

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**



**FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS Y ADMINISTRATIVAS**

**CARRERA DE ECONOMÍA**

**PROYECTO DE INVESTIGACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE:  
ECONOMISTA**

**TEMA:**

**EL CRÉDITO DE LA BANCA PRIVADA Y EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN LA  
PROVINCIA DE CHIMBORAZO 2008-2016**

**AUTOR:**

**Ángel Rafael Moreno Novillo**

**TUTOR:**

**Econ. Abg. Patricio Sánchez Cuesta**

**Riobamba Ecuador**

**2019**

## **INFORME DEL TUTOR**

Yo, Econ. Abg. Patricio Alejandro Sanchez Cuesta, en calidad de tutor, del proyecto de investigación titulado: "EL CRÉDITO DE LA BANCA PRIVADA Y EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO 2008-2016", luego de haber revisado el desarrollo de la investigación elaborado por el Sr. Ángel Rafael Moreno Novillo tengo a bien informar que el trabajo indicado, cumple con los requisitos exigidos para ser expuesto al público, luego de ser evaluado por el Tribunal designado por la Comisión.






Econ. Abg. Patricio Alejandro Sanchez Cuesta  
**TUTOR**  
**CI: 010211459-2**

## CALIFICACIÓN DEL TRABAJO ESCRITO DE TITULACIÓN

Los abajo firmantes, miembros del Tribunal de Revisión del Proyecto de Investigación de título “EL CRÉDITO DE LA BANCA PRIVADA Y EL SECTOR DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE CHIMBORAZO 2008-2016.”, presentado por el Sr. Angel Rafael Moreno Novillo y dirigido por el Econ. Patricio Alejandro Sanchez Cuesta; habiendo revisado el proyecto de investigación con fines de graduación, en el cual se ha constado el cumplimiento de las observaciones realizadas, procedemos a la calificación del informe del proyecto de investigación.

Para constancia de lo expuesto firman:

	Nota	Firma
Econ. Abg. Patricio Sanchez Cuesta Tutor	10	
Econ. Mauricio Rivera Poma MIEMBRO 1 DEL TRIBUNAL	10	
Lic. Eduardo Davalos Mayorga MIEMBRO 2 DEL TRIBUNAL	10	

NOTA:  (SOBRE 10)

## **DERECHOS DE AUTORÍA**

Yo, Angel Rafael Moreno Novillo, declaro ser responsable de las ideas, doctrinas, resultados y propuestas expuestas en el presente proyecto de investigación y, los derechos de autoría pertenecen a la Universidad Nacional de Chimborazo.



Sr. Angel Rafael Moreno Novillo  
CI: 060441982-0

## **DEDICATORIA**

Dedico este proyecto de investigación, a mis queridos padres, quienes han sido el pilar fundamental, y la guía para continuar con mis estudios, su apoyo ha sido incondicional, durante toda mi vida de estudios.

A mi Abuelita Olimpia que en paz descansa, a mis hermanos Cecibel, Carlos y Jackeline, quienes siempre me han apoyado en todo momento.

*Con cariño y estima, Angel Rafael.*

## AGRADECIMIENTO

Agradecido con Dios, por llevarme por el camino correcto, en comunión con mis seres mas queridos. A mi apreciada familia por enseñarme valores y principios, que solo nacen de un hogar humilde, basados en el respeto y la consideración.

Agradezco a mis docentes, quienes impartieron sus conocimientos para poder formarme como un profesional, a mi tutor el Econ. Patricio Sanchez y miembros de mi tribunal, por ese apoyo incondicional en el desarrollo de mi proyecto de investigación. De manera especial al Econ. Mauricio Rivera por su asesoría desde el inicio de mi investigación.

A mi querida Universidad Nacional de Chimborazo, por abrirme sus puertas y tener una buena formación académica basada en valores, a mis estimados compañeros y amigos con quienes he compartido grandes momentos, a lo largo de mi vida universitaria.

*Me llena de total satisfacción todos los conocimientos y experiencias adquiridas.*

*Angel Rafael.*

## INDICE GENERAL

INFORME DEL TUTOR .....	ii
CALIFICACIÓN DEL TRABAJO ESCRITO DE TITULACIÓN .....	iii
DERECHOS DE AUTORÍA .....	iv
DEDICATORIA .....	v
AGRADECIMIENTO .....	vi
INDICE GENERAL .....	vii
INDICE DE GRÁFICOS .....	xii
RESUMEN .....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
1 CAPITULO I .....	1
2 MARCO REFERENCIAL.....	1
2.1 INTRODUCCIÓN .....	1
2.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	2
2.3 OBJETIVOS .....	3
2.3.1 General:.....	3
2.3.2 Específicos .....	4
3 CAPITULO II.....	4
4 ESTADO DEL ARTE.....	4
4.1 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA .....	5
4.1.1 El Sistema Financiero .....	5
4.1.1.1 Definición del sistema financiero .....	5
4.1.2 Intermediación Financiera .....	6

4.1.2.1	Características de la Intermediación Financiera .....	7
4.1.2.2	Clasificación de la Intermediación Financiera .....	8
4.1.2.3	Importancia de la Intermediación Financiera .....	8
4.1.2.4	Tipos de Intermediación Financiera .....	9
4.1.2.4.1	Los intermediarios financieros monetarios .....	9
4.1.2.4.2	Los intermediarios financieros no monetarios .....	9
4.1.2.4.3	Los intermediarios bursátiles .....	9
4.1.3	Sector Bancario .....	10
4.1.3.1	Banca Pública .....	10
4.1.3.2	Banca Privada .....	11
4.1.4	Crédito.....	11
4.1.4.1	Definición del crédito .....	11
4.1.4.2	Clases de Crédito .....	11
4.1.4.2.1	Según el origen.....	12
4.1.4.2.2	Según el destino .....	12
4.1.4.2.3	Según el plazo .....	12
4.1.4.2.4	Según la garantía .....	13
4.1.4.3	Clasificación de la cartera de créditos .....	13
4.1.5	Sector Vivienda.....	14
4.1.5.1	Definición de vivienda.....	14
4.1.5.2	Demanda de vivienda .....	15
4.1.5.3	Factores condicionantes de la demanda de vivienda .....	16
4.1.5.3.1	Factores Demográficos.....	17
4.1.5.3.2	Factores Económicos.....	18
4.1.5.3.3	Factores Financieros.....	19
4.1.5.4	Políticas para acceder al crédito de vivienda de interés público .....	19



4.1.5.5	Marco Regulatorio del Crédito para Vivienda en el Ecuador .....	20
4.1.5.5.1	Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos. ....	20
4.1.6	Influencia de la Banca Privada en el Ecuador .....	22
4.1.7	El crédito según los keynesianos y post-keynesianos.....	22
4.1.8	Relación entre el crédito y el sector de la vivienda. ....	23
4.1.9	El Sector Inmobiliario y su Financiación.....	24
4.1.9.1	Concepto de Financiación Inmobiliaria.....	24
4.1.9.2	Sector Inmobiliario .....	24
4.1.9.3	Financiamiento al Sector Inmobiliario .....	25
5	CAPITULO III.....	27
6	METODOLOGÍA .....	27
6.1	MÉTODO .....	27
6.1.1	Hipotético Deductivo .....	27
6.1.2	Analítico.....	27
6.1.3	Histórico.....	27
6.2	TIPO DE INVESTIGACIÓN .....	28
6.2.1	Descriptiva .....	28
6.2.2	Explicativa .....	28
6.3	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	28
6.3.1	No experimental.....	28
6.3.2	Bibliográfica y Documental.....	28
6.3.3	Población y Muestra .....	28
6.4	Técnicas e instrumentos de recopilación de datos .....	29

6.4.1	Técnicas .....	29
6.4.2	Instrumentos.....	29
6.5	Técnicas de procedimiento de información .....	29
3.1.	Modelo Econométrico.....	29
3.1.1.	Operatividad de las variables .....	30
3.1.2.	Formulación Matemática .....	30
3.1.3.	Formulación Econométrica.....	31
3.2.	Análisis y discusión de resultados .....	31
3.2.1.	Colocaciones de los Bancos en la provincia de Chimborazo .....	32
3.2.2.	Colocaciones de los Bancos según su tamaño en la provincia de Chimborazo ....	40
3.2.3.	Colocaciones del Sistema Financiero en la provincia de Chimborazo.....	42
3.2.4.	Sector de la vivienda en la Provincia de Chimborazo 2008-2018.....	44
CAPITULO IV.....		45
4.	Modelo Econométrico.....	45
4.1.	Análisis de los resultados de la aplicación del modelo econométrico .....	45
4.2.	Estimación del modelo econométrico .....	46
4.3.	Pruebas.....	46
4.3.1.	Prueba de Homocedasticidad .....	47
4.3.2.	Prueba de Independencia o No Autocorrelación, Prueba Durbin-Watson. ....	47
4.3.3.	Prueba de normalidad Jaker Bera .....	48
4.3.4.	Prueba de no multicolinealidad.....	48
5.	Conclusiones y Recomendaciones .....	49
5.1.	Conclusiones .....	49
5.2.	Recomendaciones .....	50

6.	Bibliografía .....	51
7.	Anexos .....	56

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b>	Colocaciones de Bancos Grandes para el crédito de vivienda en la provincia de Chimborazo periodo 2008-2018 (en dólares) .....	32
<b>Tabla 2</b>	Colocaciones de Bancos Medianos para el crédito de vivienda en la provincia de Chimborazo periodo 2008-2018 (en dólares) .....	35
<b>Tabla 3</b>	Colocaciones de Bancos Pequeños para el crédito de vivienda en la provincia de Chimborazo periodo 2008-2018 (en dólares) .....	37
<b>Tabla 4</b>	Colocaciones de Bancos Privados según su tamaño para el crédito de la vivienda en la provincia de Chimborazo periodo 2008 – 2018 (en dólares).....	40
<b>Tabla 5</b>	Colocaciones del Sistema Financiero para el crédito de la vivienda en la provincia de Chimborazo 2008-2018 (en dólares) .....	42
<b>Tabla 6</b>	Permisos de Construcción en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	44
<b>Tabla 7</b>	Regresión Lineal Simple mediante el Método de Mínimos Cuadrados Ordinarios ..	46
<b>Tabla 8</b>	Prueba White de Homocedasticidad .....	47
<b>Tabla 9</b>	Prueba Jarque-Bera de Normalidad .....	48

## INDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> Participación del crédito de vivienda de Bancos Grandes en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	34
<b>Gráfico 2</b> Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Grandes en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	34
<b>Gráfico 3</b> Participación del crédito de vivienda de Bancos Medianos en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	36
<b>Gráfico 4</b> Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Medianos en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	37
<b>Gráfico 5</b> Participación del crédito de vivienda de Bancos Pequeños en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	38
<b>Gráfico 6</b> Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Pequeños en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	39
<b>Gráfico 7</b> Participación del crédito de vivienda de Bancos Privados según su tamaño en la provincia de Chimborazo 2008-2018.....	41
<b>Gráfico 8</b> Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Privados según su tamaño en la provincia de Chimborazo 2008-2018.....	41
<b>Gráfico 9</b> Participación del crédito de vivienda del Sistema Financiero en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	43
<b>Gráfico 10</b> Evolución del crédito de la vivienda del Sistema Financiero en la provincia de Chimborazo 2008-2018 .....	43
<b>Gráfico 11</b> Permisos de construcción en la provincia de Chimborazo 2008-2018.....	44

## RESUMEN

La presente investigación analiza la relación que existe entre el crédito de la banca privada y el sector de la vivienda en la provincia de Chimborazo en el periodo 2008-2016. Se analiza en detalle cada variable mediante gráficos estadísticos, observando la participación de las entidades bancarias en la colocación de créditos para la vivienda, y la evolución que ha tenido los permisos de construcción.

En el capítulo I, a través del Marco Referencial, se introduce el tema, se desarrolla el planteamiento del problema y se plantean el objetivo (general y específico) de la investigación.

En el capítulo II, se elabora el estado del arte, el Marco Teórico, que está estructurado de la siguiente manera: el sistema financiero, la intermediación financiera, el sector bancario, el crédito y su clasificación, sector vivienda, políticas y marco regulatorio de la misma, y la relación que existe entre el crédito y el sector de la vivienda.

El capítulo III, la Metodología, se establece el método, tipo y diseño, población, muestra, técnicas para la recopilación de datos y la especificación del modelo econométrico, utilizados en la investigación. A continuación se realiza el análisis de los resultados obtenidos en la investigación, a partir de información estadística obtenida de la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Esta parte se elabora con el saldo total, de créditos colocados para la vivienda, clasificados los bancos según su tamaño.

El capítulo IV, se establece la relación que existe entre el crédito y la vivienda mediante un modelo econométrico de regresión lineal simple. Y finalmente en el capítulo V se elaboran las conclusiones y recomendaciones, del proceso investigativo.

**Palabras clave:** crédito, vivienda, sistema financiero, intermediación financiera, bancos privados.

## ABSTRACT

### ABSTRACT

This research analyzes the relationship between the credit of private banks and housing sector in Chimborazo province from 2008 to 2016. Each variable is analyzed in detail using statistical graphs, observing the participation of private banking entities in the placement of housing loans, and the evolution of construction allowance. In Chapter I, the topic is introduced through Referential framework. Then, the problem statement is developed and research objective (general and specific) is raised. In Chapter II, research background is presented in the Theoretical framework, which is structured as follows: Financial system, financial intermediation, banking sector, credit and its classification, housing sector, policies and regulatory framework, and a relationship that exists between credit and housing sector. Chapter III, Methodology establishes the research method, type and design, population, sample, techniques for data collection and the specification of the econometric model, used in the research. Then, the analysis of the results obtained in the investigation was carried out. It was based on statistical information obtained from the Superintendence of Ecuadorian banks. This part was prepared with the total balance of loans placed from housing, banks classified according to their size. Chapter IV establishes the relationship between credit and housing through an econometric model by a simple linear regression. And finally in chapter V the conclusions and recommendations of the research process were elaborated.

**Keywords:** credit, housing, financial system, financial intermediation, private banks.

**Reviewed and corrected by:** Lic. Armijos Monar Jacqueline, MsC.



# **CAPITULO I**

## **1 MARCO REFERENCIAL**

### **1.1 INTRODUCCIÓN**

El siguiente trabajo tiene por objetivo describir, de forma sintetizada, la relación que existe entre el crédito de la banca privada y la vivienda en la provincia de Chimborazo. De igual manera se hace una breve descripción estadística de la eficiencia y el impacto de los bancos privados, medidos en porcentajes ya que son los mas representativos del Sistema Financiero.

La vivienda constituye un bien estable; siendo el activo más importante de la mayoría de las familias, considerando que su precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes. Es así que la adquisición de una vivienda es posible únicamente con un endeudamiento a largo plazo, que permite maximizar el beneficio de las familias. Ahora bien, la disponibilidad de créditos de largo plazo para vivienda no sólo plantea interrogantes relativos a su volumen en relación con la demanda, sino también a la necesidad de transformación de plazos por parte de los originadores de tales créditos (Arrieta, 2009).

Para la provincia de Chimborazo, el Sistema Bancario Privado esta compuesto por: 4 bancos privados grandes, 4 bancos privados medianos y 3 bancos privados pequeños. Las Instituciones Financieras tienen la función de ser intermediarias entre ahorrantes y prestatarios, mediante el cumplimiento de la intermediación los bancos contribuyen al desarrollo económico de un país, realizando una asignación equitativa de los recursos de quienes tienen dinero ocioso, a quienes tienen mejores oportunidades de inversión; así la sociedad en general se ve beneficiada, el ahorrista al recibir una compensación justa por su inversión y el prestatario al recibir el préstamo con los recursos que le permitan realizar la inversión deseada. Las instituciones financieras son las encargadas de captar los ahorros que reciben del público y transformarlos en créditos que ayuden a los sectores productivos del país, entre éstos, al sector de la construcción (Fiallos, 2017).

Sean bancos privados, cooperativas de ahorro y crédito o mutualistas, las instituciones están llamadas a realizar el análisis de crédito correspondiente a cada cliente al momento de realizar el otorgamiento de un crédito, para lo cual: a) Deben analizar la capacidad de pago del deudor

y todas las posibles variables que puedan afectar a la misma; b) Deberán crear mecanismos de garantía que le den a la institución la protección suficiente en caso de que se origine algún incumplimiento. Este factor se compone esencialmente en dos requisitos: las instituciones financieras no otorgarán créditos hipotecarios que representen más del 70% del valor pactado de la vivienda; y, la relación existente entre el avalúo de la garantía hipotecaria y el monto del crédito que se solicita deberá ser al menos del 140% (Troya, 2015).

La información a ser utilizada en el análisis será obtenida de fuentes oficiales del Estado y la bibliográfica procede de connotados autores y de organismos nacionales e internacionales con respeto en este campo de estudio por lo cual se espera que este trabajo de investigación aumente la relación estadística para un análisis integral de la evolución del sector financiero ecuatoriano.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El crédito bancario ha sido por años un elemento crucial para el financiamiento de nuevos proyectos de inversión, así como para el crecimiento de la capacidad instalada de las actividades productivas del país. De esta forma, la banca privada ha venido cumpliendo su rol de financiar el desarrollo productivo del país, donde este financiamiento del sistema bancario ha estado dirigido a diversos sectores económicos (Chérrez, 2014).

Las instituciones que financian vivienda deberán competir por recursos en el mercado financiero y de capital. Para ello tendrán que contar con instrumentos que ofrezcan rentabilidades atractivas, tanto a los ahorradores como a los inversionistas; por lo tanto, deberán diseñar instrumentos de crédito hipotecario en condiciones de mercado. Esto quiere decir que las amortizaciones de los créditos para vivienda deben permitir la recuperación de los préstamos en valores reales, para posibilitar el financiamiento de una nueva vivienda, así como su venta en el mercado secundario (Arrieta, 2009).

De acuerdo al Banco Central del Ecuador (2014), el volumen de crédito aumentó en promedio entre el año 2010 al 2012 en 20.15%, siendo en el 2010 al 31,36%; en 2011, 18,45% y en 2012, 10,64%. Aunque en los siguientes periodos debido a los problemas externos del país este porcentaje empezó a disminuir. En el 2013 la cifra creció a 11,48% y sumó \$ 22.773,13 millones.



En el caso particular de la provincia de Chimborazo, el crédito otorgado por la banca privada para el sector de la vivienda ha tenido un comportamiento irregular, en el 2011 del total de créditos en los años de estudio representa en 8,53%, para el 2012 aumenta al 9,14%, el 2013 con el 8,56% y a partir de ahí ha crecido paulatinamente hasta llegar al 2018 con el 12,76%, que fue el año en que más se colocaron créditos. La construcción mueve el 23,75% de la economía de Chimborazo y genera alrededor de 8000 fuentes de empleo, este comportamiento, afecta a la adquisición de vivienda, por cuanto al disminuir el financiamiento las familias se quedan sin recursos para adquirir una vivienda, lo que repercute en cualquier economía.

Para INEC, (2016) En cuanto a los permisos de construcción para la vivienda en la provincia de Chimborazo en el año 2013 se emitió 590 permisos en comparación al 2014 que fue de 1081, lo cual aumento en un 83%. Esto causa un decrecimiento en la economía debido a la falta de liquidez del gobierno, permitiendo tomar a la banca privada posicionamiento en la colocación de créditos.

La presente investigación pretende, a través de información estadística secundaria, establecer la relación entre el crédito que otorga la banca privada al sector de la vivienda para de esta forma ser una fuente de información que sirva para futuras investigaciones. Es muy importante debido a que permitirá tener una mejor comprensión y estabilidad financiera para el bien común y beneficio de las familias en la provincia de Chimborazo y el impacto de causa que produce en ello, e incluso la facilidad de la banca en emitir créditos y los beneficios que existe para la población.

Por lo tanto es de vital importancia desarrollar la presente investigación para conocer a profundidad las características del sector habitacional de nuestro país tanto el papel de las entidades financieras privadas, sus políticas y programas, todo ello, con respecto a la problemática de la vivienda.

## **1.3 OBJETIVOS**

### **1.3.1 General:**

Determinar la relación que existe entre el crédito de la banca privada y el sector de la vivienda en la provincia de Chimborazo durante el periodo 2008-2018.

### **1.3.2 Específicos**

- Analizar las características del crédito otorgado por la banca privada para el sector de la vivienda en la provincia de Chimborazo, durante el periodo 2008-2018.
- Evaluar la evolución del sector de la vivienda en la provincia de Chimborazo durante el periodo 2008-2018.
- Establecer la relación cuantitativa entre el crédito de la banca privada y el sector de la vivienda en la provincia de Chimborazo en el periodo 2008-2018.

## **CAPITULO II**

### **2 ESTADO DEL ARTE**

Arboleda (2011) realiza un estudio acerca del sector de la construcción en el Ecuador y como ha sido su evolución a través del análisis económico de los principales factores y variables durante el periodo 1996-2007 y el escenario que se presenta para el año 2012. También se analiza el sector de la vivienda para conocer como ha afectado sus cambios en el desarrollo de este sector. Dicha investigación se basa en un modelo de regresión lineal simple y multiple. Con los resultados obtenidos se pudo determinar que la construcción de vivienda es altamente elástica a cualquier tipo de cambio que se produce en el sector de la vivienda, representa así, un reflejo de la economía que en épocas de bonanza como el incremento de precios del petróleo (que es uno de los factores a los que esta ligada la economía ecuatoriana), a partir de la ola migratoria de las remesas, esta también se pone en auge. Mientras que en épocas de recesión económica como la crisis de los 80`s y la crisis financiera de los 90`s, la construcción percibió los mismos estragos que la economía en general.

Larriva (2016) estudia la relación entre la colocación de créditos para el sector de la vivienda y el Producto Interno Bruto – PIB de la construcción, utilizando el método de regresión lineal simple. El estudio plantea la hipótesis de que el volumen de crédito no se incrementa de forma paralela al crecimiento del PIB de la construcción. Se enfoca principalmente en la evolución que ha presentado el Sector de la Construcción en el Ecuador durante los últimos 8 años. Se obtiene que durante el periodo en análisis, ha ocasionado que la banca tanto pública como

privada hayan incrementado sus captaciones, las cuales en una buena parte han sido colocadas en el crédito de vivienda, mismas que han crecido en un 180% entre los años 2008 y 2015, esto ocasionó el dinamismo del sector de la construcción el cual creció en ese mismo periodo en un 62%.

Sánchez y Buñay (2015) realizaron un estudio en el año 2015, en el que se analiza la demanda de viviendas en el Cantón Riobamba, Provincia de Chimborazo, en relación con el ingreso financiero familiar de sus habitantes, a fin de determinar los principales factores que influyen en la demanda de este bien primordial misma que, está basada en información actualizada. El impacto financiero al momento de la toma de decisiones por parte de las familias riobambeñas al momento de adquirir un bien inmobiliario. Con una aplicación del Modelo Logit, se determinó que existe una relación directa entre la demanda de viviendas y el nivel de ingresos de los habitantes del Cantón Riobamba, ya que se ha comprobado la hipótesis aplicando el coeficiente de correlación, en donde, se obtuvo que es igual a 1, es decir, que mientras más altos sean los ingresos que perciben las familias mayores serán las probabilidades de poder adquirir un bien inmobiliario propio, cabe recalcar que el ingreso promedio que recibe una familia de acuerdo a las encuestas en el Cantón Riobamba es de USD 816.00 las mismas que tienen una probabilidad de adquirir este bien en un 51%.

## **2.1 FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA**

### **2.1.1 El Sistema Financiero**

#### **2.1.1.1 Definición del sistema financiero**

Es el marco institucional que reúne a los agentes superavitarios de liquidez y los deficitarios del mismo. Los primeros, tienen varias opciones para el destino de ese excedente, entre las cuales pueden elegir entre el gasto o consumo, el ahorro o la inversión en algún tipo de actividad financiera o en algún bien o servicio que les genera una rentabilidad (Ordoñez, 2015).

El sistema financiero es un conjunto articulado de flujos financieros movilizados, mediante instrumentos financieros cuyos precios, cantidades y demás condiciones se determinan en los correspondientes mercados a los que concurren intermediarios financieros y agentes no financieros de la economía. Un sistema financiero realiza correctamente su cometido de

trasvasar recursos de las unidades con capacidad de financiación a las que tienen necesidad de ella, cuando lo hacen de una forma eficiente, es decir, con unos márgenes mínimos. Ellos supone operar con una elevada productividad y con un grado de competencia en el mercado suficiente para lograr unos márgenes de intermediación reducidos (Pampillón, De la Cuesta , & Ruza , 2012).

Otras funciones que realiza el sistema financiero son el control y disciplina de la actuación de los agentes de la economía real, mediante su seguimiento, para no incurrir en riesgos que pongan en peligro el sistema y la gestión del sistema de pagos de la economía que facilita el intercambio de bienes y servicios entre los agentes económicos (Pampillón, De la Cuesta , & Ruza , 2012).

Se entiende por sistema financiero al conjunto de instrumentos, mercados e instituciones financieras que corrigen los problemas de información y disminuyen los costos de transacción en entidades financieras, con el objetivo de evitar suavizar las consecuencias de la crisis económica y financiera a otras economías. La estabilidad financiera es uno de los pilares fundamentales sobre los que se tiene que construir un sistema financiero.

### **2.1.2 Intermediación Financiera**

Según Alfaro (2012), “La intermediación financiera vincula a los agentes económicos superavitarios con los deficitarios haciendo que los recursos de los primeros se trasladen a los segundos” (p. 32), los agentes superavitarios estarán dispuestos a proporcionar sus recursos financieros siempre que se les remunere en forma adecuada. Los agentes deficitarios estarán dispuestos a pagar un precio a fin de conseguir los recursos financieros que necesiten.

La intermediación financiera es el servicio que se hace para contratar a los poseedores de recursos financieros (dinero, bienes de capital, captación de recursos, etc) con aquellas personas físicas o jurídicas que necesitan dichos recursos financieros (préstamos) para utilizarlos y generar utilidades (Escoto , 2011).

La intermediación financiera es una actividad propia y exclusiva de las entidades vigiladas por la Superintendencia de Bancos, entendida ella como la captación de recursos del público con el fin de colocarlos en operaciones activas o de otorgamiento de créditos, gestión que por su

naturaleza requiere previa autorización administrativa. Las actividades de financiación con recursos propios que hagan parte del objeto social de una sociedad, si bien involucran el otorgamiento de préstamos no pueden considerarse el ejercicio de una actividad de intermediación (Ferreira, 2009).

Los Intermediarios financieros, son instituciones financieras que aceptan dinero de los ahorradores y lo utilizan para hacer préstamos y otras inversiones financieras en su propio nombre. Entre ellos están los bancos comerciales, las instituciones de ahorro, las compañías de seguros, los fondos de pensión, las compañías financieras y los fondos mutuos. Estos intermediarios se ubican entre los prestatarios y los prestamistas finales y convierten las reclamaciones directas en reclamaciones indirectas (Van Horne & Wachowicz, 2012).

### **2.1.2.1 Características de la Intermediación Financiera**

Palacios (2009) afirma que posee las siguientes características:

- Las entidades financieras canalizan los recursos excedentes (ahorro) hacia los agentes demandantes de fondos, ya sea para financiar intertemporalmente necesidades de consumo o para inversión.
- Las entidades financieras transfieren recursos económicos entre agentes económicos: canal entre ahorro e inversión.
- Por definición, los bancos captan fondos de terceros para aplicarlos al otorgamiento de préstamos. Si pensamos en el balance de una empresa tradicional vs. El de un banco, el nivel de apalancamiento será más elevado en el caso de los bancos.
- Como en todo negocio, los banqueros enfrentan riesgos. Sin embargo, los tipos de riesgo que asumen están tipificados y presentan algunas características propias de la actividad bancaria: de contraparte, de mercado, de variación de tasas de interés, de liquidez, operativo, legal, etc.

### 2.1.2.2 Clasificación de la Intermediación Financiera

Para Palacios (2009) existen dos tipos de intermediación financiera los cuales son:

- a) **Intermediación Directa:** Se llama intermediación directa, porque en este mercado tanto el agente superavitario, como el agente deficitario negociarán directamente valores mobiliarios dentro del mercado de valores, sin la intervención de un agente financiero que mitigue el riesgo. La intermediación financiera directa favorece la negociación de grandes sumas de dinero con costos operativos inferiores a los de la intermediación financiera indirecta. Del mismo modo favorece una eficiente canalización de los recursos de ahorro hacia la inversión.
  
- b) **Intermediación Indirecta:** Se llama intermediación indirecta, porque en esta forma de financiamiento intervienen 3 actores: el agente superavitario, el agente deficitario, y una agencia de intermediación financiera.

### 2.1.2.3 Importancia de la Intermediación Financiera

Fabozzi, Modigliani, & Ferri (2009) afirman que “La contribución más importante de los intermediarios es un flujo de fondos, continuo y relativamente barato, de los ahorradores a los usuarios finales o inversionistas” (p. 78).

Los intermediarios financieros desempeñan el papel básico de transformar activos financieros, que son menos deseables para gran parte del público; en otros activos financieros, sus propios pasivos son mayormente preferidos por el público. Esta transformación involucra al menos, una de cuatro funciones económicas: (1) proporcionar intermediación de vencimiento, (2) reducción del riesgo por medio de la diversificación, (3) reducción del costo de contratación y del procesamiento de información y (4) proporcionar un mecanismo de pago (Fabozzi, Modigliani, & Ferri, 2009).

Es importante la intermediación financiera ya que permite trasladar los recursos de los ahorristas, y el sistema financiero de un país esta formado por el conjunto de instituciones, medios y mercados, cuyo fin primordial es canalizar el ahorro que generan los prestamistas o unidades de gasto con superávit hacia los prestatarios o unidades de gasto con déficit, así como

facilitar y otorgar seguridad al movimiento de dinero y al sistema de pagos (Escoto , 2011).

#### **2.1.2.4 Tipos de Intermediación Financiera**

Según (Cabello, 2009), existen 3 tipos: Monetarios, No monetarios y bursátiles.

##### **2.1.2.4.1 Los intermediarios financieros monetarios**

Se diferencian de los no monetarios en que los primeros (banca comercial) tienen al medio de cambio, el dinero, como parte de sus obligaciones (sus pasivos); mientras que los intermediarios financieros no monetarios (bancos mutualistas de ahorro, compañías de seguros, banca de inversión y fomento) no tienen como pasivo al dinero, pero cuentan con todo tipo de valores para llevar a cabo la intermediación financiera.

Los intermediarios financieros monetarios reciben en depósito los excedentes de las unidades superavitarias, generalmente en forma de depósitos a la vista o depósitos a plazo, los mismos que son parte del medio circulante de un país, por lo que están sujetos a la política monetaria conducida por la Banca Central. En su regulación también puede intervenir la autoridad hacendaria mediante algún organismo especializado (comisión bancaria, superintendencia bancaria). Los depósitos a la vista y a plazo pueden ser utilizados para la creación del crédito bancario, que en general conforma la mayor parte de la formación interna de capital de un país.

##### **2.1.2.4.2 Los intermediarios financieros no monetarios**

Prestan otro tipo de servicios y en general ofrecen una variedad de valores. Su intermediación en activos u obligaciones financieras se realiza sin crear o afectar el acervo monetario en la economía, y en general están regulados por organismos especializados de la autoridad hacendaria (comisiones de seguros, agencias regulatorias especiales según el tipo de intermediarios).

##### **2.1.2.4.3 Los intermediarios bursátiles**

Son una categoría aparte. Los valores que ellos crean y negocian primordialmente se convierten en capital empresarial o endeudamiento de las empresas o el gobierno. Como los valores

bursátiles no son sus propios pasivos (como por ejemplo los depósitos para la banca o las primas de las compañías de seguros), su regulación queda fuera de las autoridades monetarias (las cuentas que los intermediarios bursátiles manejan para sus clientes no son parte de la oferta monetaria) o de las agencias regulatorias de los intermediarios no monetarios. Sus actividades son reguladas por organismos especializados de la autoridad hacendaria, comisiones de valores, comisiones de futuros, etcétera.

La intermediación financiera se la puede definir como, el proceso por el cual las instituciones financieras canalizan y dinamizan los recursos financieros entre los sectores con saldos superavitarios hacia aquellos sectores deficitarios, se analiza las oportunidades del sector público.

### **2.1.3 Sector Bancario**

Los bancos son instituciones financieras que tienen autorización para aceptar depósitos y para conceder créditos. Estos persiguen la obtención de beneficios. Por eso tratan de prestar los fondos que reciben de tal forma que la diferencia entre los ingresos que obtienen y los costos en que incurren sea lo mayor posible (Hernandez, 2009).

#### **2.1.3.1 Banca Pública**

Hernández (2009) afirma que “La banca pública es la banca que opera al servicio del interés público vía instituciones en propiedad pública a través de los gobiernos que los representan. Los bancos públicos pueden existir a todos los niveles” (p. 104), desde nivel local a regional o nacional e incluso internacional. Cualquier organismo gubernamental que pueda satisfacer las necesidades bancarias locales pueden, en teoría, crear una institución financiera.

La banca pública se distingue de la banca privada en que sus acciones son motivadas para el interés público. Bancos privados, por el contrario, buscan en general beneficios a corto plazo para los accionistas o para conseguir su expansión como su más alta prioridad. Los bancos públicos son capaces de reducir los impuestos dentro de sus jurisdicciones, porque sus beneficios son devueltos al fondo general de la entidad pública.



### **2.1.3.2 Banca Privada**

Hernández (2009) dice que “Se denomina banca privada a toda institución financiera intermediaria entre los agentes económicos (personas, empresas y Estado) con capacidad de ahorro y los agentes que requieren inversión” (p. 58). La banca privada coloca recursos analizando las circunstancias personales del cliente, así mismo su situación vital, su patrimonio, sus preferencias, su perfil de riesgo y sus necesidades económicas; es decir, no presta en función a la viabilidad de un proyecto.

### **2.1.4 Crédito**

#### **2.1.4.1 Definición del crédito**

La palabra crédito proviene del latín «credere», que significa confiar y se relaciona con las operaciones que envuelven prestaciones futuras, ya que dar crédito es financiar el gasto de otros contra su pago futuro. Al tener crédito se otorga la facilidad de adquirir bienes sin pago inmediato u obtener financiamiento de una institución prestamista a cambio de cierto interés (Tamames & Gallego, 2009).

Desde la misma perspectiva económica, el crédito puede ser visto también como un atributo y como un acto. El primero se entiende desde la perspectiva de que el crédito se fundamenta en los atributos de solvencia y reputación de una persona; el crédito es entonces bilateral, pues no se lo puede atribuir la persona misma sino que debe ser reconocido por alguien más. El crédito como acto, consiste en una relación socio-económica en la que unos permiten a otros el aprovechamiento temporal de sus bienes o riquezas (Ochoa & Quiñonez, 1999).

#### **2.1.4.2 Clases de Crédito**

Según (Escoto, 2011), las clases de crédito son: según el origen, el destino, el plazo, la garantía, considerando de igual forma la calificación de la cartera de créditos, mismos que se detallan así:

#### 2.1.4.2.1 Según el origen

- a. **Créditos comerciales:** Son los que los fabricantes conceden a otros para financiar la producción y distribución de bienes; créditos a la inversión, demandados por las empresas para financiar la adquisición de bienes de equipo, las cuales también pueden financiar estas inversiones emitiendo bonos, pagarés de empresas y otros instrumentos financieros que, por lo tanto, constituyen un crédito que recibe la empresa;
- b. **Créditos bancarios:** Concedidos por los bancos como préstamos, créditos al consumo o créditos personales, que permiten a los individuos adquirir bienes y pagarlos a plazos;
- c. **Créditos hipotecarios:** Concedidos por los bancos y entidades financieras autorizadas, contra garantía del bien inmueble adquirido;
- d. **Créditos contra emisión de deuda pública:** Son aquellos que reciben los gobiernos centrales, regionales o locales al emitir deuda pública;
- e. **Créditos internacionales:** Son los que concede un gobierno a otro, o una institución internacional a un gobierno, como es el caso de los créditos que concede el Banco Mundial.

#### 2.1.4.2.2 Según el destino

- **De producción:** Crédito aplicado a la agricultura, ganadería, pesca, comercios, industrias y transporte de las distintas actividades económicas.
- **De consumo:** Para facilitar la adquisición de bienes personales.
- **Hipotecarios:** destinados a la compra de bienes inmuebles.

#### 2.1.4.2.3 Según el plazo

- **A corto y mediano plazo:** Otorgados por Bancos a proveedores de materia prima para la producción y consumo.

- **A largo plazo:** Para viviendas familiares e inmuebles, equipamientos, maquinarias, etc.

#### 2.1.4.2.4 Según la garantía

- **Personal:** Créditos a sola firma sobre sus antecedentes personales y comerciales.
- **Real (hipotecas):** Prendarias cuando el acreedor puede garantizar sobre un objeto que afecta en beneficio del acreedor.

#### 2.1.4.3 Clasificación de la cartera de créditos

De acuerdo a la actividad a la cual se destinan los recursos, la "cartera de crédito" se clasifica de la siguiente manera:

- **Cartera de créditos comercial:** son los destinados al financiamiento de actividades de producción y comercialización de bienes y servicios, cuya fuente de pago constituye los ingresos por las ventas de estos bienes o por otros relacionados con la actividad financiada.
- **Cartera de créditos de consumo:** son los otorgados para el uso personal del solicitante. Son rubros destinados al pago de bienes o servicios que no tienen que ver con una actividad productiva, y cuya fuente de pago es el ingreso neto mensual promedio del deudor.
- **Cartera de créditos de vivienda:** se destinan exclusivamente a la compra de terrenos, casas, para la construcción o mejoramiento de la vivienda. Este tipo de créditos se encuentran amparados por una garantía hipotecaria.
- **Cartera de créditos para la microempresa:** son aquellos créditos concedidos a los pequeños emprendedores o empresarios que no superan los \$ 20.000, y cuyo nivel de ventas es inferior a \$ 100.000, siendo éste su principal fuente de pago.
- **Cartera de créditos educativos:** créditos otorgados a las personas que quieren iniciar estudios académicos en alguna rama determinada, con el fin de desarrollar el talento

humano y promover el fortalecimiento de la educación en el país.

- **Cartera de créditos de inversión pública:** los destinados a financiar todo tipo de proyecto encaminados a la provisión de servicios públicos, y cuyo responsable de proveer es el Estado.

## 2.1.5 Sector Vivienda

### 2.1.5.1 Definición de vivienda

Es complicado citar una definición exacta del término vivienda, ya que los conceptos han sido cambiantes con el paso del tiempo, analizando que en la actualidad no podría ser concebida como vivienda lo que en siglos anteriores sí, ya que los requerimientos y necesidades de sus habitantes han ido incrementando, no solo en la parte tecnológica disponible en cada época sino al sector social que se quiere destinar la vivienda, es lamentable pero realista saber que hasta en la ubicación de la vivienda existen extractos sociales, estas diferencias se marcan aún más en cada sector social.

Esto se debe a que ocupan diferentes lugares o zonas en la ciudad, de acuerdo a su capacidad de pago y por ende a los servicios que ofrezca cada unidad habitacional, antes los servicios básicos ofertados para la vivienda únicamente eran luz, agua potable y alcantarillado; en la actualidad las necesidades son mayores incrementándose así los requerimientos de los habitantes de las viviendas, ahora los servicios básicos son luz, agua potable, alcantarillado, teléfono, tv cable e internet.

De igual manera los requerimientos han modificado ya que antes los jefes de familia eran únicamente hombres, en la actualidad los jefes de familia son de ambos géneros, teniendo así dos fuentes de ingresos, dando como resultado mayores niveles de renta por ende mayor demanda, mayores necesidades y mejor calidad de vida.

Cámara de Madrid (2009) define que “Vivienda es todo recinto estructuralmente separado e independiente que está concebido para ser habitado por personas, y no está totalmente destinado a otros usos, y aquellos otros que no cumpliendo las condiciones anteriores están efectiva y realmente habilitados” (p. 33).

La vivienda, además, de un bien tangible que permite dar respuesta a las necesidades de alojamiento, como derecho básico, es una forma de ahorro, una inversión e incluso, un objeto de deseo y es el producto que justifica en gran medida al mercado de construcción e inmobiliario, que a su vez constituyen una parte relevante del PIB (Angulo, 2009, p. 43).

La vivienda es un elemento artificial, es decir es creado por el hombre, con el fin de protegerse de las condiciones climáticas naturales y de los animales salvajes y es solo una terminal de redes físicas y virtuales de servicios colectivos, cuya existencia es solo necesaria y posible por la acumulación de seres humanos en una porción determinada de espacio (Gazoli, 2009, p.61).

En síntesis, al extraer una definición propia de todos los aportes o propuestas de los autores antes citados, se expone lo siguiente:

La vivienda es una necesidad básica y primordial para todos los seres humanos, siendo un lugar físico, estable, seguro, cubierto e independiente como un refugio en el que permite protegerse de las condiciones climáticas o animales y que se habita con la familia, mejorando la calidad de vida de sus ocupantes y permitiendo desarrollarse en un ambiente acogedor y propicio para un ser humano, permitiendo guardar sus pertenencias y realizar la actividades cotidianas.

#### **2.1.5.2 Demanda de vivienda**

Angulo (2009) expresa como demanda de viviendas a “La suma de componentes que actúan en el tiempo y se concitan en un ámbito territorial delimitado, y que aunque puedan diferenciarse van a estar interrelacionadas” (p,58).

Al momento de definir demanda de viviendas, se refiere tanto a viviendas nuevas como usadas y su concepto no se limita exactamente como sinónimo de necesidades, ya que, tiene relación directa con la capacidad de pago de los hogares necesitados; de esta manera se va a precisar términos concretos como “demanda potencial, efectiva o demanda real”. La Demanda Efectiva o Real es la parte de la población que necesita de una vivienda y que tiene las posibilidades para acceder a la misma, en cambio, el término de la Demanda Potencial hace referencia a la parte de la población que tiene la necesidad de vivienda, pero que no precisamente puede acceder a la misma (Sanchez & Buñay, 2015).

En las últimas décadas, la adquisición de una vivienda, ya sea nueva o usada se ha encaminado a realizarla mediante endeudamiento, a pesar de esto casi el 20% de la población, carece de acceso a financiamiento de viviendas, mediante créditos hipotecarios, por banca comercial, pública o por los programas habitacionales que realiza el gobierno (Cadena, Ramos, & Pazmiño, 2010, p. 40).

Como secuela de la existencia de grandes grupos de escasos recursos y al tener que satisfacer sus necesidades de vivienda, lo hacen de una forma inadecuada, como es la informalidad o autoconstrucción, a estos también se le suma la construcción habitacional de grupos, familias, cooperativas que al no dar paso o demora de años en los municipios de trámites y papeleos, los hogares al tener necesidad de una morada para habitar con su familia, se ven en la obligación de construir ilegalmente.

Uno de los elementos causantes de la problemática habitacional es la diferencia existente entre las necesidades y el mercado habitacional o también conocido como oferta de viviendas. Ya que no siempre las viviendas ofertadas cubren con las necesidades de cada hogar, y aunque cumpla, no hay manera de que toda la población que tenga necesidad de vivienda, pueda adquirir una.

### **2.1.5.3 Factores condicionantes de la demanda de vivienda**

Según Angulo (2009) menciona que, para el análisis de los factores condicionantes de la demanda de vivienda, se determina tres componentes fundamentales del mercado habitacional que son:

- Hogares con necesidad de vivienda con determinada capacidad de pago.
- Diferentes accesos a la vivienda a determinados precios (viviendas usadas, nuevas, construidas de manera informal y vivienda para renta)
- Facilidades y acceso o subsidios hipotecarios (por parte del gobierno o de la banca comercial)

También hay que tomar en cuenta, la existencia de la demanda de vivienda sin necesidades

habitacionales, adquiriendo residencias con fines de lucro o inversión, descanso o vacacionales. La vivienda a más de ser considerada un bien básico esencial para los hogares, también debe ser analizada como un activo de inversión debido a que el sector de la construcción enmarca uno de los pilares fundamentales para el desarrollo de la economía.

En comparación con las necesidades habitacionales, la demanda de vivienda, no está determinada solo por los factores demográficos; también está relacionada con la capacidad de pago o ingresos de cada hogar, esto será analizado en los Factores Económicos. Otro de los factores que inciden mucho al momento de demandar una vivienda son los mecanismos de financiamiento, las tasas que ofertan las diferentes entidades financieras, las facilidades y condiciones para acceder a los mismos, esto será analizado en el Factor Financiero, siendo estos los factores determinantes que explican en su mayoría el nivel de incidencia al momento de adquirir este tipo de bien los mismos que serán tratados a continuación.

#### **2.1.5.3.1 Factores Demográficos**

De acuerdo con (Angulo, 2009), los factores demográficos dentro del análisis de la vivienda desempeñan un rol fundamental debido a que proporcionan información vinculada a variables relativas a la población.

En estos factores, se analizará todos los determinantes que intervienen al momento de adquirir una vivienda en el ámbito social y demográfico, como son:

- **Número de personas que habitan en el hogar:** Es el número de miembros que viven en la misma vivienda.
- **Género:** Es el conjunto de características físicas y biológicas con las que se nacen, ya sean estas masculinas o femeninas.
- **Edad:** Es el tiempo que vive una persona, contando desde su nacimiento.
- **Estado Civil:** Es la condición de una persona según el registro civil y su situación legal respecto a esto.

- **Escolaridad:** Se considera como nivel de escolaridad, al grado máximo de educación al que llega una persona.

Al momento de definir los habitantes promedio por hogar, sirve como referente a los constructores como análisis de las necesidades de la demanda de las viviendas y las características necesarias para satisfacer las necesidades de sus ocupantes.

Al definir la vivienda como propia, no siempre es una vivienda adquirida por uno mismo para usarla con la familia, al contrario puede ser una vivienda cedida, heredada, donada o como se definía anteriormente construida ilegalmente.

#### **2.1.5.3.2 Factores Económicos**

En lo relacionado a los factores económicos, se presentan a continuación definiciones realizadas por el (INEC, 2012):

**1. Población económicamente activa (PEA):** Son todas las personas de 10 años y más que trabajaron al menos una hora en la semana de referencia, o aunque no trabajaron tuvieron trabajo (ocupados), o bien aquellas personas que no tenían empleo pero estaban disponibles para trabajar (desocupados).

**2. Población Económicamente Inactiva:** Son todas aquellas personas de 10 años y más que no están ocupadas, tampoco buscan trabajo y no están disponibles para trabajar. Típicamente las categorías de inactividad son:

**3. Rentista:** Persona que no trabaja y percibe ingresos provenientes de utilidades de un negocio, empresa u otra inversión.

**4. Jubilado o pensionado:** Persona que ha dejado de trabajar y está recibiendo una pensión por concepto de jubilación.

**5. Estudiante:** Persona que se dedica con exclusividad al estudio, no trabaja, no busca trabajo.



### **2.1.5.3.3 Factores Financieros**

El principal factor a analizar es el acceso a créditos destinados a la inversión en vivienda, debido a que, el acceso a créditos hipotecarios tanto a nivel país como local se ha dirigido hacia las familias de clase media-alta, por lo que resulta casi imposible que las personas de la clase baja puedan acceder a los mismos (Angulo, 2009).

Según (Bach, 2011) la tasa de interés:

Es el porcentaje que cobra la compañía hipotecaria por prestarte su dinero, y que se aplica sobre el monto del principal préstamo durante todo el plazo, de la hipoteca. También es el porcentaje de interés que te paga un banco por tener tu dinero depositado en ciertos tipos de cuentas bancarias.

### **2.1.5.4 Políticas para acceder al crédito de vivienda de interés público**

De acuerdo con la (Junta de Regulación Monetaria Financiera, 2015), se fijó las nuevas políticas para acceder a los créditos de vivienda de interés público, las mismas que establecen que los Bancos privados e instituciones de economía popular y solidaria deberán acatar las siguientes condiciones:

- Valor de vivienda: máximo \$70.000
- Cuota de entrada: hasta el 5% del avalúo comercial del inmueble
- Monto máximo del crédito: \$70.000
- Período de pago: 20 años o más
- Tasa nominal: 4,99%
- Periodicidad de pagos: cuotas mensuales
- Garantía: primera hipoteca a favor de la Institución financiera

## **2.1.5.5 Marco Regulatorio del Crédito para Vivienda en el Ecuador**

### **2.1.5.5.1 Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos.**

En el Ecuador, según (Ecuador A. N., 2012) el crédito para la vivienda se encuentra regulado en los siguientes artículos:

Artículo 1.- **Ámbito.-** Esta Ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Las normas previstas en la presente Ley son de orden público.

Artículo 2.- **Objeto.-** La presente Ley tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad, por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.

Artículo 3.- **Condiciones.-** Se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

Créditos hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido.

Créditos para la adquisición de vehículos:

1. Que se endeuden para adquirir un único vehículo de uso familiar o personal;

2. Que el monto inicial del crédito no exceda 100 (cien) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya prenda en garantía del crédito concedido o se pacte reserva de dominio sobre el vehículo.

La ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos, cuenta con cinco artículos donde se destaca lo siguiente:

- Protege a las familias que adquieran su primera vivienda, cuyo valor no exceda 500 salarios básicos unificados.
- Aplica para personas que contraigan deuda para obtener, construir, remodelar o readecuar la única vivienda familiar.
- No podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.
- Las obligaciones que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación en pago del bien dado en garantía, con lo cual se cancela la deuda.

La creación de esta ley es para evitar lo sucedido en España, donde los bancos financiaron valores mayores al 100% del valor de la vivienda, para que las personas que adquirirían su vivienda nueva puedan amoblarla, por eso luego de unos años de uso, por el deterioro de la misma, el valor de las viviendas no cubrían el saldo de la deuda, lo que ocasionó que mucha gente se quede sin nada.

Con fecha 03 de Diciembre de 2012 se expidió en el Registro Oficial No. 843 la Ley Orgánica derogatoria a la ley de Buros de información crediticia, se destaca lo siguiente:

- Se indica que los reportes serán solo informativos y no son vinculantes para ninguna institución pública o privada.

- Los reportes que se generen, deben ser requeridos o autorizados por los usuarios de la información crediticia.
- Se hará referencia únicamente a las operaciones vigentes, vencidas o canceladas de los 3 años anteriores a la fecha que se emita el reporte.
- Consultas gratuitas y directas, en las pantallas de información del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

### **2.1.6 Influencia de la Banca Privada en el Ecuador**

Osorio (2016) según estudios y análisis realizados mediante una investigación exhaustiva “determina que a pesar de que la banca pública tuvo un incremento en la participación en el Sistema Financiero Total, el Subsistema Privado representa más del 83,6% en Cartera y el 91% en Captaciones para el 2010. En cuanto a la Cartera del Sistema Financiero Privado en relación al PIB, que fue de 14,32% en el 2002 llegó a 25,9% en el 2010, mientras que en la Banca Pública en el mismo orden pasó de 1,71 a 5,09% en el 2010” (p. 50).

El Sistema Financiero Ecuatoriano, en el periodo de análisis, una vez aceptada la dolarización de la economía, ha mejorado como intermediario entre la captación y colocación de recursos, teniendo una importante participación los bancos privados y la creación de nuevas cooperativas a nivel nacional. De acuerdo a la información presentada por la Superintendencia de Bancos de la composición de cartera bruta los bancos privados representan el 69,2%, y las demás entidades como son sociedades financieras, mutualistas, cooperativas, e Instituciones publicas representa el 30.8% restante (Osorio, 2016).

### **2.1.7 El crédito según los keynesianos y post-keynesianos**

En la perspectiva keynesiana afirma que “el crédito constituye un factor esencial para el crecimiento a largo plazo. Pero, este crecimiento dependerá en primer lugar de la alta propensión al consumo, que estimulará la demanda total y por lo tanto las inversiones” al mismo tiempo, las inversiones serán alentadas por una baja tasa de interés y serán éstas mismas las que generaren el ingreso que permita obtener el respectivo ahorro para el financiamiento de las inversiones. Es por ello que, la principal preocupación del enfoque keynesiano es incentivar el consumo y la inversión, más no el ahorro. Por lo tanto, la inversión respaldada en un sistema

bancario que genere crédito con fluidez es la clave para el crecimiento y el desarrollo económico (Rochón, 2009).

Rochón (2009) afirma que:

Los post – keynesianos por su parte, resaltan el papel del sistema bancario a través del otorgamiento del crédito como un elemento decisivo en el incremento del multiplicador, teniendo en cuenta que, dentro de un período de producción, el multiplicador es en efecto necesariamente igual a la unidad (p,16).

La producción entonces, no puede iniciarse si es que la empresa no ha tenido previamente acceso al financiamiento, que servirá para contratar a los trabajadores y comprar otros insumos de producción (Rochón, 2009).

Rochon (2009) mediante este criterio afirma que denomina a los bancos, agentes activos, en el proceso de creación de crédito y dinero, ya que sus acciones influirán sobre el valor del multiplicador durante el ciclo de producción.

### **2.1.8 Relación entre el crédito y el sector de la vivienda.**

Los precios de la vivienda más altos pueden actuar como un factor de empuje y de atracción para crédito hipotecario. Antes de la adquisición, mediante el aumento de los precios de las propiedades existe mayores niveles de deuda para un estándar dado de capital disponible. En el agregado, en los mercados que enfrentan limitaciones de la oferta de vivienda a largo plazo, esto provocará un mayor valor de la deuda agregada. Mayor las valoraciones implican valores colaterales más altos y trabajan para mejorar la balance de los hogares y posteriormente el de los bancos considerando Préstamos basados en esa garantía (Constantinescua & Lastauskasb, 2018).

Según Mian & Sufi (2011) “Los estudios más recientes muestran tanto el crédito hipotecario como el crédito bancario total, así como también la posibilidad de observar la interacción de dos vías entre el crédito, ya sea total o hipotecario; y los valores de propiedad” (p. 16).

Una cadena lógica articulada se puede resumir de la siguiente manera: el precio y el volumen

de las hipotecas residenciales afectan los precios de la vivienda a través de la asequibilidad, mientras que los precios de la vivienda afectan al crédito hipotecario a través del canal de balance y el canal de préstamos basados en acciones. Si la inversión en vivienda es mayor, se establecerá un mecanismo completo de retroalimentación con impacto no solo en los precios de las viviendas, sino también en la actividad económica a través del canal de empleo (particularmente importante para los países con una alta proporción de empleos en la construcción y la industria de bienes raíces) (Mian & Sufi, 2011).

## **2.1.9 El Sector Inmobiliario y su Financiación**

### **2.1.9.1 Concepto de Financiación Inmobiliaria.**

El concepto de financiación inmobiliaria aglutina todas aquellas formas de financiación que permiten acometer la adquisición y/o desarrollo de proyectos en los cuales intervienen activos inmobiliarios. Es pues el mecanismo mediante el cual una empresa o persona obtiene los fondos necesarios para llevar a cabo un negocio en dicho sector (Pérez, 2012).

El proceso de concentración y globalización del mercado inmobiliario, las economías de escala, el mayor acceso al mercado de capitales o la irrupción de las economías emergentes han propiciado la aparición de esas nuevas formas de financiación. En muchos de esos casos, las entidades financieras han pasado a tener una posición mucho más activa dentro del propio negocio inmobiliario, dejando atrás la época en la que simplemente aportaban capital a cambio de una remuneración del mismo (Pérez, 2012).

La financiación inmobiliaria ha ido cambiando a lo largo de los años, adaptándose a las necesidades del mercado y a los productos financieros que han ido apareciendo. En ese sentido, se ha evolucionado desde las formas tradicionales de financiación (préstamos y créditos bancarios) hacia nuevos productos adaptados a las características de los proyectos: leasing inmobiliario, préstamos sindicados, títulos y bonos, etc.

### **2.1.9.2 Sector Inmobiliario**

El sector inmobiliario es vital para el desarrollo de fuentes de empleo y dinamización de la economía ecuatoriana; debido a esto los actores que intervienen: a) Empresas constructoras; b) Consultores; c) Inmobiliarias; d) Proveedores; y, e) Estado y habitantes; generan diferentes

acciones que influyen en el flujo de dinero con el fin de suplir las necesidades de una población para alcanzar un desarrollo social (Pérez, 2012).

La importancia de este sector dentro de los planes de Bienestar Social es:

- Promover la inversión extranjera.
- Construir activos intangibles para ser utilizados en diferentes actividades económicas y sociales.
- Mejoran y modernizar la infraestructura de la vivienda familiar como parte del bienestar social.
- Aporta al crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB)
- Es un sector que influye en el crecimiento de las fuentes de empleo.
- El vital para el desarrollo de los programas urbanísticos y de desarrollo rural.

Las razones por la que el sector inmobiliario en el Ecuador es importante se debe a que las edificaciones y viviendas pasan a ser un activo esencial para las familias que buscan mejorar su estilo de vida y también porque representan un fragmento en el desarrollo social donde el Estado interviene mediante proyectos de construcción habitacional, planes sociales que se enfocan en la fabricación de casas para el estrato medio bajo y bajo y el mantenimiento de edificios públicos (Pérez, 2012).

### **2.1.9.3 Financiamiento al Sector Inmobiliario**

La tendencia de las personas para adquirir bienes inmuebles se ha incrementado en los últimos años, luego de la adopción de la dolarización, principalmente porque las alternativas de inversión son escasas y con este tipo de activos las personas interesadas en invertir pueden aumentar su plusvalía a lo largo del tiempo a diferencia de otros bienes que pierden valor en el tiempo. Además, se debe tomar en cuenta que este tipo de bienes son considerados esenciales para la supervivencia de la población, pues, representan una de las necesidades básicas para el ser humano (Padilla, 2011).

En el Ecuador el déficit de vivienda se clasifica en dos tipos: de acuerdo a las características de los bienes inmuebles y a la carencia absoluta de unidades habitacionales (Padilla, 2011).

1. El primero es el *déficit cualitativo*, que no implica la construcción de un mayor número de viviendas, sino hace referencia a las condiciones habitacionales de las mismas. El INEC, considera tres variables para medir el déficit cualitativo de vivienda que son: materias primas utilizadas (materiales), espacios y servicios. Al existir deficiencia de cualquiera de estas variables, se considera que la vivienda tiene déficit habitacional cualitativo.
2. El segundo tipo es la carencia total de vivienda y se conoce como *déficit habitacional cuantitativo*.

El reporte de mercado de vivienda de julio de 2018 de la (Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador, 2014) señala que el sector inmobiliario se repone lentamente a pesar de que las reservas de vivienda decrecieron un -4% con respecto a junio, que tuvo un aumento del 11%. La tendencia anual de reservas de inmuebles ya superó los resultados del 2017, con un aumento del 19,5%.

El mismo informe destaca la buena percepción de los promotores frente a las ventas. El 67% de las 16 empresas que conforma Apive señalaron que sus ventas fueron buenas o aceptables. Además, el mismo porcentaje cree que las ventas en los próximos seis meses mejorarán. Otro informe de la entidad, con corte a agosto de 2018, manifiesta que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Biess), principal emisor de crédito de vivienda en el país, otorgó USD 66,2 millones en préstamos hipotecarios. Esto es un aumento si se compara con el mes de junio, que tuvo una caída y dió USD 55,3 millones.

Según Camicon, los créditos desembolsados entre 2013 y 2016 por el Biess comenzaron a descender, pero mantenían una media del 61%. Sin embargo, en 2017 los préstamos decrecieron considerablemente, pasando al 45,89%. La compleja tramitología, la inestabilidad laboral y la imposición de normativas incidieron en este escenario (Ekos, 2018).

En las últimas décadas el sector inmobiliario y de la construcción se ha presentado como uno de los sectores más dinámicos en la economía nacional. Uno de los principales factores que ha generado este dinamismo ha sido la financiación de los proyectos inmobiliarios a través de los



mercados financieros tradicionales. Sin embargo, no se puede negar que aún se presentan inconvenientes y limitantes en los que se ha enfrentado el sector inmobiliario en especial el de interés social entre ellos, el corto plazo para el pago de los préstamos y los costos de financiamiento de los proyectos, por lo que es necesario buscar diferentes fuentes de financiamiento e inversión entre ellas el mercado de valores. El mercado de valores canaliza los recursos financieros hacia las actividades productivas, a través de la compra y venta de documentación de valores en los ámbitos bursátil y extrabursátil principalmente en el mediano y largo plazo (Padilla, 2011).

## **CAPITULO III**

### **3 METODOLOGÍA**

#### **3.1 MÉTODO**

##### **3.1.1 Hipotético Deductivo**

El método aplicado en la investigación es el hipotético deductivo el cual parte de la observación del problema y su planteamiento, y analizar la estrecha relación entre las variables de estudio. Para ello se creó una hipótesis la cual plantea: existe una relación el crédito de la banca privada y la vivienda en la provincia de Chimborazo 2008-2018. Para la comprobación de esta hipótesis se aplicó un modelo econométrico dando a conocer los resultados deseados.

##### **3.1.2 Analítico**

Se utilizó también el método analítico ya que éste permite analizar el impacto que tiene el crédito de la banca privada en el sector de la vivienda. De esta manera junto a la observación de fenómenos y su análisis estadístico se revela su estrecha relación.

##### **3.1.3 Histórico**

Se utilizó el método histórico ya que a partir de la recolección de datos durante los años 2008 y 2018, se evaluó el comportamiento y evolución de las variables de estudio. Con este método

se investiga los sucesos pasados permitiendo sintetizar la información para construir un relato coherente para futuros trabajos empíricos.

## **3.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

### **3.2.1 Descriptiva**

La investigación es de tipo descriptiva puesto que permite puntualizar las características de cada una de las variables, además de dar una imagen esclarecedora del crédito de la banca privada y la vivienda.

### **3.2.2 Explicativa**

La investigación es de tipo explicativa ya que por medio de gráficos y tablas estadísticas se aprecia la tendencia y trayectoria de las variables de estudio. Además se corrobora la relación causal entre las mismas. Se aplicó un modelo econométrico de regresión lineal simple.

## **3.3 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **3.3.1 No experimental**

El diseño de la investigación es no experimental, porque en el proceso investigativo no existió una manipulación intencional de las variables, es decir el problema se investigó tal como se da en su contexto.

### **3.3.2 Bibliográfica y Documental**

La investigación se caracteriza por la utilización de fuentes oficiales bibliográficas para garantizar los fundamentos teóricos y recolección de datos, lo cual permitió verificar el lazo existente entre las variables.

### **3.3.3 Población y Muestra**

Es considerado la población total los datos que existen de las variables desde el año 2001 hasta

la actualidad, tomando como muestra los datos recabados desde el 2008 hasta el 2018 siendo datos que aportan al análisis y sustentación del problema a resolver.

### **3.4 Técnicas e instrumentos de recopilación de datos**

#### **3.4.1 Técnicas**

La técnica que se utilizó es la observación documental de primer orden; específicamente de fuentes confiables como son: Cámara de Construcción, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Ecuador (INEC), Superintendencia de Bancos del Ecuador, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria e información general referente al sector.

#### **3.4.2 Instrumentos**

El instrumento que se utilizó en la investigación es la ficha nemotécnica para recabar aspectos mas importantes del contenido.

### **3.5 Técnicas de procedimiento de información**

El procesamiento de información se realizó agrupando los indicadores acorde a cada una de las variables y los años, de tal manera que se pueda crear una base de datos estadística que demuestre la relación entre el crédito privado y el sector de la vivienda. Posteriormente, se realizó un análisis e interpretación mediante tablas y gráficos tanto del crédito privado como de la vivienda.

Los programas que se utilizaron para el procesamiento de datos fueron Microsoft Word, Microsoft Excel, el paquete estadístico Eviews 10.0, entre otros, los mismos que ayudaron a facilitar el procesamiento de datos dados las funciones con las que cuentan.

### **3.1. Modelo Econométrico**

Al no existir datos trimestrales de la variable dependiente como es el número de vivienda, considerado desde la fuente de INEC como permisos de construcción, de tal manera que exista

uniformidad en los datos con las demás variables óptimas para el modelo econométrico se consideró importante desagregar dicha variable mediante la metodología de Feibes, Lissman, & Boot (1967), mediante el software estadístico Ecotrim. De esta forma todas las variables se encuentran trimestralizadas o para la ejecución del modelo, con el objeto de tener una mayor cantidad de datos en la muestra y por lo tanto los resultados sean más cercanos a la realidad.

Para el desarrollo de esta investigación, se toma como referencia la investigación de Arboleda (2011) que realiza un estudio acerca del sector de la construcción en el Ecuador y como ha sido su evolución a través del análisis económico de los principales factores y variables durante el periodo 1996-2007 y el escenario que se presenta para el año 2012. De igual forma se analiza el sector de la vivienda para conocer como ha afectado sus cambios en el desarrollo de este sector. Dicha investigación se basa en un modelo de regresión lineal simple y multiple. Mediante este estudio se analizó los factores de construcción y el crédito hipotecario, los pro y contra de los mismos.

### **3.1.1. Operatividad de las variables**

**Sector vivienda (Variable dependiente):** Es un bien estable; siendo el activo más importante de la mayoría de las familias, considerando que su precio suele ser varias veces superior a los ingresos de los potenciales demandantes. Se tomó el número de permisos de construcción siendo un requisito de uso obligatorio que debe ser presentado con los planos y demás documentos habilitantes para proceder con la construcción de un proyecto inmobiliario, este requisito es llenado por los proyectistas, constructores o propietario de la edificación a construir (INEC, 2018).

**Crédito de la banca privada (Variable independiente):** Crédito que otorgan para el desarrollo de un país a una cierta tasa de interés, con la finalidad de percibir ganancias a largo plazo. Se utilizó el saldo total colocado para el crédito de vivienda, trimestrales de la provincia de Chimborazo, del portal estadístico de la Superintendencia de Bancos (Ecuador, 2018).

### **3.1.2. Formulación Matemática**

La ecuación matemática presenta la siguiente forma:  $Y=f(X1)$

Dónde:

**Y:** Permisos de Construcción

**X1:** Crédito de la Banca Privada

### 3.1.3. Formulación Econométrica

Se realizó un modelo econométrico de regresión lineal simple, mediante los resultados que se obtendrán. Con la siguiente ecuación:

$$Y_i = B_0 + B_1X_1 + U_i$$

**Y<sub>i</sub>** = Sector vivienda (Variable dependiente): Se toma el número de permisos de construcción.

**X<sub>1</sub>** = Crédito de la banca privada (Variable independiente): Se utilizó el saldo de cartera total, trimestrales de la provincia de Chimborazo.

**B<sub>0</sub>; B<sub>1</sub>** = Estimados del modelo

**U<sub>i</sub>** = Terminio de error

Los datos a utilizar en el modelo serán trimestrales.

### 3.2. Análisis y discusión de resultados

Para la presente investigación fue necesario partir del análisis general de la banca privada y el impacto en cuanto al tamaño de los bancos, es decir en grandes, medianos y pequeños, mediante este análisis, se puede verificar el nivel de participación de cada una de las entidades especialmente el aporte que realizan al sector de la vivienda como el punto de estudio, y el beneficio que generan las diferentes entidades, siendo una de las principales actividades la intermediación financiera, la cual es recibir fondos del público y mediante plazos conceder créditos a aquellas personas o empresas que lo necesitan.

Las colocaciones constituyen un préstamo o crédito de dinero que una institución financiera otorga a un tercero, con el compromiso de que en el futuro éste devolverá dicho préstamo en forma gradual, a través de uno o más pagos y con un interés adicional que compensa al acreedor por el periodo de tiempo que no tuvo ese dinero.

### 3.2.1. Colocaciones de los Bancos en la provincia de Chimborazo

**Tabla 1**

*Colocaciones de Bancos Grandes para el crédito de vivienda en la Provincia de Chimborazo Periodo 2008-2018 (en dólares)*

<b>Año</b>	<b>Banco Guayaquil</b>	<b>Banco Pacífico</b>	<b>Banco Pichincha</b>	<b>Produbanco</b>
<b>2008</b>	1.993.601,54	4.441.285,64	1.661.777,24	302.772,62
<b>2009</b>	2.549.700,12	4.270.616,63	4.269.394,58	479.635,11
<b>2010</b>	3.105.538,73	7.304.426,29	4.896.714,94	726.583,51
<b>2011</b>	5.045.525,70	7.250.702,17	3.183.171,25	181.155,56
<b>2012</b>	4.510.667,82	10.339.515,26	3.027.054,04	131.210,15
<b>2013</b>	3.715.255,58	9.653.115,02	2.875.665,68	170.548,64
<b>2014</b>	3.419.632,52	9.074.559,52	3.236.968,12	4.142.472,47
<b>2015</b>	3.494.145,44	10.292.168,86	3.405.290,80	4.125.056,99
<b>2016</b>	3.054.841,45	10.081.622,78	3.797.830,32	4.019.422,85
<b>2017</b>	3.046.314,28	13.647.556,47	3.735.203,71	3.788.359,63
<b>2018</b>	3.023.627,01	17.992.306,26	4.228.130,79	3.459.785,92
<b>Total</b>	<b>36.958.850,19</b>	<b>104.347.874,90</b>	<b>38.317.201,47</b>	<b>21.527.003,45</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador

**Elaboración:** Propia

La banca privada a nivel nacional representa la mayor participación en cuanto a colocación de créditos se refiere. El crédito de vivienda en la provincia de Chimborazo, mantiene la misma participación. El Banco Guayaquil, en el 2011 representó el 32% de colocación de créditos de los bancos grandes, seguido del año 2012 con el 25% de participación en promedio. En el banco Guayaquil todos los segmentos de crédito aumentaron excepto el de consumo.

Las colocaciones del Banco del Pacífico han sido cíclicas, considerando que ha sido la institución Financiera que ha colocado el mayor porcentaje de créditos llegando a representar en el 2018 con el 62.68% del total de cartera de bancos grandes, de acuerdo con las normas de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en el mes de mayo de 2015 se activó el crédito para adquisición de vivienda “Tu Casa Pacífico”. En torno a las decisiones de la junta aumenta considerablemente el crédito para la vivienda.

Este producto tiene como características principales una tasa de interés del 4,88%, a un plazo

de 20 años y permite financiar hasta el 95% del avalúo comercial de la vivienda que no exceda de \$70.000. El incremento en el 2018 resulta debido a que el Gobierno Nacional también busca impulsar al sector inmobiliario a través de la entrega de créditos hipotecarios, el presidente Lenín Moreno lanzó cuatro líneas de crédito que entregarán la Corporación Financiera y el Banco del Pacífico, los principales segmentos a los que la entidad dirige su portafolio de créditos son: comercial, consumo y vivienda y en menor proporción crédito educativo y microcrédito.

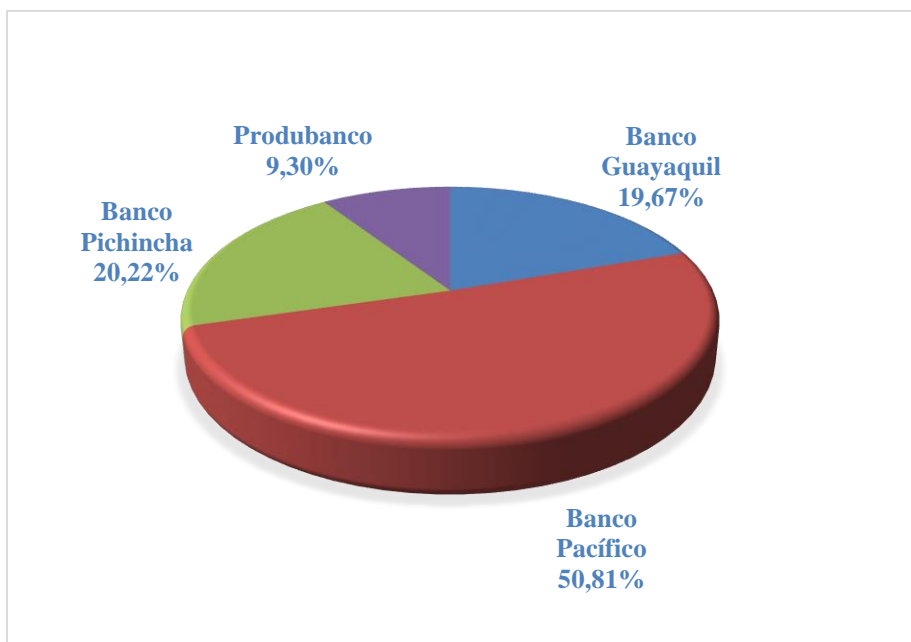
La participación del Banco Pichincha se mantiene en segundo lugar con el 20,22% en promedio de todos los años. Mientras que el Produbanco ha mantenido un porcentaje bajo en su cartera de colocaciones, sin embargo en el 2014, represento el 20,84% esto debido a que Grupo Promerica compra el 56% de acciones de Produbanco, por lo tanto como se reflejan en las cifras aumenta la liquidez lo cual permite colocar mayor cantidad de créditos.

Debido a la cesión de las cuentas de activo y pasivo del Banco Promérica S.A. aprobada por la Superintendencia de Bancos en septiembre de 2014, Produbanco registró un mejoramiento en el posicionamiento dentro del Sistema de Bancos Privados, siendo el cuarto banco más grande del país, con una participación del 12% de activos del sistema.

A nivel nacional al 31 de diciembre de 2014 se observó un crecimiento del negocio de Produbanco dado por la compra de activos y pasivos del Banco Promérica, reflejado en un incremento del 32,35% de sus activos y del 34,31% de sus pasivos, especialmente en las cuentas relacionadas con obligaciones con el público, que se elevaron en USD 989,49 millones entre diciembre de 2013 y diciembre de 2014.

### Gráfico 1

Participación del crédito de vivienda de Bancos Grandes en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-

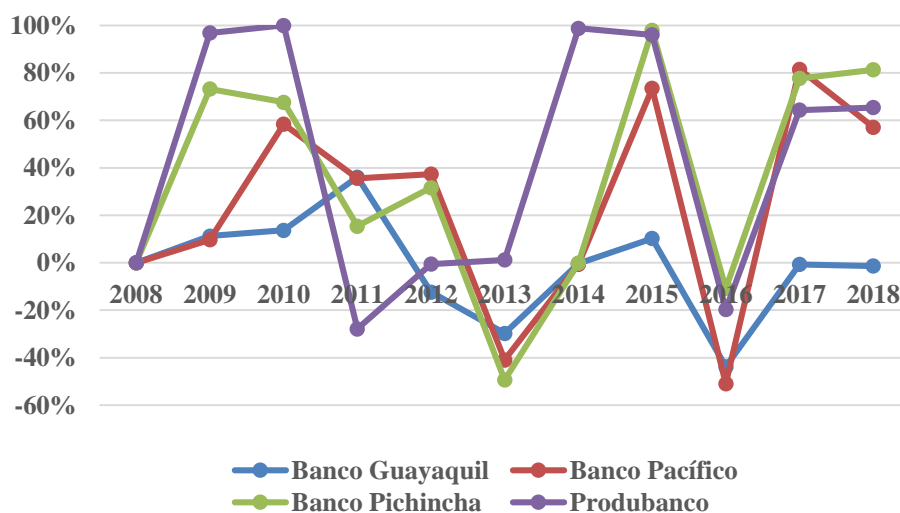


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaboración: Propia

### Gráfico 2

Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Grandes en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaboración: Propia



**Tabla 2**

*Colocaciones de Bancos Medianos para el crédito de vivienda en la Provincia de Chimborazo Periodo 2008-2018 (en dólares)*

<b>Año</b>	<b>Banco del Austro</b>	<b>Banco Rumiñahui</b>	<b>Banco Promérica</b>	<b>Banco Jaramillo Arteaga</b>	<b>Banco Internacional</b>
<b>2008</b>	166.501,36	561.072,45	0,00	5.238.644,65	3.107.662,94
<b>2009</b>	134.359,40	64.506,49	2.913.422,83	0,00	2.644.391,57
<b>2010</b>	99.399,34	61.577,55	3.814.506,82	0,00	1.954.897,37
<b>2011</b>	285.212,63	40.552,91	3.685.938,87	0,00	1.591.048,21
<b>2012</b>	228.682,78	0,00	3.964.017,50	0,00	703.698,82
<b>2013</b>	182.812,02	0,00	4.226.524,90	0,00	714.798,19
<b>2014</b>	162.488,36	416.897,98	0,00	0,00	712.589,46
<b>2015</b>	450.448,26	498.747,92	0,00	0,00	759.208,38
<b>2016</b>	689.326,00	568.936,97	0,00	0,00	614.038,58
<b>2017</b>	1.055.662,53	584.039,99	0,00	0,00	1.079.924,71
<b>2018</b>	1.224.602,97	739.200,77	0,00	0,00	1.046.830,91
<b>Total</b>	<b>4.679.495,65</b>	<b>3.535.533,03</b>	<b>18.604.410,92</b>	<b>5.238.644,65</b>	<b>14.929.089,14</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador

**Elaboración:** Propia

La colocación de créditos hipotecarios de los bancos medianos, han sido menos representativos; sin embargo, el Banco del Austro a partir del 2015 aumenta las colocaciones de créditos hasta el 2018, llegando a representar el 40,68%, en este último año.

La cartera de vivienda se posesiona a nivel nacional en tercer lugar para el Banco del Austro y se refleja en la provincia de Chimborazo de igual manera, por tal razón y según las cifras hasta el 2014, presenta porcentajes bajos de colocación de créditos, tiende a incrementar debido a la ley de plusvalía que beneficio a varias instituciones financieras, sin embargo la principal línea de negocios es el crédito de consumo.

Para el Banco General Rumiñahui, la cartera de vivienda se encuentra en segundo lugar, siendo su negocio el segmento militar sus clientes se ubican en la provincia de Pichincha seguido de Guayas y el Oro, apenas el 13,46% se encuentra en las demás provincias, incluso en el 2012 y 2013 para la provincia de Chimborazo no hubo colocación de créditos para la vivienda esto

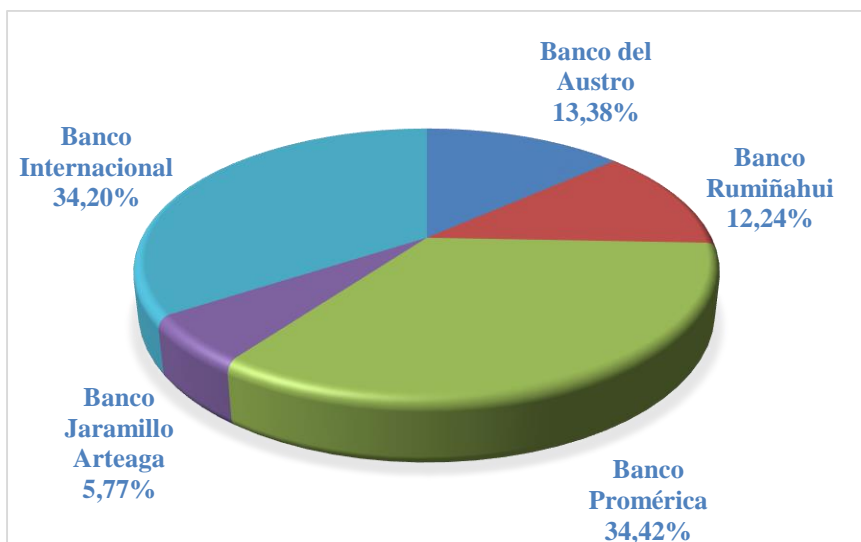
debido a que mencionada Institución según sus cifras representa en mayor porcentaje los créditos de consumo.

Banco Promerica hasta el año 2013 representa la mayor cartera de colocación terminando el año con el 82,48% de participación, a partir del año 2014 no existen registros debido a que las acciones pasaron a ser parte de Produbanco. La presencia del Promerica en Ecuador se remonta al año 2000, cuando realiza una inversión de capital en la Sociedad Financiera MM Jaramillo Arteaga, que después pasaría a constituirse como Banco, tomando posesión de las acciones, es solo hasta el 2009, cuando la razón social e imagen corporativa pasa a llamarse Promerica. Por tal razón existen registros de colocación de créditos para la vivienda por parte del Banco Jaramillo Arteaga únicamente en el año 2008.

El Banco Internacional de igual forma su participación ha sido cíclica, cabe mencionar que dicha institución mantenía las tasas de interés más altas en cuanto a créditos hipotecarios, tomando la decisión de reducir del 11,33% a 8,99%.

### Gráfico 3

*Participación del crédito de vivienda de Bancos Medianos en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-*



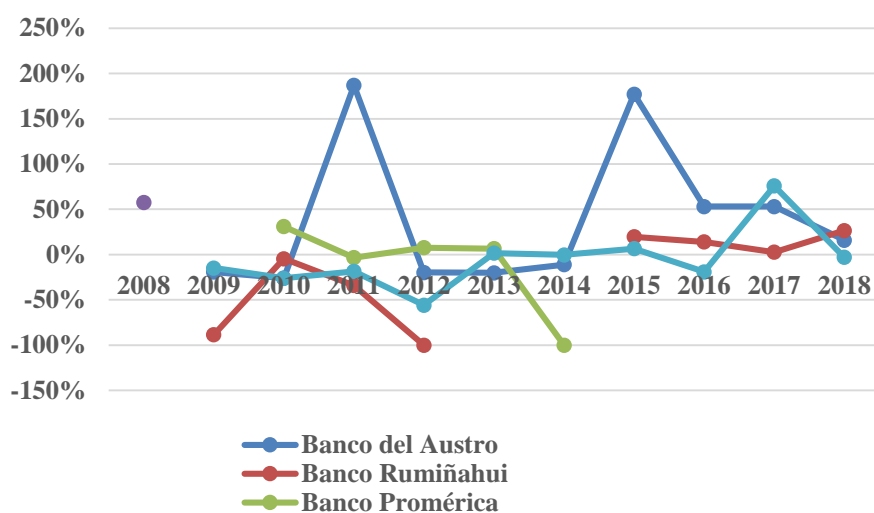
**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador

**Elaboración:** Propia

#### Gráfico 4

*Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Medianos en la Provincia de Chimborazo 2008-2018*

*-en porcentajes-*



**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador

**Elaboración:** Propia

#### Tabla 3

*Colocaciones de Bancos Pequeños para el crédito de vivienda en la Provincia de Chimborazo Periodo 2008-2018 (en dólares)*

Año	Banco Solidario	Banco Desarrollo	Procredit
2008	225.926,77	0,00	38.734,62
2009	176.328,72	0,00	63.953,92
2010	96.373,44	0,00	68.047,60
2011	66.425,56	0,00	103.482,94
2012	0,00	0,00	82.646,10
2013	0,00	0,00	194.576,54
2014	0,00	311.139,24	146.331,52
2015	0,00	410.599,57	101.517,88
2016	0,00	423.828,82	8.001,75
2017	0,00	364.337,26	6.184,40
2018	0,00	354.647,87	4.098,61
<b>Total</b>	<b>565.054,49</b>	<b>1.864.552,76</b>	<b>817.575,88</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador

**Elaboración:** Propia

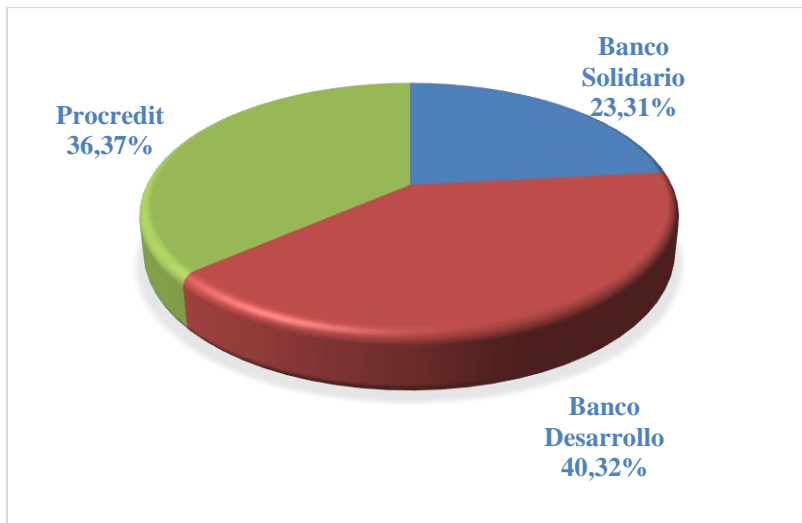
En enero de 2013, la Superintendencia de Bancos aprobó la fusión ordinaria por absorción de Banco Universal S.A. Unibanco, por parte del Banco Solidario S.A. En abril de 2013 se perfeccionó el proceso de fusión de las dos entidades financieras, tras el cual se unificó en una sola institución con dos modelos de inclusión financiera, el financiamiento de microempresa y de consumo, debido a esto en la provincia de Chimborazo el Banco Solidario únicamente entregó créditos para vivienda hasta el 2011, representando en este último año el 39,09% en promedio del total de participación de todos los bancos pequeños.

El Banco Procredit hasta el año 2014 representó el 31,99%. Las cifras que presenta el banco Procredit a partir del 2016 son cantidades muy bajas las cuales no representan el crédito para una vivienda nueva si no más bien se otorga crédito para reparación y/o readecuación de departamentos es por eso que hasta el 2018 no excede de 8 mil dólares colocados. Las operaciones dirigidas a clientes empresariales están orientadas principalmente a las pequeñas y medianas empresas, priorizando su cartera de crédito productiva la cartera de microempresa que en antaño constituía su especialización, hoy disminuida constituyen su segunda línea de negocio; consumo y vivienda mantienen una participación marginal y no atienden crédito de educación e inversión pública.

El Banco de Desarrollo hasta el año 2013 no registra cifras de colocaciones en la cartera de vivienda, sin embargo su enfoque va dirigido principalmente al microcrédito, sobre todo en zonas rurales y urbanas marginales de bajos recursos económicos. La cartera de crédito constituye el rubro más importante del activo, concentrando su negocio en el segmento de microcrédito con una participación del 64,51%, seguido de los segmentos consumo con una participación del 22,98%, vivienda con una participación del 7,31% y comercial con el 5,20%.

### Gráfico 5

Participación del crédito de vivienda de Bancos Pequeños en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-

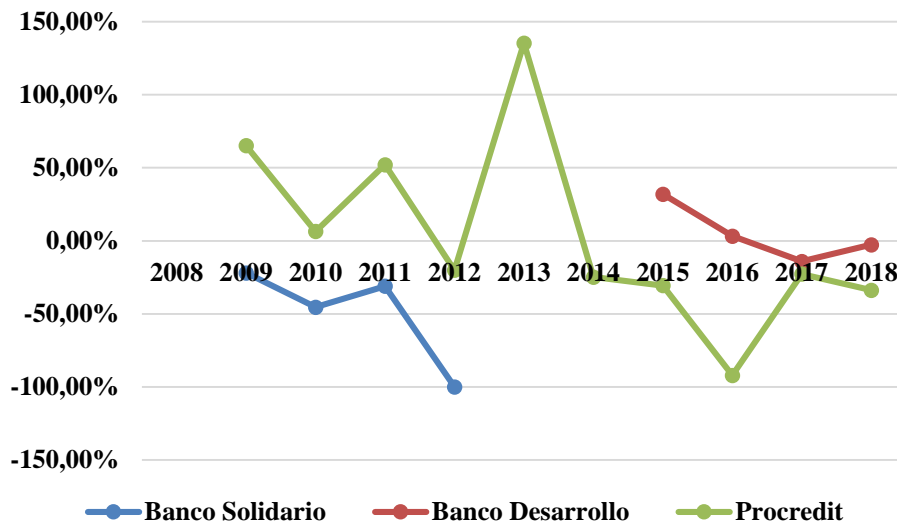


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaboración: Propia

### Gráfico 6

Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Pequeños en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaboración: Propia

### 3.2.2. Colocaciones de los Bancos según su tamaño en la provincia de Chimborazo

El nivel de participación de la banca privada se mide de acuerdo a la liquidez que poseen los bancos para otorgar cualquier tipo de créditos, mas aún en los créditos de vivienda que incluso en el Banco del Pacífico se otorgan mayores facilidades par acceder al mismo.

**Tabla 4**

*Colocaciones de Bancos Privados según su tamaño para el crédito de la vivienda en la Provincia de Chimborazo  
Periodo 2008 – 2018 (en dólares)*

<b>Año</b>	<b>Bancos Grandes</b>	<b>Bancos Medianos</b>	<b>Bancos Pequeños</b>
<b>2008</b>	8.399.437,04	9.073.881,40	264.661,39
<b>2009</b>	11.569.346,44	5.756.680,29	240.282,64
<b>2010</b>	16.033.263,47	5.930.381,08	164.421,04
<b>2011</b>	15.660.554,68	5.602.752,62	169.908,50
<b>2012</b>	18.008.447,27	4.896.399,10	82.646,10
<b>2013</b>	16.414.584,92	5.124.135,11	194.576,54
<b>2014</b>	19.873.632,63	1.291.975,80	457.470,76
<b>2015</b>	21.316.662,09	1.708.404,56	512.117,45
<b>2016</b>	20.953.717,40	1.872.301,55	431.830,57
<b>2017</b>	24.217.434,09	2.719.627,23	370.521,66
<b>2018</b>	28.703.849,98	3.010.634,65	358.746,48
<b>Total</b>	<b>201.150.930,01</b>	<b>46.987.173,39</b>	<b>3.247.183,13</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador

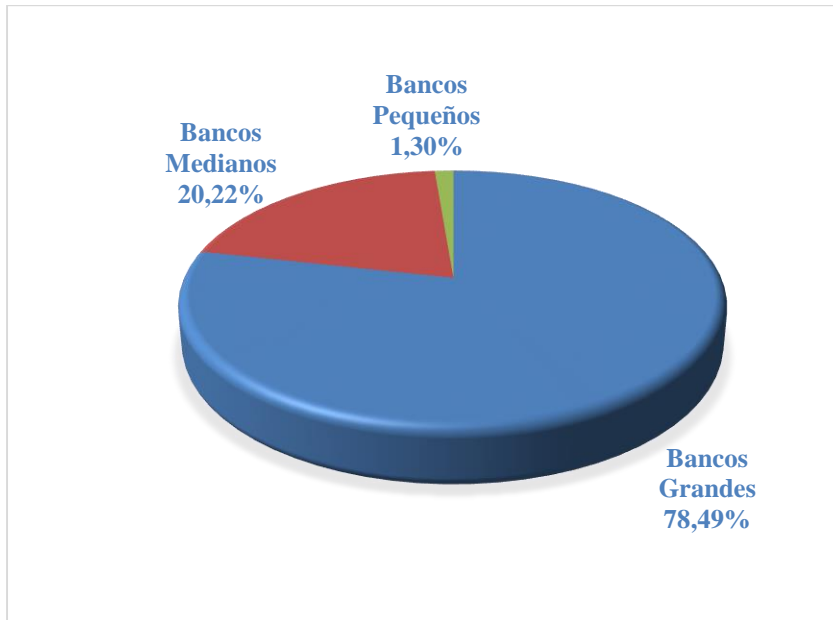
**Elaboración:** Propia

A nivel nacional la entidad líder, tradicional en la entrega de créditos de vivienda BIESS, colocó el 51% de los préstamos de vivienda en el año 2017; es decir, 11 puntos menos respecto al 2016, cuando su participación era del 62%. Las entidades del sistema financiero privado (bancos, cooperativas y mutualistas) aprovecharon ese espacio y ganaron mercado. Estos porcentajes fueron el reflejo de igual forma en la provincia de Chimborazo.

### Gráfico 7

Participación del crédito de vivienda de Bancos Privados según su tamaño en la Provincia de Chimborazo 2008-2018

-en porcentajes-



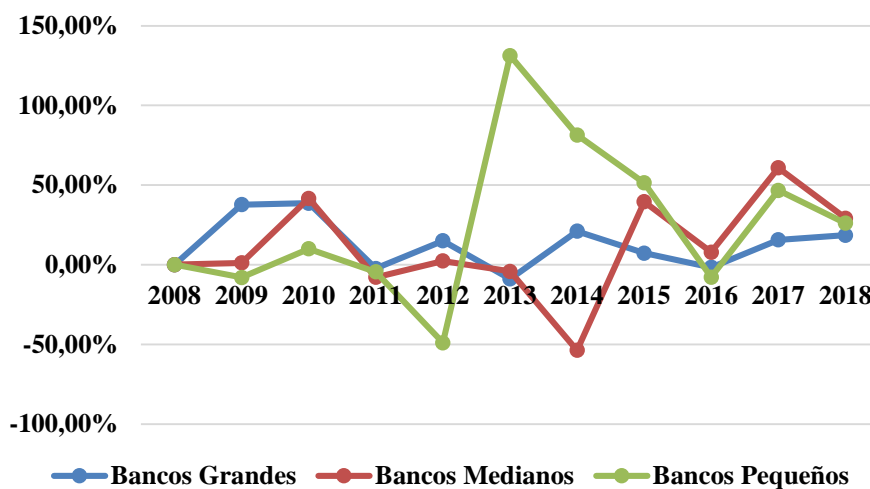
Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaboración: Propia

### Gráfico 8

Evolución del crédito de la vivienda de Bancos Privados según su tamaño en la Provincia de Chimborazo 2008-2018

-en porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador

Elaboración: Propia

### 3.2.3. Colocaciones del Sistema Financiero en la provincia de Chimborazo

**Tabla 5**

*Colocaciones del Sistema Financiero para el crédito de la vivienda en la Provincia de Chimborazo 2008-2018 (en dólares)*

<b>Año</b>	<b>Banca Privada</b>	<b>Banca Publica</b>	<b>Cooperativas de Ahorro y Credito</b>	<b>Mutualistas</b>
<b>2008</b>	17.737.979,83	0,00	8.710.284,09	2.930.786,84
<b>2009</b>	17.566.309,00	38,41	8.883.126,66	2.211.283,00
<b>2010</b>	22.128.066,00	18,00	12.306.918,29	2.205.019,21
<b>2011</b>	21.433.215,80	10,00	14.733.287,22	4.452.071,55
<b>2012</b>	22.987.492,47	8,00	11.579.961,26	2.213.531,11
<b>2013</b>	21.733.296,57	8,00	18.637.362,60	2.615.475,08
<b>2014</b>	21.623.079,19	7,00	20.314.941,99	2.735.808,24
<b>2015</b>	23.537.184,10	7,00	26.560.716,81	3.371.914,16
<b>2016</b>	23.257.849,52	0,00	23.729.228,77	0,00
<b>2017</b>	27.307.582,98	0,00	24.606.318,40	0,00
<b>2018</b>	32.073.231,11	0,00	32.360.315,38	0,00
<b>Total</b>	<b>251.385.286,57</b>	<b>96,41</b>	<b>202.422.461,47</b>	<b>22.735.889,19</b>

**Fuente:** Superintendencia de Bancos del Ecuador, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

**Elaboración:** Propia

Las instituciones financieras en la provincia de Chimborazo poseen una liquidez que permite realizar colocaciones de todo tipo de créditos, considerando las atribuciones de cada institución debido a que algunas específicamente emiten créditos para la vivienda como las mutualistas, y los bancos privados grandes, mientras que las cooperativas colocan mas créditos comerciales y de consumo.

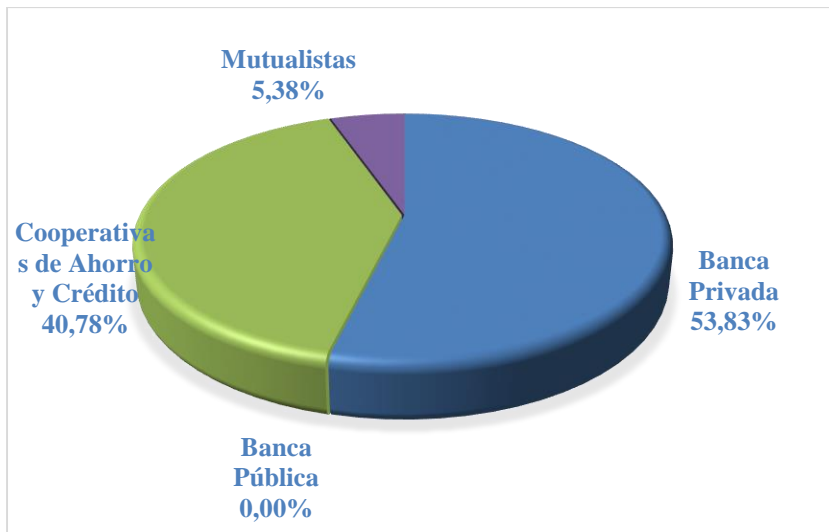
Con respecto a la banca pública en la provincia de Chimborazo, en los años de estudio por medio de la Corporación Financiera Nacional y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda según cifras de la Superintendencia de Bancos, no se ha emitido créditos para la vivienda por parte de las mismas.

Las cooperativas que otorgan crédito para la vivienda son las que se encuentran en el segmento I, ya que cuentan con mayores activos del sector financiero popular y solidario, caso similar con los bancos privados grandes.



### Gráfico 9

Participación del crédito de vivienda del Sistema Financiero en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-

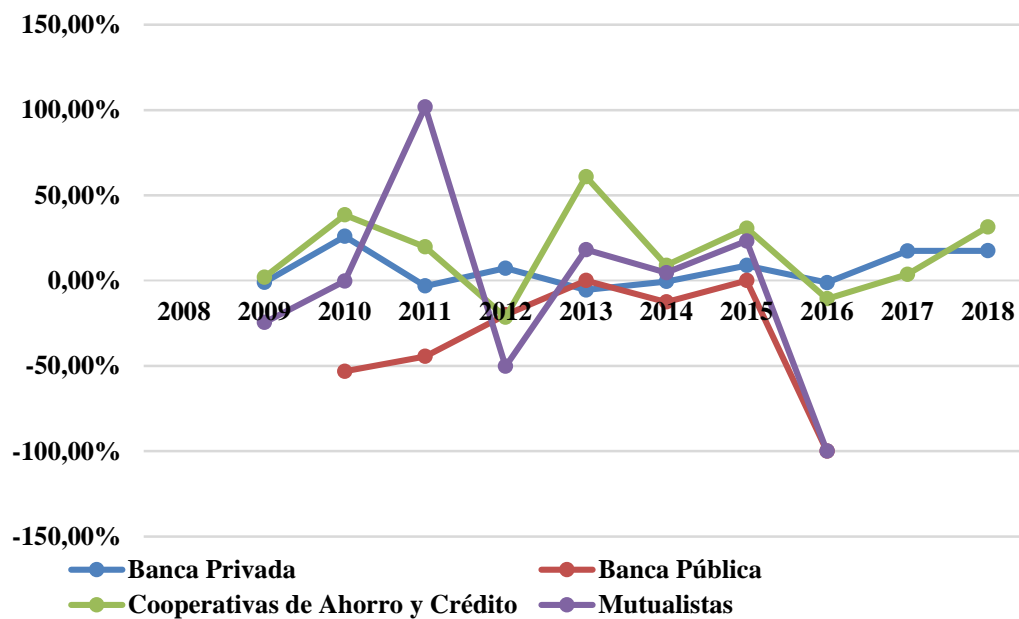


Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Elaboración: Propia

### Gráfico 10

Evolución del crédito de la vivienda del Sistema Financiero en la Provincia de Chimborazo 2008-2018  
-en porcentajes-



Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador, Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

Elaboración: Propia.

### 3.2.4. Sector de la vivienda en la Provincia de Chimborazo 2008-2018

Para el análisis de estudio se tomó en cuenta la variable permisos de construcción, siendo un sector que ha mantenido bajas en determinados años tal como se muestra en la siguiente tabla.

**Tabla 6**

*Permisos de construcción en la provincia de Chimborazo 2008-2018*

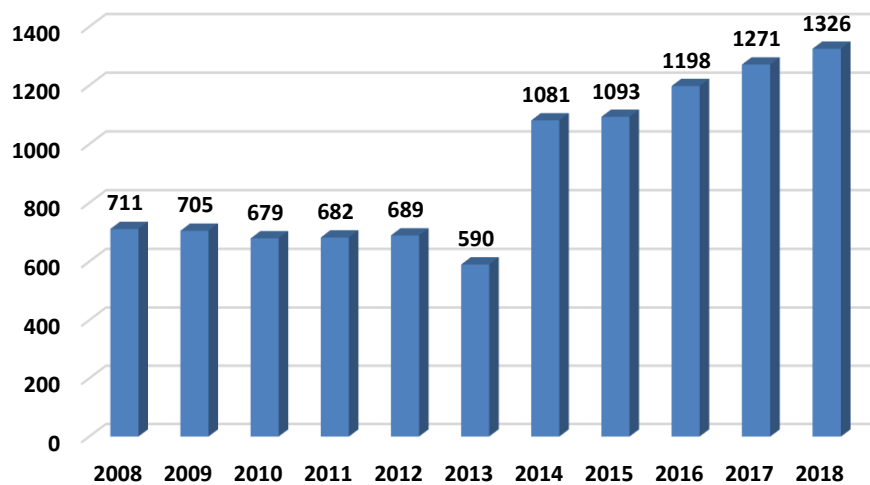
Año	Permisos de Construcción
2008	711
2009	705
2010	679
2011	682
2012	687
2013	585
2014	1081
2015	1093
2016	1198
2017	1271
2018	1326

**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**Elaboración:** Propia

**Gráfico 11**

*Permisos de construcción en la provincia de Chimborazo 2008-2018*



**Fuente:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**Elaboración:** Propia

En el gráfico se puede observar la evolución que ha tenido la vivienda en la provincia de Chimborazo, siendo los tres últimos años en los que más se ha otorgado permisos de construcción en la provincia. Los últimos tres años han tenido un crecimiento significativo, el 2016 representa el 11,96%, seguido del 2017 y 2018 con el 12,69% y 13,24%, respectivamente.

## **CAPITULO IV**

### **4. Modelo Econométrico**

Para la presente investigación, se estableció un modelo econométrico de regresión lineal simple, entre el crédito de la banca privada y el sector de la vivienda, mismo que se mide por medio de la variable permisos de construcción, en la provincia de Chimborazo, el cual permitió verificar la relación que poseen mencionadas variables.

Según (Gujarati & Porter, 2010) “Una característica atractiva del modelo log-log, que lo ha hecho muy popular en el trabajo empírico, es que el coeficiente de la pendiente  $\beta_2$  mide la elasticidad de Y respecto de X, es decir, el cambio porcentual en Y ante un pequeño cambio porcentual en X” (pag, 160).

En el modelo econométrico de regresión lineal simple se aplicó logaritmo natural.

#### **4.1. Análisis de los resultados de la aplicación del modelo econométrico**

El desarrollo del modelo econométrico permitió aportar sobre las características del crédito, pues históricamente los estudios se han realizado sobre variables microeconómicas, es por ello que se identificó variables que pueden afectar directamente a la cartera de los bancos privados, lo que nos permitió realizar una estimación de un modelo a corto plazo.

Los resultados de la regresión lineal simple, mediante el método de Mínimos Cuadrados Ordinarios (MCO) en el paquete estadístico Eviews 10.0.

## 4.2. Estimación del modelo econométrico

Tabla 7

Regresión lineal simple mediante el método de Mínimos Cuadrados Ordinarios

---

**Variable dependiente:** LOGPC  
**Año Trimestre:** 2008 Q1 – 2018 Q4  
**Observaciones Incluidas:** 44

---

Variable	Coefficiente	Std. Error	T- Statistic	Probabilidad
C	8.442071	3.296523	3.167794	0.0029
LOGCBP	0.337489	0.195251	4.801459	0.0000

---

**R-squared** 0.754383  
**Adjusted R-squared** 0.639011  
**F-statistic** 2305.400  
**Prob(F-statistic)** 0.000020  
**Durbin-Watson stat** 1.123359

---

Elaboración: propia

$$PM = 8.4427 + 0.3375 CBP_t + u$$

Los valores son significativos a nivel de significancia de 0.05 por lo que se estima la siguiente ecuación:

**Entonces:**

$$\beta_0: 8.4427$$

$\beta_1: 0.3375$  Por cada vez que aumenta en la provincia de Chimborazo el crédito de la banca privada, los permisos de construcción aumenta en un 33%.

## 4.3. Pruebas

La prueba estadística de linealidad del modelo econométrico se la realiza por medio de la probabilidad Prob (F-stadistic) del paquete estadístico Eviews 10.0, en este caso se busca un valor entre 0 y 0.05 para que el modelo y los parámetros sean estadísticamente significativos.

### 4.3.1. Prueba de Homocedasticidad

La prueba de homocedasticidad examina la igualdad de varianza de los residuos, para ello se empleó la prueba White y se proponen las hipótesis:

**H0:** residuos = homocedasticidad

**H1:** residuos  $\neq$  homocedasticidad

**Tabla 8**

*Prueba White de Homocedasticidad*

<b>F-statistic</b>	<b>1.333390</b>	<b>Prob. F(2,41)</b>	<b>0.0748</b>
<b>Obs*R-squared</b>	<b>2.687131</b>	Prob. Chi-Square(2)	0.0609
<b>Scaled explained SS</b>	<b>1.586076</b>	Prob. Chi-Square(2)	0.4525

**Elaboración:** propia

La significación de Prob. F(2,41) es 0.0748 y la Prob. Chi-Square (2) es 0.0609 ambos valores son mayores a 0.05, en consecuencia, existe suficiente evidencia empírica para no rechazar la hipótesis nula, por lo tanto se cumple el supuesto de homocedasticidad, para una prueba White.

### 4.3.2. Prueba de Independencia o No Autocorrelación, Prueba Durbin-Watson.

Esta prueba examina la independencia entre los residuos, cuando los residuos no tienen autocorrelación se puede afirmar que los estimadores son eficientes, y para ello se utilizó la prueba Durbin-Watson que permite determinar el grado de autocorrelación existente entre las variables analizadas, el valor DW, se encuentra entre ( $0 < 1.12 < 2$ ), por lo tanto existe una autocorrelación serial positiva, pero mientras mas cercano sea este valor a 2 se infiere que habrá mayor dependencia entre los residuos.

Al aplicar 4 rezagos en la prueba DW, aumenta a 1.36, de igual forma existe autocorrelación serial positiva, debido a que se aproxima a 2.

### 4.3.3. Prueba de normalidad Jaker Bera

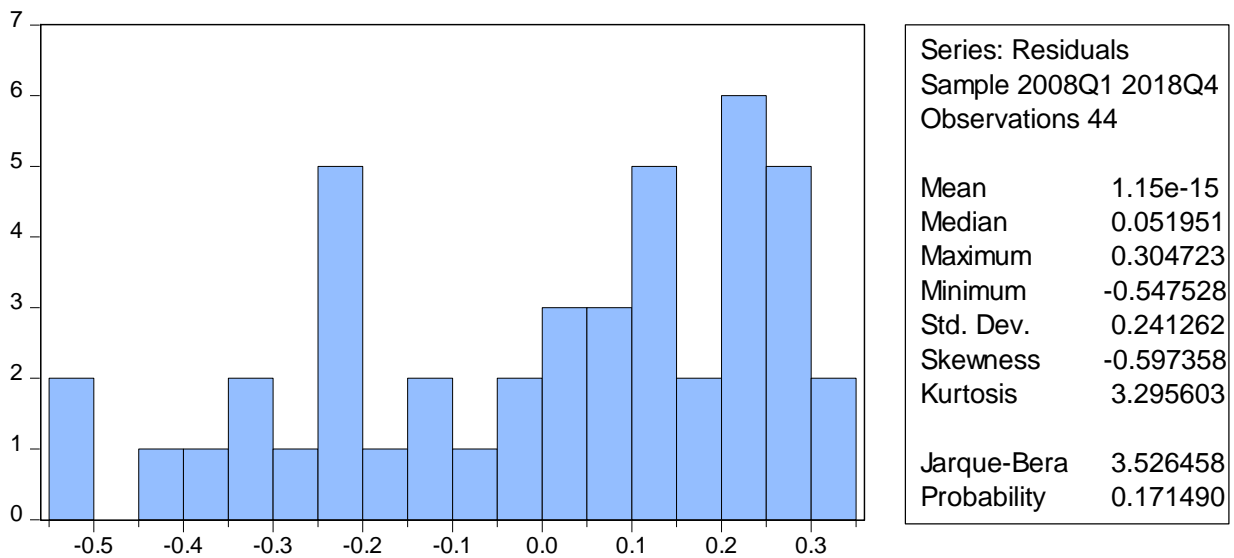
La prueba de normalidad de los residuos, se utiliza para verificar si la distribución de los residuos del modelo siguen una distribución normal, esta prueba se realizó por medio del test Jarque Bera y se plantea dos hipótesis obteniendo lo siguiente:

**H0:** residuos = normalidad

**H1:** residuos  $\neq$  normalidad

**Tabla 9**

*Prueba Jarque-Bera de Normalidad*



**Fuente:** Eviews 10.0

La curtosis (3.295) se aproxima a 4, la simetría (-0.597) se aproxima a cero, el estadístico Jarque Bera es igual a (3.526) es menor a 5, la probabilidad es mayor que el nivel de significancia ( $0.171 > 0.05$ ) por lo tanto se acepta la normalidad de los residuos.

### 4.3.4. Prueba de no multicolinealidad

La multicolinealidad es la dependencia que existe entre variables independientes. Se puede comprobar observando los estadísticos estimados.

Como resultado el  $R^2$  es alto con un 0.754 y el estadístico F es elevado con un valor de

2305.400 lo cual demuestra que el modelo es globalmente significativo.

La multicolinealidad no afecta la bondad de ajuste ni la bondad de predicción. Los coeficientes (regresión lineal) no pueden interpretarse de forma fiable, pero los valores (clasificados) ajustados no se ven afectados.

## **5. Conclusiones y Recomendaciones**

### **5.1. Conclusiones**

- Los créditos para la vivienda en la provincia de Chimborazo han sido entregados en gran parte por la banca privada puesto que representan altas cifras en la colocación de créditos, por otro lado dentro de la banca privada los bancos grandes son aquellas instituciones que otorgan en mayor porcentaje el crédito para la vivienda debido a que los mismos cuentan con departamentos apropiados para la entrega de créditos, incluso cuentan con la suficiente liquidez, los bancos medianos se encuentran en segundo lugar en la entrega de créditos para vivienda, y por el contrario los bancos que menos entregan crédito para la vivienda son los bancos pequeños, incluso según la información recabada existen años que no se ha colocado créditos para la vivienda, debido a que los mismos se dedican en mayor proporción a la entrega de créditos de consumo y microempresa.
- Tanto a nivel nacional como en la provincia el sector de la vivienda ha ido creciendo paulatinamente, considerando que en determinados años ha disminuido el número de permisos de construcción esto se debe a que la economía en general tuvo repercusiones fuertes, los últimos 3 años demuestran que la autorización en los permisos de construcción se ha elevado, esto debido a los incrementos en la colocación de créditos, como se ha podido observar que a medida que aumentan los créditos, aumentan los permisos de construcción, incluso benefició a los inversionistas de proyectos inmobiliarios, la derogatoria de la ley de plusvalía, lo que permitió un mayor dinamismo en la economía de la provincia.
- Los resultados de la aplicación del modelo econométrico de regresión lineal simple demuestran que, el crédito de la banca privada y la vivienda mantienen una correlación

fuerte, es decir una relación directa. Los resultados obtenidos demuestran que el modelo es bueno, debido a que el valor del  $R^2$ , es de 0.754, por lo tanto se puede concluir que a medida que aumentan las colocaciones de crédito de vivienda, aumentan los permisos de construcción.

## 5.2. Recomendaciones

- Es necesario que la banca privada considere reponer las tasas de interés acorde a los créditos otorgados, en el caso del crédito para la vivienda la Institución que da mayores beneficios es el Banco del Pacífico, al reducir las tasas de interés en base a los requerimientos de los clientes de cada uno de los Bancos, se verán beneficiados e incluso existirá un mayor dinamismo en la economía, ya que adquirir una vivienda nueva, permite que existan mayores fuentes de empleo en la provincia.
- Se recomienda, que tanto el gobierno nacional como los municipios en cada cantón en la provincia de Chimborazo adopten una planificación urbana adecuada y acorde a las necesidades de la ciudadanía, incluso que sea un beneficio para los inversionistas, quienes necesitan que los permisos de construcción se den con mayor agilidad, ya que llega a ser un obstáculo para continuar con la construcción de viviendas nuevas e infraestructura en general, esto permitirá un mejor desarrollo social y económico de tal manera que más personas puedan beneficiarse con una vivienda en la provincia.
- Es recomendable que todas las investigaciones, se puedan realizar con un número considerado de variables, de manera que permita dar una mejor explicación del ejercicio empírico, y que a la vez sea un inicio de varias investigaciones en la provincia en el aspecto financiero, el mismo que podrá ser de gran ayuda para la carrera de Economía y para entidades financieras que necesitan tener un estudio mas profundo acerca del impacto de los créditos hipotecarios, según el tamaño de los bancos.



## 6. Bibliografía

- Alfaro, L. (2012). *Finanzas, Motivación y Organización*. Lima, Perú:INCAE
- Angulo, J. (2009). *Estimación y Caracterización de la Demanda De Vivienda en la Comunidad de Madrid por Ambitos Geográficos*. Madrid, España: Fundación Asprima.
- Arboleda, G. (2011). *Análisis Económico de los factores que determinan el comportamiento de la construcción de vivienda en el Ecuador y su impacto en el desarrollo del sector proyectado año 2012*. (tesis de pregrado) Escuela Politecnica Nacional. Quito, Ecuador
- Arrieta, G. (2009). *El credito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en America Latina*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. CEPAL.
- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador. (2014). *Apive*. Obtenido de: [www.apive.org/img/archivos/LineamientosAPIVE.pdf](http://www.apive.org/img/archivos/LineamientosAPIVE.pdf)
- Banco Central del Ecuador (2014). *Instructivo de tasas de Interés del Banco Central de Ecuador*. Recuperado de: [https://contenido.bce.fin.ec/home1/economia/tasas/Instructivo\\_TI.pdf](https://contenido.bce.fin.ec/home1/economia/tasas/Instructivo_TI.pdf)
- Bach, D. (2011). *El millonario automático dueño de casas*. Madrid: Editorial Madrid.
- Cabello, A. (2009). *Globalización y liberalización financiera y la bolsa mexicana de valores*.D.F, México: Pearson.
- Cadena, F., Ramos, M., Pazmiño, M., & Mendoza, O. (2010). *Los Determinantes de la Demanda de Vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial*. (tesis de pregrado). Guayaquil, Ecuador: Escuela Superior Politécnica del Litoral (ESPOL).
- Calderón, L. (2011). *Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario del Ecuador*. Quito. (tesis de pregrado) Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito, Ecuador.

- Cámara de Madrid. (2009). *Instituto Nacional de Estadística Madrid*. Obtenido de <http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft20%2Fe260&file=inebase>
- Chérrez, C. (2014). *La Banca y su aporte a la economía ecuatoriana*. Boletín Informativo de la ABPE, 4. Recuperado de: <https://www.asobanca.org.ec/publicaciones/boletin-informativo-no-40-la-banca-y-su-aporte-la-economia-ecuatoriana>
- Constantinescu, M., y Lastauskasb, P. (2018). The knotty interplay between credit and housing. *The Quarterly Review of Economics and Finance*. (1), 2-4.
- Ecuador, Asamblea Nacional (2012). Ley orgánica para la regulación de los créditos para vivienda y vehículos. Recuperado de: <https://www.gob.ec/regulaciones/ley-organica-regulacion-creditos-vivienda-vehiculos>.
- Ekos Negocios. (2013). Trayectoria del sector inmobiliario en la historia del Ecuador. *Desarrollo del sector, una mirada por época*, 15-62. Recuperado de: <https://issuu.com/ekosnegocios/docs/282>
- Ekos R. (2018). *Sector Inmobiliario Recuperación a paso lento*. Recuperado de: <https://www.ekosnegocios.com/articulo/sector-inmobiliario-recuperacion-a-paso-lento>
- Escoto , R. (2011). *Banca Comercial* . Costa Rica : Editorial EUNED.
- Fabozzi, Modigliani, & Ferri. (2009). *Mercados e Insituciones Financieras*. México. Editorial: Eileen Deguzman.
- Feibes, W., Lissman, J., & Boot, J. (1967). *Further Methods of Derivation of Quarterly Figures from Annual Data , Applied Statistics*.
- Ferreira, E. (2009). *Regimen Legal de la Intermediación Financiera*. Obtenido de <https://www.pj.gov.py/ebook/monografias/extranjero/economico/Eduardo-Ferreira-Delfino-Regimen-Legal.pdf>
- Fiallos, A. (2017). *Determinantes de morosidad macroeconómicos en el sistema bancario privado del Ecuador* (tesis de maestría) Universidad Andina Simón Bolívar. Quito, Ecuador.

- Gazoli, R. (2009). *Vivienda Social*. Buenos Aires: Nobuko.
- Gujarati, D., & Porter, D. (2010). *Econometría*. Mexico D.F: Interamericana Editores S.A.
- Hernandez, G. (2009). *Diccionario de Economía*. Medellín: Universidad Cooperativa de Colombia.
- INEC. (2012). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares Urbanos y Rurales 2011-2012*. Quito: Isbox
- INEC. (2017). *Encuesta Anual de Edificaciones*. Obtenido de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-anual-de-edificaciones-permisos-de-construccion/>
- Larriva, J. (2016). *Análisis del volumen de crédito de vivienda y el crecimiento del PIB de la construcción en los períodos 2008-2015*. (tesis de pregrado) Universidad San Francisco de Quito. Ecuador.
- Mian, A., & Sufi, A. (2011). House Prices, Home Equity-Based Borrowing, and the US Household Leverage Crisis," *American Economic Review, American Economic Association*, 101(5), 14-16. doi: 10.3386/w15283
- Ochoa, I., & Quiñonez, A. (1999). *El crédito bancario: un estudio de evaluación de riesgos para normalizar las decisiones sobre créditos corporativos en el Ecuador, 1992-1996*. (tesis de pregrado) Universidad Católica Santiago de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador.
- Ordoñez, M. (2015). *Impacto de la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) sobre la oferta de crédito de vivienda de bancos privados y mutualistas y sobre el sector inmobiliario del Ecuador, período 2008-2012*. (tesis de pregrado) Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito, Ecuador.
- Osorio, N. (2016). *Evolución de la banca privada después de la crisis financiera en el Ecuador 2000-2010*. Quito: Comisión Editorial de la Universidad de las Fuerzas Armadas.
- Palacios, E. (2009). *Sistemas Financieros*. México. Editorial Pearson.
- Padilla, L. (2011). *Impacto de los créditos para la construcción en el sector inmobiliario*

*del Ecuador 2003-2008* (tesis de pregrado) Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Quito, Ecuador .

- Pampillón, F., De la Cuesta , M., & Ruza , C. (2012). *Introducción al Sistema Financiero* . Madrid, España.
- Pérez, J. E. (2012). *Financiación Inmobiliaria*. Madrid, España.
- Resolución No-045-2015-F. *Política para el financiamiento de vivienda de interés público en la que participa el sector financiero público conjuntamente con los sectores financieros privado y popular y solidario*. Junta de Regulación Monetaria y Financiera, Quito-Ecuador, 5 de Marzo de 2015.
- Rochon, L. (2009). Multiplicador Keynesiano, Crédito Bancario y Producto. Pierre, P.(Ed.), *Teorías Monetarias PosKeynesianas* (pp. 46-48). Estados Unidos: Ediciones Akal.
- Sanchez , C., & Buñay, C. (2015). *Análisis de la demanda de viviendas y su relación con el ingreso familiar de los habitantes de la provincia de Chimborazo Cantón Riobamba durante el año 2014*. (tesis de pregrado) Universidad Nacional de Chimborazo. Riobamba, Ecuador .
- Superintendencia de Bancos del Ecuador. (2018). Captaciones y Colocaciones.Obtenido de: [http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page\\_id=955](http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page_id=955)
- Superintendencia de Bancos del Ecuador. (2018). Captaciones y Colocaciones.Obtenido de: [http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page\\_id=964](http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page_id=964)
- Superintendencia de Bancos del Ecuador. (2018). Captaciones y Colocaciones.Obtenido de: [http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page\\_id=959](http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page_id=959)
- Superintendencia de Bancos del Ecuador. (2018). Boletines Financieros Mensuales.Obtenido de: [http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page\\_id=415](http://estadisticas.superbancos.gob.ec/portalestadistico/portalestudios/?page_id=415)
- Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. (2018). Captaciones y Colocaciones de las Mutualistas. Obtenido de: <https://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y->

colocaciones

- Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. (2018). Captaciones y Colocaciones de las Cooperativas de Ahorro y Crédito. Obtenido de: <https://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>
- Tabales, J. (2009). *Mercados Inmobiliarios: Modelización de los precios*. Andalucía . Córdoba, España.
- Tamames , R., & Gallego, S. (2009). *Introducción a la economía española*. Madrid, España.
- Tinajero, P. (2016). *Influencia del Crédito de la Banca Privada en el Sector de la Construcción en el Ecuador periodo 2008-2014*. (tesis de pregrado) Universidad Católica Santiago de Guayaquil. Guayaquil, Ecuador.
- Troya, K. (2015). *Modelo para categorizar el riesgo en la cartera hipotecaria otorgada por las instituciones financieras ecuatorianas en el período del 2002 – 2013*. (tesis de pregrado).Universidad Andina Simón Bolívar. Quito, Ecuador.
- Van Horne, J, & Wachowicz, J,. (2012) *Fundamentos de Administración Financiera*. México, D.F.Editorial: Pearson.

## 7. Anexos

### Datos trimestrales utilizados en el modelo econométrico de regresión lineal simple, crédito y vivienda 2008-2018

<b>Año trimestre</b>	<b>PC</b>	<b>CBP</b>
2008/03	167	12.335.549,90
2008/06	177	13.678.957,36
2008/09	183	15.601.516,64
2008/12	184	17.737.979,83
2009/03	180	18.494.379,00
2009/06	177	16.608.690,00
2009/09	175	16.502.180,00
2009/12	173	17.566.309,00
2010/03	171	18.272.424,00
2010/06	170	19.164.865,00
2010/09	169	20.522.131,00
2010/12	168	22.128.066,00
2011/03	167	22.332.523,38
2011/06	168	20.761.127,88
2011/09	171	21.465.812,24
2011/12	175	21.433.215,80
2012/03	181	20.993.446,56
2012/06	180	20.197.817,18
2012/09	172	22.934.293,66
2012/12	156	22.987.492,47
2013/03	134	22.679.475,10
2013/06	130	22.278.717,45
2013/09	146	21.881.407,42
2013/12	180	21.733.296,57
2014/03	233	21.735.435,14
2014/06	269	21.613.403,23
2014/09	288	21.536.980,79

2014/12	291	21.623.079,19
2015/03	278	22.104.938,61
2015/06	270	22.120.915,84
2015/09	270	23.394.423,20
2015/12	275	23.537.184,10
2016/03	287	22.264.954,46
2016/06	297	21.573.646,91
2016/09	304	22.264.160,98
2016/12	310	23.257.849,52
2017/03	313	24.122.825,17
2017/06	316	24.675.211,21
2017/09	319	25.890.444,54
2017/12	323	27.307.582,98
2018/03	328	28.701.515,25
2018/06	331	29.568.791,02
2018/09	333	31.771.274,90
2018/12	334	32.073.231,11