



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO

FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES

ANÁLISIS DE LA POLÍTICA ECONÓMICA EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE  
GUAYAQUIL, 2007 – 2014.

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTARA COMO REQUISITO PREVIO A  
OPTAR EL GRADO DE ECONOMISTA

María José Campolo Vera

Leslie Paulina Rodríguez Valencia

Samborondón, Enero 2015

## **Resumen.**

En el presente trabajo se trazó como objetivo principal analizar dos de las políticas gubernamentales en el mercado inmobiliario durante el periodo 2007-2014 en la ciudad de Guayaquil. Se hace referencia a la ley que se encarga de regular los créditos para las viviendas. Se enfocó en las figura del fideicomiso y las tasas de interés, piezas fundamentales en el mercado, realizando un análisis sobre la importancia de los fideicomisos en los mercados de bienes raíces. Sobre las tasas de interés se detallan los principales objetivos de las mismas, los cambios que ha sufrido en el mercado de bienes raíces y su categoría dinámica en el uso de los capitales. La metodología que se empleo es la descriptiva y observación, con ello se concluye que tanto la tasa de interés como la ley de fideicomiso dio un giro positivo al mercado inmobiliario como interventores primordiales del sector.

**Palabras claves:** fideicomiso mercantil, tasa de interés, sector inmobiliario, bienes raíces, burbuja inmobiliaria, tasa de rendimiento.

## **Abstract**

This paper's main objective is to analyze the evolution of government policies and their impact on Guayaquil's real estate market from 2007 to 2014. In order to develop this objective a complete study was developed which goes from the definition of the term real estate, its goals on this market, addressing the issue of the housing bubble and the impact it has brought to the Ecuadorian market. We examine the law that regulates credit for the housing market, emphasizing the

importance of risk management on credit granting; mainly focused on commercial trust, their importance on real estate markets and the duties and obligations for the trustee. We also focus on interest rates, their main goals and evolution on the real estate market through the time frame mentioned above, both of these, key figures for the housing market. The methodology used to obtain these results is descriptive and observation; through these we're able to conclude that both the interest rate and the trust law were able to make a positive turn for the real estate market since both of them are key players in the industry.

***Keywords:*** commercial trust, interest rates, property sector, real estate, housing bubble, yield rate

## **Introducción**

El sector de la construcción es uno de los que ha tenido el mayor crecimiento en estos últimos tiempos; estadísticamente ha sido uno de los que más recursos ha aportado al PIB en la realidad actual del Ecuador. Con un crecimiento del 8,6% en el 2013, la construcción volvió a ubicarse como uno de los sectores de mayor dinamismo de la economía pero no fue suficiente para alcanzar el ritmo de años anteriores (14% en el 2012 y 21,6% en el 2011).

Si bien es cierto que el crecimiento se ha desacelerado desde el 2013, tampoco deja de ser cierto que niveles tan altos como los de años anteriores no pueden ser tomados como referencia sino más bien utilizarlos para justificar una posible estandarización en el porcentaje de crecimiento, aunque dado que en la actualidad el BIESS cubre más del 60% de los préstamos de vivienda esto puede propulsar nuevamente la tasa de crecimiento del sector si se concreta la política pública de impulso a la vivienda social.

La vivienda es uno de los indicadores que más inciden en las condiciones de la estructura socioeconómica de la población ecuatoriana actualmente. En el país los sectores de la construcción y la vivienda en esta última década, se han visto afectados por factores sociales, políticos y económicos, muestra de esto es el alza incontrolable de los precios de los materiales de la construcción tanto como la subida irracional en determinados sectores en los precios de las unidades habitacionales.

El objetivo del trabajo está encaminado a analizar dos de las políticas económicas de mayor impacto en el mercado inmobiliario en el periodo 2007-2014 de la

ciudad de Guayaquil la misma que hace referencia a las fiduciarias y a las tasas de interés.

La economía del país está en vías de crecimiento, el Ecuador está dejando de ser un país agrícola para pasar a ser una nación industrializada, por lo que la construcción es el ente que impulsa de manera constante la economía a pasar a ser parte del sector secundario, y en el caso del Ecuador, es una de las oportunidades de crecimiento socioeconómico, su apoyo permite el fomento de la reducción de la pobreza, mejora la calidad de vida de las personas, incrementa y eleva la dignidad de las personas y por lo tanto genera empleo directo e indirecto, demandando la participación de diversas disciplinas, en el diseño, construcción, financiamiento, promoción y las ventas de inmuebles.

Todo mercado inmobiliario necesita la importante colaboración del sector financiero del país, el cual se encarga de apoyar todo programa de vivienda, con un financiamiento a largo plazo en el que estén involucrados los constructores como los compradores de toda clase social con la puesta en marcha de novedosos mecanismos de ahorro y el crédito adecuado para la adquisición de una nueva vivienda.

Dentro de este trabajo se hace referencia a la figura de las fiduciarias, quienes se dedican a intervenir de manera importante en los fideicomisos de la propiedad; de igual manera se muestra una descripción minuciosa acerca de la propiedad, los términos, cláusulas y condiciones que respaldarán al préstamo.

Todo fideicomiso en el que participa el Ecuador tiene como objetivo mejorar y facilitar la administración, catastro, remodelación y conservación de toda cartera

inmobiliaria de uso institucional. Es por este motivo que el IESS tiene la facultad de conseguir el desarrollo inmobiliario el cual es considerado como propiedad. Paralelamente, tal y como se lo menciona en el resumen, también nos enfocamos en el estudio de las tasas de interés, concepto que se remonta hacia el pasado llegando inclusive hasta los pueblos de la antigüedad; aunque no siempre fue reconocida como un hecho legal. Se ve a la tasa de interés como un beneficio que se obtiene de una operación, la misma que puede ser a corto o largo plazo y se formula porcentualmente el capital que lo produce, es el monto que se paga por el uso de un efectivo prestable.

### **Marco teórico**

Los bienes raíces son de carácter inmobiliario, entre ellos se encuentran: departamentos, casas, edificios, garajes, entre otros.

Es por esto que Aveiga David (2005) define a los bienes raíces como “las tierras, edificios, caminos, construcciones, minas, y los adornos, artefactos o derechos a los cuales atribuyen la Ley considerada inmuebles.” (Aveiga, 2005, p. 25)

Todos los bienes inmuebles son adquiridos para la compra-venta, donación y también se pueden dar en herencia, en caso que la empresa sea pública, privada o se trate de un fideicomiso entonces se aplica la donación o se puede ceder entre las fundaciones o las personas filántropas, religiosas, educativas, en las que pueden intervenir todo sujeto que sea natural o jurídico.

Torres Miguel (2013) propone una serie de objetivos para los bienes raíces en los que se encuadra el alquiler tanto de viviendas como de terreno, locales entre otros.

El sector inmobiliario también se encarga de prestar otros tipos de servicios, entre los que se encuentran el gestionamiento de créditos hipotecarios, asesoría inmobiliaria y tasaciones de propiedades.

Son muchas las formas que existen para el comprador al momento de diversificar el capital, ya sea en las inversiones inmobiliarias, que son completamente diferentes a las acciones y bonos del mercado inmobiliario. Todo inversionista gira más su preocupación a la reventa de las propiedades, que en las utilidades anuales y en la búsqueda de la seguridad en la inversión por el invariable acrecentamiento del valor del activo. Por ello que muchas personas temen a entrar en la discusión respecto de si, con las condiciones actuales, se puede o no generar la posibilidad de una “burbuja inmobiliaria” como le sucedió a otros países y perjudicó a centenas de miles de personas. Pero antes de poder iniciar dicho análisis se deben presentar sus causas para luego de ello ir desestimándolas o, darse el caso, reconociéndolas.

Prado Julio (2010) afirma: “El tablero del sector financiero ecuatoriano, especialmente en lo referente a la cartera de créditos hipotecarios, ha dado un giro sin precedente en los últimos tres años. En el año 2008, el 97% de la cartera era generada por el sistema financiero (en su gran mayoría privado), para el año 2009 la composición era 67% sistema financiero y 33% Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), y el año pasado la participación de éste subió al 39%.” (Prado, 2010)

Al mercado entró un nuevo jugador, que es muy poderoso y con suficiente liquidez, la función contracíclica de los créditos del IEES, en el año 2009 es de gran importancia e impacto en el país, ya que el sistema financiero privado,

prácticamente ha cerrado durante la crisis, lo cual ha permitido que el IEES se solidifique rápidamente dentro del mercado.

En el Ecuador, en mayo del 2012 el presidente de la república, Rafael Correa, aprueba el proyecto de Ley Orgánica para la Regulación de Créditos para Vivienda, con el objetivo de evitar la burbuja inmobiliaria que acechaba al país. Con la misma se busca garantizar el pago de las obligaciones por las personas naturales a los bancos, con la entrega del bien hipotecado, en este caso los inmuebles.

Esta ley se encarga de proteger a toda persona que obtenga o edifique su primera vivienda familiar, siempre y cuando los salarios no excedan los 500 dólares. Prohíbe que las sentencias extranjeras ocasionadas por créditos con garantía hipotecaria de vivienda en terceros países, las cuales persiguen el embargo y ulterior remate de bienes pertenecientes al país, los cuales no han sido cautelados para este tipo de créditos.

El sector inmobiliario ha demostrado un alto desarrollo, por lo que se puede concluir que se trata de un negocio suficientemente rentable, por lo que se encuentra en la mira de muchas personas independientes a su asociación, quienes están en búsqueda de oportunidades de trabajo.

En este caso se realiza un estudio sobre la ciudad de Guayaquil, donde se estima que la misma cuenta con una población flotante de 2'684,016 habitantes, la tasa anual de crecimiento promedio de crecimiento poblacional es de 2,70 %; la misma está compuesta por 345 km cuadrados de superficie, de los cuales el 91,9 % pertenecen a tierra firme.

El gobierno de Rafael Correa, ha incentivado de forma positiva la construcción vía bonos, “socio viviendas”, en la que se le otorga a los ciudadanos un subsidio para que puedan adquirir su vivienda, cumpliendo estos con ciertos requisitos para poder obtener este bono. Estos bonos lo están dando el Instituto de Seguridad y la banca privada.

Ycaza Irene (2012) realiza el siguiente comentario: “Es importante resaltar que el Ecuador lleva casi diez años de un boom inmobiliario que evidentemente se ha sustentado en la dolarización. La estabilidad que esta moneda representa, abre las puertas a mayores posibilidades para otorgar créditos de largo plazo, como es el caso de los hipotecarios, lo cual facilita la venta de inmuebles.” (Ycaza, 2012)

El debate respecto de los pros y contras del proceso de dolarización en el Ecuador es una discusión dentro de la que se exponen muchos criterios; sin embargo uno de los puntos en los que dicho modelo tiene poca oposición se centra en que gracias a que se cuenta con una moneda robusta, el acceso a recursos mediante el sistema financiero (créditos) es más abundante. De esta manera en la actualidad, el sector inmobiliario en Guayaquil atraviesa una etapa de altos rendimientos y un crecimiento constante en sus últimos años, según datos de la Cámara de Construcción, dejan ver que el mercado ha crecido en un 10% en el año 2011 en comparación con el 2010. Esta demanda está compuesta por viviendas terminadas, aunque también se encuentran terrenos, edificios de departamentos y casas en construcción.

Vale destacar que las políticas de financiamiento del Estado mediante el Bono de Vivienda, los créditos hipotecarios que otorga el Seguro Social con bajas tasas de

interés, aprueban que la demanda de vivienda se amplíe, en especial con la clase media, media-baja y baja, por lo que este sector seguirá creciendo.

Según cifras del Banco Central del Ecuador, el sector ha aumentado, en el 2010 con un monto de créditos ofrecidos para vivienda de USD 1097 millones de dólares; en el 2011 la cifra ascendió a USD 1.190 millones, lo que representa un crecimiento de 8,5%. El 2011 representó para el sector de la construcción el 11,10% del PIB, convirtiéndose en la actividad que más contribuye al PIB según fuentes estadísticas del Banco Central del Ecuador.

Uno de los factores de más importancia en el mercado inmobiliario son las fuentes de financiamiento realizada por los inversionistas, los prestamistas y los compradores, que están dinamizando el mercado a partir de la reinyección de los fondos públicos y privados y los fideicomisos para los constructores.

Los créditos hipotecarios contribuyen con una demanda acometedora por los productos inmobiliarios, también los Fideicomisos que el Banco de la Vivienda organiza con los constructores que permite obtener financiamientos de capital a condiciones eficientes.

La Ley de las Hipotecas determina que cuando las personas caen en la morosidad del pago de sus viviendas se ven obligados a devolver dichos bienes inmuebles al banco. Es una obligación de la Superintendencia de Bancos vigilar que las instituciones financieras no acumulen dentro de sus carteras de créditos, elevados niveles de préstamos hipotecarios y por lo tanto que les exijan a los clientes que se encuentren en esta situación las garantías necesarias para demostrar su capacidad de pago y así avalar su deuda; aunque por otro lado la desventaja de esta medida es que menos personas puedan acceder a sus viviendas.

Según Correa Rafael (2012) el objeto de esta ley se basa en: “garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad, por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.” (Delgado, 2012, p. 2)

Como bien se explica esta ley nació con el objetivo de brindarles seguridad a las personas que adquieran sus hogares. Cuando la persona se vea imposibilitada de pagar su deuda, se procede al embargo de sus bienes o cualquier otro procedimiento de recuperación o la ejecución de cualquiera de los contemplados en esta ley.

Una de las principales razones por las que las personas adquieren su casa propia, es por la facilidad con la que pueden obtener el crédito del Banco del IESS, ya que pueden contraer deudas más grandes, pues en este tipo de crédito su plazo máximo es de 25 años, haciendo que las cuotas a pagar mensualmente sean considerablemente menores.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se encuentra enfocado en los estratos medios y bajos, los cuales hasta el momento se encontraban descuidados por la falta de efectivo lo que trajo como consecuencia el nulo o escaso acceso a unidades de viviendas.

El BIESS, desde octubre del 2010 hasta marzo del 2014 ha concedido préstamos hipotecarios a un total de 85,000 beneficiarios, a los que se ha desembolsado un monto superior a los USD 3,000 millones, los cuales han sido destinados a la compra de terrenos y viviendas terminadas prestándoles hasta un 80% del valor del bien.

En la ciudad de Guayaquil los precios han mostrado una tendencia a elevarse a una tasa del 9% anual, aunque no supera los límites establecidos del 10% y 15% para de este modo no formar una burbuja inflacionaria en este sector.

Las viviendas más demandadas por la población guayaquileña durante el 2013 son las que tienen un precio de USD 50,000 a USD 75,000 cifras que no han variado mucho desde el año 2010. En cuanto a las diversas formas de pago, muchas personas pagaron sus viviendas con créditos solicitados al BIESS.

En la provincia del Guayas, según estudios realizados por el BIESS, son más las familias que cuentan con su casa propia que las que se encuentran arrendadas, esto indica que muchas de estas personas prefieren poseer su vivienda propia y que cada vez es más factible tenerla.

Estos casos que se mencionaron con anterioridad se dan más en la clase social media y media-baja, que son los sectores que están más predispuestos a la compra, ya que por cultura, las clases sociales media y media-baja tienden más a asegurar un techo donde vivir.

Las personas a la hora de adquirir un bien, tienen como primera opción la del financiamiento, el crédito directo, ya sea por medio de la banca privada o de la pública, aunque en los momentos actuales el BIESS posee el 57 % de los financiamientos de los créditos hipotecarios. De igual manera todos los planes de financiamiento mixtos (al contado y al crédito) también es una elección de las favoritas por los clientes y por último está la liquidación al contado.

El fideicomiso, es cuando se crea un patrimonio independiente, a través del aporte de bienes o derechos, los cuales tienen como objetivo el de encaminar un proyecto en beneficio de los constituyentes o los terceros. Este debe constituirse mediante

un contrato que es firmado ante un notario público de Registro Único de Contribuyente (RUC).

Para el jurista Cervantes Raúl (1999) las fiduciarias no son más que: “la persona a quien se encomienda la realización del fin establecido en el acto constitutivo del fideicomiso y se atribuye la titularidad de los bienes fideicomitados” (Cervantes, 1999, p. 292)

Todo fiduciario no podrá excusarse o renunciar al compromiso constituido, exceptuando en el caso de que ocurran causas graves valoradas por un juez, es de suma importancia que este responda por las pérdidas o los deterioros y daños que sufran los bienes fideicomitados por negligencia de alguna parte.

La razón social del negocio fiduciario es mencionada en el Resumen del reglamento sobre negocios fiduciario (2001) de la siguiente manera: “contrato en virtud del cual se transfieren bienes para que el fiduciario mercantil realice gestiones administrativas y legales ligadas o conexas con el desarrollo de proyectos inmobiliarios, todo en provecho de los beneficiarios instituidos en el contrato.” (Fiduciarios., 2001, p. 2)

En todos estos contratos, se debe aclarar de forma definida cuál será el destino de la inversión, a falta de este índice, en los fideicomisos de inversión en valores que examinen la existencia de algunos fideicomitentes adherentes, las inversiones se encontrarán bajo la ley de los inversionistas del país.

En el artículo 2 de la Resolución No. 133-2010 del Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) se estipula que este solo intervendrá en los Fideicomisos Mercantiles, en calidad de constituyente o constituyente adherente, con los inmuebles que sean de su propiedad.

Estos fideicomisos mercantiles inmobiliarios tienen como objeto desarrollar proyectos habitacionales que se encuentren situados en el área urbana o periurbana que se encuentren debidamente calificadas como tales por sus municipios. Estos deben ser constituidos por personas tanto naturales como jurídicas de derechos público y privado.

Con estos fideicomisos mercantiles se beneficiarán en primera opción el BEV en la misma proporción en que realice sus aportes y los que se estipulen en cada contrato de fideicomisos. Los mismos tendrán la estructura y las cláusulas establecidas por el BEV.

Cuando una fiduciaria se dedique a la administración de los fideicomisos en los cuales tenga participación el BEV, estas deberán poseer una experiencia amplia en la administración de los Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios, y por tanto deben poseer la metodología que establece el BEV.

En el artículo 8 de la Resolución No. 133-2010 del Directorio del Banco Ecuatoriano de la vivienda se debe cumplir con diversas condiciones para el fideicomiso mercantil, entre las que se encuentran:

El BEV poseerá un porcentaje de participación fiduciaria no superior al 49% mientras esté estipulado el contrato. Se conformará una junta de fideicomiso para la toma de decisiones en la cual formarán parte el número de personas acordado en el contrato, y del BEV deben participar 2 miembros con voz y voto. Los costos indirectos de los proyectos inmobiliarios se establecerán en el contrato de cada fideicomiso y en función del proyecto.

Los costos y gastos que en este se generen, serán asumidos por el fideicomiso, en el caso de que no se disponga de los recursos necesarios todos los costos y gastos

serán asumidos por sus constituyentes a cuota de su participación en el fideicomiso.

En el caso de que el fideicomiso solicite un crédito al BEV, hará entrega de las garantías que se establecen en el reglamento de créditos para los proyectos habitacionales, esto se realizará con la exclusión del capital aportado por el banco.

La ley de Fideicomiso, posibilita al patrimonio de este que esté constituido por bienes, ya sean en existencia o futuros, convenido por el Código Civil del país, el cual procede a la respectiva anotación de cuantos bienes registrables existan.

Es una obligación de todo fiduciario, la de admitir todos los contratos, convenios, títulos y documentos precisos, así como la de la celebración de los actos necesarios y convenientes para la emisión de valores, entrega de contraprestaciones al dueño de activos afectados ante un fideicomiso.

Sosa Rodolfo (2012) define la tasa de interés como: “(...) el precio del dinero o pago estipulado, por encima del valor depositado, que un inversionista debe recibir, por unidad de tiempo determinando, del deudor, a raíz de haber usado su dinero durante ese tiempo.” (Sosa, 2012, p. 6)

La tasa de interés es el precio en dinero que una persona, gobierno o empresa está obligado a pagar en el caso de adquirir bienes o financiar operaciones mediante préstamos, por lo que el interés será el efectivo que se debe de pagar por haber solicitado dicho préstamo.

Para el cálculo de la tasa de interés, generalmente se toma como unidad de tiempo al año, en caso de que no sea así, se deberá especificar cómo se realizará.

La misma se representa por la letra (i) y se expresa en porcentaje (2%) hallándose se equivalente en forma decimal o tanto por uno, o sea quedaría de la siguiente

manera (0,02). Cuando se realiza un cálculo comúnmente se utiliza esta expresión, aunque la información se exprese en %.

Para su cálculo se parte de la fórmula que se utiliza para calcular el monto de la deuda:  $M=C * i * t$  por lo que para su determinación se tiene que realizar el despeje de la tasa de interés ( $i$ ), y entonces quedaría de la siguiente manera:

$$i= C * t/ M$$

***Donde:***

M: es el monto de la deuda a pagar al banco.

C: es el capital, o sea, el dinero que se solicita prestado al banco.

t: el tiempo que se pasará la persona en pagar la deuda.

i: la tasa de interés que le impone el banco por los servicios de préstamo, realizados por el banco.

El dinero es como cualquier producto que cumple con la ley de oferta y demanda, mientras más asequible esté el efectivo (mayor será la oferta y mayor liquidez), la tasa de interés calculada será más baja, en caso contrario que no exista suficiente dinero la tasa de interés será mucho más alta.

Cuando las tasas de interés son bajas ayudan al incremento en la economía, por lo que facilitan de manera directa al mercado de los bienes raíces, a su vez proporcionan el consumo y como consecuencia la demanda de los productos.

Mientras mayor sea el consumo, el crecimiento económico irá en ascenso, aunque no se puede dejar a un lado que este consumo tiende a la inflación. Si ésta llegase a encontrarse en niveles muy bajos por largos periodos de tiempo pueden generar la aparición de sujetos de crédito que no tengan la capacidad real de afrontar sus

compromisos pero se sienten atraídos por la oferta inicial. Por otro lado, cuando la tasa de interés es alta, esta favorece el ahorro, y por consiguiente se apacigua la inflación lo que trae como consecuencia la disminución del consumo al incrementarse el costo de las deudas. En el caso del Banco Central del Ecuador, las tasas de interés se utilizan principalmente como freno de la inflación, por lo que aumenta la tasa para calmar el consumo o reducirla ante una posible recesión. A lo largo de su existencia la tasa de interés sufre diversos cambios dentro del mercado inmobiliario, al pasar de tasa de rendimiento negativa o muy baja, también otros cambios dentro de la política económica, por lo que puede causar un incremento dentro del crecimiento económico. La misma sostiene como categoría dinámica que el uso de los capitales fiados, le permite al empresario de los bienes raíces poder realizar sus diversos planes de inversión, por lo que en determinadas circunstancias el uso de los fondos que no pertenecen a él, deben participar de los beneficios obtenidos, por lo que trae consigo un aumento en la productividad de la actividad económica realizada.

Para Efraín Vieira Herrera, Gerente General del BIESS, actúa como regulador de las tasas de interés en el tema de las hipotecas, de manera que a través del banco se regulan las tasas de interés en este tipo de mercado.

En otros tiempos, las bancas privadas eran las que tenían la prioridad en cuanto a la prestación de créditos a las personas, a lo que la tasa de interés que le cobraban a las personas eran muy altas, casi imposibles de pagar por los deudores; todo este punto de vista cambia cuando nace el BIESS, al imponer éste tasas de intereses muy por debajo de los bancos privados, lo que trajo como consecuencia que un

alto por ciento de las personas que obtenían créditos con estas instituciones financieras optaron por pedir o pasar sus préstamos al BIESS.

En la ciudad de Guayaquil, al finalizar el año 2013 se llegó a \$1,250 millones de colocaciones, otorgando un total de 30,000 créditos, lo cual muestra un valor promedio por crédito de \$42,000 por cada uno de los créditos, por lo que se logra que las tasas de interés de BIESS para el crédito hipotecario del sector público y privado sean altamente competitivas y atractivas para los interesados en comprar una vivienda o realizar mejoras en las que tienen.

El 2014 se ha comportado de forma positiva para el banco en Guayaquil, ya en octubre se había registrado un monto hipotecario de \$45 millones de dólares, que comparado con el 2013 la cifra se encontraba en \$28 millones, en la ciudad de Quito la colocación de hipotecas creció en un 373% de acuerdo con las nuevas estrategias comerciales implementadas por el banco.

Las personas que soliciten créditos deben estar vinculados laboralmente a una empresa y deben estar afiliados al IESS y los requisitos que deben poseer son: la certificación laboral, comprobantes de pago que sustenten las aportaciones realizadas al IESS, en caso de que el solicitante sea responsable del impuesto de renta, deberá en este caso, presentar el comprobante de pago de los últimos tres meses de este impuesto.

Las personas independientes como es el caso de los profesionales autónomos y los microempresarios deberán presentar una copia del RUC, las certificaciones de los proveedores, las declaraciones de sus impuestos (IVA y renta) los documentos que respalden el origen de sus ingresos. Anteriormente la edad de las personas que

podían solicitar un crédito era de 25 a 55 años, actualmente el BIESS amplió este rango a 65 años.

Los porcentajes para la financiación de una obra, son altamente variables, y en muchas ocasiones se encuentran opciones que pueden cubrir el 100% de su valor, aunque en este caso los intereses que se pagarán serán muy altos.

En el país estos créditos solamente no se les otorgan a las personas que deseen comprar una vivienda, también a las personas que quieren comprar un terreno para su construcción, ya que son muchas las personas que prefieren una vivienda diseñada a sus necesidades.

Dentro del sector inmobiliario se puede hablar de tres tipos de tasas de interés, que inciden directamente en los créditos dentro del sector inmobiliario; estas son: tasa de interés abierta, la cual varía en dependencia en que cambien los indicadores económicos del país, en especial el índice de inflación. Esta tasa es vista como un arma de doble filo, ya que muchos factores externos elevan el costo de vida y por lo tanto las cuotas se elevan considerablemente.

La tasa de interés fija, con ella el consumidor siempre pagará un valor fijo por su crédito, esta es conveniente para las personas que devengan un salario, aunque paguen intereses más altos que los que se convienen en otras particularidades.

La tercera es la tasa móvil, que es considerada como una especie de híbrido entre las anteriores, puesto que se trata de que la tasa sufre reajustes después de un periodo estable. Por lo que los intereses del crédito se ajustan a los periodos de mediana y larga duración y esto trae como consecuencia que la persona que ha solicitado el crédito pague una cuota sin inflación.

En el caso de las bancas privadas, marchan a través de distintos parámetros, según la tasa de interés, y son otorgados mediante el respaldo de la hipoteca de la casa, esto se realiza mediante un análisis que va en dependencia con la necesidad del cliente, y la tasa de interés, que es mucho más alta que el préstamo otorgado a las personas, aunque se mantiene dentro de los rangos que está ofertando el mercado financiero mediante el ente regulador que en este caso es el Banco Central del Ecuador.

En el caso del BIESS, es muy distinta, muestra de esto son las tasas de interés, en el caso que exista morosidad, que son de un 0,34% para más de 90 días, debido a que existe la ventaja de que el monto de la deuda se descuenta directamente en los roles de pago del afiliado.

### **Metodología**

La metodología que se aplicó en todo el transcurso de la investigación fue la descriptiva, ya que mediante ella se realiza una descripción sobre las fiduciarias que sirven de intermediarias en la negociación de viviendas y terrenos; también se describen las diferentes tasas de interés aplicadas por los bancos a la hora de solicitar un crédito.

La observación fue utilizada para analizar las diferentes tasas de interés que rigen el mercado inmobiliario en el Ecuador y realizar las comparaciones entre las bancas privadas con su alta tasa de interés y el BIESS con su bajo por ciento en cuanto a las tasas.

### **Resultados**

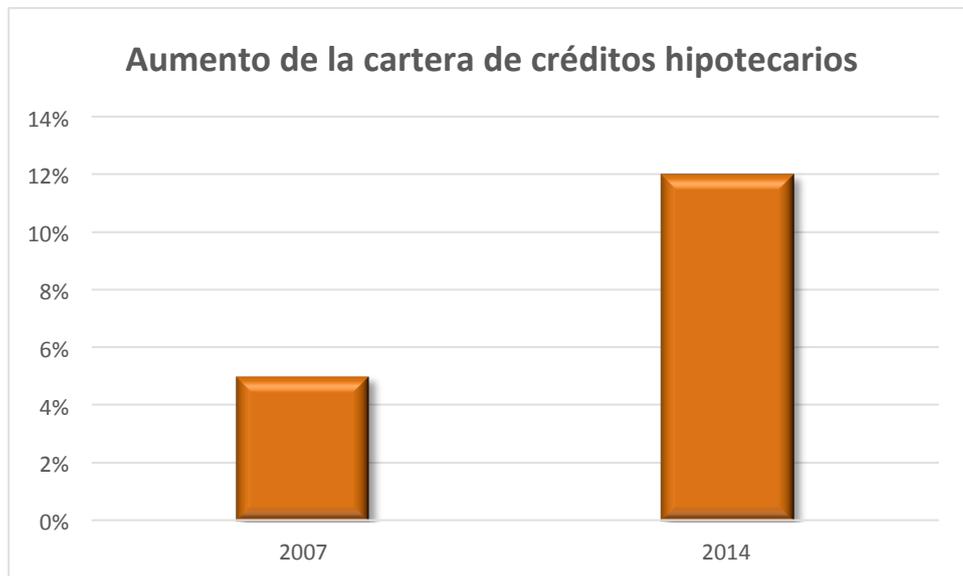
Como resultado de la incidencia tasa de interés y las fiduciarias en el sector inmobiliario en Guayaquil se puede tomar que en Guayaquil en el año 2011 se descartó la posibilidad de una burbuja inmobiliaria, por parte del BIESS, el presidente del directorio del Seguro Social en aquella época declaró que era cierto la no existencia de una burbuja inmobiliaria, algo que afirmó consecutivamente la cámara de construcción de la nación descartando cualquier tipo de burbuja.

Declaración que era totalmente cierta por el déficit habitacional existente de 800,000 casas.

En muchos países como es el caso de los Estados Unidos y España la crisis económica comenzó a mostrar sus síntomas por el sector inmobiliario, no siendo así en el Ecuador, ya que el BIESS ecuatoriano comenzó a invertir en la vivienda, lo que como se ha hablado anteriormente activó la competencia de los bancos privados, lo cual trajo como consecuencia que lo que se preveía como un periodo desastroso, esta inversión inmobiliaria comenzada por el estado fue un punto importante para evitarlo, por lo que en la actualidad, se tiene una muy buena actividad en el sector inmobiliario, llegando a incidir positivamente ya que al BIESS regular lo concerniente a los créditos y las tasas de interés, a la banca privada no le queda otra alternativa que regularse de acuerdo a lo establecido por el BIESS.

En la ciudad de Guayaquil a partir del 2007 fue el año que impulsó de forma sostenida el negocio inmobiliario, esto es debido a las políticas intensivas del gobierno actual, lo que trajo como consecuencia la apertura a un mercado que estaba muy abandonado en especial a los mayores beneficiarios, la clase media y popular. Esto trajo como consecuencia un aumento en la cartera de los créditos

hipotecarios, los mismos que presentaron una variación del 5 % al 12% en el periodo del 2007 al 2014. Como se aprecia en el siguiente gráfico:



Fuente: BIESS

Realizado por: autora

Aunque el préstamo de efectivo siempre será un riesgo, se debe conocer que a mayor riesgo mayor rentabilidad, y no es de estimar que en la mayoría de las ocasiones existe un factor político que media, ya que es de mucha perspectiva ofertar créditos hipotecarios a los sectores de la población menos favorecidos que por mucho tiempo han sido marginados por su estatus económico y social.

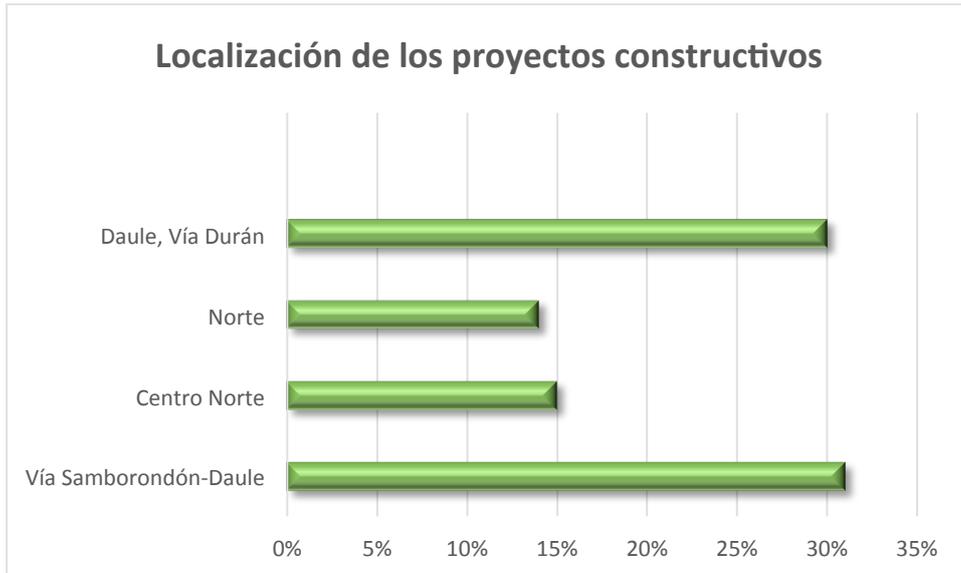
Como muestra la siguiente figura en el 2008 al 2014 en la banca privada el número de operaciones a través de créditos, disminuyó en un 22 % en este mismo periodo el IESS aumentó 1,113 a 15,000, lo que evidencia las mejores condiciones otorgadas de tasas y plazos. Los resultados se muestran en el siguiente gráfico:



Fuente: IESS  
 Realizado por: autora

De acuerdo a lo mencionado por Héctor Macías, presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Guayas, el citado razona que en estas cuestiones la provincia cambia aceleradamente, y esto para bien, ya que son muchas las ciudadelas con planes de estratos socioeconómicos, medios y medios bajos, todo esto motivado por la acertada intervención del BIESS en estos sectores demográficos.

Los proyectos en Guayaquil han evolucionado favorablemente, presentando una tendencia moderada. Hasta la fecha, la cifra de estos proyectos había aumentado en un 2% anualmente. Como se ha mencionado anteriormente, la mayoría de los proyectos se localizan de la siguiente forma: el 31% en la vía Samborondón-Daule, Centro Norte 15% del total de los proyectos, en el Norte el 14% de los mismos y el 30% restantes entre la vía a Daule, Vía Durán y el Centro de la ciudad, como se muestra en el siguiente gráfico.



Fuente: Mercado de la vivienda en Ecuador.  
Realizado por: autora.

Según cifras del BIESS se confirma que las preferencias de los guayaquileños se inclinan por la vivienda terminada. En estos años dicha institución ha entregado cifras millonarias en cuestiones de préstamos hipotecarios, de este total se ha destinado un gran número para la construcción de las viviendas, su reparación y la remodelación, sustituyendo en muchas ocasiones las hipotecas por los préstamos.

### **Conclusiones**

A manera de conclusión se puede observar que las políticas económicas en el mercado inmobiliario en el periodo de 2007-2014 ha presentado un giro positivo en cuanto a los préstamos inmobiliarios, esto motivado por las tasas de interés que ha impuesto el BIESS, lo que ha traído consigo que la banca privada se vea en la obligación de acatarse a estas leyes.

Dentro de las políticas económicas del sector inmobiliario, las fiduciarias son un interventor fundamental para la transferencia de bienes raíces ya que mediante ellas el fiduciario está en la obligación de realizar gestiones administrativas, enfocadas en proyectos inmobiliarios, todo para proporcionar beneficio a las personas o entidades que se encuentren instituidos en el contrato.

Las tasas de interés en el sector de bienes raíces juegan un papel fundamental dentro estas políticas, puesto que son vistas como un elemento fundamental dentro de la política monetaria del BIESS, ya que el mismo es el que regula el costo del crédito, y por consiguiente en el nivel de la actividad económica.

Finalmente la complementariedad de las distintas políticas gubernamentales en el orden social (obligatoriedad de afiliación para los trabajadores), tributario (recaudación de impuestos) y de marco legal, ha permitido que se robustezca el sistema de seguridad social en el Ecuador, creando de esta forma la posibilidad de ofrecer mediante el propio sistema de seguridad social, créditos a sectores de nuestra sociedad que en el pasado eran desestimados por la banca privada; esto como bien lo demuestran las cifras que hemos revisado, ha colaborado para generar el crecimiento del que ahora goza la industria de la construcción.

## Bibliografía

- Aveiga, D. (Marzo de 2005). Obtenido de [http://repositorio.ute.edu.ec/bitstream/123456789/6374/1/25675\\_1.pdf](http://repositorio.ute.edu.ec/bitstream/123456789/6374/1/25675_1.pdf)
- Bentolila, M. A. (8 de Septiembre de 2009). *Crisis 09.es*. Obtenido de Crisis 09.es: <http://crisis09.es/ebook/PDF/05-la-burbuja-inmobiliaria.pdf>
- BIESS, *banco del IESS*. (2012). Obtenido de BIESS, banco del IESS: <http://www.biess.fin.ec/quiografarios/credito-inmediato>
- Cabezas, E. (2007). *Política Monetaria-Crediticia*. Quito.
- Camicon.ec. (2013). Obtenido de Camicon.ec: [http://www.camicon.ec/descargas\\_camicon/EVOLUCION\\_DEL%20\\_MERCADO\\_DE%20\\_VIVIENDA\\_EN\\_EL%20ECUADOR.pdf](http://www.camicon.ec/descargas_camicon/EVOLUCION_DEL%20_MERCADO_DE%20_VIVIENDA_EN_EL%20ECUADOR.pdf)
- Cervantes, R. (1999). *Títulos y operaciones de crédito*. México: Porrúa.
- Delgado, R. C. (26 de Junio de 2012). *Asambleanacional.gob.ec*. Obtenido de Asambleanacional.gob.ec: <http://documentacion.asambleanacional.gob.ec/alfresco/d/d/workspace/Space/sStore/bd1be202-eadc-4559-888d-20dbe864269b/Ley%20para%20la%20Regulaci%C3%B3n%20de%20los%20Cr%C3%A9ditos%20para%20la%20Vivienda%20%28Tr%C3%A1mite%20No.%2099823%29>
- Díaz, C. L. (2010). *Fiducia Inmobiliaria. Para construir bases sólidas*. Mar del Plata: BELMONTE.
- Díaz, G. V. (12 de Febrero de 2012). *Eumed*. Obtenido de Eumed: [http://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1194/tasas\\_de\\_interes\\_referenciales\\_ecuador.html](http://www.eumed.net/libros-gratis/2012b/1194/tasas_de_interes_referenciales_ecuador.html)
- Ecuador, B. C. (12 de Octubre de 2014). *Ecuador Ama la Vida*. Obtenido de Ecuador Ama la Vida: <http://www.bce.fin.ec/index.php/sistema-nacional-de-pagos>
- Fideicomiso Financiero. Educación Mercado de Capitales*. (2007). Argentina: Comisión Nacional de Valores.
- Fiduciarios., R. R. (8 de Mayo de 2001). *Fiducia S.A.* Obtenido de Fiducia S.A.: <http://www.fiducia.com.ec/pdfs/negociosfiduciarios.pdf>
- Fisher, M. (2013). *Las Reglas de Oro de los Bienes Raíces*. España: BOLIGRAFOAZUL.
- Guadalajara, N. (15 de Octubre de 2014). *Mundi-Prensa*. Obtenido de Mundi-Prensa: <http://www.mundiprensa.com/catalogo/9788484766599/metodos-de-valoracion-inmobiliaria>
- Huky, G. (24 de Abril de 2013). *GURUSBLOG*. Obtenido de GURUSBLOG: <http://www.gurusblog.com/archives/caracteristicas-imprescindibles-de-toda-burbuja-financiera/24/04/2013/>

- Kiyosaky, R. (1 de Enero de 2015). *libroPadrericopadrepobre*. Obtenido de libroPadrericopadrepobre: <http://www.libropadrericopadrepobre.com/todas-las-entradas>
- Lalama, D. (22 de Diciembre de 2012). *Scribd*. Obtenido de Scribd: <http://es.scribd.com/doc/59495051/Fiducia-en-Ecuador-Final#scribd>
- Prado, J. (2010). *Burbuja inmobiliaria*. Quito: IDE Business School.
- Rodríguez, F. (10 de Septiembre de 2013). *Gerencie.com*. Obtenido de Gerencie.com: <http://www.gerencie.com/que-es-una-burbuja-inmobiliaria.html>
- Sánchez, E. V. (2006). *La valoración inmobiliaria, teoría y práctica*. Barcelona: La Ley.
- Sosa, R. (3 de Octubre de 2012). *Slideshare*. Obtenido de Slideshare: <http://es.slideshare.net/Geopadi/matematicas-financieras-interes-simple-y-compuesto?related=1>
- Torres, M. (2013). *Bitstream*. Obtenido de Bitstream: <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/123456789/1570/1/T-UCSG-POS-MAE-39.pdf>
- Ycaza, I. (2012). Análisis estadístico de oferta y demanda en feria del BIESS Guayaquil. *Clave*.