



**Universidad de Especialidades Espíritu Santo**  
Facultad de Economía y Ciencias Empresariales

**“COMPARACIÓN DE LAS CONDICIONES DE CRÉDITOS  
HIPOTECARIOS QUE OFRECE LA BANCA PRIVADA Y EL SECTOR  
PÚBLICO EN LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS”**

Trabajo de Investigación  
Que se presenta como requisito para la obtención del título de:  
INGENIERA EN CIENCIAS EMPRESARIALES CON CONCENTRACION EN:  
ADMINISTRACION DE NEGOCIOS Y FINANZAS

**Autor:**  
Mariela Fernanda Merino Castro

**Tutor:**  
Roberto Flores Torres

Samborondón, Marzo del 2011

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco y dedico a mis padres todo el esfuerzo realizado a lo largo de mi carrera y en el seminario de graduación que por motivos personales lo tome varios años después de egresar de la facultad.

No fue fácil retomar el ritmo de estudios sobre todo un seminario de poca duración e intensivo que demandaba tiempo y dedicación y que debió ser compartido con mi trabajo, pero con mucho empeño lo logre.

A mi esposo Fabrizio por todo el apoyo que recibí desde el momento que regrese a la UEES, por alentarme siempre, por esperarme con una sonrisa cuando regresaba cansada después de las reuniones del grupo del seminario.

Y sobre todo quiero agradecer a Dios por los dones y las bendiciones que nos da a diario, por abrir todas las puertas en el momento preciso y permitirme seguir adelante para alcanzar mis metas.

## ÍNDICE GENERAL

1.	INTRODUCCION	1
2.	OBJETIVOS	2
	Objetivo general	2
	Objetivos específicos	2
3.	SITUACION PRACTICA QUE SE PROPONE MEJORAR	3
4.	JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION	5
5.	ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION TEORICA	6
	5.1 Definiciones Conceptuales	6
	5.2 Fundamentación teórica del problema	9
	5.2.1 Antecedentes	9
	5.2.2 Créditos que ofrece la banca privada	11
	5.2.3 Características de los productos de la banca privada	12
	5.2.4 Créditos que ofrece la banca del sector publico	34
	5.3 Bono de la vivienda	45
	5.4 Titularización de cartera	49
	5.4.1 La CTH	51
6.	PROPUESTA DE MEJORAMIENTO Y VIABILIDAD	57
7.	CONCLUSIONES	58
8.	RECOMENDACIONES	59
9.	BIBLIOGRAFIA	60

## INDICE DE CUADROS

**Cuadro 1:** Crecimiento de la cartera hipotecaria desde el año 2005 hasta el 2009

**Cuadro 2:** Resumen de tasas y plazos de los productos que ofrece la banca privada.

**Cuadro 3:** Distribución de cartera hipotecaria de bancos privados por rubros.

**Cuadro 4:** Evolución de la cartera hipotecaria en el sistema financiero

**Cuadro 5:** Cartera originada de vivienda de bancos privados por montos colocados.

**Cuadro 6:** Cartera originada de vivienda en montos y porcentajes de participación en el mercado.

**Cuadro 7:** Créditos hipotecarios del sistema financiero por # de créditos desembolsados y montos concedidos.

**Cuadro 8:** Créditos que ofrece el MIDUVI donde se aplica el bono de la vivienda.

**Cuadro 9:** tabla de amortización a 84 meses.

**Cuadro 10:** Tabla de amortización a 120 meses.

**Cuadro 11:** Tabla de amortización a 240 meses.

**Cuadro 12:** Tabla de amortización a 300 meses.

## RESUMEN

Este trabajo de investigación quiere analizar cuáles han sido los factores que han incidido en el crecimiento que ha tenido en los últimos 3 años los créditos hipotecarios de vivienda en la Ciudad de Guayaquil.

La demanda para la obtención de una vivienda nueva ha aumentado considerablemente, pero a su vez los clientes necesitan el financiamiento de la mayor parte del capital a largo plazo por parte de una entidad financiera ya que son montos altos que deben ser financiados con préstamos a largo plazo.

Hasta el año 2006 quien concentraba la mayor parte de los créditos hipotecarios era la Banca Privada, con plazos y tasas similares pero a partir del año 2007 la Banca Estatal entro como nuevo competidor en el financiamiento de las viviendas con condiciones más atractivas para el cliente ya que ofrece tasas más bajas y a plazos más largos, así como ofrece el financiamiento de viviendas usadas.

Se analizara cual es la ventaja de acceder a un crédito otorgado por la Banca Privada, cuales son las condiciones y beneficios que ofrece al cliente y a su vez las condiciones y beneficios de acceder a un crédito hipotecario con una entidad financiera estatal como es el caso del Banco del Pacifico, Miduvi, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y a partir de marzo 15 el BIESS.

## 1.- INTRODUCCIÓN

Después de la crisis bancaria de 1999 y con la implementación de la dolarización como nueva moneda local, el sector de la construcción y en especial el de vivienda; ha tenido, un desarrollo importante en virtud de la estabilización económica y monetaria que brindó esta nueva moneda al país.

Podemos darnos cuenta que en los últimos años, en la ciudad de Guayaquil es notable el incremento en la oferta de urbanizaciones, donde el cliente puede escoger entre las diferentes opciones que el mercado brinda. Tanto la banca como el sector de la construcción y las aseguradoras se benefician.

El financiamiento de los créditos hipotecarios ahora no solo está en manos de la banca privada, sino también en los créditos del sector público, ya que en los últimos 2 años los créditos otorgados por el Gobierno a través del Banco del Pacífico, BEV, MIDUVI Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) ha permitido obtener un crédito hipotecario.

En los últimos años se ha incrementado la demanda de vivienda en la Ciudad de Guayaquil, siendo la banca privada quien tenía la mayor participación en el otorgamiento de créditos hipotecarios, sin embargo hace aproximadamente 3 años atrás el Gobierno del Ecuador, mediante la apertura de los créditos hipotecarios del IESS y el Banco del Pacífico ha incrementado su participación en el 50%.

El IESS ha originado alrededor de \$330 millones en cartera hipotecaria desde el año 2009, otorgando así más de 9 mil créditos, es decir el tamaño del crédito originado creció con el IESS como el gran nuevo jugador.

El año 2010 luego de superar la restricción de los créditos en el sistema financiero como sucedió en el año 2009, podemos decir que fue un buen año para la banca privada, con un desembolso promedio de \$1,335 millones. Pero se debe recalcar que para desembolsar créditos hipotecarios no únicamente se requiere liquidez por parte del futuro deudor sino también estabilidad laboral por parte de los futuros compradores de viviendas algo que no está sucediendo en el país y puede ser la mayor limitante.

## **2.- OBJETIVOS:**

### **a.- Objetivo General:**

Analizar el crecimiento de la oferta de créditos hipotecarios que se han desarrollado en la Ciudad de Guayaquil en el periodo comprendido entre los años 2007 al 2010 comparando así las diferentes condiciones y productos hipotecarios para el financiamiento que se ofrecen tanto en la banca privada como en la banca del sector público.

### **b.- Objetivos específicos:**

- 1.- Analizar el crecimiento que ha tenido el crédito hipotecario a lo largo de los últimos 3 años, estableciendo las variables que incidieron en el mismo.
- 2.- Comparar las condiciones de crédito hipotecario entre la banca privada y el sector público, para establecer las ventajas y desventajas de cada uno de ellos.
- 3.- Proyectar la expansión del crédito inmobiliario en la Ciudad de Guayaquil.

### **3.- SITUACION PRÁCTICA QUE SE PRETENDE MEJORAR:**

En los últimos años en la Ciudad de Guayaquil hemos visto como el sector de la construcción y por ende el otorgamiento del crédito hipotecario otorgado por las instituciones financieras y el IESS denotan que esta cartera ha crecido en un 16% entre 2007 y 2008 y un 5% entre 2008 y 2009, a nivel nacional.

La mayoría de los diferentes proyectos inmobiliarios que se financiaban por parte de la banca privada hasta el año 2008 correspondían a proyectos inmobiliarios localizados en zonas urbanizadas, siendo el principal mercado objetivo la clase media.-alta.

Aunque en el periodo comprendido entre los años 2007 al 2008 se registro un crecimiento del 16% de la cartera hipotecaria de las entidades financieras privadas, sin embargo debido a la restricción de créditos que se mantuvo todo el año 2009 no permitió el acceso al crédito.

Sin embargo para el año 2010 se reactivó el acceso al crédito y permitió un cambio positivo en el crecimiento del sector hipotecario. Si se verifica en las publicaciones que hace la Superintendencia de Bancos y seguros en su página podremos constatar que en el primer semestre del 2010 se colocó un total de \$535 millones por créditos hipotecarios, lo cual representa un 63% del total concedido en 2009.

Esto significa que si se mantiene la estabilidad económica y se cambian un poco las condiciones crediticias que ofrece la banca privada podríamos alcanzar el porcentaje de crecimiento que se generó en el año 2008.

Los constructores están muy optimistas e impulsan planes inmobiliarios en sectores urbanizados. Este sector registro un aumento del 5,6% en el Valor Agregado Bruto en el tercer trimestre del año 2010, según datos del Banco Central.

El aumento significativo que se tuvo y tiene actualmente el sector inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil se debe a que a partir del año 2010 se reactivaron los créditos comerciales, de consumo y sobre todo los créditos hipotecarios, lo que se ve reflejado en el aumento considerable de la cartera que reportan tanto la banca privada como la banca del sector público.



Si bien es cierto la ventaja que le permitió al IESS ingresar a un mercado que estaba liderado por la banca privada fue que en el año 2009 al cerrar las operaciones de crédito el IESS, a raíz de esta fecha se perfeccionaron se otorgaron créditos hipotecarios para compra de vivienda usada y de más de 20 años de antigüedad sin la limitante de que el sector sea urbanizado. Esto permitió llegar a clientes de clase media.

Para el año 2011 el sector de la construcción tiene como meta incrementar 20 nuevos proyectos de vivienda pero dirigidos también a un sector medio-bajo con viviendas de vayan desde los USD35,000.00 hasta los USD40,000.00, valores que venta de viviendas similares a las de Mucho Lote 2.

El IESS con la cartera que desde el 15 de marzo del 2011 maneja el Banco del Afiliado (Biess) planea liderar el mercado hipotecario con la reducción de tasas al 7,9% y el aumento del plazo de 25 a 30 años.

#### **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

Luego del análisis de las distintas opciones tanto habitacionales como de financiamiento que ofrece el sistema financiero, recomendar si es viable para la Banca Privada ofrecer financiamiento de créditos hipotecarios en las mismas condiciones que ofrece el Gobierno a través de los préstamos otorgados por el IESS, MIDUVI y el BEV es decir a plazos más largos, tasas más bajas y menor porcentaje de entrada para ganar mayor participación en este mercado el mismo que en los últimos años se ha perdido.

El siguiente trabajo de investigación analiza las diferentes opciones que ofrece el mercado para la obtención de un crédito hipotecario y reducir el déficit de vivienda actual.

Se evaluarán las características y condiciones que ofrece tanto la Banca Privada y la Banca Pública, teniendo esta última un significativo incremento en su cartera hipotecaria en los 3 últimos años sobre todo por la flexibilidad en sus plazos y tasas, además de los incentivos como el bono de la vivienda que en estos últimos años aumentó tratando de captar al sector medio con la adquisición de viviendas de hasta USD60,000.00.

Una vez analizado el crecimiento que tiene actualmente el sector de la construcción y la demanda habitacional que existe en la Ciudad de Guayaquil este trabajo quiere sugerir a la banca privada posibles cambios en las condiciones crediticias que tienen al momento en sus distintos productos hipotecarios para que no pierdan la participación en el mercado y puedan competir con el Biess que actualmente está ganando participación en las colocaciones de crédito hipotecarios por sus tasas y plazos convenientes para la clase media.

## 5.- ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA:

### 5.1.-Definiciones Conceptuales:

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y vivienda.

Su objetivo principal es ser el eje estratégico del desarrollo social a nivel nacional, a través de la conformación de un Sistema Nacional de Asentamientos Humanos y ciudades incluyentes, solidarias, participativas y competitivas, para garantizar un hábitat sustentable de la sociedad ecuatoriana

BEV: Banco Ecuatoriano de la vivienda. Su misión es afrontar con responsabilidad el desafío de convertir a la Institución en un Banco de Desarrollo al servicio de la ejecución de proyectos habitacionales de interés social acorde al Plan Nacional del Buen Vivir, siendo uno de los objetivos fundamentales de la entidad, atender el mercado hipotecario y financiero, esto es atendiendo la demanda de vivienda y su financiamiento, con suficientes recursos y con la participación dinámica del sector privado.

Bono de la vivienda: bono que otorga el gobierno para incentivar la adquisición de vivienda. Este bono se lo entrega a personas que desean adquirir su primera casa y el monto es hasta US\$5,000.

Titularización de cartera: Es un método utilizado por la Banca Privada, la misma que vende su cartera hipotecaria para obtener más liquidez y seguir otorgando más créditos.

SBU: salarios básicos unificados, se analiza la capacidad de pago tanto de deudor como cónyuge.

CTH: Entidad que actúa como fiduciaria en procesos de titularización que permite entregar fondos a la banca para capitalizarse.

CIN: Relación cuotas ingresos brutos familiares, esta relación se calcula en el análisis de un préstamo hipotecario el mismo que no debe superar el 30%.

DAV: Relación deuda-avalúo esta no debe ser mayor del **70%** del valor de la casa.

Tasa Pasiva referencial: Es la tasa nominal promedio ponderada semanal de todos los depósitos a plazos de los bancos privados. Se publica semanalmente.

Art. 214 de la Ley de Instituciones financieras: La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras gozará de autonomía funcional, administrativa y financiera en el ejercicio de sus atribuciones en los términos establecidos en este Decreto Ley, y tendrá la organización que esta misma Ley y su Reglamento. La Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras sólo estará sujeta al control posterior de la Contraloría General de la Republica.

Ley de mercado de valores: Ley que rige los mercados de valores que son un tipo de mercados capitales en los que se negocia la renta fija y variable de una forma estructurada a través de la compra-venta de valores negociables.

Superintendencia de Bancos y Seguros: Entidad creada el 6 de septiembre de 1927, cuya función principal es la de regular y supervisar las operaciones bancarias. Como objetivos de la superintendencia de bancos y seguros están los siguientes: Lograr una adecuada administración de riesgos mediante el fortalecimiento de los procesos de supervisión de los sistemas controlados; proteger los derechos de los consumidores financieros; asegurar la calidad y la seguridad de la información y el servicio informático con tecnología de punta y optimizar la administración de los recursos financieros.

Fideicomiso: es un contrato mediante el cual una persona llamada fiduciante, transmite bienes, cantidades o derechos presentes o futuros de su propiedad a otra persona llamada fiduciaria para que esta administre o invierta los bienes en beneficio propio o de un tercero.

Seguro de desgravamen: es un seguro que toma en crédito de consumo, el mismo que se paga una sola vez al iniciar la operación y que garantiza que a la muerte del deudor la deuda se cancelara y no pasara a otros deudos.

Seguro de incendio: Seguro que se toma para asegurar bienes inmuebles de siniestros como incendio, terremoto.

Precancelaciones: los préstamos se pueden cancelar antes del vencimiento sin cobro de penalidades, al pre cancelar una deuda se realiza una reliquidacion de los intereses a la fecha de la cancelación

Zonas urbanizadas: zonas de fácil acceso y que cuenten con los servicios básicos.

Corporación Andina de Fomento: La CAF es una institución financiera multilateral que presta múltiples servicios bancarios a clientes del sector privado y público de sus países accionistas mediante la eficiente movilización de recursos financieros desde los mercados internacionales hacia América latina.

IFI: Instituciones financieras internacionales como el Fondo Monetario Internacional como el banco Mundial.

## **5.2- FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA DEL PROBLEMA:**

### **5.2.1: Antecedentes:**

#### **Crecimiento del sector inmobiliario en la Ciudad de Guayaquil**

A diciembre del año 2009 las colocaciones de cartera de la banca alcanzaron los \$14,178 millones, es decir un incremento del 4.2% entre 2008 y 2009, sin embargo las colocaciones de la Banca Privada, incluyendo cooperativas, mutualistas y sociedades financieras decrecen en un 0,7%. La cartera de entidades públicas crece en un 39.4%.

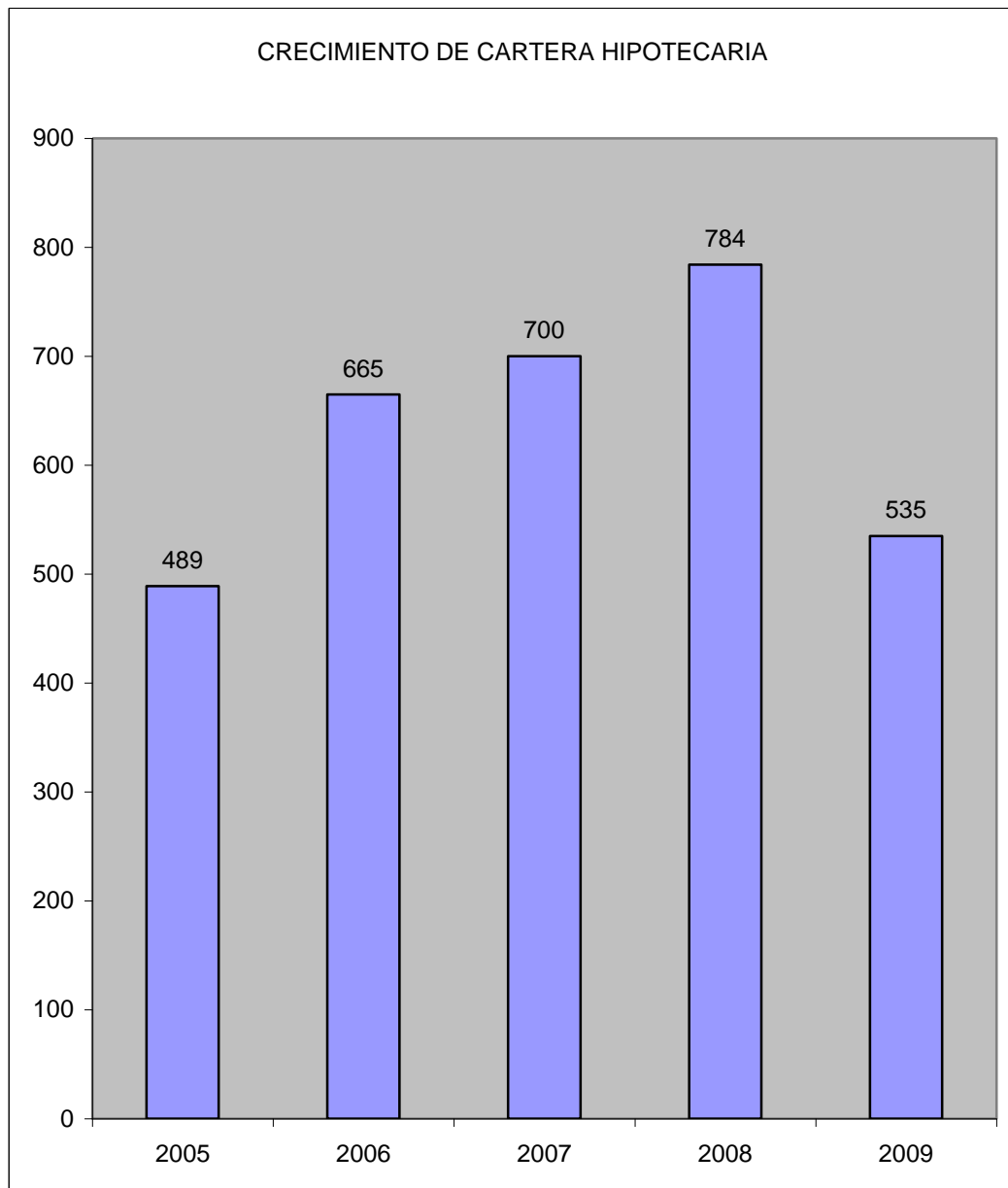
Desde el año 2007 las entidades financieras públicas han ganado participación en este mercado. En el 2009 el retorno fue menor que el recibido en el 2007 y 2008. Podemos decir que el ROE de la banca que en el 2007 fue de 22%, el 2008 bajo al 20% y en el 2009 al 13%, sin embargo el sistema que crece en retorno es el público.

Podemos explicar que este incremento de participación del sector bancario público se debe a que en el año 2009 hubo una restricción en el otorgamiento de créditos sobre todo de los créditos comerciales. Esta cartera decreció en un 5%, es decir que las empresas quienes generan empleo dejaron de invertir y así su crecimiento se vio reducido, esto tuvo un gran impacto en la economía del país.

Por este motivo el sector de la construcción tampoco creció como lo hizo en el año 2008. En el año 2009 el IESS otorgó créditos para vivienda usada lo que hizo que gane participación en el mercado a diferencia de los bancos privados que generalmente financian viviendas nuevas.

Según la asociación de promotores privados en el año 2008 se vendieron USD\$18,000 viviendas nuevas, en el 2009 USD\$ 14,000 y en el 2010 USD\$ 17,000. Podemos observar que aunque aumento esta cifra entre el 2009 y 2010 aun así no se supera al valor del año 2008.

El siguiente cuadro nos explica el crecimiento que tuvo la cartera hipotecaria entre los años 2005 y 2009.



\*Cuadro 1: Crecimiento de cartera hipotecaria desde el año 2005 hasta el 2009  
Fuente: Marketwatch Ecuador.

Si observamos las cifras que origina la cartera de vivienda podemos constatar que en el año 2009 hay una disminución en relación a la del 2008, esto se debió a que el sector de la construcción no creció. En este año el sector público ganó participación con los créditos otorgados por el BIESS para compra de vivienda usada.

### **5.2.2: Créditos que ofrece el sector privado:**

Los principales bancos privados que concentran el 65% del crédito de vivienda son:

- Banco del Pichincha (26%)
- Pacífico (13%)
- Banco de Guayaquil (6%)
- Banco Internacional (5%)
- Produbanco (4%),  
y la Mutualista Pichincha (11%)

Siendo Quito, Guayaquil y Cuenca, las ciudades donde se concentra esta cartera hipotecaria.

El 62% de esta cartera se destina a compra de vivienda nueva. Cabe indicar que para el desembolso de este tipo de créditos a largo plazo no solo se requiere liquidez sino también estabilidad laboral, lo que puede llegar a ser una limitante ya que actualmente en el país el índice de desempleo está en aumento.

El sector privado tiene similares condiciones para el otorgamiento de créditos hipotecarios. Podemos citar los siguientes:

1. Destino del crédito: compra de casa nueva o usada hasta 20 años de construcción.
2. Entrada del 30% del valor del inmueble, se financia el 70%.
3. Tasa del 10.75% anual reajutable.
4. Plazo entre 7 a 15 años según la entidad financiera.
5. Financiamiento de gastos legales y seguros de incendio y desgravamen.
6. Valor mínimo del bien inmueble US\$30,000, el mismo que debe estar ubicado en zonas residenciales.
7. Estabilidad laboral mínima de 1 año en trabajo actual o 2 años en el anterior.
8. Mantener una calificación de A en el sistema financiero.



### **5.2.3.: Características de los productos hipotecarios que ofrece la banca privada:**

La cartera hipotecaria originada por la banca privada está concentrada en ciertos bancos a continuación vamos a detallar cuáles son los productos hipotecarios, las características y beneficios que ofrecen cada uno de ellos.

#### **PRODUBANCO CRÉDITO HIPOTECARIO**

Este tipo de crédito a largo plazo tiene como objetivo principal satisfacer las necesidades de financiamiento para la compra, remodelación o ampliación de vivienda para el segmento de personas naturales de la Banca de Consumo

Posterior al financiamiento Produbanco titularizará la cartera de créditos hipotecarios de vivienda que tengan como respaldo la hipoteca de la vivienda principal

#### **CARACTERÍSTICAS**

**Destino del crédito** Adquisición de vivienda.

\*Plazo: hasta 15 años.

\*Producto: PHV.

\*Plazas: En todas las plazas que exista oficina de Produbanco a nivel nacional.

\*Financiamiento de Viviendas nuevas y usadas que deben ser de hormigón:

\*Plazo: HASTA 15 AÑOS

\*Hasta 10 años de antigüedad financiamiento 70%

\*Hasta 15 años de antigüedad financiamiento 60%

\*Hasta 20 años de antigüedad financiamiento 50%

\*Tasas y condiciones: Tasa del 10.78% reajutable.

Se atenderá a funcionarios públicos que tengan estabilidad laboral mínima de cinco años y hayan realizado una carrera en la institución pública, adicionalmente deberá tener el nombramiento.

Monto a financiar: Hasta el 70% del valor de bien. Hasta \$150.000. A este valor se añade el costo por seguro de incendio, desgravamen y gastos legales.

Monto a financiar por gastos legales: Hasta \$1.600 (incluye honorarios de abogado, pago de impuestos)

Garantía: Hipoteca a favor de Produbanco- se ingresará el valor comercial del bien inmueble. Mayores de 65 años requieren codeudor y/o póliza de desgravamen

Dividendos: mensuales hasta 2 meses de gracia (la gracia aplica para proyectos calificados).

CIN (Cuota a ingresos): No mayor al 35% del ingreso familiar siempre y cuando tenga capacidad de pago incluido gastos legales seguro de incendio y desgravamen

DAV (Deuda a valor): No mayor al 75% del valor del avalúo (incluye gastos adicionales: seguros y trámite

Se aceptan pagos parciales.

Se acepta precancelación sin penalidad

Seguro de Incendio y desgravamen obligatorio cancelado por el cliente.

Produbanco también financia créditos para compra de terreno a 5 años plazo y créditos para remodelación de vivienda.

Adicionalmente también financia créditos hipotecarios para compra de segunda vivienda para mejorar activos del cliente la misma que aprueba con hipoteca de la primera casa del cliente que debe estar libre de gravamen.

## **BANCO PICHINCHA:**

### **CRÉDITO HABITAR PRIMERA VIVIENDA**

Este tipo de crédito a largo plazo tiene como objetivo principal satisfacer las necesidades de financiamiento para la compra, remodelación o ampliación de vivienda para el segmento de personas naturales de la Banca de Consumo

Además ofrece financiamiento de crédito hipotecario a migrantes que residan en el exterior y que deseen adquirir su vivienda en la Ciudad.

#### **Características:**

- Compra de vivienda nueva o usada
- Financiamiento de hasta el 70% de la vivienda nueva.
- El monto mínimo de crédito es de \$ 5.000
- monto máximo de \$ 150.000.
- Plazo máximo de financiamiento 20 años
- Tasa 10.75%

#### **Garantía:**

Primera hipoteca abierta.

#### **Beneficios:**

- Facilidad de acceso al crédito.
- A mayor plazo, menor cuota.
- Facilita la adquisición al requerir un menor pago inicial.
- Se recibe el valor total del crédito solicitado.
- Mayor comodidad para el solicitante.
- Seguridad para la inversión.
- Comodidad para el pago de los seguros.

Puede evitar el pago de dos cuentas al mismo tiempo, empezando a pagar las cuotas del Banco después de pagar la entrada de la vivienda.

### **CRÉDITO REMODELACIÓN DE CASA:**

Este tipo de crédito permite al cliente realizar adecuaciones de su vivienda.

#### **Características:**

- Plazo: mínimo 36 meses, máximo 60 meses.
- Garantía del bien a remodelar
- Financiamiento del 100% del bien a remodelar sin exceder el 60% del valor comercial del bien a adquirir.

### **CREDITO MIGRANTES:**

Este crédito es destinado exclusivamente para clientes migrantes que residan en el exterior y que deseen adquirir su vivienda nueva o usada que no exceda de los 20 años de antigüedad.

#### **Características:**

- Compra de vivienda nueva o usada
- Financiamiento de hasta el 70% de la vivienda nueva.
- Financiamiento de hasta el 60% de la vivienda usada.
- El monto mínimo de crédito es de \$ 5.000
- monto máximo de \$ 150.000.
- Plazo máximo de financiamiento 10 años
- Tasa 10.75%

## **BANCO INTERNACIONAL INTERCASA:**

### **Características:**

- Dirigido a clientes y no clientes del banco Internacional.
- Crédito para compra de vivienda principal, nueva o usada
- Financiamiento del 70% del valor de la vivienda.
- Garantía hipotecaria del bien a adquirir.
- Tasa máxima del segmento 10.78%.
- Monto mínimo del crédito \$25,000.00.
- Monto máximo del crédito \$120,000.00.
- Plazo máximo hasta 15 años
- Seguro de vida y desgravamen.
- Reajuste anual.
- Financiamiento de gastos legales
- Se requerirá una cuenta corriente o cuenta de ahorros.

### **BENEFICIOS:**

- Puede realizar precancelaciones
- Al transcurrir 18 meses del pago de crédito Intercasa, accede a un crédito de consumo por el valor del capital amortizado hasta la fecha el mismo que está amparado con la garantía hipotecaria.
- Reajuste anual de la tasa de interés que permite proyectar los flujos mensuales.
- Seguro de vida y desgravamen
- Seguro de incendio y terremoto.

El Banco Internacional también financia créditos para construcción hasta el 70% de la obra incluido el terreno y con el plazo máximo de 12 meses plazo.

Para remodelación de vivienda se financia el 100% del valor de presupuesto de obra a 3 años plazo.

## **BANCO DE GUAYAQUIL CASA FÁCIL:**

### **Características:**

- Financiamiento del 70% del valor de la vivienda nueva
- Plazo máximo de 15 años
- Tasa del 10.78% anual.
- Precalificación en el momento.- Rapidez en la aprobación
- Día de pago.- Flexibilidad en la fecha de pago. El cliente escoge el día que desea pagar sus cuotas.
- Hasta 2 meses de gracia.- Las dos primeras cuotas no se pagan. Usted puede destinar esos recursos para cubrir otros gastos.
- Año de 11 meses.- Usted puede escoger un mes al año en el cual no paga la cuota, así podrá planificar sus gastos de mejor manera.
- Seguro de vida y póliza de incendio.-
- Seguro de vida para el deudor y cónyuge. En caso de siniestro, la compañía de seguros cancela el saldo por pagar y el Banco de Guayaquil devuelve a los beneficiarios el valor pagado
- Financiamiento de Seguros y gastos legales.- Todos los costos y gastos que incurren los créditos son financiados
- Paquete de productos.- Al financiar su vivienda con el Banco de Guayaquil, usted es beneficiario de una cuenta corriente, Tarjeta Efectiva y las Tarjetas Visa, Mastercard o American Express

## **BANCO BOLIVARIANO PLAN VISIÓN VIVIENDA:**

### **Características**

**Monto:** Financiamiento del 70% de viviendas nuevas y el 60% del valor comercial de viviendas usadas.

Financiamos viviendas cuyo valor comercial sea desde USD 30.000.00.

**Plazo:** Hasta 10 años plazo con financiamiento del 70%. Hasta 12 años con financiamiento del 60%.

### **Beneficios:**

- Elección del día de pago para comodidad del cliente.
- Años de 11 meses para el crédito crédito.
- Incluye seguro contra incendios, terremotos e inundaciones.
- Incluye seguro de vida / desgravamen.
- Financiamiento de seguros y gastos legales.
- Garantía de la vivienda a adquirir.
- No necesita ser cliente del Banco Bolivariano para acceder al crédito.
- Se entrega la tarjeta Bankard de Banco Bolivariano con la aprobación del crédito.

El Banco Bolivariano también ofrece créditos para remodelación y compra de terreno.

Para remodelación se financia el 25% de valor del bien a remodelar y con un monto máximo de financiamiento de USD30, 000.00.

## **BANCO DEL PACIFICO:**

- Tasa fija durante el primer año
- Entrada del 20%
- Plazo 12 años
- 3 meses de gracia para el pago de dividendos
- Aplica el bono de vivienda de \$5,000
- Estabilidad laboral de un año
- Mantener una calificación A en el sistema financiero

A continuación se detalla el crédito hipotecario que ofrece el banco del Pacífico llamado HIPOTECA 8

## **HIPOTECA 8 DEL BANCO DEL PACIFICO:**

\*Tasa interés anual desde el 8%.

\*Financiamiento hasta 12 años plazo.

\*Tres meses de gracia para inicio de pago de dividendos.

\*Financiamiento de hasta el 70% del avalúo de la vivienda.

\*Financiamiento de gastos legales hasta \$ 2 000.00.

\*Financiamiento para viviendas nuevas desde USD 30,000 y desde USD25 000.00 para viviendas ubicadas en otras ciudades.

\*Financiamiento para viviendas usadas hasta 20 años de antigüedad.

\*Tasa de interés fija durante el primer año.

\*Seguro de desgravamen con servicio de Ambulancia Terrestre por Emergencias Médicas sin costo.

\*Seguro de incendio.

\*Tarjeta Visa Pacificard Gold sin costo de emisión durante el primer año y con servicio de asistencias incluidas.

\*Precalificación en 48 horas.



Banco	Producto	Plazo	Entrada	Tasa
<b>PRODUBANCO</b>	<b>Crédito Hipotecario</b>	7 años	min. 30%	10.78%
		10 años	min. 30%	10.78%
		15 años	min. 30%	10.78%
<b>Bolivariano</b>	<b>Plan Visión Vivienda</b>	10 años	30%	10.55%
		12 años	40%	10.55%
	<b>Plan Visión Vivienda - Remodelaciones (Se financia hasta el 25% del avalúo)</b>	3 años	0%	10.55%
	<b>Plan Visión Vivienda - Financiar Terrenos</b>	5 años	50%	10.55%
<b>Pichincha</b>	<b>Crédito Habitar</b>	20 años	30%	10.75%
<b>Internacional</b>	<b>Intercasa</b>	15 años	30%	10.78%
<b>Guayaquil</b>	<b>Casa Fácil</b>	15 años	30%	10.78%
<b>Mutualista Pichincha</b>	<b>Crédito Hipotecario</b>	15 años	20%	10.78%
<b>Pacífico</b>	<b>Crédito Vivienda Pacífico</b>	12 años	20%	9.25%
			40%	9.00%
			50%	8.75%
	<b>Hipoteca Pacífico Mi primera Casa</b>	12 años	20%	5.00%

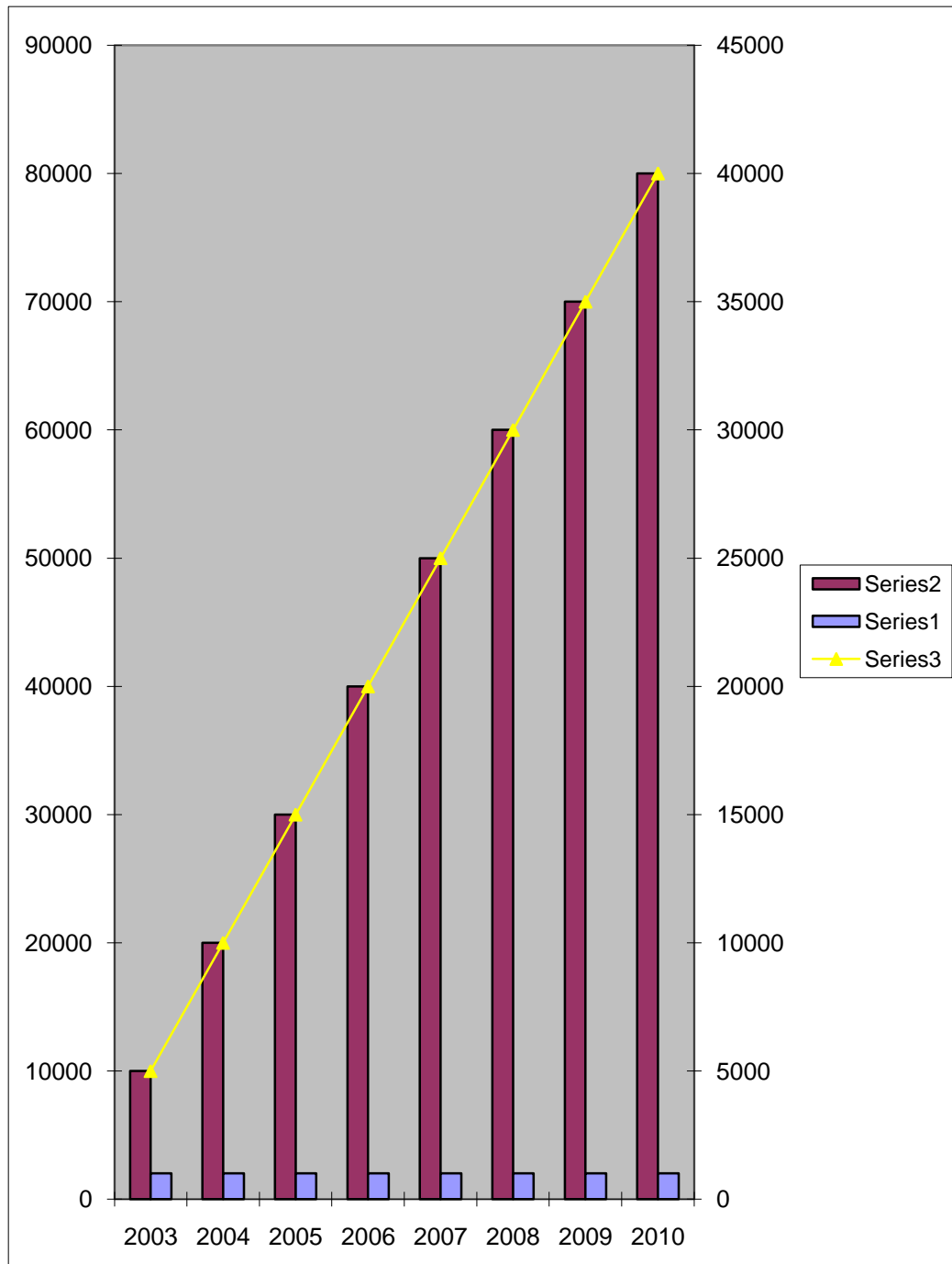
**CUADRO 2** Resumen de tasas y plazos de los productos que ofrece la banca privada.  
**FUENTE:** \* Investigación realizada a los bancos en Septiembre del 2010.

	CART. VIVIENDA POR VENCER	CARTERA VIVIENDA IMPRODUCTIVA	CARTERA VIVIENDA TOTAL	MOROSIDAD CARTERA VIVIENDA
ENTIDAD	30-SEP- 2010	30-SEP-2010	30-SEP- 2010	30-SEP-2010
<b>BANCO BOLIVARIANO C.A.</b>	37.869.492	651.642	38.521.134	1,69%
<b>BANCO DE GUAYAQUIL S.A.</b>	45.052.820	803.190	45.856.010	1,75%
<b>BANCO DE LA PRODUCCION S.A.</b>	11.002.886	337.854	11.340.740	2,98%
<b>BANCO DEL PACIFICO S.A.</b>	45.715.987	646.167	46.362.155	1,39%
<b>BANCO INTERNACIONAL S.A.</b>	34.412.181	1.199.541	35.611.722	3,37%
<b>BANCO PICHINCHA C.A.</b>	123.040.364	3.553.441	126.593.806	2,81%
<b>TOTAL BANCOS PRIVADOS</b>	<b>297.093.730</b>	<b>7.191.835</b>	<b>304.285.566</b>	<b>2,36%</b>

Cuadro 3: Distribución de cartera hipotecaria de bancos privados por rubros.

Fuente: Información tomada de la página de la Superintendencia de Bancos a Septiembre del 2010.

## Evolución de cartera hipotecaria en el sistema financiero:



Cuadro 4 Evolución de cartera hipotecaria en el sistema financiero

Fuente: tomado de análisis de mercado realizado por la agencia market match en septiembre /2010

## CARTERA ORIGINADA VIVIENDA BANCOS PRIVADOS

### Por montos colocados

ENTIDAD	2006	2007	2008	2009	2010
PICHINCHA	119,434.080	126,346.370	161,856.555	114,673.011	128,781,351
MUT. PICHINCHA	64,889.140	79,700.820	92,023.660	59,761.391	69,191.501
PACIFICO	30,919.700	23,654.980	32,333.820	21,735.880	61,528.110
GUAYAQUIL	11,725.670	28,673.820	42,125.060	32,942.750	37,540.850
INTERNACIONAL	34,794.030	54,504.530	48,314.690	27,367.840	25,299.930
PROMERICA	22,808.720	16,445.340	23,220.110	15,295.580	22,988.010
BOLIVARIANO	18,957.180	20,850.830	20,235.860	20,529.171	19,424.560
PRODUBANCO	20,551.560	21,113.720	20,525.370	20,015.350	17,557.020
AZUAY	15,156.960	8,946.140	8,725,480	7,299,460	13,341,286
29 DE OCTUBRE	2,853.270	5,466.240	6,531,518	7,852,425	10,373,478
RUMIÑAHUI	27,571.530	29,862.060	24,951,320	13,111,237	9,475,557
DE LOJA	7,666.050	6,634.800	10,999,925	2,995,675	9,229,700
CCG	2,061.150	2,719.200	3,813,266	2,573,226	7,197,886
15 DE ABRIL	2,461.080	2,030.900	4,866,700	2,477,780	6,008,950
PROGRESO	5,350.680	5,524.340	3,742,932	2,242,145	5,757,957
SANTA ROSA	2,766.350	5,499.400	3,105,300	627,700	4,215,600
L SAGRARIO	4,405.970	4,066.960	2,589,110	2,673,770	4,132,770
IMBABURA	941.230	1,344.000	1,474,205	1,270,370	4,024,570
RIOBAMBA	1,657.460	1,659.880	3,345,505	1,563,705	3,769,640
ATUNTAQUI	1,738.770	1,694.530	1,970,750	1,385,300	2,916,214
SAN FRANCISCO	785.370	501.735	1,275,400	617,000	2,878,000
AUSTRO	11,833.596	14,052.430	12,415,890	1,124,717	2,852,400
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>480,992,835</b>	<b>518,458,000</b>	<b>574,173,200</b>	<b>382,803,270</b>	<b>495,481,837</b>

Cuadro 5 cartera originada por bancos privados en el sistema financiero por montos.

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros Ecuador.

**CARTERA ORIGINADA DE VIVIENDA BANCOS PRIVADOS  
ANIOS 2006 AL 2010.**

**Participación en el mercado**

<b>ENTIDAD</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
PICHINCHA	24.83%	24.37%	28.19%	29.96%	25.99%
MUT. PICHINCHA	13.49%	15.37%	16.03%	15.61%	13.96%
PACIFICO	6.43%	4.56%	5.63%	5.68%	12.42%
GUAYAQUIL	2.44%	5.53%	7.34%	8.61%	7.58%
INTERNACIONAL	7.23%	10.51%	8.41%	7.15%	5.11%
PROMERICA	4.74%	3.17%	4.04%	4.00%	4.64%
BOLIVARIANO	3.94%	4.02%	3.52%	5.36%	3.92%
PRODUBANCO	4.27%	4.07%	3.57%	5.23%	3.54%
AZUAY	3.15%	1.73%	1.52%	1.91%	2.69%
29 DE OCTUBRE	0.59%	1.05%	1.14%	2.05%	2.09%
RUMIÑAHUI	5.73%	5.76%	4.35%	3.43%	1.91%
DE LOJA	1.59%	1.28%	1.92%	0.78%	1.86%
CCG	0.43%	0.52%	0.66%	0.67%	1.45%
15 DE ABRIL	0.51%	0.39%	0.85%	0.65%	1.21%
PROGRESO	1.11%	1.07%	0.65%	0.59%	1.16%
SANTA ROSA	0.58%	1.06%	0.54%	0.16%	0.85%
EL SAGRARIO	0.92%	0.78%	0.45%	0.70%	0.83%
IMBABURA	0.20%	0.26%	0.26%	0.33%	0.81%
RIOBAMBA	0.34%	0.51%	0.58%	0.41%	0.76%
ATUNTAQUI	0.36%	0.33%	0.34%	0.36%	0.59%
SAN FRANCISCO	0.16%	0.10%	0.22%	0.16%	0.58%
AUSTRO	2.46%	2.71%	2.16%	0.29%	0.58%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>

Cuadro 6 Participación de mercado de créditos hipotecarios de la banca privada.  
Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros Ecuador

## COMPOSICIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

		2007	2008	2009	2010
<b># DE CREDITOS</b>	SISTEMA FINANCIERO	26,461	25,487	16,842	9,455
	IESS		900	9,465	6,687
	TOTAL CREDITOS	26,461	26,387	26,307	16,142
	<b>% IESS</b>		<b>3.41%</b>	<b>35.98%</b>	<b>47.88%</b>
<b>MONTO CONCEDIDO</b>	SISTEMA FINANCIERO	699,618,714	783,996,645	538,733,335	316,000,000
	IESS		24,483,131	313,621,907	219,000,000
	TOTAL CONCEDIDO	699,618,714	808,479,776	852,355,242	535,000,000
	<b>% IESS</b>		<b>3.03%</b>	<b>36.79%</b>	<b>40.93%</b>
<b>CREDITO FINANCIERO</b>	<b>PROMEDIO SISTEMA</b>		\$ 30,761	\$ 31,987	\$ 33,421
<b>CREDITO PROMEDIO IESS</b>			\$ 27,203	\$ 33,135	\$ 25,210

Cuadro 7: Créditos hipotecarios del sistema financiero por # de créditos desembolsados y montos concedidos.

Fuente: IESS y Superintendencia de Bancos y Seguros.

A continuación haremos una simulación de tabla de amortización de un préstamo hipotecario en diferentes instituciones financieras donde se cambiara el porcentaje de entrada, la tasa y el plazo para comparar cual es más rentable para el cliente:

**BANCO PRODUBANCO**

**VALOR DEL BIEN A ADQUIRIR: \$60,000.00**

**30 % DE ENTRADA: \$18,000.00**

**VALOR A FINANCIAR: \$42,000.00**

**TASA: 10.78%**

**PLAZO: 84 MESES**

DIV	FECHA	SALDO	CAPITAL	INTERES	CUOTA
1	mar-11	42,000.00	311.95	402.45	714.40
2	abr-11	41,688.05	364.87	349.53	714.40
3	may-11	41,323.18	343.18	371.22	714.40
4	jun-11	40,980.00	346.26	368.14	714.40
5	jul-11	40,633.74	325.04	389.36	714.40
6	ago-11	40,308.70	376.43	337.97	714.40
7	sep-11	39,932.27	355.68	358.72	714.40
8	oct-11	39,576.59	335.17	379.23	714.40
9	nov-11	39,241.42	385.38	329.02	714.40
10	dic-11	38,856.04	365.34	349.06	714.40
11	ene-12	38,490.70	368.63	345.77	714.40
12	feb-12	38,122.07	337.69	376.71	714.40
13	mar-12	37,784.38	408.91	305.49	714.40
14	abr-12	37,375.47	378.64	335.76	714.40
15	may-12	36,996.83	359.89	354.51	714.40
16	jun-12	36,636.94	407.22	307.18	714.40
17	jul-12	36,229.72	388.94	325.46	714.40
18	ago-12	35,840.78	392.43	321.97	714.40
19	sep-12	35,448.35	385.34	329.06	714.40
20	oct-12	35,063.01	409.92	304.48	714.40
21	nov-12	34,653.09	403.10	311.30	714.40
22	dic-12	34,249.99	386.21	328.19	714.40
23	ene-13	33,863.78	430.47	283.93	714.40
24	feb-13	33,433.31	414.06	300.34	714.40
25	mar-13	33,019.25	417.78	296.62	714.40
26	abr-13	32,601.47	402.01	312.39	714.40
27	may-13	32,199.46	444.43	269.97	714.40
28	jun-13	31,755.03	429.13	285.27	714.40
29	jul-13	31,325.90	414.23	300.17	714.40
30	ago-13	30,911.67	455.22	259.18	714.40
31	sep-13	30,456.45	440.80	273.60	714.40
32	oct-13	30,015.65	444.76	269.64	714.40
33	nov-13	30,456.45	439.90	274.50	714.40
34	dic-13	30,015.65	461.43	252.97	714.40
35	ene-14	29,570.89	456.85	257.55	714.40
36	feb-14	29,130.99	444.06	270.34	714.40
37	mar-14	28,669.56	481.58	232.82	714.40
38	abr-14	28,212.71	469.27	245.13	714.40
39	may-14	27,768.65	473.49	240.91	714.40
40	jun-14	27,287.07	469.85	244.55	714.40
41	jul-14	26,817.80	489.71	224.69	714.40
42	ago-14	26,344.31	486.36	228.04	714.40

43	sep-14	25,874.46	475.82	238.58	714.40
44	oct-14	25,384.75	509.63	204.77	714.40
45	nov-14	24,898.39	499.58	214.82	714.40
46	dic-14	24,422.57	504.07	210.33	714.40
47	ene-15	23,413.36	501.74	212.66	714.40
48	feb-15	22,909.29	519.82	194.58	714.40
49	mar-15	22,407.55	517.78	196.62	714.40
50	abr-15	21,887.73	509.63	204.77	714.40
51	may-15	20,860.32	539.50	174.90	714.40
52	jun-15	20,320.82	531.85	182.55	714.40
53	jul-15	19,788.97	536.63	177.77	714.40
54	ago-15	19,252.34	535.68	178.72	714.40
55	sep-15	18,716.66	551.87	162.53	714.40
56	oct-15	18,164.79	551.22	163.18	714.40
57	nov-15	17,613.57	535.07	179.33	714.40
58	dic-15	17,078.50	581.43	132.97	714.40
59	ene-16	16,497.07	566.20	148.20	714.40
60	feb-16	15,930.87	571.29	143.11	714.40
61	mar-16	15,359.58	571.82	142.58	714.40
62	abr-16	14,787.76	585.98	128.42	714.40
63	may-16	14,201.78	586.82	127.58	714.40
64	jun-16	13,614.96	583.94	130.46	714.40
65	jul-16	13,031.02	605.14	109.26	714.40
66	ago-16	12,425.88	602.77	111.63	714.40
67	sep-16	11,823.11	608.19	106.21	714.40
68	oct-16	11,214.92	610.29	104.11	714.40
69	nov-16	10,604.63	622.31	92.09	714.40
70	dic-16	9,982.32	624.73	89.67	714.40
71	ene-17	9,356.59	624.73	89.67	714.40
72	feb-17	8,732.86	641.18	73.22	714.40
73	mar-17	8,091.68	641.71	72.69	714.40
74	abr-17	7,449.97	647.47	66.93	714.40
75	may-17	6,802.50	651.25	63.15	714.40
76	jun-17	6,151.25	660.98	53.42	714.40
77	jul-17	5,490.27	665.08	49.32	714.40
78	ago-17	4,825.19	668.16	46.24	714.40
79	sep-17	4,157.03	679.55	34.85	714.40
80	oct-17	3,477.48	683.16	31.24	714.40
81	nov-17	2,794.32	689.30	25.10	714.40
82	dic-17	2,105.02	694.86	19.54	714.40
83	ene-18	1,410.16	702.15	12.25	714.40
84	feb-18	708.01	708.01	6.36	714.37
		0.00	<b>42,000.00</b>	<b>18,009.57</b>	0.00

Cuadro 9: Tabla de amortización a 84 meses.



**BANCO PRODUBANCO****VALOR DEL BIEN A ADQUIRIR: \$60,000.00****30 % DE ENTRADA: \$18,000.00****VALOR A FINANCIAR: \$42,000.00****TASA: 10.78%****PLAZO: 120 MESES**

DIV	FECHA	SALDO	CAPITAL	INTERES	CUOTA
1	mar-11	42,000.00	170.97	402.45	573.42
2	abr-11	41,829.05	222.71	350.71	573.42
3	may-11	41,606.18	199.66	373.76	573.42
4	jun-11	41,406.66	201.45	371.97	573.42
5	jul-11	40,633.74	178.58	394.84	573.42
6	ago-11	40,404.89	229.43	343.99	573.42
7	sep-11	40,308.70	206.93	366.49	573.42
8	oct-11	40,590.27	184.48	388.94	573.42
9	nov-11	40,405.79	234.64	338.78	573.42
10	dic-11	40,171.15	212.55	360.87	573.42
11	ene-12	39,958.60	214.46	358.96	573.42
12	feb-12	39,744.14	180.68	392.74	573.42
13	mar-12	39,563.46	253.55	319.87	573.42
14	abr-12	39,309.91	220.29	353.13	573.42
15	may-12	39,089.62	198.85	374.57	573.42
16	jun-12	38,890.77	247.34	326.08	573.42
17	jul-12	38,643.43	226.27	347.15	573.42
18	ago-12	38,417.16	228.31	345.11	573.42
19	sep-12	38,188.85	218.92	354.50	573.42
20	oct-12	37,969.93	243.69	329.73	573.42
21	nov-12	37,726.24	234.51	338.91	573.42
22	dic-12	37,491.73	214.17	359.25	573.42
23	ene-13	37,277.56	260.87	312.55	573.42
24	feb-13	37,016.69	240.89	330.37	573.42
25	mar-13	36,775.80	243.05	350.06	573.42
26	abr-13	36,532.75	223.36	304.43	573.42
27	may-13	36,309.39	268.99	323.06	573.42
28	jun-13	36,040.40	249.66	342.95	573.42
29	jul-13	35,790.74	230.47	298.15	573.42
30	ago-13	35,560.27	275.27	316.98	573.42
31	sep-13	30,456.45	256.44	314.67	573.42
32	oct-13	30,015.65	258.75	322.76	573.42
33	nov-13	30,456.45	250.66	299.76	573.42
34	dic-13	30,015.65	273.66	307.64	573.42
35	ene-14	29,570.89	265.78	325.60	573.42
36	feb-14	29,130.99	247.82	282.82	573.42
37	mar-14	28,669.56	290.60	300.41	573.42
38	abr-14	28,212.71	273.01	297.96	573.42
39	may-14	27,768.65	275.46	305.34	573.42
40	jun-14	27,287.07	268.08	283.31	573.42
41	jul-14	26,817.80	290.11	290.47	573.42
42	ago-14	26,344.31	282.95	307.13	573.42
43	sep-14	25,874.46	266.29	266.50	573.42
44	oct-14	25,384.75	306.92	282.78	573.42
45	nov-14	24,898.39	290.64	280.17	573.42
46	dic-14	24,422.57	293.25	286.79	573.42
47	ene-15	23,413.36	286.63	265.80	573.42
48	feb-15	22,909.29	307.62	272.20	573.42
49	mar-15	22,407.55	301.22	287.46	573.42
50	abr-15	21,887.73	285.96	249.13	573.42
51	may-15	20,860.32	324.29	264.01	573.42
52	jun-15	20,320.82	309.41	261.23	573.42
53	jul-15	19,788.97	312.29	267.04	573.42
54	ago-15	19,252.34	326.27	247.15	573.42
55	sep-15	18,716.66	320.68	252.74	573.42
56	oct-15	18,164.79	290.24	283.18	573.42

57	nov-15	17,613.57	359.13	214.29	573.42
58	dic-15	17,078.50	329.39	244.03	573.42
59	ene-16	16,497.07	330.16	241.07	573.42
60	feb-16	15,930.87	332.35	246.02	573.42
61	mar-16	26,502.82	327.40	227.30	573.42
62	abr-16	26,175.42	346.12	232.03	573.42
63	may-16	25,829.30	341.39	244.23	573.42
64	jun-16	25,487.23	329.19	210.94	573.42
65	jul-16	25,158.45	362.48	222.75	573.42
66	ago-16	24,796.56	350.67	219.60	573.42
67	sep-16	24,091.75	353.82	223.64	573.42
68	oct-16	23,741.97	349.78	206.17	573.42
69	nov-16	23,374.72	367.25	209.98	573.42
70	dic-16	23,011.78	363.44	220.50	573.42
71	ene-17	22,658.45	352.92	189.98	573.42
72	feb-17	22,274.92	383.44	200.10	573.42
73	mar-17	21,901.78	373.32	196.75	573.42
74	abr-17	21,524.93	376.67	199.81	573.42
75	may-17	21,151.32	373.61	183.68	573.42
76	jun-17	20,761.58	389.74	186.51	573.42
77	jul-17	20,324.67	386.91	195.23	573.42
78	ago-17	19,996.48	378.19	167.66	573.42
79	sep-17	19,590.45	405.76	175.99	573.42
80	oct-17	19,193.74	397.43	172.42	573.42
81	nov-17	18,792.67	401.00	174.44	573.42
82	dic-17	18,393.31	398.98	159.73	573.42
83	ene-18	17,979.62	413.69	161.52	573.42
84	feb-18	17,567.72	311.95	168.34	573.42
85	mar-18	17,376.98	364.87	143.90	573.42
86	abr-18	16,733.59	343.18	150.32	573.42
87	may-18	16,310.03	346.26	146.52	573.42
88	jun-18	15,883.12	325.04	147.44	573.42
89	jul-18	15,453.90	376.43	134.23	573.42
90	ago-18	15,186.49	355.68	134.91	573.42
91	sep-18	15,017.95	335.17	139.70	573.42
92	oct-18	14,579.44	385.38	118.60	573.42
93	nov-18	14,145.72	365.34	122.99	573.42
94	dic-18	13,690.90	368.63	118.94	573.42
95	ene-19	13,240.47	337.69	118.69	573.42
96	feb-19	12,785.99	408.91	107.08	573.42
97	mar-19	11,864.93	378.64	106.59	573.42
98	abr-19	11,398.09	359.89	112.63	573.42
99	may-19	10,937.30	407.22	88.43	573.42
100	jun-19	10,452.31	438.51	93.90	573.42
101	jul-19	9,972.79	479.52	89.59	573.42
102	ago-19	9,488.96	483.83	88.08	573.42
103	sep-19	9,003.62	485.34	78.19	573.42
104	oct-19	8,508.39	495.23	76.43	573.42
105	nov-19	8,011.40	496.99	76.77	573.42
106	dic-19	7,514.75	496.65	63.01	573.42
107	ene-20	7,004.34	510.41	62.92	573.42
108	feb-20	6,493.84	510.50	58.34	573.42
109	mar-20	5,978.76	515.08	55.50	573.42
110	abr-20	5,978.76	517.92	47.42	573.42
111	may-20	5,460.84	526.00	44.33	573.42
112	jun-20	4,934.84	529.09	42.22	573.42
113	jul-20	4,405.75	531.20	32.49	573.42
114	ago-20	3,874.55	540.93	29.95	573.42
115	sep-20	3,333.62	543.47	27.14	573.42
116	oct-20	2,790.15	548.36	25.06	573.42
117	nov-20	2,241.79	552.61	20.81	573.42
118	dic-20	1,689.18	558.25	15.17	573.42
119	ene-21	1,130.93	563.60	9.82	573.42
120	feb-21	567.33	567.33	5.44	572.77
		<b>42,000.00</b>		<b>26,809.75</b>	

Cuadro 10: Tabla de amortización a 120 meses.

**BANCO PICHINCHA****VALOR DEL BIEN A ADQUIRIR: \$60,000.00****20 % DE ENTRADA: \$12,000.00****VALOR A FINANCIAR: \$48,000.00 (80%)****TASA: 10.75%****PLAZO: 240 MESES**

Número pagos	FECHA	Pago de Capital	Pago de Interes	DIVIDENDO	CAPITAL
1	abr-11	57,31	430,00	487,31	47.942,69
2	may-11	57,82	429,49	487,31	47.884,87
3	jun-11	58,34	428,97	487,31	47.826,53
4	jul-11	58,86	428,45	487,31	47.767,66
5	ago-11	59,39	427,92	487,31	47.708,27
6	sep-11	59,92	427,39	487,31	47.648,35
7	oct-11	60,46	426,85	487,31	47.587,89
8	nov-11	61,00	426,31	487,31	47.526,89
9	dic-11	61,55	425,76	487,31	47.465,34
10	ene-12	62,10	425,21	487,31	47.403,24
11	feb-12	62,66	424,65	487,31	47.340,58
12	mar-12	63,22	424,09	487,31	47.277,36
13	abr-12	63,78	423,53	487,31	47.213,58
14	may-12	64,35	422,95	487,31	47.149,23
15	jun-12	64,93	422,38	487,31	47.084,29
16	jul-12	65,51	421,80	487,31	47.018,78
17	ago-12	66,10	421,21	487,31	46.952,68
18	sep-12	66,69	420,62	487,31	46.885,99
19	oct-12	67,29	420,02	487,31	46.818,70
20	nov-12	67,89	419,42	487,31	46.750,81
21	dic-12	68,50	418,81	487,31	46.682,31
22	ene-13	69,11	418,20	487,31	46.613,19
23	feb-13	69,73	417,58	487,31	46.543,46
24	mar-13	70,36	416,95	487,31	46.473,10
25	abr-13	70,99	416,32	487,31	46.402,11
26	may-13	71,62	415,69	487,31	46.330,49
27	jun-13	72,27	415,04	487,31	46.258,22
28	jul-13	72,91	414,40	487,31	46.185,31
29	ago-13	73,57	413,74	487,31	46.111,74
30	ago-13	74,23	413,08	487,31	46.037,52
31	sep-13	74,89	412,42	487,31	45.962,63
32	oct-13	75,56	411,75	487,31	45.887,07
33	nov-13	76,24	411,07	487,31	45.810,83
34	dic-13	76,92	410,39	487,31	45.733,91
35	ene-14	77,61	409,70	487,31	45.656,30
36	feb-14	78,31	409,00	487,31	45.577,99
37	mar-14	79,01	408,30	487,31	45.498,98
38	abr-14	79,71	407,60	487,31	45.419,27
39	may-14	80,43	406,88	487,31	45.338,84
40	jun-14	81,15	406,16	487,31	45.257,69
41	jul-14	81,88	405,43	487,31	45.175,81
42	ago-14	82,61	404,70	487,31	45.093,20
43	sep-14	83,35	403,96	487,31	45.009,85
44	oct-14	84,10	403,21	487,31	44.925,76
45	nov-14	84,85	402,46	487,31	44.840,91
46	dic-14	85,61	401,70	487,31	44.755,30
47	ene-15	86,38	400,93	487,31	44.668,92
48	feb-15	87,15	400,16	487,31	44.581,77
49	mar-15	87,93	399,38	487,31	44.493,84
50	abr-15	88,72	398,59	487,31	44.405,12
51	may-15	89,51	397,80	487,31	44.315,60
52	jun-15	90,32	396,99	487,31	44.225,29
53	jul-15	91,13	396,18	487,31	44.134,16
54	ago-15	91,94	395,37	487,31	44.042,22
55	sep-15	92,76	394,54	487,31	43.949,46

56	oct-15	93,60	393,71	487,31	43.855,86
57	nov-15	94,43	392,88	487,31	43.761,43
58	dic-15	95,28	392,03	487,31	43.666,15
59	ene-16	96,13	391,18	487,31	43.570,01
60	feb-16	97,00	390,31	487,31	43.473,02
61	mar-16	97,86	389,45	487,31	43.375,15
62	abr-16	98,74	388,57	487,31	43.276,41
63	may-16	99,63	387,68	487,31	43.176,79
64	jun-16	100,52	386,79	487,31	43.076,27
65	jul-16	101,42	385,89	487,31	42.974,85
66	ago-16	102,33	384,98	487,31	42.872,52
67	sep-16	103,24	384,07	487,31	42.769,28
68	oct-16	104,17	383,14	487,31	42.665,11
69	nov-16	105,10	382,21	487,31	42.560,01
70	dic-16	106,04	381,27	487,31	42.453,97
71	ene-17	106,99	380,32	487,31	42.346,97
72	feb-17	107,95	379,36	487,31	42.239,02
73	mar-17	108,92	378,39	487,31	42.130,10
74	abr-17	109,89	377,42	487,31	42.020,21
75	may-17	110,88	376,43	487,31	41.909,33
76	jun-17	111,87	375,44	487,31	41.797,46
77	jul-17	112,87	374,44	487,31	41.684,58
78	ago-17	113,89	373,42	487,31	41.570,70
79	sep-17	114,91	372,40	487,31	41.455,79
80	oct-17	115,94	371,37	487,31	41.339,86
81	08-nov-17	116,97	370,34	487,31	41.222,88
82	08-dic-17	118,02	369,29	487,31	41.104,86
83	07-ene-18	119,08	368,23	487,31	40.985,78
84	06-feb-18	120,15	367,16	487,31	40.865,64
85	mar-18	121,22	366,09	487,31	40.744,41
86	07-abr-18	122,31	365,00	487,31	40.622,11
87	-may-18	123,40	363,91	487,31	40.498,70
88	06-jun-18	124,51	362,80	487,31	40.374,19
89	06-jul-18	125,62	361,69	487,31	40.248,57
90	05-ago-18	126,75	360,56	487,31	40.121,82
91	04-sep-18	127,89	359,42	487,31	39.993,94
92	04-oct-18	129,03	358,28	487,31	39.864,90
93	03-nov-18	130,19	357,12	487,31	39.734,72
94	03-dic-18	131,35	355,96	487,31	39.603,36
95	02-ene-19	132,53	354,78	487,31	39.470,83
96	01-feb-19	133,72	353,59	487,31	39.337,12
97	mar-19	134,91	352,40	487,31	39.202,20
98	abr-19	136,12	351,19	487,31	39.066,08
99	may-19	137,34	349,97	487,31	38.928,74
100	jun-19	138,57	348,74	487,31	38.790,16
101	01-jul-19	139,81	347,50	487,31	38.650,35
102	31-jul-19	141,07	346,24	487,31	38.509,28
103	30-ago-19	142,33	344,98	487,31	38.366,95
104	29-sep-19	143,61	343,70	487,31	38.223,34
105	29-oct-19	144,89	342,42	487,31	38.078,45
106	28-nov-19	146,19	341,12	487,31	37.932,26
107	28-dic-19	147,50	339,81	487,31	37.784,76
108	27-ene-20	148,82	338,49	487,31	37.635,94
109	26-feb-20	150,15	337,16	487,31	37.485,79
110	mar-20	151,50	335,81	487,31	37.334,29
111	26-abr-20	152,86	334,45	487,31	37.181,43
112	may-20	154,23	333,08	487,31	37.027,20
113	25-jun-20	155,61	331,70	487,31	36.871,59
114	25-jul-20	157,00	330,31	487,31	36.714,59
115	24-ago-20	158,41	328,90	487,31	36.556,18
116	23-sep-20	159,83	327,48	487,31	36.396,36
117	23-oct-20	161,26	326,05	487,31	36.235,10
118	22-nov-20	162,70	324,61	487,31	36.072,39
119	22-dic-20	164,16	323,15	487,31	35.908,23
120	21-ene-21	165,63	321,68	487,31	35.742,60
121	20-feb-21	167,12	320,19	487,31	35.575,48
122	mar-21	168,61	318,70	487,31	35.406,87
123	21-abr-21	170,12	317,19	487,31	35.236,75
124	may-21	171,65	315,66	487,31	35.065,10

125	20-jun-21	173,19	314,12	487,31	34.891,92
126	20-jul-21	174,74	312,57	487,31	34.717,18
127	19-ago-21	176,30	311,01	487,31	34.540,88
128	18-sep-21	177,88	309,43	487,31	34.363,00
129	18-oct-21	179,47	307,84	487,31	34.183,52
130	17-nov-21	181,08	306,23	487,31	34.002,44
131	17-dic-21	182,70	304,61	487,31	33.819,73
132	16-ene-22	184,34	302,97	487,31	33.635,39
133	15-feb-22	185,99	301,32	487,31	33.449,40
134	mar-22	187,66	299,65	487,31	33.261,74
135	16-abr-22	189,34	297,97	487,31	33.072,40
136	may-22	191,04	296,27	487,31	32.881,36
137	15-jun-22	192,75	294,56	487,31	32.688,62
138	15-jul-22	194,47	292,84	487,31	32.494,14
139	14-ago-22	196,22	291,09	487,31	32.297,93
140	13-sep-22	197,97	289,34	487,31	32.099,95
141	13-oct-22	199,75	287,56	487,31	31.900,20
142	12-nov-22	201,54	285,77	487,31	31.698,67
143	12-dic-22	203,34	283,97	487,31	31.495,32
144	11-ene-23	205,16	282,15	487,31	31.290,16
145	10-feb-23	207,00	280,31	487,31	31.083,16
146	mar-23	208,86	278,45	487,31	30.874,30
147	11-abr-23	210,73	276,58	487,31	30.663,57
148	may-23	212,62	274,69	487,31	30.450,96
149	10-jun-23	214,52	272,79	487,31	30.236,44
150	10-jul-23	216,44	270,87	487,31	30.020,00
151	09-ago-23	218,38	268,93	487,31	29.801,62
152	08-sep-23	220,34	266,97	487,31	29.581,28
153	08-oct-23	222,31	265,00	487,31	29.358,97
154	07-nov-23	224,30	263,01	487,31	29.134,66
155	07-dic-23	226,31	261,00	487,31	28.908,35
156	06-ene-24	228,34	258,97	487,31	28.680,01
157	05-feb-24	230,38	256,93	487,31	28.449,63
158	mar-24	232,45	254,86	487,31	28.217,18
159	05-abr-24	234,53	252,78	487,31	27.982,65
160	may-24	236,63	250,68	487,31	27.746,02
161	04-jun-24	238,75	248,56	487,31	27.507,27
162	04-jul-24	240,89	246,42	487,31	27.266,38
163	03-ago-24	243,05	244,26	487,31	27.023,33
164	02-sep-24	245,23	242,08	487,31	26.778,10
165	02-oct-24	247,42	239,89	487,31	26.530,68
166	01-nov-24	249,64	237,67	487,31	26.281,04
167	01-dic-24	251,88	235,43	487,31	26.029,16
168	31-dic-24	254,13	233,18	487,31	25.775,03
169	30-ene-25	256,41	230,90	487,31	25.518,62
170	mar-25	258,71	228,60	487,31	25.259,92
171	mar-25	261,02	226,29	487,31	24.998,89
172	30-abr-25	263,36	223,95	487,31	24.735,53
173	may-25	265,72	221,59	487,31	24.469,81
174	29-jun-25	268,10	219,21	487,31	24.201,71
175	29-jul-25	270,50	216,81	487,31	23.931,21
176	28-ago-25	272,93	214,38	487,31	23.658,28
177	27-sep-25	275,37	211,94	487,31	23.382,91
178	27-oct-25	277,84	209,47	487,31	23.105,07
179	26-nov-25	280,33	206,98	487,31	22.824,75
180	26-dic-25	282,84	204,47	487,31	22.541,91
181	25-ene-26	285,37	201,94	487,31	22.256,53
182	24-feb-26	287,93	199,38	487,31	21.968,61
183	mar-26	290,51	196,80	487,31	21.678,10
184	25-abr-26	293,11	194,20	487,31	21.384,99
185	may-26	295,74	191,57	487,31	21.089,25
186	24-jun-26	298,39	188,92	487,31	20.790,87
187	24-jul-26	301,06	186,25	487,31	20.489,81
188	23-ago-26	303,76	183,55	487,31	20.186,05
189	22-sep-26	306,48	180,83	487,31	19.879,58
190	22-oct-26	309,22	178,09	487,31	19.570,35
191	21-nov-26	311,99	175,32	487,31	19.258,36
192	21-dic-26	314,79	172,52	487,31	18.943,58
193	20-ene-27	317,61	169,70	487,31	18.625,97

194	19-feb-27	320,45	166,86	487,31	18.305,52
195	mar-27	323,32	163,99	487,31	17.982,19
196	20-abr-27	326,22	161,09	487,31	17.655,97
197	may-27	329,14	158,17	487,31	17.326,83
198	19-jun-27	332,09	155,22	487,31	16.994,74
199	19-jul-27	335,07	152,24	487,31	16.659,68
200	18-ago-27	338,07	149,24	487,31	16.321,61
201	17-sep-27	341,10	146,21	487,31	15.980,51
202	17-oct-27	344,15	143,16	487,31	15.636,36
203	16-nov-27	347,23	140,08	487,31	15.289,13
204	16-dic-27	350,34	136,97	487,31	14.938,78
205	15-ene-28	353,48	133,83	487,31	14.585,30
206	14-feb-28	356,65	130,66	487,31	14.228,65
207	mar-28	359,84	127,46	487,31	13.868,81
208	14-abr-28	363,07	124,24	487,31	13.505,74
209	may-28	366,32	120,99	487,31	13.139,42
210	13-jun-28	369,60	117,71	487,31	12.769,81
211	13-jul-28	372,91	114,40	487,31	12.396,90
212	12-ago-28	376,25	111,06	487,31	12.020,65
213	11-sep-28	379,62	107,68	487,31	11.641,02
214	11-oct-28	383,03	104,28	487,31	11.257,99
215	10-nov-28	386,46	100,85	487,31	10.871,54
216	10-dic-28	389,92	97,39	487,31	10.481,62
217	09-ene-29	393,41	93,90	487,31	10.088,21
218	08-feb-29	396,94	90,37	487,31	9.691,27
219	-mar-29	400,49	86,82	487,31	9.290,78
220	09-abr-29	404,08	83,23	487,31	8.886,70
221	may-29	407,70	79,61	487,31	8.479,00
222	08-jun-29	411,35	75,96	487,31	8.067,65
223	08-jul-29	415,04	72,27	487,31	7.652,61
224	07-ago-29	418,76	68,55	487,31	7.233,85
225	06-sep-29	422,51	64,80	487,31	6.811,35
226	06-oct-29	426,29	61,02	487,31	6.385,06
227	05-nov-29	430,11	57,20	487,31	5.954,94
228	05-dic-29	433,96	53,35	487,31	5.520,98
229	04-ene-30	437,85	49,46	487,31	5.083,13
230	03-feb-30	441,77	45,54	487,31	4.641,36
231	mar-30	445,73	41,58	487,31	4.195,63
232	04-abr-30	449,72	37,59	487,31	3.745,90
233	may-30	453,75	33,56	487,31	3.292,15
234	03-jun-30	457,82	29,49	487,31	2.834,33
235	03-jul-30	461,92	25,39	487,31	2.372,41
236	02-ago-30	466,06	21,25	487,31	1.906,35
237	01-sep-30	470,23	17,08	487,31	1.436,12
238	01-oct-30	474,44	12,87	487,31	961,68
239	31-oct-30	478,69	8,62	487,31	482,98
240	30-nov-30	482,98	4,33	487,31	0,00
	TOTAL				

Cuadro 11: Tabla de amortización a 240 meses.

Al observar estas simulaciones de crédito podemos ver claramente que a plazos más largos las amortizaciones o dividendos mensuales a los que se obliga el cliente-deudor son menores, financieramente hablando esto no es conveniente para el cliente ya que en una deuda de largo plazo terminaría pagando más interés, sin embargo a plazos más cortos aunque la cuota es más alta al final del periodo del prestamos pactado habrá pagado menos valor.

El valor de la entrada también es importante en este cálculo, si la entrada es mayor el saldo a financiar o capital será menor y por ende se calculara el interés sobre él; haciendo que las amortizaciones sean mayores.

Aunque haciendo este análisis tenemos en claro que lo óptimo para el flujo a largo plazo del cliente seria aportar con más valor de entrada del bien a adquirir; sin embargo se debe tener en cuenta otros factores que inciden en la realidad de la economía de las familias ecuatorianas.

Los ingresos de la familia promedio de clase media son aproximadamente unos USD1,000. Para el cálculo de la capacidad de pago se debe tomar en cuenta las deudas que tengan en las instituciones financieras y también la estabilidad laboral. El nivel de desempleo subió desde el año 2009 lo que hace más meticoloso la calificación de la carpeta del cliente que aplica a un préstamo hipotecario a largo plazo.

Volviendo al análisis de los dividendos que observamos en las simulaciones anteriores los créditos con menor entrada y a plazos más largos le permiten al cliente deudor no ajustarse tanto en su flujo mensual y así poder cancelar los dividendos a los que se obligan si bien pagara mas intereses a plazos más cortos serian imposible el acceso a estos créditos.

Otra estrategia que puede aplicar el cliente seria tomar el crédito con menor entrada a plazo más largo y realizar abonos al capital con ahorros o en el caso de los clientes dependientes con el pago anual de utilidades esto a fin que pueda cancelar su crédito a menos plazo.

#### **5.2.4.: Créditos que ofrece la Banca del sector público:**

El Gobierno a través de los préstamos otorgados por el MIDUVI, BEV y el Biess, ha ganado mayor participación en el mercado debido a la flexibilidad de condiciones, para evaluar este tipo de créditos.

Antes se otorgaba prestamos para casas con valores hasta US\$18,000, pero en los últimos años cambio su enfoque dirigiéndose a la clase media otorgando créditos para casas hasta US\$60,000. Este fue unos de los principales motivos por los que se vio un crecimiento notable, ya que además se ofrecían los préstamos del IESS para compra de vivienda usada.

#### **Biess:**

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

A partir del 15 de marzo el IESS se denominara Biess o Banco del Afiliado, como fue aprobado por la Superintendencia de Bancos y Seguros en la ley publicada en el suplemento del registro oficial N.-587 del 11 de mayo del 2009, constituirá un banco que contará con mejores condiciones que beneficiaran a los afiliados y jubilados del IESS con tasas y plazos más largos sobre todo para la colocación de créditos hipotecarios.

Las características del producto que se ofrecen actualmente podrían cambiarse para el mes de junio del 2011 según indico Efrain Vieira gerente general del Biess; es decir se aumentara el plazo a 30 años y la tasa bajara al 7%.

#### **Información del Producto**

- Tener un mínimo de 60 aportaciones (5 años)
- Entrada del 20%
- Plazo de 25 años
- Tasa 9%
- Monto máximo de préstamo \$100,000
- Financiamiento de gastos legales



### **Requisitos Generales para Afiliados:**

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

No mantener obligaciones vencidas con el IESS o Biess.

No tener calificación equivalente a D o E en la de la Central de Riesgos.

Tener capacidad de endeudamiento calificada por el Biess o IESS.

No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

### **Condiciones del Financiamiento**

#### **Monto y Financiamiento**

El Biess financiará el 100% del avalúo actualizado, hasta USD \$100.000, cuando el valor de la vivienda sea igual o superior a USD \$125.000; se financiará el 80% del valor comercial o de realización del avalúo actualizado según el tipo de vivienda si es nueva o usada y la diferencia deberá ser cubierta por el solicitante.

#### **Plazo Máximo**

Actualmente hasta 25 años.

El plazo también dependerá de la edad del asegurado.

#### **Tasa de Interés**

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

## **Capacidad de Endeudamiento**

El afiliado puede comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos, una vez deducidas las deudas reportadas por el Buró de Crédito y de la Central de Riesgos

Se tomará en cuenta los últimos 6 meses de sueldo reportados al IESS.

A continuación haremos la simulación de tabla de amortización de un préstamo hipotecario financiado en el Biess con una tasa es del 9% anual, entrada es del 20% y el plazo es de 300 meses.

### **CREDITO EN EL BIESS**

**VALOR DEL BIEN A ADQUIRIR: \$60,000.00**

**20 % DE ENTRADA: \$12,000.00**

**VALOR A FINANCIAR: \$48,000.00 (80%)**

**TASA: 9%**

**PLAZO: 300 MESES**

<b>Número pagos</b>	<b>FECHA</b>	<b>Pago de Capital</b>	<b>Pago de Interes</b>	<b>DIVIDENDO</b>	<b>CAPITAL Pendiente</b>
1	abr-11	42,81	360,00	402,81	47.957,19
2	may-11	43,14	359,68	402,81	47.914,05
3	jun-11	43,46	359,36	402,81	47.870,59
4	jul-11	43,78	359,03	402,81	47.826,81
5	ago-11	44,11	358,70	402,81	47.782,69
6	sep-11	44,44	358,37	402,81	47.738,25
7	oct-11	44,78	358,04	402,81	47.693,47
8	nov-11	45,11	357,70	402,81	47.648,36
9	dic-11	45,45	357,36	402,81	47.602,91
10	ene-12	45,79	357,02	402,81	47.557,11
11	feb-12	46,14	356,68	402,81	47.510,98
12	mar-12	46,48	356,33	402,81	47.464,50
13	abr-12	46,83	355,98	402,81	47.417,67
14	may-12	47,18	355,63	402,81	47.370,48
15	jun-12	47,54	355,28	402,81	47.322,95
16	jul-12	47,89	354,92	402,81	47.275,06
17	ago-12	48,25	354,56	402,81	47.226,81
18	05-sep-12	48,61	354,20	402,81	47.178,19
19	05-oct-12	48,98	353,84	402,81	47.129,21
20	04-nov-12	49,35	353,47	402,81	47.079,87
21	04-dic-12	49,72	353,10	402,81	47.030,15
22	03-ene-13	50,09	352,73	402,81	46.980,07
23	02-feb-13	50,46	352,35	402,81	46.929,60
24	-mar-13	50,84	351,97	402,81	46.878,76
25	03-abr-13	51,22	351,59	402,81	46.827,54
26	-may-13	51,61	351,21	402,81	46.775,93
27	02-jun-13	51,99	350,82	402,81	46.723,93
28	02-jul-13	52,38	350,43	402,81	46.671,55
29	01-ago-13	52,78	350,04	402,81	46.618,77
30	31-ago-13	53,17	349,64	402,81	46.565,60
31	30-sep-13	53,57	349,24	402,81	46.512,03
32	30-oct-13	53,97	348,84	402,81	46.458,05
33	29-nov-13	54,38	348,44	402,81	46.403,67
34	29-dic-13	54,79	348,03	402,81	46.348,89
35	28-ene-14	55,20	347,62	402,81	46.293,69
36	27-feb-14	55,61	347,20	402,81	46.238,08

37	-mar-14	56,03	346,79	402,81	46.182,05
38	-abr-14	56,45	346,37	402,81	46.125,60
39	-may-14	56,87	345,94	402,81	46.068,73
40	27-jun-14	57,30	345,52	402,81	46.011,43
41	27-jul-14	57,73	345,09	402,81	45.953,70
42	26-ago-14	58,16	344,65	402,81	45.895,54
43	25-sep-14	58,60	344,22	402,81	45.836,94
44	25-oct-14	59,04	343,78	402,81	45.777,90
45	24-nov-14	59,48	343,33	402,81	45.718,42
46	24-dic-14	59,93	342,89	402,81	45.658,50
47	23-ene-15	60,38	342,44	402,81	45.598,12
48	22-feb-15	60,83	341,99	402,81	45.537,29
49	-mar-15	61,28	341,53	402,81	45.476,01
50	23-abr-15	61,74	341,07	402,81	45.414,26
51	-may-15	62,21	340,61	402,81	45.352,06
52	22-jun-15	62,67	340,14	402,81	45.289,38
53	22-jul-15	63,14	339,67	402,81	45.226,24
54	21-ago-15	63,62	339,20	402,81	45.162,62
55	20-sep-15	64,09	338,72	402,81	45.098,53
56	20-oct-15	64,58	338,24	402,81	45.033,95
57	19-nov-15	65,06	337,75	402,81	44.968,89
58	19-dic-15	65,55	337,27	402,81	44.903,35
59	18-ene-16	66,04	336,78	402,81	44.837,31
60	17-feb-16	66,53	336,28	402,81	44.770,77
61	-mar-16	67,03	335,78	402,81	44.703,74
62	17-abr-16	67,54	335,28	402,81	44.636,20
63	-may-16	68,04	334,77	402,81	44.568,16
64	16-jun-16	68,55	334,26	402,81	44.499,61
65	16-jul-16	69,07	333,75	402,81	44.430,54
66	15-ago-16	69,59	333,23	402,81	44.360,95
67	14-sep-16	70,11	332,71	402,81	44.290,85
68	14-oct-16	70,63	332,18	402,81	44.220,21
69	13-nov-16	71,16	331,65	402,81	44.149,05
70	13-dic-16	71,70	331,12	402,81	44.077,35
71	12-ene-17	72,23	330,58	402,81	44.005,12
72	11-feb-17	72,78	330,04	402,81	43.932,34
73	mar-17	73,32	329,49	402,81	43.859,02
74	12-abr-17	73,87	328,94	402,81	43.785,15
75	may-17	74,43	328,39	402,81	43.710,73
76	11-jun-17	74,98	327,83	402,81	43.635,74
77	11-jul-17	75,55	327,27	402,81	43.560,20
78	10-ago-17	76,11	326,70	402,81	43.484,08
79	09-sep-17	76,68	326,13	402,81	43.407,40
80	09-oct-17	77,26	325,56	402,81	43.330,14
81	08-nov-17	77,84	324,98	402,81	43.252,30
82	08-dic-17	78,42	324,39	402,81	43.173,88
83	07-ene-18	79,01	323,80	402,81	43.094,87
84	06-feb-18	79,60	323,21	402,81	43.015,27
85	mar-18	80,20	322,61	402,81	42.935,07
86	07-abr-18	80,80	322,01	402,81	42.854,27

87	may-18	81,41	321,41	402,81	42.772,86
88	06-jun-18	82,02	320,80	402,81	42.690,84
89	06-jul-18	82,63	320,18	402,81	42.608,21
90	05-ago-18	83,25	319,56	402,81	42.524,96
91	04-sep-18	83,88	318,94	402,81	42.441,08
92	04-oct-18	84,51	318,31	402,81	42.356,57
93	03-nov-18	85,14	317,67	402,81	42.271,43
94	03-dic-18	85,78	317,04	402,81	42.185,65
95	02-ene-19	86,42	316,39	402,81	42.099,23
96	01-feb-19	87,07	315,74	402,81	42.012,16
97	mar-19	87,72	315,09	402,81	41.924,44
98	02-abr-19	88,38	314,43	402,81	41.836,06
99	may-19	89,04	313,77	402,81	41.747,01
100	01-jun-19	89,71	313,10	402,81	41.657,30
101	01-jul-19	90,38	312,43	402,81	41.566,92
102	31-jul-19	91,06	311,75	402,81	41.475,86
103	30-ago-19	91,75	311,07	402,81	41.384,11
104	29-sep-19	92,43	310,38	402,81	41.291,68
105	29-oct-19	93,13	309,69	402,81	41.198,55
106	28-nov-19	93,83	308,99	402,81	41.104,73
107	28-dic-19	94,53	308,29	402,81	41.010,20
108	27-ene-20	95,24	307,58	402,81	40.914,96
109	26-feb-20	95,95	306,86	402,81	40.819,01
110	mar-20	96,67	306,14	402,81	40.722,34
111	abr-20	97,40	305,42	402,81	40.624,94
112	may-20	98,13	304,69	402,81	40.526,81
113	25-jun-20	98,86	303,95	402,81	40.427,95
114	25-jul-20	99,60	303,21	402,81	40.328,34
115	24-ago-20	100,35	302,46	402,81	40.227,99
116	23-sep-20	101,10	301,71	402,81	40.126,89
117	23-oct-20	101,86	300,95	402,81	40.025,03
118	22-nov-20	102,63	300,19	402,81	39.922,40
119	22-dic-20	103,40	299,42	402,81	39.819,00
120	21-ene-21	104,17	298,64	402,81	39.714,83
121	20-feb-21	104,95	297,86	402,81	39.609,88
122	-mar-21	105,74	297,07	402,81	39.504,14
123	-abr-21	106,53	296,28	402,81	39.397,60
124	-may-21	107,33	295,48	402,81	39.290,27
125	-jun-21	108,14	294,68	402,81	39.182,13
126	jul-21	108,95	293,87	402,81	39.073,19
127	-ago-21	109,77	293,05	402,81	38.963,42
128	-sep-21	110,59	292,23	402,81	38.852,83
129	-oct-21	111,42	291,40	402,81	38.741,41
130	-nov-21	112,25	290,56	402,81	38.629,16
131	-dic-21	113,10	289,72	402,81	38.516,07
132	ene-22	113,94	288,87	402,81	38.402,12
133	feb-22	114,80	288,02	402,81	38.287,32
134	mar-22	115,66	287,15	402,81	38.171,66
135	16-abr-22	116,53	286,29	402,81	38.055,14
136	may-22	117,40	285,41	402,81	37.937,74

137	15-jun-22	118,28	284,53	402,81	37.819,46
138	15-jul-22	119,17	283,65	402,81	37.700,29
139	14-ago-22	120,06	282,75	402,81	37.580,22
140	13-sep-22	120,96	281,85	402,81	37.459,26
141	13-oct-22	121,87	280,94	402,81	37.337,39
142	12-nov-22	122,78	280,03	402,81	37.214,61
143	12-dic-22	123,70	279,11	402,81	37.090,90
144	11-ene-23	124,63	278,18	402,81	36.966,27
145	10-feb-23	125,57	277,25	402,81	36.840,70
146	mar-23	126,51	276,31	402,81	36.714,20
147	11-abr-23	127,46	275,36	402,81	36.586,74
148	may-23	128,41	274,40	402,81	36.458,32
149	10-jun-23	129,38	273,44	402,81	36.328,95
150	10-jul-23	130,35	272,47	402,81	36.198,60
151	09-ago-23	131,32	271,49	402,81	36.067,27
152	08-sep-23	132,31	270,50	402,81	35.934,97
153	08-oct-23	133,30	269,51	402,81	35.801,66
154	07-nov-23	134,30	268,51	402,81	35.667,36
155	07-dic-23	135,31	267,51	402,81	35.532,05
156	06-ene-24	136,32	266,49	402,81	35.395,73
157	05-feb-24	137,35	265,47	402,81	35.258,38
158	mar-24	138,38	264,44	402,81	35.120,01
159	05-abr-24	139,41	263,40	402,81	34.980,59
160	may-24	140,46	262,35	402,81	34.840,13
161	04-jun-24	141,51	261,30	402,81	34.698,62
162	04-jul-24	142,57	260,24	402,81	34.556,04
163	03-ago-24	143,64	259,17	402,81	34.412,40
164	02-sep-24	144,72	258,09	402,81	34.267,68
165	02-oct-24	145,81	257,01	402,81	34.121,87
166	01-nov-24	146,90	255,91	402,81	33.974,97
167	01-dic-24	148,00	254,81	402,81	33.826,97
168	31-dic-24	149,11	253,70	402,81	33.677,86
169	30-ene-25	150,23	252,58	402,81	33.527,63
170	mar-25	151,36	251,46	402,81	33.376,27
171	mar-25	152,49	250,32	402,81	33.223,78
172	30-abr-25	153,64	249,18	402,81	33.070,14
173	may-25	154,79	248,03	402,81	32.915,35
174	jun-25	155,95	246,87	402,81	32.759,40
175	jul-25	157,12	245,70	402,81	32.602,29
176	ago-25	158,30	244,52	402,81	32.443,99
177	sep-25	159,48	243,33	402,81	32.284,50
178	oct-25	160,68	242,13	402,81	32.123,82
179	nov-25	161,89	240,93	402,81	31.961,94
180	26-dic-25	163,10	239,71	402,81	31.798,84
181	25-ene-26	164,32	238,49	402,81	31.634,52
182	24-feb-26	165,56	237,26	402,81	31.468,96
183	mar-26	166,80	236,02	402,81	31.302,16
184	25-abr-26	168,05	234,77	402,81	31.134,12
185	-may-26	169,31	233,51	402,81	30.964,81
186	24-jun-26	170,58	232,24	402,81	30.794,23

187	24-jul-26	171,86	230,96	402,81	30.622,37
188	23-ago-26	173,15	229,67	402,81	30.449,23
189	22-sep-26	174,45	228,37	402,81	30.274,78
190	22-oct-26	175,75	227,06	402,81	30.099,03
191	21-nov-26	177,07	225,74	402,81	29.921,96
192	21-dic-26	178,40	224,41	402,81	29.743,56
193	20-ene-27	179,74	223,08	402,81	29.563,82
194	19-feb-27	181,09	221,73	402,81	29.382,73
195	-mar-27	182,44	220,37	402,81	29.200,29
196	20-abr-27	183,81	219,00	402,81	29.016,48
197	-may-27	185,19	217,62	402,81	28.831,29
198	19-jun-27	186,58	216,23	402,81	28.644,71
199	19-jul-27	187,98	214,84	402,81	28.456,73
200	18-ago-27	189,39	213,43	402,81	28.267,34
201	17-sep-27	190,81	212,01	402,81	28.076,53
202	17-oct-27	192,24	210,57	402,81	27.884,29
203	16-nov-27	193,68	209,13	402,81	27.690,61
204	16-dic-27	195,13	207,68	402,81	27.495,47
205	15-ene-28	196,60	206,22	402,81	27.298,87
206	14-feb-28	198,07	204,74	402,81	27.100,80
207	-mar-28	199,56	203,26	402,81	26.901,24
208	14-abr-28	201,05	201,76	402,81	26.700,19
209	may-28	202,56	200,25	402,81	26.497,63
210	13-jun-28	204,08	198,73	402,81	26.293,54
211	13-jul-28	205,61	197,20	402,81	26.087,93
212	12-ago-28	207,15	195,66	402,81	25.880,78
213	11-sep-28	208,71	194,11	402,81	25.672,07
214	11-oct-28	210,27	192,54	402,81	25.461,79
215	10-nov-28	211,85	190,96	402,81	25.249,94
216	10-dic-28	213,44	189,37	402,81	25.036,50
217	09-ene-29	215,04	187,77	402,81	24.821,46
218	08-feb-29	216,65	186,16	402,81	24.604,81
219	-mar-29	218,28	184,54	402,81	24.386,53
220	09-abr-29	219,92	182,90	402,81	24.166,62
221	may-29	221,56	181,25	402,81	23.945,05
222	08-jun-29	223,23	179,59	402,81	23.721,82
223	08-jul-29	224,90	177,91	402,81	23.496,92
224	07-ago-29	226,59	176,23	402,81	23.270,34
225	06-sep-29	228,29	174,53	402,81	23.042,05
226	06-oct-29	230,00	172,82	402,81	22.812,05
227	05-nov-29	231,72	171,09	402,81	22.580,33
228	05-dic-29	233,46	169,35	402,81	22.346,87
229	04-ene-30	235,21	167,60	402,81	22.111,65
230	03-feb-30	236,98	165,84	402,81	21.874,68
231	mar-30	238,75	164,06	402,81	21.635,92
232	04-abr-30	240,54	162,27	402,81	21.395,38
233	may-30	242,35	160,47	402,81	21.153,03
234	03-jun-30	244,17	158,65	402,81	20.908,86
235	03-jul-30	246,00	156,82	402,81	20.662,86
236	02-ago-30	247,84	154,97	402,81	20.415,02

237	01-sep-30	249,70	153,11	402,81	20.165,32
238	01-oct-30	251,57	151,24	402,81	19.913,74
239	31-oct-30	253,46	149,35	402,81	19.660,28
240	30-nov-30	255,36	147,45	402,81	19.404,92
241	30-dic-30	257,28	145,54	402,81	19.147,64
242	29-ene-31	259,21	143,61	402,81	18.888,44
243	28-feb-31	261,15	141,66	402,81	18.627,29
244	mar-31	263,11	139,70	402,81	18.364,18
245	29-abr-31	265,08	137,73	402,81	18.099,09
246	may-31	267,07	135,74	402,81	17.832,02
247	28-jun-31	269,07	133,74	402,81	17.562,95
248	28-jul-31	271,09	131,72	402,81	17.291,86
249	27-ago-31	273,13	129,69	402,81	17.018,73
250	26-sep-31	275,17	127,64	402,81	16.743,56
251	26-oct-31	277,24	125,58	402,81	16.466,32
252	25-nov-31	279,32	123,50	402,81	16.187,00
253	25-dic-31	281,41	121,40	402,81	15.905,59
254	24-ene-32	283,52	119,29	402,81	15.622,07
255	23-feb-32	285,65	117,17	402,81	15.336,42
256	-mar-32	287,79	115,02	402,81	15.048,63
257	23-abr-32	289,95	112,86	402,81	14.758,68
258	-may-32	292,12	110,69	402,81	14.466,56
259	22-jun-32	294,32	108,50	402,81	14.172,24
260	22-jul-32	296,52	106,29	402,81	13.875,72
261	21-ago-32	298,75	104,07	402,81	13.576,97
262	20-sep-32	300,99	101,83	402,81	13.275,98
263	20-oct-32	303,24	99,57	402,81	12.972,74
264	19-nov-32	305,52	97,30	402,81	12.667,22
265	19-dic-32	307,81	95,00	402,81	12.359,41
266	18-ene-33	310,12	92,70	402,81	12.049,29
267	17-feb-33	312,44	90,37	402,81	11.736,85
268	-mar-33	314,79	88,03	402,81	11.422,06
269	18-abr-33	317,15	85,67	402,81	11.104,91
270	-may-33	319,53	83,29	402,81	10.785,38
271	17-jun-33	321,92	80,89	402,81	10.463,46
272	17-jul-33	324,34	78,48	402,81	10.139,12
273	16-ago-33	326,77	76,04	402,81	9.812,35
274	15-sep-33	329,22	73,59	402,81	9.483,13
275	15-oct-33	331,69	71,12	402,81	9.151,44
276	14-nov-33	334,18	68,64	402,81	8.817,26
277	14-dic-33	336,68	66,13	402,81	8.480,58
278	13-ene-34	339,21	63,60	402,81	8.141,37
279	12-feb-34	341,75	61,06	402,81	7.799,61
280	-mar-34	344,32	58,50	402,81	7.455,29
281	13-abr-34	346,90	55,91	402,81	7.108,39
282	-may-34	349,50	53,31	402,81	6.758,89
283	12-jun-34	352,12	50,69	402,81	6.406,77
284	12-jul-34	354,76	48,05	402,81	6.052,01
285	11-ago-34	357,42	45,39	402,81	5.694,58
286	10-sep-34	360,10	42,71	402,81	5.334,48



287	10-oct-34	362,81	40,01	402,81	4.971,67
288	09-nov-34	365,53	37,29	402,81	4.606,15
289	09-dic-34	368,27	34,55	402,81	4.237,88
290	08-ene-35	371,03	31,78	402,81	3.866,85
291	07-feb-35	373,81	29,00	402,81	3.493,03
292	-mar-35	376,62	26,20	402,81	3.116,42
293	08-abr-35	379,44	23,37	402,81	2.736,98
294	-may-35	382,29	20,53	402,81	2.354,69
295	07-jun-35	385,15	17,66	402,81	1.969,54
296	07-jul-35	388,04	14,77	402,81	1.581,49
297	06-ago-35	390,95	11,86	402,81	1.190,54
298	05-sep-35	393,89	8,93	402,81	796,65
299	05-oct-35	396,84	5,97	402,81	399,82
300	04-nov-35	399,82	3,00	402,81	0,00

TOTAL

Cuadro 12: Tabla de amortización a 300 meses.

### **5.3.- BONO DE LA VIVIENDA:**

En el año 2009, se dispuso por decreto del Gobierno que los fondos de reserva de libre disponibilidad que se encontraban depositados en el Banco Central del Ecuador, sean destinados para el sector de la vivienda. Aproximadamente 200 millones de dólares se canalizan a través del Ministerio de Desarrollo urbano y vivienda, MIDUVI, para la entrega de bonos por un valor de USD\$5,000 a personas que desean comprar vivienda de hasta USD60,000.00

Adicional doscientos millones más a través del Banco Ecuatoriano de la vivienda para créditos a constructores a una tasa del 5% a 3 años plazo y los otros 200 millones se entregaron en crédito hipotecario al 5% tasa fija a través del Banco del Pacífico.

La entrega del Bono se la otorga como ayuda económica para las familias de escasos recursos a quienes va dirigido para que puedan comprar, construir o mejorar su vivienda.

Las familias deben realizar ahorros y depositar estos valores en una institución financiera registrada en el MIDUVI (IFI).

Este bono es no reembolsable y constituye un aporte para mejorar la calidad de vida del solicitante, así a través del MIDUVI se facilitaría el acceso a la vivienda o mejoramiento.

Una vez que el cliente accede al bono, debe buscar una fuente de financiamiento del saldo del crédito el mismo que lo debe otorgar una entidad financiera o cualquier otra fuente de financiamiento, así ya puede cancelar el valor completo de la vivienda a adquirir.

Este Bono se otorga a las familias que han cumplido con todos los requisitos, establecidos en el Reglamento.

#### **Requisitos para acceder al bono de vivienda**

1. Ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un grupo familiar organizado.
2. Personas solteras sin cargas familiares de 30 años en adelante.
3. Personas que no poseen vivienda en ninguna parte del país (ningún miembro del grupo familiar).
4. El bono es para viviendas cuyo valor máximo es \$ 60.000 USD y que estén en programas habitacionales en inicio o por iniciar su construcción.
5. El ingreso mensual del grupo familiar no debe superar los 10 Salarios Básicos Unificados = \$ 2,180.

## **PASOS A SEGUIR PARA SER BENEFICIARIOS DEL BONO**

1. Elegir la vivienda a comprar entre los programas habitacionales que deben estar registrados en el MIDUVI,
2. Abrir una cuenta de ahorros para vivienda en cualquiera de las instituciones financieras participantes y completar el ahorro = 10% del valor de la vivienda.
3. Tramitar el crédito para completar el valor de la vivienda.
4. Presentar la postulación en las oficinas de las Direcciones Provinciales del MIDUVI en todo el país, con la documentación solicitada.

## **DATOS ADICIONALES:**

1. En caso de compra, elegir la vivienda a comprar entre los Proyectos de Vivienda que están registrados en el MIDUVI.
2. Abrir una cuenta de ahorros para vivienda en cualquiera de las instituciones financieras participantes y completar el ahorro, de acuerdo a lo establecido en el cuadro anterior.
3. En caso que se requiera, conseguir el crédito para completar el valor de la vivienda.
4. Para construcción en terreno propio y mejoramiento, de preferencia organizarse en grupos de mínimo 15 familias con un representante común.
5. Presentar la postulación en las oficinas de las Direcciones Provinciales del MIDUVI en todo el país, con la documentación solicitada.

## **DOCUMENTOS QUE SE DEBEN PRESENTAR PARA APLICAR A UN CREDITO HIPOTECARIO**

Formulario de postulación suscrito por el postulante y el vendedor de la vivienda.

Copia de las cédulas de ciudadanía y papeleta de votación del postulante, del cónyuge, y de las cargas familiares; en caso de menores de 18 años partidas de nacimiento o cédulas de ciudadanía.

Partida de matrimonio o declaración de unión de hecho; si es que no consta en la cédula.

Certificado de ingresos del postulante y su cónyuge o conviviente, cuando trabajan en relación de dependencia.

Certificado de afiliación al IESS,

Copia de la cuenta para vivienda, con la certificación del bloqueo o certificado de haber entregado el ahorro como anticipo al promotor mobiliario.

Copia de la promesa de compraventa.

Declaración Juramentada otorgada ante Notario Público, indicando: Que el grupo familiar no es propietario de vivienda a nivel nacional, que residen en la jurisdicción donde solicitan el Bono (mínimo 2 años) y el ingreso mensual cuando tienen negocio independiente.

Compromiso de crédito suscrito y sellado por la entidad que lo otorga

Certificado de capacidad especial permanente, si fuere necesario

Si tiene otro inmueble (local comercial o terreno agrícola) escritura y carta de pago impuesto predial.

\*Información tomada de la página del MIDUVI.

El siguiente cuadro desglosa los diferentes créditos que ofrece el MIDUVI donde se aplica el Bono de la vivienda.

MODALIDAD	MODALIDAD EJECUCIÓN	INGRESO MENSUAL FAMILIAR (territorio continental / insular)	VALOR DE LA VIVIENDA / MEJORAMIENTO USD	AHORRO USD	VALOR BONO USD
<b>Compra de Vivienda (MI Primera Vivienda)</b>	1. Promesa de compraventa entregada por el Promotor Inmobiliario	Hasta 10 SBU	De 5.500 a 60.000	10% del valor de la vivienda	5.000
	2. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 4.000 a 7.200	De 400 a 3600	3.600
<b>Construcción Terreno Propio</b>	3. Contrato beneficiario y constructor vivienda	Hasta 3 SBU / 6SBU	Desde 7201 a 12.000	10% valor de la vivienda	3.600
		Hasta 4 SBU / 8 SBU	Desde 12001 a 20.000	10% valor de la vivienda	3.600
<b>Mejoramiento de vivienda</b>	4. Contratación Pública con MIDUVI	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 1650 a 3.000	De 150 a 1.500	Hasta 1.500
	5. Contrato beneficiario y constructor vivienda	Hasta 3 SBU / 6 SBU	Desde 3.001 a 7.500	De 150 a 6.000	Hasta 1.500

\*Cuadro 8: Diferentes créditos que ofrece el MIDUVI y sus características.  
Fuente: Tomado de la página del MIDUVI.

#### **5.4.- TITULARIZACION DE CARTERA:**

La Ley de Mercado de Valores (LMV) publicada el 23 de Julio de 1998 es quien regula todos los procesos de titulación da carteras. Estas negociaciones son utilizadas por las instituciones financieras y tienen como objetivo principal el fortalecimiento de los instrumentos de crédito hipotecario para la vivienda.

Las titularizaciones constituyen un sistema de ahorro interno y de crédito a largo plazo, por el cual se emiten títulos que tienen como garantía la cartera de créditos hipotecarios de las instituciones financieras, ara a su vez nuevamente financiar nuevos préstamos para vivienda.

Según la Ley de Mercado de Valores, la titularización de cartera hipotecaria "Es el proceso mediante el cual se emiten valores susceptibles de ser colocados y negociados libremente en el mercado bursátil, emitidos con cargo a un patrimonio autónomo".

Por este motivo la titularización de cartera es una opción que impulsa el desarrollo de mercados de capitales, transformando los activos ilíquidos en líquidos para que una vez instrumentados puedan facilitar el acceso a nuevos fondos que serán reinvertidos en nuevas colocación de cartera fresca.

Como el dinero es difícil de obtener a corto plazo, se utiliza como medio de financiamiento las emisiones de títulos y papeles comerciales, constituyendo así un financiamiento a mucho más bajo costo y de fácil accesibilidad.

Los participantes en las titularizaciones de cartera son:

- 1.- El originador (quien tiene a su cargo los bienes a titularizar)
- 2.- El agente de manejo (quien administrara el fideicomiso)
- 3.-El estructurador del proceso.
- 4.-. El colocador.
- 5.- Y por último la calificadora de riesgo.

#### **Ventajas de la titularización:**

- 1.- Para el originador: liquidez a corto plazo, capacidad de endeudamiento, capacidad de crecimiento en el mismo sector.

2.- Para el inversionista: rentabilidad a un menor riesgos, promueve el desarrollo del mercado y sustituye la intermediación financiera tradicional.

La titularización como mecanismo de fondeo que tuvo su origen en Estados Unidos cuando se necesitaban nuevos métodos de financiamiento. En el Ecuador esta tendencia lleva aproximadamente una década en la que ha permitido seguir con el otorgamiento de créditos a largo plazo que colocan las entidades financieras.

La titularización permite a la sociedad obtener liquidez para reinvertir en la actividad, un fideicomiso es quien administra el patrimonio y emite los títulos.

### **Bases que regulan las titularizaciones:**

- 1.- Base Regulatoria.
- 2.- Base tecnológica,
- 3.- Base Institucional,

### **Proceso de titularización:**

El agente y su asesor financiero (fiduciaria) debe obtener la calificación que la otorga la calificadora de riesgo, una vez que es obtenida pone en conocimiento al mercado de valores la oferta de títulos valores disponible. La compañía emisora emite por medio de los fiduciarios los títulos valores hasta los montos permitidos y ofrecerá las garantías con sus propios activos. Luego se firma el contrato entre las partes como son la fiduciaria, el representante de los obligacionistas, la emisora el depositario y la entidad financiera.

#### **5.4.1: La CTH:**

La compañía de titularización hipotecaria CTH S.A. empresa regulada por la Superintendencia de bancos y seguros del Ecuador es la única empresa de este tipo en el sistema financiero ecuatoriano.

Se constituyó en enero de 1997 como una institución de segundo piso cuyos objetivos principales son:

\*El desarrollo de mecanismos tendientes a movilizar recursos del sector de la vivienda e infraestructura relacionada.

\*Actuar como fiduciaria en procesos de titulación

\*Emprender procesos tanto de titulación de cartera hipotecaria propia como de cartera hipotecaria de terceros.

#### **Lo accionistas de la CTH son:**

Banco Ecuatoriano de la Vivienda: **39.89%**

Produbanco S.A: **19.26%**

Corporación Andina de Fomento: **10.48%**

Otros bancos: **18.76%**

Otros accionistas: **11.61%**

El papel que cumple la CTH en las instituciones financieras privadas y públicas del Ecuador con el otorgamiento de fondos nuevos permite a las entidades financieras mejorar plazos de financiamiento del portafolio hipotecario inyectando dinero fresco para que este sea reinvertido en nuevos proyectos hipotecarios.

Por este motivo se califica tanto a los proyectos inmobiliarios como a los clientes deudores. El aval de la CTH permite mejorar la reputación del constructor y por otra parte a los inversionistas les permite contar con una tasa más atractiva de ganancia al aportar capital en una titularización bien calificada.

En las entidades financieras la ganancia es de entre el 4% y 5%, mientras que dentro del mercado bursátil se puede obtener un 7,75%. Por este motivo las entidades financieras privadas deben ajustarse a las condiciones y parámetro de evaluación de cartera de la CTH para poder



acceder a más financiamiento y que toda su cartera sea evaluada de forma exitosa asegurando así el fondeo de más recursos.

Las titularizaciones que son un mecanismo que tiene una década de existencia constituye un proceso de oferta pública sujeta a regulación: calificación de riesgos, autorización previa e inscripción en la Bolsa de Valores.

## **PARAMETROS DE EVALUACION QUE UTILIZA LA CTH:**

### **\*PERFIL DE COMPRADOR-DEUDOR:**

#### **DEPENDIENTES LABORALES:**

**Sujeto de crédito:** Personas naturales exclusivamente

**Edad:** Existe un límite sujeto a aceptación de la compañía de seguros

**Trabajo: 2 años** de ingresos estables comprobables **para dependientes.** Los años de historial laboral deberán estar documentados.

**Garantía:** Vivienda principal o principal patrimonio del deudor/comprador

**Referencias bancarias:** buro de crédito a discreción del originador

**Referencias comerciales:** no aplica

**Referencias familiares y personales:** Se verificarán todas las referencias familiares y personales.

**Relación deuda-avalúo (DAV):** Máximo **70%** del valor de la casa para créditos hasta \$100.000 con **hipoteca**

Máximo **65%** del valor de la casa para créditos mayores a \$100.000 con **hipoteca**

Hasta **80%** con **fiducia en garantía + hipoteca**

En la aprobación del crédito, para el cálculo del DAV se deberá utilizar el valor de capital solicitado, sin incluir gastos legales.

Estos valores podrán ser añadidos al monto aprobado por el comité sin requisito de aprobación adicional.

**Relación cuotas ingresos brutos familiares (CIN):** No mayor al **30%** en el caso de dependientes con cuotas menores a \$1.000.

No mayor al **20%** en el caso de independientes, dependientes con cuotas mayores a \$1.000 y créditos mayores a \$100.000.

En la aprobación del crédito, para el cálculo del CIN se deberá utilizar el valor de la cuota sin incluir los pagos por seguros ni honorarios de administración del fideicomiso. Estos valores podrán ser añadidos a la cuota sin necesidad de aprobación adicional.

**Concentración:** La CTH pondrá límite a la concentración de cartera por proyecto y por empleador.

**Ubicación de la vivienda:** Zona urbanizada (que cuente con servicios básicos)

**Migrantes:** CTH comprará créditos de migrantes que residan en lugares donde el originador tiene agencia

CTH comprará créditos de migrantes instrumentados a través de fiducia en garantía e hipoteca

**Plusvalía:** Construida dentro de una zona que NO genere plusvalía negativa

### **INDEPENDIENTES LABORALES:**

**Sujeto de crédito:** Personas naturales exclusivamente

**Edad:** Existe un límite sujeto a aceptación de la compañía de seguros

**Trabajo:** **5 años** de ingresos estables en la misma actividad, comprobables, **para independientes.**

Deberán presentar las respectivas declaraciones de impuesto sobre sus ventas e ingresos.

**Garantía:** Vivienda principal o principal patrimonio del deudor/comprador

**Referencias bancarias:** buró de crédito a discreción del originador

**Referencias comerciales:** Se verificarán todas las referencias comerciales. Estas deben ser referentes al negocio del deudor/comprador, incluyendo proveedores o clientes.

**Referencias familiares y personales:** Se verificarán todas las referencias familiares y personales.

**Relación deuda-avalúo (DAV):** Máximo **70%** del valor de la casa para créditos hasta \$100.000 con **hipoteca**

Máximo **65%** del valor de la casa para créditos mayores a \$100.000 con **hipoteca**

Hasta **80%** con **fiducia en garantía + hipoteca**

En la aprobación del crédito, para el cálculo del DAV se deberá utilizar el valor de capital solicitado, sin incluir gastos legales. Estos valores podrán ser añadidos al monto aprobado por el comité sin requisito de aprobación adicional.

**Relación cuotas ingresos brutos familiares (CIN):** No mayor al **30%** en el caso de dependientes con cuotas menores a \$1.000,

No mayor al **20%** en el caso de independientes, dependientes con cuotas mayores a \$1.000 y créditos mayores a \$100.000.

En la aprobación del crédito, para el cálculo del CIN se deberá utilizar el valor de la cuota sin incluir los pagos por seguros ni honorarios de administración del fideicomiso. Estos valores podrán ser añadidos a la cuota sin necesidad de aprobación adicional.

**Concentración:** La CTH pondrá límite a la concentración de cartera por proyecto y por empleador.

**Ubicación de la vivienda:** Zona urbanizada (que cuente con servicios básicos)

**Migrantes:** CTH comprará créditos de migrantes que residan en lugares donde el originador tiene agencia

CTH comprará créditos de migrantes instrumentados a través de fiducia en garantía e hipoteca

**Plusvalía:** Construida dentro de una zona que NO genere plusvalía negativa

#### **Características generales:**

**Monto a financiar:** Hasta \$100.000.

Créditos mayores a \$100.000 no más del 15% del portafolio.

**Plazo máximo:** Hasta 10 años

Créditos mayores a 10 años y menores a 15 años, no más del 10% y sin premio si tiene margen de ajuste definido

**Pagos: Mensuales:** No se admiten pagos crecientes, decrecientes o abonos extraordinarios establecidos de antemano.

**Tasa de interés:** La CTH fija semanalmente la tasa de interés de acuerdo al mercado. La CTH no comprará créditos con tasa fija.

**Reajuste de tasa:** La tasa de interés es variable, reajutable cada 3 o 6 cuotas.

**Margen:** A ser definido en función de las características de la cartera y del mercado a la fecha de emisión del crédito.

**Fechas de pago:** Los pagos se harán en fechas fijas de cada mes.

**Gastos de cobranza:** En caso de atraso, CTH cobrará un valor por concepto de gastos de cobranza.

**Contratación de seguros:** Obligatoriamente tanto Seguro de Desgravamen como Seguro de Daños sobre el inmueble.

**Pagos de seguros:** Las primas de seguro deberán cancelarse en forma mensual. Estos valores serán pagados junto con los dividendos.

**Abonos extraordinarios:** En cualquier momento, siempre y cuando sean por un valor de por lo menos 2 cuotas. Si el abono es menor a 2 dividendos, el pago se tomará como un abono a los siguientes dividendos.

**Precancelaciones:** permitidas

**Titularizaciones de la CTH de cartera hipotecaria de terceros:**

Junio 2005: **FIMUPI1 (Mutualista Pichincha):** \$28'358.459

Mayo 2006: **FIMPROD1 (Produbanco):** \$45'845.279

Junio 2006: **FIMUPI2 (Mutualista Pichincha):** \$39'597.922

Julio 2006: **FOMEPC1 (Banco Pichincha):** \$85'019.959

Noviembre 2006: **FIMUPI3 (Mutualista Pichincha):** \$33'611.537

Noviembre 2007: **FIMUPI4 (Mutualista Pichincha):** \$64'505.051

Marzo 2008: **BGR1 (Banco General Ruminahui):** \$51'480.628

Octubre 2008: **FIMUPI5 (Mutualista Pichincha):** \$64'998.136

Diciembre 2008: **FIMPROD2 (Produbanco):** \$40'000.000

Junio 2009:**BB1 (Banco Bolivariano):** \$35'000.000

Junio 2009: **FIMUPI6 (Mutualista Pichincha):** \$40'000.000

Enero 2010: **INTER1 (Banco Internacional):** \$50'000.000

Diciembre 2010: **FIMUPI7 (Mutualista Pichincha):** \$30'998.000

## **6.- PROPUESTA DE MEJORAMIENTO Y VIABILIDAD DE LA PROPUESTA:**

Al comparar las diferentes ofertas de crédito hipotecario que ofrece tanto la banca privada como la banca del sector público podemos determinar

Si bien es cierto a mayor plazo del crédito el cliente paga más interés y podría hasta en cierto casos duplicar el valor de la vivienda que está adquiriendo también es cierto que las tasas más bajas son atractivas para el cliente.

El aumento del sueldo básico en relación con la inflación, el aumento del precio de la canasta básica, deja al cliente de clase media con una baja capacidad de pago, por este motivo muchas veces debe recurrir a préstamos a plazos más largos que aunque financieramente no serían muy convenientes para ellos, les permite adquirir su vivienda propia; y que en la banca privada no podrían hacerlos pues los plazos son más cortos y los intereses más altos.

Se recomienda a la banca privada que revise las tasas pactadas actualmente de tal forma que sin convertirse en un subsidio, puedan más atractivos sus productos hipotecarios.

Implementar estrategias como lo hace el banco Internacional que permite después de 24 meses de otorgado el préstamo hipotecario el cliente puede acceder a otro préstamo de consumo con la misma hipoteca, esto incentiva al cliente a acceder a préstamos de la banca privada ya que el BIESS no tiene estas facilidades.

La banca privada no debería destinar toda la cartera hipotecaria a la titularización ya que eso limita el cambio de parámetros en cuanto a condiciones y características de los productos hipotecarios y los porcentajes de entrada que ofrecen; así será más difícil aumentar los montos máximos de financiamiento en vista que todos los créditos deberán acogerse a los requisitos que impone la CTH, limitándose a la apertura de nuevos mercados objetivos, como puede ser el sector de los migrantes.

## **7.- CONCLUSIONES**

1.- El crecimiento que ha tenido el crédito el sector financiero privado en el segmento de cartera hipotecaria es que ofrecía condiciones tasas y plazos similares. En el 2007 creció en 22%; en el 2008 creció en un 20%. No obstante en el 2009 existe un decrecimiento en 13% como producto de la restricción que hubo en ese año a consecuencia de la crisis con el sector inmobiliario en Estados Unidos.

2.- La banca privada en los 3 últimos años coloca 51,784 créditos hipotecarios por un monto total de 1,638.729.980 mientras que el sector público a través del Biess coloca 17,052 créditos hipotecarios por un monto total de 557,105.038. Mientras que el sector financiero privado tiene plazos promedios de 10 años; la entrada fluctúa en un 30% y la tasa promedio es de 10%; el sector público a través del Biess tiene plazos promedio de 30 años, entradas del 20% y la tasa promedio es del 8%; lo cual constituye una ventaja para el sector público y una desventaja para el sector privado.

3.- Para este año 2011 se tiene previsto colocar 2,700 millones de dólares en créditos hipotecarios por parte de la banca pública lo que ya está ocasionando de por sí una revalorización continua del precio de las viviendas entre un 20 y un 30% sobre todo por el aumento del tope máximo de financiamiento a 100 mil dólares. La banca privada prevé también aumentar sus colocaciones; sin embargo, la tendencia de los inversionistas en no ahorrar a largo plazo (máximo 1 año) podría ser una limitante ya que a diferencia del estado, ellos no pueden modificar radicalmente las tasas y plazos, ya que estas dependen, de la relación captaciones y colocaciones.

## **8.- RECOMENDACIONES:**

1.-Si la banca privada quiere tener más participación en el mercado de los créditos hipotecarios, debería de cambiar las condiciones crediticias actuales y hacerlas más flexibles en cuanto a tasas, montos, plazos y en el porcentaje de entrada, para poder competir.

2.- Lastimosamente el sector financiero privado no puede competir principalmente con los plazos y tasas de interés con el sector publico porque existe una gran diferencia de que el sector financiero capta dinero del publico a tasa pasivas con plazos de hasta un año y ese mismo dinero se coloca a tasas activas en ambos casos debe de existir una relación entre captación y colocación; mientras que en sector publico los plazos son más largos y la tasa de interés en más baja precisamente porque es el dinero de los afiliados al IESS y quien pone las reglas del juego en este caso es el gobierno de turno.

3.- Se debe tener mucho cuidado para evitar una crisis hipotecaria como la que afrontó Estados Unidos y España en años recientes anteriores; en las que por la incursión del estado como originador de créditos hipotecarios; prácticamente obligó a la banca privada a ceder ante tan grande competidor, para no perder participación en el mercado originando así el cierre de bancos, empresas quebradas, personas sobre endeudadas y desempleo.



## 9.- BIBLIOGRAFIA:

Páginas de Internet consultadas:

**IEES:** <http://www.iess.gob.ec/iess/seg.do?ban=&reqCode=inicio>

**MIDUVI:** <http://www.miduvi.gov.ec/Default.aspx?tabid=72>

**PRODUBANCO:** <http://www.produbanco.com/GFPNet/>

**BIESS:** <http://www.biess.fin.ec/prestamos-hipotecarios.html>

**Superintendencia de bancos y seguros del Ecuador:**

[http://www.superban.gov.ec/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=471&vp\\_tip=2](http://www.superban.gov.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=471&vp_tip=2)

**MARKETWACTHECUADOR:**

<http://www.marketwatch.com.ec/es/credithipo.pdf>

\*Estudios de mercado realizados por Produbanco.

\*Manual de procedimientos Produbanco, *vademecum*

\*Revista Vistazo edición octubre del 2009

Edición junio del 2010

\*Diarios de la Ciudad:

El universo, Sección economía, febrero 16 del 2011

Sección economía, febrero 20,2011

El Expreso, sección economía, febrero 14 del 2011

\*González Torre, Roberto; *Ley de mercado de valores*, Revista Jurídica  
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil