará a partir de la presentación de la solicitud de información a la Superintendencia de Bancos estableciéndose con claridad la información a ser demandada, enfatizándose en la importancia de la investigación.

También se llevará a cabo una verificación detallada de la información expuesta en la página web de la Superintendencia de Bancos, priorizándose la captación de toda aquella información relevante que contribuya al fortalecimiento de la calidad informativa, científica e investigativa.

La información recabada a través de la página web de la Superintendencia de Bancos será contrastada con los datos aportados por el Banco Central del Ecuador, detallándose aquellos hallazgos que aporten al desarrollo investigativo, por otra parte, también se procederá al cotejo de

la información recabada en las instituciones que se abordan como confiables tales como la Asociación de Bancos Privados.

Para la determinación de la estructura de la cartera del sistema bancario se analizará el segmento de crédito mediante la información establecida en los boletines mensuales de la Superintendencia de Bancos, realizando un análisis horizontal y vertical de todas las carteras de crédito, estableciendo además el nivel de afectación, así como determinando la cartera judicial y las provisiones crediticias.

Para la identificación del impacto del crédito de la vivienda se analizarán los montos y la ubicación geográfica los mismos que son obtenidos del boletín “Volumen de crédito” emitido por la Superintendencia de Bancos, mientras que la determinación de las condiciones del crédito se desarrollará a partir de la información publicada en las páginas web de los bancos, así como de las encuestas desarrolladas.

El riesgo crediticio se establecerá a partir del estudio de los índices de morosidad plasmados en los boletines mensuales, balance general y estados financieros, por su parte la situación financiera y resultados se analizarán a partir de los datos obtenidos en el método de evaluación CAMEL desarrollado por la Superintendencia de Bancos.

Es de tomar en cuenta que la información derivada de la Asociación de Bancos Privados será fundamental al momento de cotejarse con los datos aportados por el Banco Central del Ecuador, acción que permitirá al investigador arribar a hallazgos investigativos de los cuales se derivarán las conclusiones y recomendaciones investigativas.

## **CAPÍTULO III**

### **RESULTADOS**

#### **3.1. Introducción**

En el presente capítulo se realiza el análisis de variables a través de las cuales se establecerá la evaluación de la cartera de vivienda del sistema bancario privado y su impacto en los resultados financieros con la finalidad de abarcar dichos resultados se procederá al análisis de la demanda de la cartera de vivienda en el Ecuador.

El sector de la vivienda y construcción está estrechamente ligado al financiamiento que puedan otorgar las instituciones financieras privadas o públicas que, a través de créditos de largo plazo, dan facilidades para la compra o construcción de unidades habitacionales. De acuerdo a datos de la Cámara de la Construcción, en el Ecuador existe un déficit de 500 mil viviendas, con una constante demanda especialmente en segmentos económicos medios y bajos.

El sector de vivienda en el Ecuador ha mostrado un giro vertiginoso en los últimos años, a pesar de las complicaciones experimentadas en los últimos dos años en que entró en vigencia la llamada Ley de Plusvalía, que generó un proceso de contracción, situación que se espera tenga un cambio con la eliminación o derogatoria de la ley a través del pronunciamiento en la consulta popular convocada en el mes de febrero por el actual gobierno. Esto permitirá un nuevo rumbo hacia el financiamiento que otorgan las instituciones tanto públicas como privadas en el largo plazo con orientación a la compra de unidades habitacionales terminadas o la construcción de viviendas o edificios a través de diversos proyectos inmobiliarios.

### **3.2. Demanda de la vivienda en el Ecuador**

La demanda se aborda como la intención de adquisición de un bien o servicio en un sitio determinado, destacando la demanda de la vivienda como la cantidad de viviendas a ser adquiridas por la población, para llevar a cabo un análisis de la vivienda en el Ecuador se procedió al estudio de las variables demográficas utilizando la estimación en la proyección de la población, en la cual se tomó en cuenta los hogares existentes según el Censo de Población y Vivienda en el año 2010, así como el promedio de personas que conforman un hogar.

Del mismo modo se procedió a la revisión de características de habitabilidad con la determinación de los tipos de propiedad, ubicación urbana y rural, condiciones de uso de vivienda, número de habitaciones existentes, promedio y nivel de ingresos familiar, de tal información se recabó datos específicos que garantizan una proyección real de las viviendas en Ecuador estableciéndose el índice de nacimiento de viviendas propias y arrendadas y el número de habitaciones existentes, lo cual corrobora el déficit habitacional existente.

#### **3.2.1. Aspectos demográficos**

El aspecto demográfico hace referencia al estudio o análisis de los elementos condicionadores del tamaño, estratificación y desarrollo de las personas, los cuales son desarrollados desde una perspectiva cuantitativa lo cual aportó una información del volumen, distribución geográfica, estructura y desarrollo de la población.

### 3.2.1.1. Población

La población se define como el conjunto de personas que habitan un espacio geográfico específico subdivididos en diversos estratos en dependencia de aspectos como nivel cultural, costumbres, hábitos, nivel económico, entre otros (Vinueza, 2013).

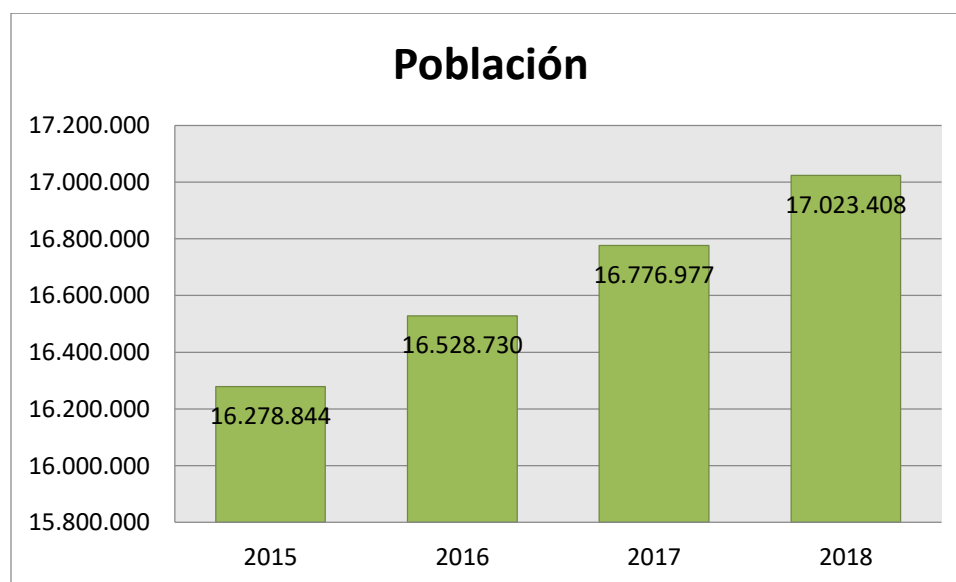
En concordancia con la información entregada por el INEC se evidencia que la población ecuatoriana experimenta un crecimiento anual que oscila entre el 1.5 al 15.6% tal y como se expone en la tabla a continuación que abarca el período 2015 - 2018.

**Tabla 14**

*Proyección de la Población en habitantes*

<b>AÑO</b>	<b>POBLACIÓN</b>
2015	16.278.844
2016	16.528.730
2017	16.776.977
2018	17.023.408

**Fuente:** (INEC – SENPLADES, 2018)



**Figura 4** Proyección de la población

**Fuente:** (INEC – SENPLADES, 2018)



La población ecuatoriana en 2017 era de 16'776.977 habitantes distribuidos de la siguiente manera: en la región de Costa la población más grande con 8'303.168 habitantes, en la Sierra con 7'504.942 habitantes, en la Amazonía 898.547 habitantes, en la Región Insular con 30.890, además de 430 habitantes en zonas no delimitadas.

### 3.2.1.2. Hogares

Es un espacio físico que cumple con las condiciones de higiene, seguridad y protección, puede acomodar a un gran número de personas, se puede construir con una variedad de materiales con la finalidad de brindar una protección efectiva.

Para calcular el número de familias se trabajó con los datos presentados en el registro del Programa Nacional de Vivienda Social del MIDUVI (2015) en los que se evidencia que el 23.81% de la población estimada en 2017, o 16'776.977 constituían hogares, de ahí que se procedió a multiplicar 16.776.977 por 23,81%, determinando que existe un total de 3.994.598 hogares a nivel nacional.

#### **Tabla 15**

##### *Cálculo de la cantidad de hogares*

HOGARES	23,81%	3.994.598
---------	--------	-----------

**Fuente:** (MIDUVI, 2015)

### 3.2.1.3. Número de unidades habitacionales

Es un tipo de establecimiento, principalmente realizado por agencias gubernamentales o empresas privadas que tienen una arquitectura y fachada homogéneas y se construyen en orden, dúplex, multiplex o unifamiliar.

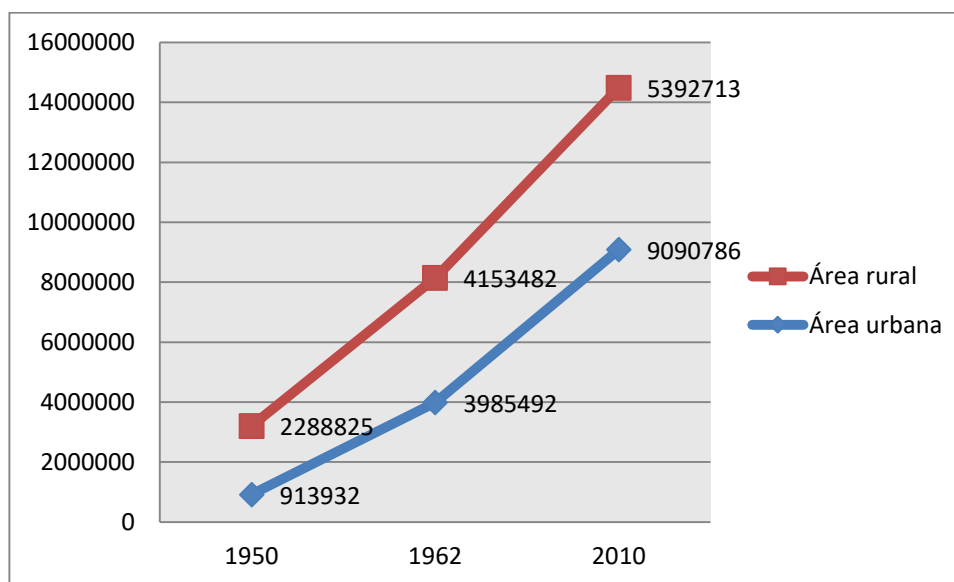
**Tabla 16**

*Población urbana y rural del Ecuador (en personas)*

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

**Fuente:** (INEC Censo de Población y Vivienda, 2010)

Según estos datos presentados en la tabla, la población urbana abarca el 62.77% de la población total representando el 63.79% de la población total, lo que refleja la existencia de elevados índices de concentración de las personas en las zonas urbanas.



**Figura 5** Evolución de la población urbana y rural desde 1950

**Fuente:** (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2010)

El déficit cuantitativo más representativo es de las provincias de Santa Elena (29.5%) y Manabí (21.7%), teniendo en cuenta la tasa de crecimiento de la población en el análisis, el déficit de vivienda estimado para nuevas familias es de 2'742.247 viviendas, que afectan a las ciudades del país como Quito, Guayaquil, Santo Domingo, Manta, Portoviejo, Ambato, Cuenca (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2010).

Desde el año 2015, se ha hecho evidente que la integración de la política de vivienda en las políticas de uso territorial no se limita al incentivo para atribuir los derechos de propiedad a la regulación de bienes raíces y se utilizó para financiar o complementar la compra y titularidad del inmueble. Durante el período 2007-2015, se desembolsaron aproximadamente \$ 3.5 millones de dólares.

Durante el período 2012 – 2015 el BIESS entregó el 40% de créditos para viviendas de interés social lo que ha contribuido significativamente al desarrollo de proyectos de vivienda social para grupos sociales socialmente desfavorecidos

El tamaño y la composición de las viviendas varían según la región en la que se encuentran. Las viviendas rurales son más grandes que las urbanas, la vivienda en el sector urbano incluye 3 dormitorios, una cocina, un comedor, una sala de estar y dos baños porque el apartamento urbano promedio consta de dos dormitorios, una cocina, una sala de estar y un baño (Vinuesa, 2013). El número promedio de ecuatorianos actualmente en la familia es de 4.2, pero esta cifra, aunque baja, refleja congestión, ya que el número promedio de hijos por pareja es actualmente de tres generaciones en la capital.

### 3.2.2. Características de habitabilidad

Las características de acondicionamiento físico que prevalecen actualmente en la granja indican que hay un mayor porcentaje de propietarios, seguidos por aquellos que han recibido casas, donaciones, regalos o posesiones y, finalmente, aquellos que están en el proceso de ser cancelado el mismo

### 3.2.3. Tipos de propiedad

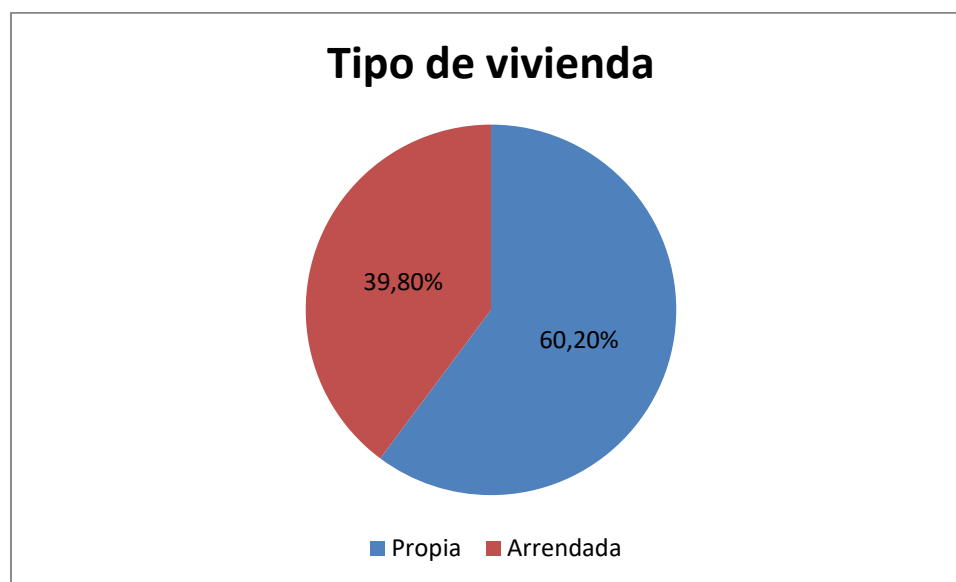
La propiedad describe el derecho o la capacidad de una persona para asignar un objeto en particular. La propiedad puede cubrir lo que prescribe la ley (por ejemplo, una casa, un automóvil, etc.). La necesidad humana básica es la vivienda y la compra es un resultado que garantiza la estabilidad de la familia. Se verifican los diferentes tipos de propiedades residenciales que pueden ser propias o alquiladas.

**Tabla 17**

*Viviendas en el Ecuador (en hogares)*

TIPO DE VIVIENDA	Nº DE VIVIENDA	PORCENTAJE
Propia	2'256.849,24	60.20%
Arrendada	1'492.069,76	39.80%
TOTAL	3'748.919,00	100.00%

**Fuente:** INEC Censo de Población y Vivienda (2010)



**Figura 6** Tipo de vivienda en el Ecuador  
**Fuente:** INEC Censo de Población y Vivienda (2010)

Según el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (2010), el 60,2% de las viviendas que se registraron este año corresponde a 2`256849,24 viviendas propias, mientras que el 39,8% de viviendas de alquiler corresponden a 1`492069,76.

### 1.2.2 Condiciones de uso de vivienda

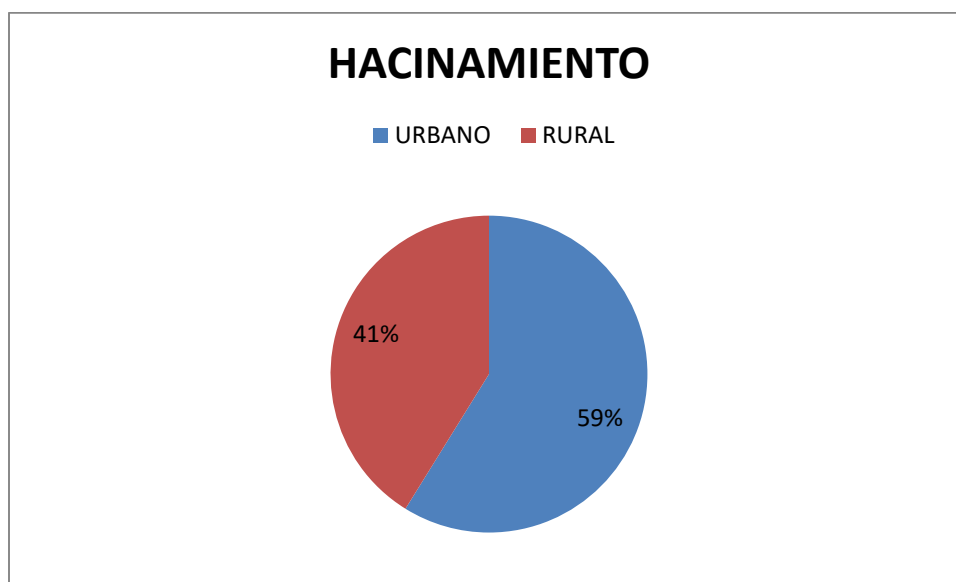
El hacinamiento es la acumulación de personas o animales en el mismo lugar que excede la capacidad potencial del lugar, lo que podría afectar el confort, la seguridad y la higiene.

**Tabla 18**

*Hacinamiento en el Ecuador (en hogares)*

	Hacinamiento	Participación
URBANO	572.372	59%
RURAL	400.455	41%
NACIONAL	972.827	100%

**Fuente:** INEC Censo de Población y Vivienda (2010)



**Figura 7** Hacinamiento en el Ecuador

**Fuente:** INEC Censo de Población y Vivienda (2010)

De acuerdo con el Censo de población y vivienda (2010), 972,827 familias están superpobladas, con un 59% de hacinamiento en las áreas urbanas debido a la migración interna y externa. Los estudios del IESS (Biess 2016), indica un aumento del 20% en la compra de viviendas sociales, que se retrasó desde 2012 hasta finales de 2015 e incluyó hipotecas pendientes, más una bonificación.

### 3.3. Estructura de la cartera del Sistema Bancario

La cartera del sistema bancario está representada por elementos tales como: crédito, ubicación geográfica y activos que proporcionan información que permiten determinar el riesgo de transacción de crédito con el fin de aplicar una provisión para evitar problemas potenciales relacionados con la recuperación de la cartera. Para analizar la estructura de la cartera del sistema bancario, se analizó la gestión operativa con un análisis de la evolución de los segmentos de crédito, que refleja la participación del préstamo hipotecario y la posición geográfica.

De igual manera, se examinó la estructura de la cartera de préstamos para determinar el monto del deterioro de la cartera, debido a pagos fallidos en procedimientos judiciales y reservas, a fin de generar resultados financieros en el sistema bancario nacional

### **3.3.1. Crédito**

El crédito se define como un préstamo de un determinado monto que el banco realiza hacia un cliente, en el que se determina un cierto monto a pagar, así como los períodos durante los cuales se cancelará la deuda.

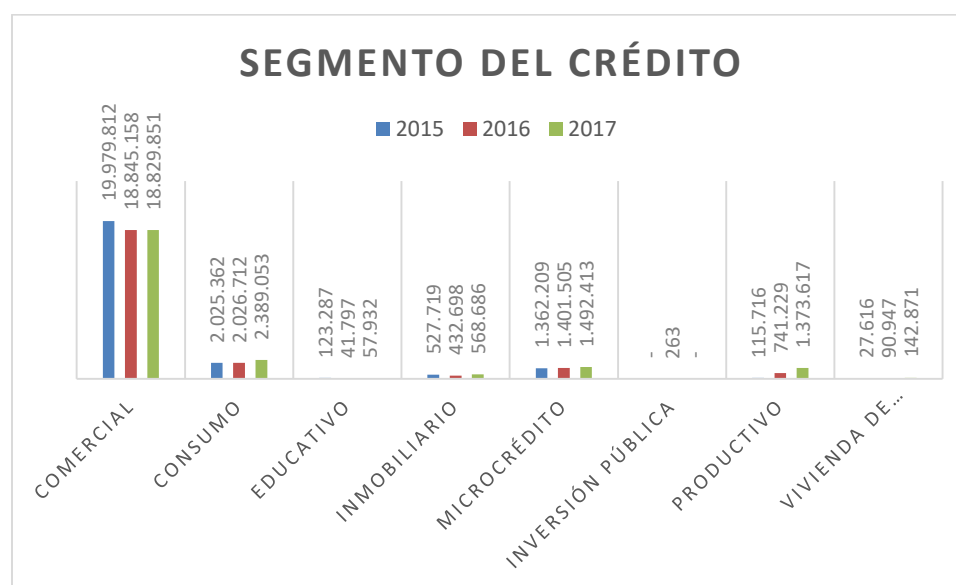
#### **3.3.1.1.Segmento de crédito**

El segmento de crédito es un canal en el que las diferentes operaciones están cubiertas por los parámetros legales y las regulaciones que rigen el préstamo, lo que les permite administrar mejor las operaciones bancarias, analizando:

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

**Tabla 19***Segmento de crédito en miles de dólares*

SEGMENTO DE CRÉDITO	2015	2016	2017	Variación 2016-2015	Variación 2017-2016
COMERCIAL	19.979.812	18.845.158	18.829.851	(1.134.654)	(15.307)
CONSUMO	2.025.362	2.026.712	2.389.053	1.350	362.341
EDUCATIVO	123.287	41.797	57.932	(81.490)	16.135
INMOBILIARIO	527.719	432.698	568.686	(95.021)	135.988
MICROCRÉDITO	1.362.209	1.401.505	1.492.413	39.296	90.908
INVERSIÓN PÚBLICA	-	263	-	263	(263)
PRODUCTIVO	115.716	741.229	1.373.617	625.513	632.388
VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO	27.616	90.947	142.871	63.331	51.923
TOTAL VALORES	24.161.722	23.580.311	24.854.424	(581.411)	1.274.113

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)**Figura 8** Segmento de crédito en el Ecuador**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Los valores del segmento de crédito dentro del periodo 2015 – 2016 demuestran en el crédito de consumo obtuvo una gran disminución de 1'134.654 mil dólares y que a su vez en el



periodo 2016 – 2017 decreció en 15.307 mil dólares, seguido del crédito educativo que obtuvo una disminución de 95.021 mil dólares pero en el periodo 2016 – 2017 obtuvo un crecimiento de 135.988 mil dólares, por otro lado el crédito productivo obtuvo un gran crecimiento de 625.513 mil dólares en el periodo 2015 – 2016 y que a su vez en el periodo 2016 – 2017 también obtuvo un crecimiento de 632.388, asimismo el de vivienda de interés público en el periodo 2015 – 2016 creció en 63.331 mil dólares y en el periodo 2016 – 2017 incremento en 51.923 mil dólares, lo que demuestra que existe una creciente demanda de créditos para la adquisición de viviendas.

### 3.3.1.2.Ubicación geográfica

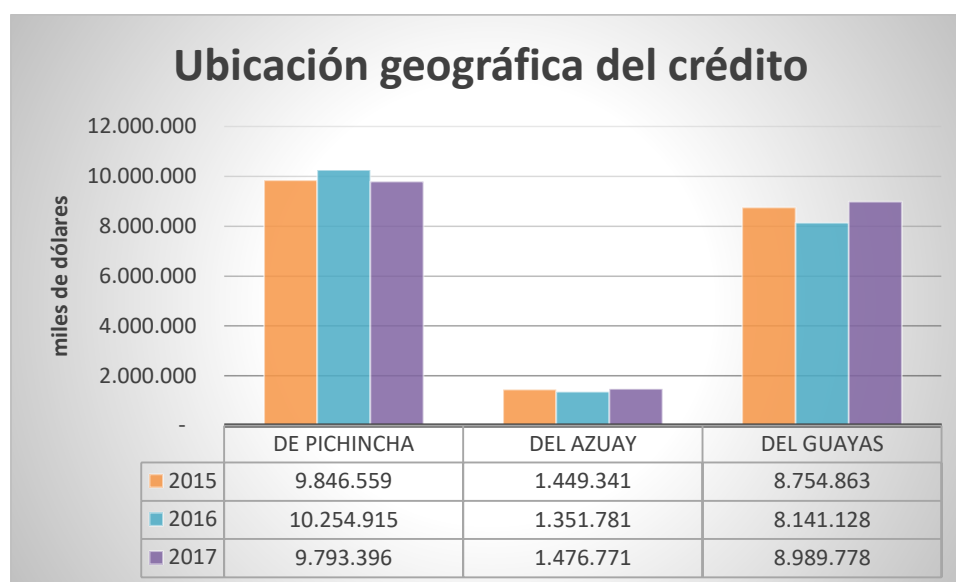
**Tabla 20**

*Ubicación geográfica de crédito en el Ecuador en miles de dólares*

	2015	2016	2017	Variación 2016 - 2015	Variación 2017-2016
DE BOLIVAR	23.588	26.871	32.486	3.282	5.615
DE CAÑAR	65.838	58.312	57.996	(7.526)	(316)
DE COTOPAXI	136.993	143.835	167.505	6.843	23.670
DE EL ORO	482.465	501.814	575.902	19.349	74.088
DE ESMERALDAS	93.872	108.249	120.376	14.378	12.127
DE GALAPAGOS	2.967	2.180	4.542	(787)	2.361
DE IMBABURA	377.585	323.841	400.306	(53.744)	76.464
DE LOJA	203.532	174.068	200.981	(29.463)	26.912
DE LOS RIOS		247.807		(8.470)	68.590

	256.276	316.397			
DE MANABI	855.559	737.317	951.250	(118.242)	213.933
DE MORONA	16.517	12.408	18.131	(4.109)	5.723
DE NAPO	9.724	12.640	13.772	2.915	1.132
DE ORELLANA	39.791	38.066	41.946	(1.725)	3.879
DE PASTAZA	18.769	30.070	50.813	11.301	20.743
DE PICHINCHA	9.846.559	10.254.915	9.793.396	408.356	(461.519)
DE SANTA ELENA	79.886	74.985	87.942	(4.901)	12.957
DE SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS	315.829	261.645	324.845	(54.184)	63.200
DE SUCUMBIOS	40.918	43.032	52.150	2.114	9.118
DE ZAMORA	18.272	15.138	20.074	(3.134)	4.936
DEL AZUAY	1.449.341	1.351.781	1.476.771	(97.560)	124.990
DEL CARCHI	49.970	51.961	58.751	1.991	6.790
DEL CHIMBORAZO	137.816	114.003	133.132	(23.813)	19.128
DEL GUAYAS	8.754.863	8.141.128	8.989.778	(613.735)	848.651
DEL TUNGURAHUA	672.913	604.436	656.663	(68.477)	52.227
Destino geográfico fuera del territorio nacional	211.879	249.809	308.522	37.930	58.713
Total	24.161.722	23.580.311	24.854.424	(581.411)	1.274.113

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 9** Ubicación geográfica de crédito en el Ecuador

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Del valor total consolidado por provincias del sistema bancario privado se observa un mayor incremento en el periodo 2015 – 2016 en la provincia de Pichincha con un valor de 408.356 mil dólares pero que el periodo 2016 – 2017 obtuvo una disminución de 461.519 mil dólares, de igual manera en la provincia del Azuay en el periodo 2015 – 2016 obtuvo una disminución de 97.560 mil dólares pero que para el periodo 2016 – 2017 incremento en 124.990 mil dólares y finalmente en la provincia del Guayas en el periodo 2015 – 2016 obtuvo un decremento de 613.735 mil dólares y que para el periodo 2016 – 2017 por el contrario obtuvo un aumento de 848.651 mil dólares.

### 3.3.2. Cartera del Sistema Bancario

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

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

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

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

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

### 3.3.3. Segmento de la cartera de crédito

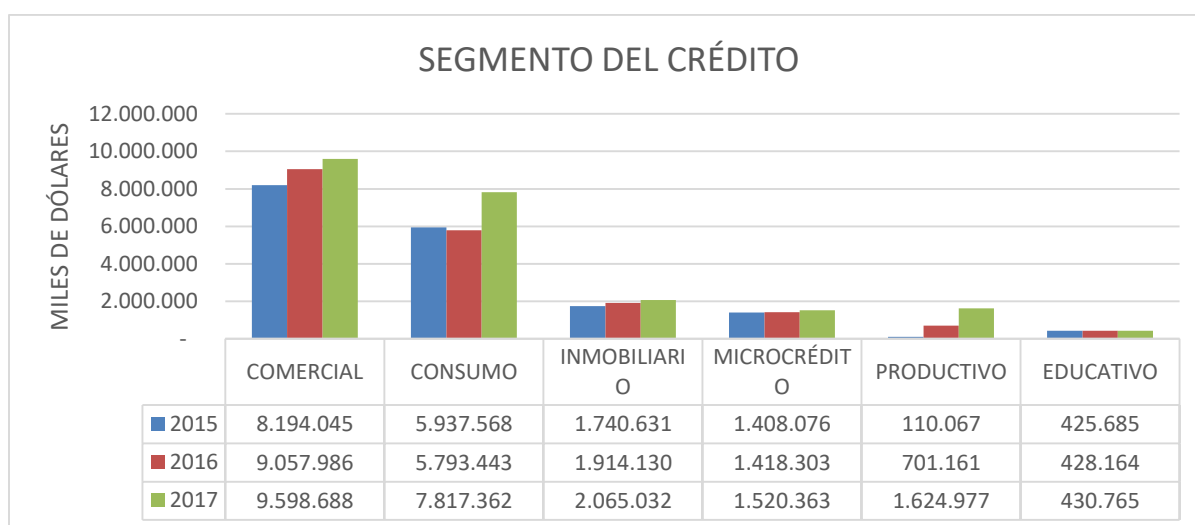
El segmento de crédito es el canal en el cual se abarcan diferentes operaciones bajo parámetros y normas jurídicas que regulan el crédito lo cual permite un mejor manejo de las operaciones bancarias, por lo que se analizará el crédito comercial, consumo, inmobiliario, microcrédito, productivo, viviendas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

#### **Tabla 21**

*Segmento de crédito de la cartera del sistema bancario privado en miles de dólares*

<b>SEGMENTO DE CRÉDITO</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variación 2016 - 2015</b>	<b>Variación 2017-2016</b>
----------------------------	-------------	-------------	-------------	----------------------------------	--------------------------------

<b>COMERCIAL</b>	8.194.045	9.057.986	9.598.688	863.942	540.701
<b>CONSUMO</b>	5.937.568	5.793.443	7.817.362	(144.125)	2.023.919
<b>INMOBILIARIO</b>	1.740.631	1.914.130	2.065.032	173.500	150.902
<b>MICROCRÉDITO</b>	1.408.076	1.418.303	1.520.363	10.227	102.060
<b>PRODUCTIVO</b>	110.067	701.161	1.624.977	591.093	923.816
<b>VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO</b>	0	0	0	-	-
<b>EDUCATIVO</b>	425.685	428.164	430.765	2.479	2.600
<b>INVERSIÓN PÚBLICA</b>	0	0	0	-	-
<b>TOTAL</b>	17.816.072	19.313.188	23.057.187	1.497.115	3.743.999
Provisión genérica tecnológica, voluntaria, no reversible por orden normativo	329.065	304.603	162.676	(24.462)	(141.927)
<b>TOTAL</b>	17.487.007	19.008.585	22.894.511	1.521.577	3.885.926



**Figura 10** Segmento de crédito de la cartera del sistema bancario privado

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Los valores totales consolidados del segmento de la cartera del sistema bancario privado evidencian un crecimiento de 1'521.577 mil dólares correspondientes al total de los créditos del sistema bancario privado, es importante indicar que el crédito productivo creció en el periodo 2015 – 2016 en 591.093 mil dólares y en el periodo 2016 – 2017 creció en 923.816 mil dólares,

seguido del crédito de consumo con un crecimiento en el periodo 2016 – 2017 2'023.919 lo cual refleja que el crédito productivo ha ganado participación durante el período estudiado.

### 3.3.4. Estado de afectación

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

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

**Tabla 22**

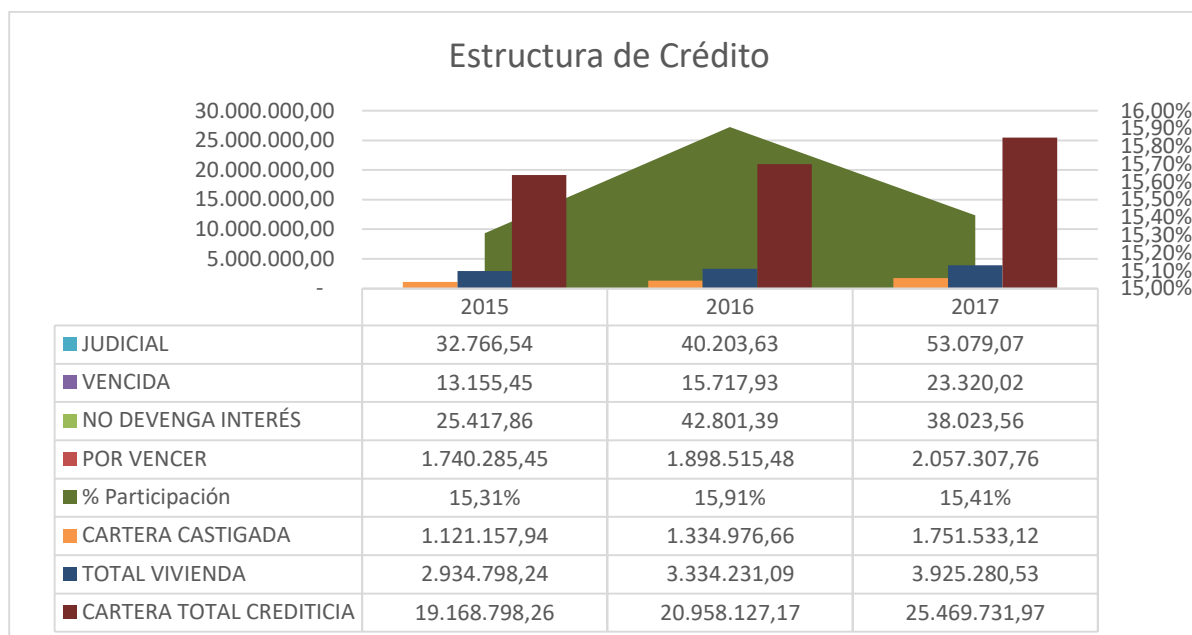
*Estructura de la cartera en miles de dólares*

<b>CARTERA DE VIVIENDA</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variación 2016-2015</b>	<b>Variación 2017-2016</b>
<b>POR VENCER</b>	1.740.285,45	1.898.515,48	2.057.307,76	158.230,04	158.792,27
<b>NO DEVENGA INTERÉS</b>	25.417,86	42.801,39	38.023,56	17.383,53	4.777,83
<b>VENCIDA</b>	13.155,45	15.717,93	23.320,02	2.562,48	7.602,09
<b>JUDICIAL</b>	32.766,54	40.203,63	53.079,07	7.437,09	12.875,45
<b>CARTERA CASTIGADA</b>	1.121.157,94	1.334.976,66	1.751.533,12	213.818,72	416.556,46
<b>TOTAL VIVIENDA</b>	<b>2.934.798,24</b>	<b>3.334.231,09</b>	<b>3.925.280,53</b>	<b>399.432,85</b>	<b>591.049,44</b>

<b>CARTERA TOTAL CREDITICIA</b>	<b>19.168.798,26</b>	<b>20.958.127,17</b>	<b>25.469.731,97</b>	<b>1.789.328,92</b>	<b>4.511.604,80</b>
---------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	---------------------	---------------------

<b>% Participación</b>	<b>15,31%</b>	<b>15,91%</b>	<b>15,41%</b>	<b>22,32%</b>	<b>13,10%</b>
------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 11** Estructura cartera

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

La estructura de la cartera consolidada del sistema bancario privado evidencia que el crédito de vivienda creció en 399.432,85 mil dólares correspondientes al periodo 2015 – 2016, por lo que entorno a la cartera por vencer se observa el mayor nivel de incremento de año a año, seguida de la cartera que no devenga interés con un crecimiento en el periodo 2016 – 2017 de 17.383,53 mil dólares lo que constituyendo una amenaza para la estabilidad de los bancos privados, asimismo la cartera judicial se ha incrementado en el periodo 2016-2017, situación que debe tomarse en cuenta ya que afecta directamente a la situación financiera de la banca privada, finalmente la cartera castigada en los periodos 2015 al 2017 ha aumentado considerablemente, por lo que se puede decir que los valores de la cartera castigada cada vez va aumentando debido a

que las personas poseen menos recursos para cancelar con sus obligaciones pendientes, adicionalmente la cartera de vivienda representa el 15% del total de la cartera crediticia.

### 3.3.5. Provisiones

Las provisiones se abordan como la cantidad de recursos financieros conservados por la institución bancaria para respaldar las sumas dadas en concepto de créditos con el fin de que se garantice el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por la institución.

**Tabla 23**

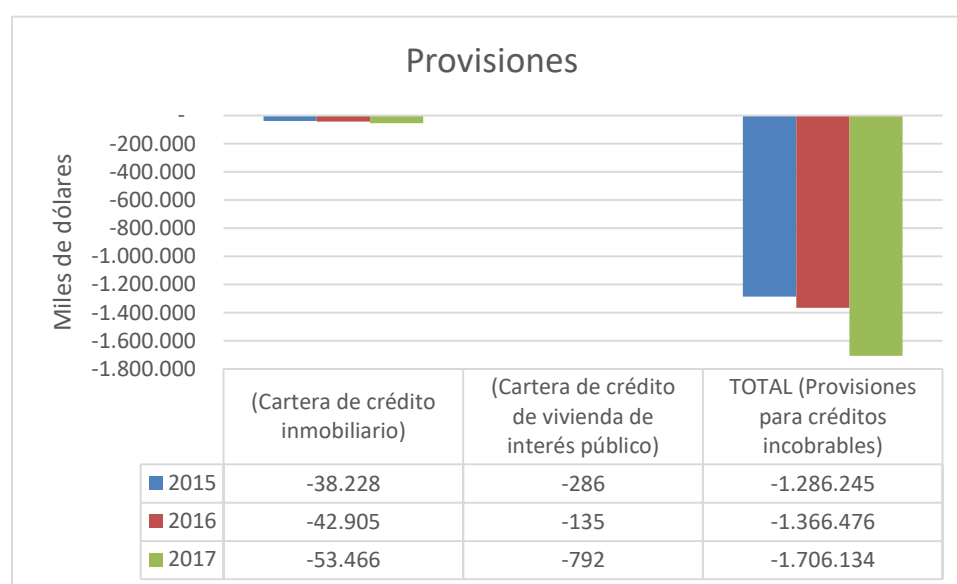
*Provisiones en miles de dólares*

	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016
(Cartera de créditos comercial prioritario)	-	-	-	-	-
	425.365	326.269	506.751	99.097	180.482
(Cartera de créditos de consumo prioritario)	-	-	-	-	-
	301.738	273.631	285.561	28.107	11.930
(Cartera de crédito inmobiliario)	-	-	-	-	-
	38.228	42.905	53.466	4.677	10.562
(Cartera de créditos para la microempresa)	-	-	-	-	-
	66.871	66.305	67.595	566	1.290
(Cartera de crédito productivo)	-	-	-	-	-
	2.181	11.373	29.123	9.192	17.750
(Cartera de crédito comercial ordinario)	-	-	-	-	-
	2.351	2.771	8.234	420	5.463
(Cartera de crédito de consumo ordinario)	-	-	-	-	-
	1.002	4.725	15.053	3.723	10.328
(Cartera de crédito de vivienda de interés público)	-	-	-	-	-
	286	135	792	151	656
(Cartera de créditos refinanciada)	-	-	-	-	-
	28.488	29.397	42.762	909	13.365
(Cartera de créditos reestructurada)	-	-	-	-	-
	57.982	100.589	142.459	42.607	41.870
(Cartera de crédito educativo)	-	-	-	-	-
	1.131	1.079	1.977	52	897
(Cartera de créditos de inversión pública)	-	-	-	-	-
(Provisión genérica por tecnología crediticia)	-	-	-	-	-
	79.749	84.734	91.685	4.985	6.951



(Provisión anticíclica)	-	-	-	-	-
	192.473	195.019	193.981	2.546	1.038
(Provisiones no reversadas por requerimiento normativo)	-	-	-	-	-
	34.263	48.362	58.324	14.099	9.962
(Provisión genérica voluntaria)	-	-	-	-	-
	54.135	179.181	208	CONTINÚA	20.19
(Provisión general para cartera de créditos)	-	-	-	-	-
TOTAL (Provisiones para créditos incobrables)	-	-	-	-	-
	1.286.245	1.366.476	1.706.134	80.231	339.658

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 12** Provisiones

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Los valores totales consolidados de las provisiones del sistema bancario privado evidencian un decrecimiento en el periodo 2015 – 2016 con un valor total de -80.231 y para el periodo 2016 – 2017 de -339.568 mil dólares, decreció en -339.658 lo que se evidencia que las provisiones en el sistema financiero dentro del periodo estudiado han aumentado de forma proporcional, en el caso de la cartera de crédito inmobiliario y la cartera de crédito de vivienda de interés público también han aumentado paulatinamente dentro del periodo de estudio.

### **3.4. Crédito de vivienda**

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

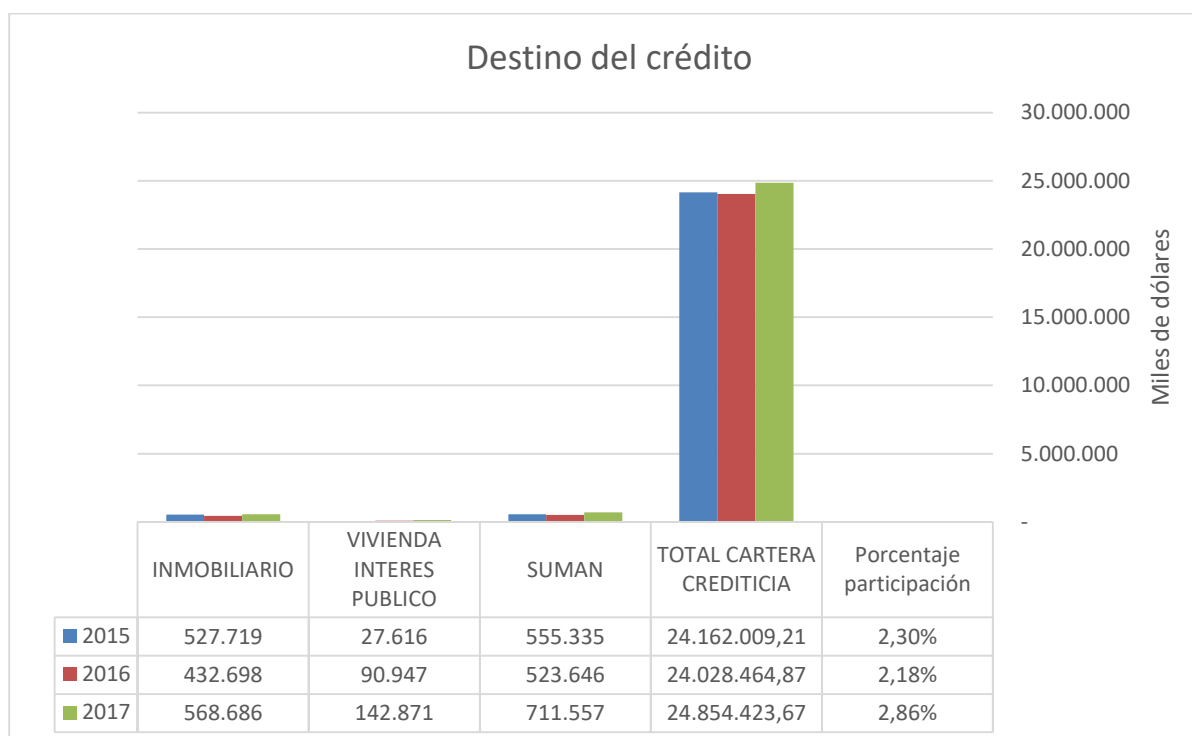
Para la realización del presente análisis se tomaron en cuenta variables como el destino del crédito, ubicación geográfica, condiciones, al hacerse referencia al destino del crédito se enfatiza en el tipo de vivienda, si es de interés social, adecuación, ampliación, terrenos y locales comerciales, del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

#### **3.4.1. Destino**

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

**Tabla 24***Destino del crédito en valores en miles de dólares*

	2015	2016	2017	Porcentaje Variación 2015 - 2017	Participación promedio
INMOBILIARIO	527.719,01	432.698,24	568.686,35	7,8%	85,86%
VIVIENDA INTERES PUBLICO	27.616,23	90.947,28	142.870,72	417,3%	14,14%
<b>SUMAN</b>	<b>555.335,24</b>	<b>523.645,52</b>	<b>711.557,07</b>	<b>28,1%</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOTAL CARTERA CREDITICIA</b>	<b>24.162.009,21</b>	<b>24.028.464,87</b>	<b>24.854.423,67</b>	<b>2,9%</b>	<b>2,45%</b>
Porcentaje de Participación	<b>2,30%</b>	<b>2,18%</b>	<b>2,86%</b>		

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)**Figura 13** Destino del crédito en valores**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Los valores totales consolidados del crédito inmobiliario y vivienda de interés público del sistema bancario privado evidencian un crecimiento en el periodo 2016 – 2017 con un valor de

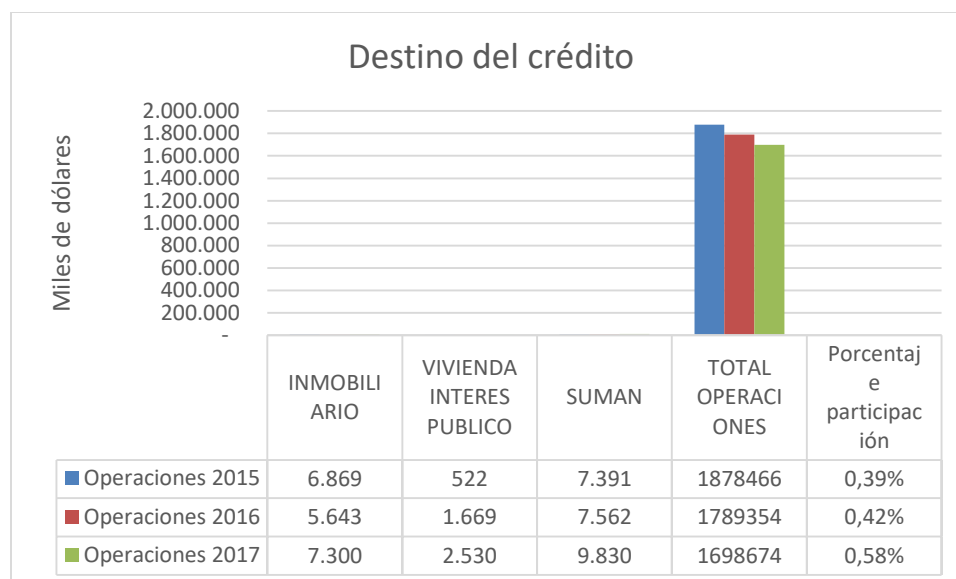
135.998 y 51.923 mil dólares respectivamente, lo cual evidencia un incremento del crédito de vivienda de interés público en el período analizado, cabe señalar que el porcentaje de participación en el periodo de estudio es de 2% aproximadamente.

**Tabla 25**

*Destino del crédito en número de operaciones*

	<b>Operaciones 2015</b>	<b>Operaciones 2016</b>	<b>Operaciones 2017</b>	<b>Variaciones 2016-2015</b>	<b>Variaciones 2017-2016</b>
<b>INMOBILIARIO</b>	6.869	5.643	7.300	(1.226)	1.657
<b>VIVIENDA INTERES PUBLICO</b>	522	1.669	2.530	1.147	861
<b>SUMAN</b>	<b>7.391</b>	<b>7.562</b>	<b>9.830</b>	171	2.268
<b>TOTAL OPERACIONES</b>	<b>1878466</b>	<b>1789354</b>	<b>1698674</b>		
<b>Porcentaje participación</b>	<b>0,39%</b>	<b>0,42%</b>	<b>0,58%</b>		

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 14** Destino del crédito en número de operaciones

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Las operaciones totales consolidados del crédito inmobiliario y vivienda de interés público del sistema bancario privado evidencian un crecimiento en el periodo 2016 – 2017, tomando en cuenta que el número de operaciones en el crédito de vivienda de interés público en el periodo analizado (2015 – 2017) evidencia un incremento paulatino y posee una mayor demanda.

**Tabla 26***Crédito inmobiliario por banco privado en miles de dólares*

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variaciones 2016-2015</b>	<b>Variaciones 2017-2016</b>
BP AMAZONAS	461	348	586	(113)	238
BP AUSTRO	11.282	10.318	20.168	(964)	9.850
BP BOLIVARIANO	2.665	23.561	30.718	20.896	7.157
BP COMERCIAL DE MANABI	35.777		245	(35.777)	245
BP DELBANK	65	1.138	978	1.073	(159)
BP GENERAL RUMIÑAHUI	1.727	12.251	21.187	10.524	8.936
BP GUAYAQUIL	9.856	58.895	74.843	49.039	15.948
BP INTERNACIONAL	80.389	23.450	26.931	(56.940)	3.482
BP LITORAL	28.088	2		(28.086)	12.734
BP LOJA	246	5.847	12.736	5.601	127.829
BP MACHALA	11.833	2.016	4.340	(9.817)	189.836
BP PACIFICO	2.953	41.079	133.676	38.126	150.773
BP PICHINCHA	80.475	189.946	191.852	109.472	(188.109)
BP PROCREDIT	180.849	5.925	1.837	(174.924)	42.587
BP PRODUBANCO	8.517	57.839	48.512	49.322	(57.762)
BP SOLIDARIO	75.141	83	77	(75.057)	575.739
<b>INMOBILIARIO</b>					

**527.719                      437.717                      575.822                      (90.002)                      138.105**

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Del valor total del sistema bancario privado se observa un mayor incremento en el periodo 2015 – 2016 en el Banco Pichincha con un valor de 109.472 mil dólares pero que en el periodo 2016 – 2017 hubo una disminución de 188.109 mil dólares; seguido por el Banco Produbanco con un incremento en el crédito con un valor de 49.322 mil dólares y un decremento de 57.762 mil dólares, lo cual refleja un comportamiento sistemático de la cartera en los bancos durante el período analizado.

**Tabla 27**

*Crédito vivienda de interés pública por banco privado en miles de dólares*

<b>VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variaciones 2016-2015</b>	<b>Variaciones 2017-2016</b>
BP GENERAL RUMIÑAHUI	514	2.516.214	742.912	2.515.700	(1.773.302)
BP INTERNACIONAL	317.459	240.860		(76.598)	(240.860)
BP PACIFICO	10.561.352	12.416.496	32.859.014	1.855.144	20.442.518
BP PICHINCHA	16.223.701	75.773.707	109.268.797	59.550.006	33.495.090
<b>TOTAL</b>	<b>27.616.234</b>	<b>90.947.277</b>	<b>142.870.723</b>	<b>63.331.043</b>	<b>51.923.445</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Del valor total consolidado por banco de la cartera de vivienda de interés público del sistema bancario privado se observa un incremento de 115.254 miles de dólares dentro del periodo de análisis años 2015 - 2017, lo cual refleja un crecimiento de la demanda de créditos de vivienda de interés público en el Ecuador.

### 3.4.1.1.Ubicación geográfica

La ubicación del crédito define como el lugar en donde se realizaron los créditos, por lo que se detalla a continuación conforme las provincias que se detallan a continuación:

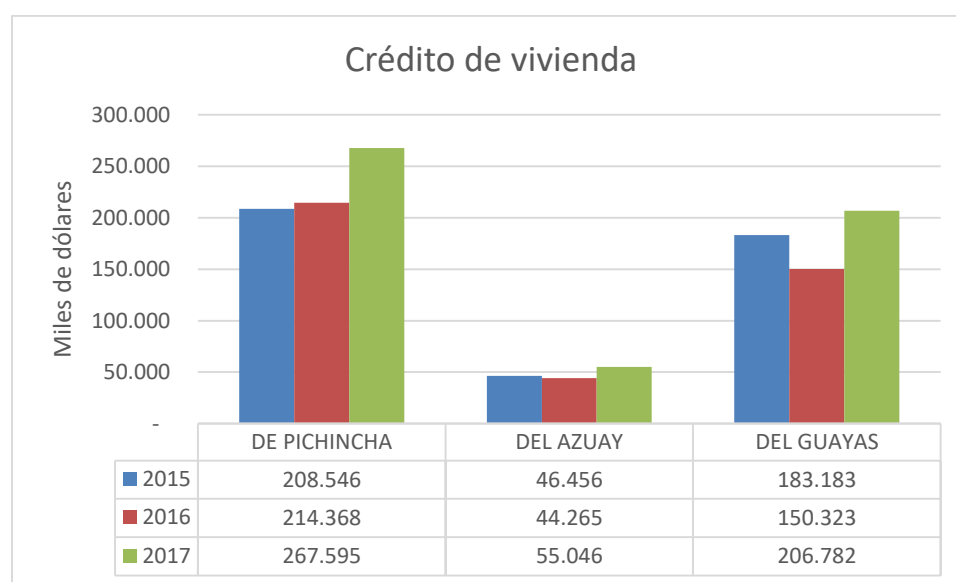
**Tabla 28**

*Crédito vivienda de interés pública e inmobiliario por banco privado en miles de dólares*

	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016
DE BOLIVAR	1.881	846	1.344	(1.036)	498
DE CAÑAR	4.393	2.505	4.198	(1.887)	1.693
DE COTOPAXI	4.835	2.184	4.318	(2.651)	2.134
DE EL ORO	10.865	10.749	14.608	(116)	3.859
DE ESMERALDAS	1.203	769	2.201	(434)	1.432
DE GALAPAGOS	425	258	708	(168)	450
DE IMBABURA	22.730	22.092	32.512	(638)	10.420
DE LOJA	16.490	8.739	16.786	(7.751)	8.047
DE LOS RIOS	3.596	6.237	7.564	2.641	1.327
DE MANABI	13.493	13.888	31.523	396	17.635
DE MORONA	555	268	1.610	(287)	1.341
DE NAPO	535	1.083	1.640	549	557
DE ORELLANA	462	494	860	32	366
DE PASTAZA	536	1.403	1.958	867	555
DE PICHINCHA	208.546	214.368	267.595	5.822	53.227
DE SANTA ELENA	1.553	3.503	4.569	1.950	1.066
DE SANTO DOMINGO DE LOS TSACHILAS	8.666	8.738	14.370	71	5.632

DE SUCUMBIOS	279	400	1.130	122	730
DE ZAMORA	720	830	2.017	111	1.187
DEL AZUAY	46.456	44.265	55.046	(2.191)	10.782
DEL CARCHI	590	882	1.868	292	986
DEL CHIMBORAZO	7.081	7.190	11.658	109	4.468
DEL GUAYAS	183.183	150.323	206.782	(32.860)	56.459
DEL TUNGURAHUA	16.263	21.632	23.439	5.368	1.807
Destino geográfico fuera del territorio nacional			1.253	-	1.253
<b>TOTAL</b>	<b>555.335</b>	<b>523.646</b>	<b>711.557</b>	<b>(31.690)</b>	<b>187.912</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 15** Crédito inmobiliario y vivienda de interés pública por provincia

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

De los valores totales consolidado por provincias del crédito inmobiliario y vivienda de interés pública del sistema bancario privado se observa un incremento paulatino en los años 2015 – 2017 cabe destacar que las provincias de Pichincha, Azuay y Guayaquil son las provincias que captaron mayores créditos en el período de estudio.



### 3.5. Condiciones

Las condiciones del crédito están dadas por: la especificación del período en el cual se extiende el crédito, las cuotas, las tasas de interés y el análisis de las condiciones para el acceso al crédito de la vivienda se realiza a partir de los requisitos demandados para su adquisición, dados por: los plazos ofertados, tasas de interés, garantías y financiamiento, elementos que serán decisivos al momento de adjudicar este tipo de crédito.

### 3.6. Requisitos

Un requisito es una condición necesaria para el otorgamiento del crédito, estableciendo que entre los requisitos demandados para el crédito de la vivienda son coincidentes en todos los bancos los que se detallan a continuación:

#### **REQUISITOS CRÉDITO DE VIVIENDA**

GENERALES (En común bancos grandes, medianos y pequeños)

- Solicitud de crédito del solicitante
- Copia a color de Cédula de Identidad
- Copia a color del Certificado de votación
- Copia de Planilla de Servicio de Básico de uno de los 2 últimos meses de su lugar de residencia
- Copia del convenio de reserva o proforma de la promotora inmobiliaria en la cual está comprando el bien
- Certificado de trabajo

- Roles de pago de los 3 meses anteriores a la solicitud
- Copia del RUC o RISE
- Copia de la declaración de Impuesto a la Renta de los últimos 3 años
- Copia de la declaración del IVA de los 6 últimos meses
- En caso de poseer patrimonio es necesario adjuntar las copias de los impuestos prediales y/o copias de la matrícula del vehículo
- Copia de estados de cuenta de las cuentas corrientes (3 últimos meses) y tarjetas de crédito (3 últimos meses).
- Referencias bancarias y/o tarjetas de crédito
- Teléfono y dirección: registrados y verificados (con antigüedad no mayor a 6 meses)
- Solvencia moral y buró de crédito adecuado
- Residencia en ciudades donde existan oficinas del Banco

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

Mientras que bancos como Bolivariano, Banco del Austro y Amazonas solicitan adicional certificado de ingresos, una garantía hipotecaria del bien inmueble a adquirir que no exceda los 15 años de antigüedad.

### **3.7. Plazos**

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

<b>PLAZOS</b>	
<b>BANCO</b>	<b>PLAZO</b>
<b>PACIFICO</b>	
<b>PICHINCHA</b>	Hasta 20 años plazo
<b>PRODUBANCO</b>	
<b>GUAYAQUIL</b>	Hasta 15 años plazo
<b>BOLIVARIANO</b>	
<b>AUSTRO</b>	Hasta 10 años plazo

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

### **3.8. Tasas de interés**

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

<b>TASAS DE INTERÉS</b>	
<b>BANCO</b>	<b>TASA</b>
<b>PACIFICO</b>	7.75%
<b>BIESS</b>	6%
<b>PICHINCHA</b>	10.75%
<b>PRODUBANCO</b>	Tasa de interés establecida de acuerdo al tarifario vigente

**Tabla 29**

*Tasas de interés del crédito inmobiliario y de interés social en el período 2015 – 2017*

<b>Tasas referenciales</b>	<b>% anual</b>	<b>Tasas máximas</b>	<b>% anual</b>
Producto corporativo	7.67	Producto corporativo	9.33
Producto empresarial	8.78	Producto empresarial	10.21
Producto PYMES	10.85	Producto PYMES	11.83
Comercial Ordinario	8.11	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario	7.63	Comercial Prioritario	9.33
Corporativo		Corporativo	
Comercial Prioritario	9.56	Comercial Prioritario	10.21
Empresarial		Empresarial	

Comercial Prioritario PYMES	10.63	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.73	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.49	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.47	Educativo	9.50
Inmobiliario	10.45	Inmobiliario	11.33
Vivienda de Interés Público	4.98	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista	26.68	Microcrédito Minorista	28.50
Microcrédito de acumulación Simpe	23.82	Microcrédito de acumulación Simpe	25.50
Microcrédito de acumulación Ampliada	20.21	Microcrédito de acumulación Ampliada	23.50
Inversión Pública	8.98	Inversión Pública	9.33

**Fuente:** Banco Central del Ecuador (2018)

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

Las tasas de interés de Banco del Pichincha, Produbanco, Guayaquil y Pacífico tienen la característica de ser reajustables trimestralmente, lo cual significa que las mismas pueden bajar en dependencia del mercado. Cabe señalar que las tasas de interés de bancos más pequeños como Austro, Bolivariano y Amazonas son reajustables semestralmente. Lo cual constituye una desventaja para los solicitantes de los créditos en dichas instituciones financieras.

### 3.9. Garantías

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

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

<b>FINANCIAMIENTO</b>	
<b>BANCO</b>	<b>GARANTÍA</b>
<b>PACIFICO</b>	Bien inmueble hipotecado, más un pagaré
<b>PRODUBANCO</b>	Bien inmueble hipotecado, más un pagaré
<b>PICHINCHA</b>	
<b>BOLIVARIANO</b>	Bien inmueble hipotecado
<b>AUSTRO</b>	
<b>GUAYAQUIL</b>	Bien inmueble hipotecado, más un pagaré o garante

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

### **3.5.2. Financiamiento**

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

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

<b>FINANCIAMIENTO</b>	
<b>BANCO</b>	<b>FINANCIAMIENTO</b>
<b>PACIFICO</b>	80% del bien
<b>PRODUBANCO</b>	75% del bien
<b>PICHINCHA</b>	
<b>BOLIVARIANO</b>	70% del bien
<b>AUSTRO</b>	
<b>GUAYAQUIL</b>	60% del bien

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

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

### **3.10. Riesgo crediticio**

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

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

### 3.10.1. Causas

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

#### 3.10.1.1. Aspectos económicos

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

**Tabla 30**  
*Incidencia de la pobreza de ingresos*



<b>País - Región - Provincia</b>	<b>Porcentaje (n/N)*100</b>	<b>Número de personas pobres n</b>	<b>Población total N</b>
Ecuador	25,6	4.033.626	15.785.614
Amazonía	35,6	292.688	822.388
Costa	28,52	2.261.206	7.926.355
El Oro	17,5	114.651	655.902
Esmeraldas	46,1	268.446	582.314
Guayas	23,2	923.891	3.986.330
Los Ríos	34,4	291.705	847.545
Manabí	36,6	538.773	1.471.215
Santa Elena	34,3	119.015	346.478
Z.N.D	12,9	4.727	36.57
Sierra	21,0	1.479.732	7.036.871
Azuay	18,8	148.107	786.119
Bolívar	49,1	97.165	198.083
Carchi	29,0	50.583	174.139
Cañar	31,1	77.945	250.791
Chimborazo	41,4	203.692	491.822
Cotopaxi	28,1	124.626	444.257
Imbabura	28,5	121.869	427.809
Loja	32,0	154.905	484.299
Pichincha	9,1	259.178	2.837.896
Sto. Dom. Tsáchilas	33,3	133.802	401.828
Tungurahua	20,0	107.859	539.827
INSULAR	37	9 276	25.124
Galápagos	37	9 276	25.124

**Fuente:** Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador (SIISE)

En Ecuador existen alrededor de 4'033.626 personas pobres, de las cuales 292.688 pertenecen a la región de la amazonia, 2'261.206 a la región costa, 1'479.732 a la sierra, 9.276 a la región insular y 4.727 a las Zonas No Delimitadas, de las cuales en la región Costa la provincia con mayor número de personas pobres es la provincia del Guayas con un total de 923.891 personas, seguido por la Sierra en la provincia de Pichincha con un total de personas pobres de 259.178.

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

**Tabla 31***Ingresos total promedio del hogar a nivel nacional*

<b>País</b>	<b>Ingreso promedio hogar</b>	<b>Suma de ingresos de hogares</b>	<b>Número de hogares</b>
Ecuador	0.485	3.258.019.234	4.146.494

**Fuente:** Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador (SIISE)

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

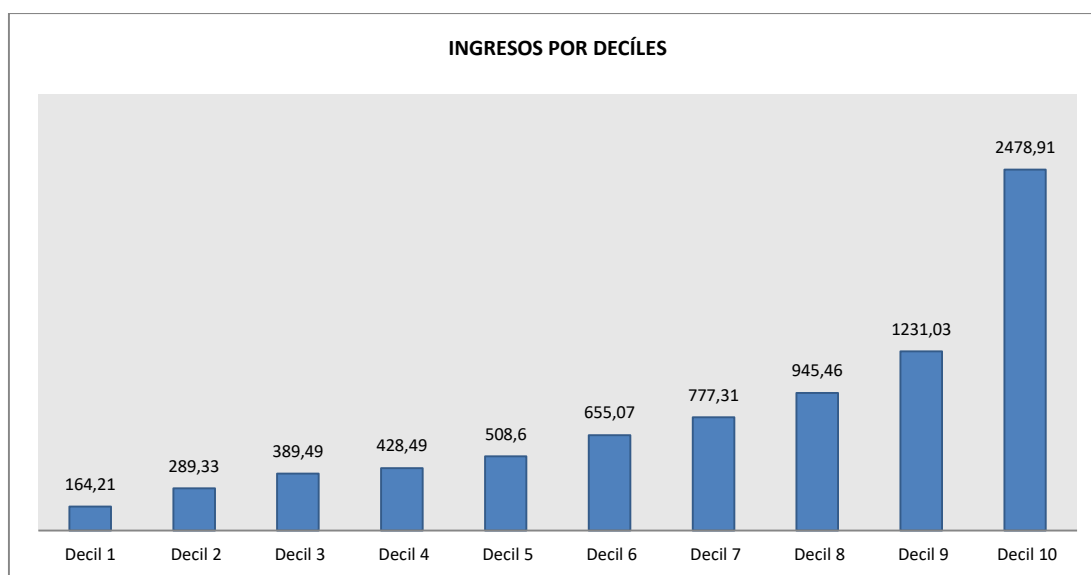
El ingreso per cápita promedio de Ecuador consiste en el salario básico unificado de 386 dólares, equivalente a alrededor del 60% de las familias ecuatorianas, mientras que el 30% tiene un ingreso promedio superior a \$ 1,000 y un 10% posee ingresos per cápita superiores a los 2500 al mes, que se puede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

**Tabla 32***Ingreso promedio per cápita*

<b>Deciles</b>	<b>Ingreso mensual</b>	<b>Promedio perceptores</b>	<b>Ingreso promedio percapita</b>
Decíl 1	164,21	1,5	109,47
Decíl 2	289,33	1,5	192,89
Decíl 3	389,49	1,5	259,66
Decíl 4	428,49	1,5	285,66
Decíl 5	508,60	1,5	399,07
Decíl 6	655,07	1,5	436,71
Decíl 7	777,31	1,5	518,21

Decil 8	945,46	1,5	630,31
Decil 9	1231,03	1,5	820,69
Decil 10	2478,91	1,5	1652,61

**Fuente:** Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador (SIISE)



**Figura 16** Ingresos por Deciles

**Fuente:** Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador (SIISE)

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

La población económicamente activa del país según el INEC (2017), y tomando como referencia el año 2017 ha sido de 4.585.044 personas existiendo una gran cantidad que se encuentran subempleadas dando como porcentaje el 51.2% es decir 2.378.387 personas. Considerando que apenas 1.882.546 = 41% de la población tiene un empleo seguro y \$323.625 = 7.8% de personas se encuentra desempleada a pesar que el gobierno de turno argumenta que se ha reducido el número de desempleados.

### **3.10.1.2. Aspectos sociales**

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

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

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

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

del país cuenta con los recursos necesarios para entregar la cuota inicial de vivienda de interés social.

### **3.10.1.3. Aspectos demográficos**

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

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

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

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

### 3.11. Morosidad

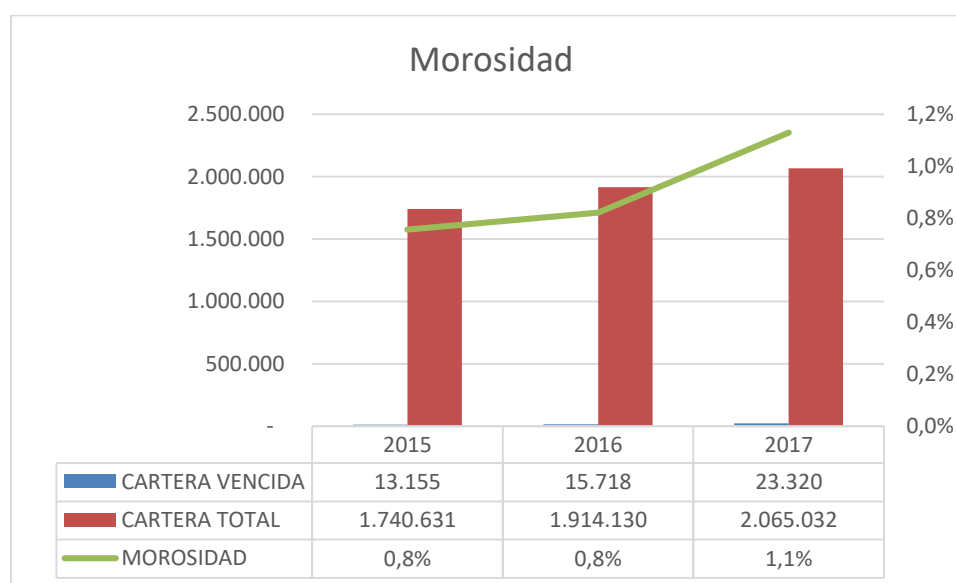
Se define como la lentitud, demora o retraso en el cumplimiento de una obligación dentro de un período específico, es la falta de puntualidad o retraso en el reembolso de la deuda, la cual constituye un riesgo para la institución bancaria que otorgó el crédito dado que incurre en gastos de cobranza y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

**Tabla 33**

*Morosidad de cartera inmobiliaria*

	2015	2016	2017	Variación 2016 - 2015	Variación 2017 - 2016
CARTERA VENCIDA	13.155	15.718	23.320	2.562	7.602
CARTERA TOTAL	1'740.631	1'914.130	2'065.032	173.500	150.902
MOROSIDAD	0,8%	0,8%	1,1%	0,1%	0,3%

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 17** Morosidad de cartera vencida inmobiliaria

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

De la cartera de crédito inmobiliario del sistema bancario privado se observa un incremento del 0,1%, en el periodo 2015 – 2016 y así mismo un incremento de 0.3% en el periodo 2016 – 2016 en la morosidad de la cartera inmobiliaria, lo que evidencia que la morosidad de la afecta significativamente a los bancos privados al no percibirse intereses por el crédito otorgado y no recuperarse las cantidades aportadas.

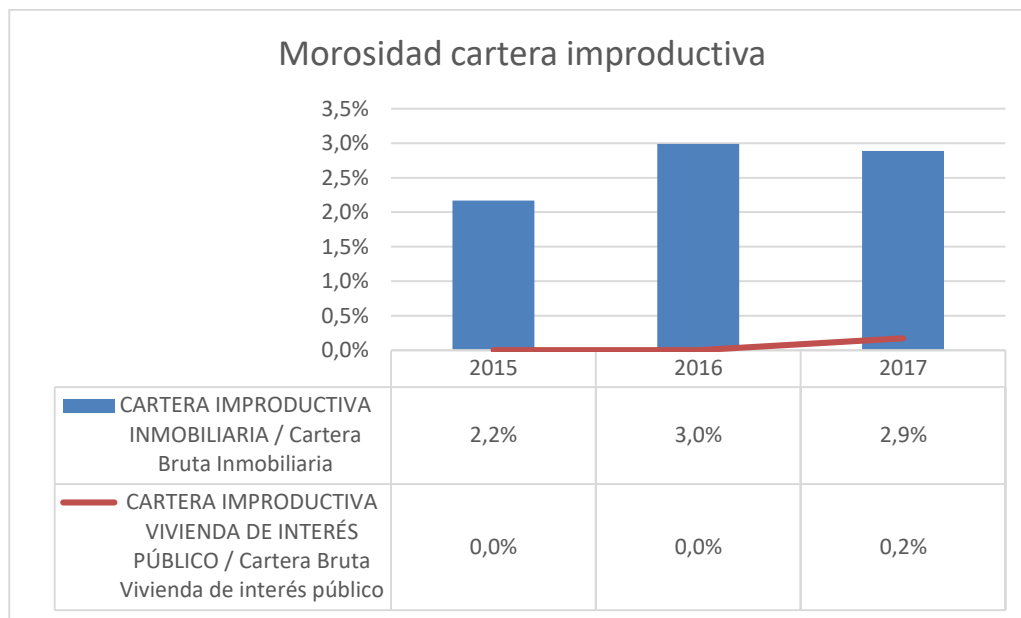
### **Morosidad de la cartera improductiva**

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

**Tabla 34**  
*Morosidad de cartera improductiva inmobiliaria*

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variaciones 2016-2015</b>	<b>Variaciones 2017- 2016</b>
CARTERA IMPRODUCTIVA INMOBILIARIA / Cartera Bruta Inmobiliaria	2,2%	3,0%	2,9%	0,8%	-0,1%
CARTERA IMPRODUCTIVA VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO / Cartera Bruta Vivienda de interés público	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%
<b>TOTAL</b>	<b>2,2%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>0,8%</b>	<b>0,1%</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 18** Morosidad de cartera improductiva inmobiliaria

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

La morosidad total de la cartera improductiva inmobiliaria y de vivienda de interés pública del sistema bancario privado evidencian un crecimiento del 0,8% en el periodo 205 – 2016, es importante indicar que la cartera improductiva inmobiliaria incrementó en un 0,8% en el periodo 2015 – 2016 y obtuvo una disminución del 0.1% en el periodo 2016 – 2017, lo cual evidencia que la morosidad por cartera improductiva inmobiliaria se revela como uno de los mayores obstáculos para que el banco privado logre el cumplimiento de sus metas financieras, debiendo destinar recursos económicos para la recuperación de cartera, además de deber incrementar sus provisiones como medida para atenuar cualquier tipo de dificultad que pueda agregarse a la morosidad.



### **3.12. Impacto Cartera de Vivienda**

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

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

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

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

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

### 3.12.1. **Situación Financiera**

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

#### **Tabla 35**

*Balance de resultados en miles de dólares*

CÓDIGO	CUENTA	2015-12	2016-12	2017-12	PARTICIPACION %
5	TOTAL INGRESOS	3.519.929	3.487.897	4.054.720	100
51	INTERESES Y DESCUENTOS GANADOS	2.440.743	2.323.319	2.653.165	
41	INTERESES CAUSADOS	666.295	750.480	693.642	
	<b>MARGEN NETO INTERESES</b>	<b>1.774.448</b>	<b>1.572.840</b>	<b>1.959.523</b>	<b>48,3</b>
52	COMISIONES GANADAS	236.318	244.696	334.631	
54	INGRESOS POR SERVICIOS	459.998	518.646	588.268	
42	COMISIONES CAUSADAS	65.517	75.891	85.651	
53	UTILIDADES FINANCIERAS	112.087	82.343	95.479	
43	PÉRDIDAS FINANCIERAS	78.071	42.479	45.642	
	<b>MARGEN BRUTO FINANCIERO</b>	<b>2.439.264</b>	<b>2.300.155</b>	<b>2.846.608</b>	<b>70,2</b>
44	PROVISIONES	433.147	469.169	582.359	
	<b>MARGEN NETO FINANCIERO</b>	<b>2.006.117</b>	<b>1.830.986</b>	<b>2.264.249</b>	<b>55,8</b>
45	GASTOS DE OPERACIÓN	1.754.315	1.695.426	1.925.276	
	<b>MARGEN DE INTERMEDIACIÓN</b>	<b>251.802</b>	<b>135.560</b>	<b>338.973</b>	<b>8,4</b>
55	OTROS INGRESOS OPERACIONALES	109.073	96.716	165.456	
46	OTRAS PÉRDIDAS OPERACIONALES	56.096	57.673	86.688	
	<b>MARGEN OPERACIONAL</b>	<b>304.779</b>	<b>174.603</b>	<b>417.741</b>	<b>10,3</b>
56	OTROS INGRESOS	161.711	222.176	217.721	
47	OTROS GASTOS Y PÉRDIDAS	50.261	38.905	38.314	
	<b>GANANCIA O (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>416.229</b>	<b>357.874</b>	<b>597.147</b>	<b>14,7</b>
48	IMPUESTOS Y PARTICIPACION A EMPLEADOS	145.200	135.936	201.364	5,0
	<b>GANANCIA O (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>271.029</b>	<b>221.938</b>	<b>395.783</b>	<b>9,8</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

El balance de resultados de los bancos privados refleja un total de ingresos para el año 2017 de 4'054.720 de dólares, con una participación del margen bruto financiero del 70.2%, seguido del margen neto financiero con un 55.8% lo que evidencia que los gastos de operación, así como las provisiones impactan directamente en las utilidades del ejercicio financiero.

### 3.12.2. Datos para el cálculo CAMEL

**Tabla 36**  
Valores para el cálculo CAMEL en miles de dólares

CODIGO	DESCRIPCIÓN	2015	2016	2017
<b>ACTIVOS LIQUIDOS</b>				
11	FONDOS DISPONIBLES	6.049.506	8.217.272	7.372.270
12	OPERACIONES INTERBANCARIAS	39.670	9.950	-
130105	De 1 a 30 días	32.657	4.040	3.707
130205	De 1 a 30 días	6.883	20.044	22.978
130305	De 1 a 30 días	527.939	401.623	400.259
130310	De 31 a 90 días	284.084	351.956	335.745
130405	De 1 a 30 días	208.040	213.784	251.947
130410	De 31 a 90 días	422.031	498.326	609.274
130505	De 1 a 30 días	3.026	4.603	715
130510	De 31 a 90 días	1.698	2.478	668
130605	De 1 a 30 días	-	-	-
130610	De 31 a 90 días	5.002	5.002	201
1307	De disponibilidad restringida	245.158	221.950	260.340
	<b>TOTAL ACTIVOS LIQUIDOS</b>	<b>7.825.694</b>	<b>9.951.027</b>	<b>9.258.106</b>
<b>PASIVOS EXIGIBLES</b>				
2101	Depósitos a la vista	15.888.903	19.165.577	19.912.298
22	OPERACIONES INTERBANCARIAS	-	10.000	-
23	OBLIGACIONES INMEDIATAS	136.905	145.327	187.851
2102	Operaciones de reporto	-	-	-
2103	Depósitos a plazo	7.402.148	8.309.433	9.439.595
24	ACEPTACIONES EN CIRCULACIÓN	33.253	16.202	12.909
26	OBLIGACIONES FINANCIERAS	1.654.517	1.865.682	1.834.158
27	VALORES EN CIRCULACIÓN	4.008	14.302	2.771
2903	Fondos en administración	-	-	-
	<b>TOTAL PASIVOS EXIGIBLES</b>	<b>25.119.734</b>	<b>29.526.523</b>	<b>31.389.583</b>
<b>ACTIVOS IMPRODUCTIVOS BRUTOS</b>				
11	FONDOS DISPONIBLES	6.049.506	8.217.272	7.372.270
-1103	Bancos y otras instituciones financieras	(2.564.236)	(2.096.167)	(2.056.661)
	<b>TOTAL CARTERA QUE NO DEVENGA INTERESES</b>	<b>414.516</b>	<b>448.543</b>	<b>431.341</b>
	<b>TOTAL CARTERA VENCIDA</b>	<b>272.783</b>	<b>272.440</b>	<b>296.594</b>
16	CUENTAS POR COBRAR	336.648	461.746	463.119
-1699	(Provisión para cuentas por cobrar)	65.496	68.011	76.888
17	BIENES REALIZABLES, ADJUDICADOS POR PAGO, DE ARRENDAMIENTO MERCANTIL Y NO U	64.826	55.268	54.923
-170105	Terrenos	-	-	-
-170110	Obras de urbanización	-	-	-
-170115	Obras de edificación	-	-	-
-1799	(Provisión para bienes realizables, adjudicados por pago y recuperados)	40.197	48.280	44.390
18	PROPIEDADES Y EQUIPO	564.499	653.100	711.091
19	OTROS ACTIVOS	1.850.708	1.541.877	1.756.264
-1999	(Provisión para otros activos irrecuperables)	70.068	51.091	59.030
-1901	Inversiones en acciones y participaciones	(284.803)	(295.855)	(376.196)
-190205	Inversiones	(290.783)	(12.416)	(18.430)
-190210	Cartera de créditos por vencer	(142.290)	(19.508)	(10.392)
-190215	Cartera de créditos refinanciada por vencer	-	-	-
-190220	Cartera de créditos reestructurada por vencer	(350)	-	-
-190240	Deudores por aceptación	-	-	-
-190250	Bienes realizables	-	-	-
-190280	Inversiones en acciones y participaciones	(88.411)	(53.409)	(72.577)
-190286	FONDOS DE LIQUIDEZ	(629.487)	(696.974)	(755.405)
-1903	Otras inversiones en participaciones	-	-	-
	<b>TOTAL ACTIVOS IMPRODUCTIVOS BRUTOS</b>	<b>5.728.890</b>	<b>8.643.299</b>	<b>7.976.249</b>
1499	(Provisiones para créditos incobrables)	(1.286.245)	(1.366.476)	(1.706.134)
1699	(Provisión para cuentas por cobrar)	(65.496)	(68.011)	(76.888)
1799	(Provisión para bienes realizables, adjudicados por pago y recuperados)	(40.197)	(48.280)	(44.390)
1999	(Provisión para otros activos irrecuperables)	(70.068)	(51.091)	(59.030)
	<b>TOTAL ACTIVOS IMPRODUCTIVOS NETOS</b>	<b>4.266.884</b>	<b>7.109.442</b>	<b>6.089.808</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS IMPRODUCTIVOS NETOS</b>	<b>4.266.884</b>	<b>7.109.442</b>	<b>6.089.808</b>
	<b>ACTIVOS LIQUIDOS IMPRODUCTIVOS</b>	<b>3.485.271</b>	<b>6.121.105</b>	<b>5.315.609</b>
	<b>ACTIVOS INMOVILIZADOS NETOS</b>	<b>781.613</b>	<b>988.337</b>	<b>774.199</b>

<b>PASIVOS CON COSTO</b>				
2101	Depósitos a la vista	15.888.903	19.165.577	19.912.298
-210110	Depósitos monetarios que no generan intereses	(5.906.909)	(7.533.925)	(7.621.647)
-210130	Cheques certificados	(100.045)	(92.039)	(86.728)
-210150	Depósitos por confirmar	(330.853)	(276.517)	(288.878)
2102	Operaciones de reporto	-	-	-
-210210	Operaciones de reporto por confirmar	-	-	-
2103	Depósitos a plazo	7.402.148	8.309.433	9.439.595
-210330	Depósitos por confirmar	(678)	(558)	(720)
2104	Depósitos de garantía	931	1.033	1.217
2105	Depósitos restringidos	1.122.124	1.206.470	1.335.512
22	OPERACIONES INTERBANCARIAS	-	10.000	-
-2203	Operaciones por confirmar	-	-	-
26	OBLIGACIONES FINANCIERAS	1.654.517	1.865.682	1.834.158
27	VALORES EN CIRCULACIÓN	4.008	14.302	2.771
-2790	Prima o descuento en colocación de valores en circulación	-	22	(0)
280105	Obligaciones convertibles en acciones	34.707	33.957	33.957
280110	Prima y descuento en colocación de obligaciones	291	218	140
2903	Fondos en administración	-	-	-
2904	Fondo de reserva empleados	68	66	67
	<b>TOTAL</b>	<b>19.769.213</b>	<b>22.703.721</b>	<b>24.561.741</b>
<b>PROVISIONES</b>				
1399	(PROVISIÓN PARA INVERSIONES)	(67.327)	(107.274)	(112.176)
1499	(PROVISIONES PARA CRÉDITOS INCOBRABLES)	(1.286.245)	(1.366.476)	(1.706.134)
1699	(PROVISIÓN PARA CUENTAS POR COBRAR)	(65.496)	(68.011)	(76.888)
1799	(PROVISIÓN PARA BIENES REALIZABLES, ADJUDICADOS POR PAGO Y RECUPERADOS)	(40.197)	(48.280)	(44.390)
1999	(PROVISIÓN PARA OTROS ACTIVOS IRRECUPERABLES)	(70.068)	(51.091)	(59.030)
	<b>TOTAL PROVISIONES</b>	<b>(1.529.333)</b>	<b>(1.641.131)</b>	<b>(1.998.617)</b>
<b>PATRIMONIO MAS INGRESOS MENOS GASTOS</b>				
3	TOTAL PATRIMONIO	3.296.476	3.523.833	4.217.631
5-4	CUENTAS DE RESULTADOS ACREEDORAS MENOS CUENTAS DE RESULTADOS DEUDORAS	-	-	-
	<b>PATRIMONIO MAS INGRESOS MENOS GASTOS</b>	<b>3.296.476</b>	<b>3.523.833</b>	<b>4.217.631</b>
<b>ACTIVOS PRODUCTIVOS</b>				
1.103	Bancos y otras instituciones financieras	2.564.236	2.096.167	2.056.661
12	OPERACIONES INTERBANCARIAS	39.670	9.950	-
13	INVERSIONES	4.437.961	5.635.115	5.709.870
	CARTERA POR VENCER	18.085.953	19.654.078	23.872.710
15	DEUDORES POR ACEPTACIONES	33.253	16.202	12.909
170.105	Terrenos	-	-	-
170.110	Obras de urbanización	-	-	-
170.115	Obras de edificación	-	-	-
170120	Viviendas y otras obras terminadas	-	-	-
1.901	Inversiones en acciones y participaciones	284.803	295.855	376.196
190.205	Inversiones	290.783	12.416	18.430
190.210	Cartera de créditos por vencer	142.290	19.508	10.392
190.215	Cartera de créditos refinanciada por vencer	-	-	-
190.220	Cartera de créditos reestructurada por vencer	350	-	-
190.240	Deudores por aceptación	-	-	-
190.250	Bienes realizables	-	-	-
190.280	Inversiones en acciones y participaciones	88.411	53.409	72.577
190.286	Fondos de liquidez	629.487	696.974	755.405
1.903	Otras inversiones en participaciones	-	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>26.597.196</b>	<b>28.489.673</b>	<b>32.885.150</b>
254	rentabilidad del activo productivo	0	0	0
255	costo promedio de los pasivos con costo	0	0	0
256	margen de intermediación	0	0	0
259	brecha /total activos promedio	0	0	0
258	pasivos con costo promedio/total activos promedio	1	1	1
260	256*258	0	0	0
261	254*259	0	0	0
262	260+261	0	0	0
	<b>BRECHA</b>	<b>6.827.983</b>	<b>5.785.952</b>	<b>8.323.409</b>
<b>DEPÓSITOS A LA VISTA Y A PLAZO</b>				
2101	Depósitos a la vista	15.888.903	19.165.577	19.912.298
2103	Depósitos a plazo	7.402.148	8.309.433	9.439.595
		23.291.051	27.475.010	29.351.893
	<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>30.864.079</b>	<b>35.599.115</b>	<b>38.974.957</b>
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3.296.476</b>	<b>3.523.833</b>	<b>4.217.631</b>



PASIVO CON COSTO PROMEDIO	20.123.882	20.977.672	23.143.714
ACTIVO PRODUCTIVO PROMEDIO	27.961.310	27.040.250	30.384.068
DEPOSITOS A LA VISTA Y PLAZO PROMEDIO	24.622.263	24.899.678	27.768.394
INGRESOS FINANCIEROS	3.202.576	3.162.553	3.661.715
EGRESOS FINANCIEROS	522.708	632.109	562.349
ACTIVO PROMEDIO	32.020.875	32.693.174	36.550.325
PATRIMONIO PROMEDIO	3.089.228	3.272.840	3.703.012

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

### 3.12.2.1. Índice de suficiencia de capital

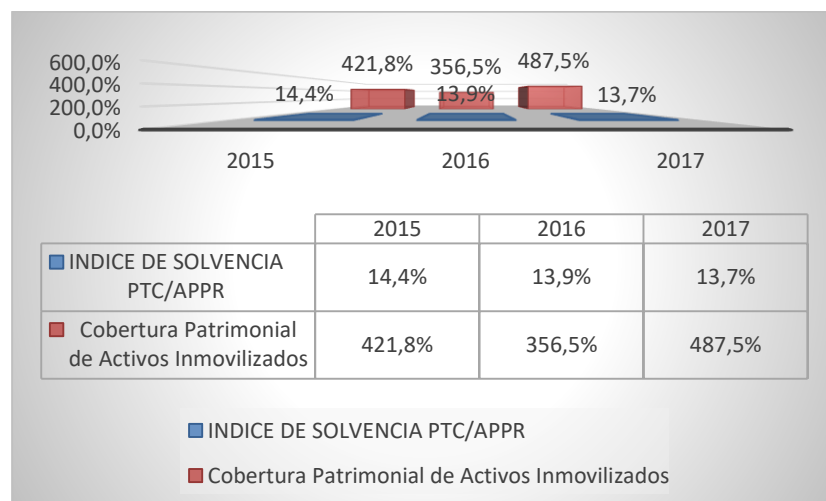
El capital es una abstracción de la contabilidad como bienes y derechos menos deudas y obligaciones, por lo tanto, se dice que una entidad bancaria se incrementa cuando sus activos aumentan o sus responsabilidades se reducen o se incluyen nuevas contribuciones de socios o se reduce la deuda con terceros.

**Tabla 37**

*Índice de suficiencia de capital*

		2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016
INDICE DE SOLVENCIA PTC/APPR	> o = 9%	14,4%	13,9%	13,7%	-0,58%	-0,18%
Cobertura Patrimonial de Activos Inmovilizados	> o = 100%	421,8%	356,5%	487,5%	-65,21%	130,98%

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 19** Índice de suficiencia de capital**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

Al analizar la suficiencia del capital se observa que el índice de solvencia obtiene un decrecimiento de un 0,58%, con una cobertura patrimonial de activos inmovilizados del 65,21%, en el periodo 2015 – 2016, mientras que en el periodo 2016 – 2017 se obtuvo una disminución del 0,18% en el índice de solvencia y un incremento del 130,28% en la cobertura patrimonial de activos inmovilizados, lo cual evidencia que los bancos privados poseen una capacidad real para la absorción de pérdidas o la desvalorización de sus activos a través de sus recursos propios.

**3.12.2.2. Calidad de los activos**

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

**Tabla 38**  
*Calidad de activos*

	VARIABLES	2015	2016	2017	2018-01	2018-02	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016
ACTIVOS IMPRODUCTIVOS NETOS / TOTAL ACTIVOS	Ver promedio del sistema y por línea de negocio	13,8%	20,0%	15,6%	14,45%	14,91%	6,1%	-4,3%
Cartera Total / Activo Total	Ver promedio del sistema y por línea de negocio	56,7%	53,4%	58,7%	59,52%	59,24%	-3,3%	5,3%
Inversiones / Total Activo	Ver promedio del sistema y por línea de negocio	14,4%	15,8%	14,7%	15,29%	15,08%	1,5%	-1,2%
Composición de la Cartera	Cartera Bruta Inmobiliaria	9,5%	9,6%	8,6%	8,58%	8,56%	0,1%	-1,0%
	Cartera Bruta Vivienda de interés público	0,1%	0,1%	0,4%	0,31%	0,27%	0,0%	0,2%
Morosidad Bruta	MOROSIDAD DE CARTERA INMOBILIARIA Y DE VIVIENDA DE INTERES PÚBLICO	2,1%	3,0%	2,8%	3,19%	3,34%	0,8%	-0,2%
	CARTERA IMPRODUCTIVA INMOBILIARIA / Cartera Bruta Inmobiliaria	2,2%	3,0%	2,9%	3,30%	3,43%	0,8%	-0,1%
Provisión / Cartera de Crédito Improductiva	PROV TOT CRED INMOBILIARIO / CARTERA IMPRODUCTIVA INMOBILIARIA	115,0%	86,1%	103,9%	99,36%	96,01%	-28,8%	17,8%
	PROV TOT VIV INT PUB / CARTERA IMPRODUCTIVA VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO	0,0%	0,0%	517,6%	265,36%	202,44%	0,0%	517,6%

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



La calidad de activos consolidados en el periodo 2015 – 2016 se evidencia un crecimiento del 0.1%, en la cartera bruta inmobiliaria y en este mismo periodo no existe ningún tipo de variación para la cartera bruta de vivienda de interés público, de igual forma dentro de este mismo periodo existe una variación del 0.8% en la morosidad tanto de la cartera inmobiliaria y de vivienda de interés público, así como en la cartera improductiva inmobiliaria.

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

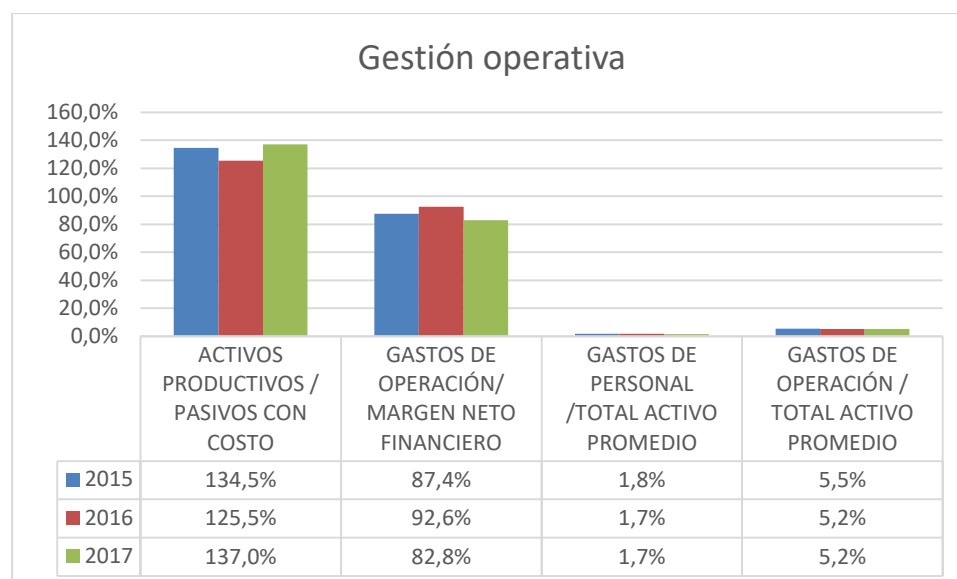
### **3.12.2.3. Gestión operativa**

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

**Tabla 39**  
*Gestión operativa*

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

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 20** Gestión Operativa

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

En el periodo 2015 – 2016 la gestión operativa en lo que respecta a los gastos de operación sobre el margen neto financiero se obtuvo un incremento del 5.1% pero que a su vez en el periodo 2016 – 2017 hubo una disminución del 9.8%, mientras que en el periodo 2015 – 2016 en los rubros de activos productivos sobre los pasivos con costo se obtuvo una disminución del 9.1% y un aumento del 11.5% para el periodo 2016 – 2017.

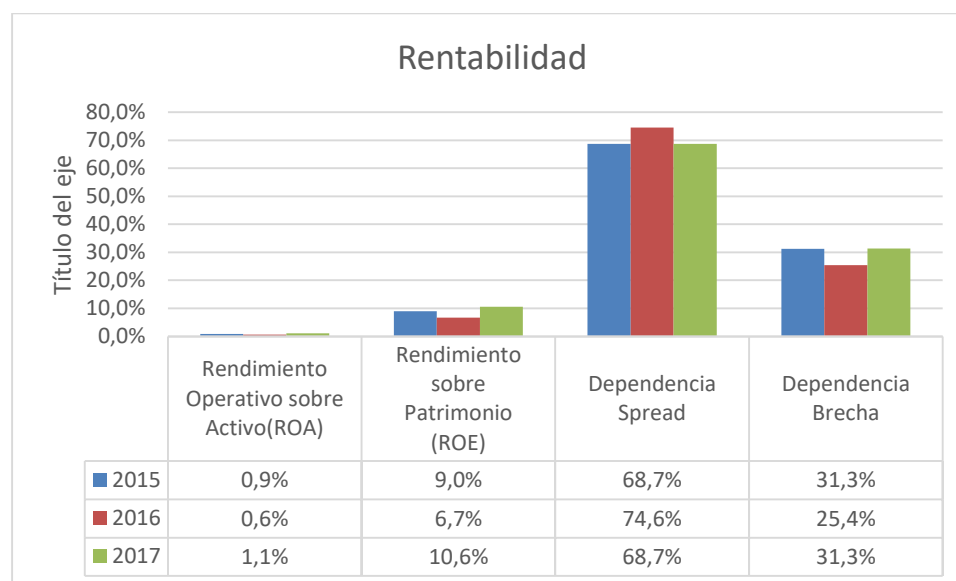
### 3.12.2.4. Rentabilidad

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

**Tabla 40**  
*Rentabilidad*

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

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 21** Rentabilidad

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

La rentabilidad del sistema bancario privado evidencia una disminución del 0.3% en el periodo 2015 – 2016 y un crecimiento del 3,9% para el periodo 2016 – 2017, lo cual nos permite observar que cada dólar que el sistema tiene en activos el rendimiento fue de menos de un centavo de dólar., debe destacarse que el ROE no ha experimentado un crecimiento significativo en el período estudiado, evidenciándose una contracción en el año 2016, impactando negativamente en la rentabilidad de los bancos privados al no desarrollarse como se proyectó la cartera de crédito inmobiliario producto de la crisis económica que afecta al país.

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

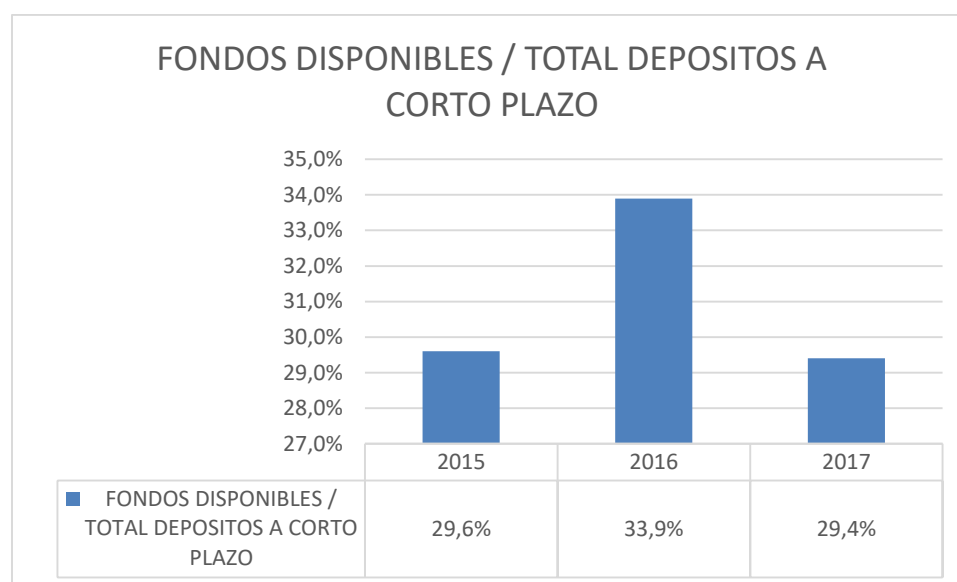
#### **3.12.2.5. Liquidez**

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

**Tabla 41**  
*Índice de Liquidez*

	2015	2016	2017	Variaciones 2016-2015	Variaciones 2017-2016
FONDOS DISPONIBLES / TOTAL DEPOSITOS A CORTO PLAZO	0,24	0,28	0,23	3,7%	-4,3%

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)



**Figura 22** Índice de Liquidez

**Fuente:** Superintendencia de Bancos (2018)

El índice de liquidez del periodo 2015 – 2016 del sistema bancario privado evidencia un crecimiento de 4.3% y que en el periodo 2016 – 2017 hubo una disminución del 4,5%, lo cual permite comprender que se redujo la cantidad de fondos disponibles por ser colocados en el mercado.

La liquidez de los bancos privados ha disminuido significativamente tomando en cuenta la tendencia a impagos y retrasos que afectan la captación de divisas y por ende la estructura y

funcionamiento de dichas instituciones de forma integral, visto desde una óptima de análisis general permite definir que se mantienen mayor cantidad de fondos disponibles para atender las obligaciones de corto plazo, no obstante puede adicionalmente constituir un menor movimiento de los recursos para colocarlos en el mercado financiero debido a una caída de la oferta del dinero, lo que genera un detenimiento de recursos que no son adecuados para el negocio financiero.

Finalmente se concluye que el crédito de la vivienda que incurre en morosidad afecta significativamente la liquidez de los bancos privados dado que deberá desviar recursos para provisiones, así como ejercer acciones de recuperación de cartera vencida, lo cual demandará mayores recursos humanos, económicos y materiales que deberán ser desviados de otros servicios brindados, así como también al ejecutar las garantías entregadas por los créditos de vivienda y la liquidez del banco se verá afectada al recuperar sus recursos en inmuebles y no recursos económicos. Así mismo el plazo de recuperación de cartera al ser créditos de vivienda estos afectan significativamente por el plazo de tiempo de recuperación de los fondos del crédito entregado, de tal manera que estos retrasos pueden ocasionarse por el índice de desempleo que existe en el Ecuador.

### 3.13. Encuesta dirigida a funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito.

#### 1. ¿En el proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda se cumplen con las políticas y actividades establecidas por la empresa?

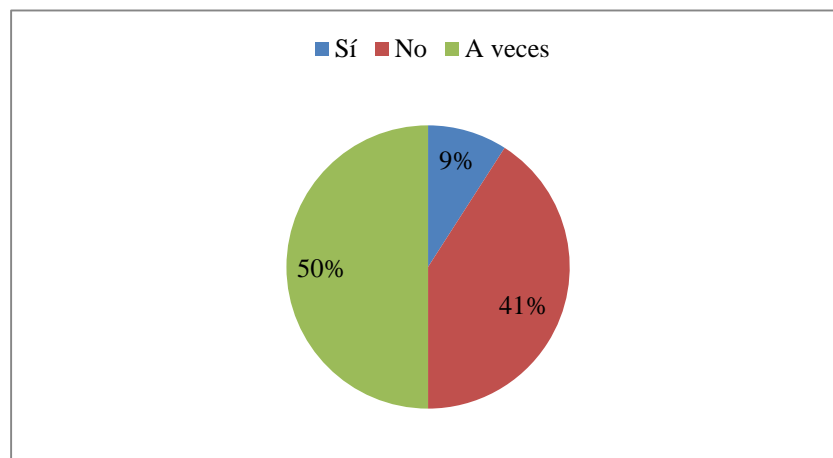
**Tabla 42**

*Cumplimiento de políticas y actividades establecidas.*

<b>Cumplimiento de políticas y actividades establecidas</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	2	9%
<b>No</b>	9	41%
<b>A veces</b>	11	50%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 23** Cumplimiento de políticas y actividades establecidas

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

#### **Análisis e interpretación:**

El 50% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que el proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda a veces se cumple con las políticas y actividades establecidas por la empresa, el 41% de los funcionarios plantean que el proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda no se cumple con las

políticas y actividades establecidas por la empresa y el 9% de los funcionarios plantean que el proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda sí se cumple con las políticas y actividades establecidas por la empresa. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que el proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda a veces se cumple con las políticas y actividades establecidas por la empresa.

## 2. ¿La concesión de créditos de la cartera de la vivienda se realiza a base de una solicitud debidamente aprobada?

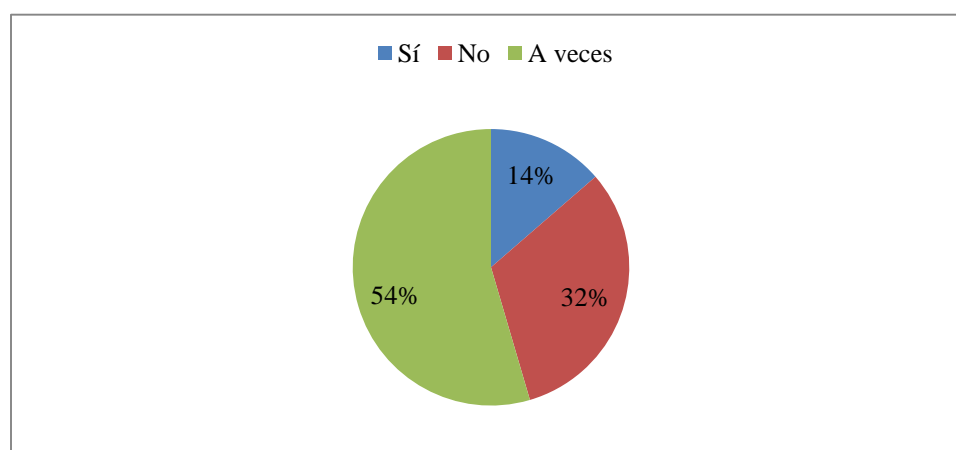
**Tabla 43**

*Concesión de crédito de cartera en base a solicitud previamente aprobada.*

<b>Concesión de crédito de cartera en base a solicitud previamente aprobada</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	3	14%
<b>No</b>	7	32%
<b>A veces</b>	12	54%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 24** Concesión de crédito de cartera en base a solicitud previamente aprobada

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



### **Análisis e interpretación:**

El 54% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que la concesión de créditos de la cartera de la vivienda a veces se realiza a base de una solicitud debidamente aprobada, el 32% de los funcionarios plantean que la concesión de créditos de la cartera de la vivienda no se realiza a base de una solicitud debidamente aprobada y el 14% de los funcionarios plantean que la concesión de créditos de la cartera de la vivienda sí se realiza a base de una solicitud debidamente aprobada. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que la concesión de créditos de la cartera de la vivienda a veces se realiza a base de una solicitud debidamente aprobada.

### **3. ¿Se realiza un seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda, con el objetivo de verificar que no se destinen a otras actividades para las cuales no fue solicitado?**

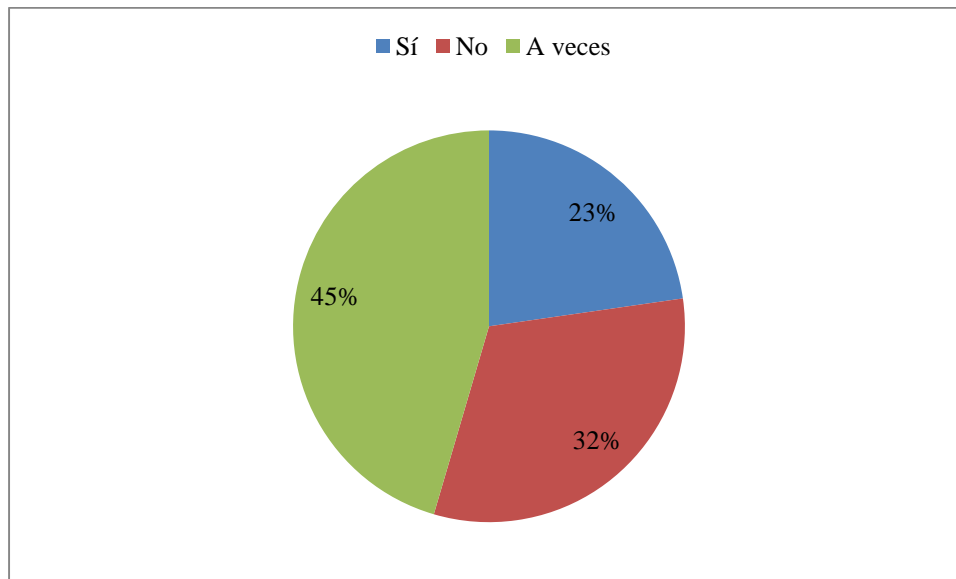
**Tabla 44**

*Seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda.*

<b>Seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	5	23%
<b>No</b>	7	32%
<b>A veces</b>	10	45%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 25** Seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

### **Análisis e interpretación:**

El 45% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que a veces se realiza un seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda, con el objetivo de verificar que no se destinen a otras actividades para las cuales no fue solicitado, el 32% de los funcionarios plantean que no se realiza un seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda, con el objetivo de verificar que no se destinen a otras actividades para las cuales no fue solicitado y el 23% de los funcionarios plantean que sí se realiza un seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda, con el objetivo de verificar que no se destinen a otras actividades para las cuales no fue solicitado. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que a veces se realiza un seguimiento del destino del crédito de la cartera de la vivienda, con el objetivo de verificar que no se destinen a otras actividades para las cuales no fue solicitado.

#### 4. ¿Se realiza un análisis de antigüedad de saldos?

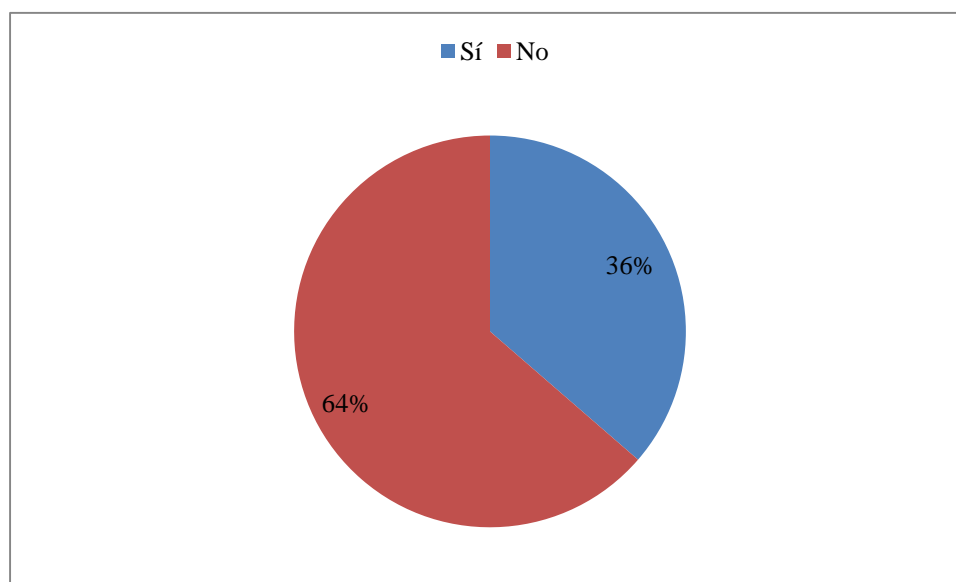
**Tabla 45**

*Análisis de antigüedad de saldos.*

<b>Análisis de antigüedad de saldos</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	8	36%
<b>No</b>	14	64%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta dirigida a funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito.

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 26** Análisis de antigüedad de saldos

**Fuente:** Encuesta dirigida a funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito.

**Elaborado por:** La investigadora.

#### **Análisis e interpretación:**

El 64% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que no se realiza un análisis de antigüedad de saldos y el 36% de los funcionarios plantean que sí se realiza un análisis de antigüedad de saldos. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que no se realiza un análisis de antigüedad de saldos.

## 5. ¿La empresa cuenta con un departamento de cobranzas y se realiza un análisis de gestión de cobros?

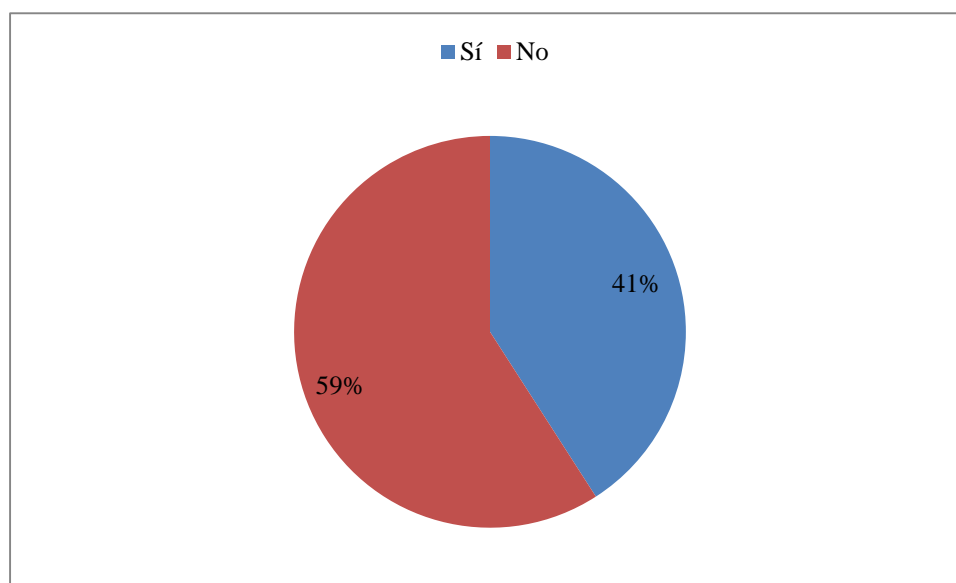
**Tabla 46**

*Existencia de un departamento de cobranzas y análisis de gestión de cobros.*

Departamento de cobranzas y análisis de gestión de cobros	Frecuencia	Porcentaje
<b>Sí</b>	9	41%
<b>No</b>	13	59%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 27** Existencia de un departamento de cobranzas y análisis de gestión de cobros

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

### **Análisis e interpretación:**

El 59% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que la empresa no cuenta con un departamento de cobranzas y se realiza un análisis de gestión de cobros y el 41% de los funcionarios plantean que la empresa sí cuenta con un departamento de cobranzas y se realiza un análisis de gestión de cobros. De la información

anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que la empresa no cuenta con un departamento de cobranzas y se realiza un análisis de gestión de cobros.

**6. Considera usted que el incumplimiento de los créditos de la cartera de la vivienda concedidos se debe a:**

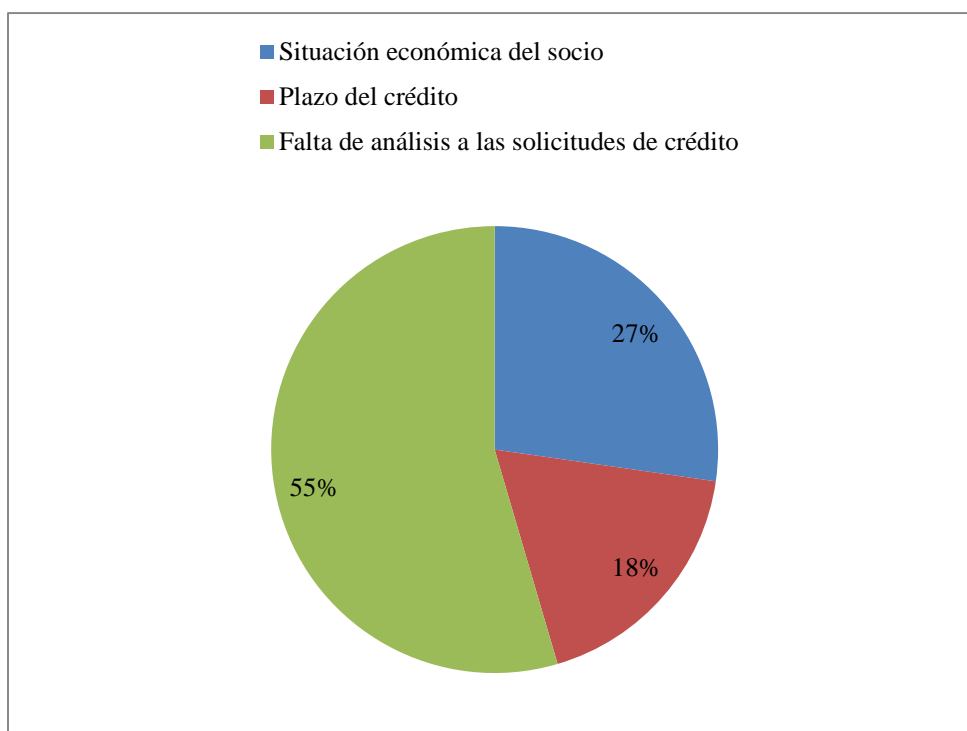
**Tabla 47**

*Causas del incumplimiento de los créditos de la cartera.*

<b>Causas del incumplimiento de los créditos de la cartera</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
Situación económica del socio	6	27%
Plazo del crédito	4	18%
Falta de análisis a las solicitudes de crédito	12	55%
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>100%</b>

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 28** Causas del incumplimiento de los créditos de la cartera

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

### **Análisis e interpretación:**

El 55% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito consideran que el incumplimiento de los créditos de la cartera de la vivienda concedidos se debe a la falta de análisis a las solicitudes de crédito, el 27% de los funcionarios consideran que el incumplimiento de los créditos de la cartera de la vivienda concedidos se debe a la situación económica del socio y el 18% de los funcionarios consideran que el incumplimiento de los créditos de la cartera de la vivienda concedidos se debe al plazo del crédito. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito consideran que el incumplimiento de los créditos de la cartera de la vivienda concedidos se debe a la falta de análisis a las solicitudes de crédito.

### **7. ¿Cree usted que el pago impuntual de las cuotas de los clientes influye en el incremento de los índices de morosidad?**

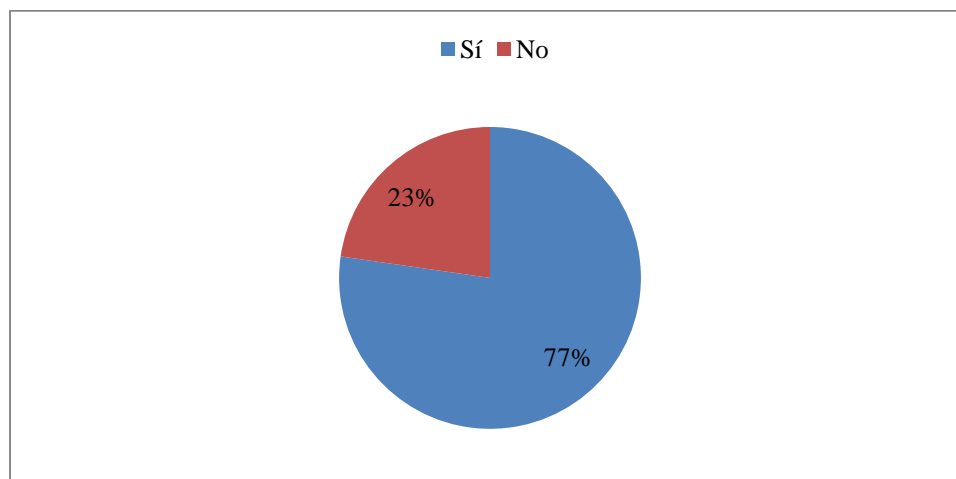
**Tabla 48**

*Pago impuntual de las cuotas como elemento detonante de la morosidad.*

<b>Pago impuntual de las cuotas como elemento detonante de la morosidad</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	17	77%
<b>No</b>	5	23%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 29** Pago impuntual de las cuotas como elemento detonante de la morosidad

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

### **Análisis e interpretación:**

El 77% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito creen que el pago impuntual de las cuotas de los clientes sí influye en el incremento de los índices de morosidad y el 23% de los funcionarios creen que el pago impuntual de las cuotas de los clientes no influye en el incremento de los índices de morosidad. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito creen que el pago impuntual de las cuotas de los clientes sí influye en el incremento de los índices de morosidad.

8. ¿El inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda y su consecuente recuperación han provocado altos índices de morosidad durante el período 2015 - 2017?

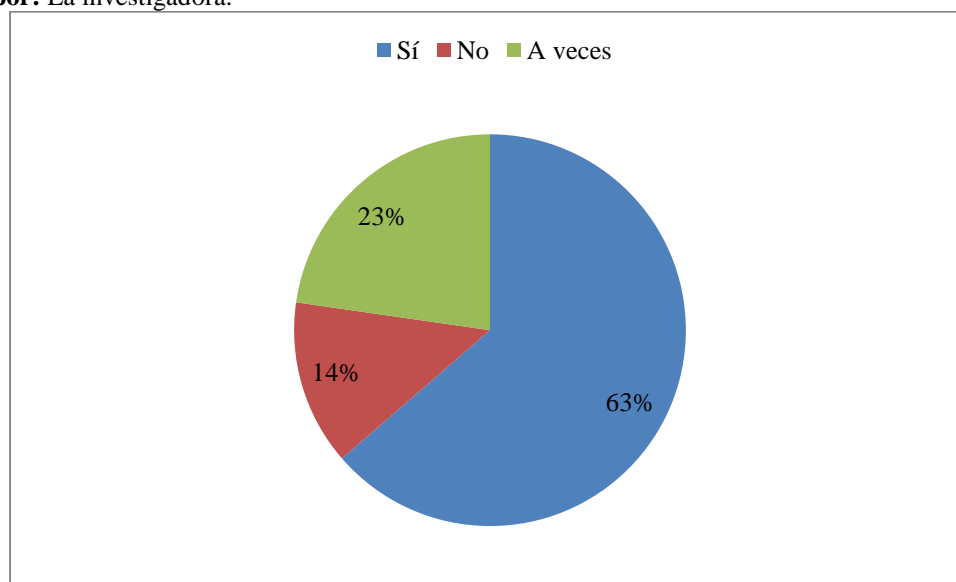
**Tabla 49**

*Inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda como causal de morosidad.*

<b>Inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda como causal de morosidad</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	14	63%
<b>No</b>	3	14%
<b>A veces</b>	5	23%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 30** Inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda como causal de morosidad

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

**Análisis e interpretación:**

El 63% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito consideran que el inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda



y su consecuente recuperación sí han provocado altos índices de morosidad durante el período 2015 - 2017, el 23% de los funcionarios consideran que el inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda y su consecuente recuperación a veces han provocado altos índices de morosidad y el 14% de los funcionarios consideran que el inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda y su consecuente recuperación no han provocado altos índices de morosidad. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito consideran que el inadecuado proceso de concesión de créditos de la cartera de la vivienda y su consecuente recuperación sí han provocado altos índices de morosidad durante el período 2015 - 2017.

**9. ¿Se han aplicado políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda?**

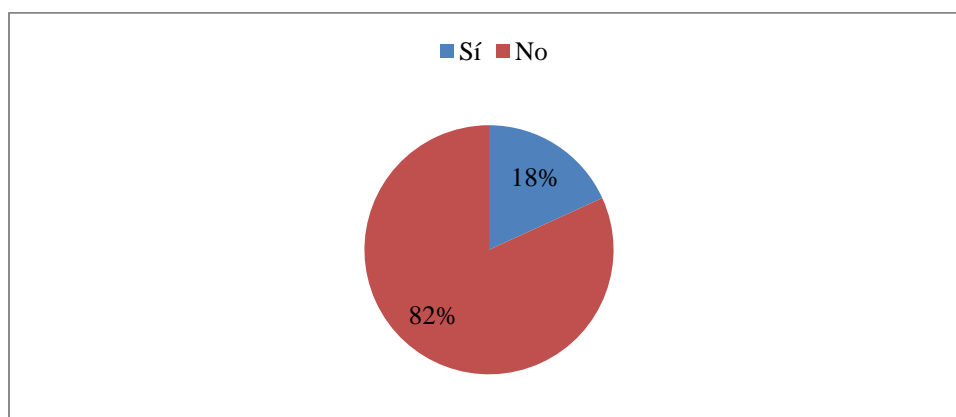
**Tabla 50**

*Aplicación de políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda.*

<b>Aplicación de políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	4	18%
<b>No</b>	18	82%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 31** Aplicación de políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

### **Análisis e interpretación:**

El 82% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que no se han aplicado políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda y el 18% de los funcionarios plantean que sí se han aplicado políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito plantean que no se han aplicado políticas para bajar los índices de morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda.

**10. ¿Con un sistema de control interno para los procesos de concesión y recuperación de cartera se puede reducir los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda?**

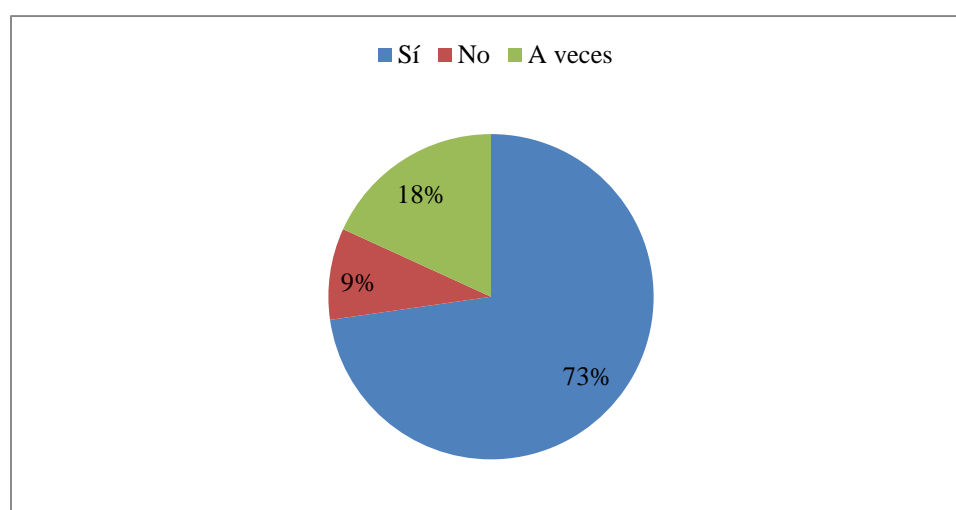
**Tabla 51**

*Reducción de los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda a través de un sistema de control interno.*

<b>Reducción de los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda a través de un sistema de control interno.</b>	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
<b>Sí</b>	16	73%
<b>No</b>	2	9%
<b>A veces</b>	4	18%
<b>Total</b>	22	100%

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.



**Figura 32** Reducción de los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda a través de un sistema de control interno

**Fuente:** Encuesta

**Elaborado por:** La investigadora.

### **Análisis e interpretación:**

El 73% de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito consideran que con un sistema de control interno para los procesos de concesión y recuperación de cartera sí se puede reducir los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda, el 18% de los funcionarios consideran que con un sistema de control interno para los procesos de concesión y recuperación de cartera a veces se puede reducir los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda y el 9% de los

funcionarios consideran que con un sistema de control interno para los procesos de concesión y recuperación de cartera no se puede reducir los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda. De la información anterior se desprende que la mayoría de los funcionarios de área de crédito y cobranza de bancos privados de la ciudad de Quito consideran que con un sistema de control interno para los procesos de concesión y recuperación de cartera sí se puede reducir los índices de riesgo y morosidad de los créditos de la cartera de la vivienda.

## CAPÍTULO IV

### PROPUESTA

Con la finalidad de que la propuesta que se detalla en el presente capítulo sea fácilmente comprendida en su alcance y complejidad, a continuación, presento un detalle de los aspectos relevantes que permiten afirmar que la disminución de la liquidez de la banca privada se ve afectada por el retraso en el pago de la cartera de crédito de la vivienda:

- Falta de difusión e información de los diferentes tipos de créditos que ofrecen en el sistema bancario con el uso de las nuevas tecnologías que se tiene en la sociedad para la concesión de créditos.
- El índice de desempleo que existe actualmente en Ecuador es una de las principales causas por las que las personas no pueden pagar sus cuentas o que a su vez no tienen un ingreso fijo para aplicar a un crédito para la adquisición de una vivienda, y que a su vez no cumple con las garantías solicitadas por las instituciones financieras al momento de aplicar a un préstamo de largo plazo.
- El riesgo crediticio es un factor clave al momento de otorgar un préstamo por lo que en el sistema bancario falta implementar una herramienta de selección de límites y líneas de crédito para los clientes para garantizar de cierto modo la recuperación de los valores entregados por préstamos ya que no se realiza un análisis previo adecuado sobre el nivel de deuda e historial crediticio del cliente para determinar el límite de monto y líneas de crédito que aplica para la obtención del crédito bancario.

- La morosidad en el pago de los créditos ocupa costos de recuperación de la cartera lo cual desvía recursos que pierden el costo de oportunidad ya sea en el ámbito humano, material y tecnológicos; en el cual, al no recuperar la cartera la institución bancaria recibe bienes que no son productivos o útiles para los fines del banco lo cual afecta directamente a la liquidez.

#### **4.1. Plan de promoción de créditos de la vivienda**

El programa apunta a fortalecer los créditos de la vida para fortalecer los sistemas bancarios privados mediante el desarrollo de medidas e intervenciones para aumentar sistemáticamente el número de préstamos hipotecarios que estas instituciones incrementarán en el mercado interno.

Cabe señalar que el sistema bancario privado actual está cambiando para hacer frente a la recesión económica en curso en la región debido a la crisis económica. Cabe señalar que la introducción de nuevas tecnologías de telecomunicaciones ha ampliado significativamente el alcance de los servicios ofrecidos, la necesidad de desarrollar nuevos enfoques y medidas que tengan un efecto positivo en el crédito hipotecario.

Es importante encontrar nuevos nichos para la banca privada que puedan otorgar préstamos, desarrollar y fortalecer estas instituciones, especialmente porque los ecuatorianos se ven afectados por la escasez de viviendas disponibles. El programa de publicidad debe desarrollarse para implementar estrategias y actividades interesantes que tendrán un impacto positivo en el crédito hipotecario.

#### **4.1.1. Estrategias de promoción online**

La asignación de nuevas tecnologías de telecomunicación y el intercambio de información desde los años de 1980 en los medios, como Internet, mensajería móvil, correo electrónico y otras aplicaciones, han ampliado las capacidades del sistema bancario a oportunidades para convertirse en una probable empresa privada directamente involucrada en el sector.

De manera similar, la nueva tecnología no solo permite a los clientes acceder a información sobre un préstamo hipotecario, sino que también facilita el proceso de solicitud para todos los usuarios, por lo que la solicitud se aprueba dentro de las 24 horas posteriores a que el cliente haya recibido la información solicitada por el sistema bancario privado.

Las estrategias de promoción online disponibles en el correo electrónico del banco donde se especifiquen el monto, las condiciones, los requisitos, los intereses, el financiamiento y los beneficios de los préstamos hipotecarios en cada banco privado. La comunicación móvil también será una estrategia que acelerará los préstamos hipotecarios, teniendo en cuenta el crecimiento de esta herramienta de comunicación, especialmente para las nuevas generaciones que deseen adquirir una propiedad.

Por otro lado, el uso de sitios web facilitará los intercambios directos entre clientes potenciales y asesores de préstamos hipotecarios, brindando información clara, detallada y en tiempo real que resolverá las dudas de los clientes y permitirá a los consumidores comprender los problemas. Los bancos privados promueven los préstamos hipotecarios, el líder de la campaña

será el jefe de la sección cuya duración y presupuesto son permanentes, de acuerdo con las disposiciones de la junta directiva del banco.

#### **4.1.2. Estrategias de promoción por call center**

En el pasado, el centro de llamadas ha considerado una estrategia de promoción altamente confiable y efectiva, ya que se ha implementado un intercambio directo y flexible entre los bancos privados y los clientes, que brinda una explicación detallada del producto, que en este caso ofrece un préstamo hipotecario.

El call center llamará a los clientes que ya se han filtrado en las bases de datos y controlará su calificación crediticia a través de los informes del operador del centro de llamadas de la oficina de crédito, que debe poder especificar las características. Los requisitos y beneficios del préstamo hipotecario para que pueda responder a todas las preguntas y preocupaciones de los clientes.

Es importante que los operadores del call center, pacientes y capaces de proporcionar información tantas veces como sea necesario para una mejor comprensión, utilicen un lenguaje simple, claro y conciso que no plantee dudas ni malentendidos sobre las características, condiciones y los impuestos y otros aspectos relacionados con los préstamos para vivienda.

Después del primer contacto con el cliente, se transmite a la información enviada al administrador de facturas o al asesor de ventas, quien es responsable de crear un nuevo contacto telefónico con el cliente, eliminando así cualquier duda o información que tenga el cliente. Una



casa que contiene todas las especificaciones de la solicitud de préstamo antes mencionada también proporciona, entre otras cosas, asistencia con la presentación del formulario de préstamo. El gerente de promoción del centro de llamadas administrará regularmente una sucursal con los ajustes de presupuesto acordados con la junta directiva del banco.

#### **4.1.3. Estrategias de publicidad**

El uso de la prensa a nivel nacional y regional se considera una estrategia publicitaria muy efectiva que garantiza la presencia constante de una hipoteca en el mercado nacional. Destaca la importancia de un período mínimo de 6 meses para su publicación en los periódicos locales y nacionales, que refleja todos los detalles y aspectos de los préstamos para vivienda, destacando los beneficios y oportunidades que ofrece la gente a recursos limitados.

El uso de folletos se considera una de las estrategias publicitarias más antiguas, pero no la menos efectiva, pero es uno de los principales medios de publicidad utilizados en centros comerciales, ferias y eventos para proporcionar información sobre el préstamo de vivienda para todos.

La información que se incluirá en dípticos y volantes debe ser clara, precisa y concisa, como punto de partida para determinar los intereses de los clientes y proporcionar préstamos para la vivienda. La publicidad a través de volantes y dípticos se usará continuamente como jefe de comunicados de prensa, volantes y volantes: gerente de sucursal, que proporciona un presupuesto mínimo de \$ 3,000 por mes.

#### **4.1.4. Estrategia de asesoría eficaz personalizada**

Las entidades del sistema bancario privado deben garantizar que emplean personal calificado y experimentado, ya que, a pesar del impresionante progreso tecnológico realizado en este tipo de servicio, los recursos humanos continúan afectando la calidad del servicio, que está directamente determinada por el cliente y asesores financieros.

El asesor de préstamos hipotecarios es muy importante, por lo que debe especializarse solo en esta actividad para brindar servicios de calidad, de modo que el cliente se sienta seguro y todas sus necesidades y dudas estén completamente explicadas. Por otro lado, es importante acelerar el trabajo del consultor para acelerar el proceso y garantizar el otorgamiento de hipotecas lo antes posible.

Respeto, atención, paciencia, si es necesario describir la misma información en diferentes ocasiones y si el consultor debe tener habilidades como habilidades de ventas, capacitación y mercadeo de préstamos para viviendas, la capacidad de administrar y controlar, y en particular el conocimiento profundo del préstamo hipotecario propuesto.

El responsable de la estrategia para una consulta personal efectiva será el jefe de la sección y el jefe del departamento de recursos humanos durante el período, incluido el lanzamiento de la propuesta, con un salario de 500 dólares por mes.

#### **4.1.5. Estrategia de pago de variables por crédito colocado**

El pago al personal de ventas se beneficiará de incentivos económicos para cada préstamo garantizado. Del mismo modo, el monto de la cartera dada debe tenerse en cuenta durante la cancelación, de modo que el personal de ventas reciba un precio de \$ 30 por cada transacción pagada al mismo tiempo, recibirá el 0.05% de este monto por el monto de la transacción pagada. El pago variable para un préstamo dado será para el gerente de la sucursal durante un año del período de prueba.

#### **4.2. Plan para aumento de garantías en créditos de vivienda por otorgar**

El proyecto se basa en generar una herramienta que asigne y califique de manera rápida y eficiente al cliente quien este solicitando un crédito de vivienda, con el cual se evalué los niveles de riesgo que tiene el cliente al momento de solicitar un préstamo.

Uno punto principal para el otorgamiento del crédito es contar con un trabajo estable por lo menos un año calendario y obtener una cuenta dentro del banco para poder realizar la petición de un crédito, en el que al momento de iniciar la afiliación al banco podrá crear una cuenta previa como garantía para depositar valores mínimos mensuales en los que ayudarán a la institución a analizar el status del cliente de acuerdo a sus ingresos.

#### **4.2.1. Estrategia de garantías**

Se incrementará la adhesión al Fondo de Garantías de Depósitos de Entidades de Crédito con el fin de mitigar el riesgo crediticio en caso que el cliente no cancele a tiempo o en su totalidad el crédito de vivienda otorgado por el banco.

Los fondos de garantía de depósitos para montos de crédito de vivienda que sobrepasen los 70 mil dólares se financiarán con aportaciones anuales del 2% del valor total del crédito al fondo de depósito.

La adhesión al fondo de garantía de depósitos por parte del banco ayudará a mitigar el riesgo con el fin de cubrir los depósitos no realizados por el cliente por varios aspectos como: económicos y/o demográficos.

#### **4.3. Plan de implementación de Scoring de crédito**

El presente plan enfatiza las herramientas a utilizar por parte del sistema virtual bancario para la concesión de crédito aplicado a la vivienda el momento que un usuario desee calificarse para la adquisición de una casa.

Cabe señalar que todo el sistema bancario cuenta con una información de buró de crédito para calificar de cierta forma al deudor al momento de realizar un préstamo.

Es importante recalcar que constantemente la tecnología va evolucionando por lo que es necesario actualizar en lo mayor posible los sistemas o paquetes informáticos que utilizan las entidades financieras.

#### **4.3.1. Estrategia de implementación de Scoring crediticio**

El paquete a implementar va a permitir determinar de forma rápida la factibilidad del otorgamiento de un crédito, el mismo que evaluará los niveles y líneas de créditos a las que aplica el cliente.

La implementación del Scoring crediticio permitirá evaluar los aspectos económicos, así como el nivel de endeudamiento que posee con otras entidades bancarias lo cual la herramienta evaluará aspectos adicionales como edad, nivel de ingresos, capacidad de endeudamiento y capacidad de pago.

Es importante señalar que la actualización de los paquetes informáticos que maneja la institución bancaria influye para la adecuada selección del cliente al momento de aplicar para un préstamo de vivienda.

#### **4.4. Plan de incentivos para disminución de la morosidad**

El presente plan se crea con la finalidad de que los acreedores de un préstamo para la adquisición de una vivienda no caigan en morosidad al momento de ir cancelando el préstamo realizado con el banco.

Es importante desarrollar nuevos métodos de cobro por parte de la institución bancaria, de manera que el cliente se vea comprometido en realizar el pago de manera puntual y pagando el valor total de la cuota.

#### **4.4.1. Estrategia de gestión de cobranza**

La utilización de la tecnología facilita y ayuda a la gestión de cobranza realizada por el banco para la recuperación de su cartera, por lo que el personal de gestión de cobro utilizará con 5 días antes de la fecha de pago de la cuota de crédito, enviara un correo electrónico y un mensaje de texto al celular del cliente un recordatorio de pago de la cuota a cancelar del crédito de vivienda.

Adicionalmente, se deberá llamar con 2 días antes de la fecha de pago al cliente para recordarle que debe cancelar su crédito a través de la banca electrónica o depósito directo en ventanilla.

Una vez que se realice el recordatorio al cliente por cualquiera de los medios tecnológicos se deberá incentivar al cliente ofreciendo puntos o bonificaciones especiales al momento de cancelar la cuota dentro del tiempo determinado.

Asimismo, el personal de gestión de cobro al lograr que el cliente pague dentro de la fecha establecida recibirá bonificaciones extras por cada gestión realizada a los clientes que paguen dentro de la fecha establecida.

## CAPÍTULO V

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 5.1. Conclusiones

- Se evidencia una marcada tendencia a la contracción de la gestión crediticia para la vivienda desarrollada por el Sistema Bancario Privado en comparación con el desempeño de la gestión de crédito de vivienda en décadas anteriores, etapa en la cual el crédito de vivienda se reveló como la principal fuente de captación de recursos económicos del Sistema Bancario Privado.
- Es de destacar que el aumento de la demanda de cartera de vivienda en el país, oportunidad que no ha sido aprovechada de forma eficiente por el Sistema Bancario Privado, debido a las ineficientes políticas de difusión y promoción de las ventajas y oportunidades de los créditos de vivienda ofertados por dichas instituciones.
- Queda en evidencia que los trámites actuales para la concesión de crédito de vivienda en el Sistema Bancario Privado están marcados por un elevado volumen de trámites burocráticos, en los cuales se exigen una gran cantidad de formularios y garantías, investigaciones de historial crediticio (buró de crédito) y referencias personales y comerciales, situación que se traduce en la limitación de un significativo volumen de clientes potenciales que no poseen los conocimientos ni la información necesaria para dar cumplimiento a los requerimientos demandados.

- Independientemente del marcado desarrollo tecnológico que ha agilizado, desarrollado y potencializado las operaciones del Sistema Bancario Privado en específico las de otorgamiento de créditos de vivienda, cabe destacar que las mismas aún se subordinan al componente humano, el cual evalúa de forma crítica el otorgamiento de créditos de la vivienda, quedando de manifiesto marcados errores en el desempeño de los recursos humanos al brindar información sobre ventajas y oportunidades derivadas del crédito de la vivienda del Sistema Bancario Privado.
- Puede afirmarse que la cartera de vivienda ocupa un lugar relevante en el desarrollo y fortalecimiento del Sistema Bancario Privado dada su importancia en la captación de recursos económicos, al quedar de manifiesto que la industria de la construcción independientemente de los desequilibrios y fluctuaciones del mercado nacional derivados de las crisis económicas que han afectado la región han experimentado un crecimiento sistemático constante en la demanda de vivienda en el país.
- Se puede evidenciar que, al adherirse al Fondo de Garantías de Depósitos, el banco puede mitigar su riesgo en caso de que el cliente no pague de manera parcial o total la deuda del crédito de vivienda.
- La actualización continua en los paquetes informáticos dentro del sistema bancario es indispensable para la correcta función y servicio que se brinda hacia los clientes, por lo que nos permite evaluar de manera adecuada al cliente de manera rápida y sencilla para el otorgamiento de un crédito de vivienda que el banco va a realizar a un cliente.



- La realización de una buena gestión de cobro ayuda al sistema bancario recuperar su cartera de crédito de vivienda otorgada a los clientes dentro de un plazo adecuado de tiempo.

## **5.2.Recomendaciones**

- Ampliar y fortalecer los planes y políticas de promoción para la comercialización de créditos de la vivienda, de forma tal que se propicie un desarrollo exponencial de las capacidades de captación de recursos económicos para el Sistema Bancario Privado por dicho concepto, lográndose por otra parte repercutir positivamente en la reducción del déficit habitacional que afecta a la población.
- Incrementar de forma sistemática el uso de las nuevas tecnologías de la información y comunicación en acciones de promoción y difusión de las oportunidades y ventajas derivadas de la otorgación de créditos de vivienda por el Sistema Bancario Privado, lográndose de esta forma un mayor nivel de información para los clientes potenciales interesados en el crédito de vivienda.
- Estandarizar, simplificar y agilizar las condiciones y procesos demandados por el Sistema Bancario Privado para la concesión de crédito de vivienda, masificando la utilización del internet en la entrega de información y formularios, además de incrementarse el asesoramiento comercial al cliente potencial, lográndose de esta forma alcanzar un mayor nivel de veracidad y calidad en la información recabada que permita un mejor discernimiento al momento de otorgar el crédito de vivienda por el Sistema Bancario Privado.

- Ser parte del Fondo de Garantía de Depósitos para poder disminuir el riesgo crediticio al momento de otorgar un préstamo para la adquisición de una vivienda.
- Actualizar constantemente las herramientas informáticas de manera que sean una gran ayuda el momento de calificación de un cliente para la obtención de un crédito de vivienda y otros.
- Crear incentivos por pagos a tiempo tanto al personal de gestión de cobro como para los clientes que obtuvieron un crédito de vivienda y que cancelan sus cuotas en la fecha establecida.

## BIBLIOGRAFÍA

- Barrera, A. (2015). *La economía a partir de la dolarización*. Quito: FLACSO.
- Blake, W. (2011). *Economía a pequeña y mediana escala*. Londres: KOLF.
- Carbó, S. (2011). *Actividad bancaria y crecimiento Regional, evidencia para estafa*. Madrid: Planeta.
- Cooper, H. (2013). *El mercado financiero*. Londres: Addison Wesley.
- Espinoza, A. (2014). *Préstamo hipotecario*. Madrid: Gran Angular.
- Estevez, G. (2013). *La economía del Ecuador desde la crisis del 99*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Gutierrez, F. (2012). *La crisis inmobiliaria y financiera ecuatoriana*. Guayaquil: Guayas.
- Hernández, M. (2014). *Desarrollo económico del Ecuador en los últimos 10 años*. Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (4 de Diciembre de 2010). *Censo de Población y Vivienda*. Recuperado el 20 de Febrero de 2014, de Censo de Población y Vivienda: <http://www.inec.gob.ec/estadisticas/>
- Jiménez, D. (2016). *La economía nacional, impacto y desarrollo*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- Jiménez, R. (2012). *Desarrollo del sistema financiero actual*. Bogotá: Ácana.
- Marín, C. (2012). *Las acciones y finanzas del Siglo XXI*. Lima: Tikal.
- Medal, R. (2012). *Hipotecas y morosidad*. México: Porrúa.
- Mera, J. (2015). *Instituciones financieras*. Cuenca.: Amazonas.

- Pino, A. (2014). *Finanzas y administración*. Quito: Conejo.
- Ramírez, E. (2013). *Fundamentos de la administración financiera*. Guayaquil: Conejo.
- Ramírez, J. (2013). *La economía del Siglo XXI*. Barcelona: Océano.
- Sánchez, J. (2016). *Economía y globalización: De menos a más*. Quito: Abya yala.
- Siklos, P. (2015). *Desarrollo de las instituciones financieras*. Toronto: McGraw-Hill.
- Tucker, I. (2010). *Fundamentos de economía*. México D.F.: International Thomson.
- Ugarte, F. (2013). *La cooperación empresarial*. Santiago de Chile: Riviera.
- Veleceta, N. (16 de Noviembre de 2015). *Crisis inanciera y el desarrollo financiero nacional*.  
Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Vinueza, J. (2013). *La vivienda, historia y evolución*. México D.F.: Azteca.