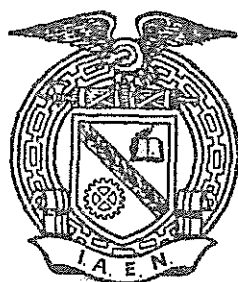


REPUBLICA DEL ECUADOR

**SECRETARIA GENERAL DEL CONSEJO
DE SEGURIDAD NACIONAL**

**INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS
NACIONALES**



PROPIEDAD DE LA
BIBLIOTECA DEL I.A.E.N.

**XIX CURSO SUPERIOR DE SEGURIDAD NACIONAL
Y DESARROLLO**

TRABAJO DE INVESTIGACION INDIVIDUAL

*EL SISTEMA FINANCIERO PARA LA VIVIENDA EN EL
ECUADOR
LCDO. PABLO ASTUDILLO S.*

1991-1992

AGRADECIMIENTO

Un agradecimienmto a las autoridades del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, que hicieron posible mi participación en el curso desarrollado, un reconocimiento a los directivos y asesores del Instituto de Altos Estudios Nacionales y, de manera especial al señor Economista Víctor Hugo Calahorrano que me brindó su valioso aporte para la realización de este trabajo.

I N T R O D U C C I O N

La vivienda es un derecho de todo ser humano, que permite el desarrollo de los individuos, de su familia y de la sociedad. El tema de la vivienda constituye uno de los problemas centrales de la política social principalmente porque es una necesidad básica que afecta de manera sensible a los sectores de bajos ingresos.

La situación habitacional en el Ecuador es definida como de carácter estructural, y se agudiza por la creciente migración de la población rural, que se concentra, principalmente, en las ciudades de Quito y Guayaquil, y genera un crecimiento permanente, tanto cuantitativo como cualitativo.

La creciente concentración urbana que ha experimentado el país en los últimos años, ha agudizado de manera extrema el problema de la vivienda, por lo que amplios sectores de la sociedad permanecen marginados del acceso a una vivienda que responda satisfactoriamente a sus requerimientos materiales, sociales, psicológicos y culturales.

Los centros urbanos, presentan falta y carencia de soluciones habitacionales (viviendas nuevas, lotes con servicio, terminación, mejoramiento y/o ampliación de viviendas), insuficiencia de servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y problemas de tenencia de la tierra, aspectos estos que originan el apareamiento de barrios espontáneos y zonas marginales.

Lo anteriormente señalado, también se ha visto afectado por la grave crisis económica que afecta al país, por los niveles inflacionarios nunca antes experimentados por nuestra sociedad. Como resultado de la crisis, se ha incrementado notablemente la demanda de materias primas para la construcción, haciendo más difícil la obtención de viviendas, por parte de los sectores populares.

La depresión en la que se desenvuelve el sector de la construcción acrecienta las dificultades que impiden el mejoramiento en este campo.

La oferta formal de recursos financieros para la vivienda o lo que se llama el "Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", es tema de la presente investigación.

El Sistema organizacional para la vivienda está compuesto por:

El sector público, conformado por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y, el sector formal privado, dentro del cual se ubican las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito, y con menor participación la Banca Privada . También existe una participación de las Cooperativas de Ahorro y Crédito y, por supuesto, ocupa un lugar importante el sector informal en la construcción de soluciones habitacionales.

Estas Instituciones acumulan fondos que provienen de diferentes fuentes que se destinan a la construcción, adquisición y mejora de vivienda, con la finalidad de satisfacer la gran demanda de soluciones habitacionales, estimado en un millón, con un incremento anual de 50.000 viviendas por la formación de nuevos hogares.

Cada institución actúa como un subsistema, es decir, con un marco legal propio, que manejan recursos de distinto origen y sistemas de capitalización diferente, por lo que sus actos operativos y administrativos no son coherentes. Así, por ejemplo: montos, tasas de interés, plazos para la recuperación e, incluso, sectores de la población a quienes ofertan sus créditos.

Este trabajo de investigación propondrá, entonces, un sistema financiero idóneo, en el que las acciones y políticas de cada subsistema se armonicen en un todo coherente y oferten su servicio en congruencia con la demanda y para que un mayor número de ecuatorianos tengan acceso a créditos para vivienda propia.

La obtención de datos ha tenido algunas limitaciones, tales como la falta de entrega de información por parte de las instituciones involucradas directamente en el campo financiero para la vivienda, que ha sido compensado con las consultas bibliográficas y al aporte de profesionales vinculados con el área.

EL SISTEMA FINANCIERO PARA LA VIVIENDA EN EL ECUADOR

CAPITULO PRIMERO

ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL

1. INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO

1.1 ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO GENERAL.

El Sistema Financiero en el Ecuador está conformado por La Junta Monetaria, el Banco Central y la Superintendencia de Bancos como las principales instituciones de regulación y control, y por entidades tanto del sector público como del privado, entre las que se destacan los bancos privados y públicos, compañías e intermediarias financieras, mutualistas y cooperativas de ahorro y crédito.

Dentro de este sistema el Banco Central es el organismo ejecutor de la política monetaria dictada por la Junta Monetaria, a fin de crear y mantener las condiciones monetarias, crediticias y cambiarias más favorables para la economía del País. Es una institución autónoma de derecho privado con finalidades públicas, que debe cumplir con los propósitos y realizar operaciones que determina la Ley de Régimen Monetario.

Todas estas instituciones actúan en los mercados y operan sobre activos y pasivos financieros de características muy distintas, pero cada una permite el fomento del ahorro y facilita su eficiente utilización, promoviendo de una u otra forma el crédito y la inversión.

1.1.1. Instituciones Financieras del Sector Público

Las principales instituciones financieras del sector público, incluyen: Banco Nacional de Fomento, Banco Ecuatoriano de Desarrollo, Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Corporación Financiera Nacional, Fondo Nacional de Preinversión, Instituto Ecuatoriano de

Crédito Educativo, y a través de la administración de su cartera de inversiones y una gama de programas de crédito que opera en beneficio de sus afiliados, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Entre las instituciones mencionadas, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social juegan un papel importante en el financiamiento de la vivienda, sobre todo con relación al financiamiento de vivienda accesible para estratos económicos medios y medios-bajos de la población.

El Banco Central del Ecuador y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social han servido como importantes canalizadores de recursos para el sector, tanto a través de la adquisición de cédulas hipotecarias en el mercado de capitales, como, en el caso del Banco Central, a través de líneas de crédito como el Fondo Financiero para la Vivienda.

Es necesario señalar que los fondos financieros para la vivienda del Banco Central incluyeron una línea de crédito puente para el financiamiento de la construcción de viviendas populares (plazo máximo 720 días), y una línea para el redescuento de préstamos hipotecarios otorgados por las instituciones financieras del país. En principio, los fondos financieros hubieran canalizado recursos internos y externos para el financiamiento de soluciones habitacionales a plazos de hasta 25 años, con tasas preferenciales. Sin embargo, han habido serias dificultades en la tramitación de desembolsos de los recursos externos, y hasta el momento los fondos financieros para la vivienda no han jugado un papel positivo que se esperaba de ellos, debido a las discrepancias existentes entre el Banco Central del Ecuador y Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en cuanto se refiere a la administración de los fondos en referencia.

Los fondos financieros para vivienda, son recursos de la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID), que están condicionados a tasas de interés del 46 por ciento y a plazos de hasta 10 años; estos fondos no los acepta el Banco Ecuatoriano de la Vivienda ya que salen de los

parámetros establecidos para vivienda popular, como son el 31,15 por ciento de interés y de 15 a 20 años plazo.

El uso de estos fondos significaría que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda no cumpla con su función social.

1.1.2. Instituciones Financieras del Sector Privado.

Los bancos privados, nacionales y extranjeros, constituyen el grupo más importante del sistema financiero ecuatoriano por el monto de recursos que movilizan. Tienen secciones comerciales, hipotecarias, de ahorros y de mandato. En el Ecuador operan: los bancos privados, entidades financieras, y las Mutualistas:

En relación al financiamiento habitacional, los bancos comerciales y las financieras privadas han sido importantes fuentes de crédito para los estratos de la población con ingresos medios y altos, mientras que las asociaciones mutualistas y las cooperativas de crédito se han concentrado en los estratos medios y bajos, respectivamente.

Los Bancos comerciales privados y las compañías de seguros canalizan importantes recursos para el financiamiento de la vivienda a través de sus inversiones obligatorias en los bonos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Las actividades de todas las instituciones financieras privadas del Ecuador en el financiamiento a largo plazo, para la compra o construcción de viviendas, se ha visto reducida como consecuencia del estancamiento de la economía causado principalmente por la aguda inflación que vive el país.

El monto del crédito concedido por los bancos durante 1990, fue de 2.028 millones de sucres, cifra que significó un incremento del 57, 7 por ciento, con respecto a 1989. En dicho año el monto concedido totalizó 1.286 millones de sucres.

No existe, las suficientes estadísticas e información, detalladas, para establecer cuantas soluciones habitacionales y a que tipo de construcciones se dirigieron los préstamos hipotecarios otorgados por la banca privada.

En cuanto al destino del crédito por actividad económica durante 1990, en ANEXO # 1 se puede notar la importancia del crédito al comercio, el cual es el 38,7 por ciento del total. Lo sigue el crédito a actividades no bien especificadas, con el 19,3 por ciento, y el crédito a la industria manufacturera, con el 19,2 por ciento. El crédito para la construcción asciende a 116.743 millones de sucres lo que significa el 5,8 por ciento del total de créditos.

De lo anterior podemos señalar que el crédito al comercio es tradicionalmente uno de los créditos más atractivos para los bancos privados debido a su alta rotación y liquidez de las garantías.

1.2. ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL

Las instituciones financieras habitacionales del sector público operan con recursos de distinta naturaleza.

El Mutualismo, se nutre de recursos provenientes principalmente del ahorro de los cuenta ahorristas y de las recuperaciones de su inversión.

Igualmente las cooperativas, participan en el Sistema Financiero Habitacional, con los recursos de sus socios, formando un capital revolvente, o sea, aquel capital que utilizará para otorgar nuevos préstamos.

El sector financiero habitacional se caracteriza por un menor dinamismo en comparación con la banca privada, que desarrolla actividades inherentes a su función.

El financiamiento del sector de la vivienda está en gran parte a cargo del Estado. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social destinan sus recursos, hacia créditos hipotecarios a 10, 15, y 20 años plazo; las tasas de interés son inferiores a las del mercado financiero, habitualmente a más de 10 años, y en algunos casos pueden reajustarse. Los créditos se otorgan para: la compra, construcción y mejoramiento de vivienda.

1.2.1. Marco Legal de las Instituciones Financieras para la Vivienda

1.2.1.1. Banco Ecuatoriano de la Vivienda. *No*

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda fue creado mediante Decreto Ley de Emergencia, publicado en el Registro Oficial # 223 del 26 de mayo de 1961. Este Decreto fue expedido luego del dictamen favorable del Consejo Nacional de Economía y de acuerdo con el artículo 30 de la Constitución de la República, vigente en ese año.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una "Institución de Derecho Privado, con finalidad Social o pública y con personería jurídica;..."¹. Se rige por su propia Ley, la Ley General de Bancos, por sus reglamentos, por las Resoluciones y regulaciones expedidos por la Superintendencia de Bancos y Junta Monetaria, Ley de Centrasen Pública, Ley Orgánica de Administración Financiera y Control, y por los Reglamentos que aprobare el Directorio del BEV, respectivamente.

"El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es, además, un organismo financiero y crediticio del sector de la vivienda, y prestará

¹Vademecum del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Volumen I, Antecedentes de la Creación del BEV, pág. 26.

asistencia y cooperación a la Junta Nacional de la Vivienda. Forma parte de las entidades financieras públicas"...²

Tiene como finalidades específicas, desarrollar una política crediticia tendiente a satisfacer la demanda habitacional urbana y rural, de los grupos sociales de escasos recursos que no tienen acceso al crédito otorgado por las diferentes entidades financieras del país; mediante la acumulación y provisión de fondos destina sus recursos a: la adquisición, construcción y mejora de vivienda de mediano y bajo costo; por ello realiza una selección de las personas interesadas en obtener préstamos, en base a su capacidad de crédito y cuota de entrada; se constituye en el ente financiador de vivienda para las clases baja y media, que son los que generalmente cumplen con los requisitos indicados.

Además, el BEV promueve y estimula la creación de Asociaciones Mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, lleva el registro de ellas, las inspecciona y, en caso necesario, dispone su liquidación.

1.2.1.2 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Mediante decreto # 40 del 25 de Julio de 1970, se creó el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), el mismo que reemplaza a la Caja Nacional del Seguro Social, haciéndose cargo de sus activos y pasivos, así como todos los derechos y obligaciones. Se trata de una entidad autónoma, con personería jurídica y fondos propios distintos de los del fisco y se halla exento de todo impuesto fiscal, provincial, municipal y especial, de acuerdo con la Ley del Seguro Social Obligatorio.

² Vademecum del Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El IESS es el principal actor no-bancario que participa en el sistema financiero habitacional en el Ecuador y siempre ha constituido una fuente tradicional de financiamiento para:

- Adquisición de vivienda urbana o rural; terminación o reparación de la vivienda que se adquiere por primera vez.
- Adquisición de terreno urbano o rural y construcción de vivienda en ese predio y,
- Adquisición de derechos y acciones de un inmueble urbano o rural, siempre que se consolide el dominio del inmueble del solicitante.

Los préstamos los realiza, en condiciones mucho más favorables que las concedidas por otros entes financieros, permitiendo, de esta manera, equilibrar la economía familiar, especialmente a sectores de escasos recursos que no tienen acceso a otras fuentes de financiamiento.

Los préstamos hipotecarios para afiliados, comenzaron a concederse desde 1.932, con el interés del 10 por ciento anual, con un monto de hasta 80.000 sucres y con un plazo de 30 años.

Este organismo, durante los últimos 42 años, desplegó una gran actividad vivandista, permitiendo mejorar el nivel de vida de sus asegurados, es decir que el IESS no solo ha limitado su acción a cubrir riesgos y a otorgar prestaciones, sino que prácticamente ha convertido al crédito hipotecario en una prestación más para la solución de problemas sociales.

Con el apareamiento del IESS, se iniciaron la construcción de programas de vivienda y la creación de urbanizaciones. Ejemplo de ello son los barrios Villa Flora, San José (La Magdalena), Alvarez, Federico Páez, Belisario Quevedo, La Loma, etc. en Quito y Orellana, Barrio Obrero, Morán Valverde, Durán, etc. en Guayaquil.

Hasta el año de 1.963, el IESS se convirtió no solo en el pionero, sino en la más importante institución vivierendística del país, a pesar de no ser su función específica.

Actualmente y de conformidad a la Resolución # 771 del Consejo Superior del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, del 14 de enero de 1.992, el IESS otorga a sus afiliados, jubilados, y beneficiarios de montepío, por una sola vez, préstamos hipotecarios individuales y solidarios hasta por un monto igual a 200 y 300 salarios mínimos vitales vigentes a la fecha de concesión del préstamo, respectivamente.

Los préstamos se conceden de acuerdo a los plazos previstos en la tabla siguiente:

<u>E D A D</u>	<u>PLAZO MAXIMO</u>
Hasta 50 años	20 años
De 50 años a día a 55 años	15 años
De 55 años 1 día a 60 años	10 años
De 60 años 1 día a 65 años	5 años

La capacidad operativa se calculará a base del promedio de los salarios cotizados del peticionario, correspondientes a los seis (6) meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud del crédito, de acuerdo a la Tabla de capacidades en SMV para la concesión del préstamo hipotecario. ANEXO # 2.

Los dividendos se determinan a base de coeficientes de Salarios Mínimos Vitales, como consta en ANEXO # 3. En ningún caso el dividendo inicial podrá ser superior al 40 por ciento del promedio de los últimos seis (6) sueldos o salarios sobre los cuales se hubieren cotizado.

El Consejo Superior del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en uso de la atribución constante en el literal a) del Artículo 11 de la Ley del Seguro Social Obligatorio, establece los montos, tasas de interés, plazos y demás condiciones para el otorgamiento de los préstamos.

El IESS dispone de un nivel muy alto de recursos financieros, es un ente inversionista en gran escala y es uno de los accionistas del BEV, el IESS siendo una entidad autónoma opera fuera de los reglamentos del sistema monetario.

1.2.1.3. Las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda.

Las Asociaciones Mutualistas, se inician en el Ecuador con la fundación de la Asociación Mutualista "Pichincha", mediante Decreto Ley de Emergencia # 23, publicado el 26 de mayo de 1961.

En la actualidad se encuentran funcionando 11 mutualistas, que están ubicadas de la siguiente manera:

- Mutualista Pichincha.....	Quito
- Nutualista Benalcázar.....	Quito
- Mutualista Imbabura.....	Ibarra
- Mutualista Chimborazo.....	Riobamba
- Mutualista Azuay.....	Cuenca
- Mutualista Vargas Torres...	Esmeraldas
- Mutualista Manabí.....	Portoviejo
- Mutualista El Oro.....	Machala
- Mutualista Previsión y Seguridad	Guayaquil
- Mutualista Guayaquil.....	Guayaquil
- Mutualista Ambato.....	Ambato

ANEXO # 4

Las Asociaciones Mutualistas son instituciones de derecho privado con finalidad social, sujetas a normas del Derecho Público, así como también a las que establezcan los asociados, al dictar sus Estatutos y Reglamentos en cada una de las organizaciones.

Las finalidades de las Asociaciones Mutualistas, son las de estimular el ahorro popular, buscar la formación de capitales para facilitar la provisión de vivienda, ya sea directa o con la colaboración de otras instituciones relacionadas con la vivienda.

Para el cumplimiento de sus finalidades, las Asociaciones Mutualistas se hallan facultadas para realizar las siguientes operaciones:

- Recibir depósitos en dinero de sus asociados, mediante cuentas de ahorro a la vista o depósitos a plazo;
- Recibir depósitos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda;
- Obtener préstamos de otras entidades de crédito; y,
- Realizar programas de vivienda, por administración directa o por contratos, sujetos a normas especiales.

Los proyectos elaborados en las Asociaciones deben ser previamente conocidos y aprobados por el Consejo de Administración de la Mutualista y deben llevarse a cabo con la aprobación de la Junta Nacional de la Vivienda y el financiamiento en su presupuesto de inversiones.

1.2.1.4. Cooperativas de Ahorro y Crédito y Vivienda.

La necesidad de agruparse en busca de colaboración y ayuda mutua, sobre todo entre los sectores asalariados, medios y populares, originó el surgimiento del sistema cooperativo determinado por un grupo de personas, unidas por intereses comunes.

El 7 de septiembre de 1966 fue expedida la Ley de Cooperativas y que fue reglamentada mediante acuerdo Ministerial # 10324 del Ministerio de Previsión Social.

Las cooperativas son una solución que trata de cubrir el creciente déficit habitacional y satisfacción de las necesidades de alojamiento de los grupos de bajos ingresos y la respuesta ofrecida por el sector público y privado: se trata de llegar a una solución con el esfuerzo propio del sector informal, mediante el ahorro y aporte físico de cada socio, quienes al organizarse logran algún acceso incipiente al crédito institucional.

El sistema cooperativo tiene como objetivo esencial la promoción de la ayuda mutua entre sus afiliados, por lo que no es de lucro; el sistema presta un servicio de ahorro y crédito a sus asociados, quienes aportan a la cooperativa contribuciones de tipo económico, intelectual y moral.

Las asociaciones en cumplimiento a sus finalidades, pueden realizar programas de vivienda, ya sea mediante administración directa, o por contrato con empresas de constructores particulares. Para este objeto deben someterse a las normas de la Ley de Licitaciones y Concurso de Ofertas.

Teóricamente, la organización cooperativa de vivienda se plantea uno de sus más caros objetivos, la consecución de vivienda para todos sus asociados. Tal objetivo no se cumple en la realidad, más bien, ocurre que lo mencionado pasa a segundo plano en virtud de las circunstancias organizativas y económicas que atraviesan los cooperados.

Todo es así que para el 49% de los socios su objetivo es llegar a conseguir el lote, para el 34% conseguir la vivienda y,

significativamente, el 17% de ellos se unieron a la cooperativa solamente por hacerlo. ³

Las Cooperativas de vivienda no han cumplido con el papel para lo cual fueron creadas y desarrolladas; es decir, no son organismos democráticos; éstas como lo afirma O.Fals Borda, "tal como están hoy constituidas, no pueden lograr sino mejoras marginales, no alcanzan a sacudir realmente los sistemas sociales y económicos establecidos en el campo; sistemas que, como todo el mundo lo sabe están impidiendo el progreso significativo de toda la sociedad"

1.2.1.5. La Banca Privada.

Los bancos privados son las instituciones más innovadoras del sector financiero, ya que han logrado obtener rendimientos adecuados sobre sus inversiones, y han podido recuperar suficientes recursos a pesar de las restricciones que han sido impuestas en las tasas de interés activas.

La Banca privada, según lo dispuesto en el Artículo 207, incisos 3-4-5 y 6 de la Ley General de Bancos, se halla facultada para otorgar préstamos hipotecarios comunes y de amortización gradual.

En el campo de la vivienda, la banca privada utiliza particularmente la emisión de cédulas hipotecarias, que son negociadas en las Bolsas de Valores del país, siendo una importante fuentes de crédito para estratos de la población con ingresos medios altos.

El rendimiento de una cédula hipotecaria está cerca del 60 por ciento y se emiten a plazos no mayores de cinco (5) años; condiciones

³ Primer Encuentro sobre Vivienda Popular. Universidad de Cuenca. Instituto de Investigaciones de Ciencias Técnicas (IICT), páginas 9 y 13; junio de 1987.

extremadamente dura para el financiamiento de soluciones habitacionales de interés social.

Las cédulas hipotecarias debido a las altas tasas de interés y los reducidos plazos, no constituyen una alternativa de financiamiento de vivienda popular o para sectores de ingreso medios-bajos.

La Banca Privada según se desprende de la "Memoria de la Superintendencia de Bancos" de 1990 ha realizado operaciones hipotecarias para vivienda por un valor de 2.350 millones de sucres que, significa el 13,01 por ciento del total de los créditos hipotecarios por vencer.

La importancia que da este sector a la solución de la demanda de vivienda para personas de escasos recursos, no es un campo que le interese, ya que la mayor parte de sus inversiones las orienta a otro tipo de operaciones más rentables y con menores riesgos: las tasas nominales de crédito comercial llegan hasta el 60 por ciento, es decir son las más altas del mercado financiero.

El financiamiento para vivienda social es muy limitada muy limitado debido a que esta línea de crédito no representa verdaderamente un mercado atractivo para sus inversionistas, ya que las operaciones de crédito hipotecario son a muy largo plazo y su rentabilidad es muy baja.

1.3. LOS RECURSOS DEL SECTOR PUBLICO

Los principales instrumentos de captación del sistema financiero habitacional son los depósitos de ahorro y los depósitos a plazo, los depósitos en garantía, y los bonos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

La estructura del sector financiero habitacional en el Ecuador está conformado por los recursos financieros de:

1.3.1. Los Recursos del Banco Ecuatoriano de la vivienda.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, para la financiación de los programas de vivienda, a nivel nacional, cuenta con los recursos siguientes:

El BEV se fundó con un capital inicial de S/. 90.900.000 (Noventa millones novecientos mil sucres), que se destinaron para iniciar sus operaciones crediticias dirigidas a compra de terrenos para la ejecución de programas de vivienda.

El capital fue aportado por la Caja de Pensiones, hoy Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en las siguientes proporciones: el 60 y 40 por ciento, cédulas hipotecarias por La Caja del Seguro y la Caja de Pensiones, respectivamente.

Los principales recursos para llevar adelante la ejecución de programas de vivienda provienen de los recursos ordinarios del BEV, créditos nacionales y extranjeros.

1.3.1.1. Los Recursos Propios.

Constituyen los ingresos obtenidos por fondos revolventes, es decir que cumplen con su función de financiamiento y retornan a la entidad otorgante de los préstamos. Estos recursos están constituidos por: Fondos disponibles, Recuperación de Inversiones, Títulos y Depósitos, Recuperación de Cartera, Créditos y Dividendos, Venta de Vivienda al contado, Cuotas de entrada y otros.

1.3.1.2. Los Depósitos a Plazos

El grupo depósitos de ahorro y captaciones paulatinamente, se va convirtiendo en una de las más importantes fuentes de recursos, constituido por los Depósitos de Ahorro a plazo y Garantía: que son valores recibidos por la entidad, susceptibles de ser

devueltos de acuerdo con las normas legales y reglamentarias.

De conformidad al Reglamento para la recepción de Depósitos de Ahorro por parte del BEV, reformado mediante Decreto Supremo # 233, publicado en el registro Oficial # 551 de 22 de marzo de 1.978, y de conformidad al artículo 5. el Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda determina las tasas de intereses para los depósitos, dentro de los límites legales correspondientes.

Actualmente los depósitos de ahorro de personas naturales y jurídicas en BEV, devengan un interés anual del 20 % sobre ahorros a la vista, mientras que los depósitos a plazo mayor se pagan el 22 %.

1.3.1.3. Aportes de Prestatarios.

Son los depósitos realizados por los prestatarios para cubrir los presupuestos de inversión para la compra, construcción o mejora de vivienda o local profesional.⁴

1.3.1.4. Depósitos en Garantía.

Los depósitos en garantía son obligaciones mantenidas en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda por los constructores y contratistas del Sector Público, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley de Contratación Pública en montos equivalentes al 10 % de las planillas cobradas en sus contratos con el Estado. El interés que el BEV paga a estos depósitos es equivalente al 50 % de la tasa máxima convencional vigente.

⁴ Glosario Básico del Mercado de Valores y del Sistema Financiero. página 34.

1.3.1.5. Bonos del BEV.

Son emitidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y constituyen obligaciones al portador en su vencimiento, garantizados por los activos del Banco. Tienen como finalidad la captación de fondos destinados a la construcción, adquisición, mejora de viviendas de tipo popular.

El BEV emite Bonos de conformidad con la Ley, que son inversiones obligatorias de los bancos comerciales privados y las compañías de seguros. Los bancos están obligados a mantener entre sus activos inversiones en estos bonos en una cantidad equivalente al 10 por ciento de sus depósitos de ahorro, para bancos nacionales, y equivalente al 10% de los depósitos monetarios y el 25 por ciento de los de ahorro, para las sucursales de bancos extranjeros. Las compañías de seguros también están obligadas a invertir en estos bonos manteniendo el 10 por ciento de sus inversiones en este tipo de bonos; son emitidos en plazos de hasta 20 años y que pagan actualmente el 10 por ciento de interés anual.⁵

De los recursos provenientes de la emisión de bonos, el BEV debe destinar el 45 por ciento, a depósitos en las asociaciones mutualistas y en las cooperativas para la vivienda.

Del total de ingresos el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, durante 1990, ha destinado fondos por 40.823 millones de sucres para Adquisición de Terrenos, Plan Anual de la Junta Nacional de la Vivienda, y plan Anual de Inversiones del BEV. lo que significa el 78,08 por ciento del total de ingresos.

Durante 1990, el flujo de efectivo para inversiones en vivienda tuvo un incremento considerable en relación a 1989, su monto alcanzó a 39.985

⁵ Ley 155, aprobado por las Comisiones Legislativas Permanentes del 11 de julio de 1990.

millones de sucres, con un incremento de 27.720 millones, equivalente al 226 por ciento.

Las inversiones en construcción de programas de vivienda a cargo de la Junta Nacional de la Vivienda, tuvieron un grado de ejecución del 74,4 por ciento y las inversiones en las operaciones del Banco Ecuatoriano de la Vivienda se cumplieron en un 82,5 por ciento, porcentajes significativamente superiores a 1989 que alcanzaron el 43,5 por ciento y 33,9 por ciento, respectivamente.

De otra parte, a través de los fondos en administración que dispone el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se efectuaron inversiones por 838 millones de sucres, superiores a los 812 millones de 1989.

El grado de ejecución de las inversiones JNV/BEV en 1990, se puede apreciar en el Anexo # 4.

1.3.1.6. Los Préstamos Externos.

Otra de las importantes fuentes de financiamiento que optimizó el BEV para ejecutar programas de vivienda y ampliar el número de soluciones habitacionales fue la utilización del crédito externo.

Los préstamos externos son otorgados bajo diferentes condiciones. El actual préstamo del BIRF 2898 tiene un plazo de 18 años con 5 de gracia, y obliga al pago de una tasa de interés variable que recientemente ha fluctuado entre 8 y 9 por ciento anual. El préstamo del BID 805 es para 40 años con 10 de gracia, y con tasas de interés que varían desde el 1 % anual durante el período de gracia, hasta el 2 % durante los 30 años restantes. Ambos contratos de préstamos incluyen el cobro de una comisión anual sobre los fondos comprometidos y no desembolsados, es decir del 1,5 % y 0,5 por ciento anual, respectivamente.

Los recursos en algunos casos son subsidiados por el Gobierno Central, quien asume el costo del diferencial cambiario. Tomando en cuenta el efecto de devaluación paulatina de la moneda nacional. Los dos préstamos tienen un costo nominal alto para el país, pero un costo relativamente bajo para los usuarios del sistema habitacional.

Los créditos anteriormente señalados, se destinaron al financiamiento de programas de Vivienda Popular; Segundo Proyecto de Vivienda Popular; programa global de desarrollo urbano.

1.3.2. Los Recursos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

NO

El IESS como institución de Seguridad Social genera ingresos de los aportes de empleadores y empleados; de las utilidades de inversiones en empresas en las cuales es accionista; de los intereses de créditos otorgados a sus afiliados y a instituciones; de valores fiduciarios y de intereses por depósitos bancarios a plazo fijo.

Los ingresos reales del ejercicio 1.990, fueron de 381.782 millones de sucres;

APORTES	S/.	255.544.000
FONDOS		33.409.000
UTILIDADES		102.734.000
SEGURO CAMPESINO		6.181.000
CAJA MILITAR		23.584.000
GOBIERNO NACIONAL		11.363.000
SALDO CAJA		48.967.000

TOTAL INGRESOS: S/.

381.782.000

=====

Del Total de ingresos el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social destinó para Préstamos Hipotecarios 6.970 millones de sucres que representa el 1,83 por ciento del total de ingresos.

Desde 1.940 hasta 1.982 el IESS actuó en la práctica como promotor de la vivienda y fuente de crédito a largo plazo, habiendo construido 14.574 soluciones habitacionales (Viviendas unifamiliares, multifamiliares y lotes con servicio, según detalle en ANEXO # 5), pero dejó de cumplir la primera de esas actividades por las considerables pérdidas en que estaba incurriendo, pues no recuperaba todos los costos en los precios de venta. Por ese motivo, actualmente solo otorga préstamos a largo plazo a los beneficiarios del seguro social para la compra y mejora de viviendas. Estos créditos, que se van incrementando, se otorgan a tasas de interés menor de la tasa de inflación, por lo que esa actividad no permite recuperar el valor real de sus recursos de inversión.

Los préstamos Hipotecarios que el IESS otorgó a nivel nacional durante 1.990 son de 1.581 créditos que ascendieron al monto de S/. 3.135'890.950, dando un promedio por préstamo de S/. 1'983.486. a tasas de interés del 12 %, 14% y 16 % según el monto.

AÑOS	# OPERACIONES	VALOR	PROMEDIO PRESTAMOS	% RECURSOS
1970	1.358	188.318.940	120.872	0.18
1971	2.174	274.710.294	126.872	0.26
1972	2.418	334.070.989	138.160	0.31
1973	2.833	413.795.306	146.063	0.39
1974	3.547	479.070.076	135.063	0.45
1975	3.571	471.893.430	132.146	0.45
1976	4.211	728.292.998	172.950	0.69
1977	3.235	662.594.936	204.821	0.63
1978	3.711	861.300.809	232.094	0.82
1979	4.123	1.031.981.636	250.299	0.98

1980	4.057	1.149.186.758	283.260	1.09
1981	4.558	1.359.594.606	298.288	1.30
1982	7.186	3.421.117.690	476.081	3.27
1983	9.681	5.489.499.996	567.039	5.25
1984	13.537	9.286.262.136	685.991	8.88
1985	12.794	10.454.385.012	817.132	9.99
1986	12.905	15.096.706.826	1.169.834	14.40
1987	12.177	16.553.270.500	1.359.388	15.08
1988	9.595	15.007.065.191	1.564.051	14.03
1989	6.950	11.183.878.644	1.609.191	10.60
1990	4.009	6.969.807.698	1.738.540	6.66
1991	1.581	3.135.890.950	1.983.486	2.99

FUENTE: División de Crédito del IESS enero, 15 de 1.992

Del cuadro anterior se desprende que a partir de 1.987 hasta 1.991, el número de créditos han experimentado un decrecimiento, debido a que el monto que prestaba el IESS, no permitía adquirir ningún tipo de solución habitacional.

Conscientes de esta problemática, los niveles directivos institucionales procedieron a la elevación de los montos a concederse en calidad de préstamos, la modalidad de pago y las condiciones financieras, sin descuidar la función social que deben cumplir el IESS.

El Consejo Superior del Instituto de Seguridad Social mediante resolución dictada el 31 de octubre de 1.991, reformó el Reglamento General de Préstamos del IESS, actualizado las cuantías que concede a sus afiliados y asegurados. es decir otorgará préstamos hasta 200 salarios mínimos vitales vigentes a la fecha de concesión del préstamo, con plazos de 5 hasta 20 años, dependiendo de la edad; los dividendos se determinarán sobre la base del coeficiente de salarios mínimos vitales, que en ningún caso el dividendo inicial será superior al 40 % del promedio de los últimos seis sueldos o salarios sobre los cuales se hubieren cotizado.

1.3.3. Los Recursos de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito.

Las Mutualistas en el Ecuador constituyen un aspecto fundamental del sector financiero de la vivienda. pertenecen a la economía cooperativa, por cuanto carecen de capital accionario y su administración proviene de la Junta General de sus propios ahorristas.

Los recursos que dispone el Sistema Mutualista Ecuatoriano son los que a continuación se señalan:

- Los depósitos de ahorro del público, a la vista y a corto plazo;
- Los depósitos del BEV, provenientes de la colocación de bonos de adquisición obligatoria.
- Los préstamos obtenidos por el BEV, de fuentes internacionales. para el Sistema Mutualista.
- Los fondos provenientes de la amortización e intereses percibidos por el otorgamiento de préstamos hipotecarios;
- Las utilidades provenientes de sus operaciones anuales.

Las principales fuentes de recursos correspondió a los depósitos de ahorro, a plazo y captaciones, que crecieron en 16.546 millones de sucres, a una tasa del 31,9 por ciento durante el período 1990, alcanzando un saldo de 68.433 millones de sucres.

El Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en sesión de diciembre 12 de 1990, dictó el Reglamento para la concesión de préstamos a las asociaciones mutualistas con recursos provenientes de la colocación de bonos emitidos por el BEV, que son de adquisición obligatoria por parte de la banca privada y compañías de seguros.

Anualmente el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, de acuerdo a las disponibilidades en su presupuesto de inversiones, establece una partida destinada al otorgamiento de préstamos especiales destinados a financiar la urbanización y construcción de viviendas en programas de interés social, y bajo la forma de depósitos a la vista (préstamos a mediano y largo plazo); monto que ascendió a 2.318 millones de sucres, con un crecimiento en el año 1990 de 544 millones, equivalente al 30,7 por ciento.

El Banco Central, a través del mecanismo de redescuento del Programa Nacional de Vivienda y de la denominada línea de crédito puente, incrementó sus préstamos a las Asociaciones Mutualistas en 565 millones de sucres, esto es el 33,4 por ciento más de lo concedido en 1989. De manera que las obligaciones del Mutualismo con el Instituto Emisor ascendieron a 2.258 millones de sucres.

En 1990, otras instituciones bancarias y financieras del país aumentaron su crédito a las asociaciones Mutualistas en 73 millones de sucres; de ese modo las obligaciones del sistema con esas entidades llegaron a 82 millones de sucres.

La atención del sistema mutualista a la solución del déficit habitacional existente en el país se evidenció en el incremento de los préstamos hipotecarios que pasaron de 18.356 millones de sucres en 1989, a 23.658 millones, con una variación de 5.302 millones a diciembre de 1990, igual al 28,9 por ciento, cumpliendo de esa manera con la finalidad para la cual fueron creadas.

Mediante Regulación # 666 de 9 de marzo de 1990, la Junta Monetaria facultó a las asociaciones mutualistas el cobro del 2 por ciento de comisión, en los préstamos hipotecarios de amortización gradual.

En cumplimiento a la Ley, las mutualistas en sus inicios, dedicaron sus capitales y esfuerzos, casi íntegramente al financiamiento de vivienda, mediante créditos a sus asociados a un plazo promedio de 15 años, en

condiciones acordadas al momento de aprobarse el crédito, que incluían tasa de interés que iban desde el 6 por ciento anual. Durante la década de los 80, en que se produjo una recesión económica, que incluyó la elevación de la tasa de inflación, y por ende las tasas activas sobre créditos y las pasivas sobre ahorros, todas las mutualistas estuvieron a punto de quedar en incapacidad de pago.

La situación concreta, fue que muchas mutualistas estaban recuperando sus préstamos a tasas de interés bajas que iban del 6 por ciento anual, y para que no se produzca un considerable egreso de fondos de ahorros, pagaban tasas de interés iguales o superiores al 20 por ciento anual.

La situación anotada, estuvo a punto de producir la quiebra de todas las mutualistas, quienes lograron recuperarse, gracias a la acción del Gobierno Nacional, quién compró el 50 por ciento de la cartera anterior a los saldos nominales de capital y devolvió capital fresco. El monto total de esta negociación alcanzó a aproximadamente 2.800 millones de sucres.

El fondo de seguros del BEV otorgó dos préstamos de emergencia a la Mutualista Guayaquil, previa autorización de la Junta de Depositarios del Fondo, así:

- En enero 12 de 1990; 60 millones de sucres al 12 por ciento y a 45 días plazo. CANCELADO.
- En junio 28 de 1990; 350 millones de sucres al 27,36 por ciento a un año plazo. CANCELADO.

Como un mecanismo que le permita sanear su situación financiera, se autorizó para que puedan operar mediante la concesión de préstamos a corto plazo con garantía quirografaria o prendaria, cobrando tasas de interés comerciales.

Las Mutualistas otorgan préstamos hipotecarios para vivienda a tasas del 52 por ciento a plazos máximos de 15 años.

El 27 de marzo de 1992 la Superintendencia de banco declaró a la Mutualista Guayaquil en estado de liquidación por los graves problemas financieros y laborales. Además se dispuso que la Dirección de Seguros del BEV, haga efectiva una póliza de ahorros a favor de la Mutualista Guayaquil por 800 millones de sucres, para devolver los depósitos de ahorros, en una primera fase, a quienes disponían en sus libretas la cantidad límite de 200.000 sucres, reintegros que significan el 70 por ciento del total de ahorristas.

El seguro de ahorros a favor de la Mutualista Guayaquil, que obra en poder del BEV, alcanza la suma de 1.500 millones de sucres.

De acuerdo a las disposiciones del Código de trabajo se liquidó los haberes a los servidores de la Mutualista Guayaquil, monto que ascendió a 510 millones de sucres.

Vale destacar que las mutualistas fueron creadas específicamente para financien la adquisición de viviendas, pero han desvirtuado sus objetivos, y actualmente dedican la mayoría de sus recursos para la satisfacción de otras necesidades, tales como: compra de oficinas, vehículos, electrodoméstico, etc.

1.3.4. Los Recursos de las Cooperativas de Ahorro y Crédito y Vivienda.

El capital Social de las cooperativas es invariable, ilimitado e indivisible, y está compuesto por las aportaciones de los socios, las cuotas de ingreso, las multas que se impusieren, el fondo irrepartible de reservas y los fondos especiales destinados a la educación, previsión y asistencia social; y por las subvenciones, donaciones, legados y herencias recibidas por ella las que son recibidas con beneficio de inventario

En virtud que el catálogo único de cuentas, de aplicación obligatoria para las Cooperativas de ahorro y crédito no se encontraba en vigencia durante el ejercicio económico 1990, la información de consolidación de los estados financieros, se ha realizado mediante la agrupación de los principales rubros de los balances de situación que de manera disímil han sido enviados a la Superintendencia de Bancos.

Las captaciones del sistema cooperativo a través de los depósitos de ahorro y a plazo fijo, han sido poco significativas en 1990, respecto a 1989, habiendo disminuido en 208 millones los depósitos de ahorro y los de plazo fijo, en 3.874 millones. (Memorias Superintendencia Bancos).

Cabe señalar que al no incluir en el análisis la participación de la Cooperativa San Francisco de Asís (en liquidación), la evolución del resto del sistema cooperativo de ahorro y crédito fue muy positiva, es decir que los depósitos de ahorro de las demás cooperativas, experimentaron un incremento de S/. 6.344 millones de sucres en 1990 lo que significa el 35,9 % de expansión.

El 15 de marzo de 1990 culmina el proceso de intervención a la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Francisco de Asís; el 22 de octubre se designa la Comisión Especial de Vigilancia encargada de controlar la marcha administrativa y financiera de la entidad; y, finalmente, la ocupación de los negocios, propiedades y activos de la Cooperativa y su inmediata declaratoria de estado de liquidación, el 15 de noviembre de 1990.

Como resultado del control e inspección se determinó la existencia de la emisión inorgánica de títulos valores a través de certificados de depósitos a plazo fijo, por un monto de un mil millones de sucres.

A fin de precautelar los intereses de los socios y previa a la resolución de liquidación, se realizaron esfuerzos para reactivar la Cooperativa, mediante un programa financiero de estabilización, para lo

cual el Banco Central asignó 2.000 millones de sucres, a ser canalizado por el sistema bancario nacional.

A pesar de los esfuerzos realizados para evitar la liquidación de la Cooperativa San Francisco de Asís, no ha sido posible solucionar los problemas existentes por varios factores que incidieron en el cabal desenvolvimiento de la entidad, tales como:

- Pugna interna entre los administradores de la entidad.
- Iliquidez para afrontar sus obligaciones de inmediata exigibilidad.
- Elevado índice de morosidad y de difícil recuperación.
- Excesiva concentración de créditos en pocos beneficiarios.
- Elevados gastos operativos.

Pese a que el Congreso Nacional, aprobó la rehabilitación de la Cooperativa San Francisco de Asís, el Ejecutivo veto completamente dicho proyecto de Ley.

Todos estos factores han ocasionado grandes pérdidas operativas afectando en la solvencia financiera de la Cooperativa. Además ha causado una indudable pérdida de confianza por parte de los socios del resto de las debas cooperativas.

Adicionalmente el resto de cooperativas entre diciembre de 1989-1990 registraron una capitalización del neta, al aumentar los certificados de aportación del sistema, en 1.480 millones de sucres, lo cual constituye una perspectiva positiva para las instituciones cooperativas al incrementar progresivamente, el capital social, aspectos que significan una mayor solidez o respaldo para las actividades crediticias.

El desembolso crediticio que destinaron las cooperativas hacia la construcción y compra de vivienda, alcanzó la suma de 5.708 millones de sucres, lo que significó el 20,3 por ciento del total de los créditos otorgados.

1.3.5. Los Recursos del Sector Informal

1.3.5.1. La Ayuda Comunitaria.

No se dispone de estadísticas que permitan cuantificar con exactitud el impacto global que el sector informal tiene en la movilización y el uso de recursos para vivienda. Hay evidencia, sin embargo, que indica la importancia de ese sector en llevar a cabo esas funciones, particularmente en lo que se refiere a vivienda para individuos de recursos menores..."⁶

Como otro de los mecanismos para adquirir vivienda, son los llamados "Recursos Propios", que también se los conoce en las estadísticas de la "Encuesta de Edificaciones" (Permisos de construcción del INEC.

Es necesario señalar que muchas viviendas populares son construidas espontáneamente sin contar con los permisos municipales, por lo que no son registrados lo que hace imposible demostrar la cuantía real de estos recursos que se destinan a financiar todo tipo de soluciones habitacionales.

En la gran mayoría, las viviendas, del sector informal son construidas con recursos propios, en la ciudad de Guayaquil, más del 80 por ciento de las viviendas habían sido financiadas con recursos propios, y que en conjunto esos barrios representan el 50 por ciento de la población de la ciudad, de igual manera en Quito se observa la tendencia a usar

⁶ U.S. Agency for international development. Estrategia para el financiamiento de la vivienda en el Ecuador, reporte final. Octubre 1988. Página 46.

recursos propios para la construcción de viviendas. En ambas ciudades el papel de los prestamistas y crédito de pequeñas empresas o individuos suplidores de materiales desempeñan un papel insignificante.

El uso de recursos propios se manifiesta tanto en la compra de materiales de construcción con fondos individuales y familiares, como en el aporte de trabajo.⁷

Un factor limitante para una mayor penetración de instituciones como el BEV es la poca capacidad de pago de los individuos de los barrios marginales, y la naturaleza esporádica del empleo. Sin embargo, las nuevas modalidades de crédito creadas por esa institución, (por ejemplo: préstamos para mejoramiento de vivienda caracterizada por montos pequeños, plazos cortos y garantías personales en vez de hipotecarias, están mejor adaptadas a las condiciones del sector informal y tienen más éxito de canalizar recursos hacia el. Esta modalidad de construir la vivienda gradualmente, en un proceso controlado plenamente por los habitantes del barrio, es eficaz no solo para movilizar recursos propios, sino también para lograr una mayor rapidez en la construcción, en comparación con las soluciones extra-barriales.

Las familias del sector informal adquieren los terrenos para la construcción de viviendas por medio de: la invasión organizada, amparadas por ciertas leyes y por la formación de cooperativas de vivienda, a través de promotores, métodos predominantes en Guayaquil, Quito, Santo Domingo de los Colorados y Cuenca, respectivamente.

La organización de barrios informales y cooperativas que se asientan en las periferias de las grandes ciudades, ejercen presión, para que los municipios les dote o provea de la infraestructura básica. En la

⁷ Estrategia para el financiamiento de la Vivienda en el Ecuador. Página 48.

construcción de la infraestructura los cooperados y organizaciones movilizan recursos propios, abaratando los costos de inversión.

En el sector informal encontramos que la ubicación desordenada en los asentamientos, provoca la elevación de costos de las obras de infraestructura.

Estas observaciones concuerdan con la experiencia observada en el proyecto de Solanda en comparación con la del barrio espontáneo Lucha de los Pobres. (Ver documento: The Solanda Integrated Shelter and Urban Development Project: Evaluation and Comparison with an Informal Settlement: Pág 48, Estrategia para financiamiento de la vivienda en el Ecuador.

1.4. RESUMEN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS PARA VIVIENDA

En el Ecuador, los recursos para financiar la vivienda proceden de seis grandes rubros:

- Los depósitos de ahorros y garantía efectuados en el BEV y las Mutualistas que totalizan S/. 14.483 millones de sucres en 1990.
- Las inversiones del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, que representa S/. 7.131 millones en 1990 para el sector.
- Las cédulas hipotecarias emitidas por el BEV y las Mutualistas, por un monto de S/. 12.401 millones al 31 de diciembre de 1990.
- El otorgamiento de crédito externo al BEV, que ascendía a S/. 20.501 millones en diciembre de 1990.
- La emisión de bonos emitidos por el Banco ecuatoriano de la Vivienda que ascendieron a 13.459 millones.

- Recuperación de aportes del Estado, cuyo monto ascendió a 894 millones de sucres.

El total de los recursos que afluyeron al sector de la vivienda en 1990 fue de 68.869 millones de sucres. Es decir que el 29,8 por ciento provino de los Créditos Externos.

El ahorro representó solo 14.483 millones, o sea el 21 por ciento del total de los nuevos recursos financieros que afluyeron al sector del financiamiento de la vivienda.

CAPITULO SEGUNDO

CARACTERISTICAS DEL MERCADO HABITACIONAL

LAS SOLUCIONES HABITACIONALES

La economía ecuatoriana atraviesa un período difícil, resultado principalmente de la constante variación de los ingresos por exportaciones de petróleo, durante los últimos años. Las medidas económicas tomadas y orientadas a reajustar la situación actual, contribuyen a la parcial recuperación la economía nacional. Estas medidas correctivas a la economía han impactado duramente al sistema financiero y, especialmente, en el financiamiento de la vivienda, actividad caracterizada por su demanda de recursos a largo plazo y de reducidos costos de capital.

El Problema habitacional es fundamental en la economía del país, por lo que la implementación de decisiones y políticas, por parte del Estado deben ser inmediatas y objetivas.

La crisis económica que el país viene afrontando, durante las últimas décadas, ha disminuido el desarrollo habitacional, por lo que el sector de la construcción está semi-paralizado por falta de políticas crediticias orientadas a las obras públicas y programas de vivienda estatales.

El país requiere edificar, aproximadamente, 50.000 viviendas al año por la formación de nuevos hogares, para cubrir el déficit de aproximadamente 1'000.000 soluciones habitacionales. En el ANEXO # 6 se incorpora un cuadro referente a la vivienda existente y el déficit entre 1.975 y 1.990, en base a ello, el problema habitacional en el Ecuador, presenta un panorama de difícil solución a corto plazo:

Ecuador, presenta un panorama de difícil solución a corto plazo; solamente para mantener el déficit actual, se requerirá un financiamiento aproximado del 20 % del presupuesto del estado, sin considerar el financiamiento de otros organismos; obras complementarias como, infraestructura básica, equipamiento comunitario, mejora y conservación de las viviendas existentes, etc.

2.1. CRECIMIENTO DE LA POBLACION

Durante el período intercensal 1982 - 1990 la población total del Ecuador tuvo el siguiente comportamiento:

(En Miles)

	1 9 8 2		1 9 9 0		INCREMENTO	
	Habit.	%	Habit.	%	ABSOL.	RELAT.
Zona Urbana	3'989.	49,01	5'346	55,40	1.357	89,9
Zona Rural	4'150.	50,99	4'302.	44,60	152	10,1
TOTAL HABIT.	8'139.	100,00	9'648.	100,0	1.509	18,54

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

Del cuadro anterior se desprende que ha existido un incremento de 1'509.189 habitantes, en estos últimos 8 años, lo que significa un crecimiento relativo del 18,54 por ciento, en el período intercensal 1982 - 1990, en el área urbana y rural el incremento fue de 1'356.858 y 152.331 habitantes, respectivamente, que porcentualmente significa el 4,25 y 0,45 por ciento, en su orden.

De lo expuesto, se puede apreciar que la población urbana creció en mayor proporción que la población rural, lo que incide en la demanda de vivienda, principalmente en las ciudades de Guayaquil y Quito, que son ciudades de mayor concentración poblacional.

El crecimiento urbano ha significado que los habitantes se han

asentado, con preferencia, principales ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca que representa el 29,07 por ciento, creando condiciones precarias, por cuanto la infraestructura y el equipamiento no pueden ser satisfechos por los organismos e instituciones locales y nacionales, en la misma proporción.

El sector rural, por otra parte, pierde continuamente su población que emigra a las ciudades, disminución que representa el 6,4 por ciento, durante el período intercensal objeto de análisis; lo que origina una difícil situación económica del país en general, por el incremento del déficit habitacional en el sector urbano, la necesidad de generación de empleo y servicios, para acoger a ésta nueva población y en el sector rural por el abandono del sector agropecuario.

Guayaquil y Quito entre 1982 y 1990 mostraron un crecimiento relativo entre el 23,4 y el 31,7 por ciento, mientras que el crecimiento promedio del país fue del 55,4 por ciento, La evolución de la población urbana y rural entre el período intercensal 1.982 - 1.990 paso del 49 al 55,4 por ciento, lo que significa que la tasa anual de migración fue del 6,4 por ciento.

Ante este fenómeno, gran proporción de los habitantes se han asentado en las periferias de Quito y Guayaquil, en condiciones precarias, por cuanto la oferta y la dotación de infraestructura urbana no ha crecido en la misma proporción.

La migración de la población a las ciudades, en las que se concentran los recursos y las expectativas, dificulta el acceso de esa población a la vivienda, porque es en las áreas urbanas donde los precios del suelo son mayores, debido al acelerado aumento de la demanda, mayor especulación, reducción de áreas, escasez, etc.

La migración está orientada hacia las ciudades de mayor tamaño ubicadas especialmente en la costa, fenómeno que es como consecuencia de la existencia de ventajas relativas con respecto a oportunidades de

trabajo en dichas ciudades y al estancamiento de las ciudades secundarias y del agro de la sierra.

La migración ha generado asentamientos informales, ilegales y marginales, constituyéndose en un grave problema social.

Del total de viviendas existentes en el país, según datos que mantiene el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, de las 2'339.281 viviendas, solo el 64 % cumple con los indicadores básicos, para ser considerados de buena calidad.

Es importante señalar que las migraciones no solo se producen desde el campo hacia las grandes ciudades, sino también desde las ciudades intermedias (secundarias) hacia los centros poblados.

Los aspectos anteriormente señalados han generado déficit cuantitativos y cualitativos de vivienda en el país, tal como se observa en el anexo # 6

2.2. DEFICIT CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE VIVIENDA.

Según el glosario de términos sobre Asentamientos Humanos, elaborado por la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas de México, en 1978, señala; "Déficit de vivienda, es el conjunto de necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y un territorio determinado", tanto urbano como rural.

Del concepto anterior se puede definir dos tipos de déficit:

2.1.1. Déficit cuantitativo.

Al déficit cuantitativo también se lo denomina; déficit absoluto, carencia de vivienda o sitio en que se habita y no se lo puede considerar como tal por el estado de deterioro y es necesario

reponerlas construyendo nuevas viviendas, es decir, es la diferencia entre el total de familias y el total de vivienda.

2.2.2. Déficit Cualitativo o relativo a condiciones inadecuadas de habitabilidad.

El déficit cualitativo está relacionadas con las características de los servicios, o sea que cuenten con servicios básicos y presenten niveles aceptables de seguridad, espacio suficiente o disponible, higiene, servicios urbanos y equipamiento comunitario. Estas unidades de vivienda requieren mejoramiento, reacondicionamiento para una adecuada habitabilidad.

Para establecer la calidad de la vivienda se dispone en los datos censales, de los siguientes indicadores: materiales de construcción, tipos de vivienda, disponibilidad de servicios y número de ocupantes por cuarto.

El censo de 1.990 determinó una población total, para el Ecuador, de 9'648.189 habitantes, con un tamaño promedio de hogares de 4,7 personas ocupantes por vivienda, obteniéndose 2'032.806 familias existentes, que comparándolos con las 2'339.281 unidades de vivienda existentes, se obtiene un saldo de 286.475 familias carentes en forma absoluta de alojamiento; para poder protegerse, recurrirían a la invasión; respecto al déficit registrado en 1.982 éste se incrementó en 375.000 viviendas, lo que representa un crecimiento del 54, 35 por ciento.

De las 2'339.281 viviendas existentes en el país en 1.990: 1'264.470 viviendas pertenecen al área urbana, es decir el 54,05 por ciento, mientras que en el área rural existen 1'074.811 viviendas que representa el 45,95 por ciento.

Se encuentran ocupadas 2'008.655 de viviendas, lo que equivale al 86 por ciento del total, desocupadas el 10 por ciento y ocupadas ausentes el 4 por ciento.

El déficit absoluto de vivienda en el Ecuador no es el único inconveniente, sino que es necesario considerar la mala calidad de las viviendas, con deficientes y limitados servicios básicos tales como: agua potables, alcantarillado, luz eléctrica, servicios higiénicos, hacinamientos, entre otros.

A nivel nacional existen 815.284 (40,6 %) viviendas con agua potable y 749.027 (37,3%) no disponen del líquido vital. Solo 793.176 casas (39,5 %) cuentan con un sistema de eliminación de aguas servidas y 566.272 (27,7 %) no tienen alcantarillado. Únicamente 1'557.822 viviendas (77,7 %) tienen energía eléctrica y 448.833 (22,3 %) no lo tienen.

Existen una mezcla de necesidades, por ejemplo: viviendas que tienen unos servicios y carecen de otros, lo que dificulta la determinación del déficit cualitativo.

FUENTE: INEC. V Censo de Población y IV de Vivienda 1.990

La mayor cantidad de las viviendas con defectos en su calidad, se encuentran localizadas en las zonas urbanas, donde la población ha creado asentamientos marginales, ilegales e informales.

Estos asentamientos están al margen de los servicios públicos e incumplen con muchas de las normas establecidas por los Municipios.

El déficit acumulado en el Ecuador asciende a 1'000.000 de viviendas de los cuales 480.000 (48 %) corresponden al déficit cuantitativo y 520.000 (52 %) son del déficit cualitativo, es decir no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad.

En general, los grupos humanos afectados por estos tipos de déficit, son los de más bajos ingresos económicos, que no cuentan con capacidad económica para solucionar el problema, y tradicionalmente no han tenido el apoyo del sector formal, estatal o privado.

2.2.3. Proyecciones de la demanda hasta 2008

El Plan Nacional de Urbanización y Vivienda estima un déficit total de soluciones habitacionales de 2'907.565 hasta el año 2.008, mientras que Urbana Consultores calculan un total de alrededor de 4 millones para el mismo año.

De acuerdo al Plan, aproximadamente, el 45 por ciento de los requerimientos totales serán resueltos directamente por recursos propios, de la banca privada, constructores privados y por la construcción informal. El resto, es decir 1'599.161 soluciones, deberán ser atendidas por las instituciones financieras del sector público y mutualismo, o seguirán representando déficit.

2.3. LA OFERTA DE VIVIENDA, URBANA Y RURAL

2.3.1. Oferta del Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, dentro del contexto nacional de posibilidades y limitaciones, se planteo metas concretas que respondan con eficacia a la urgente necesidad de atender la demanda habitacional de los sectores poblacionales de menores ingresos económicos y encarar el elevado déficit cuantitativo y cualitativo de la vivienda en el país.

Bajo estas circunstancias el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se impuso políticas orientadas a instrumentar soluciones reales en el campo social, reactivando el sector de la construcción en el sector

económico y generando millares de puestos de trabajo frente al recesivo mercado ocupacional.

La labor desarrollada por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda a través de la Junta Nacional de la Vivienda, ha permitido tener sobre los 275 contratistas, en su mayoría pequeños constructores, cada uno de los cuales proporciona trabajo directamente a sesenta personas (60) en promedio, es decir genera empleo en el sector formal directo para 16.500 familias ecuatorianas. Si consideramos que la producción de materiales de construcción genera empleo a un número cuatro veces mayor, ya podemos señalar el efecto multiplicador que tiene la industria de la construcción en el desarrollo del país.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda como entidad financiera viviendista, durante el período 1.963 - 1991, invirtió 152.319 millones de sucres, destinados a 215.273 soluciones habitacionales, esfuerzos que ayudaron a solucionar en parte el déficit habitacional existente.

ANEXO # 7

De lo anteriormente señalado podemos manifestar que con el propósito de democratizar el crédito para la vivienda y dirigir esos beneficios a los sectores poblacionales de menores recursos, el Directorio del Banco en sesión de 23 de octubre de 1991 modificó el artículo séptimo del Reglamento de Inversiones y Préstamos, en lo concerniente a la cuota de entrada mínima que deberá consignar el prestatario, en función del valor de la vivienda, según el cuadro siguiente:

VALOR DE LA VIVIENDA		% CUOTA DE ENTRADA
EN S.M.V		MÍNIMA
DE 0	A 50	10
DE 50.1	A 100	15
DE 100.1	A 150	20
DE 150.1	EN ADELANTE	25

Dentro de la cuota de entrada mínima se considera un 2.5 por ciento de pago de impuesto, más el 2 por ciento de ahorro obligatorio y 2 por ciento de comisión bancaria.

2.3.1.1. Préstamos para Mejoramiento Habitacional.

Estos préstamos están orientados para la construcción, ampliación, mejoramiento o rehabilitación, tanto de vivienda como de infraestructura urbana; el monto de las mismas ascienden a 50 salarios mínimos vitales.

En la mayoría de los casos, han favorecido a las familias que, habiendo logrado obtener un lote de terreno en base al esfuerzo propio, no han tenido recursos necesarios para construir su vivienda, ni han podido ser sujetos de crédito del IESS, ni de ninguna entidad crediticia de vivienda.

Los créditos para construcción y mejoramiento de la vivienda, son con garantía hipotecaria preponderante, el BEV ofrece asistencia técnica y financiera para optimizar la inversión.

Durante 1.991 se contabilizaron 13.271 créditos por un monto de 25.159 millones de sucres, mientras que en 1990 se contabilizaron 12.977 créditos por 13.900 millones de sucres, obteniendo un incremento para 1.991 de 294 créditos por 11.259 millones de sucres.

LINEAS DE CREDITO	NUMERO	Año 1.991
		INVERSION
<hr/>		
(EN MILLONES)		
Compra Vivienda	3.085	6.421
Construc. Vivienda	2.595	7.236
Compra de Terreno	156	79

Mejoram. o Ampliac.	3.546	5.390
Quirografarios	3.871	4.960 *
Financiam. Mutualistas	11	1.070
Vivienda Rural	7	3
<hr/>		
T O T A L:	13.271	25.159

* En lo concerniente a préstamos quirografarios como política alterna, puede otorgarse solo en condiciones de emergencia (aluviones, incendios, inundaciones, etc) por cuanto su instrumentación es bastante riesgosa, por la recuperación.

De los 13.271 préstamos otorgados, el mayor porcentaje fue utilizado para la construcción de viviendas nuevas, sobre terrenos previamente adquiridos, es decir el 7.237 millones de sucres que significa el 28,76 por ciento.

2.3.1.2. Préstamos Especiales a Entidades

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda concedió créditos para ejecutar varios programas habitacionales; otorgando financiamiento al Municipio de Guayaquil la Construcción de 1.018 viviendas correspondientes al programa Alegría, con una inversión de 655 millones de sucres.

A la Sociedad Agrícola Industrial San Carlos, se han concedido tres préstamos por un monto total de 380 millones de sucres, con los que se financian la construcción y mejoramiento de 449 viviendas, así como importantes obras de mejoramiento urbano.

2.3.1.3. Préstamos a Cooperativas

Se han concedido préstamos a Cooperativas por 5.009 millones de sucres para la ejecución de 258 viviendas, en

cumplimiento de los fines estatutarios del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, ya que forman parte de las obligaciones del sector.

2.1.3.4. Planes en Marcha

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en los últimos tres años, ha ejecutado un 60 por ciento en soluciones habitacionales cuantitativas y un 30 por ciento en cualitativas. Se halla en ejecución el 55 por ciento de las 101.784 soluciones habitacionales previstas en el plan nacional de urbanización y vivienda para el período 1.988-1992. (Fuente Plan Nacional de Urbanismo y Vivienda, período 1988-1992, Junta Nacional de la Vivienda ANEXO 8).

Del total de soluciones, que conforman el Plan de acción, el 10 por ciento corresponde a vivienda multifamiliar y el 90 por ciento a vivienda unifamiliar. Su construcción se realiza en una mínima parte por administración directa y en más del 90 por ciento mediante la contratación de las mismas, pudiendo también destinar dichas obras con préstamos al constructor.

La oferta de soluciones habitacionales se han concentrado en Guayaquil y Quito, que son las ciudades de mayor demanda y que además albergan el mayor porcentaje de hogares con mejores niveles de ingresos.

2.3.2. Los Préstamos Hipotecarios concedidos por el Mutualismo.

Las once Asociaciones Mutualistas, desde 1.962 hasta 1.989, han concedido 41.968 préstamos hipotecarios, por un monto que alcanza a 27.193 millones de sucres.

La atención del mutualismo a la solución del déficit habitacional existente en el país, entre 1.988 y 1.989 evidenció el crecimiento de préstamos hipotecarios que pasaron de 39.098 a 41.968, es decir se han incrementado en 2.870, con una inversión de 7.765 millones, igual al 39,97 por ciento, del monto invertido hasta 1.988, cumpliendo con la

finalidad que inspiró su creación.

De lo señalado, se concluye que el mutualismo en el Ecuador ha entrado en una etapa de efectivo desarrollo, y lo que es más ha logrado penetrar en la conciencia nacional, cumpliendo plenamente con sus objetivos y contribuyendo en forma clara a medida de sus posibilidades, a la solución del problema de la vivienda en el país.

2.3.3. Préstamos Hipotecarios concedidos por el IESS

De conformidad con el ANEXO # 9 el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en 1.985 concedió 13.794 créditos hipotecarios, cifra récord, por un monto de 10.454 millones de sucres; mientras que en diciembre de 1.991, se atendieron 1.581 préstamos hipotecarios, cuyo monto ascendió a 3.136 millones de sucres.

El IESS, desde 1.928 hasta 1.991, otorgó un total de 106.846 millones de sucres, concretándose en 131.411 operaciones hipotecarias.

La capacidad financiera y administrativa institucional, determina que para 1.992 aproximadamente se tramiten 15.000 préstamos, con un monto de 65.000 millones, que representa el 16,94 por ciento del presupuesto de inversiones para el año en referencia, mientras que se han presentado cerca de 30.000 solicitudes de crédito, aspecto que refleja un desequilibrio entre la oferta y la demanda de este servicio.

De lo anterior se deduce que el IESS no está en capacidad económica de atender la totalidad de los requerimientos de sus afiliados en materia de préstamos hipotecarios. Por el contrario, con el devenir del tiempo se ha ido incrementando los montos de los préstamos hipotecarios y el número de solicitudes aprobadas reflejan una tendencia decreciente. Lo afirmado se podrá apreciar en cuadro anexo de préstamos hipotecarios IESS.

2.3.4. Préstamos concedidos las Cooperativas de Vivienda.

Las Cooperativas de vivienda como entidades jurídicas se han organizado para satisfacer sus necesidades, que luego de algunos años de trabajo logran su objetivo final, éstas inician su gestión con la adquisición del terreno, continuando con las obras de infraestructura y finalmente la construcción de sus viviendas.

La información sobre el número de soluciones que el Cooperativismos en el Ecuador ha ofertado es sumamente difícil obtenerla, por cuanto las Cooperativas no se encuentran clasificadas por tipo de actividad y todas buscan solucionar en parte el déficit habitacional.

Para atender las múltiples necesidades de financiamiento de éste sector de la economía ecuatoriana, durante 1.990 el sistema cooperativo, distribuido en casi todas las provincias del país, con alrededor de 424 mil socios, apenas canalizó el 23,2 por ciento de sus asociados, 98.368 operaciones crediticias, ha desembolsado un total de 28.065 millones de sucres.

Como se indica en el capítulo anterior, el desembolso crediticio que destinaron las cooperativas hacia la construcción y compra de vivienda, alcanzó la suma de 5.708 millones de sucres, lo que significó el 20,3 por ciento del total de los créditos otorgados.

El monto de las operaciones crediticias, otorgadas por las cooperativas, son a plazos comprendidos entre uno y cinco años. Finalmente los préstamos de las cooperativas de ahorro y crédito, durante 1.990, se concentró en un grupo minoritarios de socios. El 84,3 por ciento de los beneficiarios de las operaciones de crédito fueron atendidos principalmente para satisfacer requerimientos de capital de pequeña cuantía.

2.3.5 Préstamos Hipotecarios de la Banca Privada

Durante 1.990 la banca privada ha realizado operaciones hipotecarias para vivienda por un monto de 2.350 millones de sucres, de los cuales se han destinado para personas particulares que han demandado créditos para estos fines.

Es necesario señalar, que no existen datos suficientes para conocer el número de soluciones atendidas y créditos a otorgarse.

2.4. VIVIENDA RURAL

El campo de la vivienda rural permaneció desatendido por muchos años, principalmente por considerarse que la mayoría de las familias campesinas tenían ingresos bajos que no podían ser sujetos de crédito y también por la dificultad que entraña una acción institucional dispersa.

Al sector rural, hasta 1982 no se le dio ninguna importancia, no por la carencia de recursos económicos, sino más bien a la falta de experiencia técnica y operativa de todas las instituciones públicas y privadas, para enfrentar la realización de programas de vivienda.

En los últimos años la Junta Nacional de la Vivienda y el Banco Ecuatoriano de la Vivienda han tratado de superar tales obstáculos y se ha trazado una acción concreta para llegar a los sectores marginales rurales mediante un paquete de alrededor de 20 proyectos de vivienda en otra tantas comunidades agrarias, ubicadas en las áreas prioritarias de desarrollo rural, en que se realizan inversiones que buscan elevar el nivel de vida de los pequeños campesinos.

Así, programas como el Facha Huasi en Peguche y Hospital Gatazo en Colta, constituyen valiosos puntales de esta acción, entre otros.

Otros 15 programas cuentan ya con estudios de factibilidad y que están

en la etapa de promoción de la comunidad y con financiamiento comprometido para su realización.

El Gobierno nacional a fin de resolver en parte el problema de la vivienda en el país, y considerando que la migración del campo a la ciudad agrava aún más el problema social de la vivienda, plantea la necesidad de dotar al sector rural de los servicios indispensables a fin de mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y que la Junta Nacional de la Vivienda no cuenta con los fondos suficiente para la ejecución de planes de vivienda para el sector rural,, y que por lo tanto una de las formas para lograr sus propósitos es la de recurrir a quienes tienen vivienda en propiedad, deben ayudar a que la obtengan, quienes no gozan de esa legítima aspiración. Con este objetivo el Congreso Nacional, expide la Ley de Creación del Impuesto para Vivienda Rural de Interés Social,

La Ley en referencia, fue aprobada el 10 de abril de 1.985 y publicada en Registro Oficial # 163 de 10 de mayo, expidiéndose su reglamento, mediante Decreto Ejecutivo # 932 de 9 de julio, y publicado en el Registro Oficial # 228 del 15 de julio del mismo año.

Como ente recaudador de este impuesto actúan los Municipios de la República, quienes lo recaudan conjuntamente con el impuesto predial anual. Estos fondos son depositados en una cuenta especial en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda y finalmente administrados por la Junta Nacional de la Vivienda, en sus inversiones.

De acuerdo a los Presupuestos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, los montos recaudados por Impuesto para Vivienda Rural de Interés Social, es el siguiente:

<u>AÑO</u>	<u>MONTO</u>
1.990	796'000.000
1.991	850.000.000

1.992	1.000'000.000
TOTAL:	S/ 2.646'000.000

=====

La totalidad de recaudación por el referido impuesto, ha sido utilizado en el otorgamiento de préstamos para mejoramiento y propietarios de lote de las zonas rurales del país.

Los programas de vivienda rural contemplan tanto las edificaciones de nuevas casas para reponer las estructuras precarias en que habitan los campesinos, como mejoramiento de unidades habitacionales, apuntando de ésta manera a la más crítica situación del déficit habitacional.

2.5. EVOLUCION DE LOS COSTOS DE LAS VIVIENDAS

Los costos de construcción han tenido un crecimiento moderado hasta el año 1980, a partir del cual los costos suben aceleradamente como resultado de la inflación; cabe anotar que generalmente la construcción se realiza de acuerdo al flujo de recursos, motivo por el cual algunas de ellas se encuentran inconclusas.

2.6. COSTOS ACTUALES DE VIVIENDAS FINANCIADAS POR EL BEV

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda financió viviendas de 54 metros cuadrados por S/. 3.360.000; de 37 metros cuadrados por S/ 1.150.000; y, de 17 metros cuadrados por S/. 1.150.000, en los que se incluyeron costos por: compra de terreno, obras de edificación (construcción), y administrativos.

PROVINCIA		COSTO M2	COSTO M2	
		TERR. URBA.	EDIFICAC.	
Manta	El Palmar	17	24.085	97.279
Ibarra	La Victoria	37	9.075	72.035
Guayas	Sauces VII	36	13.565	30.300

	Martha Roldós	36	20.590	59.292
Loja	Motupe	37	13.707	47.883
Quito	Turubamba Mult.	61	22.805	154.410
La Isla		37	17.303	80.302
Carapungo D		37	9.223	89.005
Los Ríos			9.066	85.028
Ambato			7.212	75.070
Machala			17.012	78.930
Chone			17.577	105.859
Portoviejo			22.299	99.741
Tulcán			8.948	Lotes
Esmeraldas			16.598	55.675

M2	PRECIOS	PRECIOS	INCREMENTO	
	VIVIENDA	VIVIENDA	ABSOLUTO	RELATIVO
	1.989	1.991		
17	1.150.000	2.728.000	1.578.000	57,84%
37	1.858.000	4.380.000	2.522.000	57,57%
54	3.360.000	5.784.000	2.424.000	41,09%
74	4.605.000	7.436.000	2.831.000	38,07%

Del cuadro anterior se desprende que los precios de las viviendas han tenido un incremento promedio del 48.84 por ciento durante el período 1.989 - 1.991.

La adquisición del terreno del Programa de Vivienda Saucos VII de la ciudad de Guayaquil, fue adquirido en octubre de 1973., a razón de S/. 2.723 cada m2. de terreno sin urbanizar.

El terreno del programa Carapungo sector D La Puntilla fue comprado en junio de 1983, cada m2 a S/. 123,00.

Adquisición del Terreno del Programa Turubamba en junio de 1976, a razón de S/.4.683,00 cada M2.

El crecimiento de los precios de las viviendas son inferiores a los índices de inflación. Este incremento se debe a la subida de los costos de materiales de la construcción, aumento de sueldos decretados por el gobierno nacional, costo elevado de los terrenos, entre otros.

2.7. CAPACIDAD ECONOMICA Y SUJETOS DE CREDITO

2.7.1. Ingreso Familiar Mensual

Los parámetros que determinan el ingreso familiar necesario para aspirar a un crédito del BEV, estarán determinados por lo siguiente:

- Ingreso mensual total de los cónyuges, (salarios, bonificaciones, rentas, pensiones, etc. en caso de hogares integrados).
- Ayuda familiar permanente constituida por:
- Aporte mensual de uno de los cónyuges o ex cónyuges.
- Aporte mensual de los hijos.
- Otro tipo de ayuda mensual permanente

Así, por ejemplo, el ingreso familiar aportado por 2,8 personas; es decir la mediana del ingreso mensual de la población se encuentra entre S/. 200.000,00 y 230.000,00

2.8. CAPACIDAD DE PAGO

La capacidad de pago se calcula en base del ingreso familiar mensual del que el prestatario puede comprometer actualmente hasta el

28 por ciento para el pago de la cuota mensual (dividendo más prima de seguro de incendio y desgravamen).

A más de los criterios expuestos se pueden tomar en cuenta otros aspectos socio-económicos a manera de factores de selección:

- Porcentaje de ingreso que destina el solicitante al arriendo de vivienda.
- Porcentaje del ingreso para pagar mensualmente por un préstamo (hasta el 28 por ciento).
- Ocupación y relación de trabajo del solicitante.
- Estabilidad en el trabajo, y,
- Otros aportes destinados a vivienda, capacidad de pagar una cuota de entrada.

Para establecer la capacidad de crédito de una familia que ya ha adquirido una vivienda y que desea otro préstamo para mejorarla o ampliarla, es necesario la justificación de nuevos ingresos familiares, sobre los que se calculará la nueva capacidad de crédito; de esta se deducirá el préstamo original. El saldo restante podrá ser el nuevo préstamo.

CAPITULO TERCERO

ANALISIS COMPARATIVO DE LOS PRINCIPALES SISTEMAS DE DE LOS SECTORES PUBLICO Y PRIVADO

3. DESCRIPCION DE LOS PRINCIPALES SISTEMAS DE CREDITO HABITACIONAL.

Los métodos tradicionales de financiamiento habitacional fueron desarrollados a nivel mundial en períodos de estabilidad económica y efectivamente cumplieron su cometido, mientras las premisas estables eran una realidad. La crisis de los años 70 y 80 cambio la estabilidad de todas las premisas. El crédito tradicional estuvo basado en que durante el período, el costo del dinero y los ingresos del solicitante permanecen estables. El inversionista analiza los ingresos del solicitante y se guía por el principio clásico que ha conducido a la actividad crediticia.

En períodos de inflación como los actuales, esas premisas ya no son estables, por consiguiente se hace necesario investigar para encontrar nuevos principios y reglas de juego que garanticen la accesibilidad al crédito habitacional bajo condiciones inflacionarias...⁸

Ecuador durante la última década ha venido experimentando un proceso inflacionario bastante acentuado, que ha causado inestabilidad, estancamiento de la economía y el deterioro del valor real de los activos, especialmente en las instituciones del sistema financiero

⁸ Creación de un sistema financiero habitacional, viable y basado en el mercado, en una economía inflacionaria de Francis Conway, Eduardo Fuentes. 1990, página 1.

habitacional.

Todo sistema financiero habitacional debería conjugar tres factores a saber:

- 1.- Accesibilidad al crédito;
- 2.- Recuperación de su inversión en términos reales; y,
- 3.- Congruencia con la realidad nacional.

Dadas las características de los créditos hipotecarios para vivienda, expresados particularmente en la edad del préstamo (20 años), en economías inflacionarias, es necesario revisar la tasa de interés y el monto del crédito que se concede, en estos últimos las variables que más influyen en la determinación del dividendo, que deberán aplicar las Instituciones Financieras Habitacionales.

3.1. SISTEMA DE CREDITOS CON TASAS FIJAS

El sistema financiero habitacional venía concediendo préstamos destinados a la adquisición, construcción, terminación y mejoramiento de vivienda; la recuperación de los préstamos se efectuaban mediante dividendos fijados en el momento de contratar el crédito, conforme con las tablas de amortización correspondientes.

Estos dividendos son fijos o progresivos, de acuerdo al factor de crecimiento anual.

3.1.1. Dividendos Fijos

El contrato establecía dividendos mensuales fijos, constantes, en términos nominales, fijados, en base a una tasa de interés vigente a la fecha de contratación del crédito. •

En los primeros años, los dividendos cubrían principalmente a los intereses vencidos, más una pequeña amortización del capital.

A medida que va disminuyendo el saldo del préstamo, el componente de intereses va decreciendo y, una proporción cada vez mayor del dividendo se aplica a la amortización del capital.

El tradicional préstamo hipotecario, con tasas y dividendos fijos, no puede ser adaptado a una situación de alta y variable inflación; por lo tanto, en todas las instituciones financieras desde hace algún tiempo, se ha abandonado todo intento para otorgar préstamos con tasas y dividendos fijos.

En este sistema, la entidad que otorga el crédito para recuperar su capital en términos reales, debe aplicar una tasa de interés igual o superior al índice inflacionario, revisable temporalmente en función del mercado financiero o de las disposiciones legales que determine la Junta Monetaria. La falta de revisión de la tasa de interés ha traído como consecuencia que la cartera, de las entidades financieras, haya perdido su capital debido al efecto de la inflación. Los préstamos a tasas de interés y dividendos fijos, constituyen un alto riesgo para las Instituciones otorgantes.

El incremento apreciable de la tasa de interés, para cumplir con el segundo factor, ya señalado anteriormente (recuperación en términos reales), hace inaccesible el crédito para la mayoría de la población y, la revisión periódica de la misma, generalmente para incrementar los dividendos mensuales, ocasionan problemas de morosidad en la recuperación de cartera, afectando a las finanzas de las instituciones otorgantes de los créditos.

FORMULA DE CALCULO DEL DIVIDENDO FIJO.

$$D = \frac{C \cdot i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

D = Dividendo

C = Capital

n = Plazo del Préstamo

(1 + i) = Factor de crecimiento

EJEMPLO DE DIVIDENDO FIJO:

Utilizando la fórmula del dividendo fijo, calcularemos el dividendo para una persona que accede a un préstamo de un millón de sucres (1'000.000,00), a 20 años y al 20 por ciento de interés anual, pagaderos en dividendos mensuales, durante todo el plazo, significa que la cuota mensual o dividendo, es de S/. 16.988,25.

VALOR DEL PRESTAMO..... 1'000.000,00

PLAZO..... 20 AÑOS

INTERES ANUAL..... 20 %

$$i = (20 / 100) / 12 = 0,0167$$

$$C + i = 1'000.000,00 \times 0,0167 = 16.666,67$$

$$(1 + i)^n = (1 + 0,0167)^{240} = 52,82745$$

$$(1 + i)^n - 1 = 52,82745 - 1 = 51,82745$$

$$(C * i) (1 + i) = 16.666,67 \times 52,82745 = 880.457,46$$

$$\frac{C * i}{(1 + i)^n - 1} = \frac{880.457,46}{51,82745} = 16.988,25$$

Si consideramos que una familia destina el 28 por ciento de sus ingresos para vivienda, deberá demostrar ingresos por 60.672,31 sucres, por cada millón de sucres que contrate.

Si la tasa de interés se elevaría al 50 por ciento, que es actualmente

la tasa inflacionaria y, manteniendo las mismas características del capital (1'000.000) y plazo (20 años), el dividendo sería de S/. 41.668,98, lo que significaría el 145 por ciento de incremento, respecto al dividendo anterior y, en consecuencia una familia debería justificar ingresos por S/. 148.817,78 mensuales, considerando el mismo 28 por ciento destinado para fines de vivienda.

De lo anteriormente señalado se desprende que las familias de bajos recursos y familias jóvenes, no tendrían acceso al crédito hipotecario.

3.1.3. Dividendos Progresivos

Con el propósito de hacer accesible el crédito, particularmente a familias jóvenes y a familias que tengan expectativas de que sus ingresos crezcan en el tiempo, se diseñó el sistema de dividendos PROGRESIVOS, cuya característica es iniciar el pago del préstamo con un dividendo bajo, para, temporalmente (generalmente anual), ir creciendo en una proporción constante, proporción que generalmente es inferior a la estimación de crecimiento de los ingresos.

Al igual que los dividendos fijos (nivelados), no se amoldan a economías inflacionarias; la tasa de interés permanece fija en el tiempo y su recuperación en términos reales, generalmente, es inferior a la de los dividendos fijos.

La característica principal de este sistema es que en los primeros años (hasta el año 15, en un préstamo a 20 años), los dividendos cubren parcialmente los intereses vencidos y la diferencia no cubierta se agrega al capital.

A medida que va creciendo el dividendo, en un determinado tiempo, el dividendo es superior al interés vencido, momento en el cual dicha diferencia, inicia la amortización del capital que concluirá en el plazo pactado.

CALCULO DEL DIVIDENDO PROGRESIVO.

Para el cálculo de los dividendos en el sistema de préstamos con dividendos de amortización mensual reajustables, se utiliza la siguiente fórmula:

$$D = \frac{P}{\frac{1 - V}{i} * \frac{1 - (vf)}{1 - vf}}$$

D = Dividendo

P = Valor del Préstamo

vf = Factor de Descuento

i = Interés Unitario Mensual

$$V = \frac{1}{(1 + i)^n}$$

n = Número de años (plazo del préstamos)

Factor de crecimiento = Incremento SMV ó tasa de interés

Amortización Parcial de Capitales de préstamos Reajustables, otorgado en el primer semestre calendario.

EJEMPLO DE DIVIDENDOS REAJUSTABLES:

Utilizando el sistema de dividendos progresivos, para que una persona acceda a un préstamo de S/. 1'000.000,00 de sucres. a un plazo de 20 años, con una tasa de interés del 20 por ciento: estimando que sus

ingresos crecerán anualmente en un 10 por ciento (máximo porcentaje de crecimiento anual), y que destina a vivienda el mismo 28 por ciento de sus ingresos.

El dividendo a pagar será de S/. 10.393,47 por lo tanto el nivel de ingresos familiares sería de S/. 37.119,55 por cada millón.

Si la tasa de inflación se eleva al 50 por ciento, se presume que el nivel de ingresos de la persona se elevaría en un porcentaje similar a la inflación, para recuperar el poder adquisitivo.

Para el ejemplo, utilizando las mismas variables anteriores, consideraremos que la revisión salarial se efectuaría en el 100 % de la inflación, que a la vez servirá como máximo factor de crecimiento y, que la familia mantendría el mismo ingreso original (S/. 37.119,55) y por consiguiente la misma capacidad de pago.

El nuevo dividendo ascendería a S/. 10.682,58, similar al dividendo anterior.

Este sistema, estaría cumpliendo el primer factor correspondiente al de accesibilidad al crédito.

3.2. SISTEMA DE CREDITOS REAJUSTABLES UTILIZADOS POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

La grave crisis económica y el proceso inflacionario que afecta al país, por la caída de los precios del petróleo y otros ajustes macro-económicos, afectó significativamente el flujo de recursos económicos previstos para el cumplimiento de las metas propuestas de vivienda y, con la finalidad de proteger el patrimonio y mantener la solidez financiera y, que se permita recuperar el valor real de la cartera del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, se diseñó un nuevo sistema de préstamos para vivienda en condiciones REAJUSTABLES, que a la vez que facilite el acceso a préstamos a familias ecuatorianas de

bajos recursos y para que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda recupere en términos reales, el valor prestado.

El nuevo sistema de préstamos para vivienda, con condiciones reajustables, responde a las características socio-económicas de los grupos poblacionales a los que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda dirige sus programas de vivienda.

Además, el sistema permite que, en el largo plazo, se mantenga el valor real de la recuperación de cartera que esta afectada por las altas tasas de inflación que se vienen dando. No se trata de que el deudor pague más, sino que devuelva en términos reales lo que efectivamente recibió.

El sistema fue aprobado por Directorio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y conocido por la Superintendencia de Bancos, Junta Monetaria y Banco Central, sistema que se viene aplicando desde el primero de agosto de 1.989., hasta la presente fecha.

3.2.1. Definición del Crédito Reajutable

Es un procedimiento de revisión de las condiciones de crédito, en forma automática; consiste en ajustar los dividendos y tasas de interés en forma anual, según el incremento del salario mínimo vital (SMV) y el comportamiento general de la tasa de interés.⁹

El sistema vigente para el financiamiento de los préstamos destinados a vivienda, tiene los objetivos siguientes:

- Preservar el valor real de la Cartera del BEV en cuanto a operaciones futuras;
- Facilita la accesibilidad económica de los estratos poblacionales de

⁹ Módulo instruccional, Sistema de Créditos Reajustables.

menores ingresos, a las soluciones básicas de vivienda que proveen el Banco Ecuatoriano y Junta Nacional de la Vivienda;

- Asegurar la recuperación de los préstamos, a través de condiciones que se adecuan a las posibilidades de los beneficiarios; y,
- Tener mayor disponibilidad económica, para incrementar el servicio a la población demandante de solución habitacional.

3.2.2. Frecuencia del Ajuste

El dividendo se reajustará una vez al año, regirá desde el primero de enero, excepto para los contratados en el segundo semestre del año anterior. Los contratados en el segundo semestre se reajustarán en el segundo enero a contratarse a partir de la firma del préstamo.

El aviso del reajuste se comunica en el comprobante de pago del mes de diciembre.

EJEMPLO DE DIVIDENDO REAJUSTABLE (BEV):

Una persona contrató un préstamo el 29 de abril de 1.982; el reajuste se producirá el primero de enero de 1.993.

El señor Gonzalo Cevallos contrató un préstamo del primero de julio de 1.992; el reajuste no se producirá el primero de enero de 1.993, sino en enero primero de 1994.

3.2.3. Reajuste del Dividendo

El dividendo se reajustará una vez al año.

El reajuste del dividendo se presenta de dos maneras:

a. Por Cambio del salario mínimo vital.

El 75 por ciento del incremento porcentual del salario mínimo vital (SMV). Si en el año se dan varios incrementos del salario mínimo vital, se considerará el último vigente y el anterior con el que se contrató el préstamo o se efectuó el último ajuste.

b.- Por el factor de crecimiento establecido originalmente a la contratación del préstamo.

Determinado el factor de crecimiento mayor, se multiplicará por el dividendo anterior, y se obtendrá el nuevo dividendo.

Considerando el mismo ejemplo de los dividendos progresivos, en el que se establece el dividendo original, se pasa a señalar el procedimiento de reajuste.

EJEMPLO # 1

El señor Pedro Pérez contrata un préstamo por el que paga un dividendo mensual de 10.393,47 sucres. El salario mínimo vital vigente a la fecha del contrato fue de 40.000,00 sucres. El factor de crecimiento es del 10 por ciento. Se incrementa el salario mínimo vital a 60.000,00 sucres.

¿Cuál será el valor que se incrementará el dividendo?

CALCULO:

Primer paso:

$$\frac{(60.000 - 40.000)}{40.000} \times 100 = \frac{20.000}{40.000} \times 100 = 50 \%$$

Segundo Paso:

$$\frac{75}{100} \times 50 \% = 37,5 \%$$

Tercer Paso:

37,5 % es mayor que 10 % (Se aplica el 37,5 %)

Cuarto Paso:

$$10.393,47 \times 37,5 \% = 3.897,55$$

El incremento es de 3.897,55 sucres.

$$10.393,47 \times 1,375 = 14.291,02$$

EL NUEVO DIVIDENDO A PAGAR ES DE:

DIVIDENDO INICIAL	10.393,47
INCREMENTO	<u>3.897,55</u>
NUEVO DIVIDENDO	S/. 14.291,02

=====

Del ejemplo anterior se desprende que, si el Salario Mínimo Vital se ha incrementado en 10.000 sucres, el ajuste es de 3.897,55 sucres, lo que demuestra una proporcionalidad entre lo que se recibe como ingreso y lo que se paga como dividendo.

EJEMPLO # 2.

Utilizando los mismos datos del ejemplo anterior, pero el salario mínimo vital se incrementó a 45.000,00 sucres.

CALCULO:

Primer Paso:

$$\frac{(45.000 - 40.000)}{40.000} \times 100 = 5.000 \times 100 = 12,5 \%$$

Segundo Paso:

$$\frac{75}{100} \times 12,5 = 9,4 \%$$

Tercer Paso:

9,4 NO ES MAYOR QUE 10 % (SE APLICA EL 10 %)

Cuarto Paso:

$$10.393,47 \times 10 \% = 1.039,35 \text{ de incremento}$$

EL NUEVO DIVIDENDO ES DE:

$$10.393,47 + 1.039,35 = \underline{11.432,82} \text{ SUCRES}$$

Debe destacarse que si el incremento del dividendo porcentualmente es superior al factor de crecimiento determinado en la escritura, el préstamo se amortizará en un tiempo menor, al que originalmente fue contratado.

3.2.4. Reajustes de la Tasa de Interés

La tasa activa del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, determina el Directorio, dentro de los límites fijados por la Junta Monetaria. (hasta el 49 por ciento y que actualmente esta en el 31,15 por ciento).

Como se señalo anteriormente, el sistema de dividendos reajustables mejora la capacidad de crédito y traslada a futuro la obligación presente, para que cuando el beneficiario o prestatario mejore el nivel de ingreso.

El instrumento reajutable que viene utilizando el Banco Ecuatoriano Vivienda, permite mayores montos de recuperación, sin embargo, todavía, está muy distante de la recuperación plena de valores reales, ya que utiliza tasas de interés y de ajuste inferiores a la inflación.

3.3. SISTEMA DE CREDITOS CON SALARIOS MINIMOS VITALES

El sistema de Créditos con Salarios Mínimos Vitales (SMV), lo viene aplicando el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, a partir del 14 de enero de 1.992, de conformidad al Reglamento Sustitutivo General de Préstamos, dictado por el Consejo Superior, según Resolución 771.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social otorga a sus afiliados y beneficiarios de montepío; préstamos hipotecarios hasta por un monto igual a doscientos salarios mínimos vitales (200 S.M.V.), vigentes a la fecha de concesión del préstamo; es decir que el monto máximo del préstamos es de 8'000.000,00 millones de sucres.

3.3.1. Capacidad operativa de los préstamos hipotecarios por salarios mínimos vitales

La capacidad operativa se calcula en base del promedio de los salarios cotizados del peticionario, correspondientes a los seis (6) meses anteriores a la fecha de presentación de la solicitud del crédito, de acuerdo a la tabla constante en anexo # 4 adjunta.

3.3.2. Plazos de los Préstamos

Los plazos se conceden de acuerdo a los plazos siguientes:

<u>Edad</u>	<u>Plazo Máximo</u>
Hasta 50 años	20 años
De 50 años 1 día a 55 años	15 años
De 55 años 1 día a 60 años	10 años
De 60 años 1 día a 65 años	5 años

3.3.3 Cálculo del dividendo

El dividendo se obtiene, aplicando la fórmula del dividendo fijo, en la que cambia únicamente la unidad monetaria de sucres a Salarios Mínimos Vitales.

En ningún caso el dividendo inicial podrá ser superior al 40 por ciento del promedio de los últimos seis sueldos o salarios sobre los cuales se hubieren cotizado.

EJEMPLO:

Una persona contrata un préstamo por 1'000.000,00 de sucres (25 Salarios Mínimos Vitales), al 20 por ciento de interés anual y a 20

años plazo. ¿Cuál es el dividendo?

El dividendo es 0.424706 salarios mínimos vitales, que deberá pagar durante toda la vida del préstamo.

Considerando que el Salario mínimo vital vigente es de 40.000,00 sucres, el dividendo que deberá pagar es de 16.988,25 sucres, igual al calculado en el ejemplo de la parte 3.1 de dividendos fijos.

En el caso de que el salario mínimo vital se duplicare (80.000,00 sucres), el dividendo a pagar sería de 33.976,49 sucres.

3.4. SISTEMA DE CREDITO OTORGADOS POR LAS MUTUALISTAS

Las Mutualistas otorgan sus créditos hipotecarios en base a un sistema de dividendos fijos, con tasas de interés reajustables, de conformidad a la tasa de interés del mercado, determinado por la Junta Monetaria y a un plazo máximo de 10 años.

EJEMPLO DE DIVIDENDO FIJO:

Utilizando los mismos valores, con las variables de los ejemplos anteriores, se tiene:

Una persona contrata un préstamo hipotecario en una Mutualista por 1'000.000,00 de sucres, a un plazo de 20 años y a una tasa de interés del 20 por ciento anual. ¿Cuál será el dividendo?

El valor del dividendo mensual es de 16.988,25 sucres.

Suponiendo que transcurridos 6 meses, la tasa de interés se eleva al 50 por ciento anual; en este caso el saldo de capital sería de 997.988,32 sucres, sobre el que se calcularía un dividendo en 234 meses, para mantener el plazo original.

El nuevo dividendo en función de la nueva tasa de interés sería de 41.585,80 sucres mensuales.

Como señale originalmente el capital y el interés son las variables que más influencia tienen en la determinación del dividendo, por consiguiente, tasas de interés de mercado del nivel que vienen aplicando las Mutualistas, hacen inaccesible el crédito aún para familias de ingresos medios-altos.

Como la tasa de interés es consecuencia de la inflación, la única solución para que la tasa de interés no afecte al pago del dividendo mensual, sería disminuir drásticamente la inflación a niveles, bajo el 10 por ciento tolerable, en una economía.

Las Mutualistas, actualmente, conceden préstamos hipotecarios al 58,66 por ciento anual, en 10 años plazo, en consecuencia el dividendo original por cada 1'000.000,00 sería de 49.043,04 sucres.

El cálculo del dividendo, es reajutable de acuerdo a la tasa de interés del mercado financiero, determinado por la Junta Monetaria.

EJEMPLO :

Una persona contrata un préstamo para la compra de una vivienda por el monto máximo de 12 millones de sucres, a un plazo de 10 años. ¿Cuál será el dividendo mensual a pagar?

Valor del Préstamo.....	S/.	12.000.000
Plazo.....		10 años
Interés.....		58,66 %
Cuota de entrada.....		10 %

EL DIVIDENDO MENSUAL A PAGAR ES DE S/. 588.582,11

El préstamo anterior en las mismas condiciones anteriores, pero a un plazo de 5 años.

EL DIVIDENDO MENSUAL A PAGAR ES DE S/. 622.158,81

CAPITULO CUARTO

4.1. EL SISTEMA DE CREDITO UPAC: LA EXPERIENCIA DE COLOMBIA

En la República de Colombia, los fracasados intentos de la política económica de inspiración cepalina para contener la oleada de migrantes del campo a la ciudad, y la necesidad de acelerar el crecimiento de la economía determinaron, a principios de la década del setenta un cambio, en la orientación del modelo de desarrollo.

En 1972, el Gobierno Colombiano puso en marcha el plan de las cuatro estrategias, con el propósito de aumentar el ingreso per cápita de la población, desarrollar actividades altamente productivas, dinamizar aún más el sector externo y alcanzar en el corto plazo tasas de crecimiento elevadas. Para tal efecto se tomó a la construcción como sector líder, lo cual implicó la creación del Sistema de Valor Constante como mecanismo especializado en la financiación de la actividad edificadora.

En tal virtud, se buscó estimular el ahorro, mediante un mecanismo de corrección monetaria, cuyo propósito es corregir o ajustar los saldos de los ahorradores y de los usuarios del crédito en Unidades de Poder Adquisitivo Constantes (UPAC), con respecto al índice de inflación.

El propósito básico de la corrección monetaria es, por lo tanto, mantener en términos reales el ahorro en el tiempo.

En economías inflacionarias y con baja formación de ahorro, la corrección monetaria es un mecanismo para ampliar el mercado de la vivienda. El UPAC actúa en la práctica como una nueva moneda, la cual se encuentra ligada en su valor en pesos corrientes a la inflación; al

indexarse se corrige el saldo de las cuentas de ahorro frente al cambio registrado en el índice de precios al consumidor.¹⁰

El préstamo, en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), utilizado desde hace varios años en Colombia y, con algunas variaciones en Chile, consiste en un préstamo con tasas y dividendos fijos aplicado a saldos de poder adquisitivo constante, es decir, que los dividendos son ajustados mensualmente de acuerdo al movimiento del índice de inflación.

Mientras, no hayan divergencias pronunciadas, ni prolongadas entre la tasa de inflación, utilizada para indexar los saldos y, por consiguiente, los dividendos nominales y la tasa de aumento en los salarios o ingresos familiares nominales, el sistema de crédito en UPAC, cumple con el requisito de aumentar la accesibilidad inicial de los créditos a largo plazo y también asegura la realización de rendimiento positivo real para el prestamista.

El problema se da cuando los salarios reales caen durante un período sostenido. En este caso, la indexación de los saldos y de los dividendos hace que los dividendos crezcan en relación a los ingresos familiares mensuales, resultando algunas veces en situaciones de pago imposibles y de mora forzosa.

Por ejemplo, si una familia comenzara a pagar un préstamo con un dividendo mensual de 28.000 sucres (representa el 28 % de sus ingresos), y si los salarios solo crecieran en un 20 % anual en un ambiente de inflación del 30 %, al cabo de 5 años, el dividendo crecería hasta el 41,8 % de sus ingresos mensuales; un nivel quizás insostenible, en vista de las otras apremiantes obligaciones

¹⁰ Fabio Giraldo y Héctor Fernando López, el UPAC. Página 105.

financieras de la familia. ¹¹

En los países con procesos de inflación, cada día se va deteriorando el valor real de la moneda y desalentando el ahorro: ya que, luego de algún tiempo, el dinero depositado, recupera un valor nominal mayor por el incremento de intereses ganados, pero ese dinero tiene un valor adquisitivo menor.

Como tenemos conocimiento, el préstamo tradicional con tasas y dividendos fijos no pueden funcionar en una economía inflacionaria como existe en el Ecuador, especialmente, si los ingresos se van deteriorando en términos reales.

En resumen, el Sistema en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), es la acción de corregir o ajustar los saldos diarios en relación a la inflación.

En este sistema, la moneda en términos contables es la UPAC: los préstamos se toman en UPAC y se Cancelan en UPAC, por lo que la deuda en igual y constante, durante la edad del crédito.

El funcionamiento del sistema de valor constante, tiene como propósito financiar la construcción a través de un sistema de crédito, según el cual, unos reciben en préstamo lo que otros entregan en depósito. el sistema opera a través de la indexación de los ahorros y los préstamos.

La indexación corrige o ajusta las cuentas de ahorro con respecto a la financiación para poder mantener el poder adquisitivo del ahorro. En el sistema se indexa el saldo y no la tasa de interés.

¹¹ Consultoría para el Sistema Financiero Habitacional y Análisis de Nuevos Instrumentos Financieros para el Sistema Financiero Habitacional del Ecuador. (borradores) de Phillip W. Rourke y Randolph S. Lintz. Quito 1990 y Washington D.C 1991.

4.1.1. Los Ahorros en UPAC

Todo ahorro que ingresa al Sistema de Valor Constante, y mientras permanece en él, queda sujeto automáticamente a un ajuste, el cual en la práctica se hace diariamente y se llama "Corrección Monetaria", compensatorio con la inflación.

Dentro del sistema no se hablaría de SUCRES sino de UPAC, y los sucres que entran en las cuentas de ahorro se convierten inmediatamente en UPAC y de nuevo a sucres en el momento de su retiro. Y como la UPAC crece diaria, mensual, trimestralmente, etc. con la corrección monetaria, entonces también los saldos se ajustarían en el mismo período y mantendrían su poder adquisitivo.

El sistema, le adeuda al ahorrador un determinado número de UPAC'S, más intereses sobre el saldo y, al hacer un retiro se convierten las UPAC a la moneda corriente, a la cotización del día.

4.1.2. Los Préstamos UPAC

En el caso del usuario de un crédito la situación es similar pero al contrario. Ahora el usuario es quien adeuda al sistema, al haber contraído un crédito para la construcción o compra de vivienda. El usuario tiene una deuda expresada en UPAC, que debe ser pagada en UPAC, más los intereses sobre saldos en UPAC. Es aquí el comportamiento de los préstamos cuyos saldos y cuotas mensuales y anuales parecen crecer indefinidamente.¹²

El sistema de Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), está diseñado para facilitar el acceso a los préstamos al inicio de los contratos, ya que se utiliza una tasa de interés nominal baja, establecida bajo el concepto del nivel de rendimiento real que se

¹² Javier Ramírez Soto. Estudio sobre el Sector Financiero Habitacional en el Ecuador Tres Recomendaciones para el Cambio. 1989, Páginas 22 y 23

busca, y asegurar que la recuperación del préstamo será total

El UPAC es la Unidad contable de todo el sistema y por lo tanto afecta por igual a ahorradores y a usuarios de créditos.

En el balance del sistema, los ahorradores figuran en el lado del pasivo y los constructores y compradores de las viviendas en el lado del activo. dado que todos los rubros se asientan en UPAC, los saldos en sucres de ambas partidas afectan por igual con el pase de la corrección monetaria, sin perder el equilibrio

Este sistema de indexación a los precios, permite la posibilidad de que el prestatario del crédito, en un momento determinado el repago de la deuda se constituya una carga pesada o hasta imposible de pagar.

Si la carga de los dividendos llega a un nivel excesivo, el repago del préstamo deja de ser asegurado. Las familias corren el riesgo de caer en mora y, las instituciones prestamistas, el no poder recuperar sus préstamos, y el sistema de crédito señalado pierde gran parte de su atractivo.

En 1984 la economía colombiana, enfrentó una recesión económica que causo desequilibrios en los campos fiscal y externo, lo que obligó al gobierno, realizar ajustes macro-económicos, que deterioraron el ingreso real de la población, lo cual se tradujo en un mayor empobrecimiento y como consecuencia un debilitamiento de los recursos destinados hacia la adquisición de vivienda, repercutiendo necesariamente en el pago del dividendo mensual; factores que motivaron el incremento de la cartera morosa del sistema de valor constante, con efectos negativos sobre la rentabilidad y descapitalización progresiva de las instituciones otorgantes de los créditos y del sector de la construcción en su conjunto, quedando a la mitad del camino la política de vivienda emprendidas.

4.2. LOS PRESTAMOS USPAC: UNA EXPERIENCIA DEL PERU

Otro sistema para tratar de mantener la integridad del crédito hipotecario, durante períodos en que los salarios e ingresos de las familias están cayendo en términos reales es el Sistema de crédito "Unidades de Sueldo Promedio de Actualización Constante" (USPAC), utilizado por el Banco de la Vivienda del Perú.

Este sistema, para la indexación de saldos y dividendos, utiliza, una tasa de interés real, y los dividendos son ajustados mensualmente de acuerdo al movimiento de un índice de las remuneraciones, en lugar del índice de precios al consumidor (IPC).

Una ventaja del sistema USPAC es que los prestatarios están protegidos, contra las variaciones de los niveles de precios, que no son compensados por los aumentos de los salarios.

En el caso que los salarios reales crecieran constantemente, el sistema USPAC, daría un rendimiento mayor al del sistema UPAC. mientras que en condiciones, en que los salarios reales cayeran, al menos durante una parte del período de los préstamos, el rendimiento de USPAC sería inferior al del UPAC.

El sistema USPAC, tiene una gran ventaja de asegurar que los dividendos se mantendrán dentro del alcance de los prestatarios durante la edad del préstamo y, la recuperación del capital prestado sería total, más algún rendimiento real.

Es en este contexto, que el presente trabajo de investigación sobre el sistema financiero del Ecuador, examina y analiza los diseños y alternativas financieras de otorgamiento de créditos, que canalicen financiamiento a más beneficiarios o familias de ingresos bajos y medios bajos del Ecuador.

CAPITULO V

5.1 CONCLUSIONES

1.- El déficit y las necesidades de vivienda son dinámicas y cambian con el tiempo de acuerdo con el desarrollo del devenir histórico. Las necesidades en su dinámica van creando y dando lugar a la aparición de nuevas necesidades, por tal razón, no se han podido solucionar completamente los problemas del hábitat.

2.- Desde el punto de vista económico la vivienda es un bien cuya naturaleza no es homogénea y pueden ser objeto de múltiples enfoques y políticas, la vivienda está ligada al volumen de empleo, de distribución del ingreso, el mercado de ahorro y capitales, la productividad del trabajo, el monto y nivel del salario real, el desarrollo urbano, la urbanización, la legislación existente, la dinámica de la población y su distribución espacial.

3.- Una de las principales causas del problema habitacional en el Ecuador tiene que ver con el escaso nivel de ingresos y con su mala distribución. El problema de la vivienda no se refiere solamente a la satisfacción de las necesidades básicas o naturales, sino también a las necesidades sociales.

4.- El déficit de vivienda no se puede definir como una relación cuantitativa entre hogares y familias, sino en relación a una condiciones mínimas de localización, espacios, servicios públicos y calidad de los materiales. (Déficit cualitativo).

5.- La naturaleza del problema de la vivienda popular, es más de naturaleza cualitativa que cuantitativa: el problemas no es solo la falta de viviendas, sino que las existentes se han localizado en lugares de mala calidad y con servicios públicos inadecuados

6.- El volumen de financiamiento que actualmente se destina a vivienda es insuficiente para atender la demanda y solucionar en parte el déficit habitacional existente.

7.- Los fondos provenientes de fuentes externas, no constituyen una solución definitiva, ya que el repago de estos financiamientos se dificulta cada vez más en forma proporcional a la devaluación de la moneda nacional.

8.- La recuperación de los préstamos para vivienda, disminuye aceleradamente, lo que limita aún más los fondos disponibles para inversión en vivienda, dificultando además la situación de las Mutualistas en el financiamiento a largo plazo para la adquisición de vivienda.

8.- El sector financiero para la vivienda se caracteriza por un menor dinamismo en comparación a instituciones como los bancos privados. Instituciones como el BEV y las Mutualistas, han experimentado un crecimiento negativo o insignificante en su captación de recursos del público, en términos reales.

9.- La función de financiar el sector de la vivienda está a cargo del Estado, en gran parte.

10.- La presencia del IESS es muy importante y significativa, pero su atención se limita a sus afiliados, y por ello sus créditos promedios son relativamente altos dentro del conjunto.

11.- El sector informal, en gran proporción soluciona el problema habitacional, sin el apoyo financiero de instituciones crediticias para la vivienda.

12.- Las necesidades de vivienda sobrepasan y sobrepasarán toda capacidad de oferta y de financiamiento.

13.- Las necesidades de vivienda gravitan fundamentalmente en grupos poblacionales de escasos recursos económicos.

14.- En el Ecuador, el sector de financiamiento de la vivienda experimenta una crisis; los ingresos de la población no guardan relación, con los incrementos del costo de las viviendas.

15.- El problema de la vivienda solo podrá resolverse, a largo plazo, si se decide atender en forma prioritaria a los grupos populares.

16.- La dotación y mejoramiento de vivienda existentes, constituye un reto para el Estado.

17.- Si bien, tanto, el sector público como el privado participan en la promoción de vivienda, el primero es el que se dedica a la satisfacción de la demanda de familias de menores ingresos y el otro sector recientemente esta incursionando de una manera insuficiente.

5.2. RECOMENDACIONES

1.- Para superar estos limitantes se hace indispensable desarrollar mecanismos para promover el ahorro nacional como fuente de financiamiento para el sector habitacional, y al mismo tiempo adoptar mecanismos de recuperación de los préstamos a la situación de incremento inflacionario que vive actualmente el Ecuador.

2.- Es necesario promover la integración del sector financiero de la vivienda al mercado financiero nacional.

3.- Debe realizarse estudios, sobre la calidad de vivienda, pero sin omitir y descuidar la relación de la vivienda, con; el nivel y distribución de ingresos, el ahorro, la propiedad de la tierra y, en general, las condiciones en que funciona la economía nacional.

4.- Es necesario, promover la participación conjunta de los sectores públicos y privados, en la búsqueda de soluciones, al problema habitacional existente, especialmente en la definición de políticas de vivienda como medida para afrontar con éxito la atención de tan grave problema social.

5.- Se debe estudiar la creación de nuevas formas de financiamiento a largo plazo, para atender la demanda por la formación de nuevos hogares, tales como:

a.- Un Ahorro habitacional obligatorio, para crear fondos sociales para vivienda, en el que aporten trabajadores y patronos de los sectores públicos y privados, fondos que serían administrados por el Estado a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, como organismo rector del financiamiento habitacional, institución que se encargará de la planeación, seguimiento y evaluación de las actividades de fomento; ejecución, financiación y prestación de asistencia técnica a los planes y programas de vivienda de interés social.

Los trabajadores aportarían con el 1 % de su remuneración básica mensual y los patronos con el 2.5 % por el mismo concepto.

b.- Incrementar los recursos con que cuenta el Estado, que actualmente son escasos, para orientarlos hacia la construcción de viviendas. Aportes que podrían determinarse en un porcentaje fijo del presupuesto general del Estado financiamiento público que debe estar definido en el programa fiscal.

c.- Uso de recursos provenientes de la Caja de Jubilación y seguro, Fondos de reserva, etc.

6.- El Gobierno Nacional debe definir una Política Habitacional, que coordine la acción del Estado y de la actividad privada, fijando claramente metas y objetivos, y asegurar la continuidad y eficiencia de las mismas.

7.- Es perfectamente factible diseñar un sistema de crédito que se adapte a las condiciones inflacionarias actuales del Ecuador. Este sistema de crédito es del sistema de "Créditos Reajustables". Es lo suficientemente flexible para mantenerse accesible para familias de bajos ingresos y maximizar la recuperación de los valores reales prestados para las instituciones financieras y futuros prestatarios.

Por lo que es necesario revizarse el actual sistema con las siguientes modificaciones:

a. Cambiar el concepto de Salario Mínimo Vital como medida para determinar la capacidad de crédito de las personas y su forma de pago por el salario básico disponible, que involucraría todos aquellos ingresos mensuales de carácter permanente percibidos por el trabajador, debido a que no ha sido política gubernamental la revisión de la remuneración a través del incremento del salario mínimo vital, sino de la creación de otras compensaciones (costo de la vida).

b. Reajustar el dividendo, modificando desde el 75 por ciento del incremento porcentual del salario mínimo vital, al ciento por ciento del incremento porcentual del salario básico disponible, y,

c. Revizar las tasas de interés, de manera que generen tasas de intees reales (superiores a la inflación), para preservar los patrimonios institucionales.

A N E X O S
=====

ANEXO # 1

BANCOS PRIVADOS DEL ECUADOR

CREDITO OTORGADO POR ACTIVIDAD ECONOMICA

(En miles de sucres)

Año 1990

ACTIVIDAD ECONOMICA	1 9 8 9		1 9 9 0		VARIACION	
	VALOR	%	VALOR	%	ABSOLUTA	RELATIVA
:Agricultura, caza, pesca, silvicultura	: 101,450,141	: 7.9	: 170,830,582	: 8.4	: 69,380,441	: 68.4
:Explotación de minas y canteras	: 3,154,718	: 0.2	: 11,753,044	: 0.6	: 8,598,326	: 272.6
:Industrias Manufactureras	: 280,100,879	: 21.8	: 389,321,415	: 19.2	: 109,220,536	: 39.0
:Electricidad, gas y agua	: 3,092,746	: 0.2	: 4,528,242	: 0.2	: 1,435,496	: 46.4
:Construcción	: 95,106,780	: 7.4	: 116,743,109	: 5.8	: 21,636,329	: 22.7
:Comercio, restaurantes y hoteles	: 430,347,915	: 33.5	: 783,905,567	: 38.7	: 353,557,652	: 82.2
:Transporte, almacenamiento y comunicaciones:	: 14,082,760	: 1.1	: 37,797,582	: 1.9	: 23,714,822	: 168.4
:Entidades financieras, seguros, bienes	:	:	:	:	:	:
:inmuebles y servicios a empresas	: 38,749,953	: 3.0	: 53,575,385	: 2.6	: 14,825,432	: 38.3
:Servicios comunales	: 48,207,484	: 3.7	: 68,056,329	: 3.4	: 19,848,845	: 41.2
:Actividades no bien especificadas	: 271,707,692	: 21.1	: 391,540,289	: 19.3	: 119,832,597	: 44.1
T O T A L E S :	:1,286,001,068	:100.00	:2,028,051,544	:100.00	: 742,050,476	: 57.7

FUENTE: Superintendencia de Bancos

Elaborado: por el Autor

TABLA DE COEFICIENTES PARA LA OBTENCION DE DIVIDENDOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

TABLA DE COEFICIENTES PARA LA OBTENCION DE DIVIDENDOS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

No. de Salarios Mínimos Vitales concedidos

Dividendo Mensual en S.M.V.G. vigentes al mes de pago correspondiente

No. de Salarios Mínimos Vitales concedidos

Dividendo Mensual en S.M.V.G. vigentes al mes de pago correspondiente

Table with 5 columns: No. de Salarios Mínimos Vitales concedidos, 20 años plazo, 15 años plazo, 10 años plazo, 5 años plazo. Rows 1-100.

TABLA DE CAPACIDADES EN SMV PARA LA CONCESION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

TABLA DE CAPACIDADES EN SMV PARA LA CONCESION DEL PRESTAMO HIPOTECARIO

No. de Salarios Mínimos Vitales a conceder	Promedio Salarial 6 últimos meses 20 años plazo	Promedio Salarial 6 últimos meses 15 años plazo	Promedio Salarial 6 últimos meses 10 años plazo	Promedio Salarial 6 últimos meses 5 años plazo
101	1.277855	1.624859	2.828840	4.426759
102	1.290008	1.640947	2.848848	4.489579
103	1.302660	1.657086	2.869846	4.513898
104	1.315287	1.673128	2.892850	4.567218
105	1.827944	1.889210	2.416858	4.601087
106	1.340591	1.706298	2.438857	4.644856
107	1.353238	1.721386	2.461850	4.688678
108	1.365886	1.737478	2.484838	4.732495
109	1.378532	1.753561	2.507827	4.776315
110	1.391179	1.769649	2.530870	4.820134
111	1.403826	1.785737	2.553878	4.863958
112	1.416478	1.801824	2.576877	4.907778
113	1.429120	1.817912	2.599880	4.951592
114	1.441768	1.834000	2.622883	4.995412
115	1.454415	1.850088	2.645887	5.039231
116	1.467062	1.866176	2.668890	5.083050
117	1.479709	1.882263	2.691894	5.126870
118	1.492356	1.898351	2.714897	5.170689
119	1.505003	1.914438	2.737900	5.214509
120	1.517650	1.930526	2.760904	5.258328
121	1.530297	1.946614	2.783907	5.302147
122	1.542944	1.962702	2.806910	5.345967
123	1.555591	1.978789	2.829914	5.389786
124	1.568238	1.994877	2.852917	5.433606
125	1.580886	2.010966	2.875920	5.477425
126	1.593533	2.027052	2.898924	5.521244
127	1.606180	2.043140	2.921927	5.565064
128	1.618827	2.059228	2.944931	5.608883
129	1.631474	2.075316	2.967934	5.652703
130	1.644121	2.091403	2.990937	5.696522
131	1.656768	2.107491	3.013941	5.740341
132	1.669415	2.123579	3.036944	5.784161
133	1.682062	2.139666	3.059947	5.827980
134	1.694709	2.155754	3.082951	5.871800
135	1.707356	2.171842	3.105954	5.915619
136	1.720003	2.187930	3.128957	5.959438
137	1.732650	2.204017	3.151961	6.003258
138	1.745297	2.220106	3.174964	6.047077
139	1.757944	2.236193	3.197968	6.090897
140	1.770592	2.252280	3.220971	6.134716
141	1.783239	2.268368	3.243974	6.178535
142	1.795886	2.284456	3.266978	6.222355
143	1.808533	2.300544	3.289981	6.266174
144	1.821180	2.316631	3.312984	6.309994
145	1.833827	2.332719	3.335988	6.353813
146	1.846474	2.348807	3.358991	6.397632
147	1.859121	2.364894	3.381994	6.441452
148	1.871768	2.380982	3.404998	6.485271
149	1.884415	2.397070	3.427999	6.529091
150	1.897062	2.413158	3.450996	6.572910

No. de Salarios Mínimos Vitales a conceder	Promedio Salarial 6 últimos meses 20 años plazo	Promedio Salarial 6 últimos meses 15 años plazo	Promedio Salarial 6 últimos meses 10 años plazo	Promedio Salarial 6 últimos meses 5 años plazo
151	1.909710	2.429246	3.473998	6.616729
152	1.922357	2.445333	3.498511	6.660549
153	1.935004	2.461421	3.519516	6.704368
154	1.947651	2.477508	3.542618	6.748188
155	1.960298	2.493596	3.566621	6.792007
156	1.972945	2.509684	3.588626	6.835826
157	1.985592	2.525772	3.611628	6.879646
158	1.998239	2.541860	3.634631	6.923465
159	2.010886	2.557947	3.657636	6.967285
160	2.023533	2.574035	3.680638	7.011104
161	2.036180	2.590123	3.703642	7.054923
162	2.048828	2.606210	3.726646	7.098743
163	2.061475	2.622298	3.749648	7.142562
164	2.074122	2.638386	3.772652	7.186382
165	2.086769	2.654473	3.795656	7.230201
166	2.099416	2.670561	3.818658	7.274020
167	2.112063	2.686649	3.841662	7.317840
168	2.124710	2.702737	3.864665	7.361659
169	2.137357	2.718824	3.887668	7.405479
170	2.150004	2.734912	3.910672	7.449298
171	2.162651	2.751000	3.933676	7.493117
172	2.175298	2.767087	3.956679	7.536937
173	2.187945	2.783175	3.979682	7.580756
174	2.200592	2.799263	4.002686	7.624576
175	2.213240	2.815351	4.025689	7.668395
176	2.225887	2.831438	4.048692	7.712214
177	2.238534	2.847526	4.071696	7.756034
178	2.251181	2.863614	4.094699	7.799853
179	2.263828	2.879701	4.117702	7.843673
180	2.276475	2.895789	4.140706	7.887492
181	2.289122	2.911877	4.163709	7.931311
182	2.301769	2.927965	4.186712	7.975131
183	2.314416	2.944052	4.209716	8.018950
184	2.327063	2.960140	4.232719	8.062770
185	2.339710	2.976228	4.255722	8.106589
186	2.352357	2.992316	4.278726	8.150408
187	2.365004	3.008403	4.301729	8.194228
188	2.377651	3.024491	4.324732	8.238047
189	2.390298	3.040579	4.347736	8.281867
190	2.402945	3.056666	4.370739	8.325686
191	2.415592	3.072754	4.393742	8.369506
192	2.428240	3.088842	4.416746	8.413325
193	2.440887	3.104929	4.439749	8.457144
194	2.453534	3.121017	4.462752	8.500964
195	2.466181	3.137105	4.485756	8.544783
196	2.478828	3.153193	4.508759	8.588602
197	2.491475	3.169280	4.531763	8.632422
198	2.504122	3.185368	4.554766	8.676241
199	2.516769	3.201456	4.577770	8.720061
200	2.529417	3.217544	4.600773	8.763882

ANEXO # 4

ASOCIACION MUTUALISTAS DEL ECUADOR

NOMBRES =====	FECHA FUNDACION =====	CIUDAD =====	PROVINCIA =====
Pichincha	Octubre 25 1961	Quito	Pichincha
Previs. Secur.	Enero 2 1963	Guayaquil	Guayas
Guayaquil	Enero 9 1963	Guayaquil	Guayas
Benalcázar	Febrero 12 1963	Quito	Pichincha
Ambato	Abril 16 1963	Ambato	Tungurahua
Vargas Torres	Junio 3 1963	Esmeraldas	Esmeraldas
Azuay	Julio 22 1963	Cuenca	Azuay
Imbabura	Novie. 19 1963	Ibarra	Imbabura
Chimborazo	Mayo 4 1964	Riobamba	Chimborazo
Manabí	Septiem.25 1970	Portoviejo	Manabí
El Oro	Agosto 30 1972	Machala	El Oro

ANEXO # 4

ASOCIACION MUTUALISTAS DEL ECUADOR

PRESTAMOS HIPOTECARIOS

(En millones de sucres)

MUTUALISTAS	1985	%	1986	%	1987	%	1988	%	1989	%
PICHINCHA	2,415	23.59	2,816	24.16	3,527	25.33	4,780	24.60	6,788	24.96
GUAYAQUIL	864	8.44	980	8.41	1,099	7.89	1,503	7.74	2,637	9.70
PREVISION	1,655	16.17	1,771	15.20	1,911	13.72	2,028	14.56	3,501	12.88
BENALCAZAR	2,923	28.56	3,368	28.90	4,037	28.99	5,706	29.37	8,079	29.71
AMBATO	520	5.08	655	5.62	863	6.20	1,256	6.46	1,783	6.56
VARGAS TORRES	352	3.44	391	3.36	413	2.97	460	2.37	506	1.86
AZUAY	690	6.74	738	6.33	864	6.20	1,170	6.02	1,592	5.85
IMBABURA	269	2.63	290	2.49	321	2.31	387	1.99	475	1.75
CHIMBORAZO	342	3.34	373	3.20	450	3.23	579	2.98	840	3.09
MANABI	133	1.30	182	1.56	296	2.13	491	2.53	614	2.26
EL ORO	73	0.71	90	0.77	145	1.04	268	1.38	377	1.39
T O T A L E S	110,236	100.00	111,654	100.00	113,926	100.00	119,428	100.00	127,192	100.00

Fuente: Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador (ANME)

Elaborado por: El autor

ANEXO # 4

MUTUALISMO ECUATORIANO

PRESTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS

PERIODO 1.962 - 1989

ANIOS	MONTO	MONTO	NUMERO DE PRESTAMOS	MONTO
I	ACUMULADO	ANUAL	IPRESTAMOSI POR ANIO	PROMEDIO
I	I	I	I	I
I 1962	I 388,000	I 388,000	I 8	I 48,500
I 1963	I 41,504,680	I 41,116,680	I 594	I 70,165
I 1964	I 88,509,496	I 47,004,816	I 1,272	I 69,329
I 1965	I 128,231,948	I 39,722,452	I 1,834	I 70,681
I 1966	I 150,969,516	I 22,737,568	I 2,154	I 71,055
I 1967	I 185,278,638	I 34,309,122	I 2,602	I 76,583
I 1968	I 223,814,228	I 38,535,590	I 3,003	I 96,099
I 1969	I 253,655,436	I 29,841,208	I 3,332	I 90,703
I 1970	I 295,851,899	I 42,196,463	I 3,756	I 99,520
I 1971	I 387,925,816	I 92,073,917	I 4,685	I 99,111
I 1972	I 550,967,730	I 163,041,914	I 6,509	I 89,387
I 1973	I 812,895,218	I 261,927,488	I 8,534	I 129,347
I 1974	I 1,227,825,405	I 414,930,187	I 11,760	I 128,621
I 1975	I 1,695,706,418	I 467,881,013	I 14,244	I 188,358
I 1976	I 2,280,455,244	I 584,748,826	I 16,535	I 255,237
I 1977	I 3,057,623,407	I 777,168,163	I 19,533	I 259,229
I 1978	I 3,906,430,407	I 848,807,000	I 22,130	I 326,841
I 1979	I 5,000,457,946	I 1,094,027,539	I 24,814	I 407,611
I 1980	I 5,885,208,546	I 884,750,600	I 27,067	I 392,699
I 1981	I 6,757,626,608	I 872,418,062	I 28,850	I 489,298
I 1982	I 7,623,815,258	I 866,188,650	I 30,494	I 526,879
I 1983	I 8,514,801,259	I 890,986,001	I 32,069	I 565,705
I 1984	I 9,279,034,184	I 764,232,925	I 33,170	I 694,126
I 1985	I 10,236,288,184	I 957,254,000	I 34,175	I 952,492
I 1986	I 11,654,775,684	I 1,418,487,500	I 35,134	I 1,479,132
I 1987	I 13,924,887,183	I 2,270,111,499	I 36,512	I 1,647,396
I 1988	I 19,428,150,898	I 5,503,263,715	I 39,098	I 2,128,099
I 1989	I 27,192,999,445	I 7,764,848,547	I 41,968	I 2,705,522
ITOTAL	I	I 27,192,999,445	I 41,968	I

Fuente: Asociación Nacional de Mutualismo del Ecuador
 Elaborado por: El autor

ANEXO # 5
 =====

SOLUCIONES DE VIVIENDA REALIZADOS POR IESS
 ENERO 1.940 - 1981
 MATRIZ

BARRIO O PROGRAMA	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	ANNO DE CONSTRUCCION
La Mariscal	215	Unifamiliar	1940
Alvarez	25	Unifamiliar	1945
Villa Flora	799	Unifamiliar	1945
Los Andes	12	Multifamil.	1950
La Recoleta	12	Multifamil.	1950
Multif. Centenario	33	Multifamil.	1950
Belisario Quevedo	116	Unifamiliar	1950
Yahauchi	2	Unifamiliar	1952
La Gasca	11	Unifamiliar	1955
La Loma	16	Unifamiliar	1955
La Loma	34	Multifamil.	1955
La Loma	12	Multifamil.	1955
Hermano Miguel	250	Unifamiliar	1960
San José (Magdalena)	162	Unifamiliar	1960
Federico Paez (Lulunc.)	80	Lotes	1962
Pedro Borja Y. (Batán)	21	Unifamiliar	1962
Bahia y Quitus	6	Unifamiliar	1965
Pambachupa (Espejo)	65	Unifamiliar	1965
Villa Flora	48	Multifamil.	1970
Ruminahui	745	Unifamiliar	1973-1975
La Delicia I	69	Unifamiliar	1974
La Ofelia	434	Unifamiliar	1974-1975
El Batán	175	Lotes	1974-1975
La Luz I	312	Estruc Metal	1975-1976
Multif. Centro	52	Multifamil.	1975-1976
Primero de Mayo	724	Estruc Metal	1976-1981
Eugenio Espejo	23	Multifamil.	1977-1978
La Luz II	304	Multifamil.	1977-1978
La Luz V	215	Estruc Metal	1978-1980
La Delicia II	156	Unifamiliar	1979-1980
La Delicia (27)	27	Unifamiliar	1979-1980
La Luz III	436	Multifamil.	1979-1980
Nicota	17	Multifamil.	1979-1980
Chiríacu	165	Multifamil.	1979-1980
T O T A L :	5,773		

OBRAS REALIZADAS POR EL IESS EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL
DESDE 1942-1980

BARRIO O PROGRAMA	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	ANNO DE CONSTRUCCION
Grace	30	Unifamiliar	1942
Norte	30	Unifamiliar	1942
Pasaje 28 de Mayo	30	Unifamiliar	1945
Orellana (C.Pensiones)	308	Unifamiliar	1948
Casas Colectivas	380	Multifamil.	1950
Barrio Obrero	213	Unifamiliar	1952
Renta Luque	2	Multifamil.	1952
Venezuela	40	Unifamiliar	1954
Guaranda	45	Multifamil.	1956
Centro de Viviendas	215	Multifamil.	1960
9 de Octubre	952	Unifamiliar	1962
Bolivariana	148	Unifamiliar	1966
Moran Valverde	100	Unifamiliar	1966
Bloques Quito	128	Multifamil.	1967
Los Maestros	166	Unifamiliar	1967
Plan Piloto	5	Unifamiliar	1969
25 de Julio	120	Unifamiliar	1969
Empleados IESS	80	Unifamiliar	1970
De los Periodistas	100	Unifamiliar	1970
Antepara y el Oro	36	Unifamiliar	1971
Villas 2 plantas	118	Unifamiliar	1972
Villas Economicas	19	Unifamiliar	1972
Calle Chile	115	Multifamil.	1974
Avenida Quito	160	Multifamil.	1975
Villamil	222	Unifamiliar	1975
Duran	2624	Unifamiliar	1976
Los Jardines	48	Multifamil.	1977
Huancavilca (villas)	19	Unifamiliar	1978
Los Jardines	286	Multifamil.	1978
Gunagala	974	Multifamil.	1979
Valdivia IV	896	Multifamil.	1980
La Primavera	192	Multifamil.	1980

T O T A L :	8,801		
=====			
TOTAL MATRIZ	5,773		
TOTAL GUAYAQUIL	8,801		

T O T A L :	14,574		
=====			

Fuente: Dptos. de Fiscalización y Planificación IESS

Elaborado: Por el Autor

ANEXO # 6

VIVIENDA EXISTENTE Y DEFICIT

(En miles)

:	E X I S T E N T E			D E F I C I T			
	: ANIO	:V.URBANA:	V. RURAL:	TOTAL	:V.URBANA:	V. RURAL	: TOTAL
:	1975	572	853	1425	262	395	657
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1980	788	926	1714	314	369	683
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1981	845	933	1778	327	361	688
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1982	895	950	1845	335	355	690
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1983	947	967	1914	367	375	742
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1984	999	987	1986	398	393	791
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1985	1051	1010	2061	428	412	840
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1986	1102	1016	2118	460	425	885
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1987	1149	1026	2175	492	440	932
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1988	1201	1031	2232	527	453	980
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1989	1269	1050	2312	562	468	1030
:	:	:	:	:	:	:	:
:	1990	1311	1051	2362	591	474	1065

FUENTE: CONADE

ANEXO # 7

INVERSIONES Y NUMERO DE SOLUCIONES BEV.
PERIODO 1963 - 1991

PERIODO	NUMERO SOLUCIONES	INVERSION
1963 - 1978	29,483	4,526,830,064
1979	1,978	572,038,000
1980	5,039	1,884,750,000
1981	6,688	1,767,934,000
1982	8,884	3,430,061,000
1983	7,000	1,071,554,000
1984	22,646	5,302,746,000
1985	10,992	4,071,214,000
1986	19,266	9,287,080,000
1987	25,364	12,630,776,000
1988	27,538	14,365,709,000
1989	13,190	9,077,113,000
1990	20,163	21,820,236,000
1991	17,042	37,923,717,000
T O T A L 1 :	215,273	127,731,758,064
Adquisición de Terrenos		1,326,000,000
Préstamos a Cooperativas		
Préstamos a Constructores		23,174,146,000
Prést. a Entidades Munic.		87,000,000
T O T A L 2 :		24,587,146,000
TOTAL 1		127,731,758,064
TOTAL 2		24,587,146,000
TOTAL :		152,318,904,064

Fuente: JNV, Dpto. Estadística BEV
Elaborado: Por el autor.

**JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA
PLAN NACIONAL DE URBANISMO Y VIVIENDA
PERIODO 1.988 - 1.992**

**DIRECCION NACIONAL DE PLANEAMIENTO
DIVISION: ESTUDIOS Y PLANES**

PROVINCIA	CIUDAD	DEMANDA FUTURA		SOLUCIONES CUANTITATIVAS					SOLUCIONES CUALITATIVAS				TOTAL SOLUCIONES JNV - RFV	
		Urbana	Rural	Lot. Urb.	Viv. Unif.	Depart.	P. Lotas	P.C. Coop.	V. Rural	Total	M.V. Urb.	M.V. Rural		Total
Carchi	Tuacán	275	34	138	427		33	31	40	669	243	60	303	972
Imbabura	San Gabriel	71	16		95					95				95
	Iona	564	134	172	677		73	71	81	1,074	531	123	654	1,728
Pichincha	Cotacachi	17	41	128	52					180				180
	Otavalo	177	87		265					265				265
	Quito	12,071	1,975	1,523	4,459	2,620	1,153	1,115	158	11,028	6,535	237	6,772	19,800
	Cayambe	122	105	18	42					60				60
Colopaxi	Sangolquí	227	136	22	120		21	21	10	194	159	15	174	368
	Sio. Domingo	1,904	527	218	885		187	181	40	1,511	1,389	60	1,449	2,960
	Esmeraldas	282	317	46	305		27	26	127	531	197	190	387	918
Esmeraldas	Esmeraldas	1,364	114	602	530		129	125	21	1,407	955	31	986	2,393
	Guinindé	326	279	18	42		31	30	50	171	228	76	304	475
Sucumbios	Nueva Loja	246	623	30	70		23	22	33	178	172	49	221	399
Napó	Tena	109	198		120		25	25	33	203	193	49	242	445
	Archidona	37	129	95						95				95
Tungurahua	Coca (F. Orquídea)	130	620	17	43					30				60
	Ambato	953	384	180	598		100	97	110	1,085	741	165	906	1,991
Pastaza	Baños	106	(19)							0				0
	El Puyo	226	120	18	42		21	21	11	113	158	17	175	288
Chimborazo	Riobamba	621	56	20	614	54	60	58	124	930	446	185	631	1,561
	Alausí	(15)	(58)		30					30				30
Boívar	Guaranda	80	30	18	129		8	7	64	226	56	96	152	378
Azuay	Cuenca	2,193	413	301	1,485		207	201	148	2,342	1,535	222	1,757	4,099
Cañar	Azoguez	136	93	34	20		40	39	38	169	298	53	351	520
	La Troncal	290	246	218	42					260				260
Morona	Macas	133	296	18	42		13	12	33	118	93	49	142	260
	Loja	1,044	30	175	768		123	118	122	1,306	910	183	1,092	2,399
Zamora	La Iyma	146	20		50					50				50
	Carabangá	90	(41)	18	42					80				80
Manabí	Zamora	128	323	60	74		18	18	24	194	136	36	172	366
	Yanuzaza	66	172		50					50				50
Manabí	Portoviejo	1,921	(48)	744	394	30	182	176		1,526	1,345		1,345	2,971
	El Carmen	187	48	29	42		18	17	27	133	131	40	171	304
	Chone	489	241	378	138		46	45	135	742	342	202	544	1,286
	Jipijana	266	(141)	90	103		27	26		246	200		200	446
	María	1,695	(3)	158	1,210	180	160	155		1,863	1,187		1,187	3,050
	Santa Ana	37	47	18	42		3	3	26	92	26	39	65	157
	Bahía	55	2	197	106	48	5	5	1	362	39	2	41	403
	Cakota	93	90		25		15	15	91	146	111	136	247	393
	Tosagua	66	71	143	50					193				193
	Babahoyo	660	183	90	341		115	111	74	731	855	111	968	1,697
	Los Ríos	Ventanas	361	128	177	172					349			
Guayas	Vinces	200	129		96		115	111	77	1,275	852	116	968	2,243
	Quevedo	1,217	461	151	821	210	1,635	1,582	205	22,522	12,108	309	12,417	34,939
	Guayaquil	16,303	1,116	9,294	9,596					234				234
	Saltas	314	465	172	62					90				90
	Santa Elena	245	117		90					120				120
	Dauile	438	307		120		60			252	443	21	464	716
	Babaz	295	56		120			58	14	120				120
	El Empalme	337	78	17	93					110				110
	Milagro	1,195	67		1,160		171	165	22	1,518	1,269	35	1,304	2,822
	Naranjo	185	120	18	102					120				120
	El Oro	Yaguachi	136	(33)	18	42				60				60
El Oro	Yaguachi	296	45		120					120				120
	Macraia	1,876	30	580	934	5	294	285	55	2,153	2,181	84	2,265	4,418
	Santa Rosa	407	62		72					240				240
	Pasaje	233	87		72					240				240
	Arenillas	124	95	18	42					60				60
	Huancabamba	475	2		240					240				240
	Zanuma	18	28	15	35		12	12	8	82	87	9	96	178
Piñas *	106	3	15	52					67				67	
TOTAL NACIONAL		54,471	11,624	16,553	28,802	3,147	5,150	4,984	2,000	60,636	38,151	3,000	41,151	101,787

LOS PRESTAMOS SE ENCUENTRAN DISPONIBLES EN LAS RESPECTIVAS AGENCIAS DEL B.E.V.

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

PRESTAMOS CONCEDIDOS A NIVEL NACIONAL

PERIODO: 1.928 - 1.991

ANIOS	NUMERO OPERACIONES	VALOR	PROMEDIO PRESTAMO	PORCENTAJE
1928				
1964		1,397,923,769		1.31
1965		101,223,573		0.09
1966		121,704,155		0.11
1967		123,318,087		0.12
1968		258,892,314		0.24
1969		290,215,070		0.27
1970	1,558	188,318,940	120,872	0.18
1971	2,174	274,710,294	126,362	0.26
1972	2,418	334,070,989	138,160	0.31
1973	2,833	413,795,306	146,063	0.39
1974	3,547	479,070,076	135,063	0.45
1975	3,571	471,893,430	132,146	0.44
1976	4,211	728,292,998	172,950	0.68
1977	3,235	662,594,936	204,821	0.62
1978	3,711	861,300,809	232,094	0.81
1979	4,123	1,031,981,636	250,299	0.97
1980	4,057	1,149,186,758	283,260	1.08
1981	4,558	1,359,594,606	298,288	1.27
1982	7,186	3,421,117,690	476,081	3.20
1983	9,681	5,489,499,996	567,039	5.14
1984	13,537	9,286,262,136	685,991	8.69
1985	13,794	10,454,385,012	817,132	9.78
1986	12,905	15,096,706,826	1,169,834	14.13
1987	12,177	16,553,270,500	1,359,388	15.49
1988	9,595	15,007,065,191	1,564,051	14.05
1989	6,950	11,183,878,644	1,609,191	10.47
1990	4,009	6,969,807,698	1,738,540	6.52
1991	1,581	3,135,890,950	1,983,486	2.93
TOTAL	131,411	106,845,972,389	645,960	100.00

Fuente: División de Crédito IESS.
Elaborado por el autor

INGRESOS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA

PERIODO: ENERO - DICIEMBRE 1990

(En miles de sucres)

A. - RECURSOS PROPIOS

- Fondos Disponibles (saldo 31-XII-89)	5.733.214
- Recuperación Invers, Títulos, Depósitos	5.452.392
- Recuperac. Cartera, Créditos, Divid. Prev.	10.743.724
- Recuperac. Créditos Personal (Emergencia)	293.602
- Vtas Vivienda Contado y Cuotas de Entrada	839.337
- Otros Ingresos	6.908.426

 TOTAL RECURSOS PROPIOS : 29.970.695
 =====

B. - DEPOSITOS Y APORT. PRESTAMOS

- Dptos. Ahorro Plazo y de Garantías	9.181.070
- Aportes Prestatarios	777.560
- Depósitos en Garantía	4.084.826

 TOTAL DPTOS. Y APORTES PRESTATARIOS 14.043.556
 =====

C. - APORTES DE CAPITAL

- Aportes Estado. Plan Nac. Vivienda	5.076.156
- Participación Renta Petrolera	352.068
- Partic. Exedentes Utilidades Empresas	592.834

 TOTAL APORTES DE CAPITAL : 6.021.058
 =====

D. - CREDITOS Y EMISION DE BONOS

- Préstamo Fondo de Seguros	
- Préstamo P. Webber 51B-HG-005	
- Ptmo. BID-II-805-BF-EC	1.645.001
- Ptmo. BIRF-III-2898-EC	10.097.739
- Venta de Bonos	8.071.440

 TOTAL CREDITOS Y BONOS : 19.814.180
 =====

E. INGRESOS FONDOS EN ADMINISTRACION

- Imp.Viv. Rural Int. social 796.942

=====

RESUMEN:

RECURSOS PROPIOS 29.970.695

DEPOSITOS Y APORTES PRESTATARIOS 14.043.456

APORTES DE CAPITAL 6.021.058

CREDITOS Y BONOS 19.814.180

INGRESOS FONDOS EN ADMINISTRACION 795.942

T O T A L I N G R E S O S : 70.645.331

=====

FUENTE: Dirección Nacional de Presupuesto BEV

ELABORADO POR: El Autor

INVERSIONES EN VIVIENDA

PERIODO: enero - diciembre 1990
(En millones de sucres)

CONCEPTO	PRESUPUESTO	EGRESO EFFECTIVO	RELACION
ADQUISICION DE TERRENDOS	2,600	2,043	78.6
PLAN ANUAL DE INVERSIONES JNV			
Inversion Vivienda	13,214	16,017	121.2
BID II 805 Prog.Desar. urbano	8,258	1,388	16.8
BID III 2898 Prog.Mac.Viv.Popular	5,042	2,314	45.9
TOTAL PLAN INVERSIONES JNV	26,514	19,719	74.4
PLAN ANUAL INVERSIONES BEV			
Ptmos. propietarios lote BEV	700	609	87.0
Ptmos. mejor. viv. BIRF III	6,871	8,803	128.1
Ptmos. Constr. Coop. BIRF III	10,000	3,717	37.2
Ptmos. Espec. Munic. Minis. S. Carlos	300	107	35.7
Ptmos. propietarios lote BIRF III	3,226	4,079	126.4
Ptmos. constructores y terceros	1,000	908	90.8
Ptmos. mater. propiet. lote BID II	0	0	
TOTAL PLAN INVERSIONES BEV	22,097	18,223	82.5
TOTAL INVERSIONES EN VIVIENDA	51,211	39,985	78.1

INVERSIONES FONDOS ADMINISTRAC.

PROGRAMA	VALOR
Vivienda Rural Interes Social JNV	700
Progr. de Emergencia (terremoto)	83
Aporte Gob. inver. no recuperab.	55
Proyecto Babahoyo	0
TOTAL INVERS. FONDOS ADMINISTRAC.	838

FUENTE: Superintendencia de Bancos
ELABORADO: Por el Autor

CALCULO DEL DIVIDENDO FIJO

=====

VALOR PRESTAMO 1000000
 INTERES ANUAL 20
 PLAZO 20 AÑOS

FORMULA

$$D = \frac{C * i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$i = (20/100)/12 = 0.0167$$

$$C * i = 1000000 * 0.0167 = 16,666.67$$

$$(1 + i)^n = (1 + 0.0167)^{240} = 52.82745$$

$$(1 + i)^n - 1 = 52.82745 - 1 = 51.82745$$

$$C * i = 16,666.67 * 52.82745 = 880,457.46$$

$$\frac{C * i}{(1 + i)^n - 1} = \frac{880.457,46}{51.82745} = 16,988.25$$

=====

Elaborado por: Lcdo. Pablo Astudillo S.

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

El dividendo se obtiene, aplicando la fórmula del dividendo fijo, en la que cambia únicamente la unidad monetaria de sucres a salarios mínimos vitales.

CALCULO DEL DIVIDENDO FIJO

=====

VALOR PRESTAMO 1'000.000 / 40.000 = 25 S.M.V
 INTERES ANUAL 20
 PLAZO 20 ANOS

FORMULA

$$D = \frac{C * i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$i = (20/100)/12 = 0.016667$$

$$C * i = 25 S.M.V. * 0.0167 = 0.416667$$

$$(1 + i)^n = (1 + 0.0167) ^ 240 = 52.82745$$

$$(1 + i)^n - 1 = 52.82745 - 1 = 51.82745$$

$$C * i = 16,666.67 * 52.82745 = 22.01$$

$$\frac{C * i}{(1 + i)^n - 1} = \frac{22.011436}{51.82745} = 0.424706$$

=====

$$DIVIDENDO = 0.424706 * 40.000 = 16,988.25$$

Elaborado por: Lcdo. Pablo Astudillo S.

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

=====

De acuerdo a Tabla de Coeficientes para la obtención de dividendos del préstamo hipotecario.

Dividendo mensual en S.M.V.G vigente al mes de pago correspondiente

CALCULO DEL DIVIDENDO FIJO

=====

VALOR PRESTAMO 1000000
 INTERES ANUAL 2
 PLAZO 20 AÑOS

FORMULA

$$D = \frac{C * i (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$i = (2/100)/12 = 0.00166667$$

$$C * i = 1000000 * 0.00166667 = 1,666.67$$

$$(1 + i)^n = (1 + 0.00166667)^{240} = 1.49133$$

$$(1 + i)^n - 1 = 1.49133 - 1 = 0.49133$$

$$C * i = 1,666.67 * 1.49133 = 2,485.55$$

$$\frac{C * i}{(1 + i)^n - 1} = \frac{2,485.55}{0.491329} = 5,058.83$$

=====

Elaborado por: Lcdo. Pablo Astudillo S.

MUTUALISTAS

=====

El valor del dividendo es de S/. 16.988, suponiendo que transcurridos seis (6) meses, la tasa de interés se eleva al 50 % ; en este caso el saldo del capital sería S/. 997.988,32, sobre el que se calcularía un dividendo en 234 meses, para mantener el plazo original.

CALCULO DEL DIVIDENDO FIJO

=====

VALOR PRESTAMO	1000000
INTERES ANUAL	50
PLAZO	20 AÑOS

FORMULA

$$D = \frac{C * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$i = (50/100)/12 = 0.0417$$

$$C * i = 1000000 * 0.0417 = 41,666.67$$

$$(1 + i)^n = (1 + 0.0417)^{234} = 14,183.50003$$

$$(1 + i)^n - 1 = 14,183.50003 - 1 = 14,182.50003$$

$$C * i = 41,666.67 * 14,183.50 = 590,979,167.72$$

$$\frac{C * i}{(1 + i)^n - 1} = \frac{590,979,167.72}{14,182.50003} = 41,669.60$$

=====

Elaborado por: Lcdo. Pablo Astudillo S.

MUTUALISTAS

=====

El valor del dividendo es de S/. 16.988, suponiendo que transcurridos seis (6) meses, la tasa de interés se eleva al 50 % ; en este caso el saldo del capital sería S/. 997.988,32, sobre el que se calcularía un dividendo en 234 meses, para mantener el plazo original.

Las Mutualistas actualmente conceden préstamos al 58,66 % anual y, a 10 años plazo, en consecuencia el dividendo se calcularía, así:

CALCULO DEL DIVIDENDO FIJO

=====

VALOR PRESTAMO	1000000
INTERES ANUAL	58.66
PLAZO	10 AÑOS

FORMULA

$$D = \frac{C * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

$$i = (58,66/100)/12 = 0.0489$$

$$C * i = 1000000 * 0.0489 = 48,883.33$$

$$(1 + i)^n = (1 + 0.0489)^{120} = 307.67361$$

$$(1 + i)^n - 1 = 307.67361 - 1 = 306.67361$$

$$C * i = 48,883.33 * 307.67361 = 15,040,111.71$$

$$\frac{C * i}{(1 + i)^n - 1} = \frac{48,883.33}{306.67361} = 49,042.73$$

=====

Elaborado por: Lcdo. Pablo Astudillo S.

SISTEMA DE UNIDADES DE PODER ADQUISITIVO CONSTANTES (UPAC)

=====

VALOR PRESTAMO 1000000
 S.M.V. 40000
 UPAC = SMV
 SUELDO 42720
 INTERES % 0.2
 TASA INFLAC. MENS. 0.02
 DIVIDENDO EN SM.V 16988.25
 DIVIDENDO EN UPAC 0.4247061648
 PLAZO 20 AÑOS
 0.0166666667
 TASA INFLAC. ANUAL 1.2682

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
MES	S. M. V. UPAC	DIVIDENDO UPAC	INTERES UPAC	SALDO CAPITAL UPAC	INCREMENTO S.M.V	DIVIDENDO EN SUCRES
0	25.00000000			25.00000000		
1	24.99196050	0.42470616	0.41666667	0.00803950	40,000.00	16,988.25
2	24.98378718	0.42470600	0.41653268	0.00817332	40,800.00	17,328.02
3	24.97547763	0.42470600	0.41639645	0.00830955	41,616.00	17,674.58
4	24.96702959	0.42470600	0.41625796	0.00844804	42,448.32	18,028.07
5	24.95844075	0.42470600	0.41611716	0.00858884	43,297.29	18,388.63
6	24.94970876	0.42470600	0.41597401	0.00873199	44,163.23	18,756.40
7	24.94083124	0.42470600	0.41582848	0.00887752	45,046.50	19,131.53
8	24.93180576	0.42470600	0.41568052	0.00902548	45,947.43	19,514.16
9	24.92262986	0.42470600	0.41553010	0.00917590	46,866.38	19,904.44
10	24.91330102	0.42470600	0.41537716	0.00932884	47,803.70	20,302.53
11	24.90381671	0.42470600	0.41522168	0.00948432	48,759.78	20,708.58
12	24.89417432	0.42470600	0.41506361	0.00964239	49,734.97	21,122.75
13	24.88437122	0.42470600	0.41490291	0.00980309	50,729.67	21,545.21
14	24.87440474	0.42470600	0.41473952	0.00996648	51,744.27	21,976.11
15	24.86427216	0.42470600	0.41457341	0.01013259	52,779.15	22,415.64
16	24.85397069	0.42470600	0.41440454	0.01030146	53,834.73	22,863.95
17	24.84349754	0.42470600	0.41423284	0.01047316	54,911.43	23,321.23
18	24.83284983	0.42470600	0.41405829	0.01064771	56,009.66	23,787.65
19	24.82202466	0.42470600	0.41388083	0.01082517	57,129.85	24,263.40
20	24.81101907	0.42470600	0.41370041	0.01100559	58,272.45	24,748.67
21	24.79983006	0.42470600	0.41351698	0.01118902	59,437.90	25,243.65
22	24.78845456	0.42470600	0.41333050	0.01137550	60,626.65	25,748.52
23	24.77688947	0.42470600	0.41314091	0.01156509	61,839.19	26,263.49
24	24.76513162	0.42470600	0.41294816	0.01175784	63,075.97	26,788.76
25	24.75317782	0.42470600	0.41275219	0.01195381	64,337.49	27,324.53
26	24.74102478	0.42470600	0.41255296	0.01215304	65,624.24	27,871.02
27	24.72866919	0.42470600	0.41235041	0.01235559	66,936.72	28,428.45
28	24.71610768	0.42470600	0.41214449	0.01256151	68,275.46	28,997.01
29	24.70333681	0.42470600	0.41193513	0.01277087	69,640.97	29,576.95
30	24.69035309	0.42470600	0.41172228	0.01298372	71,033.79	30,168.49

31	24.67715297	0.42470600	0.41150588	0.01320012	72,454.46	30,771.86
32	24.66373286	0.42470600	0.41128588	0.01342012	73,903.55	31,387.30
33	24.65008907	0.42470600	0.41106221	0.01364379	75,381.62	32,015.05
34	24.63621789	0.42470600	0.41083482	0.01387118	76,889.26	32,655.35
35	24.62211552	0.42470600	0.41060363	0.01410237	78,427.04	33,308.45
36	24.60777811	0.42470600	0.41036859	0.01433741	79,995.58	33,974.62
37	24.59320175	0.42470600	0.41012964	0.01457636	81,595.49	34,654.12
38	24.57838244	0.42470600	0.40988670	0.01481930	83,227.40	35,347.20
39	24.56331615	0.42470600	0.40963971	0.01506629	84,891.95	36,054.14
40	24.54799875	0.42470600	0.40938860	0.01531740	86,589.79	36,775.23
41	24.53242607	0.42470600	0.40913331	0.01557269	88,321.59	37,510.73
42	24.51659383	0.42470600	0.40887377	0.01583223	90,088.02	38,260.94
43	24.50049773	0.42470600	0.40860990	0.01609610	91,889.78	39,026.16
44	24.48413336	0.42470600	0.40834163	0.01636437	93,727.57	39,806.69
45	24.46749625	0.42470600	0.40806889	0.01663711	95,602.13	40,602.82
46	24.45058185	0.42470600	0.40779160	0.01691440	97,514.17	41,414.88
47	24.43338555	0.42470600	0.40750970	0.01719630	99,464.45	42,243.17
48	24.41590264	0.42470600	0.40722309	0.01748291	101,453.74	43,088.04
49	24.39812835	0.42470600	0.40693171	0.01777429	103,482.82	43,949.80
50	24.38005783	0.42470600	0.40663547	0.01807053	105,552.47	44,828.79
51	24.36168612	0.42470600	0.40633430	0.01837170	107,663.52	45,725.37
52	24.34300823	0.42470600	0.40602810	0.01867790	109,816.79	46,639.88
53	24.32401903	0.42470600	0.40571680	0.01898920	112,013.13	47,572.68
54	24.30471335	0.42470600	0.40540032	0.01930568	114,253.39	48,524.13
55	24.28508590	0.42470600	0.40507856	0.01962744	116,538.46	49,494.61
56	24.26513133	0.42470600	0.40475143	0.01995457	118,869.23	50,484.50
57	24.24484419	0.42470600	0.40441886	0.02028714	121,246.61	51,494.19
58	24.22421893	0.42470600	0.40408074	0.02062526	123,671.54	52,524.08
59	24.20324991	0.42470600	0.40373698	0.02096902	126,144.97	53,574.56
60	24.18193141	0.42470600	0.40338750	0.02131850	128,667.87	54,646.05
61	24.16025760	0.42470600	0.40303219	0.02167381	131,241.23	55,738.97
62	24.13822256	0.42470600	0.40267096	0.02203504	133,866.06	56,853.75
63	24.11582027	0.42470600	0.40230371	0.02240229	136,543.38	57,990.83
64	24.09304460	0.42470600	0.40193034	0.02277566	139,274.24	59,150.64
65	24.06988935	0.42470600	0.40155074	0.02315526	142,059.73	60,333.66
66	24.04634817	0.42470600	0.40116482	0.02354118	144,900.92	61,540.33
67	24.02241464	0.42470600	0.40077247	0.02393353	147,798.94	62,771.13
68	23.99808222	0.42470600	0.40037358	0.02433242	150,754.92	64,026.56
69	23.97334425	0.42470600	0.39996804	0.02473796	153,770.02	65,307.09
70	23.94819399	0.42470600	0.39955574	0.02515026	156,845.42	66,613.23
71	23.92262456	0.42470600	0.39913657	0.02556943	159,982.33	67,945.49
72	23.89662537	0.42470600	0.39871041	0.02599559	163,181.98	69,304.40
73	23.87020012	0.42470600	0.39827715	0.02642885	166,445.62	70,690.49
74	23.84333078	0.42470600	0.39783667	0.02686933	169,774.53	72,104.30
75	23.81601363	0.42470600	0.39738885	0.02731715	173,170.02	73,546.39
76	23.78824119	0.42470600	0.39693356	0.02777244	176,633.42	75,017.32
77	23.76000588	0.42470600	0.39647069	0.02823531	180,166.09	76,517.66
78	23.73129998	0.42470600	0.39600010	0.02870590	183,769.41	78,048.02
79	23.70211564	0.42470600	0.39552167	0.02918433	187,444.80	79,608.98
80	23.67244490	0.42470600	0.39503526	0.02967074	191,193.69	81,201.16
81	23.64227965	0.42470600	0.39454075	0.03016525	195,017.57	82,825.18

100	22.96334998	0.42470600	0.38341075	0.04129525	284,103.77	120,660.65
101	22.92136648	0.42470600	0.38272250	0.04198350	289,785.84	123,073.86
102	22.87868325	0.42470600	0.38202277	0.04268323	295,581.56	125,535.34
103	22.83528864	0.42470600	0.38131139	0.04339461	301,493.19	128,046.04
104	22.79117079	0.42470600	0.38058814	0.04411786	307,523.06	130,606.96
105	22.74631763	0.42470600	0.37985285	0.04485315	313,673.52	133,219.10
106	22.70071693	0.42470600	0.37910529	0.04560071	319,946.99	135,883.49
107	22.65435621	0.42470600	0.37834528	0.04636072	326,345.93	138,601.16
108	22.60722281	0.42470600	0.37757260	0.04713340	332,872.85	141,373.18
109	22.55930386	0.42470600	0.37678705	0.04791895	339,530.30	144,200.64
110	22.51058626	0.42470600	0.37598840	0.04871760	346,320.91	147,084.65
111	22.46105669	0.42470600	0.37517644	0.04952956	353,247.33	150,026.35
112	22.41070164	0.42470600	0.37435094	0.05035506	360,312.27	153,026.87
113	22.35950733	0.42470600	0.37351169	0.05119431	367,518.52	156,087.41
114	22.30745979	0.42470600	0.37265846	0.05204754	374,868.89	159,209.16
115	22.25454478	0.42470600	0.37179100	0.05291500	382,366.27	162,393.34
116	22.20074786	0.42470600	0.37090908	0.05379692	390,013.59	165,641.21
117	22.14605433	0.42470600	0.37001246	0.05469354	397,813.87	168,954.03
118	22.09044923	0.42470600	0.36910091	0.05560509	405,770.14	172,333.12
119	22.03391739	0.42470600	0.36817415	0.05653185	413,885.55	175,779.78
120	21.97644334	0.42470600	0.36723196	0.05747404	422,163.26	179,295.37
121	21.91801140	0.42470600	0.36627406	0.05843194	430,606.52	182,881.28
122	21.85860559	0.42470600	0.36530019	0.05940581	439,218.65	186,538.91
123	21.79820968	0.42470600	0.36431009	0.06039591	448,003.02	190,269.68
124	21.73680718	0.42470600	0.36330349	0.06140251	456,963.09	194,075.08
125	21.67438130	0.42470600	0.36228012	0.06242588	466,102.35	197,956.58
126	21.61091499	0.42470600	0.36123969	0.06346631	475,424.39	201,915.71
127	21.54639090	0.42470600	0.36018192	0.06452408	484,932.88	205,954.03
128	21.48079142	0.42470600	0.35910652	0.06559948	494,631.54	210,073.11
129	21.41409861	0.42470600	0.35801319	0.06669281	504,524.17	214,274.57
130	21.34629425	0.42470600	0.35690164	0.06780436	514,614.65	218,560.06
131	21.27735982	0.42470600	0.35577157	0.06893443	524,906.95	222,931.26
132	21.20727649	0.42470600	0.35462266	0.07008334	535,405.09	227,389.89
133	21.13602509	0.42470600	0.35345461	0.07125139	546,113.19	231,937.68
134	21.06358618	0.42470600	0.35226708	0.07243892	557,035.45	236,576.44
135	20.98993995	0.42470600	0.35105977	0.07364623	568,176.16	241,307.97
136	20.91506628	0.42470600	0.34983233	0.07487367	579,539.68	246,134.13
137	20.83894477	0.42470600	0.34858444	0.07612156	591,130.48	251,056.81
138	20.76155446	0.42470600	0.34731575	0.07739025	602,953.09	256,077.94
139	20.68287437	0.42470600	0.34602591	0.07868009	615,012.15	261,199.50
140	20.60288294	0.42470600	0.34471457	0.07999143	627,312.39	266,423.49
141	20.52155833	0.42470600	0.34338138	0.08132462	639,858.64	271,751.96
142	20.43887830	0.42470600	0.34202597	0.08268003	652,655.81	277,187.00
143	20.35482027	0.42470600	0.34064797	0.08405803	665,708.93	282,730.74
144	20.26936127	0.42470600	0.33924700	0.08545900	679,023.11	288,385.36
145	20.18247796	0.42470600	0.33782269	0.08688331	692,603.57	294,153.06
146	20.09414660	0.42470600	0.33637463	0.08833137	706,455.64	300,036.13
147	20.00434304	0.42470600	0.33490244	0.08980356	720,584.75	306,036.85
148	19.91304276	0.42470600	0.33340572	0.09130028	734,996.45	312,157.59
149	19.82022080	0.42470600	0.33188405	0.09282195	749,696.38	318,400.74
150	19.72585182	0.42470600	0.33033701	0.09436899	764,690.30	324,768.75

199	12.54309006	0.42470600	0.21258682	0.21211918	2,017,873.79	857,003.61
200	12.32743556	0.42470600	0.20905150	0.21565450	2,058,231.27	874,143.68
201	12.10818682	0.42470600	0.20545726	0.21924874	2,099,395.90	891,626.56
202	11.88528393	0.42470600	0.20180311	0.22290289	2,141,383.81	909,459.09
203	11.65866600	0.42470600	0.19808807	0.22661793	2,184,211.49	927,648.27
204	11.42827110	0.42470600	0.19431110	0.23039490	2,227,895.72	946,201.24
205	11.19403628	0.42470600	0.19047118	0.23423482	2,272,453.63	965,125.26
206	10.95589756	0.42470600	0.18656727	0.23813873	2,317,902.71	984,427.77
207	10.71378985	0.42470600	0.18259829	0.24210771	2,364,260.76	1,004,116.32
208	10.46764701	0.42470600	0.17856316	0.24614284	2,411,545.98	1,024,198.65
209	10.21740180	0.42470600	0.17446078	0.25024522	2,459,776.89	1,044,682.62
210	9.96298583	0.42470600	0.17029003	0.25441597	2,508,972.43	1,065,576.27
211	9.70432959	0.42470600	0.16604976	0.25865624	2,559,151.88	1,086,887.80
212	9.44136242	0.42470600	0.16173883	0.26296717	2,610,334.92	1,108,625.55
213	9.17401246	0.42470600	0.15735604	0.26734996	2,662,541.62	1,130,798.07
214	8.90220666	0.42470600	0.15290021	0.27180579	2,715,792.45	1,153,414.03
215	8.62587078	0.42470600	0.14837011	0.27633589	2,770,108.30	1,176,482.31
216	8.34492929	0.42470600	0.14376451	0.28094149	2,825,510.46	1,200,011.95
217	8.05930544	0.42470600	0.13908215	0.28562385	2,882,020.67	1,224,012.19
218	7.76892120	0.42470600	0.13432176	0.29038424	2,939,661.09	1,248,492.44
219	7.47369722	0.42470600	0.12948202	0.29522398	2,998,454.31	1,273,462.29
220	7.17355284	0.42470600	0.12456162	0.30014438	3,058,423.40	1,298,931.53
221	6.86840606	0.42470600	0.11955921	0.30514679	3,119,591.86	1,324,910.16
222	6.55817349	0.42470600	0.11447343	0.31023257	3,181,983.70	1,351,406.37
223	6.24277038	0.42470600	0.10930289	0.31540311	3,245,623.37	1,378,436.53
224	5.92211055	0.42470600	0.10404617	0.32065983	3,310,535.84	1,406,095.26
225	5.59610640	0.42470600	0.09870184	0.32600416	3,376,746.56	1,434,125.37
226	5.26466884	0.42470600	0.09326844	0.33143756	3,444,281.49	1,462,807.88
227	4.92770732	0.42470600	0.08774448	0.33696152	3,513,167.12	1,492,064.03
228	4.58512977	0.42470600	0.08212846	0.34257754	3,583,430.46	1,521,905.31
229	4.23684260	0.42470600	0.07641883	0.34828717	3,655,099.07	1,552,343.42
230	3.88275065	0.42470600	0.07061404	0.35409196	3,728,201.05	1,583,390.29
231	3.52275716	0.42470600	0.06471251	0.35999349	3,802,765.07	1,615,058.09
232	3.15676378	0.42470600	0.05871262	0.36599338	3,878,820.38	1,647,359.26
233	2.78467051	0.42470600	0.05261273	0.37209327	3,956,396.78	1,680,306.44
234	2.40637568	0.42470600	0.04641118	0.37829482	4,035,524.72	1,713,912.57
235	2.02177594	0.42470600	0.04010626	0.38459974	4,116,235.21	1,748,190.82
236	1.63076621	0.42470600	0.03369627	0.39100973	4,198,559.92	1,783,154.64
237	1.23323964	0.42470600	0.02717944	0.39752656	4,282,531.12	1,818,817.73
238	0.82908764	0.42470600	0.02055399	0.40415201	4,368,181.74	1,855,194.09
239	0.41819977	0.42470600	0.01381813	0.41088787	4,455,545.37	1,892,297.97
240	0.00046376	0.42470600	0.00697000	0.41773600	4,544,656.28	1,930,143.93

(1) = S.M.V (UPAC) - SALDO CAPITAL UPAC

(2) = DIVIDENDO UPAC.(utilizando fórmula de dividendo fijo) en SMV

(3) = (1) - (2)

(4) = (2) - (3)

(5) = S.M.V x tasa de inflación + S.M.V

(6) = Dividendo Mensual fijo x Tasa de inflación + dividendo fijo

B I B L I O G R A F I A

- VADEMECUM del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, Volumen I, Leyes y Reglamentos. Quito, 1991, 243 páginas

- EGAS G. Fidel, ROA Jaime, SALAZAR Juan Fernando, SAMANIEGO José, "Guía del Sector Financiero Ecuatoriano" DINEDICIONES S.A. para el sector empresarial del Ecuador, Primera Edición, QUITO 1991, 160 páginas.

- MOSQUERA Fernando, "El Sistema Financiero del Ecuador", Gráficas Galaxy. Quito, 1990, 138 páginas.

- JNV - BEV, Ensayo, "Ecuador 20 Años de Vivienda en el Ecuador". Editorial Fraga,. Quito 1984. Primera edición, 118 páginas.

- BEDE Gerencia Financiera, Departamento de Análisis e Inversiones Financieras. "Glosario Básico del Mercado de Valores del Sistema Financiero". Publicación del Departamento de Comunicación Social del BEDE. Quito 1989. Segunda Edición, 43 páginas.

- RUIZ, Silvana "La Vivienda Popular en en Ecuador" ILDIS. Quito 1989, 79 páginas.

- PATIÑO, FERNANDO "La Participación Popular en el Problema de la Vivienda". Ponencia Primer Encuentro Nacional sobre Vivienda Popular. Cuenca 1987, 40 páginas.

- IESS, "Memoria Institucional 1990". Relaciones Públicas IESS. Quito 1991, 118 páginas.

- INEC, "V Censo de Población y IV de Vivienda 1990", Quito 1991, 256 páginas.

- JNV - BEV "Informe de Labores 1984-1988". Quito. 44 páginas.
- RAMIREZ, Javier "Estudio sobre el Sector Financiero Habitacional en el Ecuador". Quito 1989, 44 páginas.
- PHILLIP, Rourk y RANDOLPH, Lintz "Consultoría inicial del Sector y Plan de Trabajo", Consultoría para el Sistema Financiero Habitacional. Quito 1990.
- DELOITTE Haskins - Sells "Estrategia para el Financiamiento de la Vivienda en el Ecuador". Quito 1988, 94 páginas.
- ASOCIACION NACIONAL DE MUTUALISTA DEL ECUADOR "Indices Estadísticos del Sistema Mutualista Ecuatoriano". Publicación # 56. Quito 1990, 304 páginas.
- Módulo Instruccional "Sistema de Créditos Reajustables". Banco Ecuatoriano de la Vivienda. Quito 1989, 32 páginas.
- SUPERINTENDENCIA DE BANCOS "Memoria 1990", Intendencia - Secretaría General y Subdirección de Publicaciones. Quito 1991, 802 páginas.
- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR "Memoria Anual". Quito 1991, 316 páginas.
- MERLO J, Merlo. PEREZ, Guillermo. DURAN B, Sixto "Reactivación de la Construcción" Seminario: La Construcción hacia el 2.000.
- CAMARA COLOMBIANA DE LA CONSTRUCCION "Vivienda Popular un Reto para América Latina", X Congreso Interamericano de la Vivienda. Participantes: Colombia, Ecuador, México, Panamá, Perú, Venezuela y El Salvador. Secretaría General de la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción. México 1991. 417 páginas. *

I N D I C E

CONTENIDO	PAGINA
INTRODUCCION	1
<u>CAPITULO 1: ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO HABITACIONAL</u>	
1. INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO	
1.1. Estructura del Sistema Financiero General	4
1.1.1. Instituciones Financieras del Sector Público	5
1.1.2 Instituciones Financieras del Sector Privado	6
1.2 Estructura del Sistema Financiero Habitacional	7
1.2.1 Marco Legal de las Instituciones Financieras para la Vivienda	
1.2.1.1 Banco Ecuatoriano de la Vivienda	8
1.2.1.2 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	9
1.2.1.3 Las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito	12
1.2.1.4 Cooperativas de Ahorro y Crédito y Vivienda	13
1.2.1.5 La Banca Privada	15
1.3 Los Recursos del Sector Público	
1.3.1 Los Recursos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.	17
1.3.1.1 Los Recursos Propios	17
1.2.1.2 Los Depósitos a Plazos	17
1.3.1.3 Aportes de Prestatarios	18
1.3.1.4 Depósitos en Garantía	18
1.3.1.5 Bonos del B.E.V.	19
1.3.1.6 Los Préstamos Externos	20
1.3.2 Los Recursos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	21
1.3.3 Los Recursos de las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito	24

1.3.4	Los Recursos de la Cooperativas de Ahorro y Crédito y Vivienda	27
1.3.5	Los Ahorros del Sector Informal	
1.3.5.1	La Ayuda Comunitaria	30
1.4	Resumen de los Recursos Financieros para Vivienda	32

CAPITULO II: CARACTERISTICAS DEL MERCADO HABITACIONAL

Las Soluciones Habitacionales

2.1	Crecimiento de la Población	35
2.2	Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda	37
2.1.1	Déficit Cuantitativo	37
2.1.2	Déficit Cualitativo	38
2.2.3	Proyecciones de la Demanda hasta el 2.008	40
2.3	La Oferta de Vivienda, Urbana y rural	
2.3.1	Oferta del Banco Ecuatoriano de la Vivienda	40
2.3.1.1	Préstamos Mejoramiento Habitacional	42
2.3.1.2	Préstamos Especiales a Entidades	43
2.3.1.3	Préstamos a Cooperativas	43
2.3.1.4	Planes en marcha	44
2.3.2	Préstamos Hipotecarios concedidos por el Mutualismo	44
2.3.3	Préstamos Hipotecarios concedidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	45
2.3.4	Préstamos Hipotecarios concedidos por las Cooperativas de Vivienda	46
2.3.5	Préstamos Hipotecarios de la Banca Privada	47
2.4	Vivienda Rural	47
2.5	Evolución de los Costos de las Viviendas	49
2.6	Costos actuales de vivienda financiados por el BEV	49
2.7	Capacidad Económica y Sujetos de Crédito	
2.7.1	Ingreso Familiar Mensual	51
2.8	Capacidad de Pago	51

CAPITULO III: ANALISIS COMPARATIVOS DE LOS PRINCIPALES
SISTEMAS DE CREDITO DE LOS SECTORES PUBLICO
Y PRIVADO

3. DESCRIPCION

3.1	Sistemas de Créditos con Tasas Fijas	54
3.1.1	Dividendos Fijos	54
3.1.2	Dividendos Progresivos	57
	Cálculo del Dividendo Progresivo	58
3.2	Sistema de Créditos Reajustables utilizados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda	59
3.2.1	Definición de Crédito Reajutable	60
3.2.2	Frecuencia del Ajuste	61
3.2.3	Reajuste del Dividendo	61
3.2.4	Reajuste de la Tasa de Interés	65
3.3	Sistema de Créditos con Salarios Mínimos Vitales	65
3.3.1	Capacidad Operativa de los préstamos hipotecarios por salarios mínimos vitales	66
3.3.2	Plazos del Préstamo	66
3.3.3	Cálculo del dividendo	66
3.4	Sistema de Crédito otorgado por las Mutualistas	67

CAPITULO IV:

4.1	EL SISTEMA DE CREDITO UPAC: Experiencia de Colombia	70
4.1.1	Los Ahorros UPAC	73
4.1.2	Los Préstamos UPAC	73
4.2	Los Préstamos USPAC: Experiencia del Perú	75

CAPITULO V :

5.1	Conclusiones	77
5.2	Recomendaciones	78

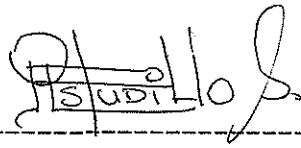
ANEXOS

BIBLIOGRAFIA	81
---------------------	----

AUTORIZACION DE PUBLICACION

Autorizo al Instituto de Altos Estudios Nacionales la publicación de este trabajo, de su bibliografía y anexos, como artículos de la Revista o como artículos para lectura seleccionada.

Quito, 31 de julio de 1992

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pablo Astudillo S.', written over a horizontal dashed line.

LCDO. ADM. PABLO ASTUDILLO S.