



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**  
**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**Carrera de Economía**

**Título**

**EL CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS Y SU INCIDENCIA EN EL MERCADO  
INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA EN EL PERÍODO 2013-2014.**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE  
ECONOMISTA, MENCIÓN GESTIÓN EMPRESARIAL.**

**AUTORA**

**Yadira Alejandra Mora Ruiz**

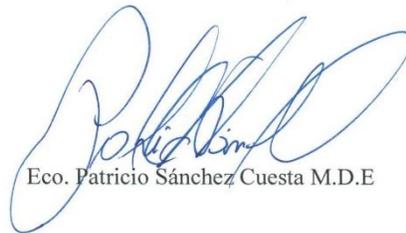
**TUTOR**

**Economista Patricio Sánchez Cuesta M.D.E.**

**2017**

## CERTIFICACIÓN DEL ASESOR

En mi calidad de asesor y luego de haber revisado el desarrollo de la investigación elaborada por Yadira Alejandra Mora Ruiz, y al ver que cumple con los requisitos y reglamentos de la Universidad Nacional de Chimborazo y la Facultad de Ciencias Políticas y Administrativas, me permito sugerir su posterior defensa.



Eco. Patricio Sánchez Cuesta M.D.E

**CALIFICACIÓN DEL TRABAJO ESCRITO DE GRADO:  
NOMBRES Y FIRMAS DE PRESIDENTE Y MIEMBROS DEL TRIBUNAL**

**PRESIDENTE**

**CALIFICACIÓN**

**FIRMA**

Eco. César Moreno

8



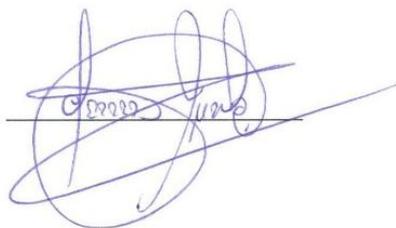
**MIEMBRO 1**

**CALIFICACIÓN**

**FIRMA**

Eco. Mauricio Zurita

8



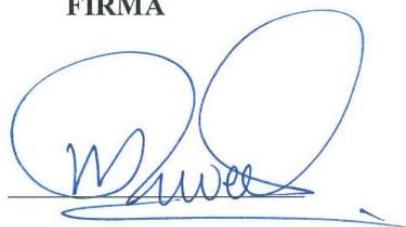
**MIEMBRO 2**

**CALIFICACIÓN**

**FIRMA**

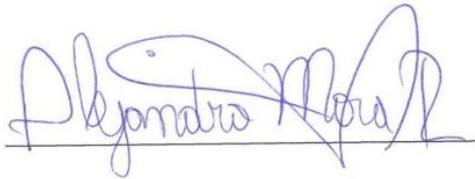
Eco. Patricio Sánchez

8



## DERECHO DE AUTORÍA

La responsabilidad del contenido de este Proyecto de graduación, me corresponde exclusivamente a: **Yadira Alejandra Mora Ruiz** y del Director del Proyecto **Eco. Patricio Sánchez Cuesta** y el patrimonio intelectual de la misma a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Yadira Alejandra Mora Ruiz

C.I. 060406940-1

## **DEDICATORIA**

A DIOS y a mi Madrecita Elena por haberme dado la vida, la sabiduría y la fuerza para seguir en el camino del conocimiento útil para la sociedad, con su apoyo total, que es el ente fundamental de mi superación me ayudaron a seguir adelante a pesar de todos los obstáculos de la vida, a mi hermana menor Andrea que a pesar de la distancia es, ha sido y será mi más grande compañía.

## **AGRADECIMIENTO**

A mi familia por su apoyo incondicional a pesar de todo siempre me apoyaron en todos los aspectos de mi vida para alcanzar mi anhelada profesión, esperando sea una excelente profesional.

Al Eco. Patricio Sánchez Cuesta, por ser mi guía como docente y amigo, especialmente en el proceso investigativo, a todos y a cada uno de mis docentes que a lo largo de la carrera me han sabido guiar y aconsejar a pesar de todo, en especial al Eco. Mauricio Rivera por brindarme la asesoría para la realización de este trabajo investigativo.

# ÍNDICE

|   |      |
|---|------|
| PORTADA.....  | i    |
| CERTIFICACIÓN DEL ASESOR.....                               | ii   |
| CALIFICACIÓN DEL TRABAJO ESCRITO DE GRADO .....             | iii  |
| NOMBRES Y FIRMAS DE PRESIDENTE Y MIEMBROS DEL TRIBUNAL..... | iii  |
| DERECHO DE AUTORÍA .....                                    | iv   |
| DEDICATORIA .....   | v    |
| AGRADECIMIENTO .....  | vi   |
| INDICES DE TABLAS.....                                      | x    |
| INDICES DE GRÁFICOS.....                                    | xiii |
| RESUMEN .....   | xvi  |
| SUMMARY.....  | xvii |
| INTRODUCCIÓN.....   | 1    |
| CAPÍTULO I .....  | 2    |
| MARCO REFERENCIAL.....                                      | 2    |
| 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....                       | 2    |
| 1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....                          | 3    |
| 1.3. OBJETIVOS .....  | 3    |
| 1.3.1. OBJETIVO GENERAL.....                                | 3    |
| 1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS .....                          | 3    |
| 1.4. JUSTIFICACIÓN .....                                    | 4    |
| CAPÍTULO II.....  | 6    |
| MARCO TEÓRICO .....   | 6    |
| 2.1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....                           | 6    |
| 2.1. 1 ANTECEDENTES DE INVESTIGACIONES ANTERIORES .....     | 6    |
| 2.1.2. MERCADO INMOBILIARIO .....                           | 7    |
| 2.1.2.1. Clasificación del mercado inmobiliario.....        | 8    |
| 2.1.2.2 Cálculo del precio de los bienes inmuebles.....     | 9    |
| 2.1.2.3 Teoría Hedónica.....                                | 10   |
| Teorías Económicas sobre el Mercado Inmobiliario.....       | 13   |

|   |    |
|---|----|
| 2.1.2.3.1. Teorías Macroeconómicas: Los Ciclos Económicos y el Mercado Inmobiliario   | 13 |
| 2.1.2.3.2 Teorías Macroeconómicas: Precios de Equilibrio del mercado inmobiliario.....  | 13 |
| 2.1.2.4 Proyectos inmobiliarios .....   | 14 |
| 2.1.2.4.1 El Desarrollo de los Proyecto Inmobiliarios.....  | 15 |
| 2.1.2.5 Proyectos de Inversión Pública vs Privada .....   | 15 |
| 2.1.2.6 Bienes Inmuebles y Mercado Financiero.....  | 17 |
| 2.1.2.7 Formas de Cálculo de los Costos de Producción de Viviendas y Precios de Costos<br>para la Construcción de Viviendas ..... | 17 |
| 2.1.2.8 Financiamiento para la Vivienda .....   | 19 |
| 2.1.3 LOS MERCADOS FINANCIEROS .....  | 20 |
| 2.1.3.1 Definición .....  | 20 |
| 2.1.3.2 Clasificación de los Mercados Financieros .....   | 21 |
| 2.1.3.3 La Intermediación Financiera .....  | 22 |
| 2.1.3.4 Intermediarios Financieros .....  | 23 |
| 2.1.3.4.1 El papel de los Intermediarios Financieros.....   | 23 |
| 2.1.3.4.2 Clasificación de los Intermediarios Financieros.....  | 24 |
| 2.1.3.5 El Crédito.....   | 27 |
| 2.1.3.5.1 Clasificaciones del Crédito .....   | 28 |
| 2.1.3.6 Créditos hipotecarios. ....   | 29 |
| 2.1.3.6.1 Características de los Créditos Hipotecarios .....  | 30 |
| 2.1.3.7 Instrumentos Financieros de Crédito Hipotecario para la Vivienda.....   | 30 |
| 2.1.4 Marco Legal para el Sector Inmobiliario en el Ecuador .....   | 31 |
| 2.1.4.1 Política Habitacional en el Ecuador.....  | 33 |
| 2.1.4.2 Tipos de Créditos y Características en el Ecuador .....   | 35 |
| 2.1.4.3 Instrumentos de deuda en el Ecuador .....   | 37 |
| 2.1.4.4 BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)<br>.....  | 37 |
| 2.1.4.4.1 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.....   | 37 |
| 2.1.4.4.1.1 Estructura del IESS .....   | 38 |
| 2.1.4.4.1.2 Financiación del IESS.....  | 42 |

|  |    |
|--|----|
| 2.1.4.4.1.3 Servicios que presta el IESS .....   | 43 |
| 2.1.4.4.2 El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).....                                      | 44 |
| 2.1.4.4.2.1 Historia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS .....                           | 44 |
| 2.1.4.4.2.2 Estructura del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS .....                         | 45 |
| 2.1.4.4.2.3 Fuente de Recursos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social<br>BIESS.....               | 48 |
| 2.1.4.4.2.4 Servicios que presta el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social<br>BIESS.....              | 57 |
| 2.1.4.4.2.5 Préstamo Hipotecarios que ofrece el Banco del Instituto Ecuatoriano de<br>Seguridad Social BIESS ..... | 58 |
| 2.1.4.4.2.5.1 Tipo de Préstamo Hipotecarios (BIESS) .....  | 58 |
| 2.1.4.4.2.5.2 Proceso de Otorgamiento de Préstamos Hipotecarios .....  | 59 |
| 2.2 HIPÓTESIS .....  | 61 |
| 2.3 VARIABLES .....  | 61 |
| 2.3.1 Variable independiente .....   | 61 |
| 2.3.2 Variable dependiente .....   | 61 |
| 2.4 Operacionalización de variables .....  | 62 |
| CAPÍTULO III.....  | 64 |
| MARCO METODOLÓGICO.....  | 64 |
| 3.1 Métodos .....  | 64 |
| 3.1.1 Método hipotético deductivo .....  | 64 |
| 3.2 Diseño de la investigación .....   | 65 |
| 3.2.1 Bibliográfica y documental.....  | 65 |
| 3.3 Tipo de investigación.....   | 65 |
| 3.3.1 Descriptiva.....   | 65 |
| 3.4 Población y muestra.....   | 65 |
| 3.4.1 Población .....  | 65 |
| 3.4.2 Muestra .....  | 66 |
| 3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....  | 67 |
| 3.5.1 Técnicas .....   | 67 |

|   |       |
|---|-------|
| 3.5.2 Instrumentos.....   | 67    |
| 3.6 Técnicas de procesamiento, análisis y discusión de resultados .....   | 68    |
| 3.7 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS .....                         | 68    |
| 3.7.1 El Sistema Financiero Nacional.....                                 | 68    |
| 3.7.1.1 Clasificación del Sistema Financiero Ecuatoriano .....            | 68    |
| 3.7.1.2 Distribución Geográfica del Sistema Financiero Ecuatoriano.....   | 70    |
| 3.7.2 Crédito en el Sistema Financiero Nacional.....                      | 71    |
| 3.7.2.1 Crédito por tipo de entidad del Sistema Financiero Nacional ..... | 74    |
| 3.7.2.1.1 Bancos Privados.....  | 74    |
| 3.7.2.1.2 Sociedades Financieras .....                                    | 77    |
| 3.7.2.1.3 Mutualistas.....  | 80    |
| 3.7.2.1.4 Entidades Financieras Públicas.....                             | 83    |
| 3.7.2.1.5 Cooperativas de Crédito y Ahorro .....                          | 86    |
| 3.7.2.2 Evolución del crédito en sistema financiero de Riobamba.....      | 89    |
| 3.7.2.3 Bancos Privados Riobamba .....                                    | 92    |
| 3.7.3. Análisis del crédito entregado por el BIESS Riobamba.....          | 105   |
| 3.7.4. Análisis del crédito entregado por el BIESS Nacional .....         | 108   |
| 3.8 SECTOR INMOBILIARIO EN RIOBAMBA .....                                 | 112   |
| 3.9 Comprobación de la hipótesis.....                                     | 125   |
| 3.9.1 Resultado de la Comprobación de Hipótesis .....                     | 127   |
| CAPÍTULO IV .....   | 132   |
| CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....                                      | 132   |
| 4.1 CONCLUSIONES .....  | 132   |
| 4.2 RECOMENDACIONES.....  | 133   |
| BIBLIOGRAFÍA .....  | 134   |
| ANEXOS .....  | 138   |
| <i>Anexo 1 Requisitos para la obtención del crédito.</i> .....            | 138   |
| <i>Anexo 2 Encuesta Constructores</i> .....                               | 140   |
| <i>Anexo 3 Permisos de consruccion de la Ciudad de Riobamba</i> .....     | 144   |
| <i>Anexo 4 Listado de Constructores de la Ciudad de Riobamba.</i> .....   | 13845 |

## INDICE DE TABLAS

|   |    |
|---|----|
| Tabla 1: Características de los Proyectos de Inversión Públicos y Privados .....                        | 16 |
| Tabla 2: Principales activos y pasivos de los intermediarios financieros .....                          | 25 |
| Tabla 3: Fuentes de Financiamiento del IESS .....   | 42 |
| Tabla 4: Ingresos del BIESS según Estado de Resultados .....  | 48 |
| Tabla 5: Ingresos del BIESS según Estado de resultados de Fondos Administrados.....                     | 50 |
| Tabla 6: Ingresos del BIESS según Estado de resultados de Fondos Cesantía .....                         | 51 |
| Tabla 7: Ingresos del BIESS según Estado de resultados de Fondos de Riesgo de Trabajo y Accidentes..... | 53 |
| Tabla 8: Ingresos del BIESS según Estado de resultado de Fondos de Inversiones .....                    | 54 |
| Tabla 9: Ingresos del BIESS según Estado de resultado de Fondos del Seguro Social Campesino .....       | 56 |
| Tabla 10: Cobertura Del Préstamo Del BIESS .....  | 59 |
| Tabla 11: Operacionalización de variables .....   | 62 |
| Tabla 12: Población .....   | 66 |
| Tabla 13: Muestra .....   | 67 |
| Tabla 14: Cantidad de Instituciones Financieras presentes en el Sistema Financiero Ecuatoriano .....    | 69 |
| Tabla 15: Distribución Geográfica del Sistema Financiero Ecuatoriano por Zonas. ....                    | 70 |
| Tabla 16. Sistema Financiero Nacional: Créditos por Subsistema.....                                     | 72 |
| Tabla 17: Créditos de los Bancos Privados del Sistema Financiero Nacional .....                         | 74 |
| Tabla 18: Créditos de las Sociedades Financieras del Sistema Financiero Nacional .....                  | 77 |
| Tabla 19: Créditos de las Mutualistas del Sistema Financiero Nacional.....                              | 80 |
| Tabla 20: Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional.....                  | 84 |
| Tabla 21: Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional.....                  | 87 |
| Tabla 22: Sistema financiero Riobamba: Créditos por subsistema .....                                    | 90 |
| Tabla 23: Créditos de los Bancos Privados de Riobamba .....   | 92 |
| Tabla 24: Créditos de las Sociedades Financieras de Riobamba.....                                       | 95 |

|  |     |
|--|-----|
| Tabla 25: Créditos de las Mutualistas de Riobamba.....   | 98  |
| Tabla 26: Créditos de las Entidades Financieras Públicas de Riobamba .....   | 100 |
| Tabla 27: Créditos de las Cooperativas de Crédito y Ahorro de Riobamba.....  | 103 |
| Tabla 28: Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Riobamba.....   | 106 |
| Tabla 29: Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Nacional.....   | 109 |
| Tabla 30: Forma Jurídica de la Empresa .....   | 112 |
| Tabla 31: Tipo de Oferta Inmobiliaria.....   | 114 |
| Tabla 32: Empleo en el Establecimiento .....   | 115 |
| Tabla 33: Oferta Actual .....  | 116 |
| Tabla 34: Descripción de la oferta actual .....  | 117 |
| Tabla 35: Forma de Comercialización de los Bienes Inmuebles.....   | 118 |
| Tabla 36: En relación al año 2015, la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba, ha aumentado o ha disminuido en el año 2016.....              | 119 |
| Tabla 37: Razones que usted considera incidió en el aumento o disminución de la demanda inmobiliaria en la Ciudad de Riobamba .....                | 121 |
| Tabla 38: Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios .....   | 122 |
| Tabla 39: Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba .....               | 123 |
| Tabla 40: ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios? ..... | 129 |
| Tabla 41: Estadísticos de contraste .....  | 129 |
| Tabla 42: Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba .....               | 130 |
| Tabla 43: Estadísticos de contraste .....  | 130 |

## INDICES DE GRÁFICOS

|  |    |
|--|----|
| Gráfico N° 1: Fuentes de Financiamiento del IESS .....   | 43 |
| Gráfico N° 2: Ingresos del BIESS según Estado de Resultados.....   | 49 |
| Gráfico N°3: Ingresos del BIESS según Estado de resultados de Fondos Administrados ...                   | 50 |
| Gráfico N°4: Ingresos del BIESS según Estado de resultados de Fondos Cesantía.....                       | 52 |
| Gráfico N°5: Ingresos del BIESS Estado de resultados Fondos de Riesgo de Trabajo<br>Accidentes.....      | 53 |
| Gráfico N°6: Ingresos del BIESS según Estado de resultado de Fondos de Inversiones .....                 | 55 |
| Gráfico N°7: Ingresos del BIESS según Estado de resultado de Fondos del Seguro Social<br>Campesino ..... | 56 |
| Gráfico N°8: Clasificación del Sistema Financiero del Ecuador.....                                       | 69 |
| Gráfico N°9: Sistema Financiero Nacional: Créditos por Subsistema .....                                  | 72 |
| Gráfico N°10: Sistema Financiero Nacional: Evolución de los créditos por Subsistema ....                 | 73 |
| Gráfico N°11: Créditos de los Bancos Privados del Sistema Financiero Nacional.....                       | 75 |
| Gráfico N°12: Créditos de los Bancos Privados del Sistema Financiero Nacional.....                       | 76 |
| Gráfico N°13: Créditos de las Sociedades Financieras del Sistema Financiero Nacional. ..                 | 78 |
| Gráfico N°14: Créditos de las Sociedades Financieras del Sistema Financiero Nacional. ..                 | 79 |
| Gráfico N°15: Créditos de las Mutualistas del Sistema Financiero Nacional .....                          | 81 |
| Gráfico N°16: Créditos de las Mutualistas del Sistema Financiero Nacional .....                          | 83 |
| Gráfico N°17: Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional. 84                |    |
| Gráfico N°18: Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional. 86                |    |
| Gráfico N°19: Créditos Cooperativas Crédito Ahorro del Sistema Financiero Nacional. ...                  | 87 |
| Gráfico N°20: Créditos Cooperativas de Crédito y Ahorro del Sistema Financiero Nacional.<br>.....        | 89 |
| Gráfico N°21: Sistema Financiero Riobamba: Créditos por subsistema.....                                  | 90 |
| Gráfico N°22: Sistema Financiero Riobamba: Créditos por subsistema.....                                  | 91 |
| Gráfico N°23: Créditos de los Bancos Privados de Riobamba.....   | 93 |
| Gráfico N°24: Créditos de los Bancos Privados de Riobamba.....   | 94 |
| Gráfico N°25: Créditos de las Sociedades Financieras de Riobamba .....                                   | 95 |

|   |     |
|---|-----|
| Gráfico N°26: Créditos de las Sociedades Financieras de Riobamba .....  | 97  |
| Gráfico N°27: Créditos de las Mutualistas de Riobamba .....   | 98  |
| Gráfico N°28: Créditos de las Mutualistas de Riobamba .....   | 99  |
| Gráfico N°29: Créditos de las Entidades Financieras Públicas de Riobamba.....   | 101 |
| Gráfico N°30: Créditos de las Entidades Financieras Públicas de Riobamba.....   | 102 |
| Gráfico N°31: Créditos de las Cooperativas de Crédito y Ahorro de Riobamba .....  | 103 |
| Gráfico N°32: Créditos de las Cooperativas de Crédito y Ahorro de Riobamba .....  | 105 |
| Gráfico N°33: Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Riobamba.....   | 107 |
| Gráfico N°34: Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Riobamba.....   | 108 |
| Gráfico N°35: Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Nacional.....   | 110 |
| Gráfico N°36: Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Nacional.....   | 111 |
| Gráfico N°37: Forma jurídica de la empresa .....  | 112 |
| Gráfico N°38: Oferta Actual.....  | 116 |
| Gráfico N°39: En relación al año 2015, la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba,<br>ha aumentado o ha disminuido en el año 2016.....            | 120 |
| Gráfico N°40: Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad<br>de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios ..... | 122 |
| Gráfico N°41: Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del<br>mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba .....             | 124 |

## INDICE DE FIGURAS

|   |    |
|---|----|
| Figura 1. Estructura Orgánica de los Procesos Operativos de IESS.....         | 41 |
| Figura 2. Estructura Orgánica Funcional BIESS.....                            | 47 |
| Figura 3. Procedimiento para el otorgamiento de un préstamo hipotecario ..... | 60 |

## RESUMEN

La presente investigación está constituida por capítulos. El capítulo I en el cual se formula el problema a investigar; partiendo del objetivo general y los objetivos específicos a alcanzar como propósito de la investigación. Dando a conocer la justificación e importancia de la investigación realizada.

En el capítulo II se desarrolla el marco teórico, en el que se detallan los antecedentes de investigaciones anteriores, y un amplio estudio de las variables que componen al tema de investigación como es el mercado inmobiliario y los créditos hipotecarios, así como también varias definiciones necesarias para desarrollar esta investigación. Adicionalmente, en este capítulo se plantea la hipótesis.

En el capítulo III, se explica el marco metodológico, en el cual se determina la metodología y el tipo de investigación planteada. De la misma manera, se fija la población y muestra que servirá para la aplicación de las encuestas, mismas que serán analizadas e interpretadas de acuerdo a los resultados obtenidos. Además, se comprueba la hipótesis planteada mediante la aplicación del modelo econométrico.

En el capítulo IV se puntualiza las conclusiones obtenidas una vez finalizada la investigación y se plantea recomendaciones que ayuden en la solución del problema planteado.

## Abstract

This research is organized by chapters. **Chapter I**, states the problem to investigate; starting from the general objective and continues to the specific objectives in order to achieve the purpose of the research. Thus, justifying the importance of this study. **Chapter II**, develops the theoretical framework which details the research antecedents, and an extensive study of the variables that make up the real estate market and mortgage loans, as well as, several definitions needed to carry out this research. In addition, this chapter raises the hypothesis. **Chapter III**, explains the methodological framework, the methodology, and the type of research proposed. Similarly, the population and sample are set, which will serve for the application of the surveys. These will also be analyzed and interpreted according to the results obtained. In addition, the hypothesis is tested through the application of the econometric model. **Chapter IV**, points out the conclusions obtained from the research, and proposes recommendations to help solve the problem raised.



Reviewed by: Barriga, Luis  
Language Center Teacher



## INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario es esencial para la economía, pero también es un sector que ha sido fuente de vulnerabilidad y crisis. Los ciclos de auge y caída del sector inmobiliario a menudo han sido muy perjudiciales tanto para la estabilidad financiera como para la economía real. El sector de la vivienda además de satisfacer una necesidad básica, es un componente importante de la inversión. En muchos países la vivienda es el mayor componente de la riqueza; cabe mencionar que desempeña otras funciones clave; por ejemplo los mercados hipotecarios los cuales son importantes para la transmisión de la política monetaria.

Debido a lo mencionado anteriormente , el sector inmobiliario es uno de los pilares fundamentales de la sociedad; debido a que dinamiza la economía de un país, involucrando a varios agentes tales como el gobierno, las empresas y las familias; la vivienda además de ser considerada un bien económico fundamental para el desarrollo familiar sin importar su estrato social, siendo una necesidad imperante la promulgación de políticas públicas nacionales como locales efectivas que incentiven y dinamicen al sector inmobiliario. Las políticas existentes si bien ha sido un aliciente para el sector (como es el caso del BIESS), necesitan otras políticas que sean el soporte y a su vez el impulso permanente que se requiere.

La investigación se realizó con el objetivo de obtener información relevante y ordenada, que permita a futuros investigadores conocer sobre el mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba; y el papel que juegan las diferentes entidades tanto de carácter público y privado en la concesión de créditos para este sector, permitiendo a los diferentes actores involucrados tomar decisiones que contribuyan al mejoramiento de este sector dentro de la economía, y a su vez el estudio facilite la aplicación de los conocimientos adquiridos en la Universidad.

# CAPÍTULO I

## MARCO REFERENCIAL

### 1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La vivienda ha sido considerada parte importante en el desarrollo de los pueblos, constituyéndose en la célula que ha dado origen a los asentamientos en el mundo; pero no solo ha sido el abrigo contra el clima, el sol y los fenómenos naturales; ha sido la guarida y el techo del hombre, y lo más importante la concreción de un proyecto de vida.

Por su alta participación en la producción, empleo, y por su rol estratégico articulador entre el sector financiero y la economía real; el sector inmobiliario es un factor determinante y detonante en la economía del país; donde la circulación de divisas y la seguridad financiera permiten un normal desarrollo del mismo.

El análisis de los créditos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) para la compra de vivienda, más allá del análisis del impacto financiero convoca la descripción que la vivienda ha tenido en la vida social en el marco de la conflictividad, relaciones de poder y convivencia social en un mismo territorio; con lo cual resaltan varios actores fundamentales que, de acuerdo a las normativas vigentes, son responsables de administrar muchos de los servicios públicos. Dichos créditos hipotecarios son considerados como un incentivo efectivo a la problemática del déficit habitacional que persiste en el Ecuador; y particularmente en la Ciudad de Riobamba.

En la actualidad, son insuficientes los estudios realizados acerca del impacto económico de los créditos hipotecarios otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; síntoma de esto es la escasa información con que se cuenta en lo relacionado a la percepción de los beneficiarios en el mejoramiento de la calidad de vida, el impacto en la

gestión política y administrativa de las instituciones gubernamentales; y el efecto dinamizador de la economía local.

El presente estudio permitirá generar una visión integral de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS; además de la incidencia en el mercado inmobiliario en la Ciudad de Riobamba. refiriéndose a los aspectos tales como: políticas de crédito, participación del PIB, producción, tasas de interés, montos asignados, plazos, precios, permisos de construcción; así como de los planes y políticas que emplean cada uno de las instituciones públicas que poseen las competencias referentes al sector o mercado inmobiliario en la Ciudad de Riobamba.

## **1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Cómo el crédito hipotecario del BIESS incide en el mercado inmobiliario en la Ciudad de Riobamba período 2013-2014?

## **1.3. OBJETIVOS**

### **1.3.1. OBJETIVO GENERAL**

- Determinar la incidencia de los créditos hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en el sector inmobiliario en la ciudad de Riobamba, durante el período 2013- 2014.

### **1.3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Analizar la evolución de los créditos hipotecarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en el periodo 2013-2014 en la ciudad de Riobamba.
- Identificar la oferta de viviendas del mercado inmobiliario en la ciudad de Riobamba período 2013-2014

- Establecer el impacto a consecuencia de los créditos hipotecarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en los programas de vivienda en la ciudad de Riobamba en el periodo 2013-2014.

#### **1.4. JUSTIFICACIÓN**

La importancia de los sectores que aportan significativamente para la construcción y fortalecimiento de un sistema económico, está condicionado en su mayoría a la eficiencia del sistema financiero nacional (público y privado). Es decir, en economías en desarrollo como la ecuatoriana, la función de la banca no solo es la de ajustar el comportamiento del ahorro, de la inversión y de los pagos e intercambios del sistema económico; sino también de aportar con desarrollo industrial, laboral y comercial.

El Sector Inmobiliario o Mercado Inmobiliario necesita permanentemente de varios recursos; principalmente financieros que genera un impacto desde la planificación del proyecto hasta la inclusión en cada una de las actividades a realizarse. Resulta ser macroeconómicamente clave, debido a sus complejas relaciones intersectoriales y la significativa ponderación entre las variables e indicadores productivos y financieros; por lo que, los gobiernos de turno recurren a hacia estos, como instrumento para incentivar la economía e incrementar el empleo.

Además de las políticas y los procesos de concesión de los Créditos Hipotecarios del BIESS en la Ciudad de Riobamba, y más aún los impactos que estos generaron en el sector, en las instituciones que tienen afección directa; y principalmente con los beneficiarios de los diferentes planes de vivienda. Esta escasa información minimiza la posibilidad de conocer los efectos que han repercutido como son: en el caso de lo que los efectos sean positivos potenciar los programas inmobiliarios, pero en caso de que los efectos sean negativos tomar los correctivos necesarios.

Frente a lo citado anteriormente, el presente estudio busca determinar la incidencia que tienen los Créditos Hipotecarios para vivienda sobre el desarrollo del mercado inmobiliario y de las actividades productivas en la ciudad; así como el aporte en el cumplimiento de la planificación local y nacional, todo esto enmarcado en las normativas nacionales vigentes.

La tesis propuesta permitirá conocer la incidencia de los créditos otorgados por el Banco Instituto de Seguridad Social (BIESS), tanto en los beneficiarios directos que son los afiliados del IESS y de los beneficiarios indirectos como son las constructoras, la mano de obra calificada, no calificada e instituciones públicas, etc.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

##### **2.1.1. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIONES ANTERIORES**

Debido a las investigaciones realizadas a nivel nacional acerca de los créditos hipotecarios y su influencia en el mercado inmobiliario; se consideró realizar una revisión de documentos en el repositorio de la universidad que patrocina esta investigación, así como el de otras universidades ecuatorianas, también las publicaciones en revistas a fines, considerando dichos trabajos como antecedentes para el desarrollo de esta investigación.

Como, por ejemplo “Crédito Hipotecario para vivienda en el Ecuador: la necesidad de un financiamiento a largo plazo” esta investigación fue desarrollada en el año 2003 por Apuntes de Economía No. 34, cuyo autor es Alzamora, Jackeline con el objeto de diagnosticar la situación del crédito hipotecario en el Ecuador y los problemas del financiamiento de la vivienda en aquel entonces.

Se encontró otra investigación similar cuyo tema “ANÁLISIS DEL REINGRESO DEL IESS A LA OFERTA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS A PARTIR DEL AÑO 2008”, realizada en el año 2011 publicado por la Pontificia Universidad Católica, por Gortaire Carrera, Augusto Andrés. El trabajo describe cómo el IESS volvió aparecer, a partir del segundo semestre 2008 en la oferta de Créditos Hipotecarios hasta obtener la primera posición entre las Instituciones Financieras del Sistema Financiero de Ecuador.

Se encontró otro estudio similar con el tema “LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS OTORGADOS POR EL IESS A SUS AFILIADOS Y SU IMPACTO EN EL SECTOR INMOBILIARIOS DURANTE EL PERÍODO 2007-2010 EN LA CIUDAD DE QUITO”, realizada en el año 2012, publicado por la Universidad Salesiana, realizado por Paucar

Varela, Rita Gisela, con el fin de conocer el trabajo que aborda el Sector Inmobiliario Ecuatoriano, los préstamos hipotecarios su proceso de otorgamiento por parte del BIESS.

### **2.1.2. MERCADO INMOBILIARIO**

Existen una gran variedad de criterios al momento de definir al mercado inmobiliario; teniendo en consideración las múltiples actividades que componen este importantísimo sector; a continuación, se muestran algunas definiciones que enmarcan la simplicidad del término a tratar.

Para (Molina, 2014) (p.15) la definición del Mercado Inmobiliario se refiere a:

El marco en el cual se desarrollan todas aquellas transacciones económicas que tienen por objeto inmediato la propiedad o el disfrute de un bien inmueble, es decir, tienen como finalidad el derecho a gozar o disponer de un bien que tiene una situación fija en el espacio y no puede desplazarse, como son los terrenos, locales comerciales, viviendas, fincas, entre otras.

Según (Brun, 2015) (p.1) el Mercado Inmobiliario es:

Un importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante de una nación y la base del patrimonio familiar, que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad.

En base a las definiciones enunciadas anteriormente, se puede afirmar que el Mercado Inmobiliario es la oferta y demanda de bienes inmuebles; es decir, es la acción de compraventa y de arrendamiento de inmuebles que poseen valor de uso al satisfacer necesidades humanas básicas que contribuyen al bienestar de las familias y la sociedad; constituyéndose en el la base del patrimonio familiar.

Cabe indicar que, el estudio del mercado inmobiliario puede enfocarse tanto a nivel macroeconómico como a nivel microeconómico. En el nivel microeconómico se busca explicar la estructura del mercado; mientras que en el nivel macroeconómico se pretende describir el comportamiento del mercado.

### 2.1.2.1. Clasificación del mercado inmobiliario

La clasificación del mercado inmobiliario toma en consideración varios aspectos, de los cuales se detalla (Molina, 2014) (p. 19-20):

- **Suelos:** Activos cuyo uso actual o futuro son de ser un terreno apto para ser edificado.
- **Vivienda:** es el lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas.
- **Oficina:** es el local donde se hace, se ordena o trabaja algo. Por tanto, es el espacio físico, que está destinado para la realización de un trabajo o las actividades de una empresa.
- **Local comercial:** es un lugar físico en el cual el comerciante tiene sus artículos o un conjunto de bienes dispuestos para la venta.
- **Centro comercial:** es el lugar en que se desarrolla más intensamente una actividad determinada, por tanto, al tratarse de un centro comercial, se estará intensificando la actividad comercial.
- **Centro de distribución:** es una infraestructura logística en la que se almacenan productos y se dan órdenes tanto de salida como de entrada para su distribución al comercio minorista o mayorista.
- **Industria:** es la instalación destinada al conjunto de operaciones materiales ejecutadas para la obtención, transformación o transporte de uno a varios productos.
- **Finca rústica:** está compuesto por una porción delimitada de terreno destinado a la explotación agrícola, ganadera, forestal, etc. con inclusión de las construcciones o edificaciones en él enclavadas.
- **Hotel/motel/parador:** se tratan principalmente de establecimientos capaces de alojar con comodidad a huéspedes o viajeros.
- **Otros:** parques temáticos, campos de golf, etc.

Teniendo en cuenta la anterior clasificación; la presente investigación se centrará en el estudio de mercado de viviendas para el otorgamiento de créditos hipotecarios.

#### **2.1.2.2. Cálculo del precio de los bienes inmuebles.**

Para (Rodrigo, Castellanos L., 2016) existe una variedad de métodos para calcular el precio de un bien inmueble; la mayoría de ellas toma ciertas características como el mercado, la renta, la reposición del bien, el valor potencial del inmueble, etc. Los métodos más utilizados son:

1. Método de mercado
2. Método de renta
3. Método de reposición como nuevo
4. Método de residual o potencial
5. Teoría Hedónica

- 1. Método de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- 2. Método de reposición como nuevo.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.
- 3. Método de residual o potencial.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

**4. Teoría Hedónica.** Dentro de las propiedades de los bienes inmuebles según el enfoque económico se ha considerado múltiples factores que influyen en el establecimiento de los precios de una vivienda.

Debido a la importancia que tiene la teoría hedónica en el cálculo de los precios de los bienes inmuebles, a continuación, se realiza una ampliación de la misma.

### **2.1.2.3. Teoría Hedónica**

Para (Lever, 2013) (p. 2-3);

La Teoría de Precios Hedónicos sostiene que el valor de un bien raíz, está formado por un conjunto de atributos tales como: superficie, aptitud de uso del suelo, calidad de la construcción, diseño interior y exterior, áreas verdes, ubicación, características del vecindario, entre otros.

Según (Núñez, 2011) (p. 150), la teoría hedónica asume que:

Los distintos modelos o variedades de un bien se pueden analizar en unidades más elementales que son sus características. Así pues, las variantes existentes de un determinado producto pueden concebirse como diferentes combinaciones o composiciones de un reducido número de características básicas o atributos.

La teoría del precio hedónico sostiene que el precio de la vivienda está en función directa de sus características como por ejemplo; la cantidad de habitaciones, calidad de la construcción, metros cuadrados, etc. Estas características del mercado de la vivienda son esenciales porque llevan a un tratamiento diferente con respecto a otros mercados.

De acuerdo a esta teoría el precio del bien está determinado por la valoración de las características que el bien inmueble posea. Sin embargo, el mercado no fija los precios por separado de cada una de las características de dicho bien; sino lo hace de una forma integral.

Así también, (Lever, 2013), indicó que: la metodología estándar proporciona una ecuación hedónica de precios que capta el efecto de los distintos atributos individuales de un inmueble en la determinación de su valor de mercado (p.3).

Para una mejor exposición del tema a continuación, se presenta la ecuación mencionada en la definición anterior.

$$P = f(I, V, U, Z, S, E; w)$$

Donde

- **P:** precio de la bien raíz, el cual se asume está determinado por los argumentos de la función f.
- **I:** características inherentes al inmueble (superficie construida, superficie del terreno, aptitud de uso del suelo, aspectos de arquitectura y diseño interior, equipamiento interior, número de habitaciones, calidad de los materiales, etc.).
- **V:** características del vecindario (nivel socioeconómico, tipo de residentes, seguridad, etc.).
- **U:** características de ubicación de la bien raíz (área residencial, área industrial, distancia geográfica y accesibilidad a centros de importancia, etc.).
- **Z:** características determinadas por la ubicación del inmueble dentro del Plano Regulador de la ciudad (zoning) (densidad de la construcción, tipos de actividades y usos del suelo permitidos, etc.).
- **S:** características determinadas por el nivel de equipamiento exterior, servicios e infraestructura que recibe el inmueble (agua, alcantarillado, electricidad, pavimentación, etc.).
- **E:** externalidades presentes en el entorno en que se encuentra el bien raíz (actividades contaminantes, áreas verdes, vertederos de desperdicios, etc.)
- **W:** conjunto de parámetros que acompañan a cada atributo y que constituyen los precios implícitos (sombra) de cada característica del inmueble.

## **I. Proceso para determinar los precios según la teoría hedónica**

Para (Lever, 2013), los procedimientos metodológicos para determinar los precios hedónicos se basan en una serie de pasos los cuales se detallan a continuación (p. 4):

- 1. Identificar las variables relevantes.** En el caso de los inmuebles las variables a identificar son las características descritas en el punto anterior tales como: las inherentes, el vecindario, la ubicación, la zona, las externalidades, entre otras.
- 2. Identificar las fuentes de información.** Las fuentes de información se obtendrán de la aplicación de técnicas como entrevistas, encuestas, y los instrumentos que la acompañan, la guía de la entrevista y el cuestionario.
- 3. Construcción de base de datos.** Se almacenará información sobre los atributos de los inmuebles en distintos soportes de manera que sirvan para la fijación de precios de inmuebles que se construyan en el futuro en la misma zona o como referente para otras.
- 4. Procedimiento estadístico y econométrico.** Se calculará el coeficiente de correlación entre la variable dependiente y las independientes, para comprobar la relación existente las variables que actúan en la distribución bidimensional<sup>1</sup>.
- 5. Aplicación.** Con los datos recopilados se desarrollará la ecuación para calcular el precio hedónico del inmueble. Utilizando las herramientas descritas, la Metodología de Precios Hedónicos permite diseñar proyectos inmobiliarios, proyectar sus flujos de ingresos en términos de montos y de secuencias, y evaluar la factibilidad técnica y económica de dichos flujos. (Arce & Saetama, 2014) (p.39-50)

---

<sup>1</sup> En una distribución bidimensional la relación existente entre las dos variables se mide a través del coeficiente de correlación, el cual comprueba si los cambios en una variable impactan en las variaciones de la otra. Cuando eso sucede se dice que existe correlación entre las variables pueden ser: fuerte y directa, fuerte e inversa o débil.

#### **2.1.2.4. Teorías económicas sobre el mercado inmobiliario.**

Dentro del estudio de las teorías económicas en relación al mercado inmobiliario, estas se las ha dividido en: Teorías Macroeconómicas las cuales están compuestas por los Ciclos Económicos y el Mercado Inmobiliario; y las Teorías Microeconómicas en la que se analiza el Precio de Equilibrio en el mercado inmobiliario. (Moneo, 2004, p. 24)

##### **2.1.2.4.1. Los ciclos económicos y el mercado inmobiliario**

Para (Moneo, 2004) los ciclos económicos y el mercado inmobiliario tienen una estrecha relación debido al desenvolvimiento del mercado; dentro de cada uno de los ciclos económicos entendiéndose que en cada fase de auge o crisis del ciclo inmobiliario puede tener un tiempo distinto, pero generalmente se mueve con el ciclo de la economía general con variables como; el costo de capital, las tasas de interés y los costos de la construcción, etc. (pág. 22).

El mercado inmobiliario es determinante en los cambios de los ciclos económicos; por el peso específico que tiene la construcción y comercialización de bienes inmuebles en el producto interno bruto (PIB) de cualquier país, además de su contribución al mejoramiento de la calidad de vida de la sociedad.

##### **2.1.2.4.2. Precios de equilibrio del mercado inmobiliario**

Los precios de equilibrio del mercado inmobiliario al igual que para todos los mercados se refiere al punto de equilibrio en cada uno de los mercados; para el mercado inmobiliario se detalla a continuación:

Se propone un modelo de equilibrio dinámico; donde se asume que los hogares poseen un comportamiento estocástico y compiten por localizarse en una vivienda, y que los productores (constructores) conocen los costos de construcción, pero no conocen los valores futuros de las rentas; además son modelados de manera que maximizan su utilidad en el largo

plazo en la producción de bienes raíces. Los inversionistas deciden cuánto, dónde y qué tipo de vivienda construir (Muñoz, 2010). Con lo que las variables principales de este modelo son: tipo de inmueble, cantidad de inmuebles en el período, cantidad de inmuebles que necesitan localización en el período, cantidad de unidades nuevas que se ofertan, cantidad de unidades que exceden la oferta, la oferta acumulada, localización del inmueble, precio de las rentas y costo de construcción del inmueble.

Según (Medina, 2013) el punto de equilibrio de un proyecto inmobiliario debe congregarse en varias instancias: legal, comercial, administrativa, financiera (p.41-43).

1. **Punto de equilibrio legal.** - Se alcanza cuando se han solventado todos los requerimientos y regulaciones de tipo legal como permisos de construcción, registro de planos, licencias de construcción y demás permisos de orden gubernamental, sectorial o gremial. Mismos que varían de acuerdo a la provincia, ciudad o entorno en el que se desarrolla el proyecto.
2. **Punto de equilibrio comercial.** - Es el punto mediante el cual la estrategia comercial cumple con las dos premisas básicas para las cuales se concibe el proyecto: financiamiento y utilidad.
3. **Punto de equilibrio administrativo.** - Se define cuando se ha consolidado el equipo humano necesario e idóneo para el cumplimiento del cronograma de construcción a cabalidad.
4. **Punto de equilibrio financiero.** - El punto de equilibrio financiero económico es el que determina que el proyecto se encuentra debidamente financiado y que en las condiciones en las que se ha planteado, su construcción culminaría sin contratiempos.

#### **2.1.2.5. Proyectos inmobiliarios**

Los proyectos inmobiliarios, son todas aquellas actividades en las que se involucran obras de construcción. “Un proyecto inmobiliario es la creación de las soluciones

inmobiliarias que proveen de unidades habitacionales para atender una necesidad básica de las personas de poseer una vivienda propia” (Vásquez, 2012) (p.5).

Dentro de las actividades del proyecto inmobiliario se tiene como ejemplos la compra de un terreno y la construcción de su casa, la compra de un terreno y la construcción de sus instalaciones industriales, la compra de un terreno para construir un edificio y destinar las unidades a la venta o a la renta.

Las personas beneficiarias de cada uno de los proyectos inmobiliarios una vez provistas de sus unidades inmobiliarias; pasan a ser parte de las crecientes exigencias de la demanda de productos y servicios, a través de centros comerciales, cines, centros de diversión, hoteles, restaurantes, hospitales, centros de salud, centros deportivos, cementerios, entre otros.

#### **2.1.2.5.1. Desarrollo de los proyectos inmobiliarios**

(Varas & Camano, 2012), indicaron que el desarrollo de proyectos inmobiliarios consiste en la aplicación de conocimientos, habilidades, herramientas y técnicas a las actividades dentro de un proyecto para satisfacer los requisitos del proyecto en sí (p. 1).

Para hablar del desarrollo de un proyecto inmobiliario se debe considerar la premisa que todo proyecto inmobiliario está destinado a la creación un producto servicio único; que en este caso son los bienes inmuebles. Los proyectos inmobiliarios son susceptibles, como todo proyecto de inversión, a falencias y concepciones erróneas desde el momento mismo de su estructuración. Dentro de los proyectos inmobiliarios tenemos los proyectos de inversión pública y privada.

#### **2.1.2.5.2. Proyectos de inversión pública y privada**

Los proyectos inmobiliarios de inversión pública y privada se diferencian en las principales variables tales como los objetivos, criterios para la toma de decisiones, precios utilizados y la tasa de descuento.

*Los Proyectos de Inversión Pública.* - tienen como objetivo satisfacer necesidades sociales, cuyo criterio para la toma de decisiones es el beneficio neto social, tomando en consideración un precio social y una tasa social de descuento; como por ejemplo viviendas sociales. (SENPLADES, 2012)

*Los Proyectos de Inversión Privada.* - tienen como objetivo maximizar la rentabilidad económica – financiera de la inversión, con un criterio para la toma de decisiones de indicadores financieros tales como son el valor actual neto, la tasa interna de rendimiento, el periodo de recuperación de la inversión; tomando en consideración los precios de mercado y un costo promedio ponderado del capital; por ejemplo la venta o el arrendamiento de viviendas.

**Tabla 1:** Características de los Proyectos de Inversión Pública y Privada

| <b>Conceptos</b>                | <b>Inversión pública</b>                                    | <b>Inversión privada</b>  |
|---------------------------------|---|---|
| Objetivo                        | Satisfacer necesidades sociales. Ejemplo viviendas sociales | Maximizar la rentabilidad económica – financiera de la inversión. Ejemplo venta o arrendamiento de viviendas. |
| Criterio para tomar la decisión | Beneficio neto social                                       | Valor actual neto, tasa interna de rendimiento, periodo de recuperación de la inversión                       |
| Precios utilizados              | Precios sociales  | Precios de mercado  |
| Tasa de descuento               | Tasa social de descuento                                    | Costo promedio ponderado del capital  |

Fuente: Project Management Institute, Inc. (2008)

Como se puede observar en la tabla, existen marcadas diferencias entre la inversión en proyectos públicos con relación a los privados; los primeros buscan la satisfacción de las necesidades crecientes de la sociedad y los segundos buscan el lucro.

#### **2.1.2.6. Bienes inmuebles y mercado financiero**

Para (Gido & Clements, 2012) (p. 300);

Los bienes inmuebles y el mercado financiero de un país tienen una estrecha relación debido a que desde la concepción misma del proyecto se requiere recursos financieros con lo que los mercados financieros a través de diferentes instrumentos tales como los créditos hipotecarios, fideicomisos, etc. otorgan los préstamos a cambio de un interés.

El mercado financiero no solo transa pagos, inversiones, etc.; sino que también influyen de un modo determinante cada uno de los sectores que componen la economía de un país.

#### **2.1.2.7. Formas de cálculo de costos de producción de viviendas y precios de costos para construcción de viviendas**

Las formas de cálculo de los costos de producción de viviendas toman una serie de elementos los cuales son inherentes al proceso de producción de las mismas.

De acuerdo a (Monteverde, 2010), la estructura de costos de producción de viviendas está definida por tres rubros básicos dentro del proceso constructivo en el que se consolidan todos los costos de la construcción: Terreno, costos directos y costos indirectos (p.17-22).

Dentro de los elementos para el cálculo del índice de costos de la producción de viviendas se considera:

- **Terreno:** El valor del terreno se excluye del costo, porque por lo general, no está relacionado con el proceso de construcción; sin embargo, se incluirán los costos de preparación tales como: la limpieza y el replanteo.

- **Materiales e insumos:** Los materiales e insumos se calculan de acuerdo a las normas de consumo, según el tipo de vivienda; e incluyen además los materiales principales y auxiliares usados.
- **Mano de obra y otros gastos asociados al talento humano:** Se incluyen los pagos de los salarios y otros gastos asociados al talento humano tales como salario básico, aportes a la seguridad social, beneficios sociales, reservas, entre otros. Se tendrá en cuenta las horas-hombre que se necesitan para cada tipo de vivienda, según los metros cuadrados y las categorías ocupacionales.
- **Gastos indirectos:** Incluye los gastos incurridos en actividades que no se pueden asociar directamente a las actividades productivas fundamentales de la obra, tales como: mantenimiento a equipos, control de la calidad, depreciación de activos fijos, alquiler de equipos, comunicaciones, combustibles, energía eléctrica, protección y salud ocupacional, entre otros.
- **Conexiones definitivas:** Incluye las conexiones de las viviendas terminadas a las redes de abasto de agua potable, alcantarillado y electricidad.
- **Costos de los permisos de construcción:** Incluye los permisos municipales de construcción solicitados por la entidad competente y habilitación de la vivienda.
- **Gastos generales y de administración:** Comprende los gastos incurridos en las actividades de administración de la obra, tales como: salarios y otros gastos del talento humano vinculado a la administración, la depreciación de los activos fijos tangibles de las áreas administrativas, comunicaciones, mantenimiento a equipos, entre otros<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup>Para cada elemento de gasto mencionado se calcula el índice de costos de la construcción que muestra el comportamiento de los gastos incurridos en los principales insumos usados en la construcción de vivienda; y es un punto de referencia para la actualización de presupuestos de gastos de obras y contratos realizados.

(Monteverde, 2010), sostuvo que para el cálculo de los precios de los costos de producción el índice más utilizado es el Índice de Fisher, que es una combinación entre los índices de Paasche, Laspeyres<sup>3</sup> (p. 24).

$$IPf = \sqrt{IPp * IPl}$$

**Donde:**

IPf = índice de precio de Fisher

Este índice se calculará para cada elemento de costo descrito anteriormente (terreno, materiales, gastos indirectos, entre otros); de manera que sirva como referente para calcular el costo predeterminado de cada obra.

#### **2.1.2.8. Financiamiento para la vivienda**

El financiamiento para vivienda ha sido uno de los principales objetivos dentro de una planificación gubernamental; tomando en consideración a los problemas habitacionales, como una necesidad latente de la población de contar con vivienda propia.

Para la (CEPAL, 2014), el financiamiento de la vivienda es un elemento central de toda política habitacional. Por lo general, son dos los aspectos que deben considerar para optar por alguna de las opciones de financiamiento para vivienda, a fin de ser viables y sostenibles. Por un lado, deben atraer inversión particularmente privada y ser adecuadas a la capacidad de pago de los potenciales prestatarios. Por otra parte, se han experimentado otros esquemas

---

<sup>3</sup>El índice de Paasche, Laspeyres ambos utilizan los precios del artículo i en el período posterior que se analice, la cantidad del artículo i en el período posterior que se analice, los precios del artículo i en el período base, el primero tiene la dificultad de que sobrevalora la inflación, y el segundo que infravalora la inflación.

de financiamiento donde el estado juega un papel esencialmente subsidiario de las personas con bajos ingresos, en tal sentido se entregan subsidios de forma directa y no reembolsable con la obligación de ahorro de antemano, por parte de las familias beneficiadas. Este modo se ha implementado con gestión privada en la edificación y financiamiento de las residencias.

Sin embargo, la forma de financiamiento antes mencionada no es suficiente y las familias de bajos ingresos tienen, que acudir a créditos hipotecarios para obtener sus viviendas. Según la (CEPAL, 2014) el modelo más tradicional de movilización de recursos financieros para la vivienda es aquel que se basa en la intermediación del sistema financiero, en el que participan bancos o entidades financieras de espectro múltiple, principalmente instituciones financieras especializadas en otorgar créditos hipotecarios para la vivienda.

### **2.1.3 LOS MERCADOS FINANCIEROS**

#### **2.1.3.1. Definición**

Para (Mishkin, 2014) (p.15);

Los mercados financieros son aquellos donde se transfieren fondos desde personas que tienen un exceso de fondos disponibles, hacia personas que tienen escasez de los mismos. Los mercados financieros, como los mercados de bonos y de acciones, son fundamentales para promover mayor eficiencia económica al canalizar fondos desde quienes no los usan de manera productiva, hacia quienes sí lo hacen. De hecho, el buen funcionamiento de los mercados financieros es un factor clave en la producción de alto crecimiento económico, en tanto que el pobre desempeño de los mercados financieros es una causa del porqué muchas naciones en el mundo siguen desesperanzadamente pobres.

Según (Gordon & Palomo, 2016) (p.1);

El Mercado Financiero es el lugar, mecanismo o sistema electrónico donde se negocian los activos, productos e instrumentos financieros o se ponen en contacto los demandantes y los oferentes del activo y es donde se fija un precio público de los activos por la confluencia de la oferta y la demanda.

De las definiciones anteriores se puede obtener una conceptualización de los mercados financieros como lugares físicos o sistemas electrónicos, que propician a sus participantes la ejecución de operaciones de inversión, financiamiento y protección de riesgos, mediante la negociación de activos financieros.

### **2.1.3.2. Clasificación de los mercados financieros**

Para (Mishkin, 2014) los mercados financieros se clasifican como mercados de deuda y de participaciones, mercados primarios y secundarios, bolsas y mercados o *over-the-counter*, y mercados de dinero y de capital (p.27-29).

#### **A. Mercados de deuda y de participaciones.**

- *Mercado de deuda.* El método más común es emitir un instrumento de deuda, como un bono o una hipoteca, que es un acuerdo contractual del prestatario para pagar al tenedor del instrumento cantidades monetarias fijas a intervalos regulares (pagos de interés y del principal) hasta una fecha especificada (la fecha de vencimiento), cuando se realiza un pago final.
- *Mercado de participantes.* El segundo método para recaudar fondos es mediante la emisión de participaciones. Como las acciones comunes, que son derechos para compartir el ingreso neto (después de gastos e impuestos) y los activos de una empresa.

## **B. Mercados primarios y secundario**

- *Mercado primario.* Un mercado primario es un mercado financiero donde la corporación o agencia gubernamental que solicita fondos prestados vende directamente a compradores iniciales nuevas emisiones de un valor, como un bono o una acción.
- *Mercado secundario.* Un mercado secundario es un mercado financiero donde suelen revenderse valores previamente emitidos.
  - Bolsa. Las bolsas de valores, donde se reúnen compradores y vendedores de acciones (o sus agentes o corredores) en una ubicación central para realizar negociaciones. Un mercado *over-the-counter* (OTC), donde negociantes de diferentes lugares, que tienen un inventario de valores, están listos para comprar y vender valores sobre el mostrador a quienquiera que llegue con ellos y esté dispuesto a aceptar sus precios.

## **C. Mercados de dinero y de capital.**

- El mercado de dinero es un mercado financiero donde solo se negocian instrumentos de deuda a corto plazo (por lo general, aquellos que tienen vencimiento menor a un año);
- El mercado de capital es un mercado donde se negocian instrumentos de deuda a largo plazo (por lo general, aquellos que tienen vencimiento de un año o más) y de participaciones.

### **2.1.3.3. La intermediación financiera**

La intermediación financiera para Van Horne & Wachowicz (2010) “es un sistema integrado por instituciones financieras, agentes financieros, instrumentos financieros y procedimientos que permiten canalizar los recursos de las unidades económicas superavitarias hacia las deficitarias” (p.29).

Para (Mishkin, 2014), la intermediación financiera, es la principal vía para mover fondos de los prestamistas a los prestatarios (p.47).

Se puede determinar que la intermediación financiera es una actividad en la que pueden participar varios involucrados, con el objetivo de movilizar recursos a donde se requieran.

#### **2.1.3.4. Intermediarios financieros**

Según (Mishkin, 2014), los intermediarios financieros son instituciones financieras que adquieren fondos al emitir pasivos y, a su vez utilizan dichos fondos para adquirir activos comprando valores o realizando préstamos. Un intermediario financiero hace esto al solicitar préstamos de fondos del prestamista-ahorrador y, luego, al utilizar tales fondos para hacer préstamos a los prestatarios-gastadores (p.48).

Desde el enfoque de Van Horne & Wachowicz (2010) son las instituciones financieras que aceptan dinero de los ahorradores usan los fondos para hacer préstamos y otras inversiones financieras en su propio nombre en los que incluyen a varios tipos de agentes.

Con lo que se puede concluir que los intermediarios financieros constituyen un nexo entre las unidades económicas las mismas que poseen un superávit hacia las que tienen déficit. En este proceso las instituciones financieras captan los ahorros o crean dinero endógeno para proveer de liquidez continua a los inversionistas.

##### **2.1.3.4.1. El papel de los intermediarios financieros**

El papel de los intermediarios financieros es transformar activos financieros que son menos deseables para gran parte del público; entre otros activos financieros, sus propios pasivos son mayormente preferidos por el público (Fabozzi, Modigliani, & Ferri p.638).

En dicha transformación se involucra al menos, una de cuatro funciones económicas:

- **Proporcionar Intermediación al Vencimiento:** Las instituciones financieras, al emitir a su nombre las obligaciones financieras, transforma los activos financieros a plazo más largo en una a plazo más corto, dándole al prestatario un crédito por el período solicitado y al inversionista/depositario un activo financiero para el horizonte de inversión deseado.
- **Reducción del Riesgo por Medio de la Diversificación:** La reducción del riesgo acontece cuando un inversionista coloca fondos en una institución financiera, y esa a su vez esta los invierte en activos financieros de un gran número de compañías; por tanto, ha transformado un activo de alto riesgo en uno de menor riesgo. De esa manera, el inversionista ha diversificado y reducido el riesgo, cosa que no podría hacer de forma individual.
- **Reducción del Costo de Contratación y del Procesamiento de Información:** La inversión a través de intermediarios financieros reduce el costo de oportunidad del tiempo para procesar información acerca del activo financiero y su emisor, el costo de adquisición de la información, los costos de contratación y el costo de hacer cumplir los términos del contrato.
- **Proporcionar un Mecanismo de Pago:** La mayoría de las transacciones que se hacen actualmente no son hechas en efectivo, sino a través de cheques, tarjetas de crédito, tarjetas de débito y transferencias electrónicas de fondos. Estas formas de pagos son propiciadas por algunos intermediarios financieros, por ejemplo, los bancos comerciales.

#### 2.1.3.4.2. Clasificación de los intermediarios financieros

Los intermediarios financieros se dividen en tres categorías: instituciones de depósito (bancos), instituciones de ahorro por contrato e intermediarios de inversión (Mishkin, 2014) (p.41-45).

**Tabla 2:** Principales activos y pasivos de los intermediarios financieros

| <b>Principales Activos y Pasivos de los intermediarios financieros</b> |  |  |
|--|--|--|
| <b>Tipo de intermediario</b>   | <b>Principales pasivos (fuentes de fondos)</b> | <b>Principales activos (uso de fondos)</b>   |
| <b>Instituciones de depósito (bancos)</b>                              |  |  |
| Bancos comerciales   | Depósitos                                      | Préstamos empresariales y al consumo, hipotecas, valores del gobierno y bonos municipales. |
| Asociaciones de ahorro y préstamo                                      | Depósitos                                      | Hipotecas  |
| Banco de ahorros mutualistas   | Depósitos                                      | Hipotecas  |
| Uniones de crédito   | Depósitos                                      | Préstamos al consumo   |
| <b>Instituciones de ahorro por contrato</b>                            |  |  |
| Compañías de seguros de vida   | Primas por pólizas                             | Bonos corporativos e hipotecas   |
| Compañías de seguros contra incendios y accidentes                     | Primas por pólizas                             | Bonos municipales, bonos y acciones corporativos, valores del gobierno.                    |
| Fondos de pensiones, fondos de retiro del gobierno                     | Aportaciones del empleador y del trabajador    | Bonos y acciones corporativos, valores del gobierno.                                       |
| <b>Intermediarios de inversión</b>                                     |  |  |
| Compañías financieras  | Papel comercial, acciones, bonos               | Bonos y acciones corporativos  |
| Fondos de inversión  | Participaciones                                | Acciones, bonos  |
| Fondos de inversión del mercado de dinero                              | Participaciones                                | Instrumentos del mercado de dinero   |

Fuente y elaboración: (Mishkin, 2014)

a) Instituciones de depósito: las instituciones de depósito (por simplicidad se les refiere como bancos) son intermediarios financieros que aceptan depósitos de individuos e instituciones, y realizan préstamos. Dentro de los cuales tenemos:

- ✓ Bancos comerciales: Estos intermediarios financieros recaudan fondos principalmente al recibir depósitos en cuentas de cheques (sobre los cuales pueden emitirse cheques), depósitos de ahorro (depósitos que son pagaderos a petición, aunque no permiten a su tenedor expedir cheques) y depósitos temporales (depósitos con plazos de vencimiento fijos).
- ✓ Asociaciones de ahorro y préstamo y bancos de ahorro mutualistas: Estas instituciones de depósito, obtienen fondos principalmente a través de depósitos

en ahorros (con frecuencia llamadas participaciones) y depósitos temporales y girales.

- ✓ Uniones de crédito: Estas instituciones financieras, usualmente son pequeñas instituciones cooperativas de préstamo organizadas en torno a un grupo particular: miembros de un sindicato, empleados de una empresa en particular, etcétera. Adquieren fondos a partir de depósitos llamados participaciones y básicamente realizan préstamos al consumo.

b) Instituciones de ahorro por contrato: Las instituciones de ahorro por contrato, como las compañías de seguros y los fondos de pensiones, son intermediarios financieros que adquieren fondos a intervalos periódicos sobre una base contractual. Dentro de los cuales tenemos:

- ✓ Compañías de seguros de vida: las compañías de seguros de vida protegen a los usuarios contra los riesgos financieros posteriores a una muerte y venden anualidades (pagos del ingreso anual sobre el retiro)
- ✓ Compañías de seguros contra incendios y accidentes: Estas compañías aseguran a sus clientes contra pérdidas por robo, incendio y accidentes.
- ✓ Fondos de pensiones y fondos de retiro gubernamentales: Los fondos de pensiones privados y los fondos de retiro estatal y municipal ofrecen ingreso de retiro en forma de anualidades a los empleados cubiertos por un plan de pensión.

c) Intermediarios de inversión: Esta categoría de intermediarios financieros incluye compañías financieras, fondos de inversión y fondos de inversión del mercado de dinero. Dentro de los cuales tenemos:

- ✓ Compañías financieras: las compañías financieras recaudan fondos al vender papel comercial (instrumento de deuda a corto plazo) y al emitir acciones y bonos.

- ✓ Fondos de inversión: Estos intermediarios financieros adquieren fondos al vender participaciones a muchos individuos, y utilizan las ganancias para comprar carteras diversificadas de acciones y bonos.
- ✓ Fondos de inversión del mercado de dinero: Estas instituciones financieras tienen las características de un fondo de inversión, pero también funcionan en cierta medida como instituciones de depósito, ya que ofrecen cuentas de depósito.
- ✓ Bancos de inversión: A pesar de su nombre, un banco de inversión no es un banco ni un intermediario financiero en el sentido ordinario; esto es: no toma depósitos y luego los presta.

#### **2.1.3.5. El crédito**

El crédito es una operación en la cual las instituciones financieras o una persona facilitan la prestación de bienes o financiamiento con la condición que sea devuelto en un periodo determinado.

Para (Viegas de Carvalho, 2009) (p.20);

El crédito es un acto de intercambio en el que el acreedor coloca o promete colocar fondos en un momento dado a favor de otra persona con la promesa que este se lo devuelva con un interés previamente pactado por el riesgo que implica de la respectiva contraprestación en el futuro, basándose en el cumplimiento oportuno de la promesa de reembolso hecha por el deudor.

Según (Escoto, 2007), crédito es aquella operación por medio de la cual una institución financiera (el prestamista) se compromete a prestar una suma de dinero a un prestatario por un plazo definido, para recibir el capital más un interés por el costo del dinero en ese tiempo (p.77).

El crédito se considera a la prestación de dinero en la que el acreedor presta una determinada cantidad de dinero al deudor; que a su vez se compromete en devolver a un plazo determinado, con el respectivo interés según las estipulaciones acordadas.

#### **2.1.3.5.1. Clasificaciones del crédito**

La clasificación del crédito a nivel internacional tiene diferentes categorizaciones atendiendo a diferentes criterios, según (Escoto, 2007), tales como:

##### **1. Según el origen**

- a) Créditos comerciales, son otorgados entre empresas para financiar la producción de bienes y servicios,
- b) Créditos bancarios, son los otorgados por los bancos a sus clientes para la financiación de la producción de bienes y servicios y las inversiones en activos de capital,
- c) Créditos hipotecarios, son los otorgados por las instituciones financieras, que tiene como garantía el inmueble adquirido y
- d) Créditos contra emisión de deuda pública, son los que otorgan las instituciones financieras a los gobiernos a diferentes instancias por la emisión de deuda pública.
- e) Créditos internacionales, estos créditos son concedidos de un gobierno a una institución o de entre gobiernos, como por ejemplo los otorgados por el Banco Mundial.

##### **2. Según el destino**

- a) Para la producción, son los otorgados por las instituciones financieras para el financiamiento de la producción de bienes y servicios por parte de las organizaciones empresariales,

- b) Para el consumo, son los otorgados por las instituciones financieras para la adquisición de bienes personales y
- c) Hipotecarios, son los otorgados por las instituciones financieras destinados a la adquisición de bienes inmuebles.

### **3. Según el plazo**

- a) Corto plazo: son los otorgados a los clientes por distintos conceptos cuya fecha de devolución es menor a un año,
- b) Mediano plazo: son los otorgados a los clientes por distintos conceptos cuya fecha de devolución está comprendida entre uno y tres años y,
- c) Largo plazo: son los otorgados a los clientes por distintos conceptos cuya fecha de devolución es mayor a tres años.

### **4. Según la garantía**

- a) Personal: este crédito es otorgado basándose en sus antecedentes personales y comerciales.
- b) Real: se consideran a las hipotecas, es decir, el acreedor garantiza su deuda con el objeto que afecta a favor del acreedor.

#### **2.1.3.6 Créditos hipotecarios.**

De acuerdo a (Peña, 2012) es un activo de riesgo mediante el cual la institución financiera, asumiendo el riesgo de su recuperación, provee a un particular o empresa, a cambio de unos intereses determinados y con un vencimiento cierto, cuya garantía de devolución es una hipoteca sobre un bien inmueble (p. 17).

Los créditos hipotecarios según la (Superintendencia de Bancos, 2016), son aquellos en los que el deudor cuenta con el respaldo de una garantía de un bien inmueble hipotecado a la institución financiera. Por lo general, es de mediano o largo plazo y se otorga para la compra,

ampliación, reparación o construcción de una vivienda, compra de sitios, oficinas o locales comerciales, o para libre disponibilidad; tales propiedades quedan como garantía del préstamo, a favor de la institución financiera que lo otorga, para asegurar el cumplimiento de su pago.

Un crédito hipotecario es una transacción que se realiza entre el acreedor y el deudor, la misma que tiene como garantía principal el bien inmueble hipotecado y generalmente se lo realiza a largo plazo.

#### **2.1.3.6.1. Características de los créditos hipotecarios**

Para (Igual, 2008), los créditos hipotecarios tienen las siguientes características (p. 73):

- Se implementan a través de un contrato formal que se registra ante un notario.
- Generalmente el contrato de crédito es a largo plazo.
- El tipo de interés que devengan generalmente es inferior al de los créditos personales.
- Generalmente se otorga un período de gracia antes de comenzar la amortización del principal y el interés del crédito.
- El bien que se hipoteca debe ser tasado y asegurado contra incendios y otros daños materiales. La póliza de seguro debe calcularse en base a la reconstrucción del inmueble.
- Se aplican tasas de interés fijas durante la vida del crédito, para mantener la misma cuota hasta el vencimiento.

#### **2.1.3.7. Instrumentos financieros de crédito hipotecario para la vivienda**

Como afirma (Alzamora, 2015), dentro de los instrumentos financieros del crédito hipotecario para vivienda utilizados se muestran los siguientes instrumentos financieros (p.13-18).

- a) **Cédulas Hipotecarias:** Las cédulas hipotecarias son títulos ejecutivos que contienen un derecho económico que consiste en la percepción de una renta periódica fija o reajutable, y el derecho al reembolso del capital determinado en la misma, en el plazo estipulado para el pago de los préstamos a que correspondan. Deberán estar garantizadas por los bienes inmuebles hipotecados a favor de la institución financiera emisora.
- b) **Titularización de la Cartera Hipotecaria:** Es el proceso mediante el cual se emiten valores susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo a un patrimonio autónomo
- Este instrumento financiero se usa frecuentemente en los mercados financieros desarrollados, por tanto, es una opción que el mercado ecuatoriano debe aprovechar porque permite captar recursos financieros a largo plazo, que tanta falta le hacen al mercado hipotecario. Los procesos de titularización deberán llevarse a cabo a través de fideicomiso<sup>4</sup>.

#### 2.1.4. MARCO LEGAL PARA EL SECTOR INMOBILIARIO EN EL ECUADOR

El derecho a la propiedad, es un hecho que se ha desarrollado con la humanidad, esta se encuentra protegida desde los primeros códigos legales que se conocen.

El derecho de propiedad en Ecuador está amparado por varios instrumentos jurídicos, siendo los más importantes los siguientes.

##### 1. Constitución de la República del Ecuador

- En el Capítulo Sexto de la Constitución de la República que trata sobre derechos de libertad, en su artículo 66 expresa que “*se reconoce y garantizará a las personas,*

---

<sup>4</sup> Según la (Superintendencia de Bancos, 2016), un fideicomiso es un acto por el que un testador (fideicomitente) impone al heredero (fiduciario) la obligación de conservar y administrar los bienes o cosa legada para transmitirlos a su fallecimiento o en otras circunstancias a otra u otras personas (fideicomisario) designadas por el testador.

*según el Inciso 26 el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)*

- En la sección Segunda que trata sobre los tipos de propiedad en el artículo 321 manifiesta que *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)*
- En la sección Cuarta denominada recursos naturales en el artículo 408 expresa que *“son de propiedad inalienable, imprescriptible e inembargable del Estado los recursos naturales no renovables y, en general, los productos del subsuelo, yacimientos minerales y de hidrocarburos, substancias cuya naturaleza sea distinta de la del suelo, incluso los que se encuentren en las áreas cubiertas por las aguas del mar territorial y las zonas marítimas; así como la biodiversidad y su patrimonio genético y el espectro radioeléctrico. Estos bienes sólo podrán ser explotados en estricto cumplimiento de los principios ambientales establecidos en la Constitución” (Asamblea Nacional Constituyente, 2008)*

El reconocimiento a la propiedad por parte del Estado y la sociedad en su conjunto es clave para el desarrollo de un país de forma general y para el sector inmobiliario en particular, ya que favorece la confianza y la seguridad en este mercado, cuestión necesaria para inversionistas y clientes.

## **2. Código de la Construcción**

Al hablar de la legislación sobre el sector de la construcción se debe considerar cada uno de los artículos que componen el código de la construcción ya que en él se detallan cada una de las regulaciones para la construcción basadas en normas de calidad.

### **3. Normas Ecuatorianas de la Construcción**

Según el (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda , 2015), el Sector de la Construcción está regido por los siguientes instrumentos jurídicos los cuales son de obligatorio cumplimiento según resoluciones del Ministerio del Desarrollo Urbano y Vivienda, vigente desde 2001 y actualizadas en 2015. En ella se establecen normas sobre las cargas no sísmicas y sísmicas y el diseño sismo resistente, la rehabilitación sísmica de las estructuras, estructuras de hormigón armado, entre otras. Su aplicación ha incidido en el impulso al desarrollo tecnológico del sector.

a) *Reglamento de Seguridad y Salud para la Construcción y Obras Públicas del Ministerio de Trabajo y Empleo*, vigente desde enero de 2008.

Estos instrumentos son reconocidos como un logro del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Cámara de la Industria de la Construcción, ya que son un mecanismo esencial para garantizar la calidad de las edificaciones y para la protección de la vida de las personas.

#### **2.1.4.1. Política habitacional en el Ecuador**

La política habitacional en el Ecuador está enmarcada en una serie de políticas contempladas en el Plan Nacional del Buen Vivir (2013), el cual es el eje de la planificación nacional; de acuerdo a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES), la política habitacional ecuatoriana está expuesta en el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, en el cual se detallan ciertas políticas y objetivos a cumplirse en el ámbito de la vivienda a continuación se expresan algunas de ellas como es el Objetivo 3. Mejorar la calidad de vida de la población:

- La política de transferencias directas y subsidios establece el Bono de Desarrollo Humano para los hogares pobres y extremadamente pobres puedan contar con una vivienda digna.
- La política para el incremento de la cobertura de agua potable y alcantarillado, con énfasis en las zonas rurales, aprovechando las potencialidades que brindan los ecosistemas de los territorios.
- La política del fortalecimiento del ordenamiento territorial, considerando la capacidad de acogida de los territorios y el equilibrio urbano-rural para garantizar el acceso a un hábitat adecuado y una vivienda digna; avanzar en la gestión integral de riesgos y fomentar la movilidad sustentable y segura.

Para implementar esas políticas se han trazado los objetivos recogidos en el punto 3.9 del Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, los cuales se muestran a continuación:

- a. Promover el desarrollo de programas habitacionales integrales accesibles a personas con discapacidad y adecuados a las necesidades de los hogares y las condiciones climatológicas, ambientales y culturales, considerando la capacidad de acogida de los territorios.
- b. Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc.
- c. Generar instrumentos normativos y sus correspondientes mecanismos de aplicación, para regular y controlar el alquiler de vivienda y permitir un acceso justo.
- d. Promover la construcción de viviendas y equipamientos sustentables que optimicen el uso de recursos naturales y utilicen la generación de energía a través de sistemas alternativos.
- e. Definir, normar, regular y controlar el cumplimiento de estándares de calidad para la construcción de viviendas y sus entornos, que garanticen la habitabilidad, la accesibilidad, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los habitantes, como mecanismo para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.

- f. Generar estrategias de mejoramiento de viviendas deterioradas y en condiciones inadecuadas, riesgosas o de hacinamiento.
- g. Promover la organización y responsabilidad familiar y comunitaria, para garantizar su participación en la obtención de vivienda nueva o mejorada y en el mantenimiento oportuno y adecuado de las viviendas y sus entornos que evite el deterioro y los consecuentes riesgos.
- h. Generar programas que faciliten los procesos de legalización de la tenencia y propiedad del suelo y las viviendas, con principios de protección y seguridad.
- i. Promover el acceso equitativo de la población a suelo para vivienda, normando, regulando y controlando el mercado de suelo para evitar la especulación.

Estas políticas tienen como finalidad mejorar la calidad de vida de la población de forma continua, para eso es necesario que todos los recursos ya sean financieros, materiales, humanos, etc. se encuentren involucrados en el proceso y actúen de forma coordinada.

#### **2.1.4.2. Tipos de créditos y características en el Ecuador**

Según (Junta de Regulación Monetaria y Financiera, 2015), la cual consta como la máxima entidad de control del Sector Monetario y Financiero Ecuatoriano, a partir del 21 de abril de 2015, las entidades financieras tendrán la posibilidad de otorgar diez tipos de crédito los cuales son: créditos productivos, comerciales ordinarios y prioritarios, consumo ordinario y prioritario, educativo, vivienda de interés público, inmobiliario, microcrédito, inversión pública.

Dentro de los principales créditos:

- 1. Crédito comercial ordinario.** Es el otorgado a personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a empresas con ventas superiores a USD 100 000 y para adquirir o comercializar vehículos livianos, incluyendo los que son para fines productivos y comerciales. Se incluye créditos para vehículos pesados y entre entidades financieras.

Este tipo de crédito podrá ser de tres tipos: Comercial Prioritario Corporativo (personas naturales obligadas a llevar contabilidad o a empresas con ventas superiores a USD 5 millones), Comercial Prioritario Empresarial (ventas anuales superiores a USD 1 millón y hasta 5 millones) y Comercial Prioritario PYMES (ventas anuales de más de USD 100 000 y hasta USD 1 millón).

2. **Crédito de consumo.** Es el otorgado a personas naturales, cuya garantía sea de naturaleza prendaria o fiduciaria, con excepción de los créditos prendarios de joyas. Incluye anticipos de efectivo o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales, cuyo saldo adeudado sea superior a USD 5 000, excepto en establecimientos médicos y educativos. Incorpora los anticipos de efectivo o consumos con tarjetas de crédito corporativas y de personas naturales, cuyo saldo adeudado sea hasta USD 5 000; excepto en los establecimientos educativos. Comprende los consumos efectuados en los establecimientos médicos cuyo saldo adeudado por este concepto sea superior a USD 5 000.
3. **Crédito educativo.** Comprende las operaciones de crédito otorgadas a personas naturales para su formación y capacitación profesional o técnica; y a personas jurídicas para el financiamiento de formación y capacitación profesional o técnica de su talento humano, en ambos casos la formación y capacitación deberá ser debidamente acreditada por los órganos competentes. Se incluye todos los consumos y saldos con tarjetas de crédito en los establecimientos educativos.
4. **Crédito para vivienda.** Es el otorgado a personas naturales para adquirir bienes inmuebles para la construcción de vivienda propia no categorizados en el segmento de crédito Vivienda de Interés Público, o para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios.
5. **Microempresa.** Es el otorgado a una persona natural o jurídica con un nivel de ventas anuales inferior o igual a USD 100 000, o a un grupo de prestatarios con garantía solidaria, destinado a financiar actividades de producción y/o comercialización en pequeña escala, cuya fuente principal de pago la constituye el producto de las ventas o ingresos generados por dichas actividades, verificados adecuadamente por la entidad del Sistema Financiero Nacional.

### **2.1.4.3. Instrumentos de deuda en el Ecuador**

En la legislación Ecuatoriana, específicamente (Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, 2014), consta que; se podrán estructurarse procesos de titularización a partir de los siguientes bienes o activos:

1. Valores representativos de deuda pública;
2. Valores inscritos en el Registro del Mercado de Valores;
3. Cartera de crédito;
4. Inmuebles;
5. Bienes o derechos existentes que posea el originador, susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas o en proyecciones, según corresponda;
6. Derechos de cobro sobre ventas futuras esperadas; y,
7. Proyectos susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas o en proyecciones, según corresponda. Por otra parte, la Junta de Regulación del Mercado de Valores tiene la potestad autorizar bienes o activos diferentes a los antes señalados, esos activos ayudarán a emprender nuevos proyectos formando negocios nuevos también admite el refinanciamiento de alguna deuda la misma que será a un costo menor del financiamiento habitual, de esta manera se disminuirá la carga financiera para las empresas tanto públicas como privadas.

### **2.1.4.4. Banco Del Instituto Ecuatoriano De Seguridad Social (BIESS)**

#### **2.1.4.4.1. Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS**

La filosofía empresarial del IESS (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016) se describe de la siguiente manera.

*Misión:*

Es una entidad, cuya organización y funcionamiento se fundamenta en los principios de solidaridad, obligatoriedad, universalidad, equidad, eficiencia, subsidiariedad y suficiencia. Se encarga de aplicar el Sistema del Seguro General Obligatorio que forma parte del sistema nacional de Seguridad Social.

*Visión:*

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se encuentra en una etapa de transformación, el plan estratégico que se está aplicando, sustentado en la Ley de Seguridad Social vigente, convertirá a esta institución en una aseguradora moderna, técnica, con personal capacitado que atenderá con eficiencia, oportunidad y amabilidad a toda persona que solicite los servicios y prestaciones que ofrece.

**2.1.4.4.1.1. Estructura del IESS**

El IESS cuenta con una estructura orgánica para desarrollar los procesos operativos y otra para los de apoyo.

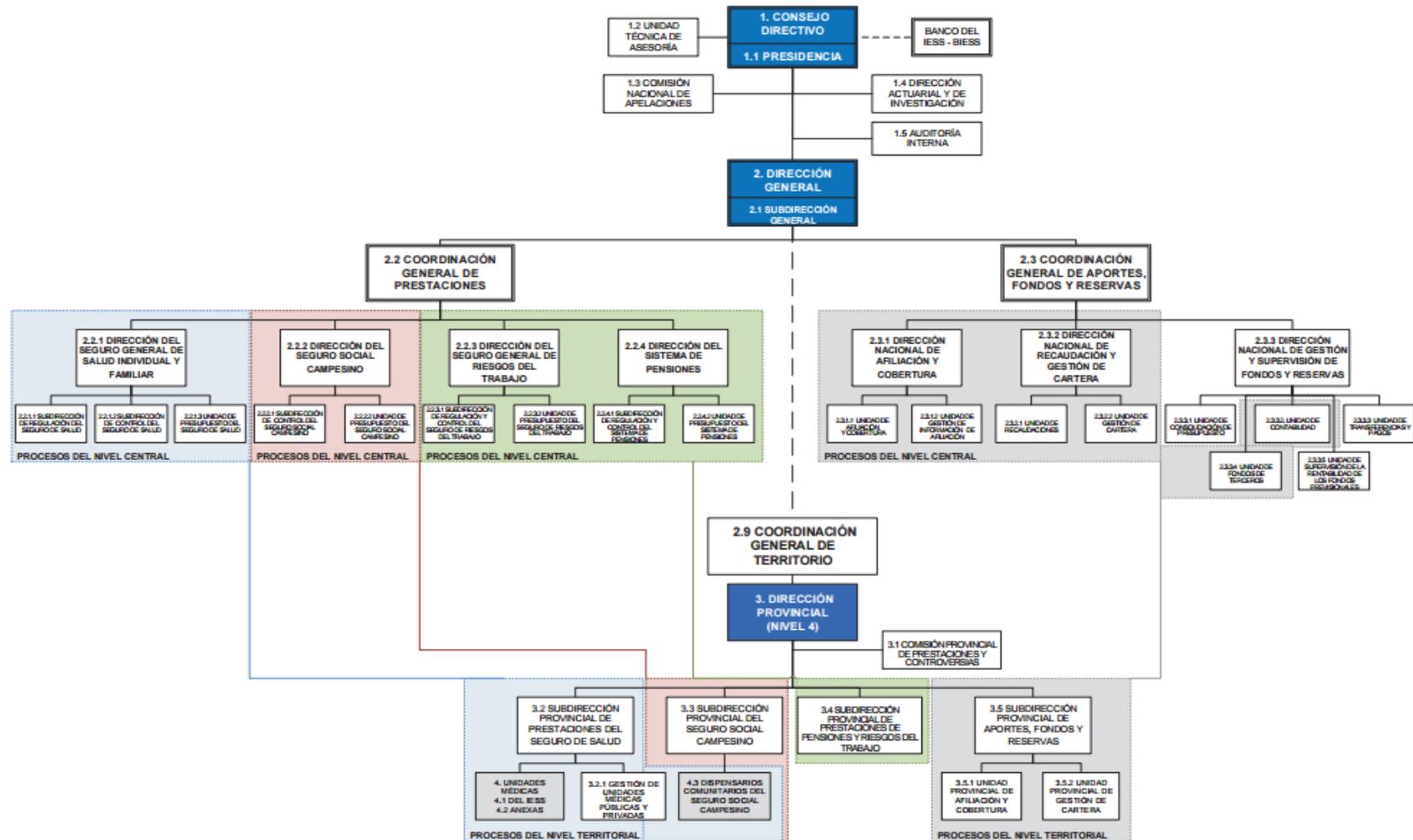
Como se puede observar los órganos principales operativos son: 1) Consejo Directivo, 2) Presidencia, 3) Dirección general, Subdirección general, 4) Coordinación general de prestaciones, 5) Coordinación general de aportes, fondos y reservas, 6) Coordinación general de territorio y 7) Dirección provincial nivel 4.

- 1) El Consejo Directivo: es el órgano máximo del IESS, encargado de las políticas para la aplicación del Seguro General Obligatorio. Tiene por misión la expedición de las normativas de la organización y funcionamiento de los seguros generales administrados por el instituto, el planteamiento estratégico del ahorro previsional, la regulación y supervisión de las direcciones de los seguros generales y especiales aplicados por el IESS y la fiscalización de los actos de la administración del IESS.

- 2) La Presidencia del Consejo Directivo: está a cargo del miembro designado por la Función Ejecutiva y tendrá las siguientes funciones y responsabilidades: a) Ejercer la representación del Consejo Directivo del IESS
- 3) La dirección General: es un órgano responsable de la organización, dirección y supervisión de todos los asuntos relativos a la ejecución de los programas de la protección previsional de la población urbana y rural con relación de dependencia laboral o sin ella, con sujeción a los principios contenidos por la Ley de Seguridad Social; de la administración de fondos propios del IESS y de los recursos del Seguro General Obligatorio; la recaudación de las contribuciones y de los demás ingresos, propios y administrados; de la gestión ejecutiva del Instituto y de la entrega de la información oportuna y veraz al Consejo Directivo.
- 4) Subdirección General: constituye una dependencia de apoyo y asistencia a la Dirección General. La autoridad responsable de esta dependencia es el Subdirector General, que es designado por el Consejo Directivo del IESS, conforme establece la Ley de Seguridad Social.
- 5) Coordinación General de Prestaciones: dependerá de la Dirección General, estará a cargo del Coordinador General de Prestaciones y tendrá bajo su responsabilidad la coordinación y supervisión de la formulación del presupuesto y la gestión de los seguros especializados.
- 6) Coordinación General de Aportes, Fondos y Reservas: dependerá de la Dirección General, estará a cargo del Coordinador General de Aportes, Fondos y Reservas y tendrá bajo su responsabilidad la coordinación y supervisión de la formulación del presupuesto y de la gestión de las dependencias de su competencia.
- 7) Coordinación General de Territorio: dependerá de la Dirección General, estará a cargo del Coordinador General de Territorio y tendrá bajo su responsabilidad la coordinación y supervisión de la formulación del presupuesto y de la gestión de las direcciones provinciales zonales de: Imbabura, Pichincha, Tungurahua, Manabí, Guayas, Azuay y Loja.
- 8) Dirección Provincial: tendrá por misión principal la aplicación de las estrategias de aseguramiento obligatorio, de la recaudación oportuna de las aportaciones de los de

los empleadores y asegurados y la calificación del derecho a prestaciones de los afiliados comprendidos en la circunscripción geográfica de su competencia. Será el órgano responsable del manejo de las cuentas patronales e individuales de los asegurados, del ejercicio de la jurisdicción coactiva, y de la consolidación de la información presupuestaria y contable de todas las dependencias administrativas subordinadas a su autoridad. (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2016)

**Figura 1:** Estructura Orgánica de los Procesos Operativos de IESS



Fuente y Elaboración: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

#### 2.1.4.4.1.2. Fuentes de financiamiento del IESS

Las fuentes de financiamiento del IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), proviene de varias fuentes.

**Tabla 3:** Fuentes de financiamiento del IESS  
Año 2015  
-Millones de USD-

| <b>Fuentes de financiamiento</b>                   | <b>Valor MUSD</b> | <b>%</b> |
|--|-------------------|----------|
| Aportes a la seguridad social                      | 4.471.172,6       | 64,98%   |
| Intereses, tasas y contribuciones                  | 5,8               | 0,00008% |
| Venta de bienes y servicios                        | 114.424,1         | 1,66%    |
| Rentas de inversiones y multas                     | 748.956,3         | 10,89%   |
| Contribución del Estado                            | 1.386.662,5       | 20,15%   |
| Donación de seguros privados y medicina pre pagada | 10.383,3          | 0,15%    |
| Ventas de bienes muebles e inmuebles               | 1.201,0           | 0,017%   |
| Recuperación de inversiones                        | 146.718,0         | 2,13%    |
| Transferencias y donaciones de capital             | 1.000,0           | 0,015%   |
| Total, de ingresos                                 | 6.880.523,7       | 100%     |

Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

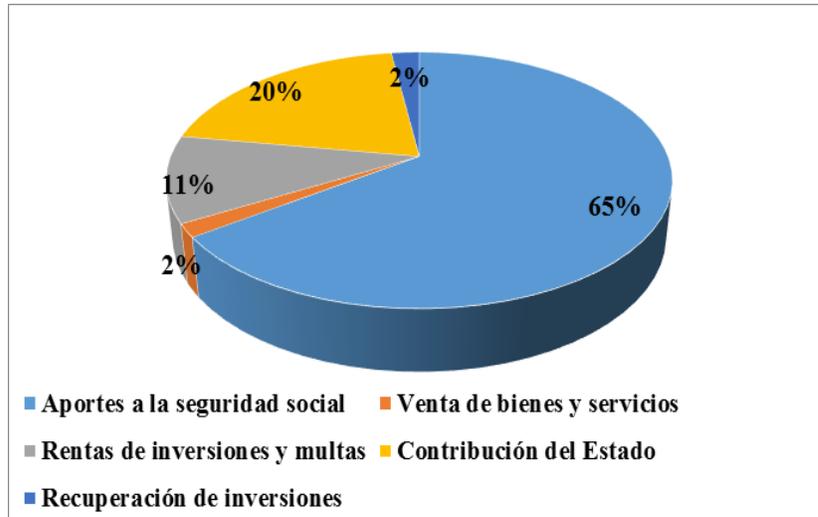
Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Como se puede observar en la tabla; la mayor fuente de financiamiento del IESS corresponde al rubro de los aportes a la seguridad social con casi el 65% del total, seguida con el 20% correspondiente a las contribuciones del Estado, las rentas de las inversiones realizadas sumadas las multas con casi el 11%, el rubro perteneciente a la recuperación de inversiones posee una participación del 2%, la venta de bienes y servicios le corresponde el 1%; las fuentes de financiamiento tales como: intereses, tasas y contribuciones, donación de seguros privados y medicina pre pagada, ventas de bienes muebles e inmuebles y las transferencias y donaciones de capital son rubros menores.

### Gráfico N° 1: Fuentes de financiamiento del IESS

Año 2015

-En Porcentajes-



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

#### 2.1.4.4.1.3. Servicios que presta el IESS

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) presta los siguientes servicios a los afiliados que cumplan con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

- **Seguro de Pensiones:** Este seguro cubre: jubilaciones ordinarias por vejez e invalidez, subsidio transitorio por incapacidad, pensiones de montepío, auxilio de funerales, jubilaciones especiales como telecomunicaciones, magisterio fiscal y de bienestar social.
- **Seguro de Salud:** Este seguro cubre: la atención integral a los afiliados desarrollando actividades de prevención, promoción de salud, atención a la morbilidad y cuidados paliativos.

- **Préstamos Quirografarios:** Los préstamos quirografarios permiten a afiliados, jubilados y pensionistas solicitar un nuevo crédito después de haber cancelado el 50% del préstamo vigente.
- **Jubilación por vejez:** Para la jubilación por invalidez a partir de los 60 años debe contar con al menos 30 aportes realizados.
- **Jubilación por invalidez:** Con 5 años mínimos de aportes que se invalida por enfermedad puede solicitar jubilación.
- **Jubilación por discapacidad:** Pueden jubilarse con 25 años de aportes y sin límite de edad y 20 años de aportes con discapacidad intelectual.
- **Auxilio de funerales:** Los afiliados que se registren con 123 meses de aportes al IESS.
- **Riesgo de trabajo:** En caso de enfermedad o accidentes ocasionados en el trabajo, la cobertura incluye servicio médico, subsidio por incapacidad, indemnización por pérdida de capacidad profesional, pensión de invalidez y montepío.
- **Seguro de campesino:** Protege a la población del sector rural y pescador artesanal mediante programas de salud integral, discapacidad, vejez y muerte.

#### **2.1.4.4.2. El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)**

##### **2.1.4.4.2.1. Historia del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS**

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

Acorde a este mandato constitucional, fue aprobada la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Biess, mediante ley publicada en el Registro Oficial No.

587 de 11 de mayo de 2009 - Suplemento Ley de Creación del Biess; aunque hay que destacar que el BIESS abrió sus puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010

#### **2.1.4.4.2.2. Estructura del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS**

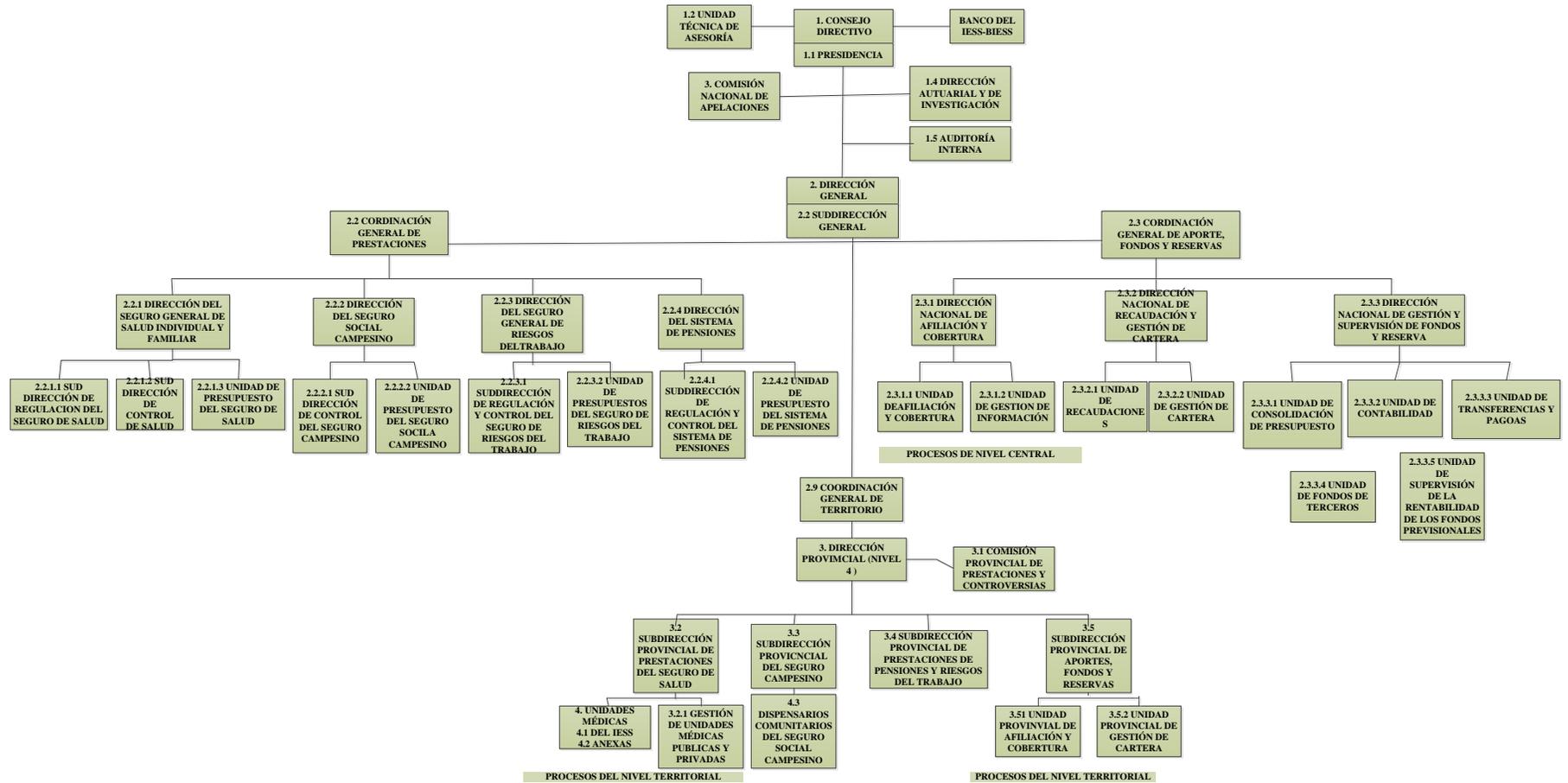
El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS); cuenta con una estructura orgánica para desarrollar los procesos estratégicos, procesos de control, procesos de apoyo y procesos claves cuenta con la estructura orgánica.

Los órganos principales de dirección del BIESS son: 1) Directorio, 2) Gerencia general, 3) Subgerencia general, 4) Gerencia de crédito, 5) Gerencia de banca de inversión, 6) Gerencia de operaciones, 7) Gerencia tecnológica y 8) Gerencia administrativa financiera.

- 1) Directorio: definir las políticas y los lineamientos del Banco; emitir normas de funcionamiento y control del Banco.
- 2) Gerencia general: dirigir, administrar y ejecutar las políticas y operaciones del Banco, con apoyo, supervisión y control de los gerentes de área e informar al directorio sobre su gestión para el cumplimiento de los objetivos institucionales.
- 3) Subgerencia general: ser instancia de apoyo en la gestión de la Gerencia General, previa delegación de la misma y ejecutar todas las actividades, acciones o funciones que le sean asignadas.
- 4) Gerencia de crédito: proponer, estructurar, coordinar y supervisar la correcta aplicación de las estrategias institucionales de crédito, en concordancia con los planes de negocio del Banco.
- 5) Gerencia de banca de inversión: administrar los fondos previsionales públicos del IESS y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de los afiliados activos y jubilados.

- 6) Gerencia de operaciones: administrar y supervisar la programación, ejecución y control presupuestario, control de flujo de los recursos financieros, elaboración de presupuestos, recuperación de la cartera de créditos y portafolio de inversiones.
- 7) Gerencia tecnológica: generar y mantener productos y servicios de tecnologías de información, inteligentes, confiables, ágiles que apoyen a la gestión y al mejoramiento continuo de los procesos del Banco para lograr la satisfacción total del usuario, a través de soluciones informáticas implementadas con herramientas tecnológicas adecuadas.
- 8) Gerencia administrativa financiera: planificar, dirigir, coordinar y evaluar la política y acciones relativas a la administración de recursos humanos, prestaciones, servicios al personal, materiales de la institución de tal manera que contribuyan al cumplimiento de los objetivos y estrategias de entidad.

**Figura 2. Estructura orgánica funcional BIESS**



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

### 2.1.4.4.2.3. Fuente de recursos del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS

Las fuentes de financiamiento del BIESS provienen de los recursos asignados por parte del IESS y de las inversiones que se realizan en el mercado financiero y de capitales. En el año 2015 los ingresos más relevantes fueron los siguientes:

**Tabla 4:** Ingresos del BIESS según estado de resultados

Año 2015

-Millones de USD-

| Ingresos  | USD                     | %           |
|---|-------------------------|-------------|
| Total, de ingresos de fondos administrados                  | 1.538.122.239,93        | 52%         |
| Total, de ingresos fondo de cesantía                        | 551.584.119,73          | 19%         |
| Total, de ingresos fondos de riesgo de trabajo y accidentes | 57.776.271,66           | 2%          |
| Total, ingresos fondos de inversiones                       | 757.369.634,01          | 26%         |
| Total, de ingresos fondos del seguro social campesino       | 54.352.089,59           | 2%          |
| <b>Total, ingresos BIESS</b>                                | <b>2.959.204.354,92</b> | <b>100%</b> |

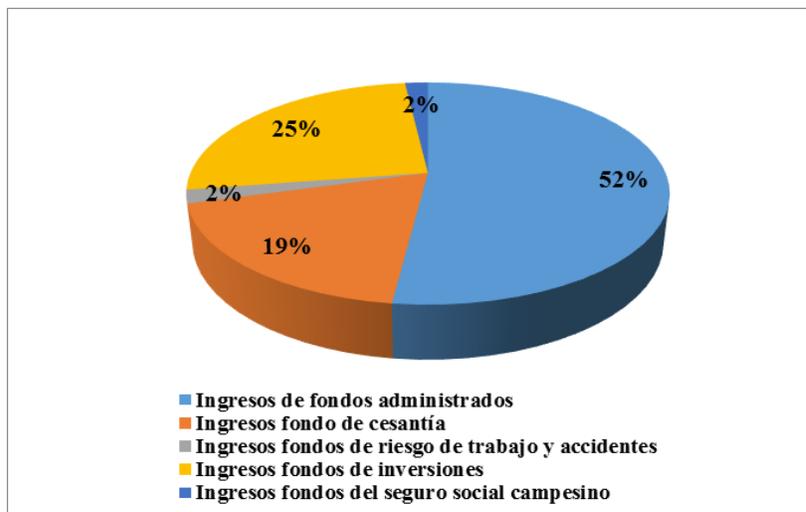
Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N° 2: Ingresos del BIESS según estado de resultados**

Año 2015

-En Porcentaje-



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Como se puede observar en la tabla; el rubro más importante de los ingresos del BIESS está compuesto por el ingreso de los Fondos Administrativos con el 52%, seguido por el 26% correspondiente al ingreso por concepto de Fondos de Inversiones, el 19% está financiado a través de los ingresos de los Fondos de Cesantía, los valores más bajos son los ingresos obtenidos por el Seguro Social Campesino y por el área de Riesgo de trabajo y accidentes con un 2% respectivamente cada uno.

**Tabla 5:** Ingresos del BIESS según estado de resultados de fondos administrados

Año 2015

-Millones de USD-

| Ingresos  | USD                     | %              |
|---|-------------------------|----------------|
| De deuda renta fija sector privado                | 32.271.532,53           | 2,10%          |
| De capital renta variable sector privado          | 44.465.149,38           | 2,89%          |
| De deuda renta fija sector publico                | 615.007.840,52          | 39,98%         |
| De inv. Privativas prest. Quirografarios          | 244.757.387,10          | 15,91%         |
| De inv. Privativas prest. Prendarios              | 17.849.336,87           | 1,16%          |
| De inv. Privativas prest. Hipotecarios            | 439.801.374,95          | 28,59%         |
| En valuación de inversiones                       | 122.618.024,92          | 7,97%          |
| En venta de inversiones                           | 16.780.618,83           | 1,09%          |
| Otros   | 4.570.974,83            | 0,30%          |
| <b>Total, de ingresos de fondos administrados</b> | <b>1.538.122.239,93</b> | <b>100,00%</b> |

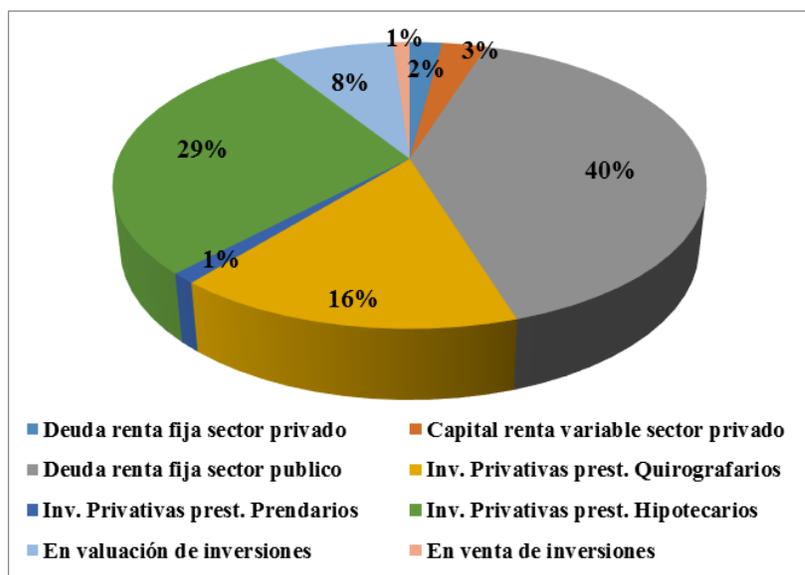
Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°3:** Ingresos del BIESS según estado de resultados de fondos administrados

Año 2015

-En Porcentajes -



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Los ingresos fundamentales del BIESS por concepto de fondos administrados corresponden a los ingresos referentes a la deuda de renta fija del sector público con el 39,98%, las inversiones privativas de préstamos hipotecarios con una participación del 28,59% y las inversiones privativas de préstamos quirografarios con el 15,91%; otros rubros tienen una participación mínima en estos ingresos como es el caso de deuda renta fija del sector privado con un 2,10%, el capital de renta variable sector privado con un 2,89% y la venta de inversiones con 1,09%.

**Tabla 6:** Ingresos del BIESS según estado de resultados de fondos cesantía  
Año 2015  
-Millones de USD-

| Ingresos                                  | USD                   | %              |
|---|-----------------------|----------------|
| De deuda renta fija sector privado        | 14.551.012,73         | 2,64%          |
| De capital renta variable sector privado  | 28.659.794,13         | 5,20%          |
| De deuda renta fija sector publico        | 165.634.028,31        | 30,03%         |
| De inv. Privativas prest. Quirografarios  | 100.131.391,13        | 18,15%         |
| De inv. Privativas prest. Hipotecarios    | 131.430.356,40        | 23,83%         |
| En valuación de inversiones               | 100.704.858,87        | 18,26%         |
| En venta de inversiones                   | 10.472.678,16         | 1,90%          |
| <b>Total, ingresos fondos de cesantía</b> | <b>551.584.119,73</b> | <b>100,00%</b> |

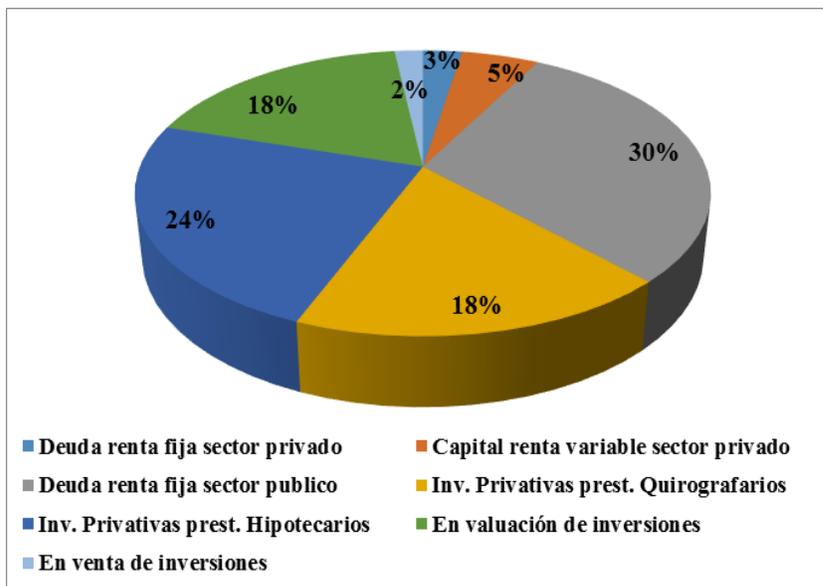
Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°4:** Ingresos del BIESS según estado de resultados de fondos cesantía

Año 2015

-En Porcentaje-



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Los ingresos fundamentales del BIESS por concepto de fondos de cesantía corresponden a los ingresos de deuda de renta fija del sector público con el 30%, seguidos por los ingresos de inversión privada de préstamos hipotecarios con un 24%, las inversiones privadas de préstamos quirografarios con un 18% y de evaluación de inversiones con un 18%.

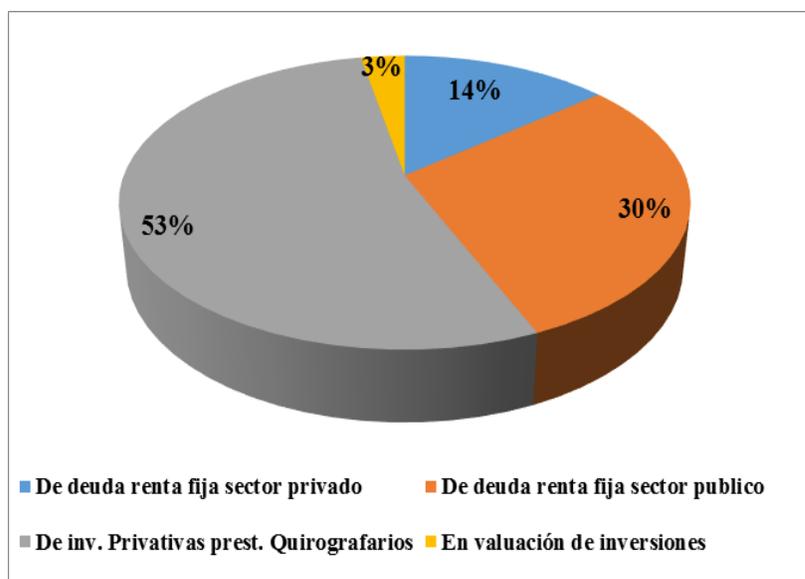
**Tabla 7:** Ingresos del BIESS según Estado de resultados de fondos de riesgo de trabajo y Accidentes  
Año 2015  
-Millones de USD-

| Ingresos   | USD                  | %              |
|--|----------------------|----------------|
| De deuda renta fija sector privado                     | 8.106.676,17         | 14,03%         |
| De deuda renta fija sector publico                     | 17.085.852,26        | 29,57%         |
| De inv. Privativas prest. Quirografarios               | 30.875.832,48        | 53,44%         |
| En valuación de inversiones                            | 1.707.910,75         | 2,96%          |
| <b>Total ingresos Fondos Riesgo Trabajo Accidentes</b> | <b>57.776.271,66</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°5:** Ingresos del BIESS Estado de resultados fondos de riesgo de trabajo accidentes  
Año 2015  
-En Porcentaje-



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Los ingresos del BIESS correspondientes a los fondos de riesgos de trabajo corresponden principalmente a los ingresos de inversiones privadas de préstamos quirografarios con una participación de 53%, la deuda pública de renta fija del sector público con 30% y la deuda renta fija del sector privado con 14%.

**Tabla 8:** Ingresos del BIESS según estado de resultado de fondos de inversiones

Año 2015

-Millones de USD-

| Ingresos  | USD                   | %              |
|---|-----------------------|----------------|
| De deuda renta fija sector privado              | 4.657.512,27          | 0,61%          |
| De capital renta variable sector privado        | 12.754.847,93         | 1,68%          |
| De deuda renta fija sector publico              | 385.133.104,91        | 50,85%         |
| De inv. Privativas prest. Quirografarios        | 36.032.320,23         | 4,76%          |
| De inv. Privativas prest. Hipotecarios          | 299.148.832,35        | 39,50%         |
| En valuación de inversiones                     | 13.614.600,34         | 1,80%          |
| En venta de inversiones                         | 6.028.415,98          | 0,80%          |
| Otros   | 0,00                  | 0,00%          |
| <b>Total, de ingresos Fondos de Inversiones</b> | <b>757.369.634,01</b> | <b>100,00%</b> |

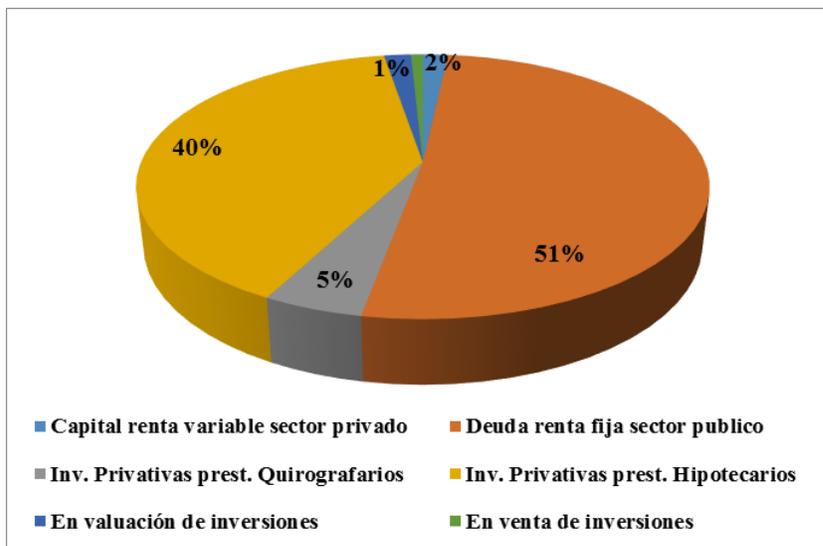
Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°6:** Ingresos del BIESS según estado de resultado de fondos de inversiones

Año 2015

-En Porcentaje-



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Los principales ingresos del BIESS por concepto de fondos de inversiones corresponden en su gran mayoría a los ingresos de la deuda pública de renta fija del sector público con una participación del 50,85%; las inversiones privadas de préstamos hipotecarios con un 39,50%; los otros rubros tienen una participación mínima en estos ingresos como es el caso de inversiones privadas préstamos quirografarios con un 4,76%, la valuación de inversiones con 1,80% y el capital renta variable sector privado con 1,68%.

**Tabla 9:** Ingresos del BIESS según Estado de resultado de Fondos del Seguro Social Campesino

Año 2015

-Millones de USD-

| Ingresos   | USD                  | %              |
|--|----------------------|----------------|
| De deuda renta fija sector privado                           | 154.260,78           | 0,28%          |
| De capital renta variable sector privado                     | 3.013.179,87         | 5,54%          |
| De deuda renta fija sector publico                           | 23.823.708,80        | 43,83%         |
| De inv. Privativas prest. Quirografarios                     | 21.837.873,87        | 40,18%         |
| En valuación de inversiones                                  | 5.243.541,58         | 9,65%          |
| En venta de inversiones                                      | 279.524,69           | 0,51%          |
| Otros  | 0,00                 | 0,00%          |
| <b>Total, de ingresos Fondos del Seguro Social Campesino</b> | <b>54.352.089,59</b> | <b>100,00%</b> |

Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

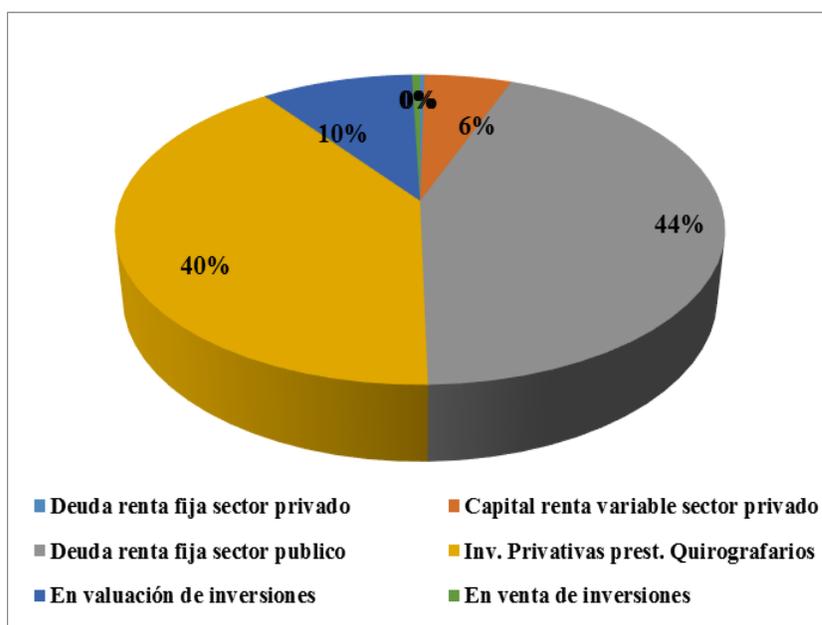
Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°7:** Ingresos del BIESS según Estado de resultado de Fondos del Seguro Social

Campesino

Año 2015

-En Porcentaje-



Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

Los ingresos del BIESS por concepto de fondos de seguro social campesino corresponden en gran proporción a los ingresos de deuda de la renta fija del sector público con una participación de 44%; las inversiones privativas de préstamos quirografarios con el 40%, las inversiones con un 10% y renta variable sector privado con el 6%.

#### **2.1.4.4.2.4. Servicios que presta el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS**

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social oferta varios productos y servicios a sus beneficiarios, a continuación, se enumeran:

##### **A. Préstamos hipotecarios**

- Comprar vivienda nueva o usada,
- Construcción de vivienda,
- Remodelación, ampliación o mejora de vivienda,
- Comprar terreno,
- Comprar terreno y construcción de vivienda,
- Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios y,
- Sustitución de hipoteca.

##### **B. Préstamos quirografarios**

- Para gastos de consumo: Vacaciones, vehículo, viajes, inversión en educación, adquirir enseres domésticos, pagos de deudas y gastos de salud
- Financiamiento del pasaje del Tren Crucero

##### **C. Préstamos prendarios**

- Para solventar necesidades urgentes.

##### **D. Banca de inversión**

- Inversiones en el mercado de valores

##### **E. Negocios fiduciarios**

- Sectores Estratégicos (Petróleo y Energía)

#### **2.1.4.4.2.5. Préstamos hipotecarios que ofrece el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS**

Los créditos hipotecarios del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS; están destinados para la compra de una vivienda nueva, viviendas usadas, para la construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de la vivienda. Además estas líneas de crédito son utilizadas para la compra de terrenos, oficinas, locales comerciales, consultorios, y para la sustitución de hipotecas otorgadas por otras instituciones financieras del país.

Con la ampliación de los servicios que presta el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) se busca mejorar las condiciones y los beneficios brindados a los afiliados dependientes, independientes y jubilados del sistema de seguridad social nacional.

##### **2.1.4.4.2.5.1. Tipo de préstamos hipotecarios (BIESS)**

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS); ante la necesidad de mejorar los servicios que presta en lo referente al financiamiento especialmente al referente a la vivienda cuenta con: vivienda de interés público, vivienda terminada, remodelación y ampliación de vivienda, adquisición de terreno, adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios y la sustitución de hipoteca con una tasa de interés del 6%, con montos de hasta los \$100.000 y con plazos de hasta 25 años.

**Tabla 10:** Cobertura del Préstamo del BIESS

| <b>COBERTURA PRÉSTAMO</b>                                   | <b>TASA DE INTERÉS</b> | <b>MONTO</b>  | <b>PLAZO</b> | <b>EDAD</b>  |
|---|------------------------|---|--------------|--------------|
| Vivienda de interés público                                 | 6%                     | 40.000- 70.000  | 25 años      | 75 años edad |
| Vivienda terminada  | 6%                     | 100.000   | 25 años      | 75 años edad |
| Remodelación y ampliación de vivienda                       | 6%                     | El Bieess financiara hasta el 50% del valor del avalúo de realización | 15 años      | 75 años edad |
| Adquisición de terreno                                      | 6%                     | 100.000   | 12 años      | 75 años edad |
| Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios | 6%                     | 100.000   | 12 años      | 75 años edad |
| Sustitución de hipoteca                                     | 6%                     | Totalidad del saldo adeudado  | 25 años      | 75 años edad |

Fuente: (Instituto Ecuatoriano del Seguro Social, 2016)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

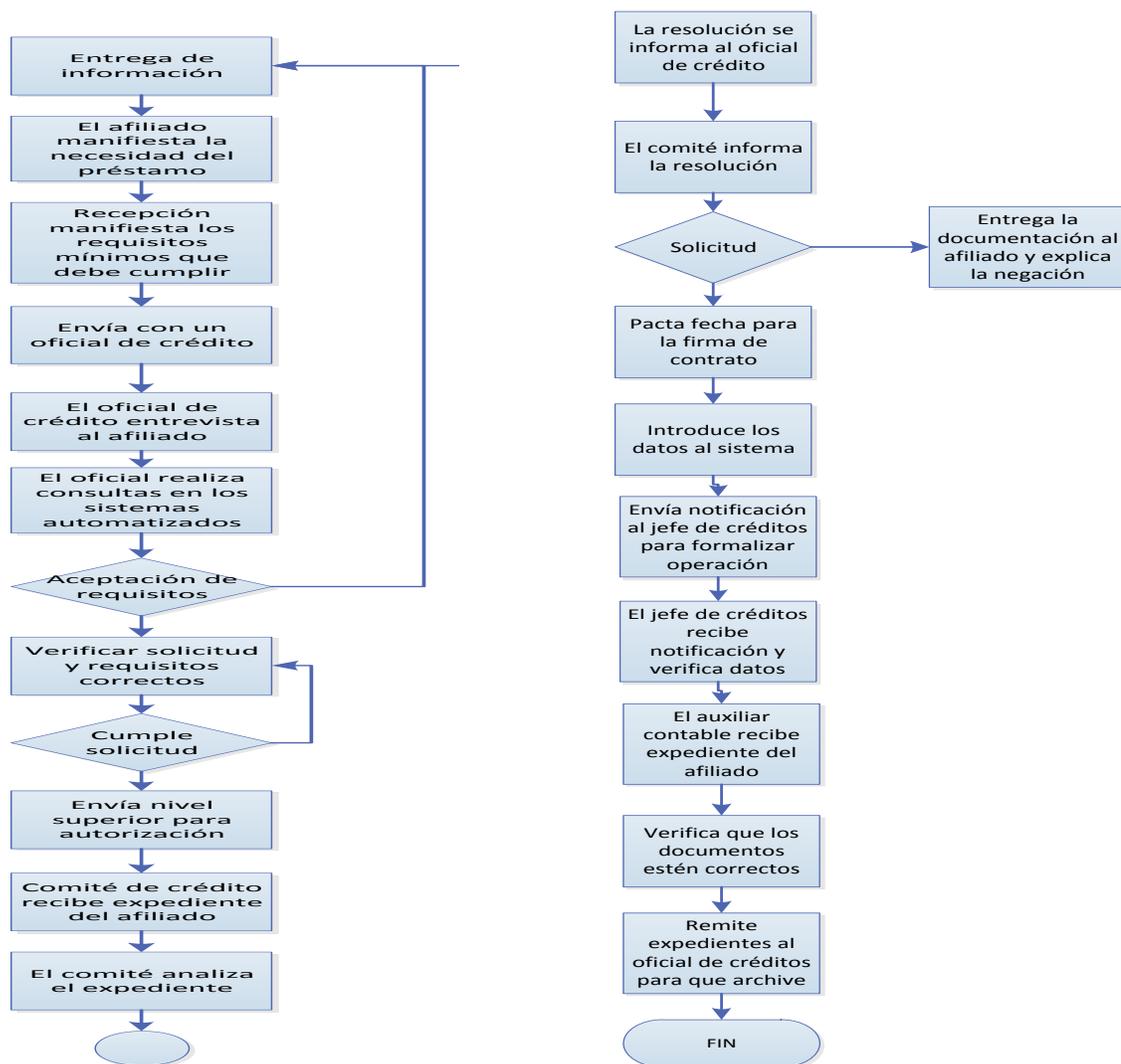
#### **2.1.4.4.2.5.2. Proceso de otorgamiento de préstamos hipotecarios**

El proceso para la obtención de un préstamo hipotecario en el BIESS; se resume a continuación:

- La entrega de la información requerida del afiliado en la que debe constar la necesidad de dicho crédito. El oficial de crédito valida la información mediante una entrevista y la verificación de la información en el sistema.
- El comité encargado de los créditos recibe la información y realiza un análisis del expediente con lo cual emite la resolución al oficial de crédito encargado el cual explica las razones de la negación del préstamo o la discusión de la fecha de la firma del contrato en caso de ser aceptada.
- Una vez introducida la información en el sistema interno de la institución, el jefe de crédito es notificado y es el encargado de formalizar la operación, envía el expediente al auxiliar contable el cual verifica la documentación y remite el expediente para que sea archivado.

El flujo grama del procedimiento para el otorgamiento de un préstamo hipotecario es el siguiente.

**Figura 3:** Procedimiento para el otorgamiento de un préstamo hipotecario



Fuente: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

## **2.2. HIPÓTESIS**

Los créditos hipotecarios para vivienda otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), incidieron favorablemente en el mercado de inmobiliario en la ciudad de Riobamba en el período 2013-2014.

## **2.3. VARIABLES**

### **2.3.1. Variable independiente**

Créditos hipotecarios para vivienda otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)

### **2.3.2. Variable dependiente**

Mercado inmobiliario

## 2.4. Operacionalización de variables

**Tabla 11:** Operacionalización de variables

| <b>VARIABLE INDEPENDIENTE</b>                                 | <b>CONCEPTO</b>   | <b>CATEGORÍA</b>     | <b>INDICADORES</b>   | <b>TÉCNICAS E INSTRUMENTACIÓN</b>  |
|---|---|----------------------|--|--|
| Créditos hipotecarios para la vivienda otorgados por el BIESS | Otorgar un crédito significa dar en el presente recursos en contrapartida de un compromiso de reembolso o pago futuro del correspondiente valor de esos recursos. | Activos financieros. | Cantidad de créditos hipotecarios concedidos (por tipo, por plazo, por garantía y por vencimiento).<br><br>Estratos sociales beneficiados por los créditos hipotecarios. | Entrevistas<br><br>Guía de la entrevista<br><br>Encuestas<br><br>Cuestionario de la encuesta |

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

| <b>VARIABLE<br/>DEPENDIENTE</b>            | <b>CONCEPTO</b>                                | <b>CATEGORÍA</b>          | <b>INDICADORES</b>   | <b>TÉCNICAS E<br/>INSTRUMENTA-<br/>CIÓN</b>  |
|--|--|---------------------------|--|--|
| Comportamiento del mercado de inmobiliario | Es el mercado donde se negocian bienes raíces. | Mercado de bienes raíces. | <p>Cantidad de instituciones financieras que participaron en el mercado inmobiliario.</p> <p>Porcentaje de participación de las instituciones financieras en el mercado hipotecario.</p> <p>Cantidad de viviendas demandadas por el mercado hipotecario.</p> <p>Cantidad de viviendas ofertadas en el mercado hipotecario.</p> | <p>Entrevistas</p> <p>Guía de la entrevista</p> <p>Encuestas</p> <p>Cuestionario de la encuesta</p> <p>Observación</p> <p>Guía de observación.</p> |

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

## CAPÍTULO III

### MARCO METODOLÓGICO

#### 3.1 Métodos

##### 3.1.1. Método hipotético deductivo

La presente investigación se basó en la utilización del método hipotético deductivo debido a la secuencia de fases que emplea el mismo para el cumplimiento de los objetivos planteados en la investigación, a continuación, se describe las fases que se utilizaron:

*Planteamiento del problema:* en él se detalló la problemática latente que se evidencia en la actualidad ante la falta de vivienda propia acorde a la realidad local y como esta fue financiada a través de instituciones financieras públicas, en este caso el BIESS.

*Creación de hipótesis:* se propuso una hipótesis formulada de manera afirmativa, la cual fue respondida al transcurso de la investigación realizada.

*Deducciones de consecuencias de la hipótesis:* se planteó la incidencia que han tenido los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS en el mercado inmobiliario en la Ciudad de Riobamba.

*Contrastación:* después del análisis de los datos obtenidos se procesaron los resultados para poder comprobar la hipótesis anteriormente planteada y determinar la influencia de los créditos hipotecarios del BIESS en el mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba.

## **3.2 Diseño de la investigación**

### **3.1.2. Bibliográfica y documental**

La presente investigación está enmarcada en los principios de la investigación documental; debido a que se basó en datos oficiales obtenidos en cada una de las instituciones gubernamentales y no gubernamentales considerados como partícipes de los procesos propios inherentes a la obtención de una vivienda; la misma que requirió un proceso sistemático y secuencial de recolección, selección, clasificación, evaluación y análisis de contenido del material obtenido de manera impresa y gráfica, física y virtual que sirvió de fuente teórica, conceptual y metodológica.

## **3.3. Tipo de investigación**

### **3.3.1. Descriptiva**

Se realizó una descripción de la evolución, características y comportamiento del crédito hipotecario y el mercado inmobiliario en el Ecuador; se tomó en cuenta la relación entre cada uno de los componentes que determina los principales aspectos del problema y los resultados que muestran la situación real de la investigación, considerando estudios que tratan de informar sobre el estado actual del problema planteado; caracterizando el objetivo principal de indicar los rasgos más relevantes y diferenciadores del estudio.

## **3.4. POBLACIÓN Y MUESTRA**

### **3.4.1. POBLACIÓN**

La presente investigación la población considerada fueron los constructores registrados en la Ciudad de Riobamba (Arquitectos e Ingenieros Civiles).

**Tabla 12:** Población

| <b>TIPO DE CONSTRUCTOR</b> | <b>NÚMERO DE PROFESIONALES</b> |
|----------------------------|--------------------------------|
| Arquitectos                | 380                            |
| Ingenieros Civiles         | 290                            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>670</b>                     |

Fuente: GAD Municipal de Riobamba

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.4.2. MUESTRA

Para el desarrollo de la investigación se aplica la siguiente fórmula:

$$n = \frac{N\sigma^2Z^2}{(N-1)e^2 + \sigma^2Z^2}$$

Donde;

n = el tamaño de la muestra.

N = tamaño de la población.

Z: Valor obtenido mediante niveles de confianza<sup>5</sup>.

$\sigma$  = Desviación estándar de la población con un valor constante de 0,5.

e = Límite aceptable de error muestral que, varía entre el 1% (0,01) y 9% (0,09)

---

<sup>5</sup> Es un valor constante que, si no se tiene su valor, se lo toma en relación al 95% de confianza equivale a 1,96 (como más usual) o en relación al 99% de confianza equivale 2,58, valor al criterio del encuestador.

**Tabla 13:** Muestra

| <b>TIPO DE CONSTRUCTOR</b> | <b>NÚMERO DE PROFESIONALES</b> |
|----------------------------|--------------------------------|
| Arquitectos                | 218                            |
| Ingenieros Civiles         | 167                            |
| <b>TOTAL</b>               | <b>385</b>                     |

Fuente: GAD Municipal de Riobamba

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz.

### **3.5. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS**

#### **3.5.1. TÉCNICAS**

Las técnicas utilizadas en la investigación son las siguientes:

- Encuestas a los constructores de la Ciudad de Riobamba con lo que se pudo determinar la oferta inmobiliaria y la perspectiva que tienen sobre el otorgamiento de los créditos hipotecarios por parte de BIESS y como los mismos han influenciado en el mercado inmobiliario de la Ciudad.

#### **3.5.2. INSTRUMENTOS**

El instrumento utilizado en la investigación previamente diseñado fue:

- Cuestionario de encuestas.

### **3.6. TÉCNICAS DE PROCESAMIENTO, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS**

Las técnicas para el procesamiento de los resultados que se usaron fueron:

La **tabulación** del cuestionario de la encuesta, en cuadros o tablas estadísticas utilizando el tablero electrónico Excel y además el programa estadístico informático SPSS.

La **validación de datos** para asegurar la integralidad y veracidad de los mismos, para lo cual se verificará y filtrará utilizando el tablero electrónico Excel.

La **formulación de organizadores visuales** tales como: listas, mapas conceptuales y gráficos (circulares, de barras, de dispersión, entre otros), utilizando Excel y Word del paquete office, además de SPSS.

El **análisis estadístico** para describir y resumir la información sobre el proceso de otorgamiento de créditos por parte del BIESS y a los beneficiarios con los créditos a la vivienda, se lo realizó en función de los datos obtenidos de los ítems anteriores.

### **3.7. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

#### **3.7.1. EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL**

##### **3.7.1.1. Clasificación del sistema financiero Ecuatoriano**

El sistema financiero ecuatoriano se encuentra conformado por los siguientes subsistemas: bancos privados, entidades financieras públicas, sociedades financieras, mutualistas, cooperativas de ahorro y crédito, aseguradoras, y otras entidades.

**Tabla 14:** Número de Instituciones Financieras presentes en el Sistema Financiero Ecuatoriano

-Porcentajes-

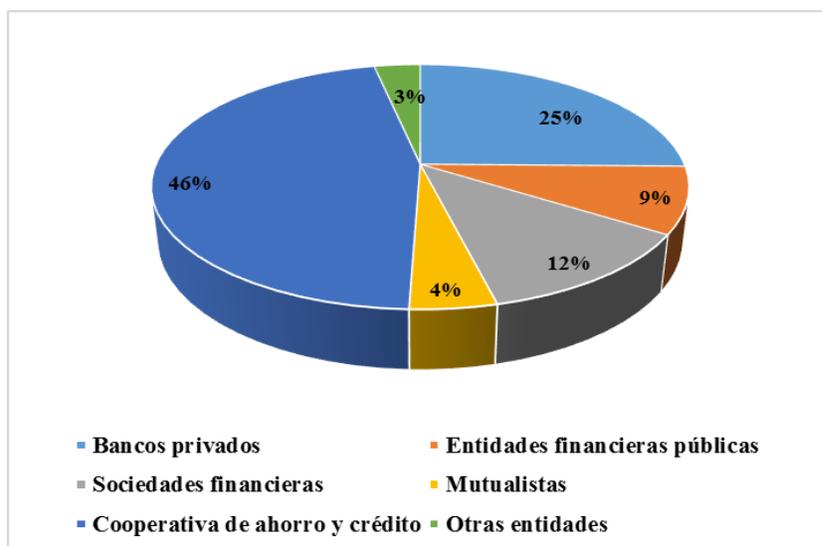
| Instituciones financieras       | Número    | %           |
|---------------------------------|-----------|-------------|
| Bancos privados                 | 23        | 25%         |
| Entidades financieras públicas  | 8         | 9%          |
| Sociedades financieras          | 11        | 12%         |
| Mutualistas                     | 4         | 4%          |
| Cooperativa de ahorro y crédito | 42        | 46%         |
| Otras entidades                 | 3         | 3%          |
| <b>Total</b>                    | <b>91</b> | <b>100%</b> |

Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°8:** Clasificación del Sistema Financiero del Ecuador

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

Como se puede observar en datos oficiales, del total de las instituciones que se encuentran presentes en el Sistema Financiero Ecuatoriano, el 46% pertenece a las cooperativas de ahorro y crédito, seguido por el 25% de bancos privados; un 12% representado por las sociedades financieras; el 9% les corresponde a las entidades financieras públicas; el 4% pertenece a las mutualistas y finalmente un 3% inciden en otras entidades.

### 3.7.1.2. Distribución geográfica del sistema financiero Ecuatoriano

Las instituciones que componen el Sistema Financiero Ecuatoriano se encuentran presentes en todo el territorio, en diferentes concentraciones en cada una de las zonas geográficas.

**Tabla 15:** Distribución Geográfica del Sistema Financiero Ecuatoriano por Zonas.

| Instituciones financieras       | Región |        |           |         | TOTAL |
|---------------------------------|--------|--------|-----------|---------|-------|
|                                 | Costa  | Sierra | Amazónica | Insular |       |
| Bancos Privados                 | 22     | 20     | 8         | 2       | 52    |
| Entidades Financieras Públicas  | 3      | 3      | 2         | 2       | 10    |
| Sociedades Financieras          | 7      | 7      | 0         | 0       | 14    |
| Mutualistas                     | 1      | 4      | 0         | 0       | 5     |
| Cooperativa de Ahorro y Crédito | 271    | 729    | 42        | 3       | 1045  |

Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

La región que más instituciones financieras tiene es la región Sierra con un total de 729 instituciones financieras, que representa el 69% del total; le sigue la región Costa con 271 instituciones y representan el 26% del total de instituciones financieras que existen en el país. La región Amazónica cuenta con 42 instituciones financieras que representan el 4% del total, y la región Insular tiene 3 instituciones financieras dentro de su territorio que representa casi el 1% del total de instituciones.

En la región Sierra predominan las cooperativas de ahorro y crédito representan el 82%, seguido por los bancos privados con un 10% y las sociedades financieras 3%, las mutualistas con un 3% y las entidades financieras públicas 2%.

En la región Costa las instituciones con mayor incidencia las cooperativas de ahorro y crédito representan el 78%, seguido por los bancos privados con un 14% y las sociedades financieras 5% del total, las mutualistas con un 1% y las entidades financieras públicas 2% del total. Las instituciones financieras están concentradas mayoritariamente en Pichincha y Guayas; específicamente en Quito y Guayaquil.

Para la región Amazónica las instituciones que mayor presencia tienen en territorio son las cooperativas de ahorro y crédito representan el 81%, seguido por los bancos privados con un 15% y entidades financieras públicas 5% del total, las mutualistas y las sociedades financieras no tienen presencia en esta región.

Para la región Insular las instituciones que mayor presencia tienen en el territorio son las cooperativas de ahorro y crédito representan el 43%, seguido por los bancos privados con un 29% y entidades financieras públicas 29% del total, las mutualistas y las sociedades financieras tampoco tienen presencia en esta región.

### **3.7.2. CRÉDITO EN EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL**

El Sistema Financiero Nacional ha otorgado créditos, en el período 2010- 2015, por subsistema (en promedio), de la siguiente manera: los bancos privados son los que tienen una mayor participación con un 65%, seguido por las cooperativas de ahorro y crédito con una participación del 15%, la banca pública con un 13%; las sociedades financieras con el 6% y las mutualistas con 2% de participación del total de créditos entregados.

**Tabla 16.** Sistema Financiero Nacional: Créditos por Subsistema

Periodo 2010-2015

-Millones de dólares-

| TIPO DE SUBSISTEMA               | 2010             | 2011             | 2012             | 2013             | 2014             | 2015             |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Bancos privados                  | 9.924,94         | 13.690,45        | 15.394,10        | 16.294,29        | 9.948,70         | 17.727,80        |
| Sociedades financieras           | 958,35           | 1.142,09         | 1.250,10         | 1.516,45         | 1.406,54         | 1.359,92         |
| Mutualistas                      | 264,36           | 339,96           | 349,11           | 473,09           | 433,09           | 405,51           |
| Entidades financieras públicas   | 2.866,19         | 3.104,76         | 2.687,97         | 1.868,58         | 3.146,79         | 1.937,61         |
| Cooperativas de crédito y ahorro | 1.356,54         | 2.089,13         | 3.761,29         | 3.527,30         | 4.051,10         | 4.195,21         |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>15.370,38</b> | <b>20.366,40</b> | <b>23.442,57</b> | <b>23.679,71</b> | <b>18.986,22</b> | <b>25.626,04</b> |

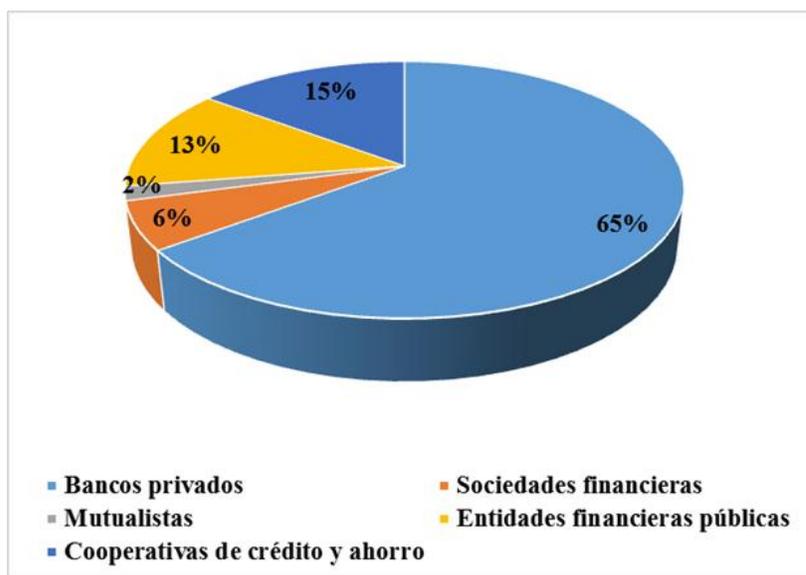
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°9:** Sistema Financiero Nacional: Créditos por Subsistema

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

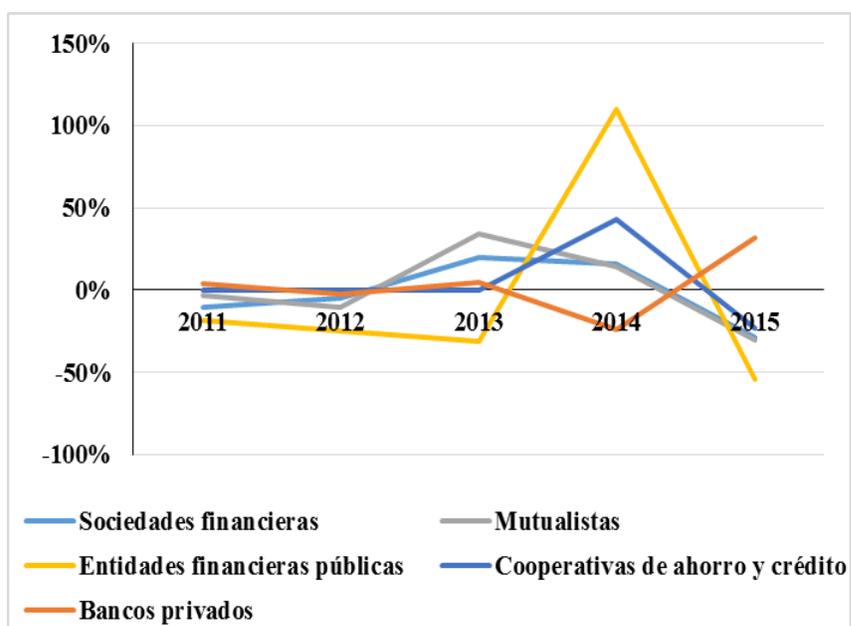
Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

El crédito a nivel nacional muestra un crecimiento promedio del 20%, siendo el año 2015 donde se observó el monto más alto entregado con más de \$25 mil millones de dólares. Esto se debió al incremento en el valor de sus activos, la composición la cartera bruta, el número de los depósitos del público; lo que permitió establecer que las dos terceras partes del Sistema Financiero Nacional están en manos de bancos privados. Por otro lado, el año de menor crecimiento fue el 2010, con un porcentaje de 2%, debido principalmente a la reducción de los montos destinados para las líneas de crédito en el Ecuador.

**Gráfico N°10:** Sistema Financiero Nacional: Evolución de los créditos por Subsistema

Período 2010-2015

-Porcentajes- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.1. Crédito por tipo de entidad del sistema financiero Nacional

#### 3.7.2.1.1. Bancos privados

Los bancos privados durante el período 2010 al 2015, han entregado, en promedio, un 41% de los créditos para actividades comerciales, seguido del 41 % en créditos de consumo, un 9% como microcréditos concedidos a personas naturales o jurídicas para financiar actividades de comercialización y/o producción, y un 9% restante como créditos de vivienda. Cabe mencionar que existe además un valor mínimo destinado a créditos educativos, que se inició a partir del año 2012.

**Tabla 17:** Créditos de los bancos privados del sistema financiero nacional  
Periodo 2010-2015  
-Millones de dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                   |                   |                   |                  |                   |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                 | 2010  | 2011              | 2012              | 2013              | 2014             | 2015              |
| CONSUMO         | 3.725.491.133                                     | 5.025.429.278     | 5.598.226.787     | 5.319.916.230     | 6.944.043.566    | 5.499.382.520     |
| VIVIENDA        | 25.562.120  | 1.329.777.180     | 1.387.303.741     | 1.412.051.869     | 1.569.325.385    | 1.767.850.305     |
| MICROCRÉDITO    | 998.238.998                                       | 1.219.621.714     | 1.120.737.066     | 1.226.311.004     | 1.366.478.929    | 1.384.899.501     |
| COMERCIAL       | 5.175.646.888                                     | 6.115.624.515     | 7.286.441.487     | 8.332.191.486     | 24.176.517       | 8.635.526.580     |
| EDUCATIVO       |   |                   | 1.387.037         | 3.817.096         | 44.678.653       | 440.141.847       |
| TOTAL           | 9.924.939.139                                     | 13.690.452.687,25 | 15.394.096.118,55 | 16.294.287.685,52 | 9.948.703.049,51 | 17.727.800.752,99 |

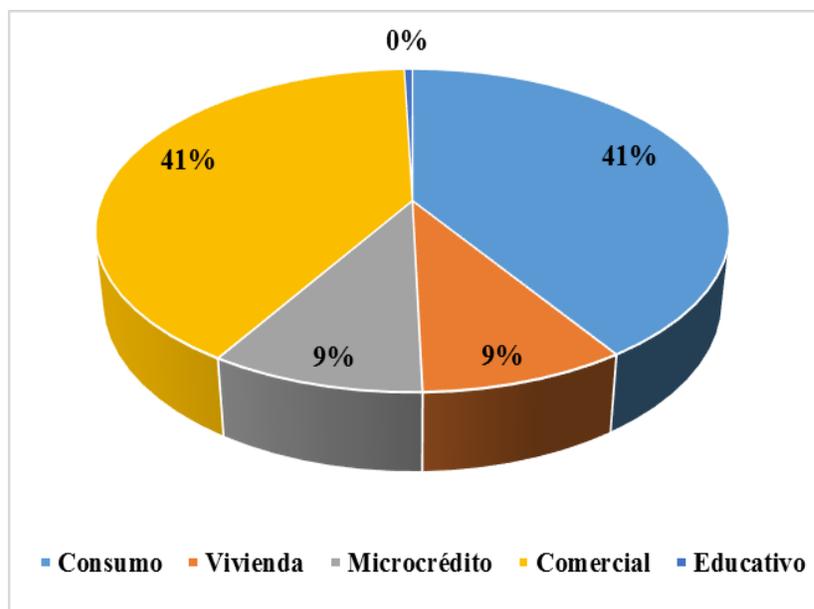
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°11:** Créditos de los bancos privados del sistema financiero nacional

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

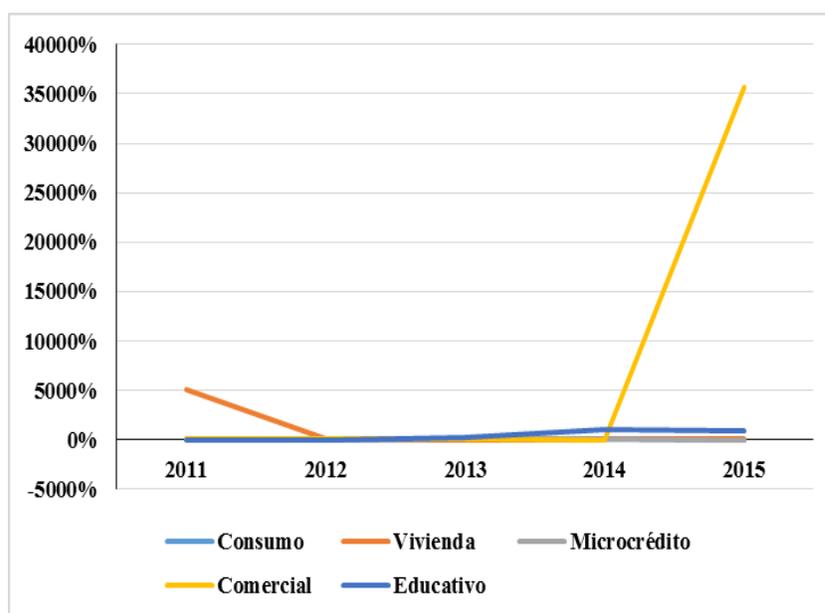
De acuerdo a los datos obtenidos acerca de la participación de los bancos en el sistema financiero nacional; se observa que el total de créditos otorgados en el país creció en 40%, siendo al año 2015 que muestra el mayor valor 17,7 mil millones de dólares, debido especialmente al incremento de créditos de consumo otorgados a los usuarios del sistema financiero, a consecuencia del incremento del nivel de ingresos \$354.

En cuanto a los créditos de consumo concedidos por dichas instituciones el 2014 tuvo un incremento del 10% debido al aumento en el consumo final de familias y a que la inflación se mantenía con una cifra de un dígito 4,3%, con respecto al microcrédito el año con mayor otorgamiento de créditos fue el 2015 registra la tasa activa referencial más baja 7,31% desde el 2008, con respecto al crédito de vivienda el año 2015 fue el año en se presenta un mayor

monto entregado debido a los incentivo que se presentaron como iniciativas publica-privadas y al ingreso de las remesas con un 2,4% del total del PIB nacional.

El crédito comercial tuvo una mayor participación del total de créditos otorgados en el año 2015 a consecuencia del incremento de las exportaciones no petroleras con un 47,3% del total de las exportaciones en dicho año, lo que beneficia a las personas para poder realizar actividades comerciales y/o de producción. La cifra entregada en dicho año no se le considero en el gráfico de tendencia debido a que es atípico con los demás años y muestra una dispersión muy pronunciada.

**Gráfico N°12:** Créditos de los Bancos Privados del Sistema Financiero Nacional  
Periodo 2010-2015  
-Porcentajes- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.1.2. Sociedades financieras

Las sociedades financieras Ecuatorianas representan valores totales de créditos otorgados en el período de tiempo del 2010 al 2015, donde el 87% corresponde a créditos de consumo, el 8% a créditos comerciales otorgados a las personas para obtener bienes y servicios para realizar actividades productivas y comerciales, un 4% para los microcréditos concedidos para financiar actividades de comercialización o producción y apenas con un 0,38% para créditos de vivienda que se le conceden a las personas para poder construir su casa.

**Tabla 18:** Créditos de las Sociedades Financieras del Sistema Financiero Nacional  
Periodo 2010-2015  
-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                         |                         |                         |                         |                         |
|-----------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | 2010  | 2011                    | 2012                    | 2013                    | 2014                    | 2015                    |
| CONSUMO         | 835.220.084,24                                    | 1.004.048.886,19        | 1.098.848.423,76        | 1.246.399.881,83        | 1.257.112.460,11        | 1.190.466.024,74        |
| VIVIENDA        | 9.178.228,57                                      | 6.317.363,46            | 4.757.668,97            | 3.950.056,73            | 1.300.596,30            | 586.747,29              |
| MICROCREDITO    | 38.599.464,74                                     | 37.017.746,10           | 31.252.167,60           | 133.050.129,70          | 27.181.988,03           | 73.137.494,79           |
| COMERCIAL       | 75.356.637,43                                     | 94.710.178,91           | 115.242.695,75          | 133.050.129,70          | 120.946.439,59          | 95.726.457,58           |
| <b>TOTAL</b>    | <b>958.354.414,98</b>                             | <b>1.142.094.174,66</b> | <b>1.250.100.956,08</b> | <b>1.516.450.197,96</b> | <b>1.406.541.484,03</b> | <b>1.359.916.724,40</b> |

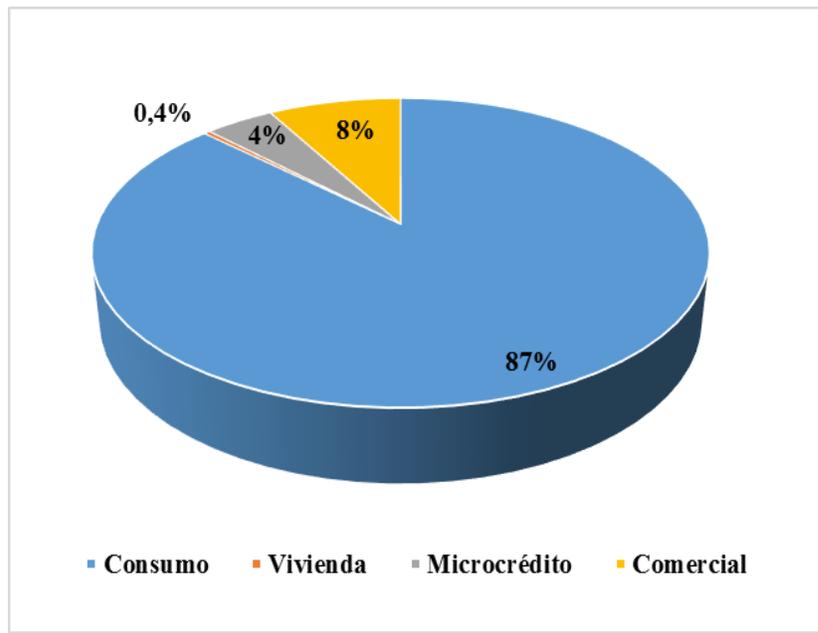
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N° 13:** Créditos de las Sociedades Financieras del Sistema Financiero Nacional.

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

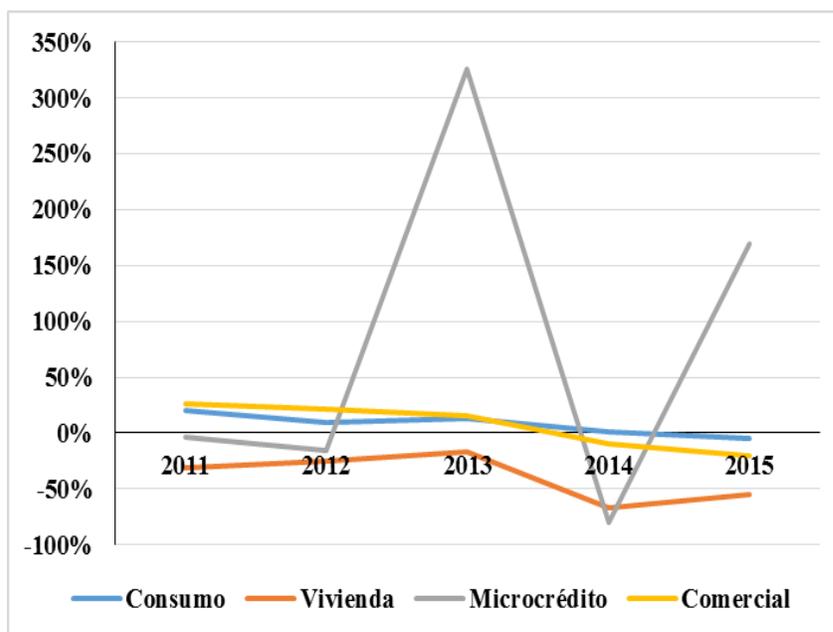
En el periodo 2010-2015 el otorgamiento de créditos por parte de las sociedades financieras han crecido un 7% con respecto a la línea de créditos de consumo debido a que muestra un despunte importante en el 2014 con un monto superior a los \$1.257 miles de millones de dólares, cifras otorgadas considerando el consumo promedio mensual de los usuarios, debido a una inflación de 3,7% siendo una de las más bajas.

Con respecto al microcrédito, el año con mayor otorgamiento fue el 2013 debido a que registra la tasa activa referencial más baja 25,5% con más del 300% del monto otorgado con respecto al año 2012 donde se muestra una clara caída su línea de crédito.

En lo referente al crédito de vivienda el año 2010 fue el año en se presenta un mayor monto entregado debido a los incentivo que se otorga para el sector inmobiliario en general del 10% y al ingreso de las remesas con un 2,4% del total del PIB nacional tomando en consideración que en su gran mayoría las remesas están destinadas a la obtención de una vivienda propia, pese a esos esfuerzos el crédito para la vivienda muestra un declive para el 2014 con una

El crédito comercial tuvo una mayor participación del total de créditos otorgados en el año 2014 a consecuencia del incremento de las exportaciones no petroleras con un 47,4% del total de las exportaciones en dicho año y con una exportación de productos industrializados de 22,4% del total del PIB.

**Gráfico N°14:** Créditos de las Sociedades Financieras del Sistema Financiero Nacional.  
Periodo 2010-2015  
-Porcentajes- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.1.3. Mutualistas

Las mutualistas reflejan valores promedio en el otorgamiento de créditos entregados en el periodo 2010- 2015 representado en sus diferentes líneas de crédito; el 47% del total de créditos entregados corresponde a los créditos de vivienda, el 30% representan los créditos de consumo, el 17% a los créditos comerciales y solamente el 6% corresponde a los microcréditos.

**Tabla 19:** Créditos de las Mutualistas del Sistema Financiero Nacional  
Periodo 2010-2015  
-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                 | 2010  | 2011                  | 2012                  | 2013                  | 2014                  | 2015                  |
| CONSUMO         | 85.503.548,02                                     | 99.239.926,96         | 113.259.437,01        | 118.380.080,85        | 132.551.768,76        | 118.890.765,71        |
| VIVIENDA        | 135.224.684,11                                    | 179.956.574,66        | 159.921.400,79        | 195.945.690,22        | 188.478.463,58        | 196.595.880,75        |
| MICROCREDITO    | 1.740.137,39                                      | 4.506.962,42          | 10.146.737,35         | 79.382.887,78         | 35.137.427,14         | 24.306.955,53         |
| COMERCIAL       | 41.888.496,93                                     | 56.255.901,87         | 65.784.616,33         | 79.382.887,78         | 76.924.221,36         | 65.712.115,79         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>264.356.866,45</b>                             | <b>339.959.365,91</b> | <b>349.112.191,48</b> | <b>473.091.546,63</b> | <b>433.091.880,84</b> | <b>405.505.717,78</b> |

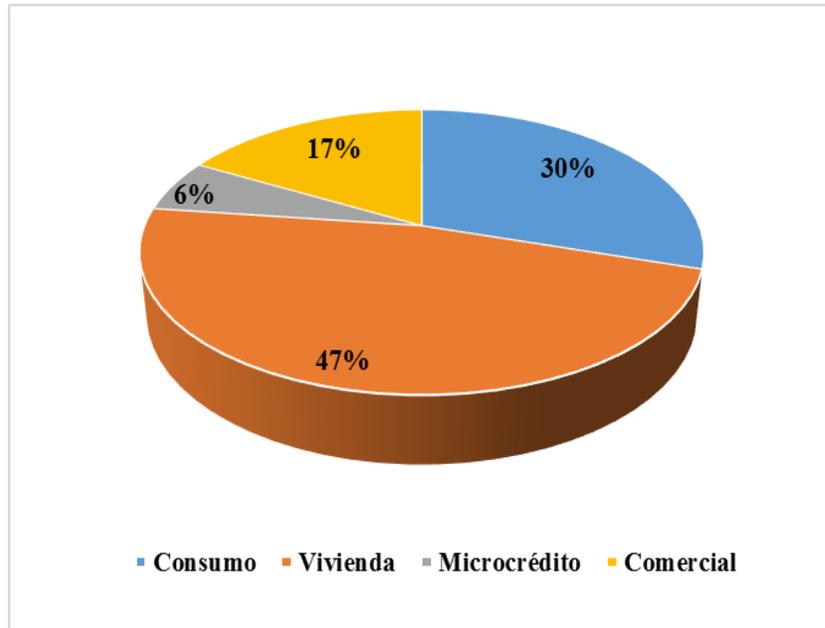
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°15: Créditos de las Mutualistas del Sistema Financiero Nacional**

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

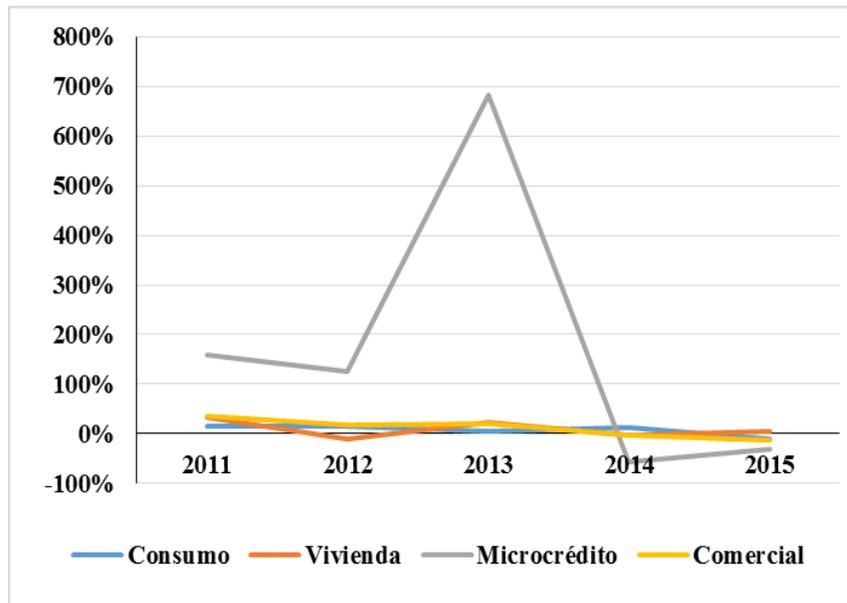
Los créditos otorgados por las mutualistas muestran un crecimiento de 11% con respecto al crédito para la vivienda; debiendo considerar que el objetivo principal de las mutualistas es el de captar ahorros de las personas para el otorgamiento de crédito destinado principalmente para el financiamiento de viviendas, el año 2015 fue el año en se presenta un mayor monto entregado debido a los incentivo que se otorga a las viviendas de interés público con un 4,97% y para el sector inmobiliario en general del 10,89%; además del ingreso adicional gracias a las remesas con \$ 2.377,8 millones de dólares, 3% menos que el año 2014 dichas ingresos están destinados a la obtención de una vivienda propia.

Con respecto al microcrédito se muestra un despunte importante con un crecimiento de más del (100%) y siendo el año 2013 en donde se entregaron a cerca de \$80 millones de dólares debido a que la inflación se mantenía con un 2,7%.

El crédito de consumo el año con mayor otorgamiento fue el 2014, debido a que registra la tasa activa referencial más baja 15,91% con respecto a dicha línea de crédito debido a que la cartera microcrédito ha crecido progresivamente de \$1,7 millones de dólares en 2010 a \$35,1 millones de dólares en 2014,

En lo referente al crédito comercial se evidencia una mayor participación del total de créditos otorgados en el año 2013, como consecuencia del incremento de las exportaciones no petroleras con un 47,3% del total de las exportaciones en dicho año y con una exportación de productos industrializados de 22,7% del total del PIB.

**Gráfico N°16:** Créditos de las Mutualistas del Sistema Financiero Nacional  
 Periodo 2010-2015  
 -Porcentajes- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)  
 Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

#### 3.7.2.1.4. Entidades financieras públicas

Las entidades financieras públicas muestran valores otorgados para cada tipo de crédito en el período del 2010 al 2015; los créditos comerciales con una participación del 80%; el 10% corresponden a los microcréditos, el 9% corresponde a los créditos educativos, y solamente el 1% le corresponde a los créditos de consumo al igual que los créditos de vivienda.

**Tabla 20:** Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                         |                         |                         |                         |                         |
|-----------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | 2010  | 2011                    | 2012                    | 2013                    | 2014                    | 2015                    |
| CONSUMO         | 45.384.317,53                                     | 51.059.318,74           | 27.100.556,86           | 11.172.175,63           | 3.893.138,66            | 2.186.463,79            |
| VIVIENDA        | 22.837.387,28                                     | 20.494.770,67           | 16.013.268,87           | 11.820.659,05           | 8.341.979,57            | 5.593.683,11            |
| MICROCREDITO    | 350.160.384,26                                    | 245.376.088,84          | 388.921.193,01          | 20.326.597,01           | 657.513.470,27          | 17.913.830,11           |
| COMERCIAL       | 2.447.808.252,66                                  | 2.787.829.476,49        | 1.961.094.805,07        | 1.464.408.954,25        | 2.106.174.279,43        | 1.699.353.163,34        |
| EDUCATIVO       |   |                         | 294.838.037,00          | 360.852.757,27          | 370.862.549,06          | 212.557.952,81          |
| <b>TOTAL</b>    | <b>2.866.190.341,73</b>                           | <b>3.104.759.654,74</b> | <b>2.687.967.860,81</b> | <b>1.868.581.143,21</b> | <b>3.146.785.416,99</b> | <b>1.937.605.093,16</b> |

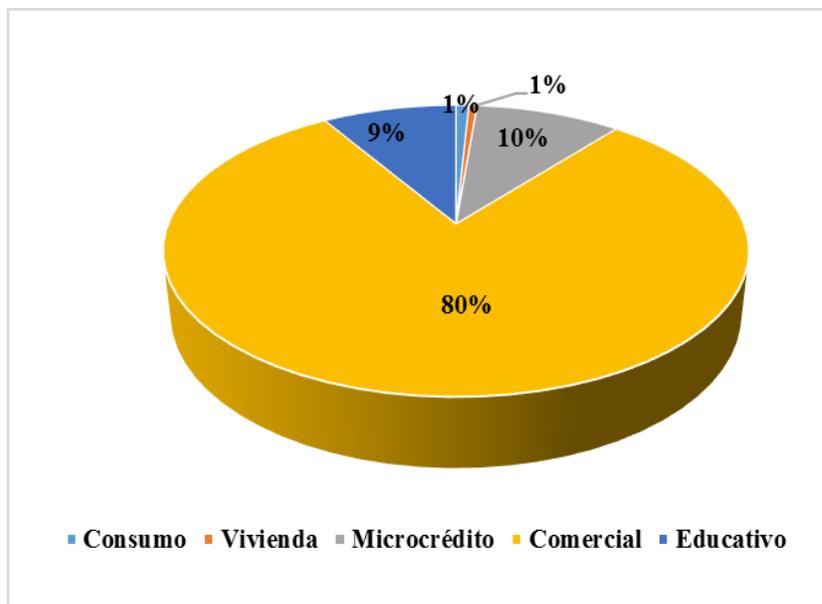
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°17:** Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional.

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

En el periodo 2010- 2015 el otorgamiento de créditos por parte de las entidades financieras públicas, muestran un crecimiento del 3% en el crédito comercial, con mayor participación en el año 2011, a consecuencia del incremento de la exportación de productos industrializados con el 21,5% del total del PIB. Estas cifras, corresponden a la política crediticia que se orienta de conformidad con los planes y programas de desarrollo económico y social del Gobierno de turno; el cual ha mantenido el objetivo fundamental de estimular y acelerar el desarrollo socioeconómico del país, mediante una amplia y adecuada intermediación financiera.

El microcrédito tuvo un despunte importante en el año 2014 con un monto de \$657 mil millones de dólares, es decir con un incremento de más del 100%, debido a la vigencia de la tasa activa referencial del 22% en esta línea de crédito.

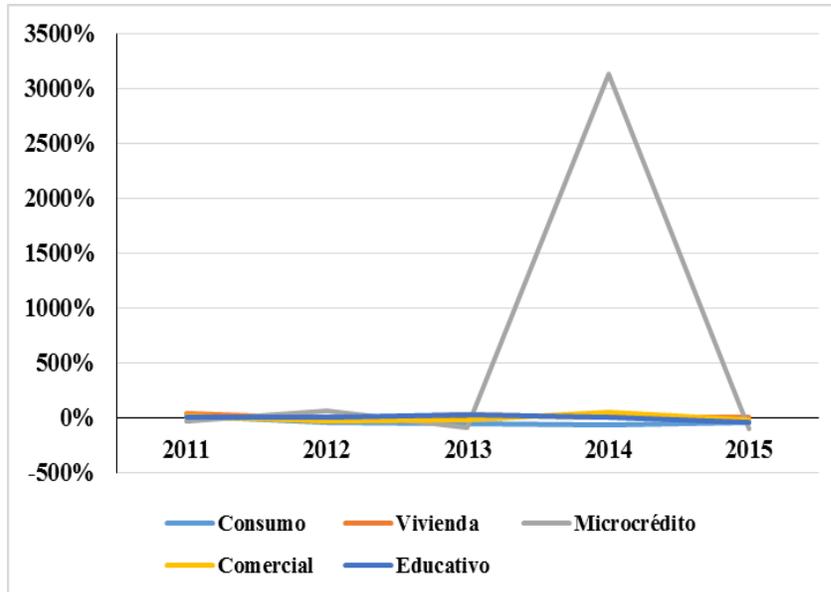
El crédito de consumo el año 2011, tuvo una mayor participación debido a que registra la tasa activa referencial más baja 15,91% con respecto a dicha línea de crédito.

Con referencia al crédito de vivienda el año 2010 fue el año en se presenta un mayor monto entregado debido a los incentivo que se otorga a las viviendas con una tasa activa referencial mínima de 10,38% y tasa activa referencial máxima del 11,33% y al ingreso de las remesas con \$ 2.324 millones de dólares, siendo el 4,1% del total de PIB.

**Gráfico N°18:** Créditos Entidades Financieras Públicas del Sistema Financiero Nacional.

Periodo 2010-2015

-Porcentajes- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.1.5. Cooperativas de Ahorro y Crédito

Las cooperativas de ahorro y crédito muestran valores entregados para créditos en el período del 2010 al 2015, el 53% corresponde a los créditos de consumo, el 37% son los microcréditos, el 7% corresponde a los créditos de vivienda y el 4% son los créditos comerciales.

**Tabla 21:** Créditos cooperativas de ahorro y crédito del Sistema Financiero Nacional

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                         |                         |                         |                         |                         |
|-----------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | 2010  | 2011                    | 2012                    | 2013                    | 2014                    | 2015                    |
| CONSUMO         | 633.312.447,10                                    | 1.055.121.682,24        | 2.309.822.499,51        | 1.828.292.367,47        | 2.131.162.631,92        | 2.267.137.401,46        |
| VIVIENDA        | 80.313.182,83                                     | 103.636.346,68          | 350.103.206,76          | 247.609.183,42          | 249.928.503,09          | 283.711.998,13          |
| MICROCREDITO    | 610.233.432,66                                    | 854.870.463,77          | 926.377.132,30          | 1.306.771.001,46        | 1.514.236.503,40        | 1.468.047.170,37        |
| COMERCIAL       | 32.684.954,70                                     | 75.505.207,53           | 174.991.708,57          | 144.623.383,37          | 155.770.669,92          | 176.313.165,94          |
| <b>TOTAL</b>    | <b>1.356.544.017,29</b>                           | <b>2.089.133.700,22</b> | <b>3.761.294.547,14</b> | <b>3.527.295.935,72</b> | <b>4.051.098.308,33</b> | <b>4.195.209.735,90</b> |

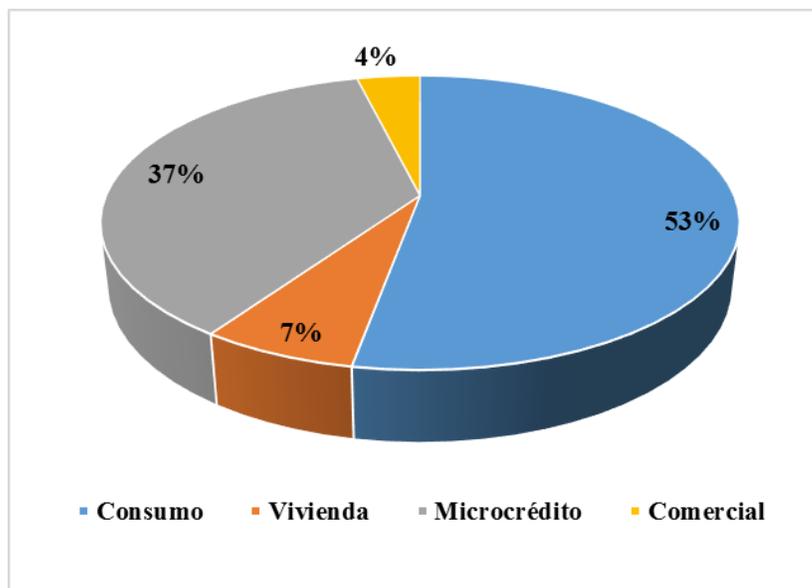
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°19:** Créditos cooperativas de ahorro y crédito del sistema financiero nacional.

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

De acuerdo a las cifras oficiales obtenidas de los créditos otorgados por las cooperativas de ahorro y crédito, muestran un crecimiento del 40% en el crédito de consumo en el año 2012, teniendo en consideración que esta es la cartera que mayor participación tiene en el total de cartera del sistema cooperativo nacional; actualmente las cooperativas de ahorro y crédito han incrementado sus carteras en microcrédito y consumo.

En el año 2012 el crédito de vivienda presenta una cifra mayor entregándose valores por \$350 mil millones, los años siguientes se ha mantenido la tendencia con cifras similares.

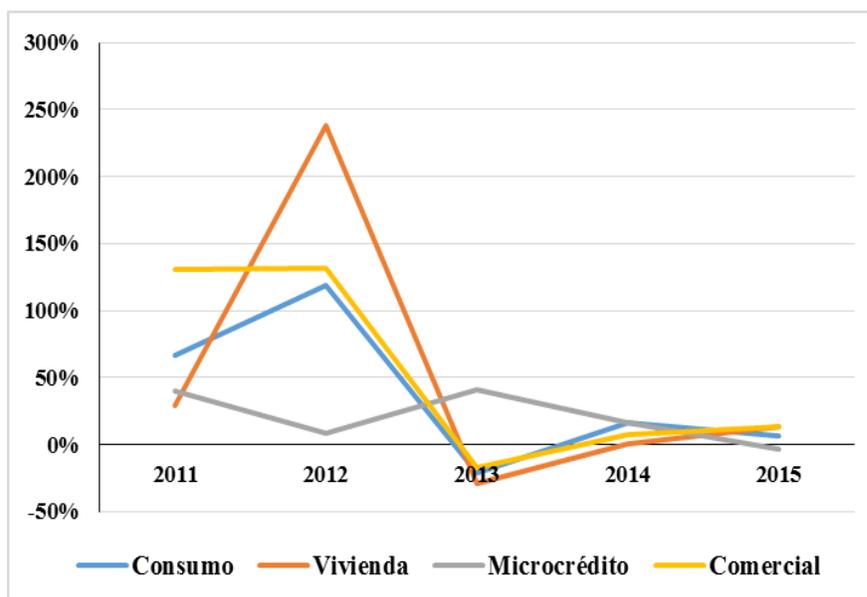
El microcrédito ha tenido un despunte importante debido a que muestra un 37% de crecimiento en el año 2014, beneficiándose principalmente personas naturales debiéndose considerar las tasas de interés vigentes.

El crédito comercial tuvo una mayor participación del total de créditos otorgados en el año 2015, pero se debe considerar que desde el año 2012 los montos asignados para este tipo de crédito se han mantenido altos. Las cooperativas han tomado una mayor protagonismo debido a la facilidad en el acceso del crédito, y sobre todo por los bajos costos, por lo tanto el Gobierno de turno ha impulsado el crecimiento de pequeños y medianos emprendimientos a través de la Economía Popular y Solidaria, los cuales no podían acceder a un crédito en la banca por la falta de las garantías solicitadas.

**Gráfico N°20:** Créditos cooperativas de crédito y ahorro del sistema financiero nacional.

Periodo 2010-2015

-Porcentajes- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.2. Evolución del crédito en sistema financiero en Riobamba

Las instituciones financieras presentes en la ciudad de Riobamba, están representadas por bancos privados, sociedades financieras, mutualistas, entidades financieras públicas y cooperativas de ahorro y crédito.

Como se puede observar, los créditos otorgados por las instituciones financieras que se encuentran presentes en la Ciudad de Riobamba, se observan que: los bancos tienen un participación del 65%, seguidos por las cooperativas con un 15 %, la participación de la banca pública con un 13%, y finalmente las sociedades financieras con un 6% del total de créditos otorgados mutualistas con un 2%.

**Tabla 22:** Sistema financiero Riobamba: créditos por subsistema

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| TIPO DE SUBSISTEMA               | CRÉDITOS TOTALES OTORGADOS EN MILLONES DE DÓLARES |                       |                       |                       |                       |                       |
|----------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                  | 2010  | 2011                  | 2012                  | 2013                  | 2014                  | 2015                  |
| BANCOS PRIVADOS                  | 136.946.930,36                                    | 199.914.971,83        | 178.289.414,31        | 192.903.871,40        | 236.696.682,88        | 247.696.571,12        |
| SOCIEDADES FINANCIERAS           | 1.060.317,20                                      | 1.736.847,37          | 2.683.002,83          | 3.360.098,48          | 3.680.935,48          | 8.150.305,36          |
| MUTUALISTAS                      | 5.247.461,74                                      | 8.266.425,38          | 5.097.652,63          | 5.999.582,27          | 4.996.007,68          | 5.138.403,64          |
| ENTIDADES FINANCIERAS PÚBLICAS   | 38.829.047,83                                     | 47.043.867,52         | 53.010.235,81         | 40.777.370,26         | 65.415.517,32         | 29.256.396,40         |
| COOPERATIVAS DE CRÉDITO Y AHORRO | 105.318.993,48                                    | 142.116.536,61        | 165.009.913,70        | 169.898.241,12        | 172.718.183,81        | 188.422.564,24        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>287.402.750,61</b>                             | <b>399.078.648,71</b> | <b>404.090.219,28</b> | <b>412.939.163,53</b> | <b>483.507.327,17</b> | <b>478.664.240,76</b> |

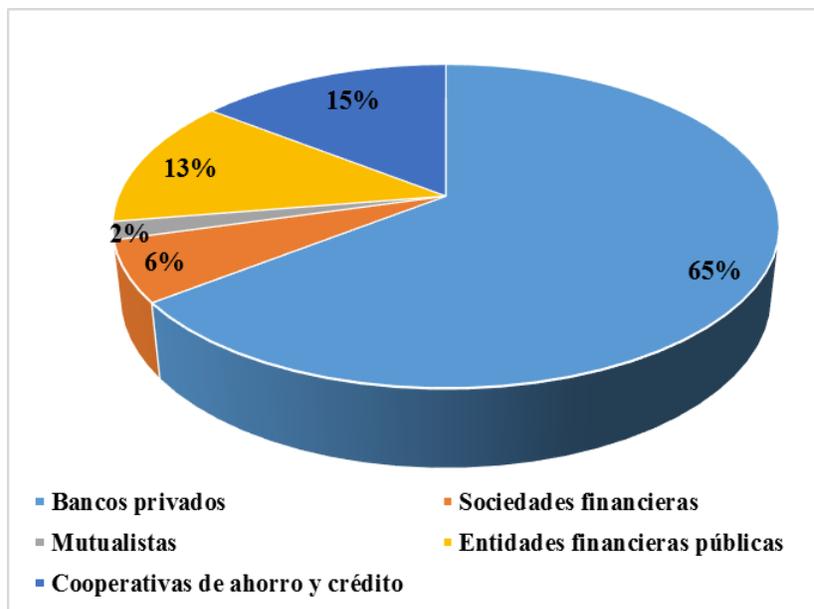
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°21:** Sistema financiero Riobamba: créditos por subsistema

Período 2010-2015

-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

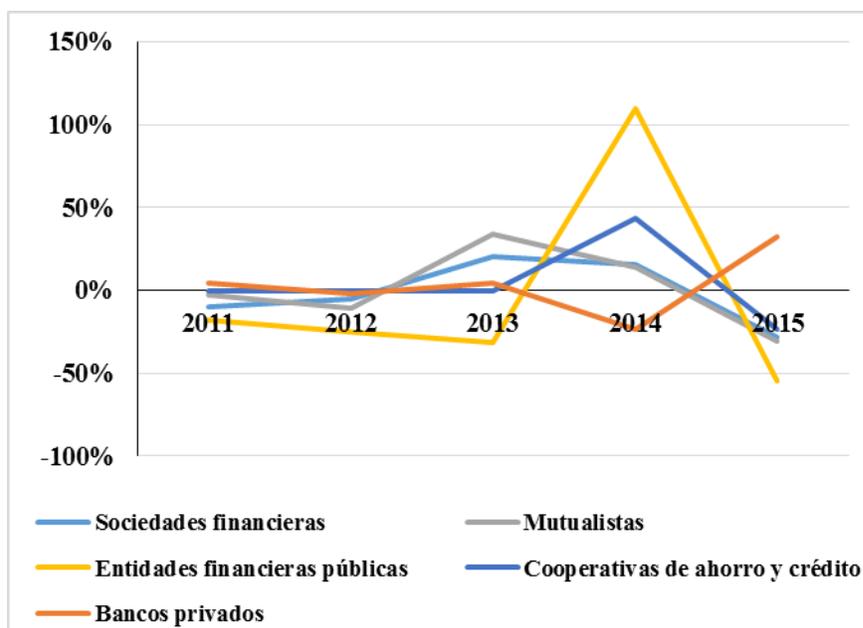
Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

En la ciudad de Riobamba se observa un incremento en las líneas de crédito otorgadas por los bancos, con un crecimiento promedio del 28 % siendo el año 2015, donde se observa un monto mayor a los \$247 millones de dólares; debido al número de operaciones realizadas por la banca privada en la ciudad.

Las cooperativas de ahorro y crédito han crecido en un 37%, siendo el 2015 el año que presenta un monto mayor en el otorgamiento en créditos, debido a la confianza que se brinda entre la ciudadanía y dicha institución.

Las entidades financieras públicas en la ciudad de Riobamba han crecido un 11% siendo el 2014 el año con un monto en créditos entregado de más de \$65 millones de dólares. Las sociedades financieras y las mutualistas han crecido un promedio de 1% cada una.

**Gráfico N°22:** Sistema financiero Riobamba: créditos por subsistema  
Periodo 2010-2015  
-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.3. Bancos privados en Riobamba

Los bancos privados en la Ciudad de Riobamba muestran valores entregados en créditos durante el período del 2010 al 2015 representando de la siguiente manera: el 38% los créditos de consumo, el 28% lo constituyen los microcréditos entregados, el 21% les concierne a los créditos comerciales, un 11% constituyen los créditos de vivienda y el 3% a los créditos educativos.

**Tabla 23:** Créditos de bancos privados en Riobamba  
Periodo 2010-2015  
-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                 | 2010  | 2011                  | 2012                  | 2013                  | 2014                  | 2015                  |
| CONSUMO         | 40.482.747,54                                     | 63.275.034,31         | 64.336.433,65         | 70.145.024,08         | 120.475.433,84        | 100.376.211,80        |
| VIVIENDA        | 21.243.942,39                                     | 21.243.942,39         | 21.906.769,94         | 17.375.463,47         | 20.845.315,94         | 22.777.422,12         |
| MICROCREDITO    | 47.552.480,43                                     | 47.857.567,13         | 52.955.556,46         | 57.774.645,10         | 57.291.521,84         | 61.818.213,85         |
| COMERCIAL       | 27.667.760,00                                     | 67.538.428,00         | 39.090.654,26         | 47.574.880,85         | 36.737.129,99         | 26.597.791,10         |
| EDUCATIVO       |   |                       |                       | 33.857,90             | 1.347.281,27          | 36.126.932,25         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>136.946.930,36</b>                             | <b>199.914.971,83</b> | <b>178.289.414,31</b> | <b>192.903.871,40</b> | <b>236.696.682,88</b> | <b>247.696.571,12</b> |

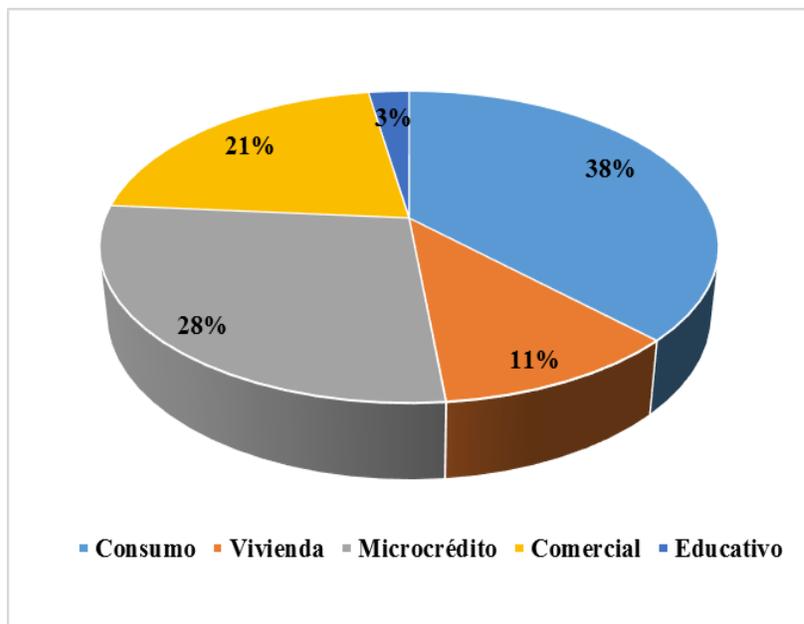
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°23:** Créditos de bancos privados en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

De acuerdo a los datos obtenidos los bancos privados, han crecido un 10% en el otorgamiento de créditos de consumo, el cual tuvo un despunte importante en el 2014 debido al incremento del consumo final de familias; y a que la inflación se mantenía con una cifra de un dígito 4,3%.

En el microcrédito el año con mayor otorgamiento fue el 2015 registra la tasa activa referencial más baja 7,31% desde el 2008.

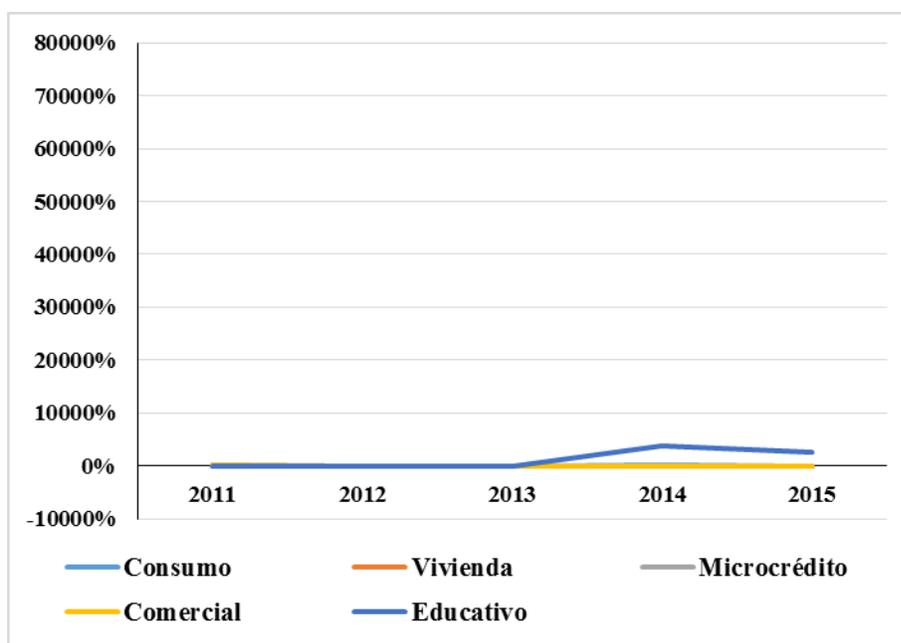
Con respecto al crédito de vivienda el año 2015 fue el año en se presenta un mayor monto entregado, debiendo considerarse que las cifras de los años anteriores han sido similares es decir no han tenido un despunte o un declive considerable debido básicamente a la existencia de competencia más agresiva de otras instituciones financieras.

El crédito comercial tuvo una mayor participación en el año 2011 con \$ 67,5 millones, pero en los años siguientes los montos han ido disminuyendo considerablemente excepto en el año 2013, donde tiene una ligera mejora con \$47,5 millones para pasar a una disminución permanente esto debido a que los bancos privados restringieron el crédito por cambios normativos.

**Gráfico N°24:** Créditos de bancos privados en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

#### 3.7.2.4. Sociedades financieras en Riobamba

Las sociedades financieras en la ciudad de Riobamba, presentan valores entregados en créditos en el período del 2010 al 2015, el mayor porcentaje corresponde a los microcréditos con un 41%, el 32% corresponde a créditos de consumo, el 27% representan los créditos comerciales, no se concedieron créditos de vivienda en este período de tiempo.

**Tabla 24:** Créditos de sociedades financieras en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                     |                     |                     |                     |                     |
|-----------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                 | 2010  | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                |
| CONSUMO         | 144.590,99  | 756.146,97          | 1.341.461,74        | 1.524.966,22        | 1.119.377,79        | 697.511,40          |
| VIVIENDA        |   |                     |                     |                     |                     |                     |
| MICROCRÉDITO    | 546.125,22  | 685.496,03          | 629.533,30          | 917.566,13          | 1.069.620,07        | 6.088.807,72        |
| COMERCIAL       | 369.600,99  | 295.204,37          | 712.007,79          | 917.566,13          | 1.491.937,62        | 1.363.986,24        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>1.060.317,20</b>                               | <b>1.736.847,37</b> | <b>2.683.002,83</b> | <b>3.360.098,48</b> | <b>3.680.935,48</b> | <b>8.150.305,36</b> |

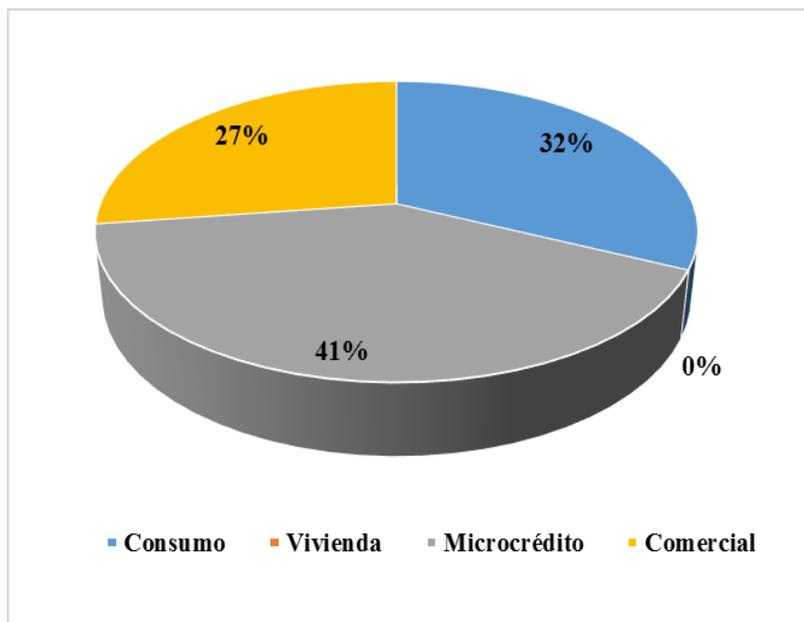
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°25:** Créditos de sociedades financieras en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

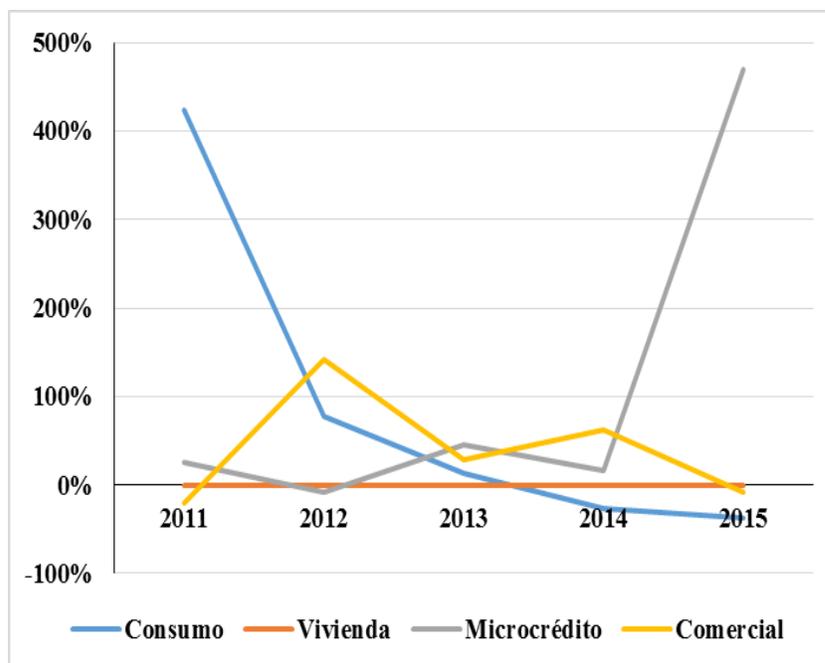
Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

En el periodo 2010-2015, el otorgamiento de créditos de las sociedades financieras en la ciudad de Riobamba muestran un crecimiento 41%. Con respecto al microcrédito el año con mayor otorgamiento fue el 2015, debido a que registra la tasa activa referencial más baja 25,5%, respecto a su línea de crédito.

El crédito de consumo un crecimiento del 37% y el año en que muestra un despunte importante es el 2013, con un monto entregado aproximado de \$1,5 millones debido a la flexibilidad del crédito ya que la tasa de desempleo era una de las más bajas 4,86%, gracias a la creación de más fuentes de trabajo en el sector público esto provoco un mayor dinamismo en la economía haciendo que las personas obtengan mayor capacidad de endeudamiento,

El crédito de vivienda ha sido inexistente en ese periodo. El crédito comercial tuvo una mayor participación del total de créditos otorgados en el año 2014 debido a el gasto público impulsó el crecimiento de la economía.

**Gráfico N°26:** Créditos de sociedades financieras en Riobamba  
 Periodo 2010-2015  
 -Porcentaje-Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.5. Mutualistas en Riobamba

Las mutualistas en la ciudad de Riobamba reflejan montos entregados en cada una de las líneas de crédito que ofertan; en el período 2010- 2015, el 51% corresponde a los créditos de vivienda, el 45% representan los créditos de consumo, el 4% a los créditos comerciales y no se concedieron microcréditos en el periodo de estudio.

**Tabla 25:** Créditos de mutualistas en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                     |                     |                     |                     |                     |
|-----------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                 | 2010  | 2011                | 2012                | 2013                | 2014                | 2015                |
| CONSUMO         | 2.796.526,08                                      | 3.536.889,12        | 2.445.997,19        | 2.767.060,00        | 2.260.199,44        | 1.766.489,48        |
| VIVIENDA        | 2.205.019,21                                      | 4.452.071,55        | 2.213.531,11        | 2.830.462,12        | 2.735.808,24        | 3.371.914,16        |
| MICROCRÉDITO    | 0,00  | 0,00                | 0,00                | 0,00                | 0,00                | 0,00                |
| COMERCIAL       | 245.916,45  | 277.464,71          | 438.124,33          | 402.060,15          | 0,00                | 0,00                |
| <b>TOTAL</b>    | <b>5.247.461,74</b>                               | <b>8.266.425,38</b> | <b>5.097.652,63</b> | <b>5.999.582,27</b> | <b>4.996.007,68</b> | <b>5.138.403,64</b> |

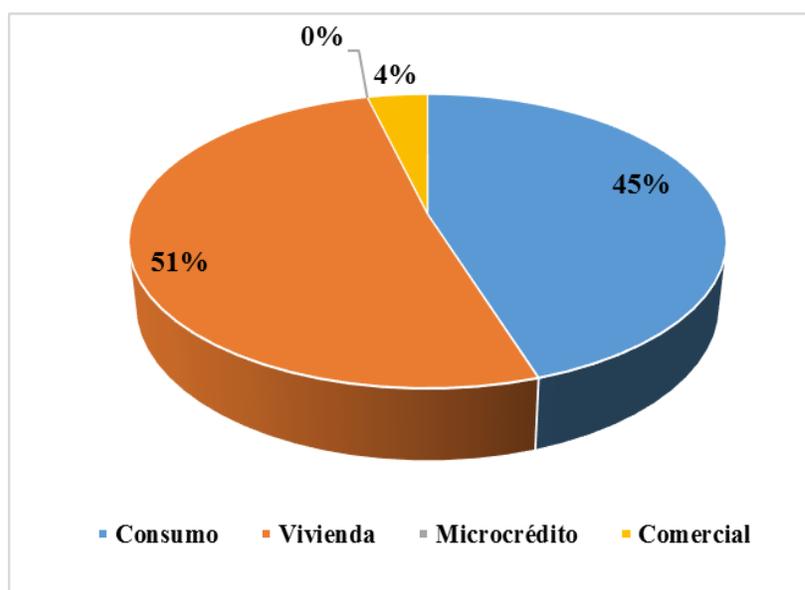
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°27:** Créditos de mutualistas en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

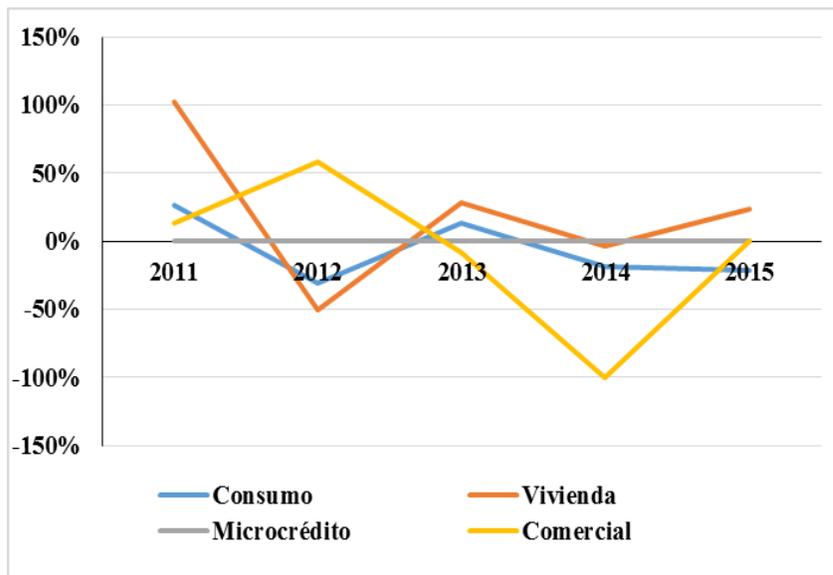
Las mutualistas en la ciudad de Riobamba de acuerdo a los datos oficiales obtenidos, muestran un crecimiento de 20% con respecto al crédito de vivienda el año 2015 fue el año

en se presenta un mayor monto de \$ 3,3 millones de dólares, debido a la vigencia de la ley orgánica para la regulación de los créditos para la vivienda.

El crédito de consumo el año con mayor otorgamiento fue el 2011, debido a que las mismas fueron menos restrictivas en los estándares generales de aprobación de solicitudes de nuevos créditos de consumo.

Con respecto al crédito comercial tuvo una mayor participación del total de créditos otorgados en el año 2012 a consecuencia de una mejoría en el entorno económico ya que el gasto público impulsó el crecimiento de la economía pero se debe recalcar que en los años 2014 y 2015 no se otorgaron créditos.

**Gráfico N°28:** Créditos de las Mutualistas de Riobamba  
Periodo 2010-2015  
-Porcentaje- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.6. Entidades financieras públicas en Riobamba

Las entidades financieras públicas en la ciudad de Riobamba, muestran cifras referentes a los créditos concedidos por las Entidades Financieras Públicas en el período del 2010 al 2015, representando a los créditos comerciales con el 68%; el 17% corresponden a los microcréditos, el 15% son los créditos educativos, y un 1% le corresponde a los créditos de consumo y no se concedieron créditos de vivienda.

**Tabla 26:** Créditos de entidades financieras públicas en Riobamba

Periodo 2010-2015

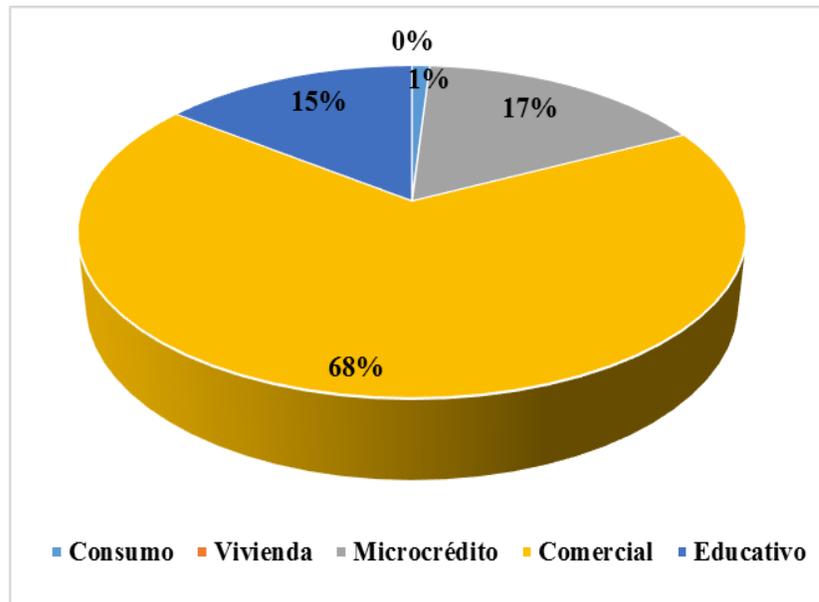
-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                      |                      |                      |                      |                      |
|-----------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                 | 2010  | 2011                 | 2012                 | 2013                 | 2014                 | 2015                 |
| CONSUMO         | 660.953,36  | 1.083.547,54         | 571.390,27           | 291.332,96           | 70.543,43            | 73.667,59            |
| VIVIENDA        |   |                      |                      |                      |                      |                      |
| MICROCRÉDITO    | 8.328.436,85                                      | 7.754.846,18         | 13.330.227,17        | 228.525,50           | 21.955.002,15        | 756.286,17           |
| COMERCIAL       | 29.839.657,62                                     | 38.205.473,80        | 38.205.473,80        | 29.639.388,07        | 29.388.931,42        | 16.958.732,20        |
| EDUCATIVO       |   |                      | 903.144,57           | 10.618.123,73        | 14.001.040,32        | 11.467.710,44        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>38.829.047,83</b>                              | <b>47.043.867,52</b> | <b>53.010.235,81</b> | <b>40.777.370,26</b> | <b>65.415.517,32</b> | <b>29.256.396,40</b> |

Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°29:** Créditos de entidades financieras públicas en Riobamba  
Periodo 2010-2015  
-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

En el periodo 2010- 2015, el otorgamiento de créditos de las entidades financieras públicas en la ciudad de Riobamba muestran un crecimiento de casi 100% en el otorgamiento de créditos.

La línea del microcrédito presenta un despunte importante en el 2014, con cerca de \$22 millones entregados en esta línea de crédito debido a que hubo más dinero en la economía como una estrategia política por el año electoral que se vivió.

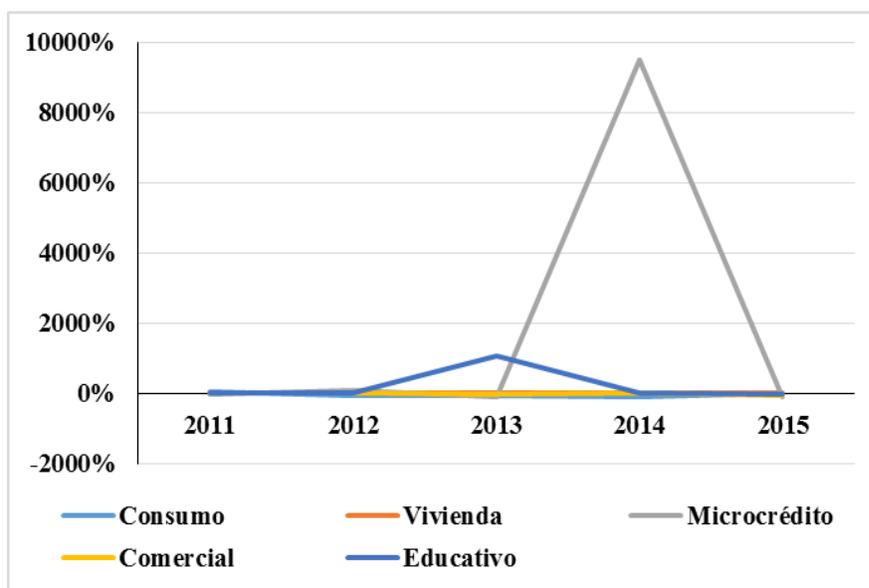
El crédito de consumo mantuvo montos entregados aproximadamente de \$1,1 millones en el año 2011, para posteriormente disminuir los montos en los siguientes años. Con referencia al crédito de vivienda no se entregaron créditos en el periodo de estudio.

El crédito comercial tuvo una mayor participación del total de créditos otorgados entre los años 2011 y 2012 con montos similares en \$30 millones aproximadamente pero para los posteriores años con tendencia a la baja debido al endurecieron el crédito porque percibieron un aumento del riesgo en la cartera de sus clientes.

**Gráfico N°30:** Créditos de entidades financieras públicas en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.2.7. Cooperativas de Ahorro y Crédito en Riobamba

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito en la ciudad de Riobamba en el período del 2010 al 2015, entregaron valores correspondientes a los microcréditos con un 23%, el 18% pertenece a los créditos de consumo, el 5% corresponde a los créditos de vivienda, al igual que los créditos comerciales con un 5%.

**Tabla 27:** Créditos de cooperativas de ahorro y crédito en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| TIPO DE CRÉDITO | DATOS ESTADÍSTICOS POR AÑO EN MILLONES DE DÓLARES |                       |                       |                       |                       |                       |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                 | 2010  | 2011                  | 2012                  | 2013                  | 2014                  | 2015                  |
| CONSUMO         | 38.618.062,74                                     | 51.076.955,17         | 59.784.714,96         | 58.521.337,03         | 59.103.641,12         | 72.182.435,24         |
| VIVIENDA        | 12.306.918,29                                     | 14.733.287,22         | 16.015.200,26         | 15.619.446,95         | 16.991.833,27         | 20.613.273,55         |
| MICROCREDITO    | 49.707.986,30                                     | 66.966.638,09         | 78.081.671,79         | 81.329.698,43         | 79.596.664,77         | 79.016.004,35         |
| COMERCIAL       | 4.686.026,15                                      | 9.339.656,13          | 11.128.326,69         | 14.427.758,71         | 17.026.044,65         | 16.610.851,10         |
| <b>TOTAL</b>    | <b>105.318.993,48</b>                             | <b>142.116.536,61</b> | <b>165.009.913,70</b> | <b>169.898.241,12</b> | <b>172.718.183,81</b> | <b>188.422.564,24</b> |

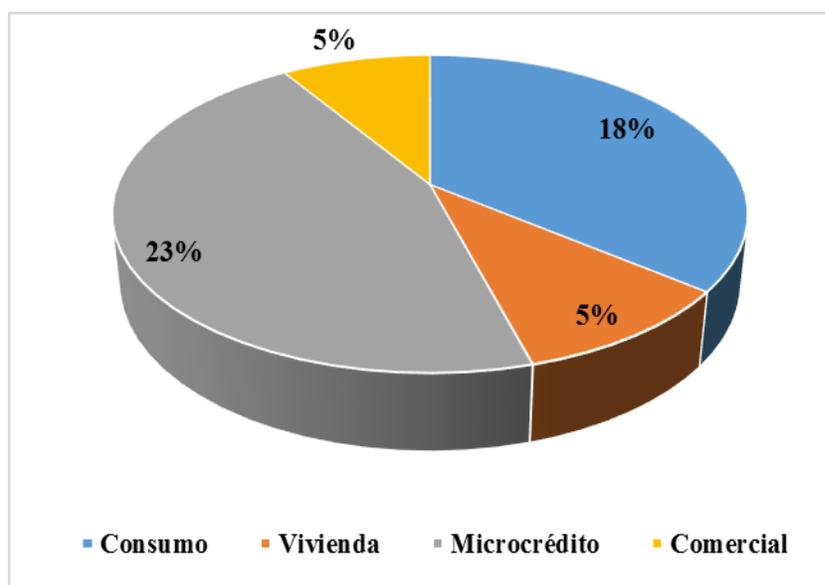
Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°31:** Créditos de cooperativas de ahorro y crédito en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

De acuerdo a los datos obtenidos de los créditos, otorgados por las cooperativas de ahorro y crédito en la ciudad de Riobamba, se muestra un crecimiento del 45% en los microcréditos en el año 2013, entregando un monto aproximado de \$81,3; pero este monto han tenido variación mínima en los años siguientes esta línea de crédito están destinados a financiar actividades en pequeña escala de producción comercialización o servicios, con el fin de obtener ingresos a través de dichas actividades.

La línea de crédito comercial ha concedido créditos por montos superiores a los \$15 millones, debido al mejoramiento del entorno económico y las perspectivas que tenían las instituciones financieras y a las condiciones de la economía local; las cuales eran favorables para colocar créditos en el sector productivo.

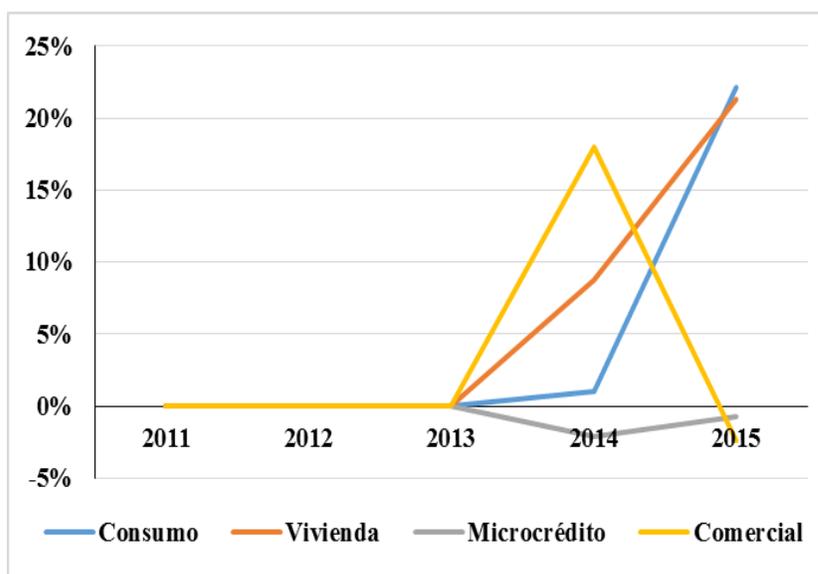
El crédito de consumo entregado por las Cooperativas de Crédito y Ahorro en Riobamba el año 2015 fue de \$72,2 millones, los cuales fueron utilizados en su mayor proporción en productos como línea blanca, electrodomésticos o productos tecnológicos, de igual manera, la tendencia se concentra en productos de primera necesidad como salud o educación,

Para el segmento de vivienda, el año 2015 tuvo una mejoría considerable en la entrega de créditos con un monto aproximado de \$20,6 millones, debido a la existencia de competencia más agresiva de otras instituciones financieras por esa razón fueron más flexibles en el otorgamiento del crédito más seguro dentro del sistema financiero nacional.

**Gráfico N°32:** Créditos de cooperativas de ahorro y crédito en Riobamba

Periodo 2010-2015

-Porcentaje- Años-



Fuente: Superintendencia de Bancos (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.7.3. ANÁLISIS DEL CRÉDITO ENTREGADO POR EL BIESS RIOBAMBA

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) entrega diferentes líneas de créditos, como son: hipotecarios, prendarios, quirografarios e inversionistas a nivel nacional.

Como se observa en la tabla los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados por el BIESS en el período 2013- 2015 para sus diferentes productos, tenemos que, la construcción de viviendas representa casi el 82% del total de créditos otorgados, seguido por la vivienda construida con un 8%, la compra de terreno y construcción representa el 5,5% del total de crédito entregado a nivel local, la vivienda hipotecada con el 2%, la sustitución de hipoteca con casi el 2% del total y las líneas como la remodelación y ampliación además de

la compra de otro tipo de bienes inmuebles como son consultorios o locales comerciales con menos del 1% cada uno de ellos.

**Tabla 28:** Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Riobamba.

Periodo 2013-2015

-Dólares-

| AÑO          | Vivienda Terminada   | Vivienda Construida | Remodelación y Ampliación | Sustitución de Hipoteca | Terrenos y Construcción | Otros Bienes Inmuebles | Vivienda Hipotecada | TOTAL                |
|--------------|----------------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|----------------------|
| 2013         | 10.412.449,57        | 1.032.355,14        | 47.876,42                 | 219.891,16              | 698.232,77              | 74.355,86              | 272.442,75          | 12.757.603,67        |
| 2014         | 11.707.907,06        | 1.160.794,87        | 53.832,93                 | 247.248,76              | 785.102,91              | 83.606,79              | 306.338,52          | 14.344.831,84        |
| 2015         | 12.230.377,09        | 1.212.595,80        | 56.235,25                 | 258.282,33              | 820.138,44              | 87.337,77              | 320.009,00          | 14.984.975,68        |
| <b>TOTAL</b> | <b>34.350.733,72</b> | <b>3.405.745,81</b> | <b>157.944,60</b>         | <b>725.422,25</b>       | <b>2.303.474,12</b>     | <b>245.300,42</b>      | <b>898.790,27</b>   | <b>42.087.411,19</b> |

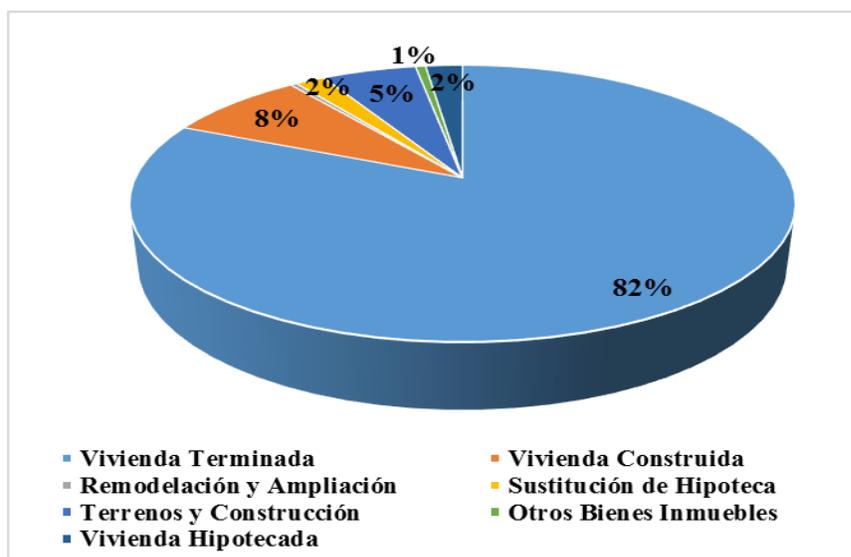
Fuente: BIESS (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°33:** Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Riobamba

Periodo 2013-2015

-Porcentajes-



Fuente: BIESS (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

El crédito otorgado por el BIESS para la obtención de vivienda ha ido incrementándose debido a varios factores, siendo uno de los principales la reducción de las tasas de interés; y con una evidente disponibilidad de fondos para financiar además de un considerable incremento en el plazo de dichos créditos, generaron una mejor coyuntura.

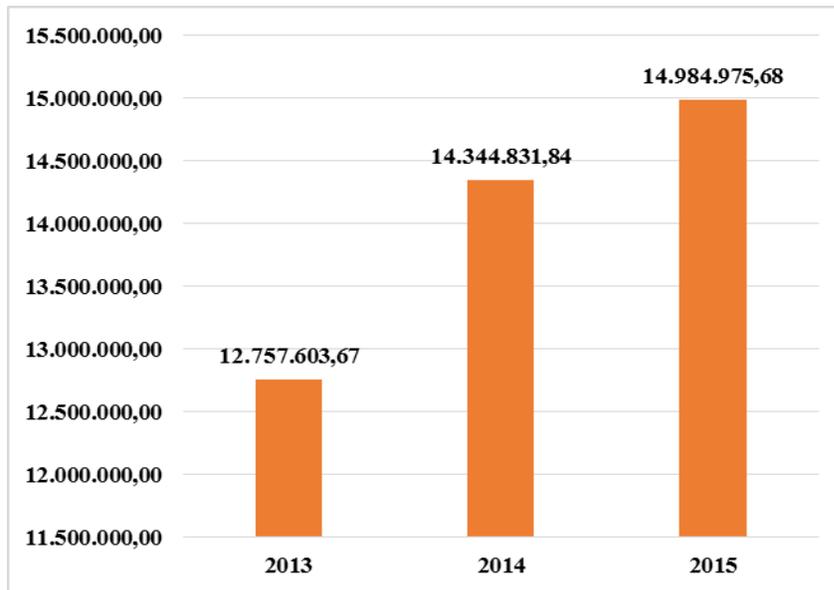
Se debe considerar además que los potenciales compradores contaban con una importante capacidad de ahorro, lo que mejoraban las condiciones para la adquisición de un bien inmueble. La línea de crédito con mayor incidencia dentro de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS, es el de la vivienda terminada con más de \$12,2 millones destinados en el 2015, ante lo cual se podría mencionar que los créditos de la banca pública otorgados a través del BIESS, han ido posesionándose con gran fuerza dentro del segmento vivienda terminada, debido principalmente a que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad

Social, ofrece una tasa de interés del 7,9% a los préstamos con plazo a 10 años; y del 8,56% a los préstamos con plazo a 25 años.

**Gráfico N°34:** Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Riobamba

Periodo 2013-2015

-Dólares-



Fuente: BIESS (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

#### **3.7.4. ANÁLISIS DEL CRÉDITO ENTREGADO POR EL BIESS NACIONAL**

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), a nivel nacional en el periodo 2011-2014 otorgó casi el 82% del total de créditos, cuyo destino fue destinado la compra de vivienda terminada, seguido por el crédito para vivienda construida con un 8%, la línea compra de terreno y construcción representa el 5,5% del total de crédito entregado a nivel local, el crédito para vivienda hipotecada con el 2%, la sustitución de hipoteca con casi el 2% del total y las líneas como la remodelación y ampliación de vivienda,

además de la compra de otro tipo de bienes inmuebles como son consultorios o locales comerciales con menos del 1% de cada uno de ellos.

**Tabla 29:** Créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Nacional.

Periodo 2010-2015

-Dólares-

| AÑO          | Vivienda Terminada  | Vivienda Construida | Remodelada y Ampliada | Sustituida por Hipoteca | Terrenos y Construcción | Otros Bienes Inmuebles | Vivienda Hipotecada | TOTAL               |
|--------------|---------------------|---------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|
| 2011         | 634.933,00          | 74.572,30           | 7.406,40              | 27.781,20               | 20.235,00               | 1.485,90               | 0,00                | 766.413,80          |
| 2012         | 765.959,50          | 93.266,80           | 3.663,10              | 7.771,60                | 49.531,30               | 6.445,40               | 9.145,60            | 935.783,30          |
| 2013         | 880.927,00          | 85.062,00           | 2.267,70              | 24.013,10               | 67.794,00               | 7.705,70               | 33.324,90           | 1.101.094,40        |
| 2014         | 977.881,80          | 70.286,00           | 1.650,90              | 9.272,80                | 81.027,10               | 7.640,70               | 42.819,90           | 1.190.579,20        |
| <b>TOTAL</b> | <b>3.259.701,30</b> | <b>323.187,10</b>   | <b>14.988,10</b>      | <b>68.838,70</b>        | <b>218.587,40</b>       | <b>23.277,70</b>       | <b>85.290,40</b>    | <b>3.993.870,70</b> |

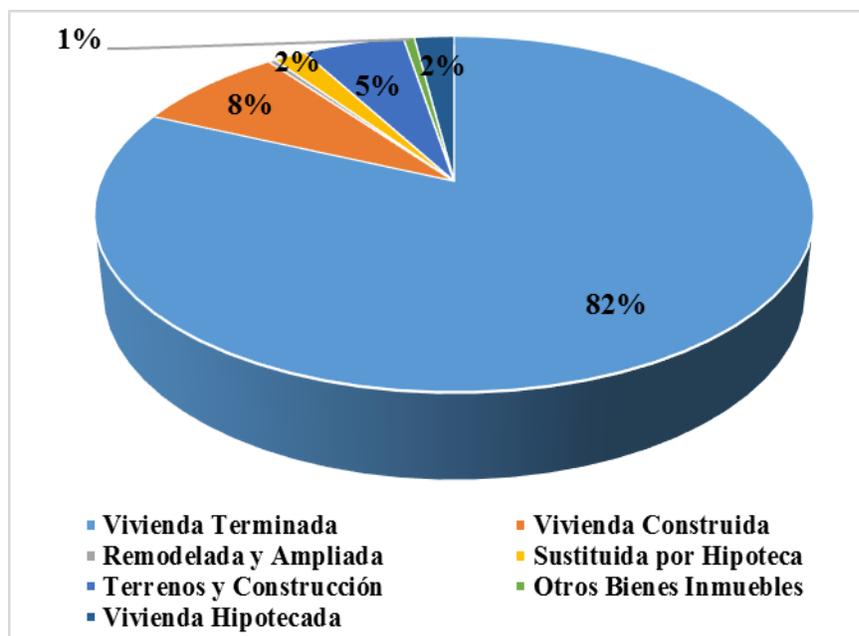
Fuente: BIESS (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

**Gráfico N°35:** Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Nacional.

Periodo 2010-2015

-Porcentajes-



Fuente: BIESS (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

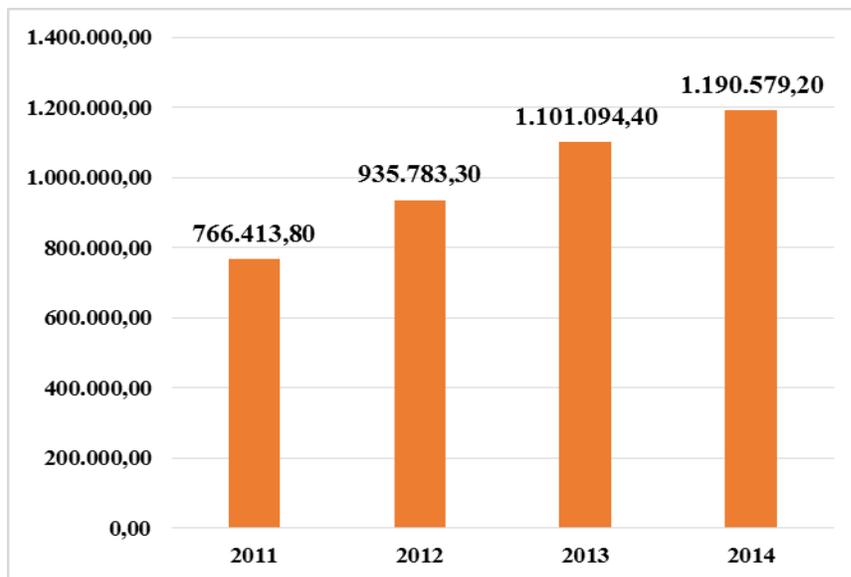
El crédito otorgado por el BIESS para la obtención de una vivienda a nivel nacional en el periodo 2011-2014, tuvo una mayor participación en el año 2014 con casi \$1,2 millones de dólares.

La línea de crédito con mayor otorgamiento dentro de los créditos hipotecarios otorgados por el BIESS, es el de vivienda terminada con más de \$970 millones de dólares; bajo las condiciones descritas anteriormente se debe considerar que siendo la principal competencia de las instituciones financieras privadas en el otorgamiento de crédito de vivienda, las instituciones pertenecientes al sector privado respondieron de manera positiva; siendo menos restrictivas en la concesión de créditos de vivienda, incrementando los plazos del crédito, bajando las tasas de interés; traduciéndose en beneficios tanto para el prestamista como para las empresas dedicadas a la construcción.

**Gráfico N°36:** Total de créditos hipotecarios otorgados por el BIESS Nacional.

Periodo 2010-2015

-Dólares-



Fuente: BIESS (2016)

Elaboración: Alejandra Mora Ruiz

### 3.8. SECTOR INMOBILIARIO EN RIOBAMBA

#### 1.- Forma Jurídica de la Empresa

**Tabla 30:** Forma Jurídica de la Empresa

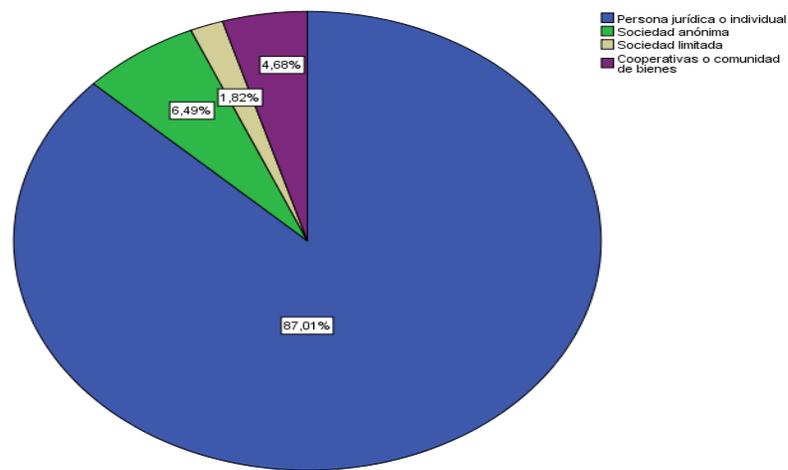
|        |                                    | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> | <b>Porcentaje válido</b> | <b>Porcentaje Acumulado</b> |
|--------|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Válido | Persona jurídica o individual      | 335               | 87,0              | 87,0                     | 87,0                        |
|        | Sociedad anónima                   | 25                | 6,5               | 6,5                      | 93,5                        |
|        | Sociedad limitada                  | 7                 | 1,8               | 1,8                      | 95,3                        |
|        | Cooperativas o comunidad de bienes | 18                | 4,7               | 4,7                      | 100,0                       |
|        | Total                              | 385               | 100,0             | 100,0                    |                             |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

#### **Análisis:**

La Tabla anterior indica que 87.01% de los encuestados trabajan en el mercado inmobiliario de forma individual o persona jurídica, el 6.49% son empresas que operan con la modalidad de sociedad anónima, el 4.68% de los encuestados trabajan con cooperativas o comunidades de bienes, y el 1.82% corresponden a empresas con personería de sociedades limitadas.

**Gráfico N°37:** Forma jurídica de la empresa



Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

### **Interpretación:**

Ante el proceso dispuesto por los organismos competentes al momento de registrar una actividad económica, en las diferentes formas jurídicas, los profesionales dedicados a la construcción optan por una alternativa mucho más práctica. Como consecuencia existe un mayor número de personas naturales dedicadas a la construcción, quienes eligen trabajar a través de empresas familiares; debido al alto costo que implica la constitución de una empresa constructora de distinta denominación, asegurando así la obtención de un mayor beneficio económico al no contar con una nómina de empleados, ni repartición de utilidades.

## 2.- Tipo de Oferta Inmobiliaria

**Tabla 31:** Tipo de Oferta Inmobiliaria

| Tipo de Oferta             | Frecuencia | Porcentaje |
|----------------------------|------------|------------|
| Casas                      | 375        | 97,4       |
| Edificios                  | 11         | 2,9        |
| Departamentos por edificio | 12         | 3,1        |
| Locales comerciales        | 84         | 21,8       |
| Oficinas                   | 91         | 23,6       |
| Parqueaderos               | 90         | 23,4       |
| Otros                      | 0          | 0          |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

### **Análisis:**

En la Tabla se muestra que el 97.4% de los encuestados oferta casas; el 2.9% oferta edificios; el 3.1% de los encuestados oferta departamentos; el 21.8% indican que ofertan locales comerciales; el 23.6% indican que ofertan oficinas; el 23.41% indican que ofertan parqueaderos.

### **Interpretación:**

La necesidad latente de vivienda en la ciudad de Riobamba, permite que los profesionales de la construcción oferten este tipo de bien inmueble; donde las casas individuales son las más demandadas por la característica de poseer terreno propio, lo que implica el crecimiento urbano de la ciudad de Riobamba.

### 3.- Empleo en el establecimiento, (número de empleados)

**Tabla 32:** Empleo en el Establecimiento

| Denominación    | Hombres    |            | Mujeres    |            |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
|                 | Frecuencia | Porcentaje | Frecuencia | Porcentaje |
| Administrativos | 360        | 93,5       | 7          | 1,8        |
| Técnicos        | 371        | 96,4       | 1          | 0,3        |
| Obreros         | 385        | 100        | 10         | 2,6        |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

#### **Análisis:**

La Tabla se muestra a continuación que el 93.5% de los encuestados contrata personal administrativo masculino y el 1.8% contrata personal administrativo femenino; el 96.4% contrata personal técnico masculino y el 0.3% contrata personal técnico femenino; el 100% contrata personal obrero masculino, pero también y el 2.6% contrata personal obrero femenino.

#### **Interpretación:**

La construcción es una de las actividades económicas que mayor oferta de trabajo generan; como derivación, el mercado de la construcción es uno de los que más fuentes de trabajo ofertan para la mano de obra calificada y no calificada, con la particularidad que en la gran mayoría de las vacantes son ocupadas con personal masculino, tanto en los de cargos horizontales como verticales, lo que limita el acceso de la mujer a este sector económico.

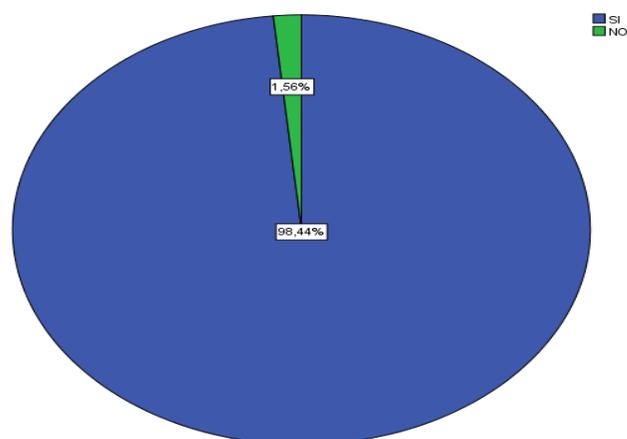
4.- ¿Tiene en el momento actual oferta ya sean casas, departamentos, etc.?

**Tabla 33:** Oferta Actual

|        |       | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|-------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Si    | 379        | 98,4       | 98,4              | 98,4                 |
|        | No    | 6          | 1,6        | 1,6               | 100,0                |
|        | Total | 385        | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

**Gráfico N°38:** Oferta Actual



Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

**Análisis:**

La Tabla muestra que 98.44% de los encuestados oferta algún tipo bien inmueble, mientras que el 1.56% indica lo contrario.

## Interpretación:

Los datos obtenidos del estudio reflejan una demanda habitacional en la ciudad de Riobamba, siendo el incremento en el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras públicas y privadas que facilitan el acceso a la vivienda haciendo atractiva la oferta de bienes inmuebles por parte de los constructores.

5.- ¿Cuál es el número, superficie y precio de los inmuebles con los que cuenta en el momento actual?

**Tabla 34:** Descripción de la oferta actual

|                     | En venta   |                   |                          |           | En Arriendo |                   |                          |           |
|---------------------|------------|-------------------|--------------------------|-----------|-------------|-------------------|--------------------------|-----------|
|                     | Frecuencia | porcentaje valido | superficie M2 (promedio) | Precio M2 | Frecuencia  | porcentaje valido | superficie M2 (promedio) | Precio M2 |
| Casas               | 372        | 96,6              | 100-120-150              | 750-800   | 77          | 20                | 100                      | 3         |
| Edificios           | 12         | 3,1               | 500-1200                 | 700-800   | 11          | 2,9               | 500-1000                 | 10        |
| Pisos               | 8          | 2,1               | 300-500                  | 500-600   | 6           | 1,6               | 200-300                  | 3         |
| Departamentos       | 13         | 3,4               | 80-100                   | 600-800   | 2           | 0,5               | 100                      | 3         |
| Locales comerciales | 84         | 21,8              | 100-300                  | 100-500   | 84          | 21,8              | 100-300                  | 20-50     |
| Oficinas            | 87         | 22,6              | 50-100                   | 300-700   | 92          | 23,9              | 50-100                   | 5         |
| Parqueaderos        | 91         | 23,6              | 20                       | 300-400   | 91          | 23,6              | 20                       | 4         |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

## Análisis:

En la tabla se establece que el 96.6% de los encuestados ofertan casas, el 3.1% ofertan edificios, el 2.1% ofertan pisos completos, el 3.4% ofertan departamentos, el 21.8% ofertan locales comerciales, el 22.6% ofertan oficinas y el 23.6% ofertan parqueaderos.

### **Interpretación:**

En la ciudad de Riobamba, la oferta inmobiliaria con mayor incidencia son las casas con superficies entre 100 m<sup>2</sup> y 150 m<sup>2</sup>; donde el precio por cada m<sup>2</sup> bordea los \$750-\$800. El precio referencial considera tanto el valor del suelo como el costo de construcción. Para los departamentos, la superficie promedio de construcción va entre los 80 m<sup>2</sup> y 100 m<sup>2</sup>, con un precio por m<sup>2</sup> de construcción de \$700 y \$800. Los costos de la construcción a nivel nacional están determinados por las Cámaras de la Construcción, cuyo valor oscila entre los \$350 y \$400; y el valor de la tierra está determinado por la realidad económica de cada circunscripción.

Las dimensiones promedio de las casas y departamentos están determinadas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Normas Ecuatorianas de Construcción donde referencian casas y departamentos con mayor frecuencia las de tres dormitorios para una familia de 5 integrantes.

Agregando a esto que, la oferta bienes inmuebles comerciales están considerados en su mayoría para el alquiler debido a la falta de financiamiento para la adquisición de los mismos.

**6.-** Indique ¿cuál es la forma de comercialización de los bienes inmuebles que oferta?

**Tabla 35:** Forma de Comercialización de los Bienes Inmuebles

|  | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Directa, en oficina en la inmobiliaria | 385               | 100               |
| A través de agentes de bienes raíces   | 38                | 9,9               |
| Con agentes de venta propios           | 55                | 14,9              |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

### **Análisis:**

En la Tabla se muestra que, en su totalidad, los encuestados comercializan sus bienes inmuebles de manera directa en una oficina inmobiliaria, pero además optan por medios de comercialización como son los agentes de bienes raíces en un 9.9% y agentes de venta propios con un 14.9%.

### **Interpretación:**

La competencia existente en el mercado inmobiliario en la ciudad de Riobamba, incentiva la aplicación de estrategias comerciales que han sido consideradas al momento de ofertar bienes inmuebles; siendo la venta directa a través de oficinas propias la más utilizada; sumado a esto el servicio uso de agentes corredores.

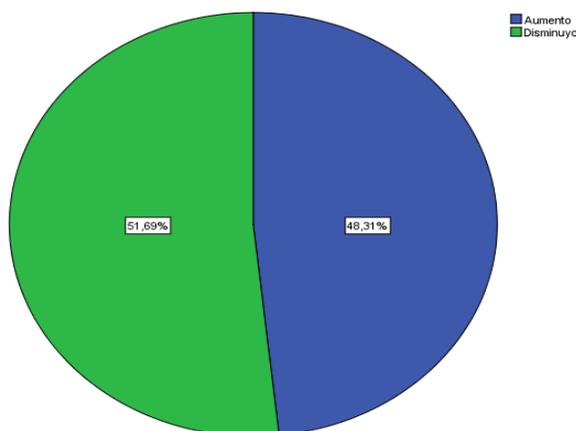
7.- En relación al año 2015, la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba, ha aumentado o ha disminuido en el año 2016.

**Tabla 36:** En relación al año 2015, la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba, ha aumentado o ha disminuido en el año 2016

|                | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> | <b>Porcentaje válido</b> | <b>Porcentaje acumulado</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Válido Aumento | 186               | 48,3              | 48,3                     | 48,3                        |
| Disminuyo      | 199               | 51,7              | 51,7                     | 100,0                       |
| Total          | 385               | 100,0             | 100,0                    |                             |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

**Gráfico N°39:** En relación al año 2015, la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba, ha aumentado o ha disminuido en el año 2016



Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

#### **Análisis:**

La Tabla indica que 48.31% de los encuestados afirman que aumentó la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba en el año 2016 con respecto al año 2015 y el 51.69 % indica lo contrario.

#### **Interpretación:**

En el año 2016 la demanda de la vivienda tuvo una ligera caída, causado por los efectos negativos de la contracción económica nacional, cuyo principal efecto fue el incremento substancial del desempleo y del subempleo como consecuencia de los ajustes realizados tanto en la parte pública como privada, existiendo una disminución considerable de los aportes a la seguridad social y al ahorro de las familias en el sector financiero, traduciéndose a la falta de liquidez para los distintos productos bancarios ofertados a los agentes deficitarios.

Entre otros aspectos incidentes manifiestan que, la disminución de la demanda de vivienda se debió al incremento del IVA debido a la Ley de Solidaridad, con lo que se incrementaron los costos para la construcción y la propuesta de Ley de la Plusvalía, misma que generó cierta incertidumbre debido al cobro de un rubro sobre la utilidad extraordinaria que genere dicho bien.

**8.-** ¿Cuáles son las razones que usted considera incidió en el aumento o disminución de la demanda inmobiliaria en la Ciudad de Riobamba?

**Tabla 37:** Razones que usted considera incidió en el aumento o disminución de la demanda inmobiliaria en la Ciudad de Riobamba

|   | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje Válido</b> |
|---|-------------------|--------------------------|
| Aumentó en nivel de ingreso de las personas           | 152               | 39,5                     |
| Mayores facilidades de acceso a crédito para vivienda | 240               | 62,3                     |
| Incremento de los préstamos otorgados por el BIESS    | 219               | 56,9                     |
| Participación del IESS en la entrega de crédito       | 204               | 53                       |
| Incrementó el precio de las viviendas                 | 214               | 55,6                     |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

### **Análisis:**

En la Tabla se muestra que 39.5 % de los encuestados indican que aumentó en nivel de ingreso de las personas; el 62.3% señalan que existieron mayores facilidades de acceso a crédito para vivienda; el 56.9% manifestaron que se incrementaron los préstamos otorgados por el BIESS; el 53% consideran que existió una mayor participación del IESS en la entrega de crédito; el 55.6% indicaron que disminuyó el precio de las viviendas.

### **Interpretación:**

En el año 2015 existió una aparente estabilidad económica, traducida en la permanencia de fuentes de trabajo como en el incremento de sueldos y salarios. Cabe mencionar que el

gobierno central impulsó la adquisición de vivienda propia, a través de los créditos otorgados por el BIESS como política de Estado, favoreciendo a los afiliados y pensionistas de la seguridad social nacional; pese a que los encuestados manifestaron que los precios de la vivienda tuvieron un ajuste en su precio entre las cuales resalta las restricciones arancelarias.

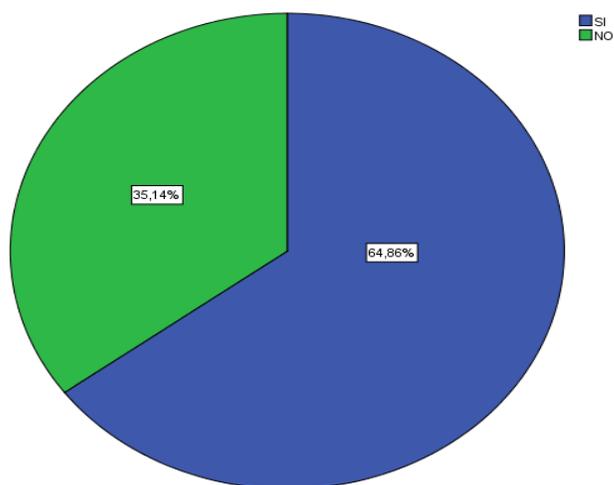
**9.- ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios?**

**Tabla 38:** Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios

|        |       | Frecuencia | Porcentaje | Porcentaje válido | Porcentaje acumulado |
|--------|-------|------------|------------|-------------------|----------------------|
| Válido | Si    | 240        | 62,3       | 64,9              | 64,9                 |
|        | No    | 145        | 33,8       | 35,1              | 100,0                |
|        | Total | 385        | 100,0      | 100,0             |                      |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

**Gráfico N°40:** Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios



Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

### **Análisis:**

La Tabla indica que el 64.86% de los encuestados afirman que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios y el 35.14% indica lo contrario.

### **Interpretación:**

El déficit de vivienda motivó al gobierno de turno el impulso de programas habitacionales, a través del BIESS, siendo una fuente importante para el financiamiento de la vivienda a nivel nacional y local, impulsando tanto a la oferta y demanda; a través de los múltiples beneficios que ofrece al mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba, por medio de políticas públicas de acceso a la vivienda.

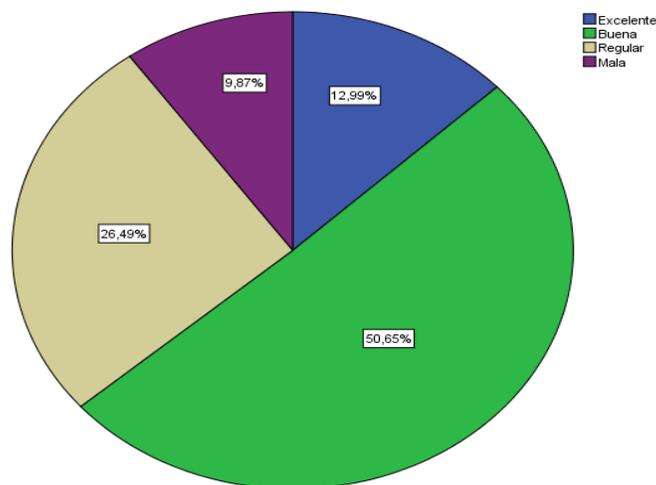
**10.-** ¿Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba?

**Tabla 39:** Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba

|        |           | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> | <b>Porcentaje válido</b> | <b>Porcentaje acumulado</b> |
|--------|-----------|-------------------|-------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Válido | Excelente | 50                | 13,0              | 13,0                     | 13,0                        |
|        | Buena     | 195               | 50,6              | 50,6                     | 63,6                        |
|        | Regular   | 102               | 26,5              | 26,5                     | 90,1                        |
|        | Mala      | 38                | 9,9               | 9,9                      | 100,0                       |
|        | Total     | 385               | 100,0             | 100,0                    |                             |

Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

**Gráfico N°41:** Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba



Fuente: Encuesta, Base de datos Spss

### **Análisis:**

La tabla muestra que el 12.99% de los encuestados asevera que la actividad del BIESS como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba califica de excelente; el 50.65% de buena; el 26.49% como regular; y con un 9.87% como mala.

### **Interpretación:**

Las actividades realizadas por el BIESS como institución de apoyo del mercado inmobiliario en la ciudad de Riobamba han sido consideradas en su mayoría positivas por parte de los constructores de la localidad, y también por parte de los beneficiarios de los créditos, haciendo hincapié que los procesos referentes al otorgamiento de los créditos se han simplificado, reduciendo el tiempo de espera, gracias al uso de las tecnologías de la información y comunicación.

### 3.9. COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Para comprobar la hipótesis de la presente investigación se utilizó el estadístico Chi-Cuadrado.

#### a. TEORIA DEL CHI CUADRDO

El Chi-cuadrado ( $X^2$ ) es una prueba estadística que permite verificar la asociación existente entre variables, sin embargo, no indica el nivel de asociación que existe entre las variables, también permite comprobar la independencia de dos variables entre sí, a través de la presentación de los datos en las tablas de contingencia.

La Teoría del Chi Cuadrado consiste en:

Este cálculo estadístico es un contraste que tiene en cuenta la totalidad que se emplea para saber si la relación entre estas dos variables es significativa, el Chi-Cuadrado se calcula restando en cada celdilla las frecuencias observadas menos las esperadas o teóricas) multiplicando, esta diferencia al cuadrado y dividiendo entre las frecuencias esperadas. Las frecuencias esperadas son las que hubiera tenido la tabla de no existir relación entre variables. (Díaz, 2009, pág. 240)

Para utilizar correctamente el Chi-Cuadrado los datos deben cumplir una serie de requisitos del cual según Reynolds (1984) citado por (Díaz, 2009), que menciona los siguientes:

- Se postula que la muestra sea aleatoria simple, aspecto que se cumple en contadas ocasiones debido a que la selección de los entrevistados o encuestados casi nunca se realiza de forma aleatoria, puesto que los sistemas de rutas y cuotas utilizados para localizar a los individuos elimina la aleatoriedad muestral.

- Muy pocas veces se utiliza las muestras simples en la investigación como las encuestas al recurrir normalmente a muestreo estratificado. (p.243)

En varias ocasiones se cumple los dos supuestos por lo que el valor del Chi- Cuadrado, será para probar si una serie de datos observada, concuerda con el modelo (serie esperada) de la información o para probar las diferencias entre las proporciones de varios grupos (tabla de contingencia).

Para todos los casos,

**H<sub>0</sub>:** No hay diferencia

**H<sub>1</sub>:** Hay diferencia

Para el cálculo de esta prueba es necesario considerar los siguientes pasos:

1. Plantear una conjetura
2. Determinar la hipótesis nula la alternativa
3. Calcular el valor de ( $X^2$ ) calculado
4. Determinar el valor de p y el grado de libertad
5. Adquirir el valor crítico
6. Comparar el Chi-Cuadrado calculado y el valor crítico
7. Realizar la interpretación y la comparación (Sesé, 2013)

### **3.9.1. RESULTADO DE LA COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS**

La hipótesis que se planteó en esta investigación fue la siguiente:

*Los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados por el BIESS si incidieron favorablemente en el mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba en el período 2013 – 2014.*

Para comprobar la hipótesis planteada en esta investigación, se escogieron dos preguntas:

- ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios?
- ¿Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba?

De acuerdo a los requerimientos establecidos para realizar la prueba Chi-cuadrado, se establecen tres pasos fundamentales:

- Planteamiento de la hipótesis general
- Planteamiento de la regla de aceptación
- Resultado

### 1. Planteamiento de la Hipótesis:

La hipótesis general es la siguiente:

- $H_0$ , Hipótesis Nula: No existe asociación entre los valores observados y los valores esperados.
- $H_1$ , Hipótesis Alternativa: Si existe asociación entre los valores observados y los valores esperados.

### 2. Regla:

- Si la significancia  $\leq 0,05$  Rechazo la  $H_0$ , por lo tanto *Si existe asociación entre los valores observados y los valores esperados.*
- Si la significancia  $> 0,05$  Acepto la  $H_0$ , por lo tanto *No existe asociación entre los valores observados y los valores esperados.*

### 3. Resultado, pregunta: ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios?

Los resultados obtenidos son los siguientes:

**Tabla 40:** ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios?

|       | N Observado | N Esperado | Residual |
|-------|-------------|------------|----------|
| Si    | 240         | 185,0      | 55,0     |
| No    | 130         | 185,0      | -55,0    |
| Total | 370         |            |          |

**Tabla 41:** Estadísticos de contraste

|               | ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios? |
|---------------|--|
| Chi-cuadrado  | 32,703 <sup>b</sup>  |
| gl            | 1  |
| Sig. asintót. | ,000   |

En relación a esta pregunta, debido a que el nivel de significación es menor que 0,05, se rechaza la hipótesis nula, por tanto. Si existe asociación entre los valores observados y los valores esperados.

- 4. Resultado pregunta:** ¿Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba?

Los resultados obtenidos son los siguientes:

**Tabla 42:** Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba

|           | N observado | N esperado | Residual |
|-----------|-------------|------------|----------|
| Excelente | 50          | 96,3       | -46,3    |
| Buena     | 195         | 96,3       | 98,8     |
| Regular   | 102         | 96,3       | 5,8      |
| Mala      | 38          | 96,3       | -58,3    |
| Total     | 385         |            |          |

**Tabla 43:** Estadísticos de contraste

|               | Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba |
|---------------|--|
| Chi-cuadrado  | 159,135 <sup>b</sup>   |
| gl            | 3  |
| Sig. asintót. | ,000   |

Como en esta pregunta, el nivel de significación es menor que 0,05, se rechaza la hipótesis nula, por tanto, Si existe asociación entre los valores observados y los valores esperados.

En definitiva, los representantes del sector constructor encuestados, indican que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios. Adicionalmente se establece, de acuerdo a la prueba Chi-cuadrado que la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba es adecuada

Por tanto, se cumple la hipótesis plateada para la investigación que *Los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados por el BIESS SI incidieron favorablemente en el mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba en el período 2013 – 2014.*

## CAPÍTULO IV

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 4.1. CONCLUSIONES

- Los créditos hipotecarios otorgados por del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), han evolucionado favorablemente debido a las políticas impulsadas desde el gobierno central, las cuales se han centrado específicamente a reducir el déficit habitacional en el país haciendo un mayor énfasis en las viviendas de interés público (VIP), considerando además la activación del mercado inmobiliario como una estrategia para dinamizar la economía. En la ciudad de Riobamba los créditos hipotecarios del BIESS han mantenido una tendencia al alza siendo una de las principales opciones para adquirir una vivienda, por lo que el mercado inmobiliario local se ha mantenido activo pese a los altibajos de la economía.
- La oferta inmobiliaria en la ciudad de Riobamba ha variado ligeramente, de acuerdo a los resultados obtenidos las casas son los bienes que más se comercializan, las mismas que están diseñadas en su gran mayoría para una familia de 5 integrantes. En la ciudad el precio del m<sup>2</sup> de construcción depende mucho del valor del predio, lo que hace que este varíe dependiendo del sector de ubicación el cual está determinado por el uso de suelo impuesto por el GAD Municipal.
- El impacto de los créditos hipotecarios del BIESS en programas de vivienda ha sido positivo, confirmado con el análisis del Chi- cuadrado que señala que, las actividades del BIESS como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba es adecuada; debido a las facilidades que brindan en la concesión de los créditos, así como en contribución de la correcta aplicación de normas y procedimientos pertenecientes al ordenamiento territorial.

## 4.2. RECOMENDACIONES

- Se recomienda mantener la línea de créditos hipotecarios otorgados por del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), así como ampliar y mejorar este servicio con la oferta de programas de vivienda propios y financiados, debido a la facilidad que genera al beneficiario al momento de adquirir un bien inmueble.
- Se sugiere apoyar programas de vivienda financiados por el BIESS con la intervención del sector privado a fin impulsar al mercado inmobiliario de la localidad, el mismo que dinamiza la economía de la ciudad.
- Se recomienda impulsar mesas de análisis del problema habitacional con la participación de instituciones como el GAD Municipal, BIESS, Cámara de la Construcción, Afiliados y Pensionistas con la finalidad de fortalecer las acciones planteadas en el ámbito de la vivienda.

## BIBLIOGRAFÍA

### LIBROS

- Alzamora, J. (2003). Apuntes de Economía No. 34. *Apuntes de Economía No. 34*, 13-25.
- Alzamora, J. (2013). *CREDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA EN EL ECUADOR: LA NECESIDAD DE UN FINANCIAMIENTO A LARGO PLAZO*. Quito: Banco Central del Ecuador.
- Asamblea Nacional. (2014). *Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil*. Quito.
- Escoto, R. (2007). *Banca comercial*. Costa Rica: Universidad Estatal a Distancia.
- Fabozzi, F., Modigliani, F., & Ferri, M. (1996). *Mercados e Instituciones Financieras*. México: Prentice Hall Hispanoamerica, S.A.
- GAD MUNICIPAL DE RIOBAMBA. (2013). *PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL*. RIOBAMBA: MUNICIPAL.
- Gido, J., & Clements, J. (2012). *Administración exitosa de proyectos. Quinta edición*. México D.F.: Cengage Learning Editores, S.A de CV.
- Gortaire Carrera, A. A. (2011). *Análisis del reingreso del IESS a la oferta de créditos hipotecarios a partir del año 2008*. Quito: PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DEL ECUADOR FACULTAD DE ECONOMÍA.
- Igual, D. (2008). *Conocer los productos y servicios bancarios: Productos de tesorería, de*. Barcelona: PROFIT.
- Lever, G. (2013). *EL MODELO DE PRECIOS HEDONICOS*. Santiago de Chile: Universidad de Santiago de Chile.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda . (2015). *Solicitud de Información Vivienda Riobamba*. Riobamba: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda .
- Mishkin, F. S. (2014). *Moneda, banca y mercados financieros*. Mexico: Pearson Educacion.
- Monteverde, Á. (2010). *Propuesta metodológica para el análisis de riesgo de crédito en el sector de la construcción ecuatoriano*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.

- Muñoz, A. (2010). *DINÁMICA DEL EQUILIBRIO EN EL MERCADO DE PROPIEDAD DE BIENES*. Chile: Universidad de Chile.
- Núñez, J. M. (2011). *MERCADOS INMOBILIARIOS: MODELIZACIÓN DE LOS PRECIOS*. Barcelona: Ediciones 2000.
- Paucar Varela, R. G. (2012). *Los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS a sus afiliados y su impacto en el sector inmobiliarios durante el período 2007-2011 en la ciudad de Quito*. Quito: Universidad Salesiana.
- Peña, H. (2012). *El crédito bancario a personas jurídicas y naturales*. La Habana: Banco Central de Cuba.
- Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017. (24 de Junio de 2013). Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo . Quito, Ecuador: Senplades.
- Van Horne, J. C., & Wachowicz, J. M. (2010). *Fundamentos de Administración Financiera*. México: Pearson Educación, decimotercera edición.
- Varas, M., & Camano, J. (2012). *Procesos de la Dirección de Proyectos para un Proyecto*. Antofagasta: Revista Espacios.
- Vásquez, J. (2012). *“GERENCIA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS Y ADMINISTRACIÓN A TRAVÉS DE FIDEICOMISOS”* . Quito: Universidad Central del Ecuador.
- Viegas de Carvalho, P. (2009). *Fundamentos de gestión de crédito*. Lisboa: Silabo.

- **DOCUMENTOS DE SITIO WEB**

- Banco Central de Ecuador (BCE). (5 de 4 de 2016). *Banco Central de Ecuador (BCE)*. Obtenido de <http://www.bce.fin.ec/index.php/informacion-estadistica-1>
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (01 de Julio de 2016). *Banco Ecuatoriano de la Vivienda*. Obtenido de <http://www.bev.fin.ec/>
- Brun, H. (5 de 2015). *El Mercado Inmobiliario*. Obtenido de Blog: “ORIENTACIÓN INMOBILIARIA PROFESIONAL”: <https://hebrun.wordpress.com/category/02-mercado-inmobiliario/>
- CEPAL. (2014). *CEPAL*. Obtenido de <http://www.cepal.org/publicaciones/xml/7/21047/lcg2266egonzales.pdf>
- Gordon, J. L., & Palomo, R. (2016). *Mercado Financiero*. Obtenido de Expansión: <http://www.expansion.com/diccionario-economico/mercado-financiero.html>
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (01 de 10 de 2016). *IESS*. Obtenido de IESS: <https://www.iess.gob.ec/documents/10162/d6d7026d-5a6c-4706-877f-c68cb1290733>
- Instituto Ecuatoriano del Seguro Social. (2016). *IESS*. Obtenido de <https://www.iess.gob.ec/es/web/guest/inst-quienes-somos>
- Junta Reguladora. (21 de 4 de 2015). *Registro Oficial*. Obtenido de Diario "El Comercio": <http://www.elcomercio.com/actualidad/nuevos-tipos-credito-vigentes-ecuador.html>
- Molina, A. (2014). *Análisis de la rentabilidad del mercado inmobiliario como alternativa de inversión en España*. España. Obtenido de Repositorio de la Universidad Politécnica de Valencia: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/45671/TFCMolinaGarcía,Antonio.pdf?...>
- Moneo, R. (Enero de 2004). *Formación de ciclos en el mercado inmobiliario*. Obtenido de <http://pdfs.wke.es/3/4/6/6/pd0000013466.pdf>
- Rodrigo, Castellanos L. (29 de 09 de 2016). *Teorías sobre la formación de precios*. Obtenido de Teorías sobre la formación de precios: [http://www.javeriana.edu.co/Facultades/Arquidisenio/educacion\\_continua/documents/Pres.3R.C..pdf](http://www.javeriana.edu.co/Facultades/Arquidisenio/educacion_continua/documents/Pres.3R.C..pdf)

- Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo. (Agosto de 2012). *Inversión Pública*. Obtenido de <http://www.planificacion.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/08/Inversi%C3%B3n-P%C3%ABlica.pdf>
  - Superintendencia de Bancos. (3 de 2016). *Superintendencia de Bancos*. Obtenido de [http://www.superbancos.gob.ec/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=39&vp\\_tip=2&vp\\_buscr=](http://www.superbancos.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=39&vp_tip=2&vp_buscr=)
- 41

## ANEXOS

### **Anexo 1.** Requisitos de crédito

Los requisitos para obtener un crédito hipotecario del BIESS se son los siguientes.

1. El afiliado debe tener treinta y seis (36) aportes.
2. Tener 12 últimas aportaciones consecutivas.
3. Si es representante legal de una empresa no debe tener obligaciones pendientes.
4. Estar dentro del límite de edad requerido (75 años).
5. No estar registrado como afiliado voluntario.
6. Su empleador actual no debe pertenecer a la zafra.
7. Su empleador actual no debe pertenecer al Seguro Social Campesino.
8. No tener préstamo hipotecario vigente con el IESS o BIESS en MORA.
9. No tener un préstamo hipotecario vigente adquirido bajo la modalidad de compra o redescuento de cartera con el IESS o BIESS.
10. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para vivienda terminada en trámite.
11. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para construcción de vivienda en trámite.
12. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para remodelación y ampliación de vivienda en trámite.
13. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Sustitución de Hipoteca.
14. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno.
15. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Terreno y Construcción.
16. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Adquisición de Inmueble.
17. No tener una solicitud de préstamo hipotecario para Vivienda Terminada Hipotecada.

18. No tener en curso una Línea de Crédito para Construcción de Vivienda y/o inactiva la tabla de amortización del préstamo hipotecario concedido.
19. No tener valores pendientes de pago por concepto de gastos instrumentación en solicitudes anuladas de Préstamo Hipotecario con el IESS o BIESS.
20. No tener Obligaciones Vigentes como Garante o Fiador por concepto de Préstamos Hipotecarios para Voluntarios.
21. No tener dividendos de préstamos con el IESS o BIESS en mora.
22. Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través del Sistema Antiguo del IESS.
23. Existencia de Préstamos Quirografarios vigentes con el IESS concedidos a través de Historia Laboral o con el BIESS.
24. No estar registrado en la base de datos del IESS con una enfermedad degenerativa.
25. Usted debe aprobar la calificación crediticia del BIESS.

**Anexo 2. Encuesta Constructores**



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO  
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS  
CARRERA DE ECONOMÍA**

**ENCUESTA**

La presente encuesta está dirigida a los constructores de la ciudad de Riobamba. La información obtenida es confidencial y tiene fines exclusivamente educativos.

**OBJETIVO**

Obtener información por parte de los constructores para poder determinar la incidencia que ha tenido el CRÉDITO HIPOTECARIO DEL BIESS EN EL MERCADO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE RIOBAMBA.

**INSTRUCCIONES**

- Lea detenidamente las preguntas y por favor respóndalas con seguridad.
- Marcar con una X la respuesta.

**Datos generales de quien llena la encuesta**

Nombres:.....

Cargo que ejerce.....

Edad: ..... Título que posee: .....

**1. Forma jurídica de la empresa**

- A. Persona jurídica o individual ( )
- B. Sociedad anónima ( )
- C. Sociedad limitada ( )
- D. Cooperativas o comunidad de bienes ( )
- E. Otras (especificar) .....

**2. Tipo de Oferta inmobiliaria**

- Casas ( )
- Edificios ( )
- Departamentos por edificio ( )
- Total departamentos ( )
- Locales comerciales ( )
- Oficinas ( )
- Parqueaderos ( )
- Otros ( )

Especifique.....

**3. Empleo en el establecimiento, (número de empleados)**

|                    | Hombres | Mujeres |
|--------------------|---------|---------|
| 1. Administrativos | ( )     | ( )     |
| 2. Técnicos        | ( )     | ( )     |
| 3. Obreros         | ( )     | ( )     |

4. ¿Tiene en el momento actual oferta ya sean casas, departamentos, etc.?

Si ( )

No ( )

5. ¿Cuál es el número, superficie y precio de los inmuebles con los que cuenta en el momento actual?

| Tipo de construcción       | En venta |                          |           | En arriendo |                          |           |
|----------------------------|----------|--------------------------|-----------|-------------|--------------------------|-----------|
|                            | No.      | Superficie M2 (promedio) | Precio/m2 | No.         | Superficie M2 (promedio) | Precio/m2 |
| Casas                      |          |                          |           |             |                          |           |
| Edificios                  |          |                          |           |             |                          |           |
| Pisos                      |          |                          |           |             |                          |           |
| Departamentos por edificio |          |                          |           |             |                          |           |
| Total departamentos        |          |                          |           |             |                          |           |
| Locales comerciales        |          |                          |           |             |                          |           |
| Oficinas                   |          |                          |           |             |                          |           |
| Parqueaderos               |          |                          |           |             |                          |           |

6. Indique ¿cuál es la forma de comercialización de los bienes inmuebles que oferta?

Directa, en oficina de la inmobiliaria ( )

A través de agentes de bienes raíces ( )

Con agentes de venta propios ( )

7. ¿En relación al año 2015, la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba, ha aumentado o ha disminuido en el año 2016?

Aumentó ( )

Disminuyó ( )

**8. ¿Cuál son las razones que usted considera incidió en el aumento/disminución de la demanda inmobiliaria en la ciudad de Riobamba?**

Aumentó (disminuyó) el nivel de ingreso de las personas ( )

Mayores (menores) facilidades de acceso a crédito para vivienda ( )

Incremento (disminución) de los préstamos otorgados por el BIESS ( )

Participación del IESS en la entrega de crédito ( )

Disminuyo (incrementó) el precio de las viviendas ( )

**9. ¿Considera usted que el BIESS ayudó al mercado inmobiliario de la Ciudad de Riobamba con el otorgamiento de créditos hipotecarios?**

Si ( )

No ( )

**10. ¿Cómo calificaría la actividad del BIESS, como institución de apoyo del mercado inmobiliario de la ciudad de Riobamba?**

Excelente ( ) Buena ( ) Regular ( ) Mala ( )

### Anexo 3. Permisos de construcción Ciudad de Riobamba

Tabla: Número de permisos de construcción

| <b>MESES</b> | <b>AÑO 2013</b> | <b>AÑO 2014</b> | <b>AÑO 2015</b> |
|--------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Enero        | 35              | 55              | 37              |
| Febrero      | 81              | 59              | 62              |
| Marzo        | 74              | 88              | 78              |
| Abril        | 81              | 90              | 79              |
| Mayo         | 91              | 106             | 69              |
| Junio        | 80              | 81              | 92              |
| Julio        | 121             | 104             | 81              |
| Agosto       | 109             | 86              | 80              |
| Septiembre   | 71              | 109             | 96              |
| Octubre      | 63              | 94              | 62              |
| Noviembre    | 79              | 88              | 60              |
| Diciembre    | 54              | 94              |                 |
| <b>TOTAL</b> | <b>939</b>      | <b>1054</b>     | <b>796</b>      |

Fuente: GAD Municipal Riobamba (2015)

Elaborado por: Alejandra Mora Ruiz

#### **Anexo 4.** Listado de Constructores de la Ciudad de Riobamba

1. Arellano Barriga Ana Cristina
2. Arias Salazar Pedro Pablo
3. Arosteguí Vinueza Alberto Miguel
4. Avilés Merino Cesar Adriano
5. Andrade Duque Renán Darío
6. Araya Urbina Jorge
7. Ayala Reyes Carlos Jorge
8. Acosta Morales Johnny Luciano
9. Alajo Guevara Guido Efraín
10. Albán Astudillo Maria Hortencia
11. Almeida Rueda Carlos Rodrigo
12. Álvarez Oviedo Nelly Josefina
13. Altamirano Ulloa Alfredo Enrique
14. Armendáriz Altamirano Marco Vinicio
15. Aguilar Cevallos Jorge Hernán
16. Aguilar Ibarra Pedro Manuel
17. Altamirano Santillán Nelly Oderay
18. Aguirre Tene Enrique Wilfrido
19. Alarcón Mancero Pepe Javier
20. Alvear Haro Nancy Margot
21. Andocilla Andrade Hugo
22. Andrade Castelo Wilson Patricio
23. Andrade Amoroso Jorge Enrique
24. Andrade Delgado Fausto Antonio
25. Arcos Guanga Nilo Alvaro
26. ALFRECO Cia. Ltda. CONSTRUCTORA
27. Arias Inca Walter Renán

28. Avalos Layedra Vicente Antonio
29. Arevalo Colcha Danilo
30. Alvear Oviedo Nelly
31. Avalos Chavez Yadira
32. Armijos Núñez Gualberto
33. Arrobo Vivanco Rene
34. Andrade Castelo Mario Alejandro
35. Ashqui Allauca Miguel Ángel
36. Alarcon Soria Jorge Enrique
37. Avila Castro Gustavo Eduardo
38. Allauca Llamuca Nelson Eduardo
39. Ayala Pastor Jorge
40. Avalos Rodríguez Roberto
41. Ashqui Llamuca Rodolfo
42. Andrade Gabriel
43. Porras Bustamante Marlon
44. Naranjo Maria Elena
45. Alarcón Tello Lucio
46. Alulema Flavio
47. Alulema Silvio
48. Arcentales Oswaldo
49. Balseca Victor
50. Barrionuevo Valerio
51. Bravo Segundo
52. Brito Edwin
53. Brito Blanca
54. Brito Vaca Inés
55. Buenaño Efrén Stalin
56. Buenaño Machado William

57. Burbano Víctor Hugo
58. Burbano Barahona William
59. Burgos Vergara Sergio
60. López Beltrán Byron
61. Cabezas Arevalo German
62. Cabreara López Silvio
63. Calderón Burgos Abdón
64. Calucho Pilamunga Wilson
65. Cano Silva Miguel
66. Cantos López Mariana
67. Camino Moscoso César
68. Cardenas Oleas Pablo
69. Carguaytogo Gerardo
70. Carrasco Falconí Patricio
71. Carrera Oña Adriano
72. Carrillo Janeta Humberto
73. Carrión Samaniego Paúl
74. Carvallo Cordero Honorato
75. Cascante Jaramillo Marco
76. Castro Vaca Carlos
77. Cepeda Burbano César
78. Cevallos Quintana Washington
79. Cevallos Velásquez Oscar
80. Chamba Muñoz Ana
81. Chavez Bedón Miguel
82. Chavez Montes Marco
83. Cherrez Reinoso Darío
84. Cordero Américo Cristóbal
85. Cornejo Castro Pablo

86. Corral Guacho Jorge
87. Cuvi Largo Ángel
88. Domínguez Jara Luis
89. Enderica Rodríguez Holguer
90. Espinoza Barreno Ana
91. Espinoza Landázuri Álvaro
92. Estupiñan Morelia
93. Fajardo Moran Ángel
94. Falconí Montalvo Jorge
95. Fernández Melendres José
96. Fierro Pablo
97. Flores Sergio
98. Flores Mejía Patricio
99. Gadvay Muñoz Ángel
100. Gallardo Germánico
101. Garzón Mario
102. Godoy Fausto Edgar
103. Granizo Ángel Eduardo
104. Granja Ángeles
105. Gutiérrez Reinoso Vladimir
106. Hidalgo Carrera Diego
107. Iturralde Moncayo Raúl
108. López Martínez Jaime
109. Jara Peñafiel Galo
110. Layedra Campaña Héctor
111. Lema Escobar Diego
112. Lema Yungán Franklin
113. León Asqui Manuel
114. Llanga Cruz Jorge

115. Logroño Astudillo Javier
116. Lomas Recalde Diego
117. Lombeyda Jarrín Consuelo
118. López Martínez Carlos
119. López Vega Carlos
120. Lovato Tene Ángel
121. Lozano Hidalgo Virgilio
122. Machado José Leónidas
123. Mafla Chandi Edison
124. Mafla Paredes Miguel
125. Maigualema Tene Susana
126. Martínez Erazo Rodrigo
127. Martínez Vázquez Edgardo
128. Martínez Viteri Fernando
129. Mayacela Sanchez Alonso
130. Melo Barahona Carlos
131. Mendoza Basantes Víctor
132. Meza Llerena Luis
133. Meza Merino Raúl
134. Miño Rojas Inés
135. Montalvo Franco Jenny
136. Montoya Vargas Laura
137. Moreno Chavez Edison
138. Moreno Estrada Marco
139. Moreno Obregón María
140. Murillo Flores Darío
141. Naranjo Guambo María
142. Noriega Caicho Edwin
143. Noriega Mora Iván

144. Núñez Montero Helder
145. Olmedo Calderón Hernán
146. Orellana Ocaña Kléver
147. Orozco Amaguaya Freddy
148. Ortiz Caicedo Jorge
149. Ortiz Reinoso Jaime
150. Padilla Buñay Marco
151. Palacios Carvajal Luis
152. Palacios Hugo Fernando
153. Pardo Negrete Ivan
154. Paredes Ramos Walter
155. Parra Vizuete Juan
156. Pazmiño Juan
157. Ponce Félix Ramiro
158. Proaño Vinuesa Augusto
159. Prócel Silva Rubén
160. Pujota Chavez Hugo
161. Quevedo William
162. Ramírez Eduardo
163. Ramos Gonzales Rómulo
164. Razo Ocaña Hugo
165. Recalde Anita
166. Rivera Panimboza Lucia
167. Rodríguez Cevallos Diego
168. Romero Ortiz Edgar
169. Rosas Bravo Kléver
170. Rubio Sanchez Segundo
171. Ruiz Ortiz Freddy
172. Salazar Mera Rodrigo

173. Salazar Monar Javier
174. Salinas Lozada Julio
175. Samaniego Tarco Edison
176. Sanchez Rodríguez Yadira
177. Sánchez Edison
178. Sanipatin Luis
179. Segura Milton
180. Serrano Coello Lucas
181. Sevilla Sebastián
182. Silva Arias Pericles
183. Silva Cecilia
184. Tapia William
185. Tapia Jorge
186. Tene Mullo Lino
187. Tene Mullo Milton
188. Tene Fausto
189. Tinoco Irina
190. Torres Carlos
191. Triviño Luis
192. Ulloa Juan Carlos
193. Vaca Acosta Víctor
194. Vaca Villacís Maria
195. Vargas Vallejo Darío
196. Vargas Vallejo Ana
197. Vásquez Mónica
198. Vega Julio Aníbal
199. Velasco Carlos
200. Vélez Liliana
201. Villacís Lorena

202. Villacrés Catalina
203. Villalba Nestor
204. Vinueza Eduardo
205. Yacela Wilmer
206. Yépez Milton
207. Yépez Jose Luis
208. Zhinin Washington
209. Oviedo Mario
210. Mera Jairo
211. Toctaquiza José Luis
212. Hernandez Escobar Elena
213. Cajiao Córdova Jorge
214. Cajamarca Karina
215. Carrera Jorge
216. Chuquimarca Enrique