



UNIVERSIDAD DE ESPECIALIDADES ESPÍRITU SANTO  
**FACULTAD DE ECONOMÍA Y CIENCIAS EMPRESARIALES**

ANÁLISIS COMPARATIVO DEL BANCO DEL INSTITUTO  
ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y LA BANCA PRIVADA EN  
LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS. PERIODO 2009-2013

TRABAJO DE TITULACIÓN QUE SE PRESENTA COMO REQUISITO  
PREVIO A OPTAR EL GRADO DE INGENIERO EN CIENCIAS  
EMPRESARIALES

AUTOR:

**LEONIDAS OMAR YUGCHA ESPINOZA**

TUTOR:

**MAE. JORGE CALDERÓN SALAZAR**

SAMBORONDÓN, SEPTIEMBRE 15, 2014

## **DEDICATORIA**

A Dios, por escuchar siempre mis plegarias y por su infinito e incansable amor.

A mis padres y hermanas porque siempre me han apoyado a pesar de todo.

A mis sobrinos y sobrinas por darme una razón para seguir superándome.

## **AGRADECIMIENTO**

En primer lugar quiero agradecer a Dios por haberme dado salud y fuerza para lograr este importante objetivo para mí. A mis padres por haberme apoyado desde el principio hasta el fin. Por todo su trabajo y dedicación para entregarme una formación académica, a ellos les debo este triunfo profesional. A la Universidad de Especialidades Espiritu Santo y sus docentes quienes me supieron guiar de a lo largo de la carrera universitaria, especialmente a mi tutor por orientarme de la mejor manera en el desarrollo de mi artículo académico.

## **RESUMEN**

El presente artículo académico examina cómo el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) ha incidido en el mercado de créditos hipotecarios en paralelo con la Banco Privada del Ecuador. Es posible medir estos efectos realizando un análisis comparativo de las carteras de crédito hipotecario del BIESS y de la Banca Privada y su evolución durante el periodo 2009 – 2013. Se construyó la fundamentación teórica basándose en entrevistas a expertos, revisiones literarias, páginas web entre otros y la muestra manejada fue no probabilística al seleccionarse los bancos según su participación en los créditos hipotecarios. Fue necesario el soporte de la estadística del Banco Central del Ecuador y se elaboraron tablas y gráficos para el análisis técnico y su interpretación. Se identificaron los pros y los contras del BIESS y las instituciones bancarias más representativas de manera que ayude a la ciudadanía a tomar una mejor decisión al acoger un crédito hipotecario dada las diferentes instituciones financieras en el país ofreciendo el servicio.

***Palabras claves:*** Crédito hipotecarios, BIESS, Bancos Privados, Ecuador, Mercado Inmobiliario

## **ABSTRACT**

The present academic paper examines how the Ecuadorian Social Security Bank has influenced in the mortgage credit in parallel with the private banks of Ecuador. It is possible to measure these effects by performing a comparative analysis of the mortgage credit of the BIESS and the private banks and its evolution during the 2009-2013 periods. A theoretical foundation was build based

on expert interviews, specialized documents, web pages among others and the sample that was used is non probabilistic as the banks with more participation in the mortgage credit were chosen for the analysis. It was necessary the support of statistics of the Ecuadorian Central Bank to elaborate tables and charts for the technical analysis and its interpretation. Pros and Cons of the BIESS and the more representative private banks were identified so that in this way may aid the citizens to take a better decision when taking a mortgage credit given the different financial institutions offering this service in the country.

**Keywords:** Mortgage credit, BIESS, Private Banks, Ecuador, Housing Market

## **INTRODUCCIÓN**

El análisis realizado reflejará que impacto tuvo la banca privada tras la implementación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), sea este positivo como la generación de un dinamismo superior al que se vivía en años anteriores, o negativo generando una disminución en los créditos dentro de la banca privada. Se centró el análisis en los créditos hipotecarios ya que son estos el principal producto dentro del Banco del Seguro Social. El mercado del crédito hipotecario constituye el mecanismo que enlaza inversores y deudores hipotecarios a través de los intermediarios financieros permitiendo la movilización del valor inmobiliario. (Redondo & López, 2001).

La problemática que se presenta para la banca privada, es el hecho que los créditos otorgados por el BIESS son empleados principalmente por la población de nivel socioeconómico medio y medio bajo, los cuales representan la mayor

cantidad de la población ecuatoriana con un 72.10% del total de habitantes (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2011), expresándose en una posible disminución de los créditos adquiridos dentro de la banca privada. Por lo cual se considera preciso el análisis comparativo, para medir el impacto que genera una parte sobre la otra. Brindando de esta manera al lector una herramienta para futuros análisis, así como un reflejo de las mejores opciones dentro de lo que la banca privada se refiere, y los requisitos necesarios para el crédito dentro del BIESS, para que puedan a criterio propio decidir que institución financiera se encuentra de acorde a sus condiciones de crédito.

Para el estudio planteado se compararán datos estadísticos tanto del volumen como del número de operaciones de los créditos otorgados por la banca privada versus el BIESS, así como la comparación de las características brindadas o requeridas por cada contraparte, lo cual influiría dentro de la población al momento de tomar la decisión de con que sujeto financiero adquirir su bien inmueble. El estudio girará en torno al BIESS, haciendo comparaciones simultáneas con la banca, y concentrándose a su vez en los principales exponentes privados para dilucidar más al detalle las diferencias que existen entre los sujetos de análisis. Es importante mencionar que se eligió el BIESS, debido al hecho que ha mantenido un ritmo ascendente en sus operaciones hipotecarias desde su creación. Para el correcto enfoque y ubicación del tema, es necesario trazar puntos clave como una revisión histórica de la evolución de los créditos hipotecarios, del mercado inmobiliario dentro del Ecuador y una reseña del BIESS antes de proceder con los análisis comparativos planteados. De esta manera el lector entenderá de mejor manera los puntos tratados y los resultados expuestos.

## **MARCO REFERENCIAL**

Es necesario plantear un marco histórico de la economía del Ecuador y como se dio la evolución bancaria en cuanto a los créditos hipotecarios se refiere, enmarcándolo dentro de los últimos años. Para iniciar, en la transición de la economía nacional de tener una moneda propia como lo fue al sucre a adoptar una moneda internacional como es el dólar americano y todos los retos que conlleva este proceso. En el año 2000, cuando el presidente de la República de Ecuador de la época, Sr. Jamil Mahuad, en medio de una grave crisis financiera, económica, política y social, decidió implementar la dolarización. La dolarización es un proceso en que una divisa extranjera, en este caso el dólar americano, reemplaza a la moneda local, en cualquiera de sus tres funciones: unidad de cuenta, reserva de valor y medio de cambio o de pago (Banco Central del Ecuador, 2001). Esta acción significó al país la renuncia a una serie de instrumentos y características de los países que tienen la posibilidad de emitir su propia moneda. Por ejemplo, parte de la capacidad para controlar la cantidad de dinero en la economía, mediar la evolución del tipo de cambio nominal y, sobre todo, la capacidad de emisión de moneda (Banco Central del Ecuador, 2010).

En el año 2007 Ecuador pasó por un año de recesión debido a la reducción del índice de confianza empresarial, la desaceleración en la cartera de crédito de vivienda debido a la incertidumbre del sector financiero y la poca inversión pública (Ekos Negocios, 2011). Sin embargo, el Gobierno del presidente Rafael Correa logró duplicar el valor del Bono de Vivienda nueva y mejoramiento, estableciendo el Bono Rural y el Bono Urbano en \$3,600 (El Diario, 2007). Adicionalmente, dobló el Bono de Mejoramiento de vivienda urbana y cuadruplicó

en el área rural llegando hasta \$1,500. Simultáneamente, se implementó el Bono de Titulación por \$200 propuesto a financiar la formalización y mejoría de las escrituras de traspaso de dominio de los inmuebles (Ekos Negocios, 2011).

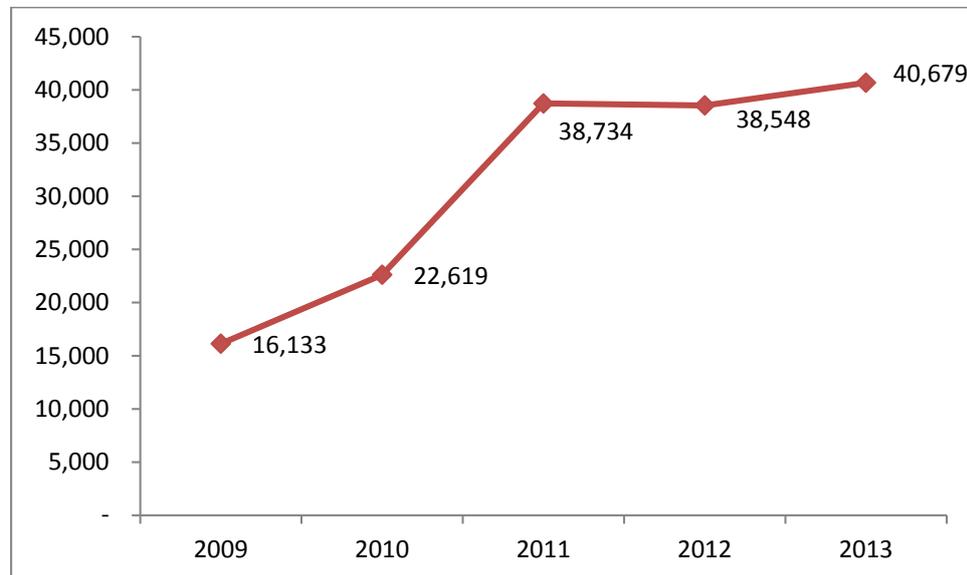
En cuanto a las empresas inmobiliarias, gracias a la estabilidad económica que adquirió el país luego de la dolarización concibe el fortalecimiento de las mismas dado el creciente volumen de divisas de los migrantes, cuyo interés se concentra en obtener bienes inmuebles como una manera de no perder su dinero y a la desconfianza en tener ahorros en la banca privada (Ekos Negocios, 2011). Por lo tanto, el crecimiento de la producción de vivienda nueva tiene que ver con la seguridad económica que se vio reflejada en la estabilidad del costo de la vivienda.

En el año 2008 la situación de la industria inmobiliaria de Ecuador mejoró marcadamente debido a las inversiones en reconstrucción vial y vivienda con una de las mayores tasa de crecimiento que fue de 9.53%, con aproximadamente 100,000 viviendas, conservando la tendencia desde el inicio de la dolarización. Con relación al segundo trimestre de 2007, tuvo un repunte del 21.3%. Posteriormente, en el año 2009 que estuvo marcado por la crisis internacional significó un espacio de recesión para el sector constructivo. Los bancos limitaron sus líneas de crédito y por lo consiguiente algunos proyectos se vieron paralizados, no obstante las entidades financieras siguieron prestando. Hasta diciembre del 2009, el número de proyectos ofertados en Quito, alcanzo un total de 670, en Guayaquil de 130 y en Cuenca de 60 (Ekos Negocios, 2011).

El gran actor del año 2011 que intensificó su participación en el mercado y que apunta con gran fuerza al sector inmobiliario es el BIESS, según El Telégrafo

(2012), desde Octubre del 2010 hasta fines del 2011 se entregaron 36,121 créditos hipotecarios.

*Figura 1: Créditos de Vivienda, Sistema Financiero privado más BIESS*



Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Sin embargo, estos fueron datos preliminares siendo que para el año 2011 se cerró con un gran total de 38,734 créditos de vivienda otorgados dentro del sistema financiero, y un gran total de 40,679 para finales del 2013. Teniendo una curva a la alza como se puede apreciar en la figura 1.

Los créditos hipotecarios son préstamos de largo plazo que generalmente se utilizan en la compra de un bien raíz cuando no se lo puede adquirir de contado, por lo tanto, se hipoteca el bien como garantía del préstamo (El Telégrafo, 2013). Los créditos hipotecarios poseen una relación directa con el mercado o sector inmobiliario, el cual es el “conjunto de compradores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un Inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor” (Brun, 2011). El sector

inmobiliario forma parte importante dentro de la economía de los países, ya que conjuga los activos tangibles de mayor relevancia tanto para empresas como para la población. Entre sus aportes al país se tiene que promueve inversiones tanto nacionales como extranjeras, genera empleos en la construcción y remodelación de los bienes, y entre los más atractivos se tiene el aporte que brindan a programas de renovación urbanística.

El mercado inmobiliario se ha visto dinamizado dentro del Ecuador gracias al nacimiento del BIESS, el mismo que se instaura gracias a la Constitución la República que en su artículo 372 dicta que debía crearse una entidad financiera perteneciente al Instituto de Seguridad Social. Tras este mandato constitucional, se aprobó su creación a través de una ley publicada en el Registro Oficial No. 587 en el 2009, estableciéndose su nacimiento oficial el 8 de diciembre de 2009 durante su primera sesión de Directorio. Establecida como una institución pública con autonomía administrativa, técnica y financiera, con finalidad social y de servicio público y domicilio principal en la ciudad de Quito, Distrito Metropolitano, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social abrió las puertas a los afiliados y jubilados el 18 de octubre del año 2010. Uno de sus principales objetivos es convertirse en la Institución Financiera más grande del país que apoye equitativamente proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo y valor agregado (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2012).

Continuando, se tiene que desde su creación el 11 de Mayo del 2009, tuvo como propósito la responsabilidad de canalizar sus inversiones y la buena administración de los fondos previsionales públicos, inversiones privadas y no

privadas. La institución está sujeta a los principios de seguridad, solvencia, eficiencia y al control del órgano competente. Uno de los servicios que ofrece el banco es el de créditos hipotecarios para obtener casas nuevas, usadas, oficinas, terrenos, sustitución de hipoteca y para mejoramiento / ampliación de las casas. Como se mencionó el banco ha mantenido un ritmo ascendente dentro de sus operaciones hipotecarias desde el momento de su creación, siendo una de las razones para este crecimiento las bajas tasas de interés que manejan en comparación con sus contrapartes privadas, lo que en su lugar atrae a más personas a acceder a dichos préstamos. Adicionalmente, el banco ofrece el desembolso total al momento de realizar el préstamo lo cual no se da dentro de la banca privada, siempre y cuando la propiedad no exceda los \$100,000 y en caso de ser mayor a este monto el banco solicita el 20% de entrada para conceder el préstamo, sin ningún inconveniente adicional.

Otro punto fundamental del actual gobierno es el desarrollo y aplicación del llamado Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017, el cual inició en el año 2007 como el Plan Nacional de Desarrollo. La creación y desarrollo del BIESS y sus créditos, permitirá de acuerdo a los lineamientos del plan nacional del buen vivir 2013-2017 cumplir el objetivo No. 8 de consolidar el sistema económico social solidario, de forma sostenible (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013). Además, el objetivo No. 4 de fortalecer las capacidades y potencialidades de la ciudadanía de acuerdo a este estudio permitirá a la sociedad profundizar información existente sobre los créditos hipotecarios para su propio beneficio. Al mismo tiempo, se reevalúa lo que se percibe en la actualidad del mercado de créditos hipotecarios con fines de investigación científica y aplicada

para con esto fortalecer el vínculo entre la educación y la satisfacción de necesidades de la economía social y solidaria. Tomándolo así como una herramienta para la libertad individual, para la autonomía social y para el bienestar de la comunidad que conlleva a satisfacer insuficiencias, garantizar derechos, cambiar el modelo de acaparamiento y redistribución y vivir en fraternidad (Movimiento Alianza PAIS, 2012). Hay que recordar que es deber del Estado minimizar el riesgo sistemático de la economía mediante la regulación como por ejemplo las tasas de interés (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013) y así cumplir con el objetivo a largo plazo de una economía social solidaria sostenible. Por último, el Estado busca es que el sistema financiero público, aparte de buscar sostenibilidad financiera, es ser un agente de política pública en lo que se demanda generar formas de captación periódica de recursos y una gestión técnica confiable que mida el impacto social y la eficiencia de las políticas de financiamiento (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013).

Sumando a esto, la Asamblea Constituyente (2010), en la Carta Magna establece como un derecho para todos los ecuatorianos a una vivienda digna y adecuada y obliga al Estado, a dictar políticas de acceso universal a la vivienda y desarrollar planes de financiamiento para atender estas obras de interés social. Por su parte el Representante Residente de la Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI) el señor Gerardo Gonzales, señala en un artículo de la Revista de la CEPAL que hay dos aspectos que deben ser considerados al momento de plantear opciones de financiamiento a la vivienda para que sean viables. Primero, deben ofrecer rentabilidad a los agentes que participan en el mercado y segundo,

la capacidad de pago de los potenciales prestamistas debe ser adecuada (Gonzales, 2005).

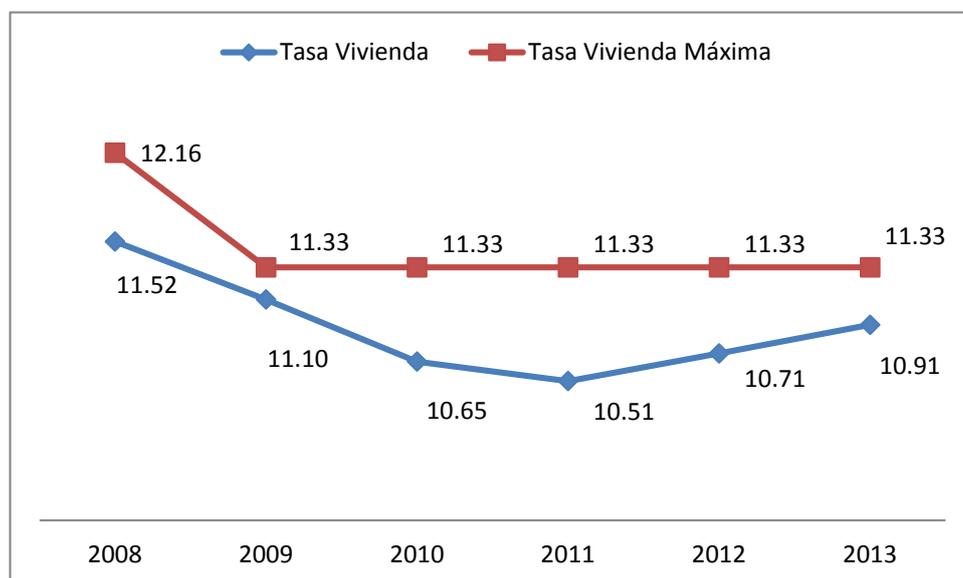
En cuanto a la regulación que debe llevar el Estado para el correcto desempeño del sistema financiero nacional y demás controles a efectuarse para este efecto, se tiene dos organismos principales como lo son el Banco Central y la Superintendencia de Bancos y Seguros. El Banco Central era el órgano supremo del sistema financiero desde su creación en 1927, iniciándose con importantes funciones como el control y emisión de la moneda de circulación nacional en ese entonces el Sucre. El país, al adoptar el dólar americano perdió la emisión de la moneda local y el Banco Central quedó relegado a funciones básicas de análisis y establecimiento de tasas referenciales, siendo su mayor premisa en ese tiempo el ser el organismo encargado del ingreso y distribución de la moneda adoptada. Con la Constitución de 2008 el BCE deja de ser “autónomo” y se constituye en una persona jurídica de derecho público que tiene la responsabilidad de instrumentar las políticas monetaria, crediticia, cambiaria y financiera formuladas por la Función Ejecutiva (Banco Central del Ecuador, 2013).

Sin embargo en la actualidad el Banco Central ha recuperado su importancia, convirtiéndose en el organismo con mayor autoridad en análisis económicos de la nación (Banco Central del Ecuador, 2014). Entre sus funciones actuales se encuentra el “posibilitar que las personas dispongan de billetes y monedas en la cantidad, calidad y en las denominaciones necesarias. Facilitar los pagos y cobros que todas las personas realizan en efectivo, o a través del sistema financiero privado. Evaluar, monitorear y controlar permanentemente la cantidad de dinero de la economía, para lo que utiliza como herramienta el encaje bancario.

Revisar la integridad, transparencia y seguridad de los recursos del Estado que se manejan a través de sus operaciones bancarias. Y por último ofrecer a las personas, empresas y autoridades públicas información para la toma de decisiones financieras y económicas” (Banco Central del Ecuador, 2014).

Establecer las tasas referenciales que rigen en el sistema financiero nacional es un punto relevante dentro del presente estudio, dado que se debe tomar en cuenta la tasa activa para vivienda, se describe su evolución a continuación:

*Figura 2: Tasa de Vivienda Real y Máxima.*



Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Se observa el dinamismo de la banca ecuatoriana y la economía general de los habitantes, permiten que la tasa real se mantenga por debajo de la tasa máxima establecida por el Banco Central (para información ampliada ver Anexo 1).

El segundo organismo de control es la Superintendencia de Bancos y Seguros establecida 6 de Septiembre de 1927 como Superintendencia de Bancos primeramente. Este organismo es el encargado de “velar por la seguridad,

estabilidad, transparencia y solidez de los sistemas financiero, de seguros privados y de seguridad social, mediante un eficiente y eficaz proceso de regulación y supervisión para proteger los intereses del público y contribuir al fortalecimiento del sistema económico social, solidario y sostenible” (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2014). Dado que la Superintendencia es el órgano de control directo para el sistema financiero nacional, es también quien recopila la información de todas las entidades que lo conforman, siendo esta información financiera la reportada por el Banco Central del Ecuador en sus informes y la empleada para el presente estudio y los análisis comparativos que se llevaran a cabo.

## **METODOLOGÍA**

El presente estudio comparativo de los créditos hipotecarios otorgados en el Ecuador entre el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y la Banca Privada, busca analizar el impacto que ha tenido la creación del BIESS tanto en el mercado hipotecario, examinando el volumen monetario de los créditos otorgados así como el número de operaciones realizadas, al igual que el impacto vivido dentro de la Banca Privada con la creación de esta institución pública.

Para esto se llevará a cabo una investigación descriptiva correlacional, realizando comparaciones directas entre los resultados anuales de las instituciones tomadas para como objeto del estudio. Donde se soportará el análisis de forma cuantitativa, con datos provenientes de fuentes verificadas como lo son las instituciones seleccionadas para la muestra de la Banca Privada, así como el BIESS; de igual manera se soportaran datos obtenidos de las estadísticas

registradas por el Banco Central Ecuador y la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Debido a la totalidad de bancos privados que constituye el universo de estudio y a la gran cantidad de información que involucra obtener, es conveniente extraer una parte representativa para indagar en ella y con esto obtener resultados para hacerlos extensos a todo el universo. La muestra debe ser representativa y su tamaño debe ser estadísticamente proporcional al tamaño de su universo. Asimismo, la muestra es no probabilística de acuerdo a que la información recopilada es basada en criterios, en este caso, según el nivel de participación en el mercado de los créditos hipotecarios. La forma a utilizar es la comparación descriptiva que asienta a describir y posiblemente explicar las invariantes de los objetos (Ver figura 6 y anexo 5).

Adicionalmente, como método cualitativo para el estudio se empleó información proporcionada de manera pública por parte de diarios o periódicos de circulación nacional, una entrevista realizada al Gerente General del BIESS así como revistas económicas.

## **ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS**

Inicialmente se tiene que en el año 2000, año decisivo para el país dado los datos históricos mencionados con anterioridad referentes a la crisis financiera vivida, hubo un total de 2,593 créditos hipotecarios, de los cuales el 48% perteneció a los bancos, el 29% a las mutualistas y el 23% remanente a las cooperativas. Para Agosto del 2001, la cartera de créditos hipotecarios del sistema bancario sumaba \$493 millones, equivalentes al 24% de la cartera total de

créditos. Sin embargo, las tasas de interés se mantenían altas a un 18% anual y la morosidad había alcanzado el 15.2% en la cartera bancaria de créditos hipotecarios (Comisión Económica para América Latina, 2002). Datos que reafirmaban la crisis que se había vivido y se trataba de superar paulatinamente, incrementando a través de los años tanto la ofertas habitacionales, así como la demanda de los créditos para vivienda.

Un claro ejemplo de la evolución que ha vivido el sector de la vivienda dentro del país, es la ciudad de Guayaquil donde según Pinchevsky (2011) existían cerca de cien proyectos de vivienda para el 2011 para las diversas clases sociales, cada una ofreciendo un rango de entre 500 y 1,200 soluciones habitacionales. Esta evolución se da principalmente a raíz de la creación del BIESS, inclinando la decisión de los ecuatorianos hacia sus créditos, los cuales brindan mejores parámetros que aquellos brindados por el sistema financiero privado, como lo son tasas más bajas, plazos más largos, y mayor cobertura del monto de las viviendas. Por su parte Vela (2012), señala que con el BIESS vale la pena soñar ya que en el año 2012 las tasas de interés se ofertaban desde el 7.9% para créditos hipotecarios de hasta 25 años plazo. En la entrevista realizada al Gerente General del BIESS, Vieira (2012), informa que para el 2012 el BIESS tenía como meta colocar \$900 millones. En segundo lugar, informa que las tasas de interés comienzan efectivamente al 7.9% en créditos a 10 años plazo; el 8% para créditos a 15 años plazo; y el 8.6% a 25 años plazo. Sin embargo, ha habido inconvenientes al momento de desembolsar los montos según El Universo (2013) los mejores tiempos de desembolsos de los créditos hipotecarios estaban entre 60 y 90 días, pero ahora están encima de ese rango. Estos datos contrastan los

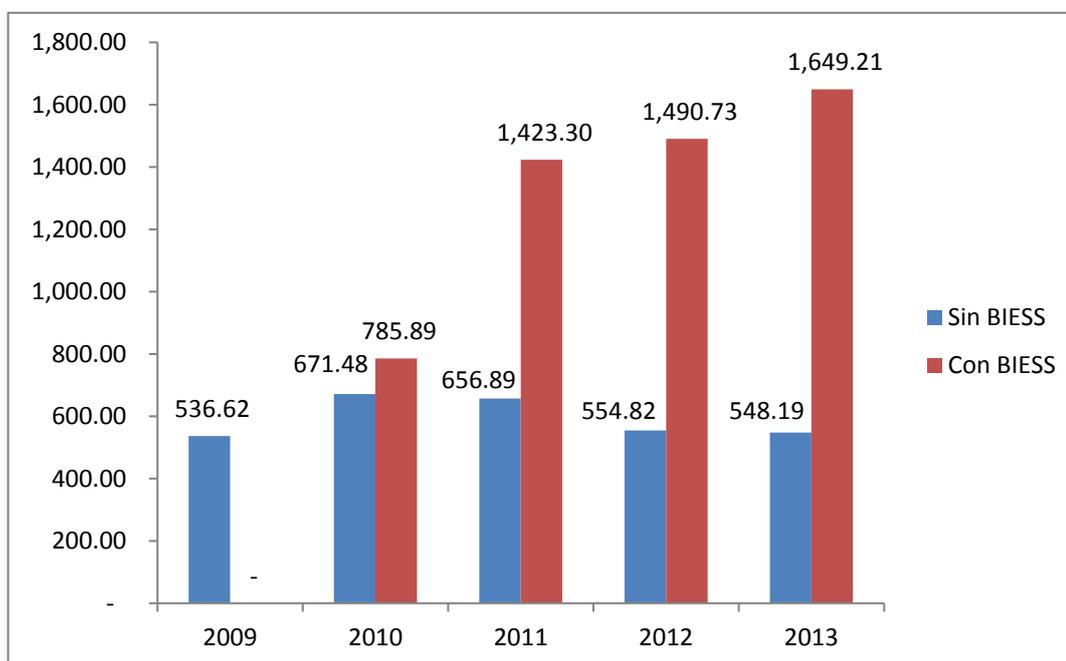
ofrecidos por la Banca Privada, específicamente el Banco del Pichincha, en el que se tiene que dar una cuota de entrada de al menos el 30% del costo del bien inmueble el restante 70% es cubierto por el crédito hipotecario y siendo el plazo máximo de pago de 20 años (Banco Pichincha, 2014).

La única restricción de gran relevancia que posee esta institución financiera, es el hecho que se basa exclusivamente en personas aportando al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), es decir que únicamente los afiliados al IESS pueden acceder a estos créditos, teniendo sobre ello datos obtenidos en el último censo de población y vivienda realizado por el INEC en el año 2010, que tan solo el 19.42% de la población aporta al IESS, siendo 350702 personas, lo cual dado las políticas y leyes implantadas en los últimos años, se ha incrementado en gran medida, sin embargo estos nuevos ‘afiliados’ no son sujetos aplicables para estos créditos, ya que para ello deben cumplir un requisito esencial de poseer un mínimo de 36 aportaciones en la IESS (12 consecutivas).

Estos requisitos mínimos, así como los montos de financiamiento, dirigen los créditos del BIESS hacia un target socioeconómico medio y bajo, llegando en algunos casos a niveles medio alto y en menor proporción los niveles altos; los últimos optan por opciones más prácticas como lo son los bancos privados o mutualistas de mayor renombre, los cuales no presentan la principal desventaja de mantener un mínimo de aportaciones equitativo a tres años.

Figura 3: Volumen de Créditos de Vivienda (en millones de dólares). Ver

Anexo 2.

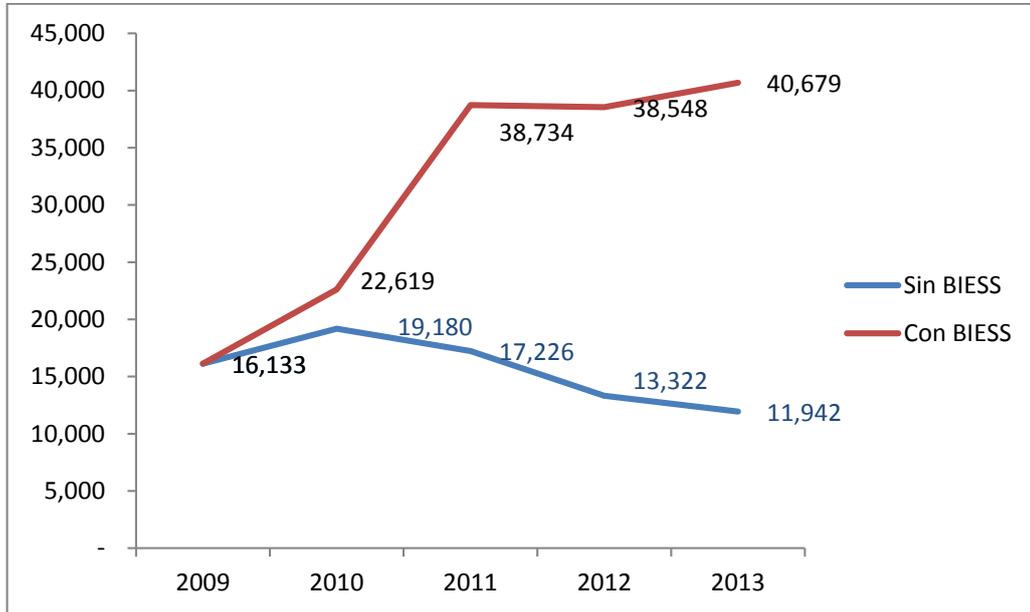


Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Como se muestra en la Figura 3, desde el año 2010 se nota un incremento en el volumen de créditos de vivienda otorgados, a pesar de que el BIESS entró en vigencia desde Octubre de ese año, en tan solo pocos meses logró generar una diferencia notable de crecimiento general del sistema financiero en su sección de vivienda. Brecha que se vuelve más grande con el paso del tiempo, pudiéndose de igual manera dilucidar la disminución del volumen de los créditos otorgados por el sistema financiero privado. Sin embargo este comportamiento no se apega únicamente al volumen de crédito, también se observa el mismo comportamiento dentro del número de operaciones de vivienda dentro del sistema financiero, como se aprecia a continuación:

Figura 4: Operaciones de créditos de vivienda del Sistema financiero. Ver Anexo 3.

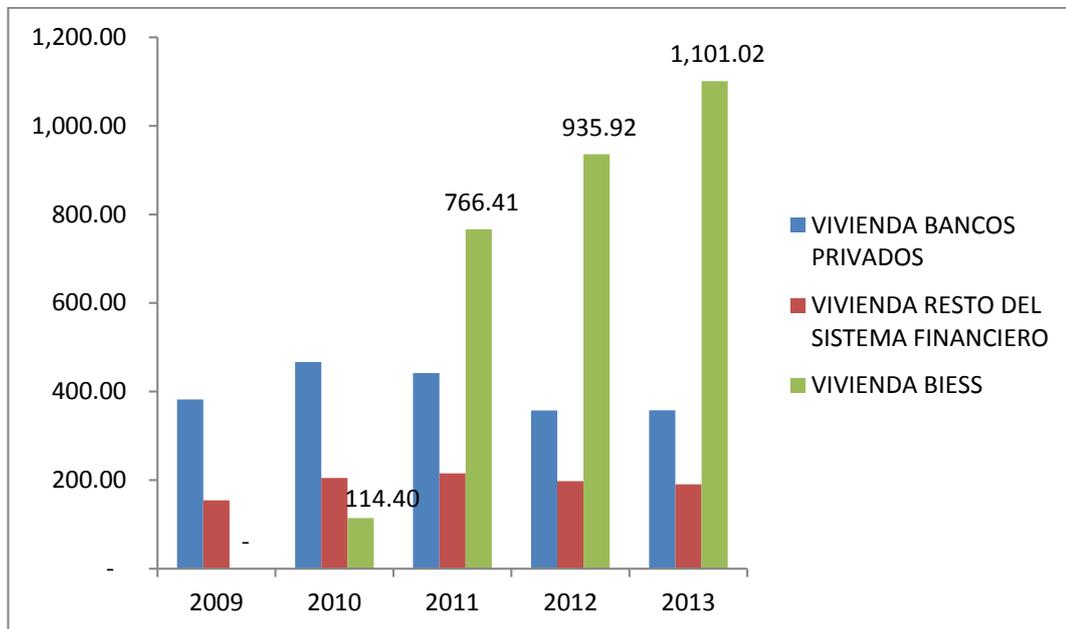


Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Sin embargo esta curva en descenso del sistema financiero privado se da principalmente dentro de los bancos privados, manteniéndose para el resto del sistema privado compuesto por las cooperativas, las mutualistas y las sociedades financieras. Tal comportamiento se aprecia en la ilustración a continuación, donde los niveles de créditos de vivienda dentro del resto del sistema financiero privado de mantienen en un mismo nivel promedio:

Figura 5: Volumen de Créditos de Vivienda (en millones de dólares), por actores del Sistema Financiero Nacional. Ver Anexo 2.



Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

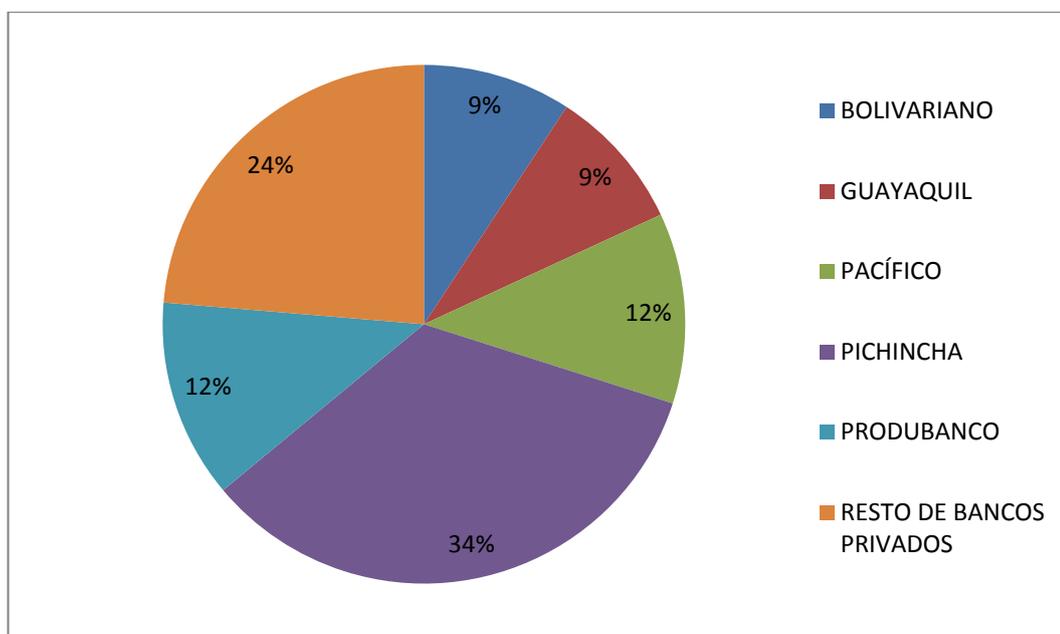
Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Como se aprecia el porcentaje de los créditos de vivienda otorgados por el BIESS crece paulatinamente y de manera constante desde el año 2011, siendo su primer año en el que laboró de principio a fin. Mientras el porcentaje de participación de los bancos privados ha ido claramente disminuyendo, hasta ser de tan solo el 22% para el último año concluido. La disminución de la participación de los bancos privados es mucho más vertiginosa que aquella experimentada por el resto del sistema financiero privado.

Entrando en un análisis comparativo más minucioso de la situación experimentada de la banca privada versus el BIESS, se seleccionaron cinco bancos privados escogidos por su nivel de participación dentro de los créditos de vivienda otorgados por la banca privada. Estos cinco bancos conglomeran el

76.33% del total de créditos de vivienda que se ubica en 357,62 millones de dólares desembolsados por la Banca Privada en el año 2013 (Banco Central del Ecuador, 2014). Se realiza esta segregación para tomar una muestra que sea representativa y se pueda realizar el análisis con mayor precisión. Entre los sujetos de análisis o instituciones bancarias seleccionadas se tiene en orden alfabético: el Banco Bolivariano, Banco Guayaquil, Banco del Pacífico, Banco del Pichincha y Produbanco.

*Figura 6:* Participación Porcentual de los bancos analizados, dentro de créditos de vivienda. Ver Anexo 4.



Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

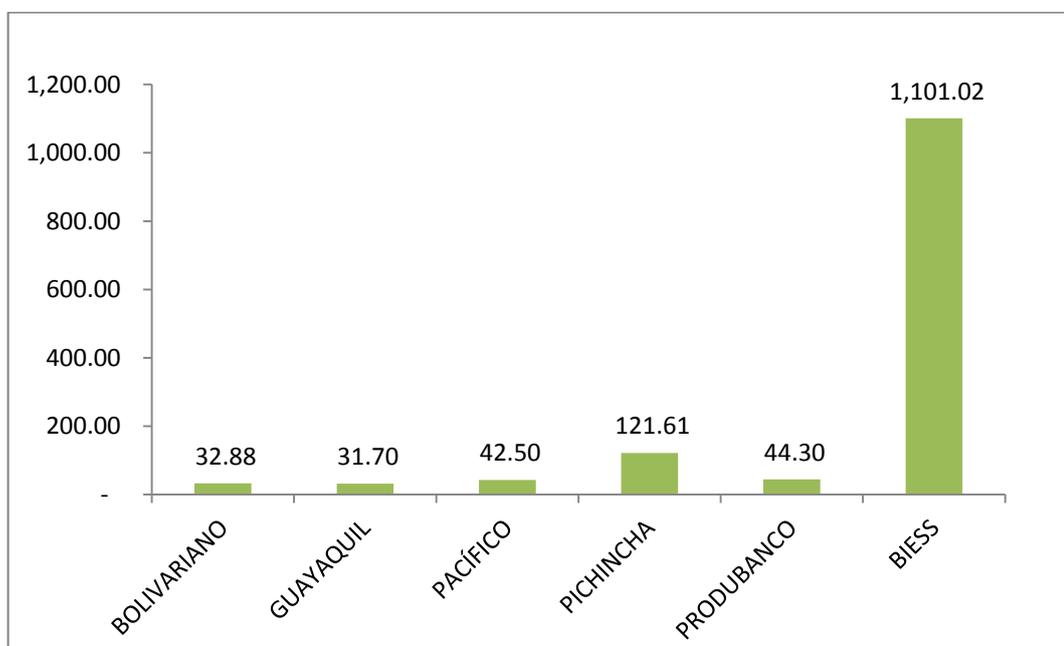
Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Dentro de esta participación de los valores desembolsados por la banca privada para el año 2013, se puede apreciar que el Banco de Pichincha logra por sí solo una participación considerable marcándose en el 34%, siendo los otros cuatro bancos los siguientes de acuerdo a su nivel de participación, hasta llegar al 24%

representado por 23 bancos restantes. Lo cual indica con total claridad, que este Banco privado es aquel que posee la preferencia de los ecuatorianos en cuanto a créditos de vivienda en la banca privada se refiere.

Por otro lado analizando estos mismos cinco bancos versus los créditos otorgados por el BIESS, se puede apreciar la abismal diferencia en la preferencia crediticia por parte de la sociedad.

*Figura 7:* Volumen de créditos de vivienda de los bancos analizados (en millones de dólares), año 2013. Ver Anexo 5.



Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

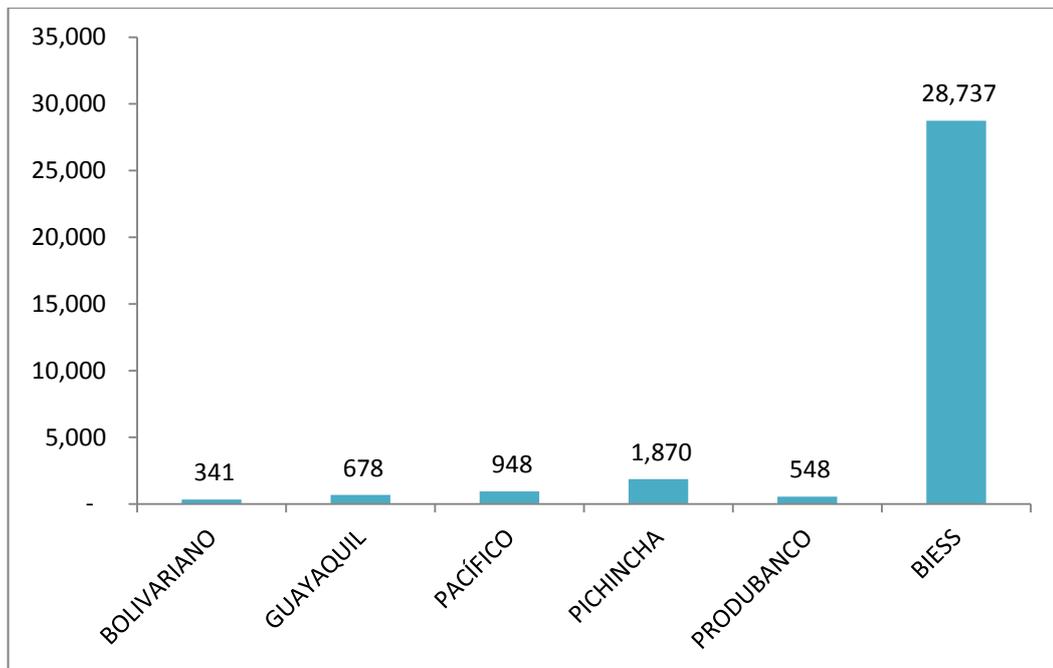
Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Como es evidente en la Figura 7, la diferencia entre el volumen de créditos otorgados por el BIESS y los bancos anteriormente analizados como “representativos” dentro de la banca privada, es grande. Sin embargo esta notable diferencia no se trata únicamente del volumen de créditos o desembolsos realizados en concepto de vivienda, también se puede interpretar esta brecha entre

los números de operaciones de vivienda llevadas a cabo por las instituciones analizadas.

*Figura 8:* Operaciones de créditos de vivienda de bancos analizados, año 2013.

Ver Anexo 6.



Tomado de (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

Como se observa en la Figura 8 existe una completa similitud entre el volumen y la cantidad de operaciones de vivienda efectuadas por los bancos analizados. De tal forma se tiene que el BIESS representa el 66.76% del volumen de créditos de vivienda otorgados en el año 2013 por el sistema financiero nacional que suma un total de 1,649.21 millones de dólares. Pero posee el 70.64% de participación dentro del total de 40,679 operaciones de vivienda del mismo año. Mientras el conglomerado de los cinco bancos privados analizados, posee con su total de 357.62 millones de dólares el 21.68% del volumen de créditos del

sistema financiero, y tan solo el 10.78% de participación dentro de las operaciones de vivienda en conjunto.

## **DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS**

El propósito de este artículo académico fue el de examinar la incidencia del BIESS en el mercado de créditos hipotecarios con respecto a la Banca Privada previamente establecida. Tras lo cual, se identificó que una disminución de los créditos hipotecarios dentro de la banca privada y a su vez, dentro de todo el sistema financiero privado, determinando que a partir de su creación el BIESS ha crecido de forma acelerada hasta alcanzar una importante participación en el mercado de créditos hipotecarios. Del otro lado, en comparación con la Banca Privada, donde los bancos más representativos fueron tomados para análisis, basándose en su nivel de participación dentro del total de créditos hipotecarios otorgados, simplemente no pudieron competir con lo que hoy es el mayor banco en otorgar créditos hipotecarios en el país.

Debido a que toda aquella persona afiliada al IESS goza del beneficio de solicitar un crédito hipotecario en el BIESS después de 36 aportaciones realizadas (12 consecutivas), sin la necesidad de una cuota de entrada, solamente cumpliendo con fundamentos básicos como un buen nivel de endeudamiento, llegando a financiar el 100% del valor del bien inmueble mientras este sea menor a \$100,000 y del 80% en caso de ser mayor; estos factores brindan mayores ventajas a los ciudadanos en comparación sus homólogos de la banca privada. Resultando mucho más práctico para los usuarios de estos créditos, solicitar un préstamo hipotecario por medio del BIESS, en lugar de alguna institución del sistema

financiero privado, donde se hayan marcadas diferencias como el requerimiento de dar una cuota de entrada para realizar el crédito hipotecario, siendo este un porcentaje aproximado del 30% del costo del bien inmueble, dado que la institución financiera privada cubre únicamente hasta el 70% del costo total del bien. De tal forma, aun cuando el costo del bien inmueble es mayor a \$100,000 el BIESS brinda mayores ventajas crediticias que la banca privada u otra entidad del sistema financiero privado.

Los mayores beneficiarios de esta competencia entre instituciones financieras es la ciudadanía, dado que con la creación de esta nueva entidad pública, se ha brindado un aporte significativo para disminuir el déficit de vivienda en el país, lo cual había resultado ser una tarea difícil, según datos oficiales, el déficit habitacional cualitativo en el Ecuador es de 1.2 millones, de acuerdo al censo del 2001. Esta cifra no excluye segmentos de mercado y está relacionada con las condiciones de pobreza, el poder adquisitivo de los individuos y las circunstancias creadas por la falta de una política de vivienda, hasta la llegada del actual régimen (Ekos Negocios, 2011). En lo que se refiere al déficit cuantitativo el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi) y la Subsecretaría de Hábitat y Vivienda concuerdan en que el déficit habitacional bajó 9%, cayendo de 756,806 unidades en el 2006 a 692,216 unidades en el 2010. Por otro lado, otro punto beneficioso para la ciudadanía, es el hecho de quedar liberados los fondos del sistema financiero privado que eran empleados en brindar créditos hipotecarios a la ciudadanía en general, para ser destinados a captar aquellos profesionales independientes que no poseen una afiliación al IESS, y no se encuentran dispuestos a destinar 36 aportaciones mensuales de sus ingresos, para

ser calificables para los créditos que otorga el BIESS. Brindando de esta forma al sistema financiero nacional, una gran variedad de posibilidades para la ciudadanía, que pueden elegir qué tipo de crédito y que institución se ajusta de mejor manera sus necesidades.

## **LIMITACIONES DEL ESTUDIO**

Cabe indicar que el presente estudio únicamente vislumbra los actores de los créditos hipotecarios, con sus ventajas, beneficios y evolución en el tiempo; más no se analiza variables de fondo, como el déficit habitacional, principalmente de vivienda popular, existente actualmente en el país, o los criterios de burbujas inmobiliarias que pudieran crearse debido a la súbita elevación de los créditos hipotecarios. Por tal motivo es recomendable seguir investigando los posibles resultados de tan súbito crecimiento en dichos créditos, dándole seguimiento a este mercado, para de esta forma evitar futuros problemas que pudieran suscitarse, como ya se han podido ver ejemplos en otros países como Estados Unidos y España entre otros, donde han derivado inclusive en crisis financieras en dichas naciones. Quedando de esta forma el presente estudio abierto para una mayor investigación respecto de estas variables, que pudieran resultar afectando a la economía y finanzas de los ecuatorianos y sus instituciones del sistema financiero nacional.

## **CONCLUSIÓN**

Tras el estudio realizado se determinó que la creación BIESS dinamizó el volumen de créditos hipotecarios dentro del país, impulsando la generación de

nuevas fuentes de vivienda, permitiendo a su vez a los niveles socioeconómicos medio y bajo acceder en mayor medida a estos créditos obteniendo así este segmento de la población una vivienda propia. Además, se analizó el impacto directo sobre la banca privada y las oportunidades que esta posee para mantener su participación dentro del actual volumen de créditos.

De esta manera se asevera el amplio beneficio que percibió tanto la población residente en el país, así como la economía nacional, tras la creación del BIESS. Marcando claras diferencias o ventajas competitivas entre dicha institución pública y la banca privada, direccionando cada parte a segmentos distintos de la población y comercio nacional; lo que se traduce únicamente en beneficios para las familias y los empresarios residentes en el país. Tanto la banca privada como el BIESS se encuentran intrínsecamente ligados, llegando a actuar el uno como complemento del otro dentro del sistema financiero en cuanto a créditos hipotecarios se refiere, permitiendo crear nuevas oportunidades que dinamicen y evolucione la economía nacional.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Asamblea Constituyente. (2010). *Constitución de la República del Ecuador*. Retrieved Febrero 2014, from [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)
- Banco Central del Ecuador. (2001). *La dolarización en el Ecuador un año después*. Retrieved Febrero 2014, from BCE: <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/DolarizacionUnAñoDespues/danio.htm>
- Banco Central del Ecuador. (2010). *La Economía Ecuatoriana Luego de 10 Años de Dolarización*. Retrieved Febrero 2014, from BCE. Dirección General de Estudios: <http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/Dolarizacion/Dolarizacion10años.pdf>
- Banco Central del Ecuador. (2013). *Reseña histórica del Banco Central del Ecuador*. Retrieved Abril 2014, from Banco Central del Ecuador: <http://www.bce.fin.ec/index.php/historia>
- Banco Central del Ecuador. (2014). *Boletines Estadísticos*. Dirección de Estadística Económica.
- Banco Central del Ecuador. (2014). *Evolución del Volumen de Crédito del Sistema Financiero Privado del Ecuador*. Dirección de Estadística Económica.
- Banco Central del Ecuador. (2014). *Funciones de Banco Central del Ecuador en Dolarización*. Retrieved Abril 2014, from Banco Central del Ecuador: <http://www.bce.fin.ec/index.php/funciones-del-banco-central>
- Banco Central del Ecuador. (n.d.). *Evolución del volumen de crédito del Sistema Financiero del Ecuador*. Retrieved Abril 2014, from BCE: <http://www.bce.fin.ec/index.php/publicaciones-de-banca-central3>
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (2012). *Historia y Creación del Banco Ecuatoriano de Seguridad Social*. Retrieved Abril 2014, from Banco del IESS: <http://www.biess.fin.ec/nuestra-institucion/historia>
- Banco Pichincha. (2014). *Banca Personas - Pichincha Créditos - Bienes Inmuebles - Vivienda Nueva o Usada*. Retrieved from Banco Pichincha: <https://www.pichincha.com/portal/Banca-Personas/Pichincha-Creditos/Bienes-Inmuebles/Vivienda-Nueva-o-Usada>
- Brun, H. (2011). *El Mercado Inmobiliario*. Retrieved Abril 2014, from Blog profesional Orientación Inmobiliario Profesional: <http://hebrun.wordpress.com/2011/05/12/mercado-inmobiliario/>

- Comisión Económica para América Latina. (2002, Septiembre). *El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina*. (G. M. Gonzales Arrieta, Ed.) Retrieved 2013, from Serie Financiamiento del desarrollo: <http://www.eclac.org/publicaciones/xml/0/11460/lcl1779e.pdf>
- Ekos Negocios. (2011). Desarrollo del sector, una mirada por época. Retrieved from <http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/1.pdf>
- Ekos Negocios. (2011). Un mercado dinámico y proactivo. Retrieved from <http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/6.pdf>
- Ekos Negocios. (2011). Una mirada al mercado inmobiliario del Ecuador. Retrieved from <http://www.ekosnegocios.com/inmobiliario/Articulos/11.pdf>
- El Comercio. (2013, Marzo 21). *816664 hogares ecuatorianos arriendan su vivienda*. Retrieved from El Comercio: [http://www.elcomercio.com/noticias/hogares-arriendan-vivienda-Ecuador-construcciones-BIESS\\_0\\_886711356.html](http://www.elcomercio.com/noticias/hogares-arriendan-vivienda-Ecuador-construcciones-BIESS_0_886711356.html)
- El Diario. (2007, Febrero 15). Bono de vivienda se duplica a USD 3.600. *El Diario*. Retrieved from <http://www.eldiario.ec/noticias-manabi-ecuador/25375-bono-de-vivienda-se-duplica-a-usd-3-600/>
- El Telégrafo. (2012, Febrero 06). *El BIESS arrasó con la cartera hipotecaria de bancos privados*. Retrieved Febrero 2014, from El Telégrafo: <http://www.telegrafo.com.ec/economia/item/el-biess-arraso-con-la-cartera-hipotecaria-de-bancos-privados.html>
- El Telégrafo. (2013, Marzo 25). Crece la demanda de créditos habitacionales. *El Telégrafo*. Retrieved from <http://www.telegrafo.com.ec/economia/masqmenos/item/crece-la-demanda-de-creditos-habitacionales.html>
- El Universo. (2013, Abril 24). Créditos del BIESS para casas crecen, pero trámite demora. Retrieved from <http://www.eluniverso.com/2013/04/24/1/1356/creditos-biess-casas-crecen-tramite-demora.html>
- Gonzales Arrieta, G. M. (2005, Abril). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. *Revista de la CEPAL*, 115-129.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2011, Diciembre). *Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico*. Retrieved Abril 2014, from <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-de-estratificacion-del-nivel-socioeconomico/>

- Movimiento Alianza PAIS. (2012). Programa de Gobierno 2013-2017. Gobernar para profundizar el Cambio: 35 propuestas para el socialismo del Buen Vivir. Retrieved from <http://www.movimientoalianzapais.com.ec>
- Pinchevsky, M. (2011). *El 'boom' de la vivienda popular*. Retrieved 2013, from La Revista de Diario El Universo:  
<http://www.larevista.ec/especiales/construccion/boom.html>
- Redondo, J., & López, M. (2001, Junio). El mercado de crédito hipotecario en la Unión Europea. *Revista Galega de Economía*.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2013). *Buen Vivir Plan Nacional 2013-2017*. Quito: El Conejo.
- Superintendencia de Bancos y Seguros. (2014). *Nuestra Misión*. Retrieved Abril 2014, from Superintendencia de Bancos y Seguros:  
[http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=5&vp\\_tip=2](http://www.sbs.gob.ec/practg/sbs_index?vp_art_id=5&vp_tip=2)
- Universidad de Especialidades Espíritu Santo. (2012). *UEES*. Retrieved from [www.uees.edu.ec](http://www.uees.edu.ec)
- Vela, C. (2012). Con el BIESS, vale la pena soñar. *Bienes Raíces Clave!* Retrieved from <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=737>
- Vieira, E. (2012, Agosto - Septiembre). Con el BIESS, vale la pena soñar. (C. Vela, Interviewer) Retrieved from <http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=737>

## ANEXOS

### ANEXO 1: Tasas de créditos de vivienda.

PROMEDIO ANUAL						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Tasa Vivienda	11,52	11,10	10,65	10,51	10,71	10,91
Tasa Vivienda Máxima	12,16	11,33	11,33	11,33	11,33	11,33

TASAS MENSUALES		
	Tasa Vivienda	Tasa Vivienda Máxima
ene-08	12,29	13,55
feb-08	12,49	13,50
mar-08	12,33	13,08
abr-08	12,19	12,80
may-08	11,50	12,00
jun-08	11,40	12,00
jul-08	11,27	11,83
ago-08	11,10	11,66
sep-08	10,97	11,50
oct-08	10,78	11,33
nov-08	10,88	11,33
dic-08	11,00	11,33
ene-09	10,85	11,33
feb-09	10,99	11,33
mar-09	11,06	11,33
abr-09	11,10	11,33
may-09	11,16	11,33
jun-09	11,16	11,33
jul-09	11,16	11,33
ago-09	11,14	11,33
sep-09	11,17	11,33
oct-09	11,16	11,33
nov-09	11,11	11,33
dic-09	11,11	11,33
ene-10	11,02	11,33
feb-10	10,90	11,33
mar-10	10,80	11,33
abr-10	10,74	11,33
may-10	10,69	11,33
jun-10	10,53	11,33
jul-10	10,56	11,33
ago-10	10,64	11,33

sep-10	10,56	11,33
oct-10	10,47	11,33
nov-10	10,39	11,33
dic-10	10,48	11,33
ene-11	10,52	11,33
feb-11	10,51	11,33
mar-11	10,55	11,33
abr-11	10,57	11,33
may-11	10,42	11,33
jun-11	10,50	11,33
jul-11	10,64	11,33
ago-11	10,62	11,33
sep-11	10,54	11,33
oct-11	10,35	11,33
nov-11	10,35	11,33
dic-11	10,53	11,33
ene-12	10,28	11,33
feb-12	10,37	11,33
mar-12	10,60	11,33
abr-12	10,60	11,33
may-12	10,58	11,33
jun-12	10,82	11,33
jul-12	10,83	11,33
ago-12	10,85	11,33
sep-12	10,92	11,33
oct-12	10,87	11,33
nov-12	10,84	11,33
dic-12	10,93	11,33
ene-13	10,80	11,33
feb-13	10,97	11,33
mar-13	10,93	11,33
abr-13	10,97	11,33
may-13	10,98	11,33
jun-13	10,94	11,33
jul-13	10,97	11,33
ago-13	10,88	11,33
sep-13	10,89	11,33
oct-13	10,85	11,33
nov-13	10,92	11,33
dic-13	10,87	11,33

Fuente: (Banco Central del Ecuador).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

ANEXO 2: Volumen de Créditos de Vivienda.

<b>Volumen de créditos; Sector Vivienda</b>					
<b>(Millones USD)</b>					
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
Sin BIESS	536,62	671,48	656,89	554,82	548,19
Con BIESS	-	785,89	1.423,30	1.490,73	1.649,21

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

<b>Volumen de créditos; Sector Vivienda</b>					
<b>(Millones USD)</b>					
	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
VIVIENDA BANCOS PRIVADOS	382,29	466,49	441,55	357,22	357,62
VIVIENDA RESTO DEL SISTEMA FINANCIERO	154,33	204,99	215,34	197,60	190,57
VIVIENDA BIESS	-	114,40	766,41	935,92	1.101,02

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

ANEXO 3: Operaciones de Créditos de Vivienda.

<b>Operaciones de créditos de vivienda del Sistema financiero</b>		
<b>Totales anuales</b>		
	<b>Sin BIESS</b>	<b>Con BIESS</b>
2009	16,133	16,133
2010	19,180	22,619
2011	17,226	38,734
2012	13,322	38,548
2013	11,942	40,679

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

<b>OPERACIONES DE VIVIENDA DEL SISTEMA FINANCIERO</b>					
<b>Año 2013</b>					
	<b>Primer trimestre</b>	<b>Segundo trimestre</b>	<b>Tercer trimestre</b>	<b>Cuarto trimestre</b>	<b>TOTAL</b>
BANCOS PRIVADOS	1.211	1.395	1.539	1.841	5.986
RESTO DEL SISTEMA FINANCIERO	1.257	1.560	1.552	1.587	5.956
BIESS	6.993	7.110	7.597	7.037	28.737
<b>TOTAL DE OPERACIONES DE CRÉDITO</b>	<b>9.461</b>	<b>10.065</b>	<b>10.688</b>	<b>10.465</b>	<b>40.679</b>

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

ANEXO 4: Volumen de créditos de bancos analizados.

<b>Proporción de créditos en Bancos Analizados; Sector Vivienda (Millones USD)</b>					
<b>Año 2013</b>					
	<b>Primer trimestre</b>	<b>Segundo trimestre</b>	<b>Tercer trimestre</b>	<b>Cuarto trimestre</b>	<b>TOTAL</b>
BOLIVARIANO	6,90	8,40	6,47	11,10	<b>32,88</b>
GUAYAQUIL	7,98	6,05	6,72	10,95	<b>31,70</b>
PACÍFICO	11,01	8,97	11,17	11,36	<b>42,50</b>
PICHINCHA	15,88	27,33	37,46	40,95	<b>121,61</b>
PRODUBANCO	7,10	10,57	14,22	12,41	<b>44,30</b>
RESTO DE BANCOS PRIVADOS	16,50	20,14	22,10	25,88	<b>84,63</b>

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

ANEXO 5: Volumen de créditos de bancos analizados con el BIESS.

<b>Volumen de créditos en Bancos Analizados; Sector Vivienda (Millones USD)</b>					
<b>Año 2013</b>					
	<b>Primer trimestre</b>	<b>Segundo trimestre</b>	<b>Tercer trimestre</b>	<b>Cuarto trimestre</b>	<b>TOTAL</b>
BOLIVARIANO	6,90	8,40	6,47	11,10	<b>32,88</b>
GUAYAQUIL	7,98	6,05	6,72	10,95	<b>31,70</b>
PACÍFICO	11,01	8,97	11,17	11,36	<b>42,50</b>
PICHINCHA	15,88	27,33	37,46	40,95	<b>121,61</b>

PRODUBANCO	7,10	10,57	14,22	12,41	<b>44,30</b>
BIESS	265,12	267,39	290,87	277,65	<b>1.101,02</b>

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.

ANEXO 6: Operaciones de vivienda de bancos analizados con el BIESS.

<b>Total de operaciones de créditos en Bancos Analizados; Sector Vivienda (Millones USD)</b>					
<b>Año 2013</b>					
	<b>Primer trimestre</b>	<b>Segundo trimestre</b>	<b>Tercer trimestre</b>	<b>Cuarto trimestre</b>	<b>TOTAL</b>
BOLIVARIANO	66	90	77	108	<b>341</b>
GUAYAQUIL	185	151	151	191	<b>678</b>
PACÍFICO	264	199	223	262	<b>948</b>
PICHINCHA	252	423	549	646	<b>1,870</b>
PRODUBANCO	88	134	168	158	<b>548</b>
BIESS	6,993	7,110	7,597	7,037	<b>28,737</b>

Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2014).

Elaboración: Leonidas Omar Yugcha Espinoza.