

**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA**  
**SEDE QUITO**

**CARRERA DE CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**Tesis previa a la obtención del título de:**  
**INGENIERO EN CONTABILIDAD Y AUDITORÍA**

**TEMA:**

ANÁLISIS DE LOS RECURSOS MONETARIOS QUE EL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO HA PUESTO A DISPOSICIÓN DE LA INICIATIVA PÚBLICA Y PRIVADA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE SOLUCIONES HABITACIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO EN EL PERÍODO 2006 – 2011.

**AUTORAS:**

VERÓNICA FERNANDA AZOGUE SAÑAICELA  
ANDREA ESTEFANÍA MORENO LOOR

**DIRECTORA:**

GRACE LILIAN MOREANO GUERRA

Quito, marzo de 2013

## **DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD**

Declaramos mediante el presente documento que: los conceptos desarrollados, resultados, análisis realizados y conclusiones de la investigación son de exclusiva responsabilidad de las autoras, que este estudio no ha sido previamente presentado como trabajo de grado y que hemos consultado las referencias bibliográficas que son parte de este documento.

Quito, marzo del 2013

-----  
Verónica Fernanda Azogue Sañaicela  
C.I. 172200399-1

-----  
Andera Estefanía Moreno Loor  
C.I. 171840855-0

## DEDICATORIAS

A **Dios**, quien me dio la vida y me ha llenado de bendiciones en todo tiempo, a él que con su infinito amor me ha proporcionado salud, fortaleza y sabiduría suficiente para culminar mi carrera universitaria.

A **mis padres**, por todo el esfuerzo y empeño que hicieron por darme una profesión, mil gracias por sus sacrificios paciencia y amor que me han brindado durante toda mi vida

A **mi hermanas**, por ser mis amigas incondicionales en quienes he podido confiar, en especial a mi amiga Andrea por ser como mi hermana y estar presente en los buenos y malos momentos.

A **mi abuelita Sofía**, por ser ejemplo de perseverancia y motivarme a seguir luchando por mis sueños a pesar de las adversidades.

**Verónica Azogue.**

A **Dios**, por la vida en la cual su presencia ha estado conmigo en cada paso que he dado, por bendecir mis estudios y por fortalecer mi corazón en los momentos que lo he necesitado.

A **mi padre Bolívar**, todo esto te lo debo a ti papá, gracias por darme las herramientas para un futuro.

A **mi familia y personas amadas**, por sus sabios consejos y apoyo incondicional, por hacer de mí la persona que soy.

A **Verónica**, por todos los momentos compartidos durante el trayecto de esta tesis, por los ratos buenos y malos que hemos tenido que pasar y convertirte no solo en mi amiga sino en mi hermana.

**Andrea Moreno.**

## **AGRADECIMIENTO**

A la **Universidad Politécnica Salesiana**, por abrirnos las puertas y formarnos como profesionales de bien, dispuestas a contribuir con la sociedad al aplicar todos los conocimientos adquiridos en las aulas de clases.

A la **licenciada Grace Moreano**, por su compromiso profesional, personal, apoyo invaluable y asesoramiento durante todo el proceso de la investigación que nos han permitido culminar una etapa más de nuestras vidas.

Al **personal docente** por sus conocimientos que nos han impartido durante estos años han formado en nosotras personas con herramientas necesarias para vivir un buen futuro.

**Verónica y Andrea**

# ÍNDICE

Pág.

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b> .....	<b>3</b>
<b>FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA</b> .....	<b>3</b>
1.1    Vivienda.....	3
1.1.1    Historia de la vivienda.....	3
1.1.2    Concepto de vivienda.....	4
1.1.3    Características de la vivienda.....	5
1.1.4    Tipos de viviendas .....	5
1.1.5    Materiales de construcción de las viviendas .....	9
1.1.6    Tendencia de las viviendas en el D.M.Q .....	12
1.1.7    Problemas de vivienda en el D.M.Q.....	13
1.2    Recursos monetarios .....	15
1.2.1    Dinero.....	15
1.3    Sistema financiero .....	17
1.3.1    Sistema financiero ecuatoriano.....	17
Para la presente investigación se tomará en cuenta del sistema financiero a la banca, la misma que se clasifica en banca pública y privada. ....	20
1.4    La banca.....	20
1.4.1    Funciones de la banca .....	21
1.4.2    Clasificación de la banca .....	21
1.5    Inmobiliarias y constructoras .....	27
1.5.1    Antecedentes del sector de la construcción en el Ecuador .....	27
1.5.2    Inmobiliarias .....	28
1.5.3    Constructoras .....	31
1.6    Entidades relacionadas con la construcción de viviendas.....	31
1.6.1    Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) .....	32
1.6.2    Instituto Ecuatoriano de la Construcción (IEC) .....	32
1.6.3    Cámara de la Construcción de Quito.....	33
1.6.4    Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.....	35

<b>CAPÍTULO II</b> -----	<b>36</b>
<b>MARCO METODOLÓGICO</b> -----	<b>36</b>
2.1    Tipo de investigación -----	36
2.2    Método de investigación-----	36
2.3    Fuentes de investigación-----	37
2.3.1    Fuentes primarias -----	37
2.3.2    Fuentes secundarias-----	37
2.4    Universo de estudio y diseño muestral -----	38
2.4.1    Población -----	38
2.4.2    Muestra de la investigación-----	39
2.5    Instrumentos de recopilación de datos-----	45
2.6    Aplicación de la metodología -----	46
2.6.1    Tabulación de la encuesta aplicada a hogares con vivienda propia que se han financiado en el período 2006 - 2011 -----	46
2.6.2    Tabulación de la encuesta aplicada a inmobiliarias y constructoras ---	74
2.6.3    Tabulación de la entrevista aplicada a entidades financieras que otorgan crédito de vivienda -----	118
<b>CAPÍTULO III</b> -----	<b>150</b>
<b>ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN</b> -----	<b>150</b>
3.1    Análisis económico-----	150
3.1.1    El sector de la construcción en la economía nacional-----	150
3.1.2    Análisis de los demandantes. -----	151
3.1.3    Análisis de los oferentes.-----	152
3.1.4    Financiamiento de las soluciones habitacionales -----	154
3.1.5    Análisis sistema financiero ecuatoriano -----	154
3.2    Análisis social-----	159
3.2.1    La vivienda, una necesidad para el ser humano -----	160
3.2.2    Características de las viviendas de los hogares quiteños -----	160
3.2.3    Construcción de viviendas para los hogares quiteños -----	161
3.2.4    Instituciones que apoyan la obtención de viviendas en el D.M.Q ---	163
3.2.5    Construcción de viviendas, un mecanismo de generación de empleo	166
3.3    Análisis político-----	166
3.3.1    Marketing político -----	167

3.3.2	Cumplimiento de proyectos por parte del gobierno para la obtención de viviendas-----	167
3.4	Análisis ambiental-----	172
3.4.1	Empresas constructoras y el medio ambiente-----	173
3.4.2	Auditorías ambientales-----	174
3.5	Análisis iniciativa pública y privada-----	175
3.5.1	Análisis comparativo entre la iniciativa pública y privada-----	175
3.5.2	Objetivos a mediano plazo para la iniciativa pública y privada-----	177
3.5.3	Factores de riesgo en la construcción de viviendas por parte de la iniciativa pública y privada-----	178
	<b>CONCLUSIONES-----</b>	<b>180</b>
	<b>RECOMENDACIONES-----</b>	<b>181</b>
	<b>LISTA DE REFERENCIAS-----</b>	<b>182</b>
	<b>ANEXOS-----</b>	<b>186</b>

## ÍNDICE DE FIGURAS

Pág.

Figura 1. Estructura del sistema financiero ecuatoriano -----	19
Figura 2. Movimiento del crédito de vivienda-----	25
Figura 3. Ubicación geográfica de las viviendas encuestadas-----	46
Figura 4. Tipo de vivienda (observación) -----	47
Figura 5. Valor adquisitivo de las viviendas en el D.M.Q-----	48
Figura 6. Aspectos importantes a considerar para la compra / construcción de viviendas -----	49
Figura 7. Valor de los ingresos mensuales (dólares) de los hogares encuestados del D.M.Q-----	50
Figura 8. Porcentaje de ingresos que los encuestados destinan al pago mensual de su vivienda -----	50
Figura 9. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras-----	51
Figura 10. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras públicas-----	52
Figura 11. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras privadas -----	52
Figura 12. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de bancos privados-----	53
Figura 13. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de cooperativas -----	54
Figura 14. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de mutualistas-----	54
Figura 15. Criterio de las personas encuestadas al reunir los requisitos solicitados por las instituciones financieras que prestan créditos de vivienda -----	55
Figura 16. Principales dificultades al reunir los requisitos -----	56
Figura 17. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de los hogares encuestados-----	56
Figura 18. Años en que adquirieron las viviendas los hogares encuestados -----	57
Figura 19. Lugar que ocupa la vivienda entre las cinco primeras necesidades -----	58
Figura 20. Material predominante del techo de las viviendas-----	59
Figura 21. Estado del techo de las viviendas -----	59
Figura 22. Material predominante de las paredes de las viviendas -----	60
Figura 23. Estado de las paredes de las viviendas -----	61
Figura 24. Material predominante del piso de las viviendas -----	62

Figura 25. Estado del piso de las viviendas -----	62
Figura 26. Aspectos importantes a considerar en la compra / construcción de viviendas -----	63
Figura 27. Número de personas que habitan en una vivienda -----	64
Figura 28. Número de parejas que habitan en una vivienda -----	65
Figura 29. Número de cuartos que posee una vivienda -----	65
Figura 30. Número de cuartos exclusivo para dormir de una vivienda -----	66
Figura 31. Disponibilidad de cuarto exclusivo para cocinar-----	67
Figura 32. Servicios que disponen las viviendas de los hogares encuestados -----	67
Figura 33. Lugares que se encuentran cerca los hogares encuestados -----	68
Figura 34. Número de encuestados que accedieron al bono de la vivienda -----	69
Figura 35. Años en los que las personas adquirieron el bono de vivienda -----	70
Figura 36. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (personas) -----	70
Figura 37. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda -----	71
Figura 38. Disponibilidad de espacios verdes en las viviendas de los hogares quiteños -----	72
Figura 39. Criterio sobre la afectación al medio ambiente por parte de las constructoras-----	73
Figura 40. Razones principales por las cuales las constructoras afectan al medio ambiente-----	73
Figura 41. Actividad comercial de la empresa.-----	74
Figura 42. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2006 ----	75
Figura 43. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2007 ----	76
Figura 44. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2008 ----	76
Figura 45. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2009 ----	76
Figura 46. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2010 ----	76
Figura 47. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2011 ----	77
Figura 48. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2006 --	77
Figura 49. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2007 --	77
Figura 50. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2008 -	78
Figura 51. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2009 --	78
Figura 52. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2010 -	78

Figura 53. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2011 --	79
Figura 54. Años en que las empresas vendieron / construyeron soluciones habitacionales -----	80
Figura 55. Aspectos a considerar para la venta de soluciones habitacionales -----	81
Figura 56. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2006 -----	81
Figura 57. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2007 -----	82
Figura 58. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2008 -----	82
Figura 59. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2009 -----	82
Figura 60. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2010 -----	82
Figura 61. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2011 -----	83
Figura 62. Razones a considerar para la variación del precio de una vivienda -----	83
Figura 63. Otras razones a considerar para la variación del precio de una vivienda -	84
Figura 64. Porcentaje de entrada para separar una vivienda-----	84
Figura 65. Porcentaje de penalidad cuando el cliente desiste de la compra del inmueble-----	85
Figura 66. Porcentaje de personas que desisten de la compra de vivienda -----	86
Figura 67. Razones para desistir de la compra / construcción de las viviendas -----	87
Figura 68. Otras razones para desistir de la compra / construcción de las viviendas	87
Figura 69. Parámetros para fijar los precios de las viviendas -----	88
Figura 70. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2006 -----	89
Figura 71. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2007 -----	89
Figura 72. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2008 -----	90
Figura 73. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2009 -----	90
Figura 74. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2010 -----	90
Figura 75. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2011 -----	90
Figura 76. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de inmobiliarias y constructoras-----	91
Figura 77. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2006-----	92
Figura 78. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2007-----	92
Figura 79. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2008-----	93

Figura 80. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2009-----	93
Figura 81. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2010-----	93
Figura 82. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2011-----	93
Figura 83. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2006-----	94
Figura 84. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2007-----	94
Figura 85. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2008-----	94
Figura 86. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2009-----	95
Figura 87. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2010-----	95
Figura 88. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2011-----	95
Figura 89. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2006-----	96
Figura 90. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2007-----	96
Figura 91. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2008-----	96
Figura 92. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2009-----	97
Figura 93. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2010-----	97
Figura 94. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2011-----	97
Figura 95. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2006-----	98
Figura 96. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2007-----	98

Figura 97. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2008-----	99
Figura 98. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2009-----	99
Figura 99. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2010-----	99
Figura 100. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2011 -----	99
Figura 101. Costo de los materiales-----	100
Figura 102. Calidad de los materiales-----	101
Figura 103. Tipos de material para construcción de viviendas-----	101
Figura 104. Razones para la selección de los materiales de construcción-----	102
Figura 105. Lugares a considerar para la construcción de soluciones habitacionales -----	103
Figura 106. Clase económica de la población de Quito-----	103
Figura 107. Tipos de viviendas -----	104
Figura 108. Viviendas grandes-----	105
Figura 109. Viviendas medianas-----	105
Figura 110. Viviendas pequeñas -----	105
Figura 111. Preferencia en la compra de viviendas – año 2006-----	106
Figura 112. Preferencia en la compra de viviendas – año 2007-----	106
Figura 113. Preferencia en la compra de viviendas – año 2008-----	106
Figura 114. Preferencia en la compra de viviendas – año 2009-----	106
Figura 115. Preferencia en la compra de viviendas – año 2010-----	107
Figura 116. Preferencia en la compra de viviendas – año 2011-----	107
Figura 117.Aspectos para la adquisición de viviendas -----	108
Figura 118. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (empresas) -----	108
Figura 119. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda -----	109
Figura 120. Participación de entes de la construcción en proyectos que el gobierno promueve-----	110
Figura 121. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2006 -----	111

Figura 122. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2007	111
Figura 123. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2008	111
Figura 124. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2009	111
Figura 125. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2010	112
Figura 126. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2011	112
Figura 127. Auditorías ambientales aplicadas a inmobiliarias y constructoras	113
Figura 128. Regularidad de aplicación de la auditoría ambiental	113
Figura 129. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2006	114
Figura 130. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2007	114
Figura 131. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2008	114
Figura 132. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2009	114
Figura 133. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2010	115
Figura 134. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2011	115
Figura 135. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2006	116
Figura 136. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2007	116
Figura 137. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2008	116
Figura 138. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2009	116
Figura 139. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2010	117
Figura 140. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2011	117
Figura 141. Proyectos medio ambientales de las empresas inmobiliarias y constructoras	118
Figura 142. Aspectos que consideran los bancos privados para otorgar créditos de vivienda	121

Figura 143. Aspectos que consideran las cooperativas de ahorro y crédito para otorgar de créditos de vivienda -----	122
Figura 144 Aspectos que consideran las mutualistas para otorgar de créditos de vivienda -----	122
Figura 145. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por bancos privados y públicos -----	134
Figura 146. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por cooperativas de ahorro y crédito -----	135
Figura 147. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por mutualistas -----	136
Figura 148. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos privados) -----	137
Figura 149. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos públicos) -----	138
Figura 150. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)-----	139
Figura 151. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (mutualistas)-----	140
Figura 152. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos privados)-----	147
Figura 153. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos públicos)-----	147
Figura 154. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito) -----	148
Figura 155. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (mutualistas)-----	149
Figura 156. Evolución del PIB de la construcción en Ecuador -----	151
Figura 157. Financiamiento de viviendas período 2006 - 2011 -----	154
Figura 158. Evolución del número de operaciones otorgados por el BIESS-----	155
Figura 159. Evolución del monto en dólares para el crédito de vivienda otorgado por el BIESS-----	155
Figura 160. Monto en dólares del crédito de vivienda de la CNF en el período 2006-2011-----	156

Figura 161. Evolución del número de operaciones de crédito de vivienda de la CFN período 2006 - 2011 -----	157
Figura 162. Evolución del crédito de vivienda del sistema financiero privado en el período 2006 - 2011 -----	158
Figura 163. Participación (%) en el monto para el bono de vivienda nueva -----	168
Figura 164. Participación (%) en el monto para el bono de construcción en terreno propio -----	169
Figura 165. Participación (%) en el monto para el bono de mejoramiento -----	170
Figura 166. Participación (%) en el monto para el programa Manuela Espejo ----	171
Figura 167. Participación (%) en el monto para el sistema SAV-BID -----	172

## ÍNDICE DE TABLAS

Pág.

Tabla 1. Materiales de construcción para las viviendas. -----	10
Tabla 2. Diferencias entre inmobiliarias y constructoras -----	31
Tabla 3. Población de hogares en el Distrito Metropolitano de Quito -----	40
Tabla 4. Muestra de hogares con vivienda propia que se han financiado en el período 2006-2011-----	40
Tabla 5. Muestreo estratificado por parroquias para la población de hogares del D.M.Q. -----	41
Tabla 6. Barrios de las parroquias urbanas-----	41
Tabla 7. Barrios de las parroquias rurales -----	42
Tabla 8. Muestra de inmobiliarias y constructoras-----	42
Tabla 9. Ubicación geográfica de las viviendas encuestadas-----	46
Tabla 10. Tipo de vivienda (observación) -----	47
Tabla 11. Valor de adquisitivo de las viviendas en el D.M.Q-----	48
Tabla 12. Aspectos importantes a considerar para la compra / construcción de viviendas -----	49
Tabla 13. Valor de los ingresos mensuales (dólares) de los hogares encuestados----	49
Tabla 14. Porcentaje de ingresos que los encuestados destinan al pago mensual de su vivienda -----	50
Tabla 15. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras -----	51
Tabla 16. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras públicas-----	51
Tabla 17. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras privadas -----	52
Tabla 18. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de bancos privados -----	53
Tabla 19. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de cooperativas -----	54
Tabla 20. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de mutualistas-----	54
Tabla 21. Criterio de las personas encuestadas al reunir los requisitos solicitados por las instituciones financieras que prestan créditos de vivienda -----	55
Tabla 22. Principales dificultades al reunir los requisitos -----	55
Tabla 23. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de los hogares encuestados-----	56

Tabla 24. Años que adquirieron las viviendas los hogares encuestados -----	57
Tabla 25. Lugar que ocupa la vivienda entre las cinco primeras necesidades -----	58
Tabla 26. Material predominante del techo de las viviendas -----	58
Tabla 27. Estado del techo de las viviendas -----	59
Tabla 28. Material predominante de las paredes de las viviendas -----	60
Tabla 29. Estado de las paredes de las viviendas -----	61
Tabla 30. Material predominante del piso de las viviendas-----	61
Tabla 31. Estado del piso de las viviendas -----	62
Tabla 32. Aspectos importantes a considerar en la compra / construcción de viviendas -----	63
Tabla 33. Número de personas que habitan en una vivienda -----	64
Tabla 34. Número de parejas que habitan en una vivienda -----	64
Tabla 35. Número de cuartos que posee una vivienda -----	65
Tabla 36. Número de cuartos exclusivo para dormir de una vivienda -----	66
Tabla 37. Disponibilidad de cuarto exclusivo para cocinar-----	66
Tabla 38. Servicios que disponen las viviendas de los hogares encuestados -----	67
Tabla 39. Lugares que se encuentran cerca los hogares encuestados -----	68
Tabla 40. Número de encuestados que accedieron al bono de la vivienda -----	69
Tabla 41. Años en los que las personas adquirieron el bono de vivienda -----	69
Tabla 42. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (personas) -----	70
Tabla 43. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda -----	71
Tabla 44. Disponibilidad de espacios verdes en las viviendas de los hogares quiteños -----	72
Tabla 45. Criterio sobre la afectación al medio ambiente por parte de las constructoras-----	72
Tabla 46. Razones principales por las cuales las constructoras afectan al medio ambiente-----	73
Tabla 47. Actividad comercial de la empresa-----	74
Tabla 48. Instituciones que predominaron para las constructoras e inmobiliarias en el financiamiento de las viviendas durante el período 2006-2011 -----	75
Tabla 49. Años en que las empresas vendieron / construyeron soluciones habitacionales -----	80

Tabla 50. Aspectos a considerar para la venta de soluciones habitacionales-----	80
Tabla 51. Valor que predominó en la venta de viviendas durante el período 2006-2011-----	81
Tabla 52. Razones a considerar para la variación del precio de una vivienda -----	83
Tabla 53. Porcentaje de entrada para separar una vivienda-----	84
Tabla 54. Porcentaje de penalidad cuando el cliente desiste de la compra del inmueble-----	85
Tabla 55. Porcentaje de personas que desisten de la compra de vivienda -----	86
Tabla 56. Razones para desistir de la compra / construcción de las viviendas -----	87
Tabla 57. Parámetros para fijar los precios de las viviendas -----	88
Tabla 58. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda período 2006 - 2011 ---	89
Tabla 59. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de inmobiliarias y constructoras-----	91
Tabla 60. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales período 2006-2011-----	92
Tabla 61. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto periodo 2006-2011-----	98
Tabla 62. Aspecto a considerar para seleccionar los materiales de construcción --	100
Tabla 63. Tipos de material para construcción de vivienda -----	101
Tabla 64. Razones para la selección de los materiales de construcción -----	102
Tabla 65. Lugares a considerar para la construcción de soluciones habitacionales	102
Tabla 66. Clase económica de la población del D.M.Q-----	103
Tabla 67. Tipos de viviendas-----	104
Tabla 68. Preferencias en la compras de viviendas -----	105
Tabla 69. Aspectos para la adquisición de viviendas-----	107
Tabla 70. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (empresas) -----	108
Tabla 71. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda -----	109
Tabla 72. Participación de entes de la construcción en proyectos que el gobierno promueve-----	109
Tabla 73. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda-----	110
Tabla 74. Auditorías ambientales aplicadas a inmobiliarias y constructoras-----	112

Tabla 75. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales período 2006-2011-----	113
Tabla 76.Gastos por la creación y conservación de áreas verdes período 2006 -2011 -----	115
Tabla 77. Proyectos medio ambientales de las empresas inmobiliarias y constructoras -----	117
Tabla 78. Aspectos que consideran los bancos privados para otorgar créditos de vivienda -----	120
Tabla 79. Aspectos que consideran las cooperativas de ahorro y crédito para otorgar créditos de vivienda -----	121
Tabla 80. Aspectos que consideran las mutualistas para otorgar de créditos de vivienda -----	122
Tabla 81. Aspectos que consideran las instituciones financieras públicas para otorgar de créditos de vivienda-----	123
Tabla 82. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (bancos privados) -----	123
Tabla 83.Número de operaciones aprobadas de crédito de vivienda (bancos privados) -----	124
Tabla 84. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (Instituciones financieras públicas)-----	125
Tabla 85. Número de operaciones aprobadas de crédito de vivienda (Instituciones financieras públicas)-----	125
Tabla 86. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (Cooperativas)-----	125
Tabla 87. Número de operaciones aprobadas de crédito de vivienda (cooperativas) -----	126
Tabla 88. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (mutualistas) -----	127
Tabla 89. Número de solicitudes aprobadas de crédito de vivienda (mutualistas) -	127
Tabla 90.Monto total de crédito de vivienda de la Provincia de Pichincha (bancos privados) -----	128
Tabla 91.Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (bancos privados) -----	129

Tabla 92. Monto total de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha (bancos públicos)	130
Tabla 93. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (bancos públicos)	130
Tabla 94. Monto total de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha (cooperativas)	131
Tabla 95. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (cooperativas)	132
Tabla 96. Monto total de crédito de vivienda de la Provincia de Pichincha (mutualistas)	133
Tabla 97. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (mutualistas)	133
Tabla 98. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por bancos privados y públicos.	134
Tabla 99. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por cooperativas de ahorro y crédito	135
Tabla 100. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por mutualistas	136
Tabla 101. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos privados)	137
Tabla 102. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos públicos)	138
Tabla 103. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)	139
Tabla 104. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (mutualistas)	140
Tabla 105. Índice de morosidad del crédito de vivienda (bancos privados)	143
Tabla 106. Índice de morosidad del crédito de vivienda (bancos públicos)	144
Tabla 107. Índice de morosidad del crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)	145
Tabla 108. Índice de morosidad del crédito de vivienda (mutualistas)	145
Tabla 109. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos privados)	146

Tabla 110. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos públicos) -----	147
Tabla 111. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito) -----	148
Tabla 112. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (mutualistas)-----	149
Tabla 113. Participación del PIB en el sector de la construcción durante período 2006-2011-----	150
Tabla 114. Número de operaciones otorgadas por el BIESS -----	155
Tabla 115. Monto en dólares del crédito de vivienda de la CFN durante el período 2006- 2011 -----	156
Tabla 116. Número de operaciones de crédito de vivienda de la CFN durante el período 2006- 2011 -----	157
Tabla 117. Proyectos del gobierno ecuatoriano (MIDUVI) -----	164
Tabla 118. Número de operaciones y monto en dólares para el bono de vivienda nueva-----	168
Tabla 119. Número de operaciones y monto en dólares para el bono de construcción en terreno propio-----	169
Tabla 120. Número de operaciones y monto en dólares para el bono de mejoramiento -----	170
Tabla 121. Número de operaciones y monto en dólares para el programa Manuela Espejo-----	170
Tabla 122. Número de operaciones y monto en dólares para el programa de vivienda urbana para el migrante -----	171
Tabla 123. Número de operaciones y monto en dólares para el sistema SAV-BID	171
Tabla 124. Análisis comparativo entre la iniciativa pública y privada-----	175

## ÍNDICE DE ANEXOS

Pág.

Anexo 1. Estudio piloto .....	186
Anexo 2. Modelo de encuesta aplicable a hogares del D.M.Q .....	188
Anexo 3. Modelo aplicable a inmobiliarias y constructoras .....	193
Anexo 4. Modelo de entrevista aplicable a instituciones financieras que prestan crédito de vivienda .....	204
Anexo 5. Nómina de las empresas inmobiliarias y constructoras.....	206
Anexo 6. Documentación requerida para el préstamo hipotecario de construcción de vivienda (BIESS) .....	210
Anexo 7. Documentación requerida para el préstamo hipotecario vivienda terminada (BIESS).....	211
Anexo 8. Tasas de interés para el crédito hipotecario (BIESS) .....	213
Anexo 9. Requisitos generales del Banco Ecuatoriano de la Vivienda .....	214
Anexo 10. Variación en el número de operaciones del sistema financiero privado	217
Anexo 11. Participación en el número de operaciones que mantuvo cada institución del sistema financiero privado .....	217
Anexo 12. Variación en el monto del sistema financiero privado .....	217
Anexo 13. Participación que mantuvo cada institución del sistema financiero privado .....	218
Anexo 14. Número de permisos de construcción del D.M.Q en el periodo 2006 – 2011.....	218
Anexo 15. Personas que pueden acceder al bono para vivienda nueva .....	219
Anexo 16. Personas que pueden acceder al bono para construcción en terreno propio .....	219
Anexo 17. Personas que pueden acceder al bono de mejoramiento de vivienda....	219
Anexo 18. Personas que pueden acceder al bono del migrante .....	220
Anexo 19. Requisitos para obtener el apoyo económico del sistema SAV- BID del MIDUVI.....	220

## **RESUMEN**

El presente trabajo de investigación tiene como objetivo analizar de los recursos monetarios que el Sistema Financiero Ecuatoriano ha puesto a disposición de la iniciativa pública y privada para la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito durante el período 2006-2011 y a la vez determinar el impacto en los aspectos: económico, social, político y ambiental.

La construcción de soluciones habitacionales ha dinamizado notablemente el desarrollo económico de Quito debido al volumen de crédito proporcionado por las instituciones financieras.

En cuanto al aspecto social las viviendas edificadas en el período de análisis han contribuido a mejorar la calidad de vida y la construcción de las mismas han generado empleo beneficiando a los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito.

Con respecto al ámbito político se establece que los ofrecimientos habitacionales de los últimos años se han cumplido parcialmente mediante el desarrollo de proyectos apoyando a la clase media-baja de la población quiteña.

Finalmente se determina que las construcciones de viviendas ha provocado un alto impacto ambiental.

## INTRODUCCIÓN

Se define a la vivienda como aquel lugar que brinda bienestar y seguridad para que el ser humano pueda desenvolverse en el aspecto personal y social. Esta clase de edificaciones se constituyen como un derecho para todos los hogares sin excluirse a ninguno por la clase social según lo determina la Constitución Política del Ecuador, además de ser un pilar primordial para que la familia considerada como célula de la sociedad pueda desarrollarse. Durante la vida del hombre, la vivienda ha sido una necesidad básica, la misma que debe ser satisfecha y cumplir con las mínimas condiciones requeridas.

El presente estudio tiene como objetivo analizar los recursos monetarios que el Sistema Financiero Ecuatoriano ha puesto a disposición de la iniciativa pública y privada para la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito en el período 2006 – 2011 y a la vez determinar diferentes enfoques en los aspectos económico, social, político y ambiental.

La investigación consta de cinco capítulos los mismos que son esenciales para concretar los conocimientos necesarios sobre el tema.

Para que se pueda comprender de mejor manera el estudio existe el capítulo de fundamentos teóricos, el mismo que contiene conceptos importantes y a su vez contribuyen al entendimiento, proporcionando posturas claras sobre términos que se irán presentando a lo largo del estudio y que permitan al lector ser capaz de entender el contenido del presente trabajo.

El siguiente capítulo involucra la metodología de la investigación en el que se presenta los instrumentos, técnicas de obtención de datos, población de estudio, fuentes primarias y secundarias y la aplicación de la misma.

Posteriormente se procede a realizar un análisis de los recursos monetarios puestos a disposición de la iniciativa pública y privada y su influencia en la construcción de las viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito para los distintos aspectos: económico, político, social y ambiental.

Para el análisis económico se toma en cuenta la repercusión que han tenido las construcciones habitacionales en el desarrollo de la economía ecuatoriana además de conocer la situación económica de los hogares quiteños y la relación al financiamiento de las viviendas.

En el estudio social se considera a la vivienda como un elemento fundamental para el desarrollo de las personas y como tal toma importancia dentro las necesidades básicas que el hombre busca satisfacer, además una solución habitacional deber ser un lugar que proporciona una vida digna y garantice una satisfactoria calidad de vida, de esta manera se detalla la magnitud del impacto.

En lo referente al aspecto político se analiza el cumplimiento de los ofrecimientos de vivienda por parte de los partidos políticos durante el período 2006 – 2011.

Finalmente, se examina las afectaciones al medio ambiente que las construcciones habitacionales han provocado durante el período de la investigación.

# CAPÍTULO I

## FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Durante el transcurso de la historia se han registrado cambios en la vida del ser humano, así también en las necesidades que este tiene entre ellas la vivienda; de lo que los primeros habitantes conocieron como refugio, hoy son llamadas soluciones habitacionales que garantizan una mejor calidad de vida.

Las primeras viviendas comienzan con las cavernas, estas eran lugares que amparaban al hombre de las inclemencias del clima y le proporcionaban seguridad, pero este veía por su propio interés y no el de los demás, es decir que no velaba por la prosperidad de su comunidad.

Conforme se desarrollaba la civilización de los pueblos el significado precario de refugio y la idea de interés individual fue desapareciendo y surgen las ideas de beneficio social, cultural, económico y ambiental vinculado a la idea de vivienda en la actualidad.

Con el alto desarrollo urbano que ha presentado el Distrito Metropolitano de Quito en los últimos años se ha conocido que la satisfacción de la necesidad de vivienda ha sido de manera parcial, ya que no todas las personas tienen sus hogares propios, por lo que es indispensable la participación de la banca pública y privada en el otorgamiento de créditos de vivienda.

Para el presente estudio es necesario definir conceptos y diferentes posturas con respecto al tema de investigación los cuales se detallaran a continuación.

### **1.1 Vivienda**

#### **1.1.1 Historia de la vivienda**

El comienzo de las viviendas se remota a la época prehistórica cuando el hombre nómada en busca de refugio habitó las cuevas formadas por la naturaleza misma, con

el fin de protegerse de los fenómenos naturales, es así que el ser humano concibe desde sus orígenes a la vivienda como aquel lugar que le proporciona seguridad.

Cuando el ser humano se convirtió en sedentario formó sus hogares con materiales rústicos y sin tratar que les brindó abrigo a él y a su familia, en el pasar del tiempo y en auge de la época industrial, las personas con una mentalidad diferente abandonan el campo poco a poco, de esta manera empiezan a poblar las grandes ciudades en busca de mejores condiciones de vida por lo que ha ido aumentado las necesidades de viviendas en los centros urbanos.

Durante la primera guerra mundial la falta de vivienda incrementó aún más y se aplicaron hogares provisionales que llegaron a ocupar iglesias, teatros, edificios de gobierno etc. Esta situación no se compara con la que surgió después por la segunda guerra mundial en la que existió una crisis económica que afectó a todos los países del mundo, una serie de miseria que generó desesperación al ser humano de satisfacer sus necesidades entre ellas la de vivienda apareciendo los *barrios marginales* que fueron invasiones de tierras y que dependiendo a cada país se les ha dado distinta denominación, como las *barricadas* en Lima, las *callampas* en Santiago, *mocamos* en Recife, *favelas* en Rio de Janeiro, *villas de miseria* en Buenos Aires, *tugurios* en Quito, *suburbios* en Guayaquil, donde las familias crean sus hogares en las condiciones más deprimentes e infrahumanas posibles con el fin de buscar protección. (Gilbert, 1997).

A través de lo anteriormente mencionado se puede conocer que la vivienda es tan necesaria que el hombre ha buscado satisfacer esta necesidad desde sus inicios.

### **1.1.2 Concepto de vivienda**

El hombre es el ente importante dentro de la sociedad, para que éste se pueda desenvolver de manera eficaz debe tener un espacio físico al que se le llama vivienda esencial para su desarrollo personal y social.

Se considera vivienda aquel lugar donde habitan las personas para protegerse de factores externos de la naturaleza que puedan dañar o perjudicar la vida humana.

Según el diccionario Enciclopédico Universal vivienda se define como *una morada o habitación*, y habitación se concibe como edificio o parte de él, que se destina para habitarse ya sea por uno o varios individuos; en la mayoría de casos, se agrupan en familias también pueden ser un cuarto o aposento de una casa. (AULA, 1997)

### **1.1.3 Características de la vivienda**

Las características básicas de una vivienda son las siguientes:

- Servicio de agua potable
- Servicio de energía eléctrica
- Servicio telefónico
- Servicio de alcantarillado
- Formas de eliminación de la basura y entre otros

Al cumplir la vivienda con las características antes mencionadas permite que el hombre tenga un desarrollo humano en los siguientes aspectos:

- a) Aspecto personal: Comprende el desenvolvimiento mental, cultivar aptitudes propias que formen el carácter y personalidad del hombre.
- b) Aspecto social: Responde a necesidades de integración general de grupo, a la comunidad y sociedad en general.

### **1.1.4 Tipos de viviendas**

Un derecho fundamental para las personas es la vivienda, la misma que debe ser: sana, con higiene y confortable, no será para todos “un lujo”, pero si debe ser un lugar que brinde un ambiente tranquilo.

El ser humano toma en cuenta la disponibilidad de sus recursos monetarios y aspiraciones para la construcción de su hogar, de ahí surge los diferentes tipos de vivienda.

Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) las viviendas se pueden clasificar de acuerdo a las edificaciones y a las tendencias como se citan a continuación:

#### **1.1.4.1 De acuerdo a las edificaciones**

##### ❖ Casa

Es una edificación permanente destinada a ser habitada por una o varias personas construida con materiales resistentes como hormigón, piedra, bloque, ladrillo, adobe, caña o madera. (INEC, 2010)

Las casas puede tener construcciones de uno hasta tres pisos de altura, estas edificaciones se diferencian de las otras clasificaciones porque en su gran mayoría disponen de un patio jardín y bodega además tienen abastecimiento de agua, luz y servicios higiénicos para el uso de las personas que la habitan.

##### ❖ Cuartos en casa de inquilinato

Está conformada por uno o varios cuartos los mismos que pertenecen a una casa, esta construcción se caracteriza por tener una entrada común y directa que comunica pasillos y patios. No cuenta con servicios exclusivos de servicio higiénico.

##### ❖ Mediagua

Es una construcción ligera de un solo piso, generalmente utilizada para una sola familia, su material de construcción es por lo general de ladrillo, adobe, bloque o madera con techo de teja, eternit, árdex o zinc, esta se caracteriza porque tiene una sola caída de agua y tiene dos cuartos como máximo. (INEC, 2010)

❖ Departamento o también llamado apartamento

Es una unidad de vivienda que comprende un conjunto de cuartos que forman parte de un edificio, se caracteriza por ser independiente y generalmente tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico, el mismo que está diseñado para ser ocupado por un individuo o una pequeña familia.

La principal diferencia existente entre este tipo de vivienda es la superficie que ocupa, normalmente menor que otras clasificaciones, y sobre pasa los tres pisos de altura.

❖ Choza

Es una vivienda que está construida con materiales rústicos entre ellos el adobe, tapia, caña o bareque con pisos de tierra o madera y techo de paja generalmente este tipo de edificaciones no tienen divisiones entre cuartos.

❖ Covacha

Este tipo de vivienda utiliza para sus construcciones materiales rústicos sin tratamiento tales como: ramas, resto de asbesto, latas, plástico etc. Además tiene piso de madera, tierra o caña. (INEC, 2010)

#### **1.4.1.2 De acuerdo a las tendencias**

❖ Propia

Cuando la vivienda es adquirida con dinero de fuentes propias del dueño, este inmueble ya está cancelado en su totalidad y ocupado por la misma persona que lo compro o construyó.

❖ Arrendada

Es aquella vivienda que es alquilada a una persona a la que se le conoce como *inquilino*. El pago que se realiza por el bien se denomina *arriendo* que es una cantidad monetaria que se efectúa periódicamente por lo general en mensualidades anticipadas según convengan en el contrato de inquilinato.

❖ Gratuita

Cuando una familia ocupa la vivienda sin pagar una cuantía por ocuparla, esto se puede dar por parentesco con el dueño del inmueble o en virtud de un contrato de usufructo uso o habitación.

El contrato de usufructo es un derecho de gozar la utilización de un bien ajeno. Una parte llamada el usufructuario que es el que posee el bien pero no es de él. Puede utilizarla y disfrutarla, pero no es su dueño. Por ello no podrá enajenarla ni disminuirla sin el consentimiento del propietario. (Wikipedia, Contrato de Usufructo, 2010)

❖ Anticresis

Es aquella vivienda que se ocupa por contrato de anticresis celebrado con el dueño de la propiedad, este es en derecho civil y penal conocido como una garantía por el cual el deudor entrega a su acreedor un documento hipotecario para el pago de un crédito más intereses que la hipoteca produzca.

### **1.4.1.3 De acuerdo a la urbanización**

Las viviendas también se pueden clasificar de acuerdo al sector donde se las construyen como se presentan a continuación:

## ❖ Viviendas urbanas

Son aquellas que se encuentran ubicadas en las ciudades, tienen menos contacto con la naturaleza y espacios verdes, mantienen más contacto con la tecnología y se encuentran más cerca del comercio por tanto son viviendas que se desarrollan en espacios donde existen más personas y un entorno social más complejo.

“Son viviendas construidas en las ciudades urbanas, generalmente de menores dimensiones.” (Wikipedia, 2007)

## ❖ Viviendas rurales

Son aquellas residencias que se encuentran ubicadas fuera del perímetro urbano en medio de grandes hectáreas de tierra sin edificaciones, desarrollan actividades como la agricultura y la ganadería.

“La vivienda rural es un espacio construido, con una parte interna y otra externa. Por las actividades agropecuarias que realiza la familia, la vivienda se encuentra inmersa en ecosistemas naturales que cultiva, conserva, transforma o deteriora.” (Sánchez, 2010, pág. 175).

Una vez que se ha definido a las viviendas y su clasificación es necesario conocer cuáles son los materiales que se utilizan en la construcción de las mismas.

### **1.1.5 Materiales de construcción de las viviendas**

Se conoce como materiales de construcción aquellas materias primas que son parte de las edificaciones, cualquiera que sea su composición, naturaleza y forma.

**Tabla 1. Materiales de construcción para las viviendas.**

Material para techo	Material para paredes	Material para piso
Hormigón (losa, cemento) Asbesto (eternit, eurolit) Zinc Teja Palma, paja u hoja	Hormigón Ladrillo o bloque Adobe o tapia Madera Caña revestida o bahareque Caña no revestida	Duela Tabla Baldosa, vinil o mármol Ladrillo o cemento Caña Tierra

Fuente: (INEC, 2010)

❖ Hormigón

Este producto es el resultado de la mezcla entre arena, grava, y agua. También se lo conoce como la combinación de piedra machacada y grava. (Crespo, 2010)

❖ Asbesto

El asbesto es un material fibroso, resistente a las altas temperaturas, se ha usado para una gran variedad de productos manufacturados, principalmente en materiales de construcción como: tejas, baldosas, azulejos etc.

❖ Zinc

Este material es de color gris azulado se ha utilizado en las construcciones de techos siendo este de una forma ondular que permite el fluir del agua lluvia y a su vez evita estancamientos. (Crespo, 2010)

❖ Teja

Las tejas para techos pueden estar hechas de asfalto, fibrocemento, arcilla, hormigón o madera. Este tipo de material es muy rentable, ya que generalmente son duraderos, en el Ecuador se utiliza para dar un terminado agradable o interesante a las casas.

#### ❖ Paja

Los techos de las viviendas por lo general del sector rural son elaborados con paja, material que es obtenido del tallo seco de ciertas gramíneas (caña, trigo, avena, centeno, cebada, arroz, etc.) después de cortado y utilizado el alimento se lo deja secar, luego se lo traslada al campo para que las personas que desean construir sus viviendas como las chozas puedan hacerlo con este material.

#### ❖ Adobe

Son composiciones de tierra arcillosa que se ha comprimido y se ha secado con los efectos de la naturaleza. Se fabrican de manera rustica con cualquier tierra arcillosa, excepto la que tenga mucha arena, para que se pueda hacer las construcciones se debe quitar las piedras, plantas y demás. Se mezcla este material con barro espeso, y se le va dando la forma con unos utensilios de madera llamados gradillas. (Crespo, 2010)

#### ❖ Madera

Es un material de origen orgánico constituido por la masa de los troncos sin corteza. Es muy ligero resistente a muchos fenómenos de la naturaleza y fácil uso para el hombre desde la antigüedad. Se ha utilizado para construir casas incluido suelos con piezas llamadas tablas que son de contextura plana, alargada y rectangular de caras paralelas. (Crespo, 2010)

#### ❖ Caña

En la construcción se utiliza este material por ser de bajo costo, ligero e impermeable no hay modificaciones en su estructura y contextura ya que tiene un elemento llamando sílice, que a la vez evita que se pudra.

❖ Bloque

Este elemento de construcción generalmente es hecho con masa de barro o arcilla, tiene forma rectangular que permite levantar muros, paredes u otras estructuras. En la actualidad ha cambiado este material en forma y dimensión.

❖ Ladrillo

Son composiciones de tierra arcillosa que se ha comprimido y se ha secado con los efectos de la naturaleza. Se fabrican de manera rustica con cualquier tierra arcillosa, excepto la que tenga mucha arena. (Crespo, 2010)

❖ Duela

Material de construcción hecho de madera en forma de tiras muy delgadas, generalmente utilizado para el piso de las viviendas.

❖ Baldosa

Son piezas manufacturadas, pueden ser de distintos materiales como cerámica, piedra, vidrio, cemento y porcelana. Las baldosas son utilizadas para cubrir pisos, paredes u otros objetos tales como mesas u hornos. En la mayoría de los casos, una baldosa es horneada varias veces para alcanzar un acabado esmaltado, brillante y liso al tacto.

### **1.1.6 Tendencia de las viviendas en el D.M.Q**

Durante décadas el sector habitacional ha sido financiado por el Estado hasta que existió la intervención de las instituciones financieras privadas que también han contribuido en el otorgamiento de créditos para vivienda y que ha presentado gran acogida en el mercado.

La vivienda en el Ecuador es un derecho humano fundamental que a través del mismo se manifiesta el progreso de la célula de la sociedad (la familia) y se

desarrollan los deseos y aspiraciones de esta, para ello debe existir: el ordenamiento de los asentamientos urbanos, el testimonio de la justicia social, en especial a través de las superficies campesinas y de los programas de vivienda en el Ecuador a nivel nacional bajo la responsabilidad del Estado Ecuatoriano por medio del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Las construcciones de viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito se han desarrollado rápidamente por la cantidad de demanda insatisfecha de personas que no tienen hogares propios permitiendo así el avance del trabajo de los promotores y constructores que comenzaron a orientar parte de su actividad constructiva hacia proyectos habitacionales a partir del año 2002.

### **1.1.7 Problemas de vivienda en el D.M.Q**

Algunos estadísticos han relacionado el problema con los recursos naturales del Distrito Metropolitano de Quito, señalando que no han sido considerados como parte del patrimonio cultural - ambiental de Quito, por los que estos han sido explotados y a la vez se han ido desapareciendo paulatinamente. También se conoce que la tasa de natalidad cada vez es mayor a la tasa de mortalidad, por lo que el crecimiento poblacional ha ido aumentando de manera vertiginosa. (Medina, 1995)

#### **1.1.7.1 Densidad poblacional**

La densidad poblacional es otro factor que interviene en el problema habitacional, se define como el número de personas por unidad de superficie en un lugar determinado.

En Quito como en los demás ciudades del Ecuador se han generado un elevado crecimiento demográfico debido a las siguientes circunstancias:

- Traslado de las personas del campo hacia la capital
- Falta de trabajo y recursos en los pueblos
- Crecimiento de medios de transporte
- Distribución desigual de las tierras

- Falta de servicios sociales en el campo

### **1.1.7.2 Déficit habitacional**

Se puede concebir que exista un déficit de vivienda cuando surge el patrón vivienda considerado como básico por los expertos y que no todos logran obtener, por esa razón las personas se han tomado tierras sin permisos formando así las invasiones.

El Distrito Metropolitano de Quito mantiene para el 2007 el 15.7% de la población nacional (13'605,485) según cifras de la Secretaria Metropolitana de Hábitat, se ha determinado que registra un déficit de 153,140 viviendas. (Municipio, 2011)

### **1.1.7.3 Concentración urbana**

El Distrito Metropolitano de Quito se ha convertido de semi-rural a urbano casi en su totalidad, esto se debe al crecimiento poblacional registrado en la última década, para constancia de esto se demuestra a través de los registros (INEC, Población, 2001) en el que se da a conocer que eran un total de 1'839.853 habitantes pero en estos diez años se incrementaron en un 22%.

Con el incremento de pobladores se crearon nuevos barrios que han permitido la unión de los sectores que eran rurales y que ahora forman parte de los centros urbanos, desapareciendo en una gran parte la vida campesina y ampliando la vida urbanística.

La densidad poblacional en Quito ha producido una demanda cada vez mayor de viviendas, lo que provoca la intervención de instituciones financieras con el apoyo de recursos monetarios.

Mencionadas anteriormente las diferentes definiciones de vivienda y sus elementos es importante conceptualizar también el recurso para obtenerlas.

## **1.2 Recursos monetarios**

Para que los recursos monetarios puedan aparecer en la economía como se los conoce en la actualidad, estos tuvieron que pasar por un proceso de evolución comenzando sus inicios en el comercio con el trueque.

Los recursos monetarios son cantidades de dinero incluyendo billetes, monedas, cheques y otros activos líquidos como fondos y depósitos a plazo que las personas o empresas adquieren, por venta de productos o servicios y por financiamiento obtenido por terceros, para cubrir los compromisos y deudas percibidas durante sus operaciones.

### **1.2.1 Dinero**

Al dinero hay que considerarlo como un mecanismo de cambio, este es un bien que expresa los precios de todo lo demás incluyendo bienes y servicios. Es un medio de cálculo económico relacionado al cambio, este es tan antiguo y ha estado presente en el desarrollo de la humanidad desde sus comienzos. Es un instrumento que permite realizar múltiples operaciones como pagos, y en términos generales se puede definirlo como recurso monetario. Complementando con lo mencionado se detalla en el siguiente concepto.

*Cosa que se acepte en pago de bienes y servicios, o como reembolso de deudas. La moneda circulante o el circulante (que consiste en billetes y monedas), se ajusta claramente a esta definición y es un tipo de dinero. Cuando la mayoría de las personas hablan sobre el dinero, se están refiriendo al circulante (billetes y monedas). (Mishkin, 2008, p. 50)*

#### **1.2.1.1 Funciones del dinero**

El dinero también cumple funciones importantes para la sociedad en la que se desenvuelve el hombre, estas fueron planteadas por Aristóteles en la edad antigua y desde entonces no se han puesto a discusión, las mismas son:

## ❖ Medio de cambio

Esta función se presenta cuando se cancela dinero por un servicio o producto adquirido o viceversa, es cumplir la equidad de dar y recibir.

“El dinero se considera únicamente como una mercancía privilegiada, bien circulante aceptado por todos, debido a sus cualidades especiales, como contrapartida de las entregas de bienes y servicios y como pago por las deudas.” (Mishkin, 2008, p. 50)

En casi todas las transacciones de mercado de nuestra economía, el dinero como circulante o cheques es un medio de cambio; se usa para pagar bienes y servicios. Su uso como medio de cambio promueve la eficiencia económica, porque minimiza el tiempo utilizado para intercambiar bienes y servicios.

## ❖ Unidad de cuenta

Esta segunda función presenta al dinero como una unidad de medida que permite determinar y proporcionar una cantidad monetaria a los bienes y servicios dependiendo su clase, tipo, contextura, etc. Cualquiera que sea las características que los bienes y servicios posean. Así también se puede entender esta función a través del siguiente concepto:

*El segundo papel del dinero es proporcionar una unidad de cuenta; es decir, se usa para medir el valor en la economía. Medimos el valor de los bienes y servicios en términos de dinero, así como medimos el peso en términos de kilogramos, o las distancias en términos de kilómetros. Para saber por qué es importante esta función, situémonos una vez más en una economía de trueque donde el dinero no realiza esta función. (Mishkin, 2008, p. 50)*

## ❖ Depósito de valor

Es un poder de adquisición que perdura a través del tiempo; es decir, desde el momento en que se obtiene el dinero por la actividad económica del hombre hasta el instante mismo que lo gasta en la satisfacción de necesidades

y deseos que este tiene, el período que dura desde que lo recibe hasta que lo gasta es llamado depósito de valor. Se complementa lo mencionado con el siguiente concepto.

*El dinero también funciona como un (medio de) depósito de valor. El depósito de valor se usa para guardar el poder adquisitivo, desde el momento en el que se recibe el ingreso hasta el momento en el que se gasta. Esta función es útil, porque la mayoría de nosotros no deseamos gastar nuestro ingreso inmediatamente después de recibirlo, sino que preferimos esperar hasta que tengamos el tiempo o el deseo de ir de compras. (Mishkin, 2008, p. 50)*

Al entender que el dinero es un instrumento de cambio por bienes o servicios es necesario saber que este es canalizado por el sistema financiero que permite a las personas e instituciones captar ahorros y destinarlos a la inversión, estos conceptos se presentan a continuación:

### **1.3 Sistema financiero**

El sistema financiero es considerado como uno de los factores más importantes dentro de la economía, el mismo permite canalizar el ahorro hacia la inversión; se ha convertido en el pilar fundamental para la generación de riqueza, razón por la que los entes económicos se han apoyado en las diversas instituciones financieras para la obtención de capital de trabajo, expansión productiva e infraestructura. A su vez también se puede entender al sistema financiero como:

*Un conjunto de organismos, instituciones y entidades reguladores por principios y normas legales, constitucionales y reglamentarias cuya finalidad es conseguir el desarrollo ordenado y equilibrio de la economía del país, canalizando los recursos financieros de las familias o unidades que disponen de excedentes, hacia las familias o unidades deficitarias, fomentado el ahorro, facilitando su utilización. (Andrade, 2006, pág. 103)*

#### **1.3.1 Sistema financiero ecuatoriano**

El sistema financiero ecuatoriano está constituido por un conjunto de instituciones financieras entre ellas están: bancos privados, instituciones financieras públicas, cooperativas de ahorro y crédito, sociedades financieras privadas, almacenes,

compañías de seguros etc. los que captan, administran y canalizan el ahorro de las personas hacia la inversión: grupos financieros, banca comercial, administradoras de fondos para el retiro, aseguradoras, sociedades financieras, banca de desarrollo, casas de bolsa, sociedades de inversión, arrendadoras financieras, afianzadoras, etc.

El Art. 24 de La ley de instituciones del sistema financiero menciona que “El Sistema Financiero del Ecuador comprende el Banco Central del Ecuador, las instituciones financieras públicas, las instituciones financieras privadas y las demás instituciones controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros”(Legislación, 2006, pág. 2)

El sistema financiero nacional también es considerado como la columna vertebral de la economía del país, es la base fundamental para la realización de todas las transacciones económicas, tanto a nivel nacional como internacional, es el proporcionador del dinero, y el que regula todas las transacciones personales, empresariales y del Estado.

### **1.3.1.1 Clasificación del sistema financiero ecuatoriano**

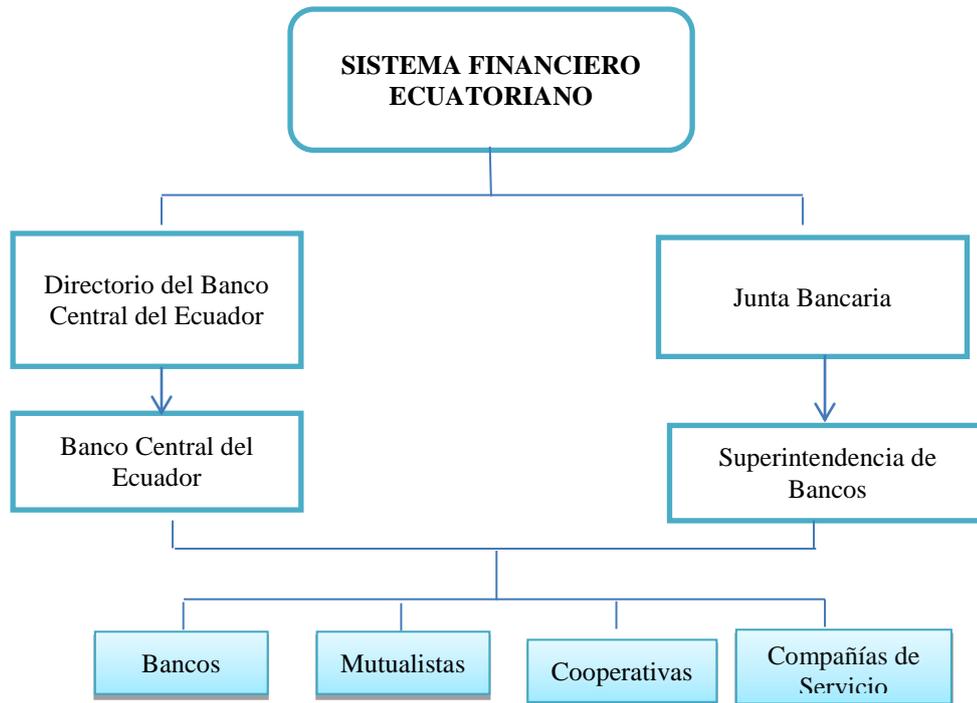
El sistema financiero ecuatoriano se encuentra clasificado de la siguiente manera:

#### ❖ Sistema financiero formal

Es aquel que está formado por la Ley General de Instituciones Financieras desde el año 1994 sujeto al control y supervisión de la Superintendencia de Bancos y Seguros, conformado por: bancos privados, instituciones financieras públicas, compañías de seguros, mutualistas y en algunos casos cooperativas de ahorro y crédito

En el sistema financiero también se encuentra la banca gubernamental que es la financiadora de recursos monetarios para el sector rural y urbano, la misma que otorga servicios de crédito para iniciar actividades comerciales, adquisición de viviendas, mejorar la situación económica de las personas

entre otras, pero se ha percibido esta situación de manera difícil debido a que se necesita un sin número de requisitos.



**Figura 1. Estructura del sistema financiero ecuatoriano**

Fuente: (Soley)

- Directorio del Banco Central Central: Es un organismo autónomo creado bajo el amparo de la ley de régimen monetario para dirigir la política monetaria, crediticia, cambiaria y financiera del país.
- Banco Central del Ecuador: Es un ente al que se le considera el principal proveedor de recursos monetarios para las demás instituciones financieras, ya que capta dinero mediante bonos de estabilización monetaria en moneda nacional que para el ahorrista es una forma de mantener su dinero bajo resguardo, y permite ser un medio para contraer el circulante el mismo que es beneficioso para las entidades proveedoras de créditos de vivienda. (Banco Central del Ecuador, 2011)
- Junta Bancaria: Es aquel organismo que se encuentra bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros, está formada por el superintendente de bancos y cuatro miembros adicionales. Es la que permite el

funcionamiento y desarrollo del sistema monetario y avance de la economía ecuatoriana.

- Superintendencia de Bancos y Seguro: Es una institución de derecho público y autónomo, está encargada de supervisar y monitorear las actividades del sector financiero ecuatoriano en diferentes períodos, también realiza visitas programadas y no programadas a las entidades financieras con el fin de llevar un control mediante auditorías. (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2011)

❖ Sistema financiero informal

Está formado por instituciones financieras no formalizadas bajo la ley general de instituciones financieras, no está sujeto a la Superintendencia de Bancos y Seguros. El objetivo principal es la de financiar programas y proyectos relacionados con actividades agropecuarias para contribuir al desarrollo social y económicos de los pueblos campesinos del país. Generalmente se realiza mediante la otorgación de créditos a pequeños agricultores.

Para la presente investigación se tomará en cuenta del sistema financiero a la banca, la misma que se clasifica en banca pública y privada.

#### **1.4 La banca**

*Sistema Bancario es un conjunto de instituciones financieras que realizan intermediación en el mercado financiero, captan recursos del público para obtener fondos con fines de utilizar estos recursos en operaciones de crédito o inversión. Su estructura es la banca múltiple, pues puede operar en cualquier actividad y en cualquier plazo. (Rosales, 2010, p. 7).*

Para complementar la definición anterior se puede mencionar que la banca es un sistema que permite realizar transacciones entre personas, empresas y organizaciones que impliquen el uso de dinero.

### **1.4.1 Funciones de la banca**

- ❖ **Liquidez:** Los bancos siempre tienen que ser capaces de convertir los depósitos de sus clientes en dinero cuando éstos se los pidan.
- ❖ **Rentabilidad:** Viene exigida a los bancos por los propietarios accionistas, ya que la remuneración o dividendos que éstos reciben, dependen de los beneficios.
- ❖ **Solvencia:** La banca ha de procurar tener siempre un conjunto de bienes y derechos superiores a sus deudas. (Wikipedia, 2008).

### **1.4.2 Clasificación de la banca**

#### **1.4.2.1 Banca pública**

“Entre las Instituciones del Sistema Financiero Ecuatoriano Formal se puede considerar también la banca estatal (banca pública), que es la principal proveedora de recursos financieros para el sector rural y urbano.” (Rosales, 2010, p. 8)

La banca pública también se le considera como un conjunto de instituciones financieras conformadas de capitales de origen estatal que cumplen con las funciones de buscar y conseguir el bienestar de la economía del país, a través del control y aplicación de la política monetaria.

- El Banco Central del Ecuador.
- El Banco del Estado.
- El Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
- El Banco Nacional de Fomento.
- La Corporación Financiera Nacional.
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las entidades financieras que brindan apoyo a la construcción de viviendas en el Ecuador y cuyo accionista es el Estado son: Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV),

Corporación Financiera Nacional (CFN) y el recientemente creado Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS).

❖ Banco Ecuatoriano de la Vivienda

“Fue creado el 26 de mayo de 1.961, mediante el decreto ley de emergencia No.23, publicado en el registro oficial No. 223, siendo su finalidad la de atender el déficit de la demanda habitacional en el país.” (Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 2011)

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda es una institución pública que permite a la demanda de la ciudadanía sin vivienda propia del Ecuador logre adquirir soluciones habitacionales desde el año que se creó, gracias a los fondos del gobierno destinados para esta actividad.

En el transcurso del tiempo esta entidad ha tenido una importante acogida por las personas sin hogares propios, ya que ha podido proveer de soluciones de vivienda ha sectores de ingresos medios y medios bajos mediante los proyectos de vivienda que ofrece esta institución financiera. El crédito para proyectos habitacionales es un producto probado en directorio del BEV, el 24 de marzo de 2010, cuyo como objetivo es facilitar el financiamiento a planes y proyectos de vivienda integrales, brindando un hábitat de calidad y seguridad para las familias ecuatorianas.

El BEV ha financiado directamente el crecimiento de nuevas urbanizaciones en base a compra de terrenos y contratos con empresas constructoras, además esta institución tiene recursos externos que le permite otorgar créditos para soluciones habitacionales.

❖ Corporación Financiera Nacional

“Es una institución financiera pública, cuya misión consiste en canalizar productos financieros y no financieros alineados al Plan Nacional del Buen Vivir para servir a los sectores productivos del país” (CFN, 2008, p. 4)

La entidad estimula la inversión, impulsa el crecimiento económico sustentable del país y la competitividad de los sectores productivos con especial atención micro y pequeña empresa.

❖ Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

BIESS fue creado el 20 de octubre de 2010, con funciones y responsabilidades al servicio de la ciudadanía, el banco cuentan con el capital necesario para iniciar proyectos de vivienda, estos créditos se otorgan a personas afiliadas o jubiladas. (BIESS, 2010)

En la actualidad su producto estrella es crédito hipotecario, tienen como objetivo canalizar recursos previsionales hacia el sector inmobiliario mediante a generación y compra de cartera hipotecaria, inversión directa en proyectos de vivienda, la concesión de créditos a constructores y compañías del sector de la construcción y fortalecimiento del mercado secundario de hipotecas.

Esta institución financiera se ha caracterizado por otorgar el crédito a bajas tasa de interés y a plazos más convenientes del mercado así ha permitido la concentración de la inversión en el país.

#### **1.4.2.2 Banca privada**

La banca privada del Ecuador se encuentra conformada por: bancos, sociedades financieras, asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de ahorro y crédito, estos realizan intermediación financiera con el público.

❖ Bancos privados

Los bancos privados son instituciones constituidas por capitales de personas naturales o jurídicas cuyo fin es obtener a través de las actividades bancarias utilidad o lucro.

Estos conforman el subconjunto más importante del sistema financiero privado nacional. Se encarga de captar del público los recursos de capital y de transferirlos a los sectores productivos. Para este efecto trasladan valores que han sido depositados en su poder por los clientes y tiene recursos económicos. (Rosales, 2010)

#### ❖ Cooperativas

Son instituciones financieras de capital privado surgido de un grupo autónomo de personas que busca satisfacer sus intereses, han formado una organización que permite a la ciudadanía obtener financiamiento para realizar actividades económicas dentro del marco de la ley, de manera fácil y confiable, así también satisfacer las necesidades y aspiraciones de la sociedad.

*Las cooperativas son de derecho privado, formadas por personas naturales o jurídicas, que persiguen fines de lucro, tiene como objeto planificar y realizar actividades de trabajo de beneficio social y colectivo, a través de una empresa manejada en común y formada con la aportación económica, intelectual y moral de sus miembros. (Rosales, 2010, p. 9)*

#### ❖ Mutualistas

Las mutualistas son instituciones financieras de carácter privado, que fueron creadas con la finalidad de captar el ahorro del público, para destinarlo al crédito de vivienda, con el objetivo de que los beneficiarios puedan construir su propia residencia.

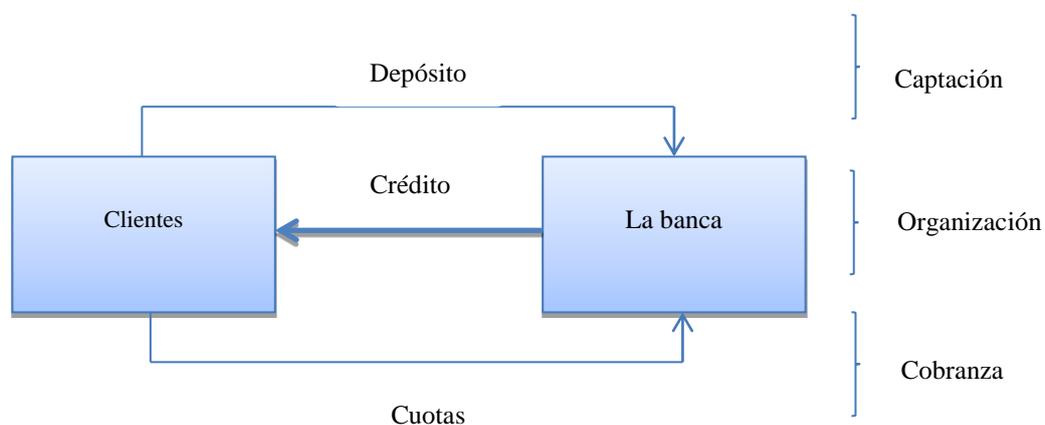
*Las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda son instituciones cuya actividad principal es la captación de recursos del público para destinarlos al financiamiento de la vivienda, construcción y el bienestar familiar de sus asociados que deberá evitarse en la composición de sus activos. (Ley de Instituciones del Sistema Financiero, 2006, pág. 3)*

❖ Sociedades financieras

Son aquellas que operan como intermediarios en el mercado financiero, en el cual actúa de manera habitual, captando recursos del público para obtener fondos a través de depósitos o cualquier otra forma de captación con el objetivo de utilizar los recursos obtenidos total o parcialmente en operaciones de crédito e inversión.

Para comprensión del lector es necesario definir algunos términos más utilizados en la banca pública y privada concerniente al tema de investigación que se detallan a continuación:

- Crédito de vivienda: Es otorgado a personas naturales o jurídicas para planes de inversión de soluciones habitacionales tales como: adquisición, construcción, remodelación o mejoramiento de una vivienda propia este se encuentra amparado con garantía hipotecaria que debe tener el usuario final de inmuebles.(Mutualista Pichincha, 2010)



**Figura 2. Movimiento del crédito de vivienda**

Fuente: (CEPAL)

- Tasa de interés: Es un pago que se realiza por la utilización del dinero. También se considera como la recompensa del ahorro.

- Buró de crédito: Es una empresa constituida como sociedad de información crediticia, dedicada a integrar y proporcionar información, previo a la concesión de un crédito. Su principal objetivo se basa en registrar el historial crediticio de las personas y/o empresas que haya obtenido algún tipo de crédito, préstamo, financiamiento o servicio. A su vez apoya la actividad económica del país, proporcionando a las empresas información que les permita una mayor apertura y confianza al momento de otorgar el crédito a los clientes.
  
- Capacidad de pago: Capacidad de pago es cuando una persona y/o empresa puede o en lo posterior podrá cubrir obligaciones en las condiciones y tiempo pactado. Para su determinación se lo hace mediante una evaluación de los egresos mensuales del deudor (gastos en: alimentación, educación, salud, vivienda, vestido, impuestos, obligaciones financieras etc.). (Crespo J. , 2005)
  
- Capacidad de endeudamiento: Nivel máximo de endeudamiento al que puede llegar una persona natural o jurídica, según el nivel de ingresos, solvencia y porcentaje de recursos ajenos respecto a los recursos propios. Los expertos coinciden en que la totalidad de cuotas mensuales destinadas a pagar deudas no debería nunca sobrepasar el 40% de los ingresos netos mensuales ya que el restante utilizará para gastos personales del cliente. (Finanzas para todos, 2011)
  
- Carácter de pago: Responsabilidad que tiene cliente al pagar la deuda contraída; en las condiciones y tiempo pactado.
  
- Hipoteca: Es una garantía utilizada por las entidades financieras, la misma que sujeta a un bien inmueble a responder de una obligación o deuda, sin que el inmueble salga de la posesión del propietario, el objeto de esta es garantizar la devolución.(Ramírez, 2008)

Dentro de los actores del estudio se encuentran las inmobiliarias y constructoras por tal cabe mencionarlas dentro de la investigación y la importancia que proporcionan en las soluciones habitacionales.

## **1.5 Inmobiliarias y constructoras**

### **1.5.1 Antecedentes del sector de la construcción en el Ecuador**

El desarrollo económico del país y por ende el del Distrito Metropolitano de Quito se halla vinculado al progreso del sector de la construcción debido a que este ha sido uno de los principales generadores de empleo para la población ecuatoriana.

El sector de la construcción atravesado durante la última década por ciertas dificultades.

*Con la crisis financiera y económica del país de 1999 la construcción fue uno de los sectores más afectados ya que provocó un descenso en su producción del 24.9% (el PIB total decreció en 6.3% en ese año). Pero para 2000 el PIB de este sector registró una importante recuperación como efecto de la implementación del esquema de dolarización ha dinamizado el mercado de bienes inmuebles en las ciudades con más pobladores como Quito y Guayaquil. (Gutiérrez, 2011)*

Las remesas juegan un papel muy importante debido a que han provocado el consumo interno y el de este sector significativamente, al punto de convertirse un gran beneficio a las empresas constructoras, inmobiliarias, constructores independientes, promotores de vivienda, entidades financieras, entre otros, para la promoción de vivienda.

En el año 2007 el sector de la construcción entró en recesión debido a la falta de apoyo por parte del gobierno central y el otorgamiento de créditos de vivienda por parte de las instituciones financieras privadas (Banco Pichincha, Banco de Guayaquil, etc.)

A finales del año 2009 en una entrevista a Gonzalo Rueda, gerente general de Market Watch dijo que los porcentajes de créditos de vivienda otorgados a nivel nacional por las instituciones financieras fueron: “Banco de Pichincha (31%), Mutualista Pichincha (15.6%), Banco de Guayaquil (8.3%), Banco Internacional (7%), y Produbanco (5.1%)” lo que se puede determinar que habido una gran

acogida de estos créditos por parte de la personas que no poseen una vivienda. (Gutiérrez, 2011)

Para el año 2010 aumentó en un 20% la venta de unidades de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, por lo que parte de la demanda ha sido satisfecha con una casa propia. También para la recuperación del sector de la construcción, han intervenido el Sistema Financiero destacando entre este principales bancos (Banco Internacional, Banco de Pichincha, etc.) el aumento de los créditos hipotecarios por parte del Banco del IESS y Banco de la Vivienda. (Ecuador Invierte , 2011)

### **1.5.2 Inmobiliarias**

Son las empresas que generan ganancias de la venta, alquiler, y el desarrollo de propiedades, casas, y los edificios. Disponen de oficinas donde los interesados de los inmuebles pueden acercarse para consultar ofertas de viviendas. (Negocios, 2011)

Las inmobiliarias permiten a las personas que desean comprar una vivienda nueva puedan acceder a esta acción de una manera rápida y fácil, ya que la mayoría de los trámites legales se los encargan a las inmobiliarias. El Ecuador tiene este tipo de empresas nacionales e internacionales lo que le permite a la demanda conocer cuáles son las mejores opciones para comprar una vivienda en el sector que más le beneficie a cada comprador.

#### ❖ Características de las inmobiliarias

- Gran cantidad de responsabilidades a su cargo.
- Una actividad empresarial tanto económica como social difícil y de alto riesgo.
- El producto que brindan debe satisfacer una de las necesidades básicas.
- Los servicios son de altos costos.
- El servicio que presta es de un período superior a un año. (García, 2005)

❖ Fases de la actividad inmobiliaria

- Creación del suelo edificable.
- Promoción de edificaciones.
- Explotación de lo construido en régimen de venta.
- Explotación en régimen de alquiler. (García, 2005)

❖ Creación edificable

No todos los suelos están preparados o son los adecuados para realizar las edificaciones. Estas hectáreas deben cumplir una serie de condiciones y características que son dadas por razones administrativas o técnicas y que han de superarse para que el suelo pueda ser considerado como apto y poder construir en él.

*Los organismos públicos (Estado, comunidades autónomas, ayuntamientos) determinan que zonas del territorio pueden ser primero urbanizadas y luego edificadas. Todo suelo puede ser considerado susceptible de ser urbanizado, de acuerdo con el planteamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano. (García, 2005, pág. 24)*

❖ Promoción inmobiliaria

*Se inicia a partir de un solar, de un edificio viejo o de un conjunto de ambos, se proyecta y ejecuta la construcción de un edificio nuevo o la rehabilitación del existente para obtener un producto que pueda ser puesto en condiciones de explotación inmobiliaria. (García, 2005, pág. 26)*

La puesta en marcha de la construcción depende de las condiciones en que se encuentre el lugar donde se desea realizar las edificaciones, muchos de los trabajos realizados han sido en sitios ya en ruinas y que se ha querido remodelarlos, así construirlos en nuevos productos o productos mejorados, en el Distrito Metropolitano de Quito la mayoría de proyectos se han

desarrollado en terrenos donde nunca antes han sido realizadas obras de construcción y de esta manera convertir sitios rurales a urbanos.

Una vez finalizado la ejecución del proyecto, o incluso antes de iniciar su explotación sea:

- Para proceder a su venta por sí misma o través de agencias especializadas o cambio de condición.
- O bien, para ser destinadas para el arrendamiento.

❖ Explotación de lo construido en régimen de venta

Una vez que se ha finalizado la obra y la edificación cuenta con todo lo necesario (abastecimiento de servicios básicos) se procede a registrarla en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito dependiendo del sector donde está la construcción.

De no existir un contrato con el cliente y la construcción fue por iniciativa de las inmobiliarias, entonces la obra pasa a ser parte del catálogo de inmuebles destinados para la venta o alquiler.

Cuando la edificación se la coloca en el mercado para la venta esta tiene que ser evaluada por un perito especializado en inmuebles, y una vez cumplido con este primer paso se procede a la venta de la obra en términos que convengan a ambas partes. (García, 2005)

❖ Explotación en régimen de alquiler

Igual que en el punto anterior, cuando termina la construcción se registra en el catálogo de obras terminadas y se la pone a disposición del público para alquilar el inmueble, para esto se realiza un contrato de alquiler y se procede a redactar las cláusulas que se ameriten necesarias y que beneficien a cada parte. (García, 2005)

### 1.5.3 Constructoras

“Unidad de producción, integrada por capital y trabajo cuya actividad está al servicio del bien común y tiene fines lucrativos” (Valcarce, 2011)

Asociación que se compromete a ejecutar una obra o parte de ella, con medios humanos y materiales ya sean propios o ajenos de la misma, generalmente con sujeción al proyecto y al contrato. (Arosemena, 2009)

#### ❖ Características de las constructoras

- La venta es anterior a la producción
- El cliente decide cuándo, cómo y qué hay que construir.
- Cada obra es distinta en su forma, contenido y ubicación.
- Amplitud de delegación.
- Dificultad de control por la separación física de las obras.
- Dependencia de la climatología.
- Gran rotación de personal y de capital.(Valcarce, 2011)

**Tabla 2. Diferencias entre inmobiliarias y constructoras**

Inmobiliarias	Constructoras
Vende o arrienda lo que las constructoras construyen	Construyen.
Actúa como intermediaria entre la constructora y el cliente.	
Presta servicio.	Produce bienes.

Fuente: Las autoras

### 1.6 Entidades relacionadas con la construcción de viviendas

Las entidades que tiene relación con la construcción de soluciones habitacionales a nivel nacional son las siguientes:

### **1.6.1 Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)**

Considerando que la vivienda es una necesidad básica indispensable para la sociedad y que además constituye un derecho para todos, el gobierno ecuatoriano crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con el fin de proporcionar facilidades para las adquisiciones de viviendas propias con una infraestructura adecuada que permita un nivel de vida apropiado.

“Este organismo es promotor de los sistemas, facilitador de la participación de actores privados, comunitarios, regulador general y canalizador de recursos por medio de los bonos y proveedor de asistencia técnica para los municipios y grupos organizados.” (MIDUVI, 2011)

Es un ente que crea y mejora las situaciones habitacionales proveyendo de viviendas dotadas de servicios básicos como el agua potable, saneamiento, entre otros considerando la necesidad de la población y el uso de recursos.

El MIDUVI posee diferentes proyectos orientados al bienestar de los ecuatorianos, una parte de los recursos monetarios proporcionan para la vivienda mediante la Subsecretaría de Vivienda.

El mercado de las inmobiliarias y constructoras no está desligado de un marco legal que tienen que cumplir y aplicar en sus operaciones a lo largo de sus actividades comerciales a este se lo detallará a continuación.

### **1.6.2 Instituto Ecuatoriano de la Construcción (IEC)**

El Instituto Ecuatoriano de la Construcción es una entidad que permite regular la actividad de la construcción en el Ecuador para complementar lo anteriormente expuesto se cita el siguiente concepto.

*El Instituto Ecuatoriano de la Construcción, es una corporación sin fines de lucro fundada en el año 1989, su finalidad es ser el ente integrador de la actividad de la construcción a nivel nacional y propender a la superación y competitividad del sector. (Instituto Ecuatoriano de la Construcción, 2011)*

## ❖ Objetivos principales

Sus objetivos se resumen en tres, considerandos estos como los más importantes:

- Propender a la superación de la actividad de la construcción en sus diferentes facetas.
- Proporcionar su apoyo a la actividad de la construcción y otras colaterales.
- Emprender en programas de capacitación y profesionalización de mano de obra, mandos medios, personal ejecutivo y dirigentes de empresas, relacionados con la actividad de la construcción. (Instituto Ecuatoriano de la Construcción, 2011)

El IEC también brinda capacitaciones dirigidas a los actores de la construcción, esto lo realiza considerando el nuevo reglamento de seguridad y salud para la construcción y obras públicas que entro en vigencia a partir 10 de enero del 2008. El con el objetivo de los cursos es ir creando la cultura de la prevención de riesgos y al mismo tiempo cumplir con las disposiciones del código del trabajo y lo que dispone el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

### **1.6.3 Cámara de la Construcción de Quito**

La Cámara de la Construcción de Quito inició sus actividades en los años sesenta. El fin de esta entidad desde sus comienzos es buscar el bienestar de los seres humanos en el aspecto socio-económico. La situación política que desde siempre en el Ecuador ha sido inestable y crisis económica que se atravesaba en esta época y que a su vez afectaban a la actividad de la construcción y el desempeño de ingenieros y arquitectos que estaban bajo el régimen de un código de la construcción que no era práctico y funcional aplicado desde 1949 a raíz del terremoto de Ambato, provocaron el interés de crear una fortaleza para la industria del bienestar humano. (Cámara de la Costrucción de Quito, 2011).

A finales de la década de los sesenta no existía una ley que controle la contratación para el caso de construcciones y los constructores solo disponían de una

ley que regulaba las actividades económicas que realizaban y este fue publicado en 1947 por la asamblea nacional constituyente. Su aplicación era ineficaz y en muchas ocasiones inadecuada ya que no se contaba con proveedores de materiales para la construcción en el país y dadas las condiciones tecnológicas y económicas imperantes en el país obligó a importar para el desarrollo del sector inmobiliario, dichas importaciones costaban demasiado y por tanto las soluciones habitacionales era demasiadas costosas para la sociedad. (Cámara de la Construcción de Quito, 2011).

Al verse afectados de gran manera constructores, consultores, industriales y comerciantes deciden reclamar sus derechos y demandaron la creación de una entidad que está constituida legalmente para que norme su actividad.

En la actualidad la Cámara se encarga del cumplimiento de aquellos derechos de los constructores además demanda que se respeten las normas establecidas en la Ley de Contratación Pública, para evitar errores e irregulares al momento de las contrataciones; esta entidad quiere obtener reformas que beneficien a los clientes y los constructores, con esto pretende eliminar la contratación directa llamada también “construcciones de emergencia”. En esta tarea se involucraron actualmente el directorio y varios miembros de la Cámara de la Construcción de Quito.

### **1.6.3.1 Norma Ecuatoriana de la Construcción**

Creada por el comité ejecutivo del Código Ecuatoriano de la Construcción (CEC), celebrada el 14 de octubre del 2008 a cargo del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien celebró un convenio de cooperación interinstitucional con la Cámara de la Construcción de Quito, para impulsar de manera efectiva y rápida la elaboración final del CEC. El mencionado convenio fue suscrito 11 de diciembre de 2008.

El 24 de marzo 2011, mediante decreto ejecutivo 705 se crea el comité ejecutivo de la Norma Ecuatoriana de la Construcción, con el propósito de expedir la misma.

#### ❖ Objetivo

El objetivo primordial de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) es especificar los requisitos mínimos para el diseño, construcción y rehabilitación de estructuras de edificación en el Ecuador.

“La publicación de ésta tiene como finalidad la reducción del riesgo sísmico, el mejoramiento de la seguridad de contra incendios y contra el colapso de las edificaciones por malas prácticas de diseño y construcción”. (NEC, 2010)

#### ❖ Marco legal

“La Norma Ecuatoriana de la Construcción forma parte de las Normas del Hábitat y Vivienda del Ministerio de Urbanismo y Vivienda del Ecuador. La aplicación de esta normativa es de carácter obligatorio en todo el territorio nacional”.(NEC, 2010)

### **1.6.4 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito**

Es un organismo gubernamental dirigido por el alcalde, quien es la máxima autoridad administrativa y política del distrito metropolitano de quito, preside el concejo metropolitano administradores zonales, directores metropolitanos, gerentes de institutos, agencias y empresas metropolitanas.

Ente que hace cumplir las políticas públicas a fin de garantizar los derechos de la ciudadanía, por tal motivo para la construcción de viviendas se encarga de otorgar los permisos de construcción en el área urbana o rural de Quito; previo a la revisión de los requisitos solicitados por dicha entidad.

## CAPÍTULO II

### MARCO METODOLÓGICO

#### 2.1 Tipo de investigación

El presente estudio “Análisis de los recursos monetarios que el sistema financiero ecuatoriano ha puesto a disposición de la iniciativa pública y privada para la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito en el período de 2006 - 2011” se realizará mediante la investigación descriptiva, ya que la misma permite conocer las situaciones y actitudes dominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas.

Su objetivo es la identificación de las relaciones existentes entre dos o más variables que recogen los datos sobre la base de una hipótesis para comprobar si estas son verdaderas, por lo que se trabaja con variables tanto dependientes como independientes.

*La investigación descriptiva proporciona información más detallada del problema que permite describir sus características principales. Para este planteamiento resulta más adecuadas las técnicas cuantitativas que permiten cuantificar y medir mediante procedimientos estructurados determinadas magnitudes de la conducta del individuo con el fin de generalizar los resultados a nivel estadístico. En este caso, la validez de los resultados reside principalmente en la extensión del análisis y no en su nivel de profundidad, ya que se realizan estudios no profundos de muestras muy amplias. (Hernández, 2006)*

#### 2.2 Método de investigación

En el desarrollo del análisis de los aspectos relacionados con la construcción de soluciones habitacionales, se utilizará el método de investigación científico, porque no solo se va describir los hecho sino también explicarlos mediante la recolección de información, se pretende probar la veracidad de la hipótesis.

*El método científico engloba el ciclo de las etapas de la investigación que comienza con el planteamiento de un problema, la formulación de una*

*hipótesis, la comprobación de las hipótesis y por último, la interpretación de resultados y conclusiones. (Zorrilla, 2005)*

## **2.3 Fuentes de investigación**

Para la recolección de información del presente análisis se manejará fuentes de investigaciones primarias y secundarias.

### **2.3.1 Fuentes primarias**

Son aquellas que se obtienen a través de la información directa en relación al tema de investigación, no necesita intermediarios ni terceras personas que contribuyan con datos; para esto es necesario un contacto directo entre las personas y los hechos ocurridos. (Del Cid, 2007)

En el presente análisis se aplicarán las siguientes técnicas de recopilación de información:

- ❖ Encuestas
  - Personas con vivienda propia que se están financiando desde el período 2006 al 2011.
  - Inmobiliarias y constructoras
  
- ❖ Entrevistas
  - Instituciones financieras públicas
  - Instituciones financieras privadas

### **2.3.2 Fuentes secundarias**

Son aquellas que se obtienen de manera indirecta, facilitan información que ha sido adquirida anteriormente en investigaciones relacionadas, estas son necesarias para el complemento y realización del estudio. (Del Cid, 2007)

Se obtendrá información a través de material impreso como:

- Textos bibliográficos.
- Internet.
- Libros.
- Periódicos.
- Noticieros.
- Publicaciones sobre el tema
- Técnicas de documentación.
- Estudios anteriores.
- Revistas referente al tema.
- Boletines Mensuales del Banco Central del Ecuador.
- Estadísticas del Banco Central del Ecuador.
- Estadísticas del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.
- Superintendencia de Compañías.
- Superintendencia de Bancos y Seguros.
- Publicaciones de la Cámara de Construcción de Quito.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).
- Corporación Financiera Nacional (CFN).
- Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito (Municipio).

## **2.4 Universo de estudio y diseño muestral**

### **2.4.1 Población**

Para determinar el universo o también llamado población, se deberá segmentar el mismo e interpretar las características de un cierto grupo de personas respecto de las variables a tratar de forma cuantitativa y cualitativa. (Anderson, 2008)

En el estudio se segmentará la población de la siguiente manera:

- Hogares con vivienda propia que se han financiado en el período 2006 – 2011
- Inmobiliarias y constructoras
- Bancos públicos

- Bancos privados
- Cooperativas de ahorro y crédito
- Mutualistas
- Sociedades financieras

#### **2.4.2 Muestra de la investigación**

La muestra está conformada por un conjunto de elementos, elegidos o no al azar, que se tomará de una población, con la condición de que sean representativos de la misma. (Anderson, 2008)

El tamaño de la muestra depende de tres aspectos:

- Del error o margen de imprecisión permitido.
- Del nivel de confianza.
- Del carácter finito o infinito de la población.

La muestra de la investigación se obtendrá a través de la aplicación de la fórmula de datos finitos.

---

#### **Donde:**

**n** = Número de elementos de la muestra.

**N** = Número de elementos del población.

**Z<sup>2</sup>** = Valor crítico correspondiente al nivel de confianza

**p** = proporción esperada.

**q** = 1 – p.

**d** = Presión o margen de error.

Para la realización de la presente investigación, el intervalo de confianza se fija en el 95%, corresponde a una desviación estándar (Z) de 1.96, según la tabla de niveles de confianza.

En la población de personas con vivienda propia que han realizado el financiamiento en el período 2006 – 2011 (**p**) es igual al 80% y (**q**) es igual al 20%, esto depende a que se realizó un estudio piloto donde se determinó que el 80% de personas obtiene su vivienda a través del financiamiento de instituciones financieras (Véase el anexo 1). Mientas tanto que para las inmobiliarias y constructoras como se desconoce la proporción de la población (**p**) es igual al 50% y (**q**) es igual al 50%.

El margen de error para el presente estudio de investigación es del 5%.

A continuación se procede aplicar la fórmula de la muestra anteriormente explicada para cada una de las poblaciones.

- ❖ Muestra de hogares con vivienda propia que se han financiado en el período 2006 - 2011.

Según el INEC la población de hogares sin vivienda propia es de 52.928 para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Tabla 3. Población de hogares en el Distrito Metropolitano de Quito**

Tenencia o propiedad de la vivienda	Área urbana o rural		
	Área urbana	Área rural	Total
Propia y la está pagando	34,886	18,042	52,928

Fuente: (INEC, Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, 2010)

**Tabla 4. Muestra de hogares con vivienda propia que se han financiado en el período 2006-2011**

N	52,928
z	1.96
p	0.80
q	0.20
d	0.05
<b>n</b>	<b>245</b>

Fuente: Las Autoras

Para determinar el número de encuestas que se aplicarán tanto en el área urbana y rural se utilizará el método de muestreo estratificado.

**Tabla 5. Muestreo estratificado por parroquias para la población de hogares del D.M.Q.**

Área urbana	34,886	0.66	161
Área rural	18,042	0.34	84
<b>Total</b>	<b>52,928</b>	<b>1.00</b>	<b>245</b>

Fuente: Las Autoras

**Tabla 6. Barrios de las parroquias urbanas**

Parroquias urbanas			
1	Belisario Quevedo	17	Keneddy
2	Carcelén	18	La Argelia
3	Centro Histórico	19	La Ecuatoriana
4	Chilibulo	20	La Ferroviaria
5	Chillogallo	21	La Libertad
6	Chimbacalle	22	La Mena
7	Cochapamba	23	Magdalena
8	Comité del Pueblo	24	Mariscal Sucre
9	Concepción	25	Ponceano
10	Cotocollao	26	Puengasí
11	El Condado	27	Quitumbe
12	El Inca	28	Rumipamba
13	Guamaní	29	San Bartolo
14	Iñaquito	30	San Juan
15	Itchimbía	31	Solanda
16	Jipijapa	32	Turubamba

Fuente: (Municipio, 2011)

**Tabla 7. Barrios de las parroquias rurales**

Parroquias rurales			
1	Alangasí	13	Guayllabamba
2	Amaguaña	14	La Merced
3	Atahualpa	15	Llano Chico
4	Calacalí	16	Lloa
5	Calderón	17	Nanegal
6	Conocoto	18	Nanegalito
7	Cumbayá	19	Nayón
8	Chavezpamba	20	Nono
9	Checa	21	Pacto
10	El Quinche	22	Perucho
11	Gualea	23	Pifo
12	Guangopolo		

Fuente: (Municipio, 2011)

❖ Muestra de las inmobiliarias y constructoras

La población de inmobiliarias y constructoras del Distrito Metropolitano de Quito, según la Superintendencia de Compañías, corresponde 960 de las cuales al depurar activas e inactivas y que se han constituido antes del período de investigación ha dado como resultado una población de 130 empresas.(Véase el anexo 5)

**Tabla 8. Muestra de inmobiliarias y constructoras**

N	130
z	1.96
p	0.5
q	0.5
d	0.05
<b>n</b>	<b>97</b>

Fuente: Las autoras

En el caso de las instituciones financieras que prestan créditos de vivienda no se aplicará la fórmula de datos finitos ya que al ser poblaciones pequeñas se empleará las respectivas entrevistas al total de entidades.

❖ Muestra de bancos privados del D.M.Q

La población de bancos privados que otorgan créditos de vivienda hasta el 2011 en el Distrito Metropolitano de Quito corresponde a 16 (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2011) los que se citan a continuación:

1. Banco del Austro
2. Banco Bolivariano
3. Banco Capital
4. Banco COFIEC
5. Banco DELBANK
6. Banco General Rumiñahui
7. Banco de Guayaquil
8. Banco Internacional
9. Banco Litoral
10. Banco de Loja
11. Banco del Pacífico
12. Banco Pichincha
13. Banco PROCREDIT
14. Banco Produbanco
15. Banco Promerica
16. Banco Sudamericano

❖ Muestra de bancos públicos del D.M.Q

La población de Bancos Públicos que otorgan créditos de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito corresponde a 2 (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2011) los cuales se citan a continuación:

1. Banco Ecuatoriano de la Vivienda. (BEV)

2. Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)

❖ Población de cooperativas de ahorro y crédito del D.M.Q

El número de cooperativas que otorgan créditos de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito(Superintendencia de Bancos y Seguros, 2011) son 17, las mismas que cuentan con una matriz, sucursales y agencias.

1. Coop 23 de Julio
2. Coop 29 de Octubre
3. Coop Alianza del Valle
4. Coop Andalucía
5. Coop. Atuntaqui
6. Coop CACPECO
7. Coop Cámara de Comercio De Ambato
8. Coop Codesarrollo
9. Coop COOPAD
10. Coop COOPCCP
11. Coop COOPROGRESO
12. Coop El Sagrario
13. Coop OSCUS
14. Coop Pablo Muñoz Vega
15. Coop Riobamba
16. Coop San Francisco De Asís
17. Coop Tulcán

❖ Muestra de mutualistas del D.M.Q

La población de mutualistas que otorgan créditos de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito corresponde a 2 instituciones financieras (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2011) las mismas que se citan a continuación:

1. Mutualista Imbabura
2. Mutualista Pichincha

## ❖ Muestra de sociedades financieras del D.M.Q

Las sociedades financieras que otorgan créditos de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito son 4. (Superintendencia de Bancos y Seguros, 2011)

1. Sociedad financiera LEASINGCORP
2. Sociedad financiera PROINCO
3. Sociedad financiera UNIFINSA
4. Sociedad financiera VAZCORP

## 2.5 Instrumentos de recopilación de datos

### ❖ Encuestas

Es una forma básica de obtener información cuantitativa a través de la formulación de preguntas a aquellas personas que pueden ofrecer tal información. Sirve para recoger datos primarios, que la muestra y las preguntas concretas serán necesarias para recoger la información buscada para concretar la investigación. (Del Cid, 2007)

La técnica de encuesta es una fuente importante de antecedentes que reúne datos mediante un cuestionario prediseñado para probar una afirmación o negación de un evento, cuando se cuantifica es más sencillo, funciona bajo una serie de preguntas convenientes de acuerdo con la naturaleza de la investigación que se formulará a las personas que poseen hogares propios que aún se están financiando desde el período 2006-2011 y empresas inmobiliarias y constructoras de la muestra seleccionada. (Véase los anexos 2 y 3)

### ❖ Entrevista

Las entrevistas en el tema de investigación serán instrumentos útiles y necesarios dentro del análisis porque proporcionará información directa referente a la magnitud de las necesidades y soluciones para el análisis

además permite realizar un contacto entre los entrevistadores (personas que necesitan la información) y las personas que poseen los datos sobre el tema a tratar. (Del Cid, 2007)

Se aplicarán las entrevistas a los directivos de las instituciones financieras que prestan créditos de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito. (Véase el anexo 4)

## 2.6 Aplicación de la metodología

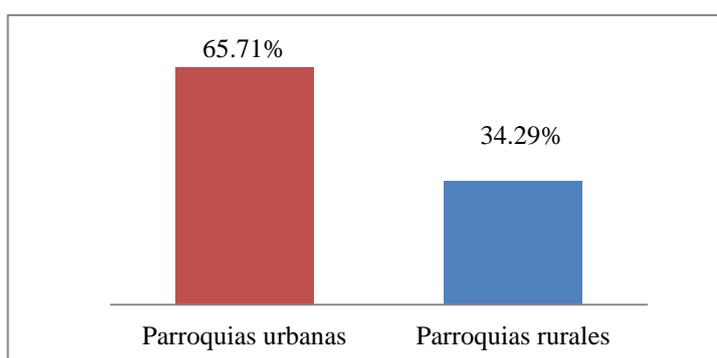
### 2.6.1 Tabulación de la encuesta aplicada a hogares con vivienda propia que se han financiado en el período 2006 - 2011

#### I. Ubicación geográfica de la vivienda

**Tabla 9. Ubicación geográfica de las viviendas encuestadas**

Tipo de parroquia	Nº de hogares encuestados	%
● Parroquias Urbanas	161	65.71%
● Parroquias Rurales	84	34.29%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 3. Ubicación geográfica de las viviendas encuestadas**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Del total de hogares que han financiado sus viviendas en el período 2006-2011 se aplicó el 65.71% de las encuestas a familias residentes en parroquias

urbanas y el restante 34.29% a personas que viven en el sector rural. (Véase la figura 3)

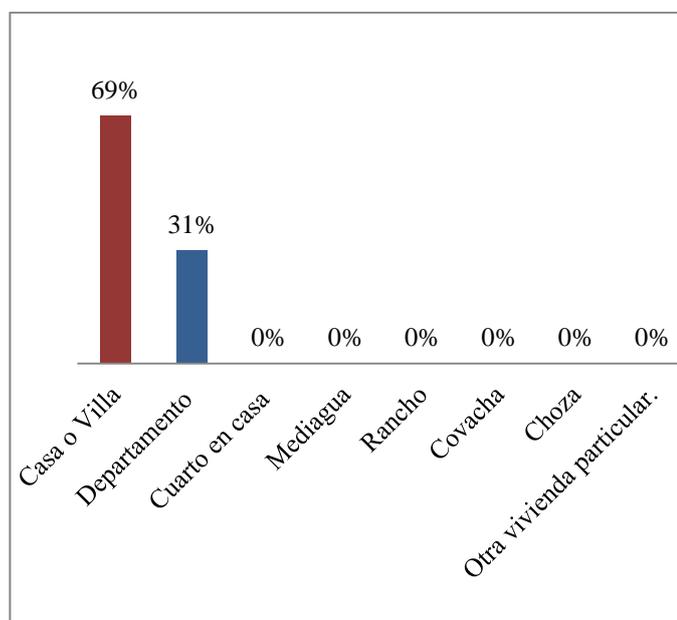
Para el sector urbano se tomó en cuenta las siguientes parroquias: Guamaní, Quitumbe, Ecuatoriana, Chillogallo y Carcelén. Para el sector rural se aplicaron encuestas a: Calderón, Alangasí y Amaguaña.

## II. Tipo de vivienda (registro por observación)

**Tabla 10. Tipo de vivienda (observación)**

Tipo de vivienda	Nº de hogares encuestados	%
• Casa o villa	168	69%
• Departamento	77	31%
• Cuarto en casa	0	0%
• Mediagua	0	0%
• Rancho	0	0%
• Covacha	0	0%
• Choza	0	0%
• Otra vivienda particular	0	0%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 4. Tipo de vivienda (observación)**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* La aplicación general de encuestas determina que se han realizado más construcciones de casas en conjuntos habitacionales durante el período de estudio siendo este porcentaje de 69%, seguido por departamentos en edificios con un 31%, mientras tanto no se ha constatado préstamos para la construcción de soluciones habitacionales de tipo: cuartos, mediaguas, ranchos, covachas, chozas u otras viviendas particulares (Véase la figura 4).

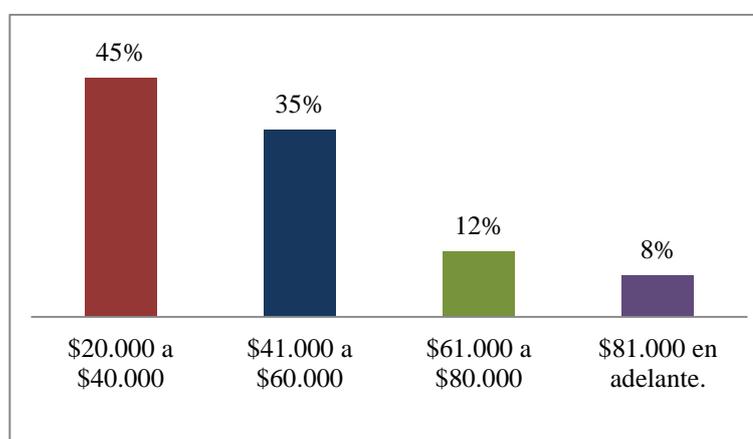
### III. Aspecto económico

#### 1. ¿Cuál fue el valor de adquisición de su vivienda?

**Tabla 11. Valor de adquisitivo de las viviendas en el D.M.Q**

Valor de adquisición	Nº de hogares encuestados	%
\$20,000 a \$40,000	110	45%
\$41,000 a \$60,000	86	35%
\$61,000 a \$80,000	30	12%
\$81,000 en adelante.	19	8%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 5. Valor adquisitivo de las viviendas en el D.M.Q**

Fuente: Las autoras

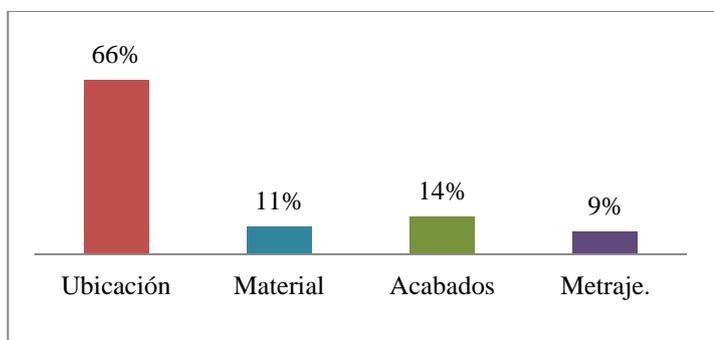
*Interpretación:* El valor de adquisición de las viviendas al que los hogares encuestados pudieron acceder en un 45% se encuetaran en el rango de \$20,000 a \$40,000, en segundo lugar de \$41,000 a \$60,000 con el 35%, tercer lugar de \$61,000 a \$80,000 con 12%, y en cuarto lugar de \$81,000 en adelante con el 8% (Véase la figura 5).

2. ¿Qué aspecto consideró importante para la compra/construcción de su vivienda?

**Tabla 12. Aspectos importantes a considerar para la compra / construcción de viviendas**

Aspectos	Nº de hogares encuestados	%
• Ubicación	163	66%
• Material	26	11%
• Acabados	35	14%
• Metraje	21	9%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 6. Aspectos importantes a considerar para la compra / construcción de viviendas**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El aspecto más importante que las personas consideraron para seleccionar una vivienda fue la ubicación con un 66% de preferencia, seguido por la opción de acabados con el 14%, el tercer lugar fue para el material con 11% y último lugar el con 9% (Véase la figura 6).

3. ¿Cuál es el valor de sus ingresos mensuales?

**Tabla 13. Valor de los ingresos mensuales (dólares) de los hogares encuestados**

Ingresos mensuales	Nº de hogares encuestados	%
\$ 0 a \$300	25	10%
\$301 a \$700	74	30%
\$701 a \$1,200	82	34%
\$1,201 en adelante	64	26%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 7. Valor de los ingresos mensuales (dólares) de los hogares encuestados del D.M.Q**

Fuente: Las autoras

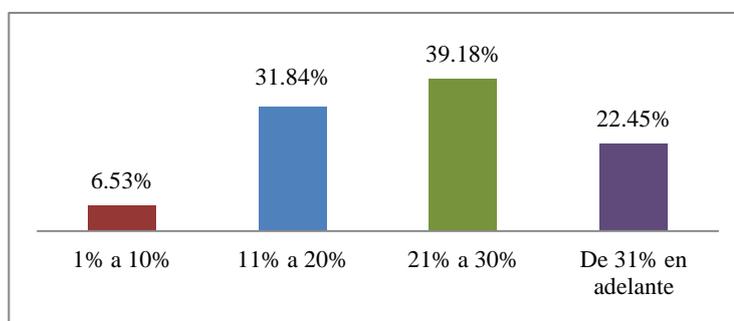
*Interpretación:* El valor de ingresos mensuales (dólares) de los encuestados se establecen de la siguiente manera: el 34% de ellos tienen un valor determinado en el rango de \$701 a \$1,200, el 30% se encuentran entre los \$301 a \$700, el 26% mantienen ingresos de \$1,201 en adelante mientras que el 10% restante tiene un valor de \$0 a \$300 (Véase la figura 7).

#### 4. ¿Qué porcentaje de sus ingresos destina al pago mensual de su vivienda?

**Tabla 14. Porcentaje de ingresos que los encuestados destinan al pago mensual de su vivienda**

Pago mensual de la vivienda	Nº de hogares encuestados	%
1% a 10%	16	6.53%
11% a 20%	78	31.84%
21% a 30%	96	39.18%
De 31% en adelante	55	22.45%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 8. Porcentaje de ingresos que los encuestados destinan al pago mensual de su vivienda**

Fuente: Las autoras

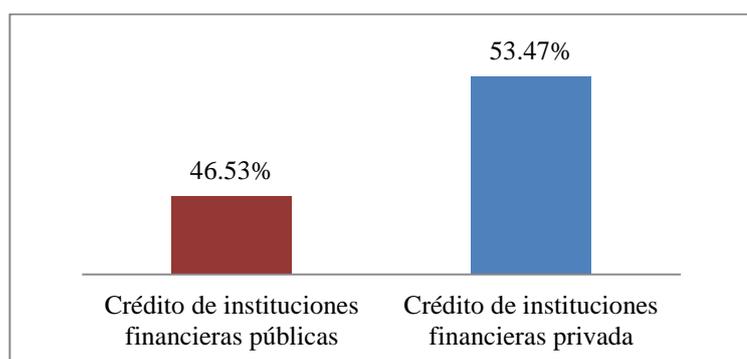
*Interpretación:* Del total de los ingresos que mantienen los hogares encuestados el 39.18% destinan entre el 21% a 30%, el 31.84% respondieron entre el 11% a 20%, el 22.45% del 31% en adelante y el restante 6.53% del 1% a 10% (Véase la figura 8).

## 5. ¿Para la obtención de su vivienda el dinero fue proveniente de:

**Tabla 15. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras**

Tipo de institución financiera	Nº de hogares encuestados	%
• Crédito de instituciones financieras públicas	114	46.53%
• Crédito de instituciones financieras privada	131	53.47%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 9. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras**

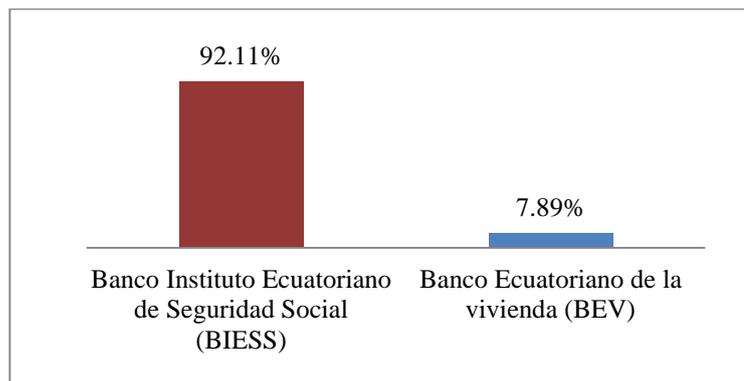
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Para la obtención de viviendas el dinero ha sido proveniente más de instituciones financieras privadas con el 53.47% que públicas con 46.53% (Véase la figura 9).

**Tabla 16. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras públicas**

Instituciones financieras públicas	Nº de hogares encuestados	%
• Banco Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	105	92.11%
• Banco Ecuatoriano de la Vivienda	9	7.89%
<b>Total</b>	<b>114</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 10. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras públicas**

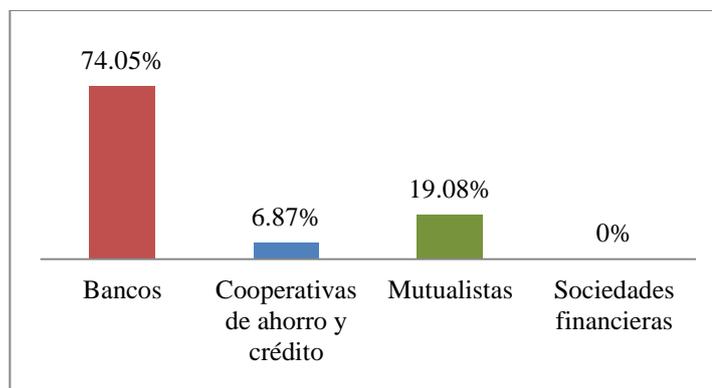
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Se determinó que las personas encuestadas que obtuvieron créditos de vivienda por parte de la banca pública en un 92.11% lo hicieron por parte del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y el restante 7.89% a través del Banco de la Vivienda (Véase la figura 10).

**Tabla 17. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras privadas**

Instituciones financieras privadas	Nº de hogares encuestados	%
• Bancos	97	74.05%
• Cooperativas de ahorro y crédito	9	6.87%
• Mutualistas	25	19.08%
• Sociedades financieras	0	0%
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 11. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de instituciones financieras privadas**

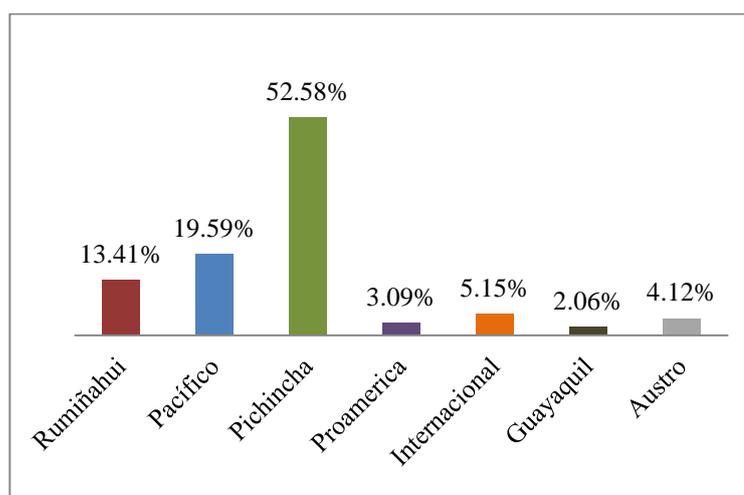
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Para la obtención y construcción de viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito, el dinero proveniente de instituciones financieras privadas la mayoría fue por parte de bancos con el 74.05%, el 19.08% por mutualistas, y el restante 6.87% por cooperativas de ahorro y crédito (Véase la figura 11).

**Tabla 18. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de bancos privados**

Bancos privados	Nº de hogares encuestados	%
• Rumiñahui	13	13.41%
• Pacífico	19	19.59%
• Pichincha	51	52.58%
• Promerica	3	3.09%
• Internacional	5	5.15%
• Guayaquil	2	2.06%
• Austro	4	4.12%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 12. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de bancos privados**

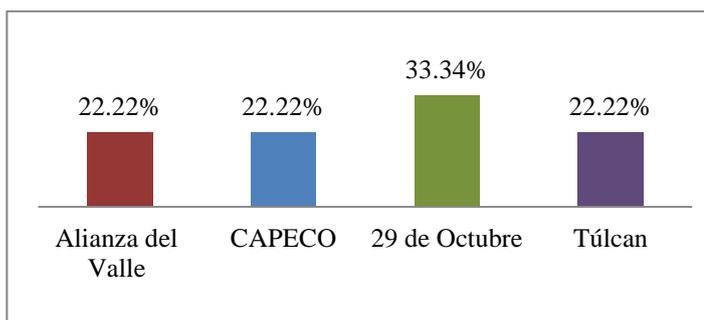
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* La preferencia en bancos privados se da al Banco del Pichincha con el porcentaje más alto del 52.58%, en segundo lugar se encuentra el Banco del Pacífico con 19.59%, tercer lugar Banco Rumiñahui 13.41%, cuarto lugar Banco Internacional con 5.15%, quinto lugar Banco del Austro con 4.12%, sexto lugar Banco Promerica con el 3.09% y en séptimo lugar el Banco de Guayaquil con el 2.06% (Véase la figura 12).

**Tabla 19. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de cooperativas**

Cooperativas de ahorro y crédito	Nº de hogares encuestados	%
• Alianza del Valle	2	22.22%
• CAPECO	2	22.22%
• 29 de Octubre	3	33.34%
• Tulcán	2	22.22%
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 13. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de cooperativas**

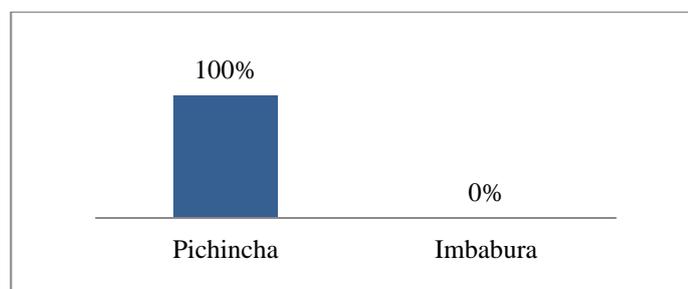
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El 33.34% de personas que accedieron a créditos por parte de cooperativas de ahorro y crédito optaron por la 29 de Octubre, en segundo lugar se encuentra empatado con 22.22% las cooperativas Alianza del Valle, CAPECO y Tulcán (Véase la figura 13).

**Tabla 20. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de mutualistas**

Mutualistas	Nº de hogares encuestados	%
• Mutualista Pichincha	25	100%
• Mutualista Imbabura	0	0%
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 14. Hogares que financiaron su vivienda con crédito de mutualistas**

Fuente: Las autoras

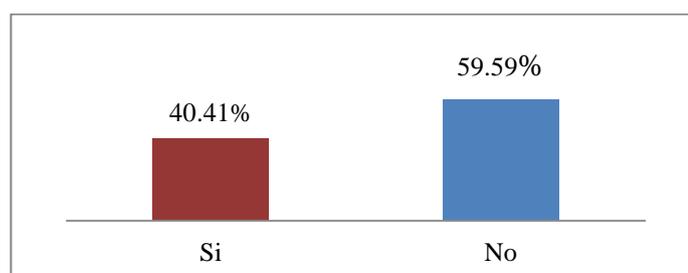
*Interpretación:* Las personas encuestadas que obtuvieron un crédito por parte de mutualistas en su total con un porcentaje del 100% prefirieron la Mutualista Pichincha (Véase la figura 14).

## 6. ¿Existió dificultad en reunir los requisitos solicitados por las instituciones financieras para el otorgamiento del crédito de su vivienda?

**Tabla 21. Criterio de las personas encuestadas al reunir los requisitos solicitados por las instituciones financieras que prestan créditos de vivienda**

Alternativas de respuesta	N° de hogares encuestados	%
● Si	99	40.41%
● No	146	59.59%
Total	245	100%

Fuente: Las autoras



**Figura 15. Criterio de las personas encuestadas al reunir los requisitos solicitados por las instituciones financieras que prestan créditos de vivienda**

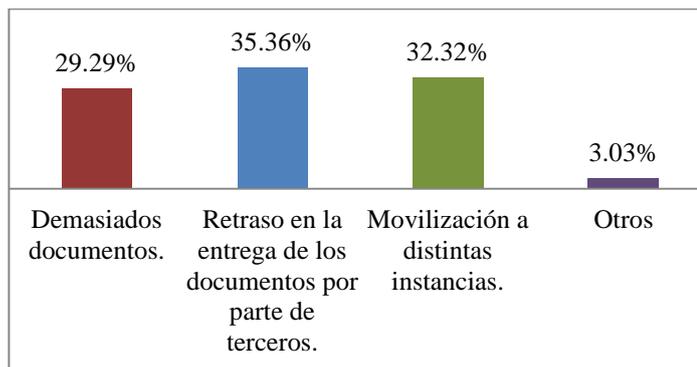
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El 59.59% de los hogares encuestados afirmaron que no existió dificultad al reunir los requisitos solicitados por parte de las instituciones financieras para el otorgamiento de créditos de vivienda y el 40.41% respondieron que si se presentan estas inconveniencias (Véase la figura 15).

**Tabla 22. Principales dificultades al reunir los requisitos**

Dificultades		
● Demasiados documentos.	29	29.29%
● Retraso en la entrega de los documentos por parte de terceros	35	35.36%
● Movilización a distintas instancias.	32	32.32%
● Otros	3	3.03%
<b>Total</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 16. Principales dificultades al reunir los requisitos**

Fuente: Las autoras

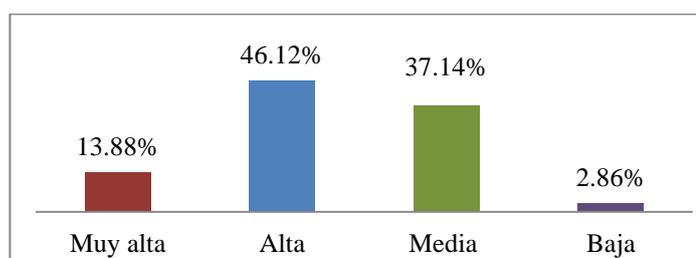
*Interpretación:* Las personas que afirmaron la existencia de dificultades al reunir los requisitos solicitados por las instituciones financieras para el otorgamiento de crédito, en su mayoría con un porcentaje de 35.36% se debe a retraso en la entrega de documentos por parte de terceros, le preside la dificultad de movilizarse a distintas instancias con el 32.32%, seguida de la solicitud demasiados documentos con 29.29% y otras razones con un 3.03% (Véase la figura 16).

**7. Según su criterio la tasa de interés impuesta por las instituciones financieras para los créditos de vivienda es:**

**Tabla 23. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de los hogares encuestados**

Alternativas de respuesta	Nº de hogares encuestados	%
• Muy alta	34	13.88%
• Alta	113	46.12%
• Media	91	37.14%
• Baja	7	2.86%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 17. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de los hogares encuestados**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* La tasa de interés impuesta por las instituciones financieras para créditos de vivienda según el 46.12% de los hogares encuestados es alta, el 37.14% respondieron que es media, el 13.88% dicen muy alta, mientras que el 2.86% comentaron que es baja (Véase la figura 17).

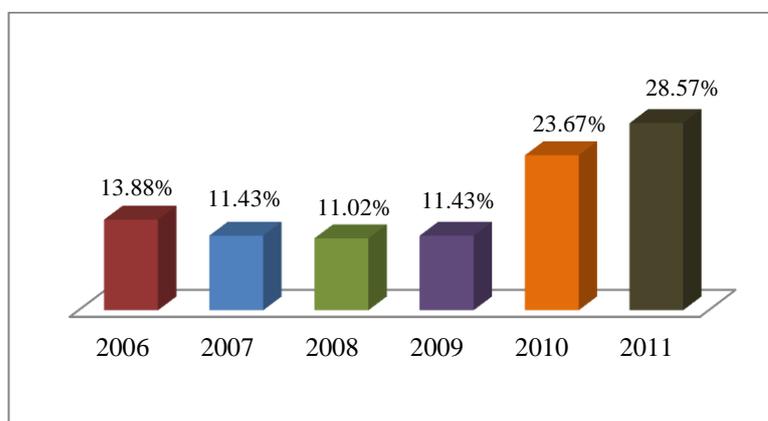
#### IV. Aspecto social

##### 8. ¿En qué año adquirió su vivienda?

**Tabla 24. Años que adquirieron las viviendas los hogares encuestados**

Año de adquisición de vivienda	Nº de hogares encuestados	%
2006	34	13.88%
2007	28	11.43%
2008	27	11.02%
2009	28	11.43%
2010	58	23.67%
2011	70	28.57%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 18. Años en que adquirieron las viviendas los hogares encuestados**

Fuente: Las autoras

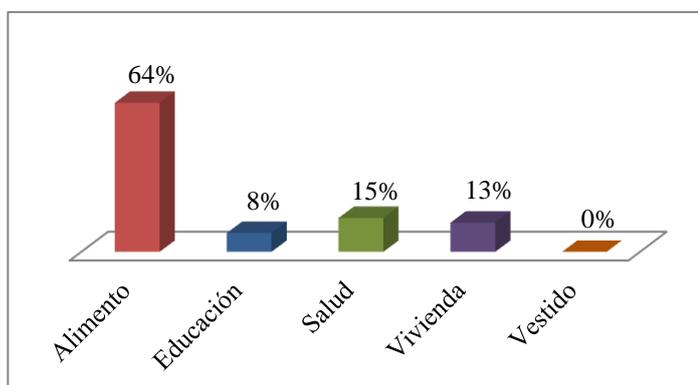
*Interpretación:* Del total de hogares encuestados del Distrito Metropolitano de Quito se determinó que la mayoría de personas con un porcentaje del 28.57% adquirieron sus viviendas en el año 2011, seguido del año 2010 con 23.63%, en tercer lugar se encuentra el año 2006 con 13.88%, en cuarto lugar empatan los años 2007-2009 con 11.43%, y en quinto lugar el 2008 con 11.02% (Véase la figura 18).

**9. Enumere en orden jerárquico la importancia de las siguientes necesidades**

**Tabla 25. Lugar que ocupa la vivienda entre las cinco primeras necesidades**

Orden jerárquico	Alimento	Educación	Salud	Vivienda	Vestido
● Primer lugar	64%	8%	15%	12%	0%
● Segundo lugar	23%	24%	27%	26%	1%
● Tercer lugar	9%	37%	29%	23%	3%
● Cuarto lugar	4%	27%	22%	32%	14%
● Quinto lugar	0%	4%	7%	7%	82%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 19. Lugar que ocupa la vivienda entre las cinco primeras necesidades**

Fuente: Las autoras

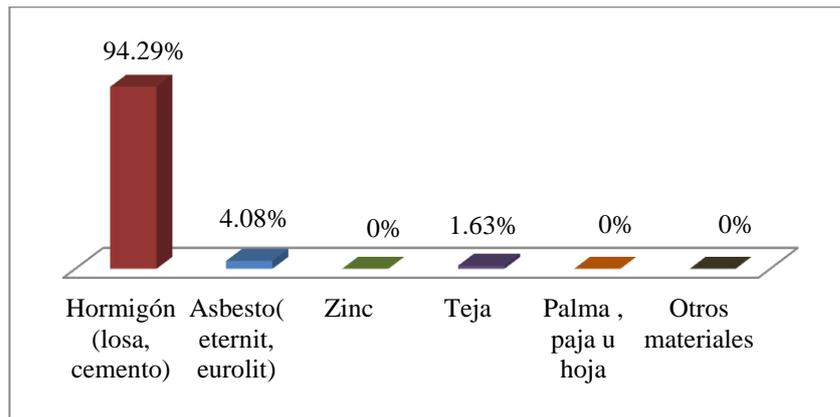
*Interpretación:* Con el porcentaje más alto de 64% las personas respondieron que el alimento es la necesidad que ocupa el primer lugar, en segundo lugar con el 15% es la salud en tercer lugar es la vivienda con 13%, cuarto lugar la educación con 8% y en último lugar el vestido con 0% (Véase la figura 19).

**10. ¿Cuál es el material predominante del techo o cubierta de su vivienda?**

**Tabla 26. Material predominante del techo de las viviendas**

Material del techo	Nº de hogares encuestados	%
● Hormigón (losa, cemento)	231	94.29%
● Asbesto( eternit, eurolit)	10	4.08%
● Zinc	0	0%
● Teja	4	1.63%
● Palma , paja u hoja	0	0%
● Otros materiales	0	0%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 20. Material predominante del techo de las viviendas**

Fuente: Las autoras

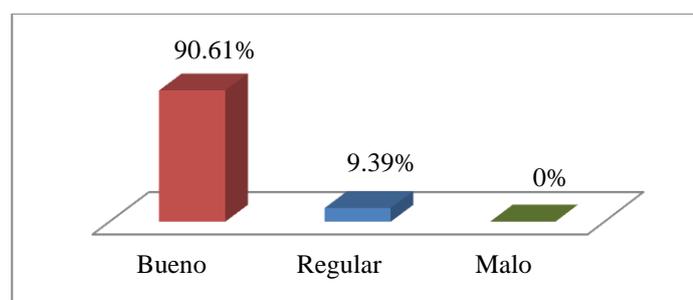
*Interpretación:* El material predominante para la construcción de viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito ha sido el hormigón (losa, cemento) con un porcentaje del 94.29% ocupando así el primer lugar, en segundo lugar se encuentra el asbesto (eternit, eurolit) con 4.08%, en tercer lugar está la teja con el 1.63% y se evidenció que con el 0% los materiales como: el zinc, palma (paja u hoja) y otros materiales no se han utilizado en la construcción de soluciones habitacionales en el período 2006-2011 (Véase la figura 20).

## 11. ¿En qué estado se encuentra el techo de su vivienda?

**Tabla 27. Estado del techo de las viviendas**

Estado del techo	Nº de hogares encuestados	%
● Bueno	222	90.61%
● Regular	23	9.39%
● Malo	0	0%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 21. Estado del techo de las viviendas**

Fuente: Las autoras

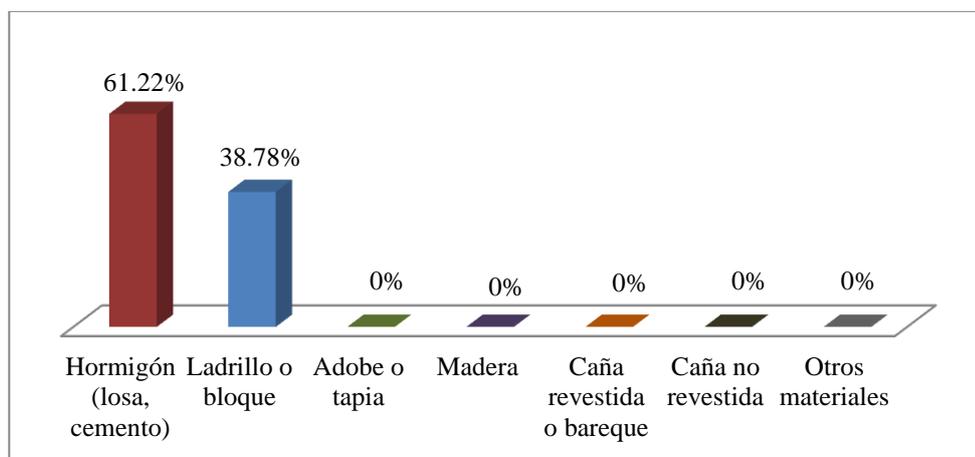
*Interpretación:* El estado del techo de las viviendas que han sido construidas durante el período de estudio es considerado como bueno por el 90.61%, mientras que el 9.39% indicó que se encuentra en estado regular (Véase la figura 21).

## 12. ¿Cuál es el material predominante de las paredes exteriores de la vivienda?

**Tabla 28. Material predominante de las paredes de las viviendas**

Material de las paredes	Nº de hogares encuestados	%
● Hormigón (losa, cemento)	150	61.22%
● Ladrillo o bloque	95	38.78%
● Adobe o tapia	0	0%
● Madera	0	0%
● Caña revestida o bareque	0	0%
● Caña no revestida	0	0%
● Otros materiales	0	0%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 22. Material predominante de las paredes de las viviendas**

Fuente: Las autoras

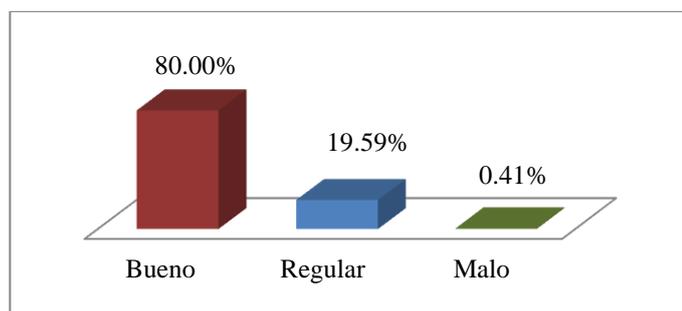
*Interpretación:* Con el porcentaje más alto de 61.22% los hogares encuestados respondieron que el material predominante de las paredes de su vivienda es de hormigón (losa, cemento), en segundo lugar se encuentra el ladrillo o bloque con 38.78% y en último lugar con 0% están los siguientes materiales: adobe o tapia, madera, caña revestida o bareque, caña no revestida y otros materiales (Véase la figura 22).

### 13. ¿En qué estado se encuentran las paredes de su vivienda?

**Tabla 29. Estado de las paredes de las viviendas**

Estado de las paredes	Nº de hogares encuestados	%
● Bueno	196	80.00%
● Regular	48	19.59%
● Malo	1	0.41%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 23. Estado de las paredes de las viviendas**

Fuente: Las autoras

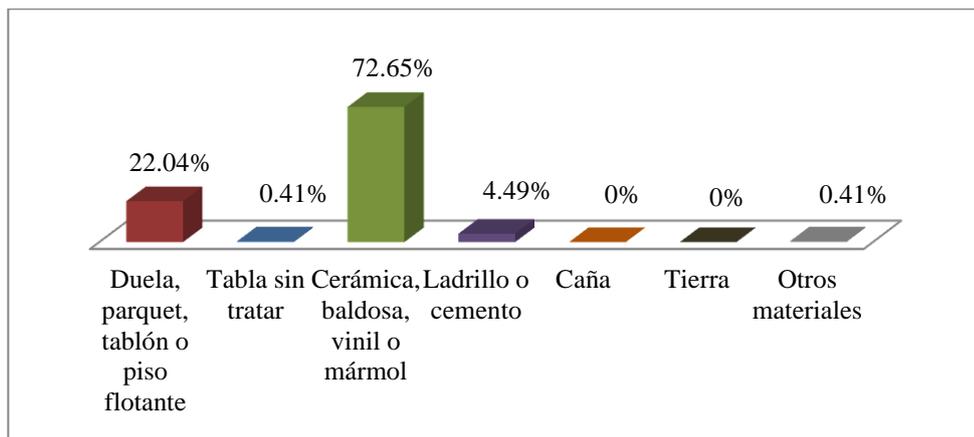
*Interpretación:* Las viviendas que han sido construidas en el período de estudio 2006-2011 tienen paredes en estado bueno según lo constatado en un 80% por los encuestados, mientras que el 19.59% contestaron que se encuentran en estado regular y el restante 0.41% respondieron que se encuentra en mal estado (Véase la figura 23).

### 14. ¿Cuál es el material predominante del piso de la vivienda?

**Tabla 30. Material predominante del piso de las viviendas**

Material del piso	Nº de hogares encuestados	%
● Duela, parquet, tablón o piso flotante	54	22.04%
● Tabla sin tratar	1	0.41%
● Cerámica, baldosa, vinil o mármol	178	72.65%
● Ladrillo o cemento	11	4.49%
● Caña	0	0%
● Tierra	0	0%
● Otros materiales	1	0.41%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 24. Material predominante del piso de las viviendas**

Fuente: Las autoras

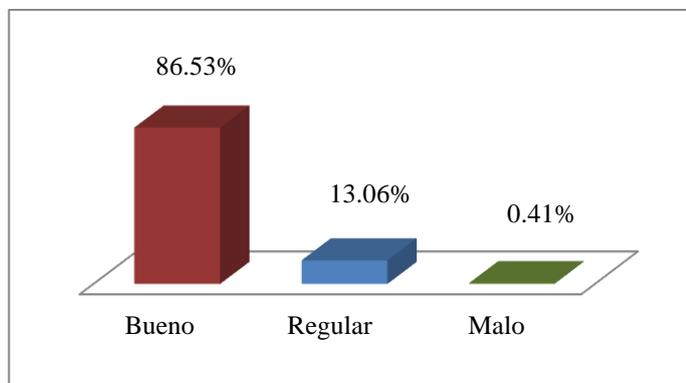
*Interpretación:* El material predominante del piso de las viviendas que han sido construidas en el período de estudio es cerámica en un 72.65%, seguido de la duela (parquet, tablón o piso flotante), con el 22.04%, ladrillo o cemento en 4.49% y tabla sin tratar y otros materiales con 0.41% (Véase la figura 24).

### 15. ¿En qué estado se encuentra el piso de su vivienda?

**Tabla 31. Estado del piso de las viviendas**

Estado del piso	Nº de hogares encuestados	%
• Bueno	212	86.53%
• Regular	32	13.06%
• Malo	1	0.41%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 25. Estado del piso de las viviendas**

Fuente: Las autoras

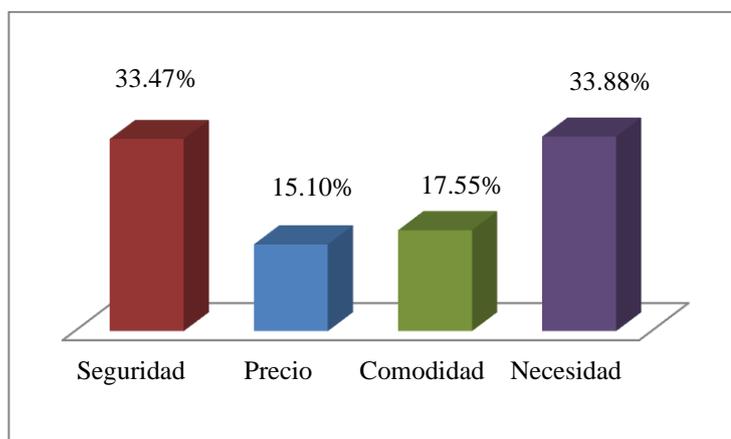
*Interpretación:* El estado en el que se encuentra el piso de las viviendas que han sido construidas en el período de estudio es bueno considerado así por el 86.53% de los encuestadores, mientras que el 13.06% afirma que se encuentran en estado regular y el 0.41% dice que está en un estado malo (Véase la figura 25).

**16. ¿Cuál de los siguientes aspectos consideró importante para la compra / construcción de su vivienda?**

**Tabla 32. Aspectos importantes a considerar en la compra / construcción de viviendas**

Aspectos	Nº de hogares encuestados	%
● Seguridad	82	33.47%
● Precio	37	15.10%
● Comodidad	43	17.55%
● Necesidad	83	33.88%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 26. Aspectos importantes a considerar en la compra / construcción de viviendas**

Fuente: Las autoras

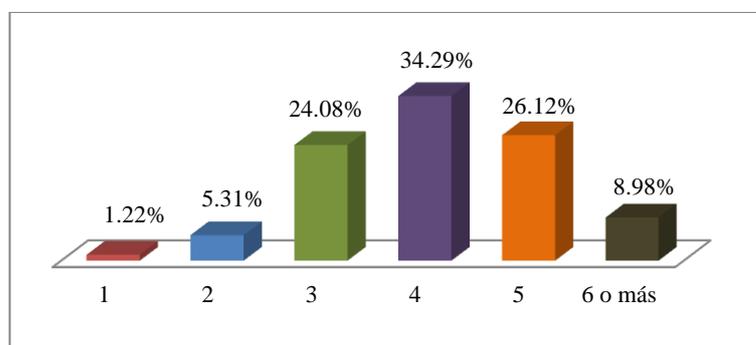
*Interpretación:* Los aspectos importantes para la compra / construcción de viviendas según los encuestados se encuentran distribuidos de la siguiente manera: necesidad 33.88%, seguridad 33.47%, comodidad 17.55%, y el precio 15.10% (Véase la figura 26).

## 17. ¿Cuántas personas viven en su vivienda?

**Tabla 33. Número de personas que habitan en una vivienda**

Nº de personas que viven en una vivienda	Nº de hogares encuestados	%
1	3	1.22%
2	13	5.31%
3	59	24.08%
4	84	34.29%
5	64	26.12%
6 o más	22	8.98%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 27. Número de personas que habitan en una vivienda**

Fuente: Las autoras

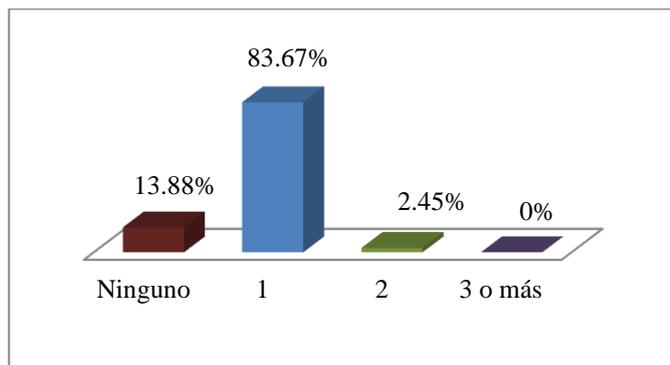
*Interpretación:* En los hogares encuestados del Distrito Metropolitano de Quito se determinó que en su mayoría con un porcentaje del 34.29% viven familias conformadas por cuatro personas (Véase la figura 27).

## 18. Del total de personas que viven en su vivienda ¿Cuántas parejas existen?

**Tabla 34. Número de parejas que habitan en una vivienda**

Nº de parejas que viven en una vivienda	Nº de hogares encuestados	%
Ninguno	34	13.88%
1	205	83.67%
2	6	2.45%
3	0	0%
4	0	0%
5	0	0%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 28. Número de parejas que habitan en una vivienda**

Fuente: Las autoras

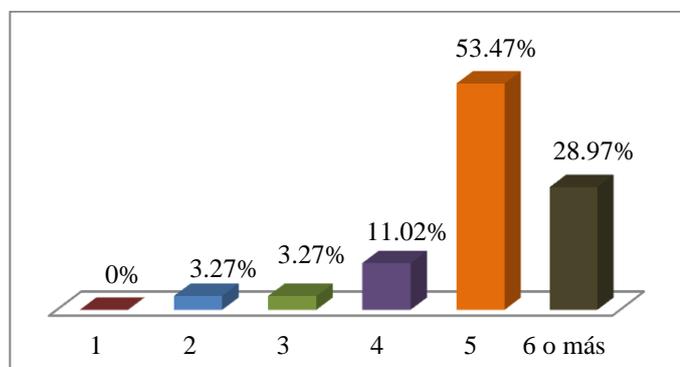
*Interpretación:* Del total de familias encuestadas se determinó que están formadas con una pareja en un 83.67%, seguido de un 13.88% que dicen que no hay ninguna pareja, y el restante 2.45% dicen que existen dos parejas (Véase la figura 28).

### 19. ¿Cuántos cuartos tiene su vivienda?

**Tabla 35. Número de cuartos que posee una vivienda**

Nº de cuartos de una vivienda	Nº de hogares encuestados	%
1	0	0%
2	8	3.27%
3	8	3.27%
4	27	11.02%
5	131	53.47%
6	71	28.97%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 29. Número de cuartos que posee una vivienda**

Fuente: Las autoras

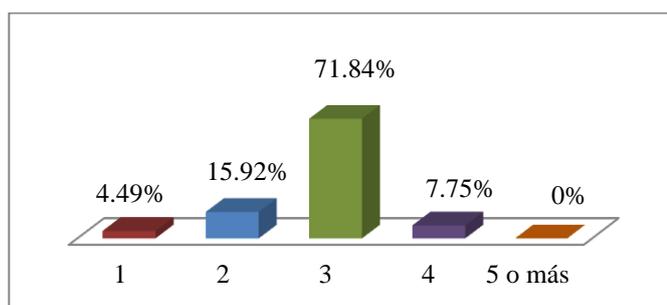
*Interpretación:* Las viviendas de los hogares encuestados en su mayoría con un porcentaje del 53.47% poseen cinco cuartos (Véase la figura 29).

## 20. Del total de cuartos de su vivienda, ¿Cuántos son exclusivos para dormir?

**Tabla 36. Número de cuartos exclusivo para dormir de una vivienda**

Nº de dormitorios	Nº de hogares encuestados	%
1	11	4.49%
2	39	15.92%
3	176	71.84%
4	19	7.75%
5	0	0%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 30. Número de cuartos exclusivo para dormir de una vivienda**

Fuente: Las autoras

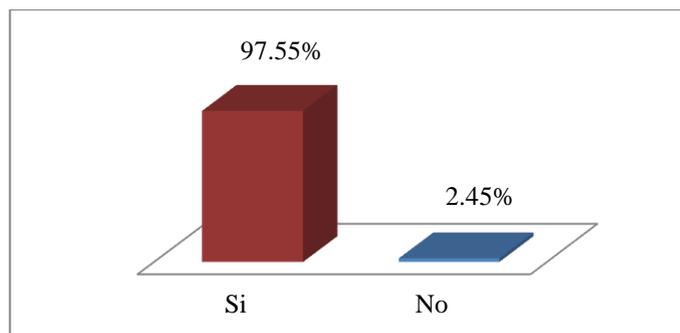
*Interpretación:* Se constató que las viviendas con tres dormitorios ocupan el primer lugar con el 71.84%, seguidas por residencias con dos dormitorios con 15.92%, en tercer lugar están las de cuatro dormitorios con el 7.75%, y en cuarto lugar las que tienen solamente uno con el 4.49% (Véase la figura 30).

## 21. ¿Tiene su vivienda cuarto o espacio exclusivo para cocinar?

**Tabla 37. Disponibilidad de cuarto exclusivo para cocinar**

Alternativas de respuestas	Nº de hogares encuestados	%
• Si	239	97.55%
• No	6	2.45%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 31.** Disponibilidad de cuarto exclusivo para cocinar

Fuente: Las autoras

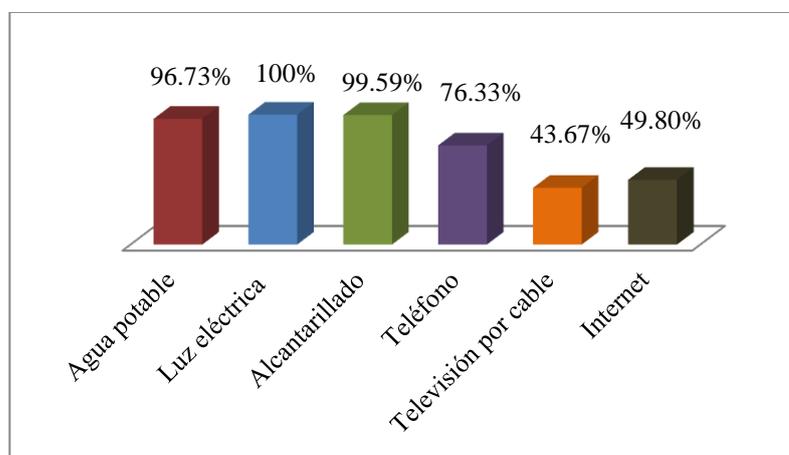
*Interpretación:* De las construcciones de viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito en su mayoría (97.55%) si tienen un cuarto exclusivo para cocinar, mientras que el 2.45% no disponen de este espacio (Véase la figura 31).

## 22. Seleccione los servicios de los que dispone su vivienda

**Tabla 38.** Servicios que disponen las viviendas de los hogares encuestados

Servicios	N° de hogares encuestados	%
● Agua potable	237	96.73%
● Luz eléctrica	245	100%
● Alcantarillado	244	99.59%
● Teléfono	187	76.33%
● Televisión por cable	107	43.67%
● Internet	122	49.80%

Fuente: Las autoras



**Figura 32.** Servicios que disponen las viviendas de los hogares encuestados

Fuente: Las autoras

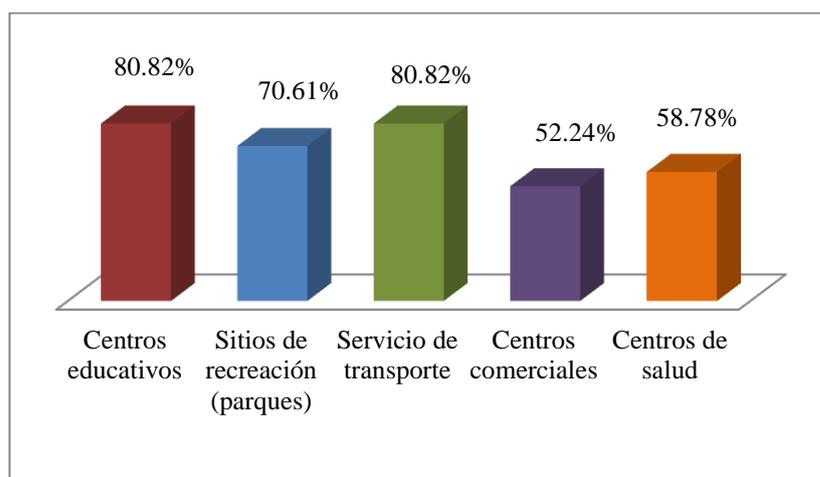
*Interpretación:* Según los hogares encuestados se determina que disponen de los siguientes servicios: en el 100% de luz eléctrica, 96.73% agua potable, 99.59% alcantarillado, 76.33% teléfono, 49.80% internet y el 43.67% televisión por cable (Véase la figura 32).

### 23. Su vivienda se encuentra cercana a:

**Tabla 39. Lugares que se encuentran cerca los hogares encuestados**

Lugares de accesibilidad	Nº de hogares encuestados	%
● Centros educativos	198	80.82%
● Sitios de recreación (parques)	173	70.61%
● Servicio de transporte	198	80.82%
● Centros comerciales	128	52.24%
● Centros de salud	144	58.78%

Fuente: Las autoras



**Figura 33. Lugares que se encuentran cerca los hogares encuestados**

Fuente: las autoras

*Interpretación:* Las construcciones habitacionales que se han realizado en el Distrito Metropolitano de Quito en su mayoría tienen la cercanía de centros educativos y servicios de transporte empatando estos en primer lugar con un porcentaje del 80.82%, en segundo lugar se encuentra los sitios de recreación con 70.61%, en tercer lugar se encuentra los centros de salud con 58.78%, y en cuarto lugar los centros comerciales con 52.24% (Véase la figura 33).

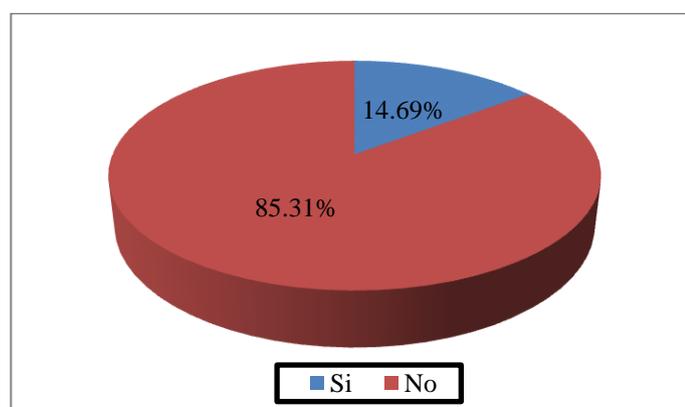
## V. Aspecto político

### 24. ¿Fue acreedor del bono de la vivienda?

**Tabla 40. Número de encuestados que accedieron al bono de la vivienda**

Alternativas de respuesta	Nº de hogares encuestados	%
• Si	36	14.69%
• No	209	85.31%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 34. Número de encuestados que accedieron al bono de la vivienda**

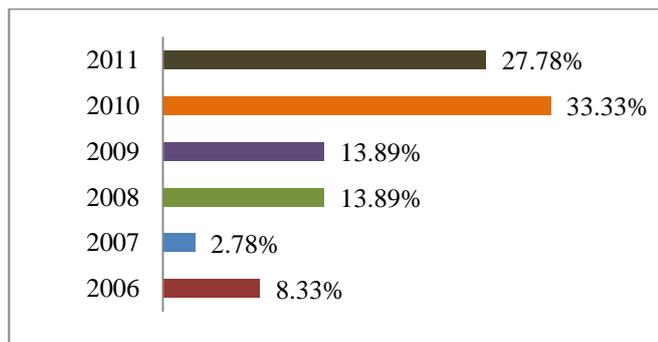
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El 85.31% de encuestados afirmaron que durante el período 2006 - 2011 no accedieron al bono de la vivienda que es otorgado por el MIDUVI, mientras tanto solo el 14.69% lo pudieron obtener (Véase la figura 34).

**Tabla 41. Años en los que las personas adquirieron el bono de vivienda**

Años	Nº de hogares encuestados	%
2006	3	8.33%
2007	1	2.78%
2008	5	13.89%
2009	5	13.89%
2010	12	33.33%
2011	10	27.78%
<b>Total</b>	<b>36</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 35. Años en los que las personas adquirieron el bono de vivienda**

Fuente: Las autoras

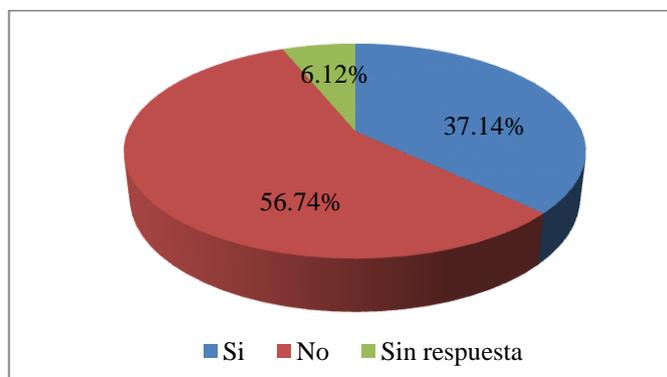
*Interpretación:* De las personas que accedieron al bono de la vivienda lo pudieron hacer en los siguientes años: en primer lugar ocupa con mayor índice del 33.33% el año 2010, en segundo lugar se encuentra el 2011 con el 27.78%, en tercer lugar empatan los años 2009 y 2008, en cuarto lugar se encuentra el 2006 con 8.33%, y en quinto lugar el 2007 con 2.78% (Véase la figura 35).

**25. ¿Considera usted que el ofrecimiento de construcciones habitacionales ha sido tomado como una forma de beneficio político?**

**Tabla 42. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (personas)**

Alternativas de respuesta	Nº de hogares encuestados	%
● Si	91	37.14%
● No	139	56.74%
● Sin respuesta	15	6.12%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 36. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (personas)**

Fuente: Las autoras

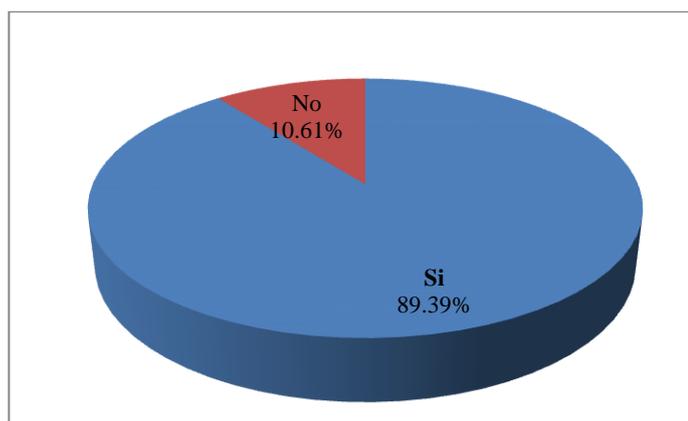
*Interpretación:* Los hogares encuestados negaron en un porcentaje del 56.74% que el ofrecimiento de construcciones habitacionales han sido tomadas como forma de beneficio político, mientras que el 37.14% respondieron que sí, y el restante 6.12% no respondieron (Véase la figura 36).

**26. ¿Cree que el actual gobierno se preocupa por las necesidades de vivienda más que los anteriores?**

**Tabla 43. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda**

Alternativas de respuestas	Nº de hogares encuestados	%
• Si	219	89.39%
• No	26	10.61%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 37. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El 89.39% de hogares encuestados afirmaron que el actual gobierno si se preocupa por la necesidad de vivienda, mientras que el 10.61% opinaron lo contrario (Véase la figura 37).

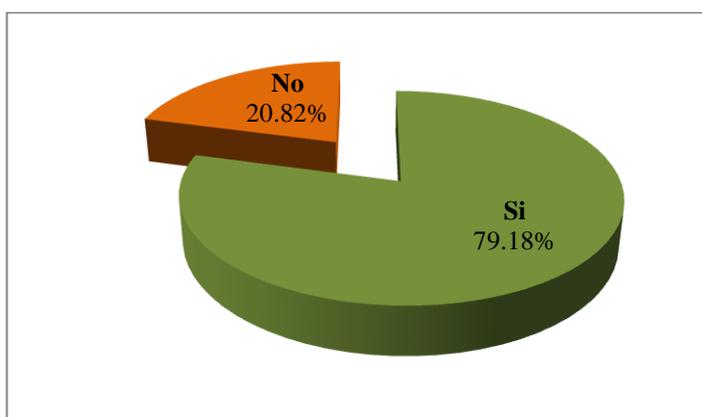
## VI. Aspecto ambiental

### 27. ¿Su vivienda dispone de espacios verdes?

**Tabla 44. Disponibilidad de espacios verdes en las viviendas de los hogares quiteños**

Alternativas de respuestas	Nº de hogares encuestados	%
• Si	194	79.18%
• No	51	20.82%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 38. Disponibilidad de espacios verdes en las viviendas de los hogares quiteños**

Fuente: Las autoras

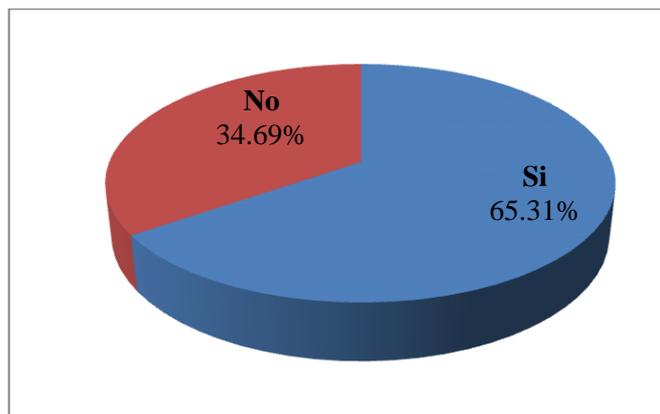
*Interpretación:* La mayoría de hogares con un índice del 79.18% poseen espacios verdes, mientras que el 20.82% no tienen (Véase la figura 38).

### 28. ¿Considera usted que las constructoras afectan el medio ambiente?

**Tabla 45. Criterio sobre la afectación al medio ambiente por parte de las constructoras**

Alternativas de respuesta	Nº de hogares encuestados	%
• Si	160	65.31%
• No	85	34.69%
<b>Total</b>	<b>245</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 39. Criterio sobre la afectación al medio ambiente por parte de las constructoras**

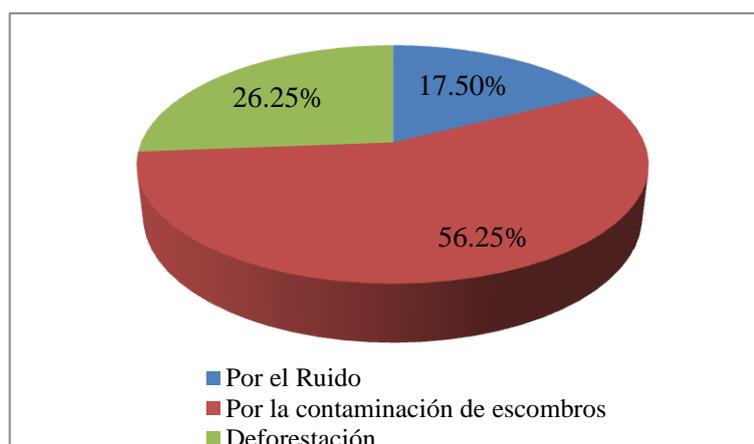
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Las personas encuestadas afirman en un 65.31% que las constructoras afectan al medio ambiente mientras que el 34.69% contestaron que no (Véase la figura 39).

**Tabla 46. Razones principales por las cuales las constructoras afectan al medio ambiente**

Razones de afectación al medio ambiente	Nº de hogares encuestados	%
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Por el ruido</li> <li>• Por la contaminación de escombros</li> <li>• Deforestación</li> </ul>	28	17.50%
	90	56.25%
	42	26.25%
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 40. Razones principales por las cuales las constructoras afectan al medio ambiente**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Las personas que afirmaron que las constructoras afectan al medio ambiente comentaron que la razón principal es la contaminación de escombros con un porcentaje del 56.25%, el 26.25% dicen que es por la deforestación y un 17.50% respondieron que es por el ruido (Véase la figura 40).

## 2.6.2 Tabulación de la encuesta aplicada a inmobiliarias y constructoras

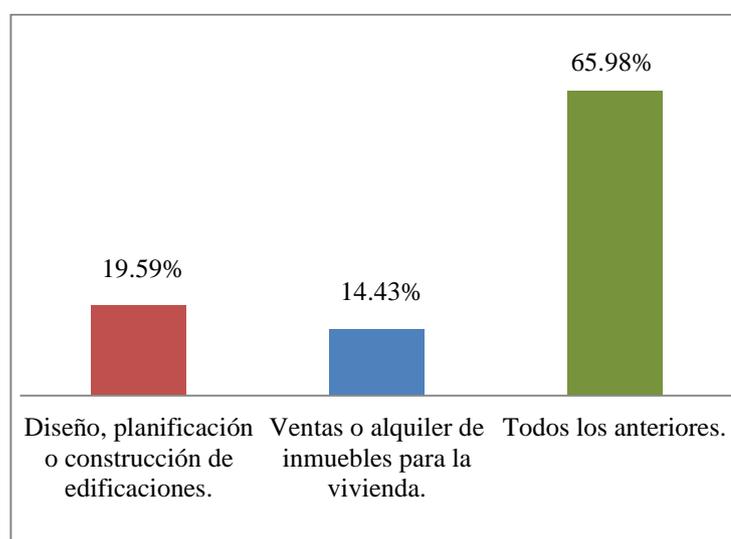
### Actividad

#### 1. Los servicios que presta la entidad son de:

**Tabla 47. Actividad comercial de la empresa**

Actividad de la compañía	Nº de empresas encuestadas	%
• Diseño, planificación o construcción de edificaciones.	19	19.59%
• Ventas o alquiler de inmuebles para la vivienda.	14	14.43%
• Todos los interiores.	64	65.98%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 41. Actividad comercial de la empresa**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* En el sector de la construcción existen empresas que se decidan al diseño, planificación o construcción de edificaciones (constructoras), venta o alquiler de inmuebles para la vivienda (inmobiliarias) o a su vez estas prestan todo tipo de

servicios relacionados con las edificaciones. Mediante las encuestas se constató que el 66% de compañías se dedican a las dos actividades, 20% a la construcción y el 14% a la venta o alquiler de soluciones habitacionales. (Véase la figura 41).

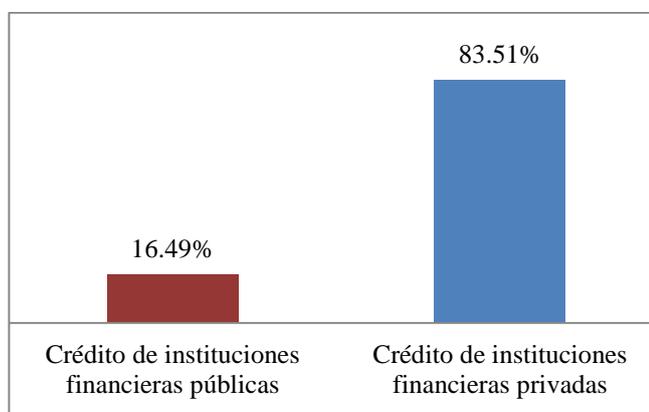
## I. Aspecto económico

2. Desde el año 2006 hasta el 2011 señale a través de que instituciones financiaron la vivienda sus clientes:

**Tabla 48. Instituciones que predominaron para las constructoras e inmobiliarias en el financiamiento de las viviendas durante el período 2006-2011**

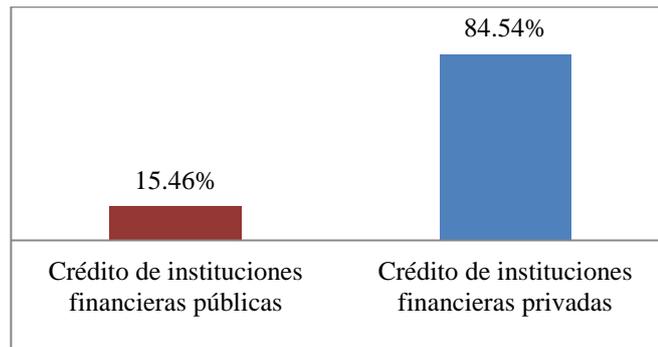
Instituciones financieras	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
<b>Crédito de Instituciones Financieras Públicas</b>	<b>16</b>	<b>16.49%</b>	<b>15</b>	<b>15.46%</b>	<b>17</b>	<b>17.53%</b>	<b>18</b>	<b>18.56%</b>	<b>61</b>	<b>62.89%</b>	<b>67</b>	<b>69.07%</b>
BEV	16	16.49%	15	15.46%	17	17.53%	18	18.56%	4	4.12%	4	4.12%
BIESS	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	57	59%	63	65%
<b>Crédito de Instituciones Financieras Privadas</b>	<b>81</b>	<b>83.51%</b>	<b>82</b>	<b>84.54%</b>	<b>80</b>	<b>82.47%</b>	<b>79</b>	<b>81.44%</b>	<b>36</b>	<b>37.11%</b>	<b>30</b>	<b>30.93%</b>
Bancos	62	63.92%	63	64.95%	62	63.92%	59	60.82%	30	30.93%	24	24.74%
Cooperativas	7	7.22%	7	7.22%	7	7.22%	9	9.28%	3	3.09%	3	3.09%
Mutualista	12	12.37%	12	12.37%	11	11.34%	11	11.34%	3	3.09%	3	3.09%
Sociedades Financieras	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



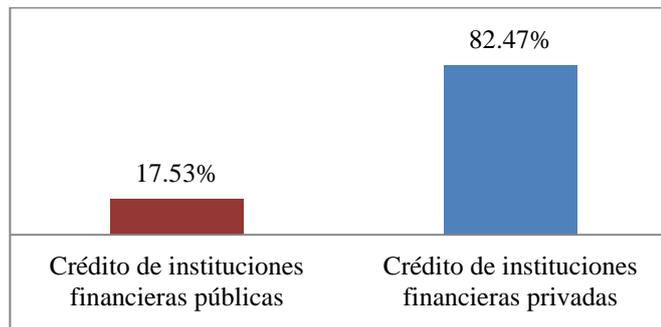
**Figura 42. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2006**

Fuente: Las autoras



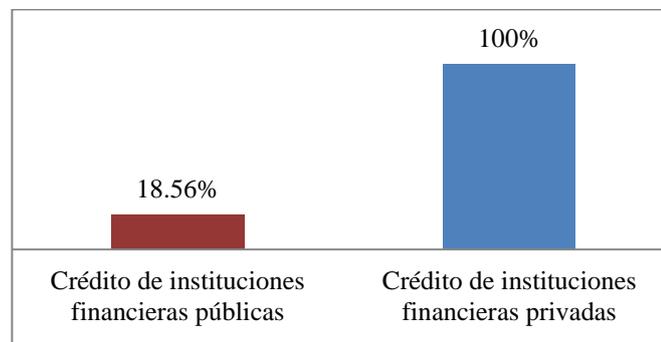
**Figura 43. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2007**

Fuente: Las autoras



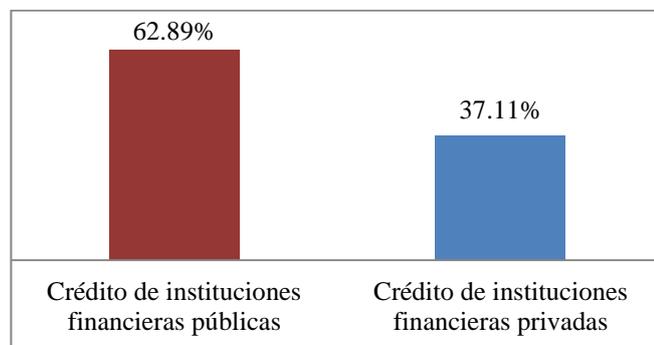
**Figura 44. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2008**

Fuente: Las autoras



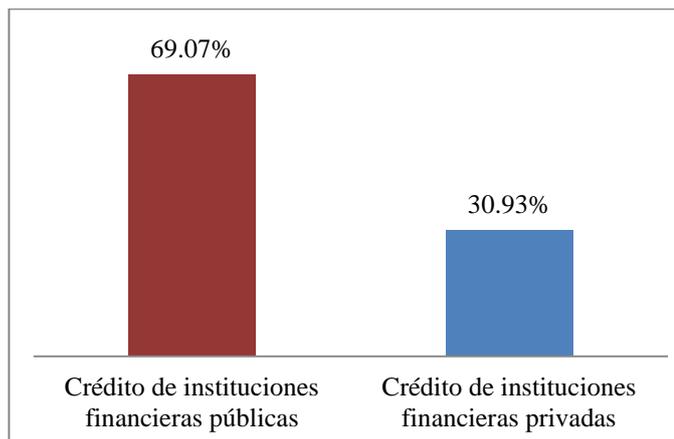
**Figura 45. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2009**

Fuente: Las autoras



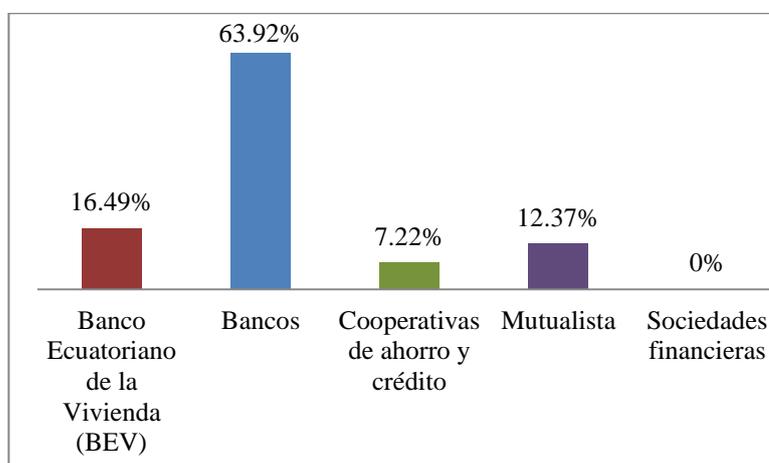
**Figura 46. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2010**

Fuente: Las autoras



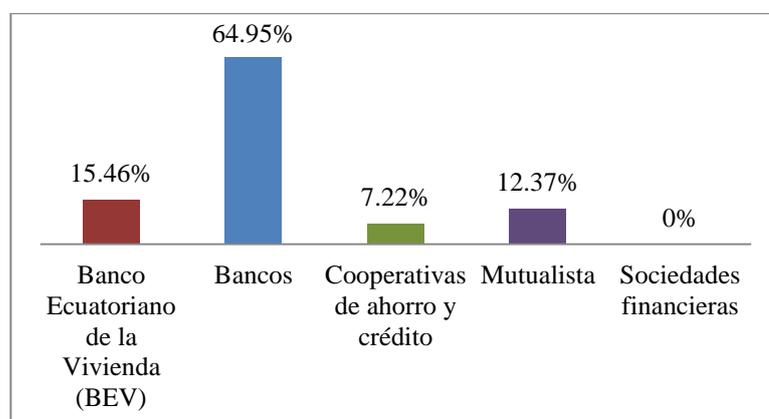
**Figura 47. Crédito de vivienda otorgado por instituciones financieras año 2011**

Fuente: Las autoras



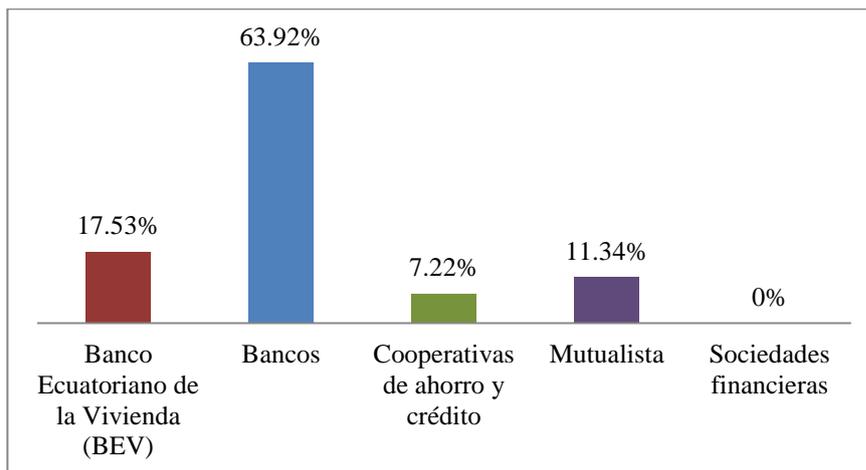
**Figura 48. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2006**

Fuente: Las autoras



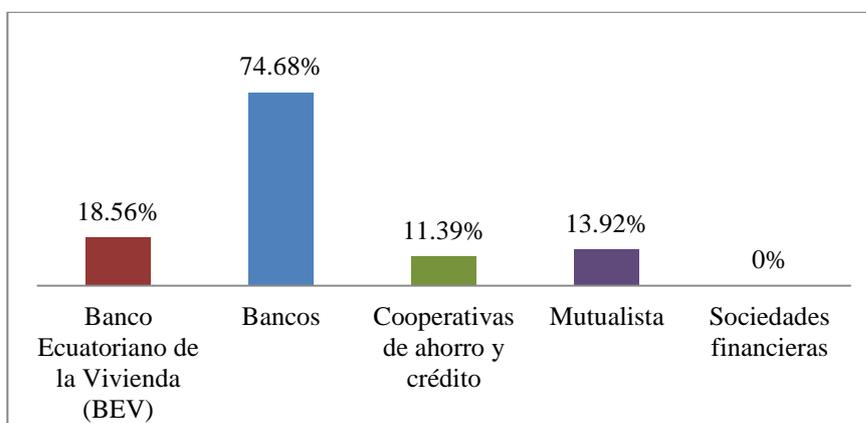
**Figura 49. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2007**

Fuente: Las autoras



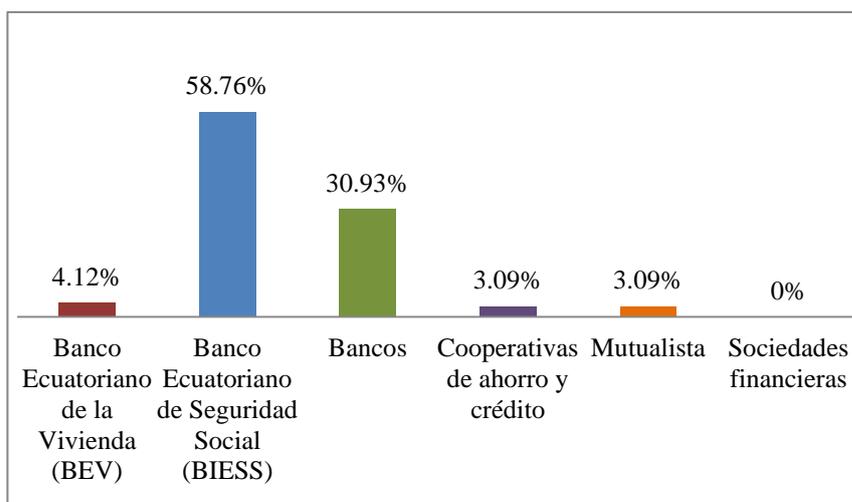
**Figura 50. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2008**

Fuente: Las autoras



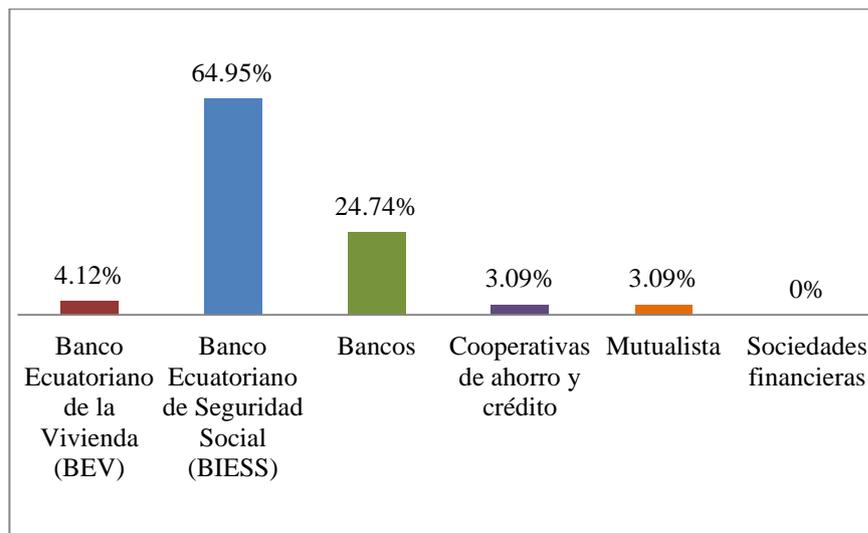
**Figura 51. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 52. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 53. Preferencia del crédito de vivienda por institución financiera año 2011**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Durante el período 2006 – 2009 el 82.99% de viviendas fueron adquiridas / construidas a través del financiamiento de instituciones financieras privadas destacándose los bancos privados con el 63.40% como los principales fuentes financiadores, cooperativas de ahorro y crédito (7.74%), mutualistas (11.86%) y sociedades financieras (0%). En el mismo período las instituciones financieras públicas financiaron un 17.01% a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Para el año 2010 se constató que con la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) el sistema financiero público logra un crecimiento acelerado del 43.3% con relación al año anterior, donde el 58.76% de soluciones habitacionales fueron financiadas por esta entidad con respecto a las demás instituciones financieras. (Véase la figura 52).

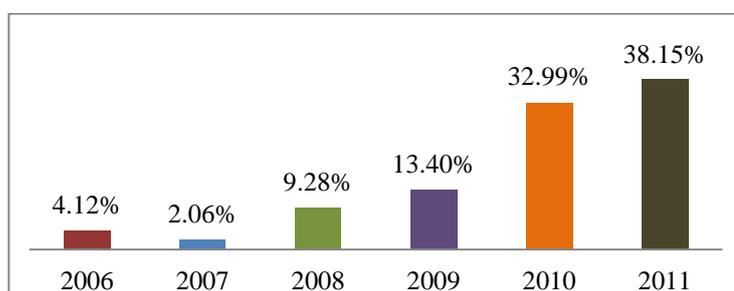
Es importante señalar que para el año 2011 más de la mitad de viviendas vendidas por constructoras o inmobiliarias fueron financiadas a través del BIESS con un 64.95%, lo que causó una disminución al sistema financiero privado dejando a los bancos en 24.73%, cooperativa 3,09% mutualistas 3.09% y sociedades financieras (0%) (Véase la figura 53).

### 3. ¿En qué año existió más ventas / construcciones de soluciones habitacionales?

**Tabla 49. Años en que las empresas vendieron / construyeron soluciones habitacionales**

Años	Nº de empresas encuestadas	%
2006	4	4.12%
2007	2	2.06%
2008	9	9.28%
2009	13	13.40%
2010	32	32.99%
2011	37	38.15%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 54. Años en que las empresas vendieron / construyeron soluciones habitacionales**

Fuente: Las autoras

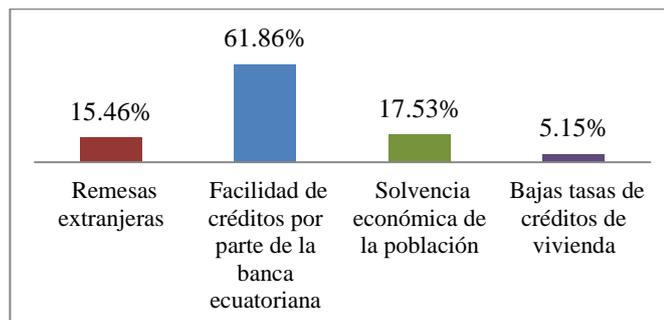
*Interpretación:* Tal como se observa en la figura 54 la tendencia de las viviendas ha ido aumentando durante el período de investigación. También se puede determinar que en el año 2011 existió más movimiento con un porcentaje del 38.15% el mismo que fue mayor al 2010 (32.99%), y a su vez se constató que en el 2007 se dio menos ventas / construcciones con un porcentaje del 2.06%.

### 4. ¿Qué aspecto predominó para la venta / construcción de soluciones habitacionales?

**Tabla 50. Aspectos a considerar para la venta de soluciones habitacionales**

Aspectos	Nº de empresas encuestadas	%
• Remesas extranjeras	15	15.46%
• Facilidad de créditos por parte de la banca ecuatoriana	60	61.86%
• Solvencia económica de la población	17	17.53%
• Bajas tasas de créditos de vivienda	5	5.15%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 55. Aspectos a considerar para la venta de soluciones habitacionales**

Fuente: Las autoras

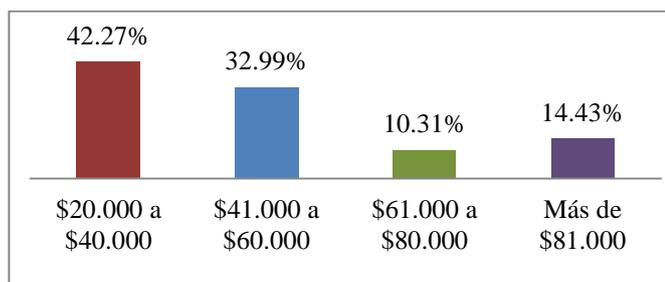
*Interpretación:* La facilidad de crédito de vivienda por parte de la banca ecuatoriana con un 61.86% fue el aspecto más importante que predominó en la venta / construcción de soluciones habitacionales en el período 2006 - 2011, seguido por la solvencia económica de la población el mismo que alcanzó el 17.53%, las remesas extranjeras un 15.46% y en último lugar se ubicó las bajas tasas de interés de crédito de vivienda con el 5.15%. (Véase la figura 55).

**5. ¿Cuál fue el valor que predominó en la venta / construcción de viviendas para los siguientes años?**

**Tabla 51. Valor que predominó en la venta de viviendas durante el período 2006-2011**

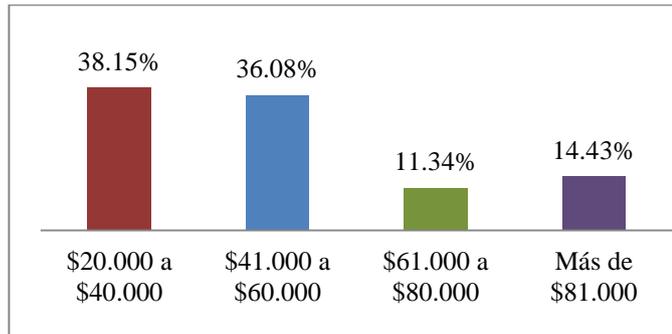
Valor de las Viviendas	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
\$20,000 a \$40,000	41	42.27%	37	38.15%	31	31.96%	20	20.62%	15	15.46%	11	11.34%
\$41,000 a \$60,000	32	32.99%	35	36.08%	37	38.14%	39	40.20%	37	38.15%	30	30.93%
\$61,000 a \$80,000	10	10.31%	11	11.34%	11	11.34%	18	18.56%	22	22.68%	30	30.93%
Más de \$81,000	14	14.43%	14	14.43%	18	18.56%	20	20.62%	23	23.71%	26	26.80%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras

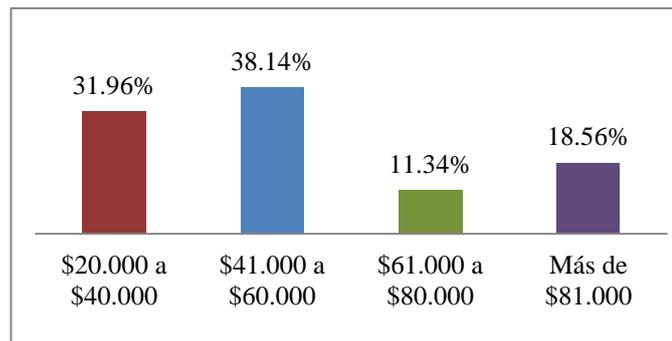


**Figura 56. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2006**

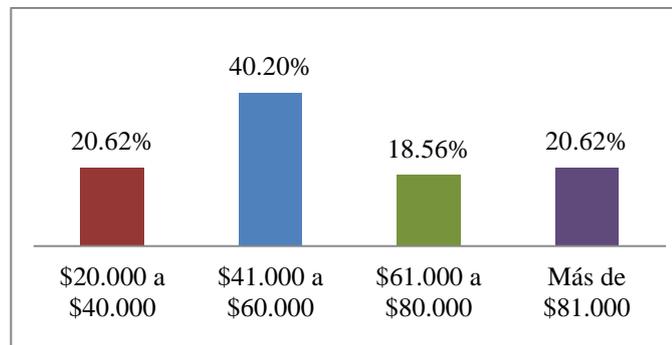
Fuente: Las autoras



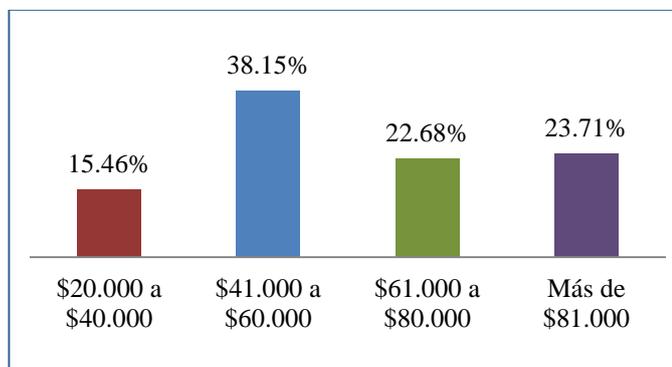
**Figura 57. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2007**  
Fuente: Las autoras



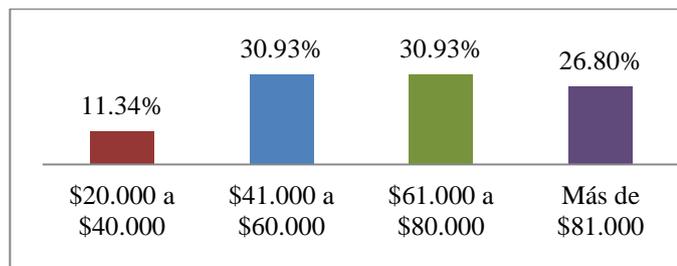
**Figura 58. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2008**  
Fuente: Las autoras



**Figura 59. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2009**  
Fuente: Las autoras



**Figura 60. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2010**  
Fuente: Las autoras



**Figura 61. Valor que predominó en la venta de viviendas - año 2011**

Fuente: Las autoras

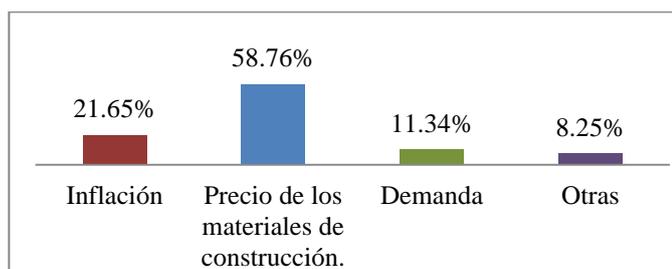
*Interpretación:* El valor que predominó en la venta / construcciones de viviendas durante el período de investigación varía proporcionalmente: Para el año 2006-2007 oscila entre \$20,000 a \$40,000 con un porcentaje del 40.21%, en 2008-2009 aumentó el rango y fue de \$41,000 a \$ 60,000 con 39.18%, sin embargo, para 2010-2011 este sigue siendo el más demandado pero a su vez aumenta significativamente la demanda de viviendas entre los rangos \$61.000 a \$80.00 (15.47%) y más de \$81.000 con el 25.26%.

**6. ¿Cuál de las siguientes razones predominó para el cambio de precios de vivienda?**

**Tabla 52. Razones a considerar para la variación del precio de una vivienda**

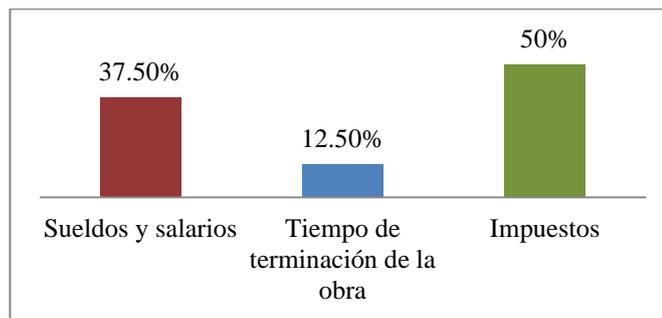
Razones para cambio de precios de vivienda	Nº de empresas encuestadas	%
● Inflación	21	21.65%
● Precio de los materiales de construcción.	57	58.76%
● Demanda	11	11.34%
● Otras	8	8.25%
- Sueldos y salarios	3	37.50%
- Tiempo de terminación de la obra	1	12.50%
- Impuestos	4	50.00%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 62. Razones a considerar para la variación del precio de una vivienda**

Fuente: Las autoras



**Figura 63. Otras razones a considerar para la variación del precio de una vivienda**

Fuente: Las autoras

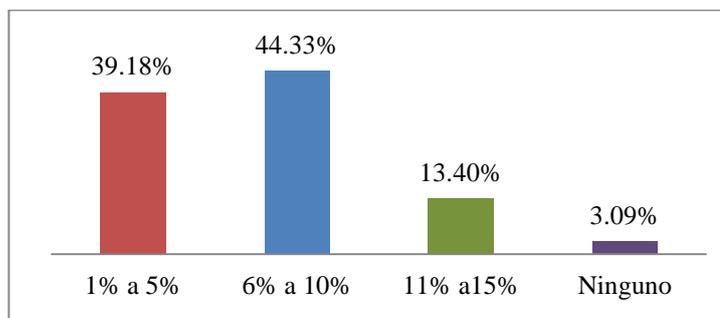
*Interpretación:* La razón principal para que el precio de las viviendas hayan variado fue el aumento en el precio de los materiales de construcción con un porcentaje del 58.76% durante el período 2006-2011, la inflación también ha influido con el 21.40%, la demanda de vivienda con el 11.34% y otras de las razones (8.25%) tales como: sueldos y salarios, tiempo de terminación de la obra y pago de impuestos. (Véase la figura 63).

## 7. ¿Cuál es el porcentaje de entrada para separar una vivienda?

**Tabla 53. Porcentaje de entrada para separar una vivienda**

Porcentaje de entrada	Nº empresas encuestadas	%
Ninguno	3	3.09%
1% a 5%	38	39.18%
6% a 10%	43	44.33%
11% a 15%	13	13.40%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 64. Porcentaje de entrada para separar una vivienda**

Fuente: Las autoras

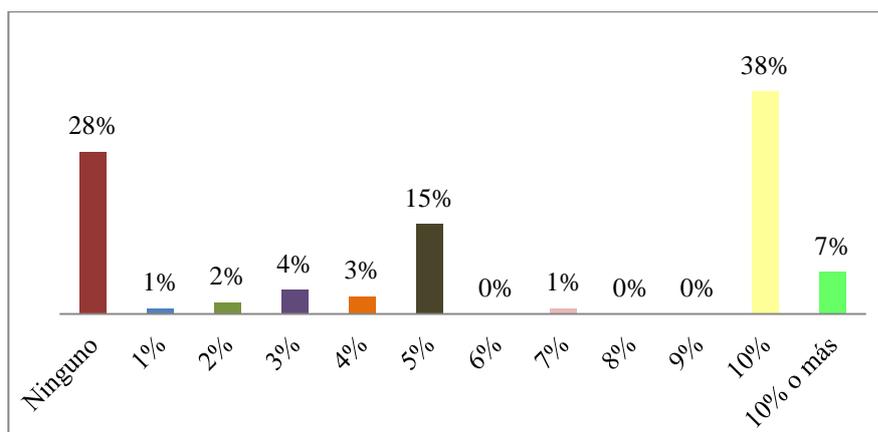
*Interpretación:* El porcentaje para separar una vivienda varía de acuerdo a la inmobiliaria o constructora: El 44.33% de estas solicitan del 6% al 10% del valor que corresponde al inmueble, 39.17% se ubicaron en el rango del 1% al 5%, 13.40% de empresas entre 11% al 15% y 3.09% afirmaron que no cobran ningún porcentaje. (Véase la figura 64).

**8. ¿Cuál es el porcentaje de penalidad que su entidad cobra cuando el cliente desiste de la compra del inmueble?**

**Tabla 54. Porcentaje de penalidad cuando el cliente desiste de la compra del inmueble**

Porcentaje de penalidad	N° de empresas encuestadas	%
Ninguno	27	28%
1%	1	1%
2%	2	2%
3%	4	4%
4%	3	3%
5%	15	16%
6%	0	0%
7%	1	1%
8%	0	0%
9%	0	0%
10%	37	38%
Más 10%	7	7%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 65. Porcentaje de penalidad cuando el cliente desiste de la compra del inmueble**

Fuente: Las autoras

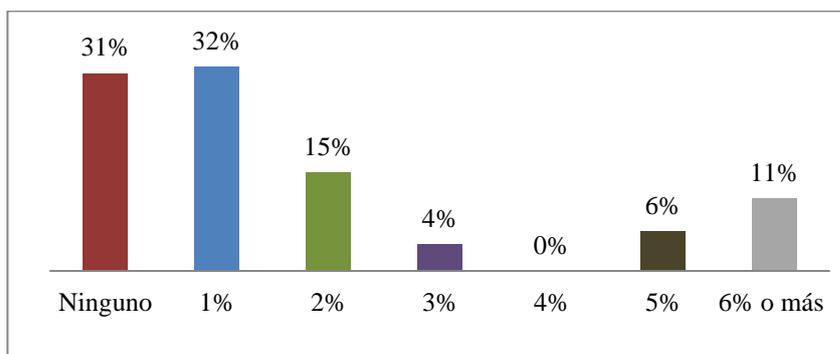
*Interpretación:* El 38% de empresas comentaron que el porcentaje de penalidad que cobraron cuando un cliente desiste de la compra/construcción del inmueble fue del 10% de la totalidad del bien, 28% señalaron que no aplican ningún porcentaje ya que los clientes presentaron documentos donde justificaban los motivos para dar por terminado el contrato (Véase la figura 65).

**9. ¿Cuál es el porcentaje de personas que desisten de la compra de viviendas y que han pagado penalidades?**

**Tabla 55. Porcentaje de personas que desisten de la compra de vivienda**

Porcentaje de personas que desisten de la compra de vivienda	Nº de empresas encuestadas	%
Ninguno	30	31%
1%	31	32%
2%	15	16%
3%	4	4%
4%	0	0%
5%	6	6%
Más de 6%	11	11%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 66. Porcentaje de personas que desisten de la compra de vivienda**

Fuente: Las autoras

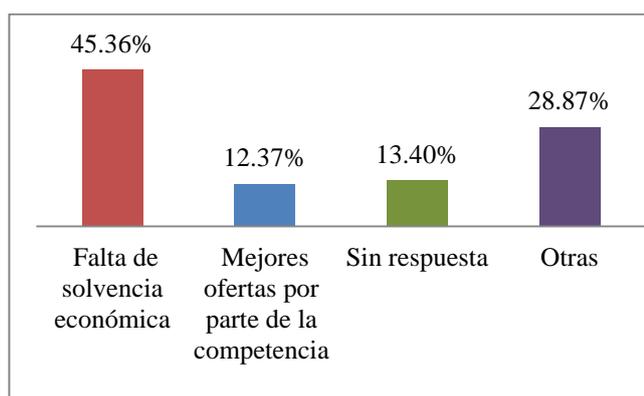
*Interpretación:* Según el 32% de empresas afirmaron que el 1% de personas desistieron de la compra/construcción de una vivienda y que han pagado penalidad, el 31% de compañías dijeron que no han abandonado debido a que anteriormente las personas son sujetas a un análisis para determinar su capacidad de pago y evitar complicaciones (Véase la figura 66).

**10. ¿Cuál es la razón principal por la que se puede desistir de la compra/ construcción de vivienda?**

**Tabla 56. Razones para desistir de la compra / construcción de las viviendas**

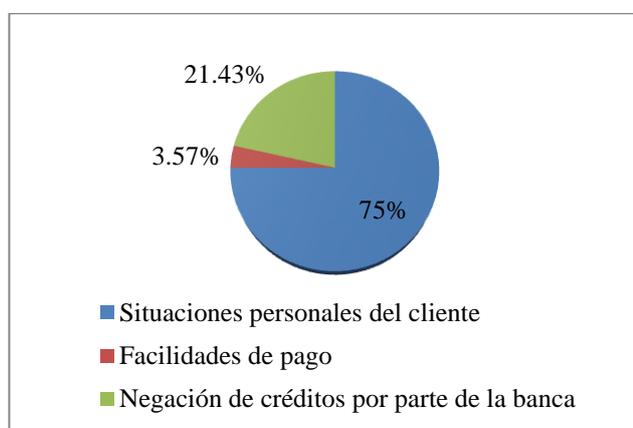
Razones para desistir de la compra o construcción de viviendas	Nº de empresas encuestadas	%
● Falta de solvencia económica	44	45.36%
● Mejores ofertas por parte de la competencia	12	12.37%
● Sin Respuesta	13	13.40%
● Otras	28	28.87%
- Situaciones personales del cliente	21	75.00%
- Facilidades de pago	1	3.57%
- Negación de créditos por parte de la banca	6	21.43%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 67. Razones para desistir de la compra / construcción de las viviendas**

Fuente: Las autoras



**Figura 68. Otras razones para desistir de la compra / construcción de las viviendas**

Fuente: Las autoras

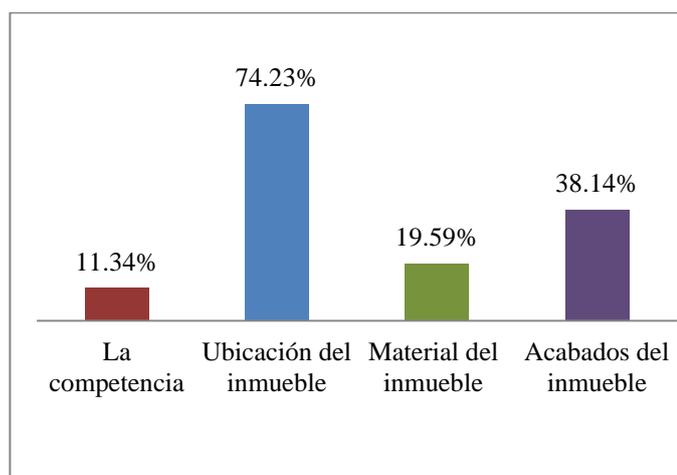
*Interpretación:* La falta de solvencia económica de 45.36% fue la principal razón para que las personas desistan de compra/ construcción de una vivienda, otras razones tales como: situaciones personales del cliente y negación de los créditos por parte de las instituciones financieras con un 28.87%, y mejores ofertas por parte de la competencias influyó en el 12.37%. ( Véase la figura 67).

## 11. ¿Bajo qué parámetros se fijan los precios de las viviendas?

**Tabla 57. Parámetros para fijar los precios de las viviendas**

Parámetros fijan los precios de las viviendas	Nº de empresas encuestadas	%
• La competencia	11	11.34%
• Ubicación del inmueble	72	74.23%
• Material del inmueble	19	19.59%
• Acabados del inmueble	37	38.14%

Fuente: Las autoras



**Figura 69. Parámetros para fijar los precios de las viviendas**

Fuente: Las autoras

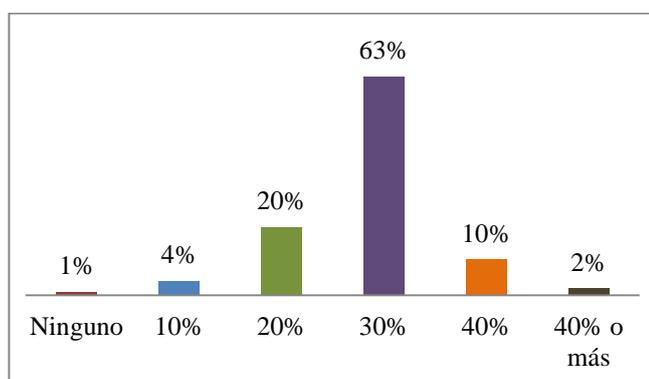
*Interpretación:* Según el 74.23% de las encuestas realizadas a las constructoras e inmobiliarias se constató que el precio de las viviendas se fijan de acuerdo a la ubicación de inmueble, el 38.14% consideran los acabados, 19.59% comentaron que el material del inmueble con el que están construidas las mismas y el 11.34% lo fijan con relación a la competencia. (Véase la figura 69).

## 12. ¿Qué porcentaje tenían que cubrir las personas para adquirir una vivienda?

**Tabla 58. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda período 2006 - 2011**

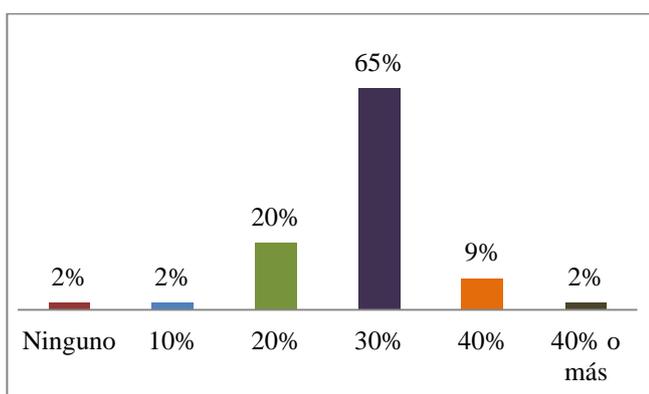
Porcentaje en dólares	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Ninguno	1	1%	2	2%	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%
10%	4	4%	2	2%	1	1%	1	1%	1	1%	1	1%
20%	19	20%	19	20%	20	21%	13	13%	15	15%	15	15%
30%	61	63%	63	65%	62	64%	66	68%	61	63%	61	63%
40%	10	10%	9	9%	9	9%	12	12%	15	15%	15	15%
Más del 40%	2	2%	2	2%	2	2%	2	2%	2	2%	2	2%
<b>Total</b>	97	100%	97	100%	97	100%	97	100%	97	100%	97	100%

Fuente: Las autoras



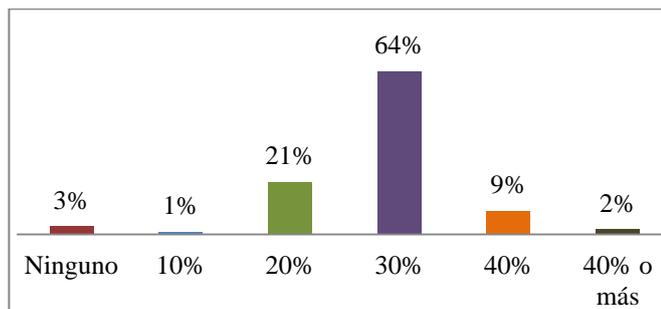
**Figura 70. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2006**

Fuente: Las autoras



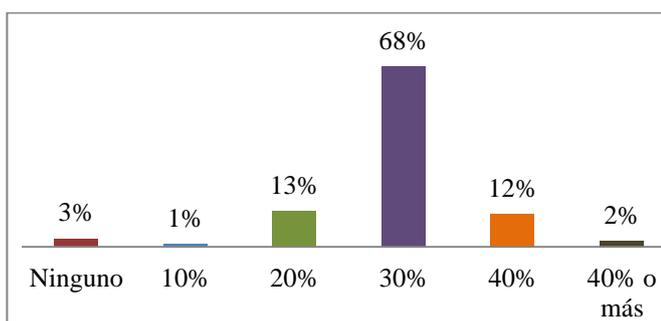
**Figura 71. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2007**

Fuente: Las autoras



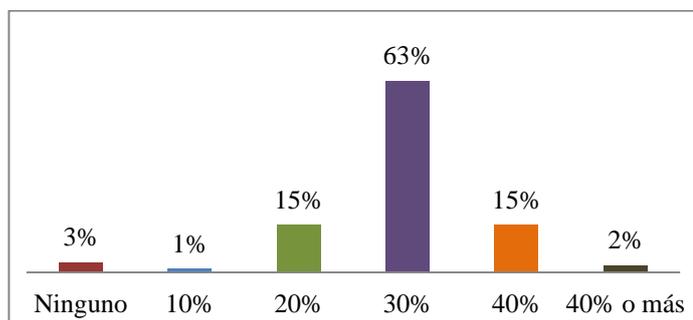
**Figura 72. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2008**

Fuente: Las autoras



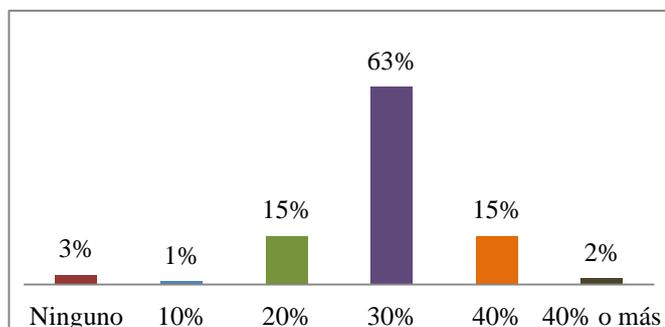
**Figura 73. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 74. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 75. Porcentaje de entrada para adquirir una vivienda - año 2011**

Fuente: Las autoras

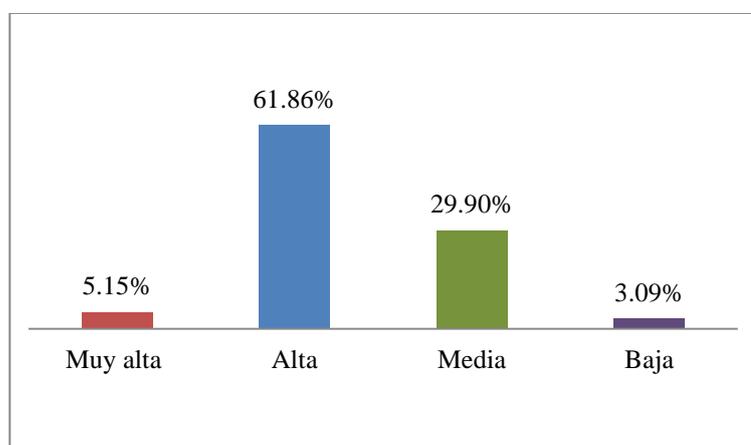
*Interpretación:* En promedio el 64% de entes de la construcción comentaron que durante el período de investigación el porcentaje de entrada que las personas tenían que cubrir para adquirir/construir la vivienda fue del 30% del valor del inmueble, sin embargo un 3% consideran que no era necesario.

**13. Según su criterio la tasa de interés impuesta por las instituciones financieras para los créditos de viviendas es:**

**Tabla 59. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de inmobiliarias y constructoras**

Parámetros para calificar la tasa de interés	Nº de empresas encuestadas	%
● Muy alta	5	5.15%
● Alta	60	61.86%
● Media	29	29.90%
● Baja	3	3.09%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 76. Calificación de la tasa de interés para el crédito de vivienda por parte de inmobiliarias y constructoras**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Con el 61.86% de las encuestas aplicadas a constructoras e inmobiliarias la tasa de interés impuesta por las instituciones financieras para el crédito de vivienda es alta, el 29.90% de estas consideran media, el 5.15% opinaron muy alta y el 3.09% dijeron que es baja. (Véase la figura 76).

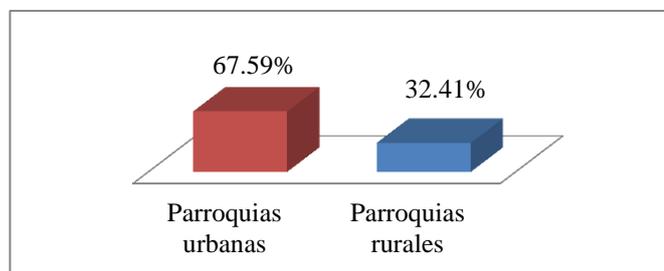
## II. Aspecto social

14. ¿Seleccione el sector en el que se ha realizado más construcciones de soluciones habitacionales en los últimos 6 años?

**Tabla 60. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales período 2006-2011**

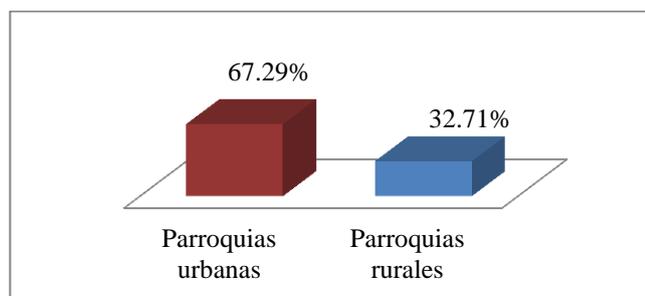
Parroquias	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
<b>• Parroquias urbanas</b>												
○ Norte	50	68.49%	51	70.83%	51	69.86%	46	67.65%	44	70.97%	34	61.82%
○ Sur	22	30.14%	21	29.17%	22	30.14%	22	32.35%	18	29.03%	20	36.36%
○ Centro	1	1.37%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	1	1.82%
<b>• Parroquias rurales</b>												
○ Norte	1	2.86%	1	2.86%	1	2.94%	1	2.70%	2	4.88%	2	4.17%
○ Centro	3	8.57%	3	8.57%	3	8.82%	3	8.11%	3	7.32%	3	6.25%
○ Sur	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
○ Valles	31	88.57%	31	88.57%	30	88.24%	33	89.19%	36	87.80%	43	89.58%

Fuente: Las autoras



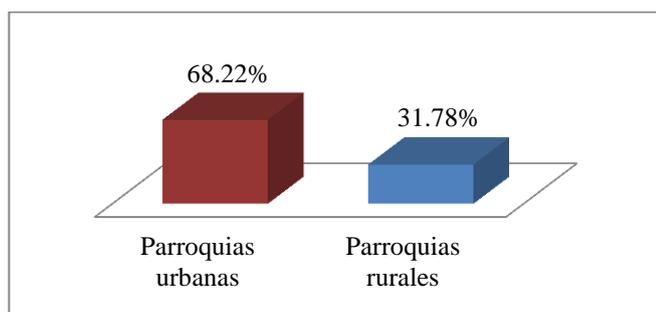
**Figura 77. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2006**

Fuente: Las autoras



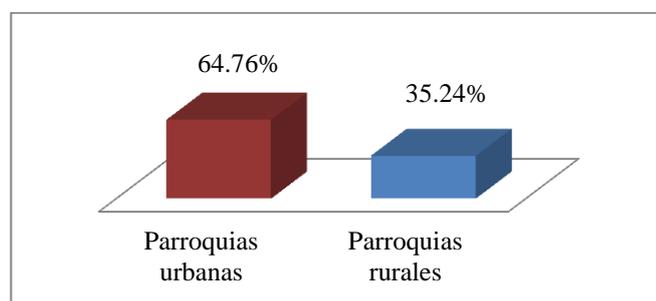
**Figura 78. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2007**

Fuente: Las autoras



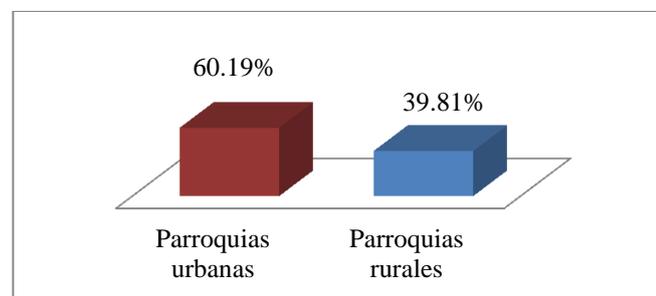
**Figura 79. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2008**

Fuente: Las autoras



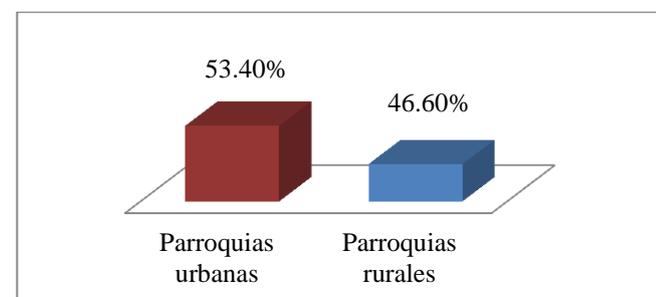
**Figura 80. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 81. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2010**

Fuente: Las autoras

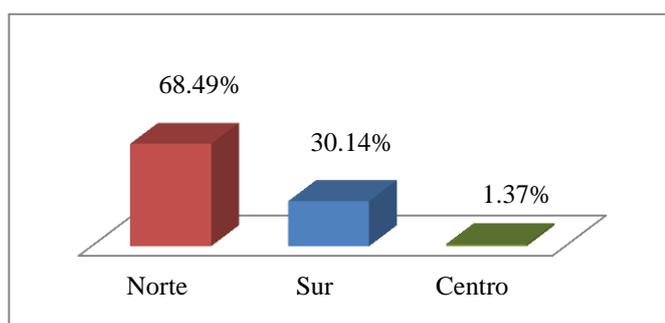


**Figura 82. Parroquias en las que se han construido soluciones habitacionales - año 2011**

Fuente: Las autoras

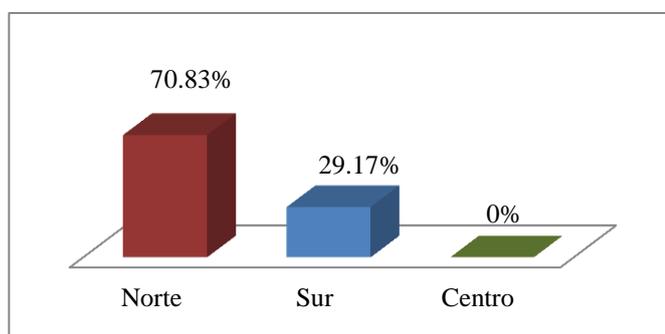
*Interpretación:* Las parroquias donde más construcciones se realizaron en los tres primeros años que corresponden al período de estudio fueron las urbanas con un porcentaje promedio de 67.70% y mientras las rurales alcanzaron el 32.30%, posteriormente en los últimos tres años se dio un decremento del 8.70% en las parroquias urbanas, sin embargo incrementó al 41% en las parroquias rurales.

### Parroquias urbanas



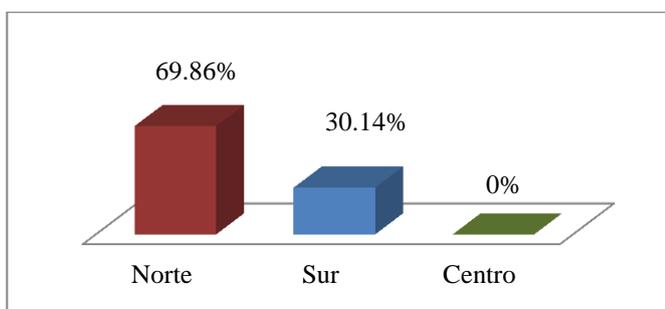
**Figura 83. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2006**

Fuente: Las autoras



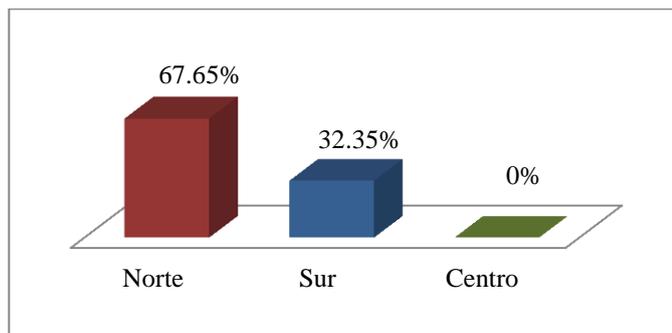
**Figura 84. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2007**

Fuente: Las autoras



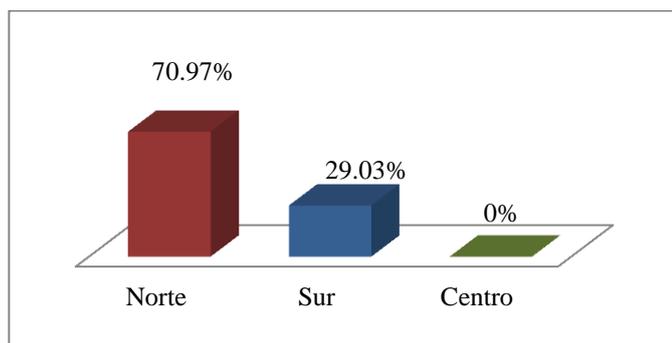
**Figura 85. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2008**

Fuente: Las autoras



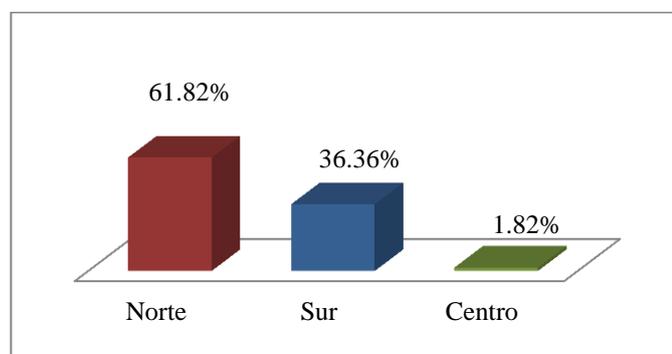
**Figura 86. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 87. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2010**

Fuente: Las autoras

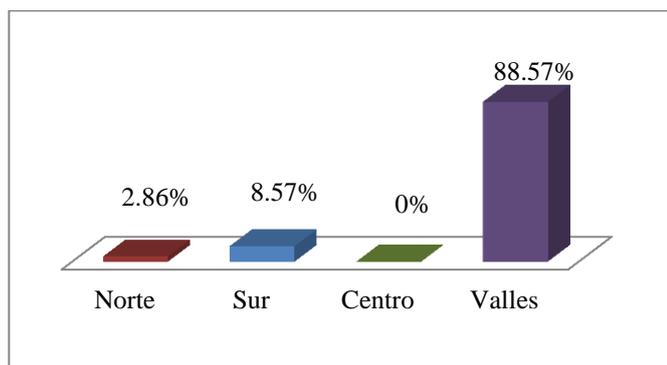


**Figura 88. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias urbanas) – año 2011**

Fuente: Las autoras

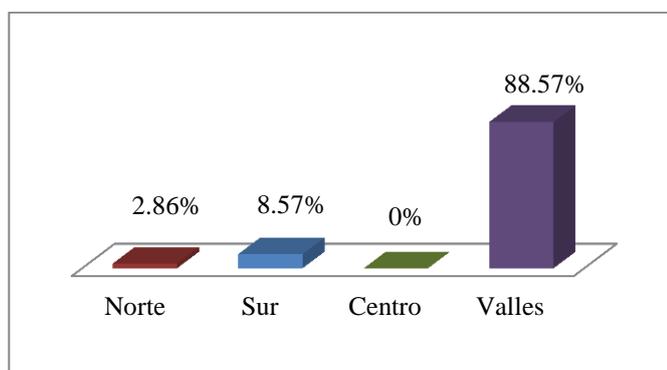
*Interpretación:* Según antes de la construcción, la zona urbana donde más construcciones se realizaron durante el período 2006 – 2011 fue el sector norte con un porcentaje promedio 68.27%, seguido por el sur con el 31.20% y el centro con un índice mínimo del 0.53%. A su vez se constató el año en el que más soluciones habitacionales se edificaron: el sector norte en el 2010 (70.97%), el sur en el año 2011 (36.36%) y centro en el año 2011 (1.82%).

### Parroquias rurales



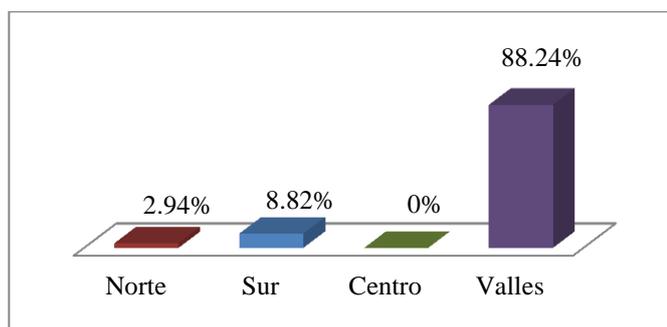
**Figura 89. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2006**

Fuente: Las autoras



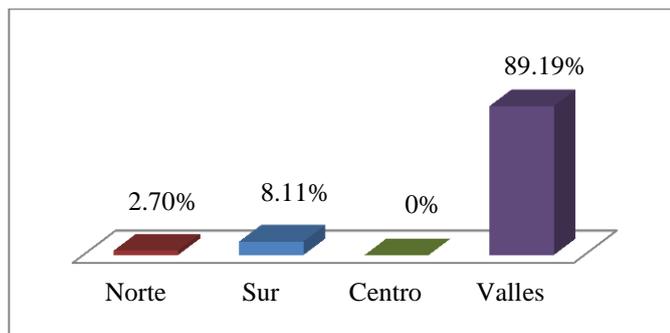
**Figura 90. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2007**

Fuente: Las autoras



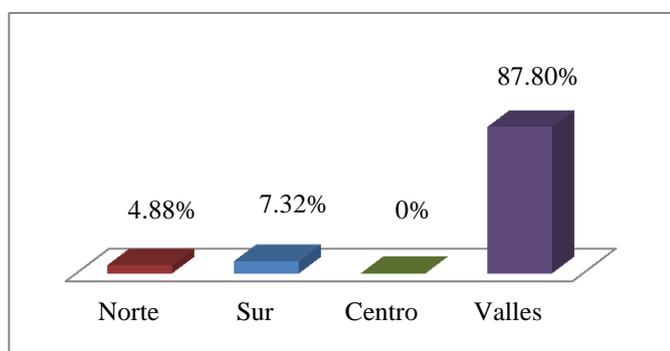
**Figura 91. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2008**

Fuente: Las autoras



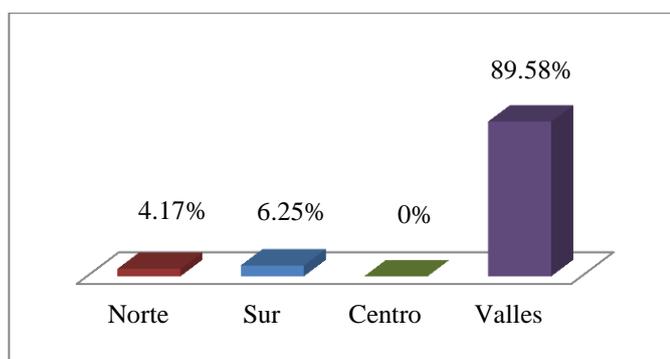
**Figura 92. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 93. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 94. Sectores en los que se han construido más soluciones habitacionales (parroquias rurales) – año 2011**

Fuente: Las autoras

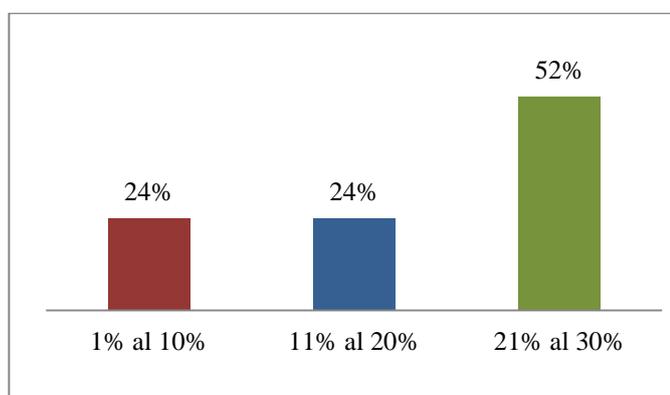
*Interpretación:* El sector de las parroquias rurales donde más construcciones realizaron en promedio fue los valles con un 87.16%, seguido por el sur (7.49%) y el norte con un porcentaje del 3.40%.

**15. ¿Qué porcentaje representa en los gastos de construcción de un proyecto el pago de mano de obra?**

**Tabla 61. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto periodo 2006-2011**

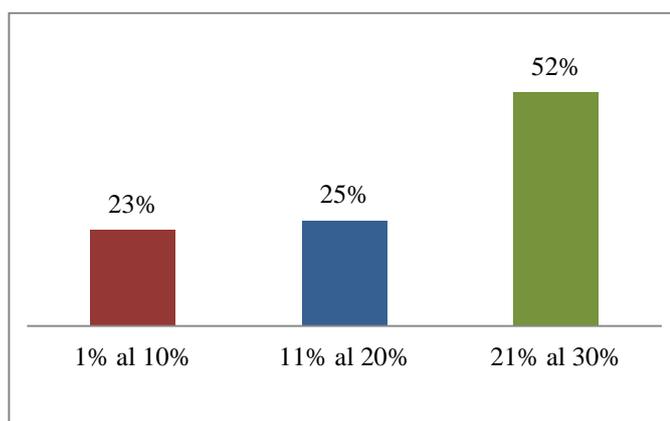
Porcentaje de mano de obra	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
1% al 10%	23	24%	22	23%	11	11%	8	8%	7	7%	7	7%
11% al 20%	23	24%	24	25%	34	35%	32	33%	20	21%	20	21%
21% al 30%	51	52%	51	52%	52	54%	57	59%	70	72%	70	72%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



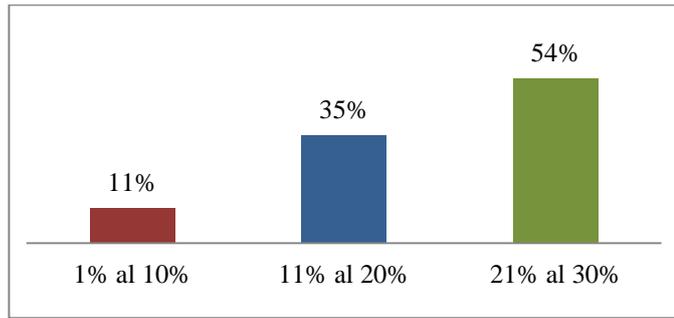
**Figura 95. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2006**

Fuente: Las autoras



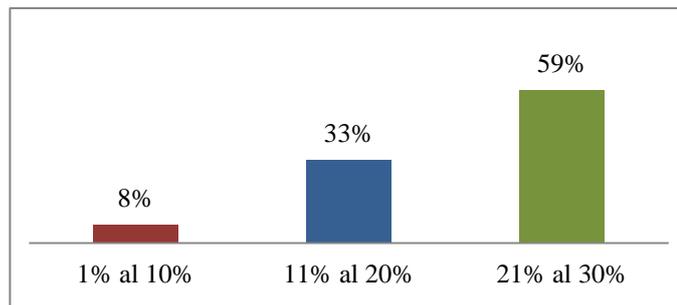
**Figura 96. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2007**

Fuente: Las autoras



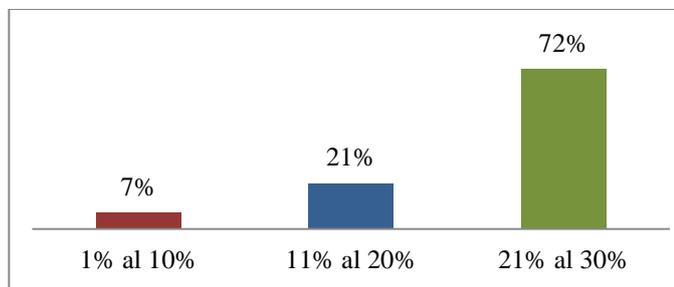
**Figura 97. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2008**

Fuente: Las autoras



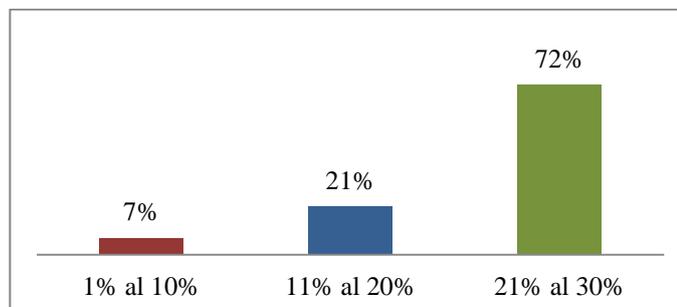
**Figura 98. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 99. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 100. Porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de un proyecto – año 2011**

Fuente: Las autoras

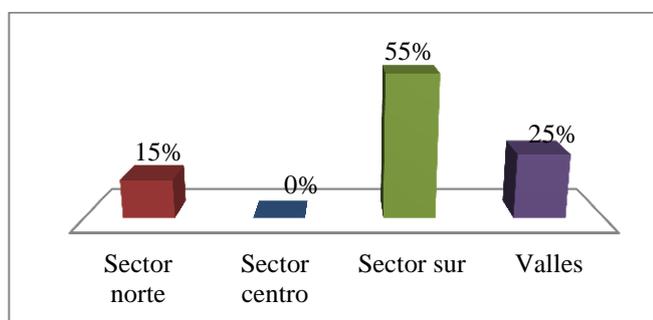
*Interpretación:* En promedio el 60.50% de entidades dedicadas a la construcción comentaron que el porcentaje de mano de obra que representa en los gastos de construcción de un proyecto fue 21% al 30% el mismo que aumentó durante el período de estudio.

## 16. ¿Qué aspecto considera importante en la selección de los materiales para la construcción de viviendas?

**Tabla 62. Aspecto a considerar para seleccionar los materiales de construcción**

Aspectos por sector		
• <b>Calidad de los materiales</b>		
Sector norte	60	63%
Sector centro	1	1%
Sector sur	43	45%
• <b>Costo de los materiales</b>		
Sector norte	3	15%
Sector centro	0	0%
Sector sur	11	55%
Valles	5	25%

Fuente: Las autoras

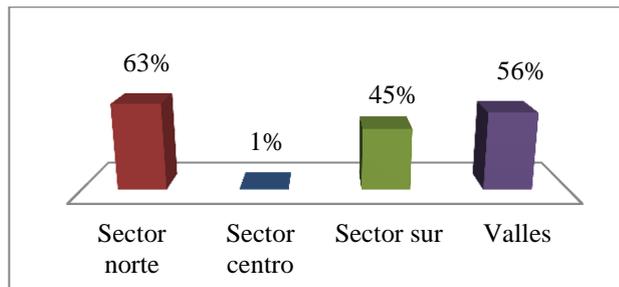


**Figura 101. Costo de los materiales**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Para las inmobiliarias y constructoras el costo y calidad de los materiales son variables importantes al momento de seleccionar el material que se utilizará en la construcción de viviendas ya que depende de la ubicación de las mismas.

Según el 55% de las entidades encuestadas afirmaron que, el costo de los materiales predominó en las construcciones realizadas en el sector sur, seguido por los valles con el 25%, norte el 15% y el centro 0%. (Véase la figura 101).



**Figura 102. Calidad de los materiales**

Fuente: Las autoras

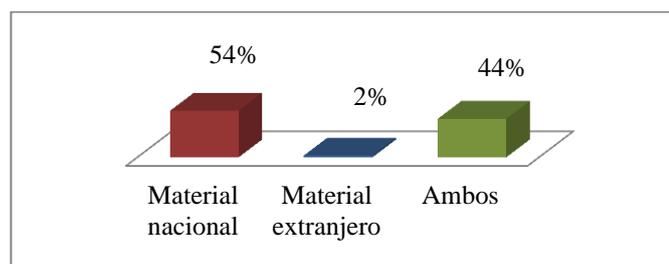
Por otro lado se constató que las empresas constructoras consideran la calidad de los materiales al realizar las viviendas en el sector norte y sur de la ciudad con porcentajes del 54% y 44% respectivamente.

**17. El material predominante en la construcción de soluciones habitacionales fue:**

**Tabla 63. Tipos de material para construcción de vivienda**

Tipo de material	Nº de empresas encuestadas	%
Material nacional	52	54%
Material extranjero	2	2%
Ambos	43	44%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 103. Tipos de material para construcción de viviendas**

Fuente: Las autoras

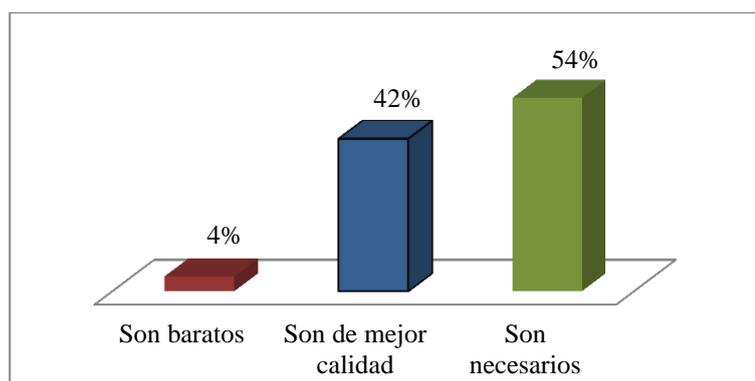
*Interpretación:* Para la edificación de viviendas se utilizó material nacional, extranjero (importado) o ambos, a través de las encuestas se evidenció que el material predominante en la construcción de soluciones habitacionales durante el período investigación fue material nacional (54%), 44% utilizaron ambos tipos de materiales y con un porcentaje mínimo del 2% extranjero. (Véase la figura 103).

## 18. ¿Cuál es la razón principal para selección de los materiales de construcción?

**Tabla 64. Razones para la selección de los materiales de construcción**

Razones para la selección del material	Nº empresas de encuestadas	%
• Son baratos	4	4%
• Son de mejor calidad	41	42%
• Son necesarios	52	54%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 104. Razones para la selección de los materiales de construcción**

Fuente: Las autoras

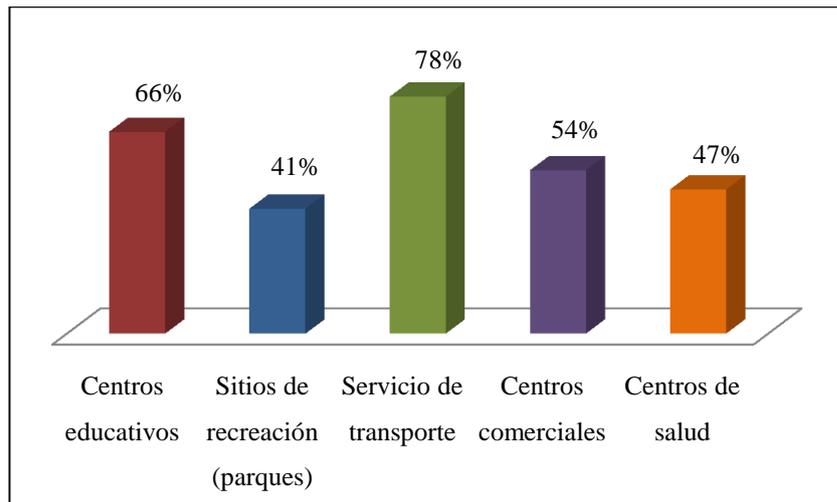
*Interpretación:* La opción que predominó para la selección de los materiales de construcción fue son necesarios con el 54% de aceptabilidad, el 42% de empresas consideran que lo hacen porque son de mejor calidad y el restante por que son baratos. (Véase la figura 104).

## 19. En la construcción de soluciones habitaciones busca la cercanía de:

**Tabla 65. Lugares a considerar para la construcción de soluciones habitacionales**

Lugares a considerar para construcción de viviendas	Nº de afirmaciones	%
• Centros educativos	63	66%
• Sitios de recreación (parques)	39	41%
• Servicio de transporte	74	78%
• Centros comerciales	51	54%
• Centros de salud	45	47%

Fuente: Las autoras



**Figura 105. Lugares a considerar para la construcción de soluciones habitacionales**

Fuente: Las autoras

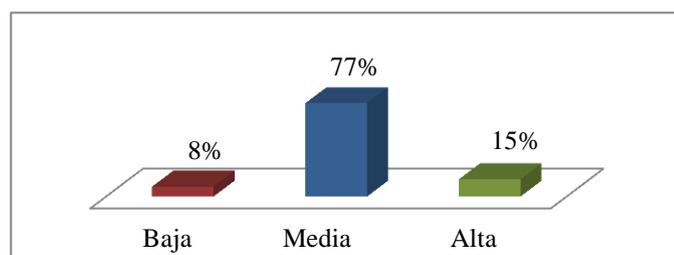
*Interpretación:* Más de la mitad de empresas constructoras e inmobiliarias comentaron que para construir soluciones habitacionales buscan la cercanía de: centros educativos (66%), servicios de transporte (78%) y centros comerciales (54%), a su vez 47% optaron por centros de salud y el 41% sitios de recreación (Véase la figura 105).

## 20. ¿Qué clase económica de la población ha demandado más soluciones habitacionales desde el período 2006 al 2011?

**Tabla 66. Clase económica de la población del D.M.Q**

Clase económica	Nº de empresas encuestadas	%
● Baja	8	8%
● Media	75	77%
● Alta	14	15%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 106. Clase económica de la población de Quito**

Fuente: Las autoras

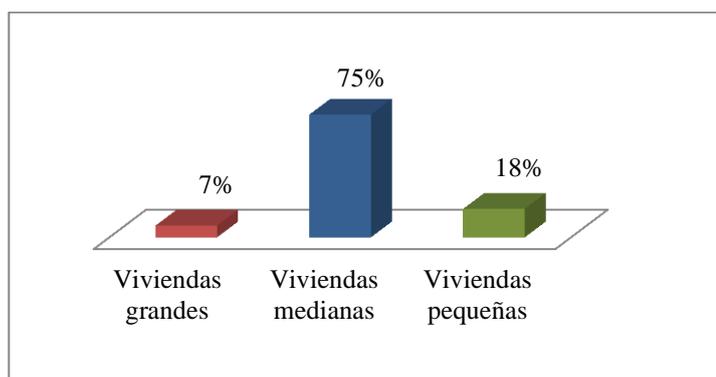
*Interpretación:* La clase económica de la población que ha demandado más soluciones habitacionales durante el período 2006 – 2011 en el Distrito Metropolitano de Quito fue la clase media con el 77%, seguida por la alta (14%) y 8% la baja. (Véase la figura 106).

## 21. ¿Qué tipos de viviendas fueron más compradas por los clientes?

**Tabla 67. Tipos de viviendas**

Tipo de viviendas	Nº de empresas encuestadas	%
● <b>Viviendas grandes</b>	<b>7</b>	<b>7%</b>
- Por espacio	2	29%
- Por comodidad	3	42%
- Por precio	2	29%
● <b>Viviendas medianas</b>	<b>73</b>	<b>75%</b>
- Por espacio	15	21%
- Por comodidad	17	23%
- Por precio	41	56%
● <b>Viviendas pequeñas</b>	<b>17</b>	<b>18%</b>
- Por espacio	1	6%
- Por comodidad	0	0%
- Por precio	16	94%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

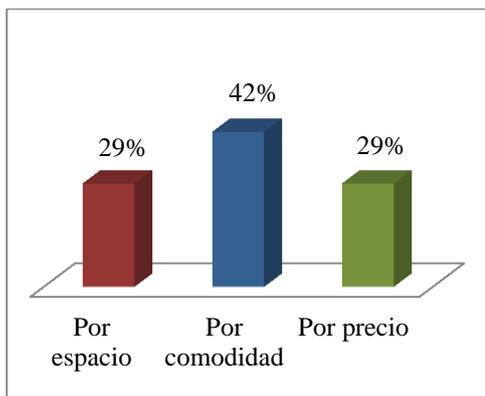
Fuente: Las autoras



**Figura 107. Tipos de viviendas**

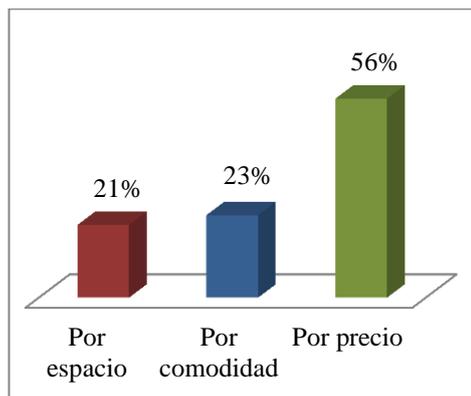
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El 75% de empresas inmobiliarias y constructoras comentaron que, las viviendas medianas fueron las más demandadas por parte de los clientes, el 18% indicaron que las viviendas pequeñas debido al precio que se ofertaban las mismas, por otro lado un 7% opinan que se han sido las viviendas grandes ya que estas proporcionan mayor comodidad. (Véase la figura 107).



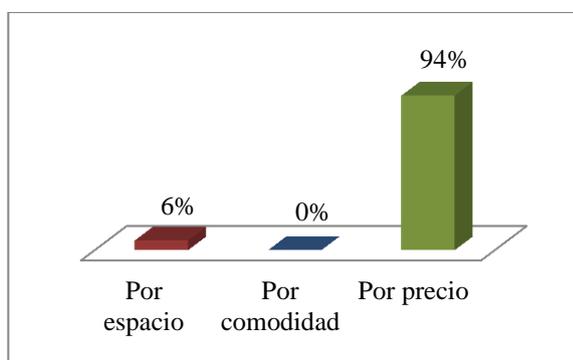
**Figura 108. Viviendas grandes**

Fuente: Las autoras



**Figura 109. Viviendas medianas**

Fuente: Las autoras



**Figura 110. Viviendas pequeñas**

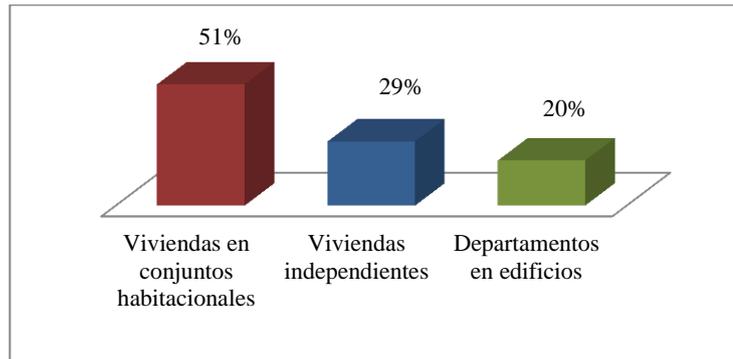
Fuente: Las autoras

## 22. ¿Qué viviendas preferían comprar las personas en los siguientes años?

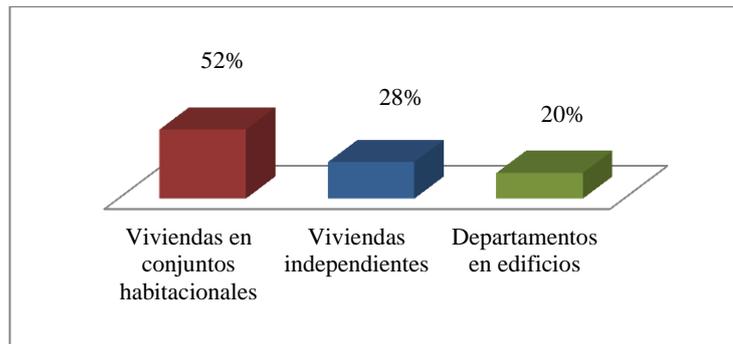
**Tabla 68. Preferencias en la compras de viviendas**

Clases de viviendas	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
• Viviendas en conjuntos habitacionales	49	51%	51	52%	54	55%	60	62%	65	67%	67	69%
• Viviendas independientes	28	29%	27	28%	24	25%	17	17%	15	15%	12	12%
• Departamentos en edificios	20	20%	19	20%	19	20%	20	21%	17	18%	18	19%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

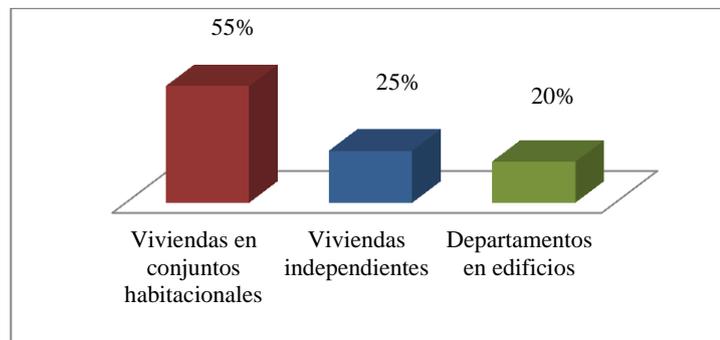
Fuente: Las autoras



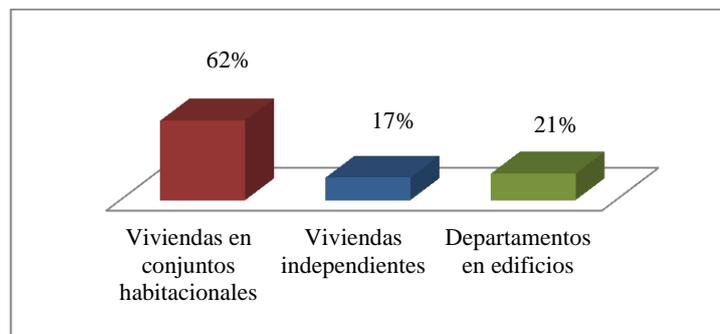
**Figura 111. Preferencia en la compra de viviendas – año 2006**  
Fuente: Las autoras



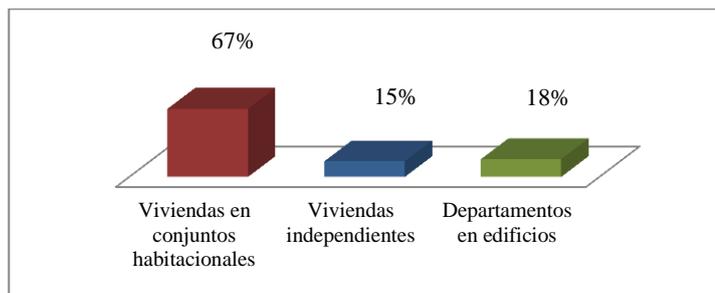
**Figura 112. Preferencia en la compra de viviendas – año 2007**  
Fuente: Las autoras



**Figura 113. Preferencia en la compra de viviendas – año 2008**  
Fuente: Las autoras

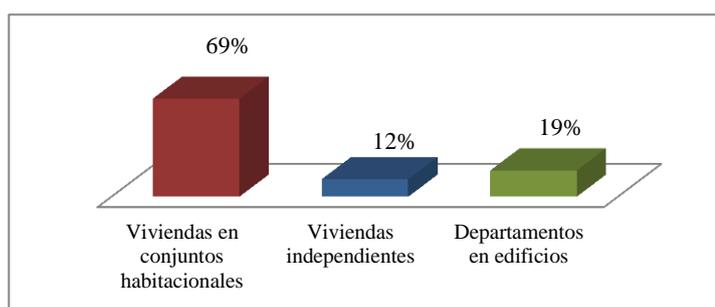


**Figura 114. Preferencia en la compra de viviendas – año 2009**  
Fuente: Las autoras



**Figura 115. Preferencia en la compra de viviendas – año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 116. Preferencia en la compra de viviendas – año 2011**

Fuente: Las autoras

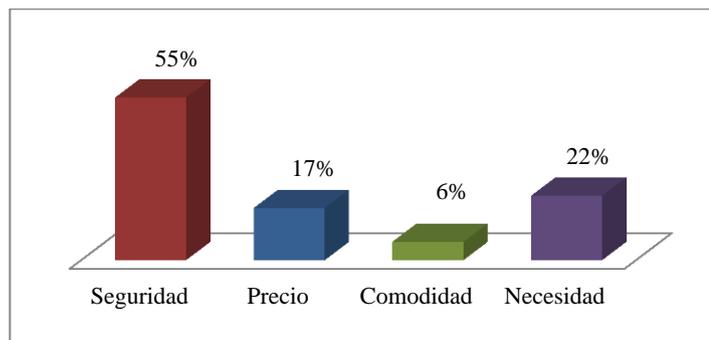
*Interpretación:* La tendencia de las personas para adquirir o construir soluciones habitacionales ha ido aumentando desde el año 2006 al 2011 por viviendas en conjuntos habitacionales, sin embargo existió un descenso en la preferencia por adquirir casas independientes o departamentos en edificios. Como se puede observar en la figura 116 el 69% de empresas comentaron que la preferencia para el año 2011 se inclina a las viviendas en conjuntos habitacionales, 12% a viviendas independientes y 19% por departamentos en edificios.

**23. ¿Por qué cree que cambiaron las preferencias de la adquisición de viviendas por parte de sus clientes?**

**Tabla 69. Aspectos para la adquisición de viviendas**

Alternativas de respuesta	Nº de empresas encuestadas	%
• Seguridad	53	55%
• Precio	17	17%
• Comodidad	6	6%
• Necesidad	21	22%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 117. Aspectos para la adquisición de viviendas**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Según 55% de entes expertos en la construcción opinan que las preferencias de las personas para adquirir/ construir una vivienda fue la seguridad, 22% la necesidad de poseer un lugar propio, el 17% creen que el precio y 6% establecen que fue por comodidad. (Véase la figura 117).

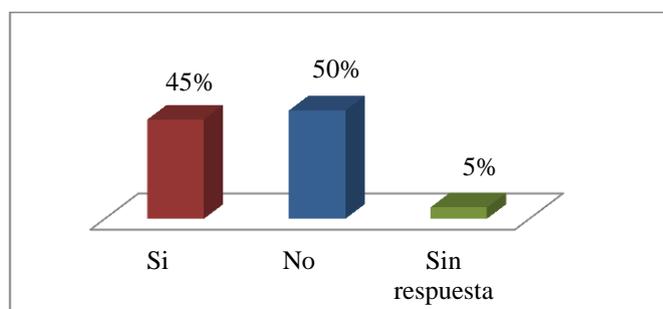
### III. Aspecto político

**24. ¿Considera usted que el ofrecimiento de construcciones habitacionales ha sido tomado como una forma de beneficio político?**

**Tabla 70. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (empresas)**

Alternativas de respuesta	Nº de empresas encuestadas	%
• Si	44	45%
• No	48	50%
• Sin respuesta	5	5%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 118. Criterio sobre las construcciones habitacionales como forma de beneficio político (empresas)**

Fuente: Las autoras

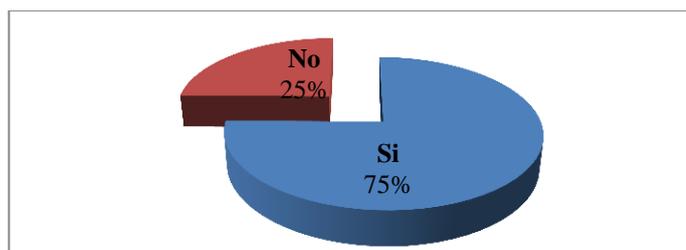
*Interpretación:* El 50% de las empresas encuestadas no consideran que el ofrecimiento de construcciones habitacionales haya sido tomado como una forma de beneficio político, el 45% afirmaron que si lo es y un 5% prefirieron no responder. (Véase la figura 118).

**25. ¿Cree que el actual gobierno se preocupa por las necesidades de vivienda más que los anteriores?**

**Tabla 71. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda**

Alternativas de respuesta	Nº de empresas encuestadas	%
• Si	73	75%
• No	24	25%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 119. Criterio de los encuestados sobre la preocupación del gobierno actual por la necesidad de vivienda**

Fuente: Las autoras

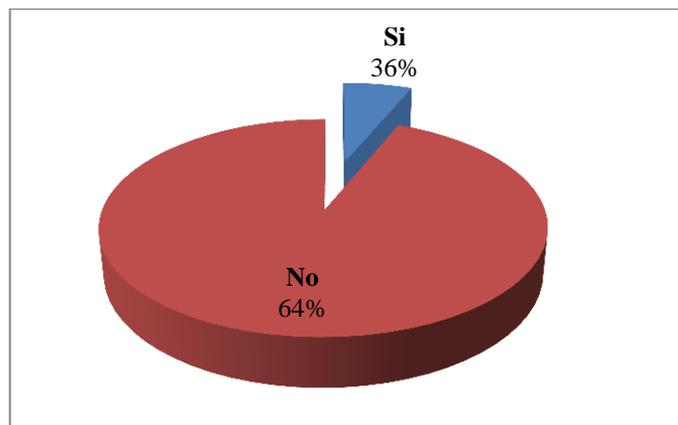
*Interpretación:* El 75% de constructoras e inmobiliarias respondieron que el actual gobierno si ha demostrado una preocupación por satisfacer la demanda de vivienda, un 25% manifestó lo contrario (Véase la figura 119).

**26. ¿Su entidad es participe de los proyectos de vivienda que el gobierno promueve?**

**Tabla 72. Participación de entes de la construcción en proyectos que el gobierno promueve**

Alternativas de respuesta	Nº de empresas encuestadas	%
• Si	35	36%
• No	62	94%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 120. Participación de entes de la construcción en proyectos que el gobierno promueve**

Fuente: Las autoras

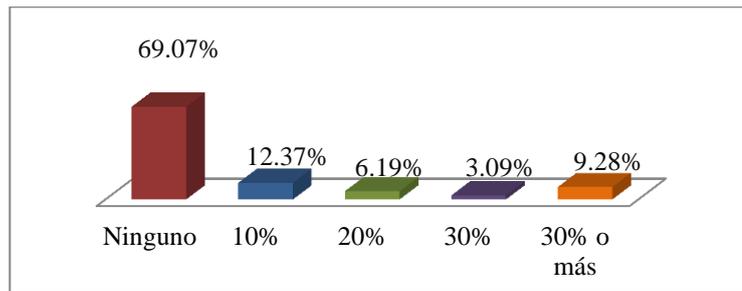
*Interpretación:* La mayoría de compañías con un 64% explicaron que no tienen ningún vínculo con proyectos de vivienda que el gobierno promueve, sin embargo el 36% si realizaron proyectos tales como: conjunto habitacional Ciudad Serrana, Jardines de Calderón, proyectos financiados por el BIESS y bono de la vivienda (MIDUVI). (Véase la figura 120).

**27. ¿Del total de viviendas vendidas que porcentaje tuvieron la participación del bono de la vivienda?**

**Tabla 73. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda**

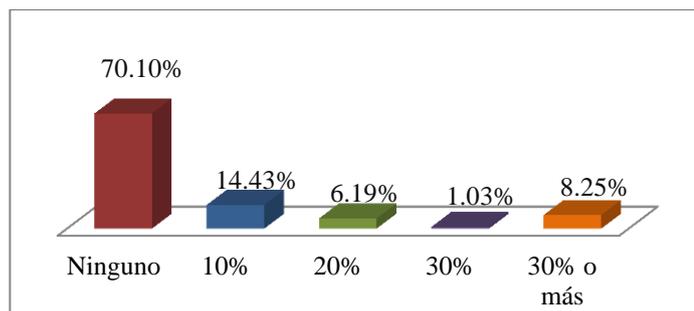
Porcentaje ventas con bono de la vivienda	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Ninguno	67	70%	68	71%	72	75%	71	74%	68	71%	64	67%
10%	12	12%	14	14%	9	9%	9	9%	13	13%	15	15%
20%	6	6%	6	6%	7	7%	7	7%	5	5%	7	7%
30%	3	3%	1	1%	1	1%	1	1%	3	3%	3	3%
Más del 30%	9	9%	8	8%	8	8%	9	9%	8	8%	8	8%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



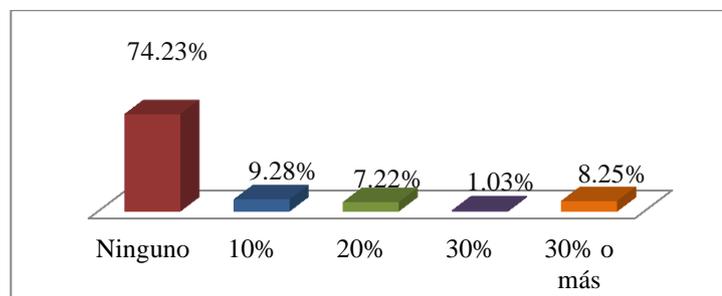
**Figura 121. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2006**

Fuente: Las autoras



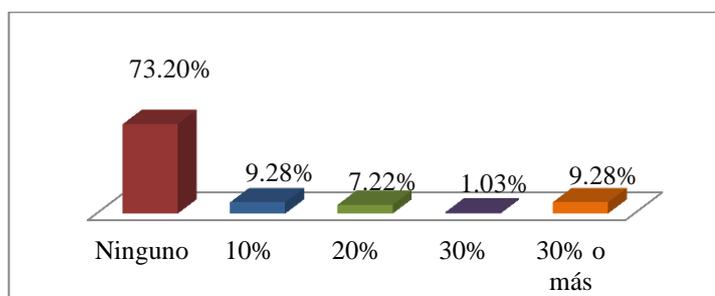
**Figura 122. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2007**

Fuente: Las autoras



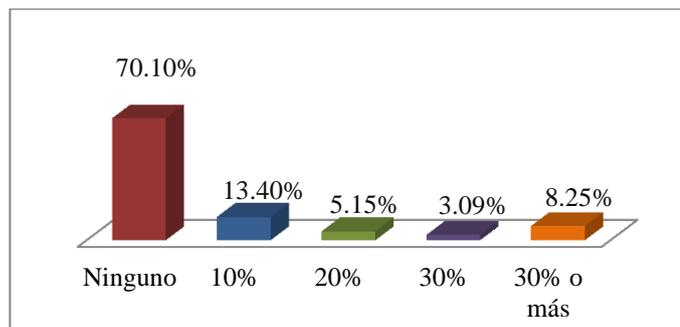
**Figura 123. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2008**

Fuente: Las autoras



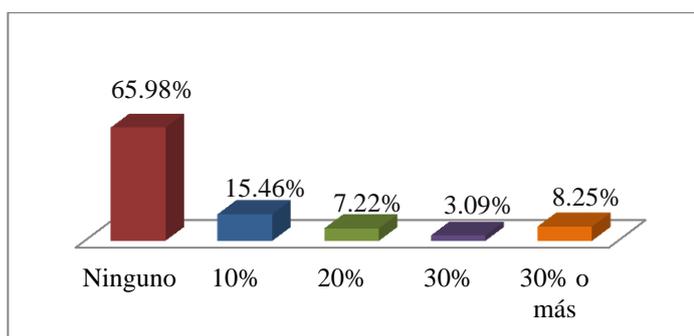
**Figura 124. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 125. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 126. Viviendas vendidas con participación del bono de la vivienda – año 2011**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Se concluyó que durante el período de estudio en promedio el 70% de entidades no vendieron viviendas con la participación del bono de vivienda, sin embargo, en promedio el 28% si lo hicieron.

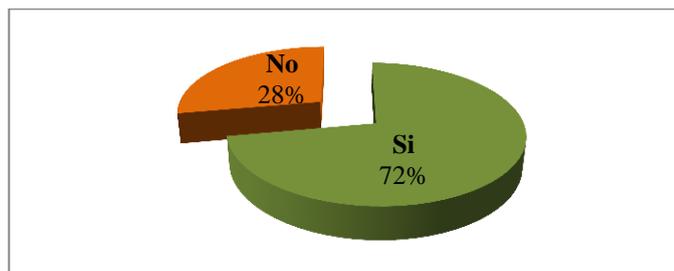
#### IV. Aspecto ambiental

##### 28. La empresa está sujeta a auditorías ambientales:

**Tabla 74. Auditorías ambientales aplicadas a inmobiliarias y constructoras**

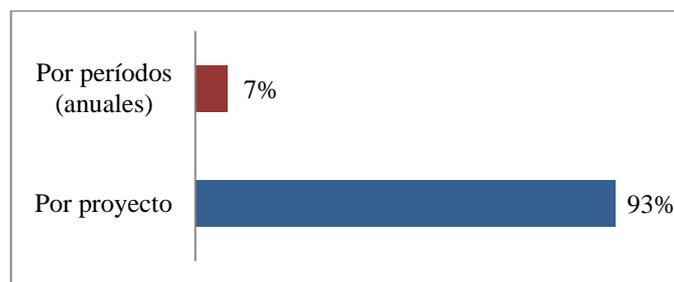
Porcentaje de entrada	Nº de empresas encuestadas	%
● Si	70	72%
○ Por proyecto	65	93%
○ Por períodos (anuales)	5	7%
● No	27	28%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 127. Auditorías ambientales aplicadas a inmobiliarias y constructoras**

Fuente: Las autoras



**Figura 128. Regularidad de aplicación de la auditoría ambiental**

Fuente: Las autoras

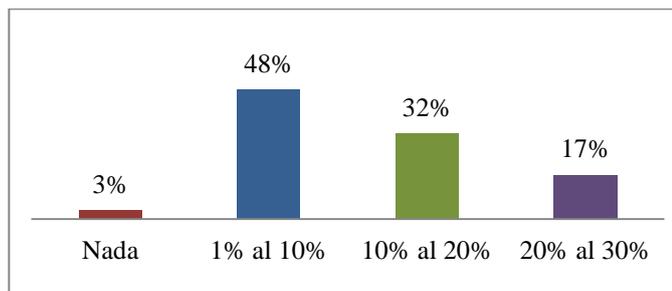
*Interpretación:* El 72% de encuestados respondieron que si realizan auditorías ambientales destacándose de estos con un 93% que lo hacen por proyecto y 7% en períodos (anuales), sin embargo el 28% de compañías no tuvieron un respuesta satisfactoria debido a que no han sido sujetas a auditorías hasta la fecha de la investigación. (Véase la figura 127).

## 29. ¿Qué porcentaje de áreas verdes se destinaron en la construcción de soluciones habitacionales?

**Tabla 75. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales período 2006-2011**

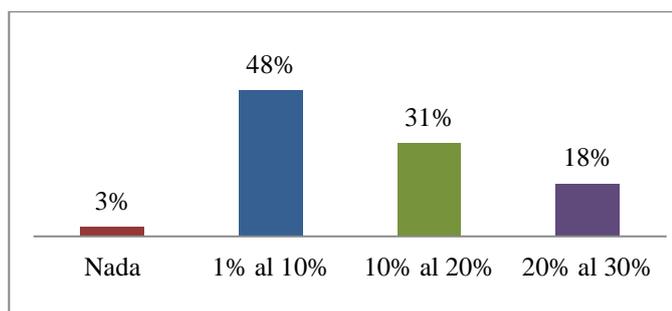
Porcentaje de áreas verdes	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Ninguno	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%
1% a 10%	47	48%	47	48%	44	45%	35	36%	33	34%	33	34%
10% a 20%	31	32%	30	31%	34	35%	42	43%	36	37%	36	37%
20% a 30%	16	17%	17	18%	16	17%	17	18%	25	26%	25	26%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



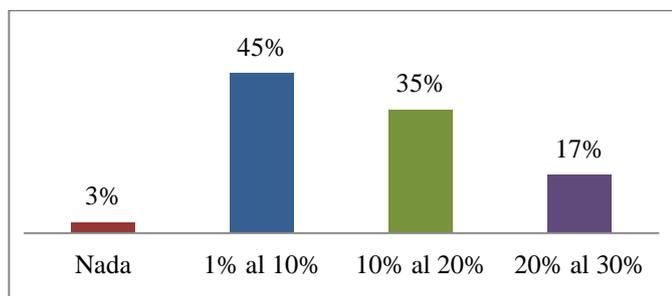
**Figura 129. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2006**

Fuente: Las autoras



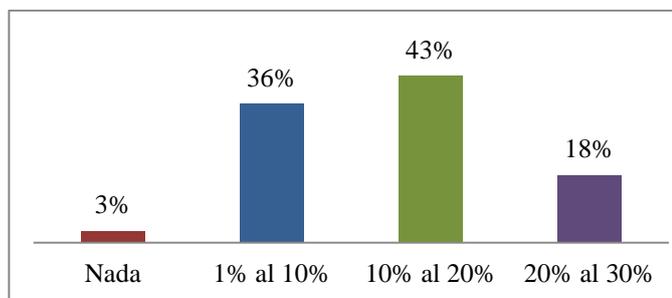
**Figura 130. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2007**

Fuente: Las autoras



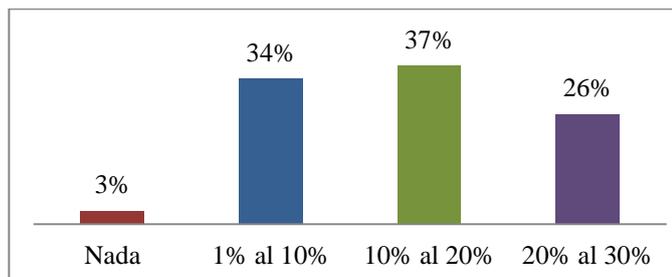
**Figura 131. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2008**

Fuente: Las autoras



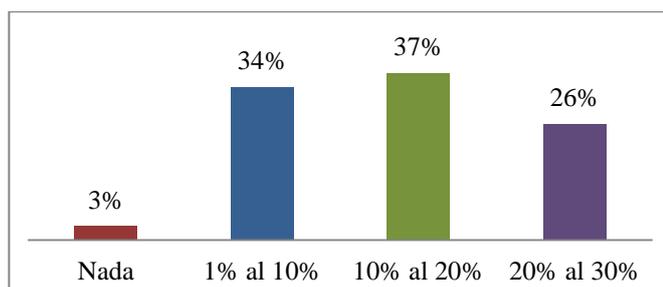
**Figura 132. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2009**

Fuente: Las autoras



**Figura 133. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 134. Porcentaje de áreas verdes para la construcción de soluciones habitacionales - año 2011**

Fuente: Las autoras

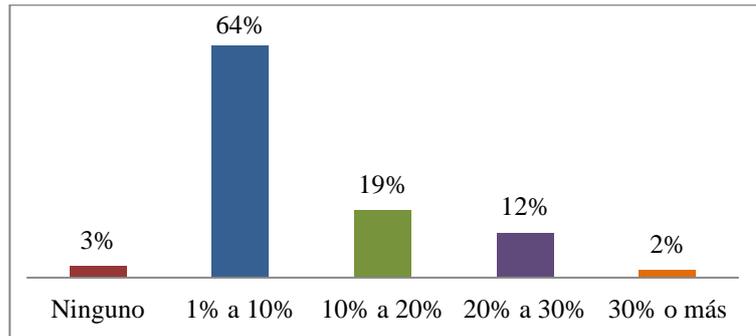
*Interpretación:* En promedio el 63.17% de empresas encuestadas respondieron el rango de áreas verdes que destinaron para la construcción de las mismas fue de 1% al 10% siendo este el más significativo con relación a los demás, también se constató que el 3% de estas entidades no asignaron ningún porcentaje de espacios verdes.

### 30. ¿Qué porcentaje representa en los gastos del proyecto la creación y conservación de áreas verdes?

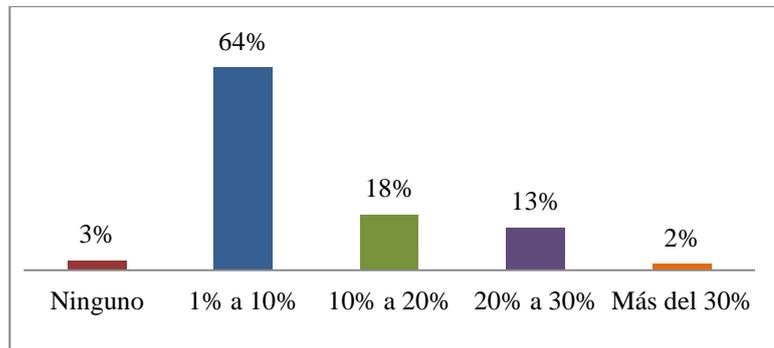
**Tabla 76. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes período 2006 - 2011**

Porcentajes del gasto en conservar áreas verdes	N° de empresas encuestadas											
	2006		2007		2008		2009		2010		2011	
	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
Ninguno	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%	3	3%
1% a 10%	62	64%	62	64%	62	64%	61	63%	60	62%	60	62%
10% a 20%	18	19%	17	18%	18	19%	18	19%	20	21%	18	19%
20% a 30%	12	12%	13	13%	11	11%	13	13%	12	12%	14	14%
Más del 30%	2	2%	2	2%	3	3%	2	2%	2	2%	2	2%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

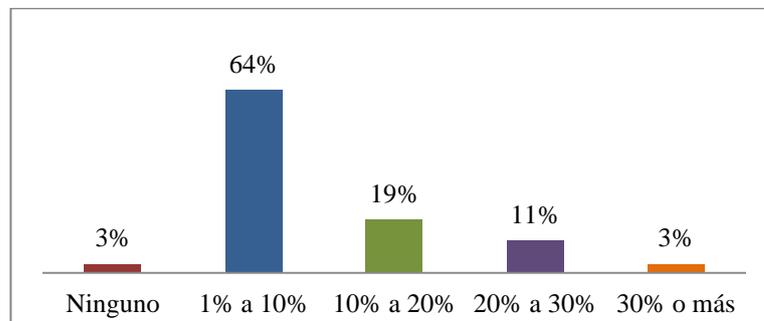
Fuente: Las autoras



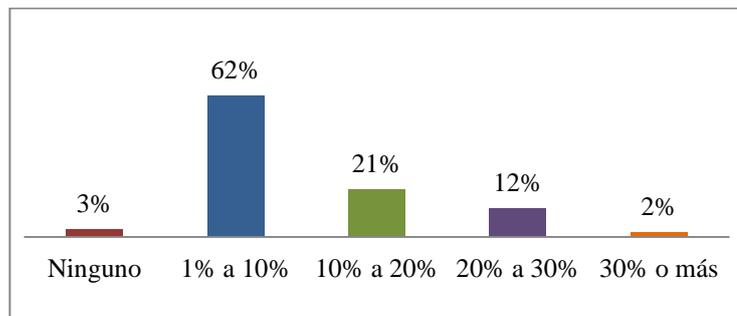
**Figura 135. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2006**  
Fuente: Las autoras



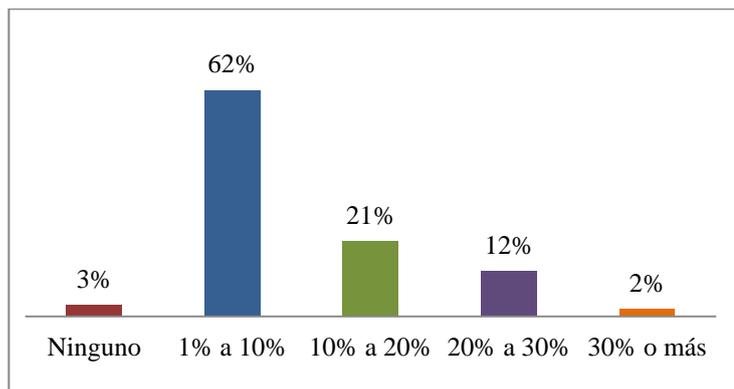
**Figura 136. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2007**  
Fuente: Las autoras



**Figura 137. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2008**  
Fuente: Las autoras

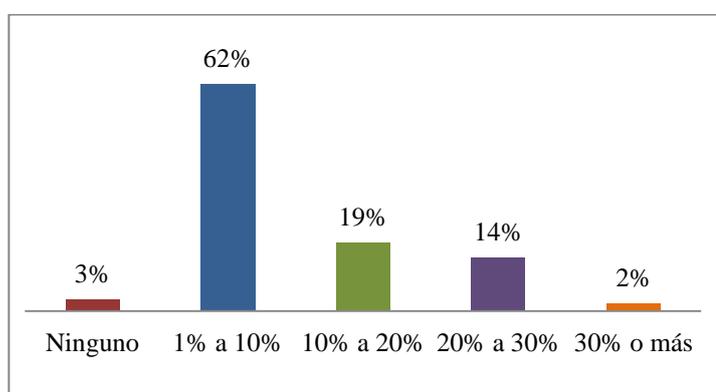


**Figura 138. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2009**  
Fuente: Las autoras



**Figura 139. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2010**

Fuente: Las autoras



**Figura 140. Gastos por la creación y conservación de áreas verdes - año 2011**

Fuente: Las autoras

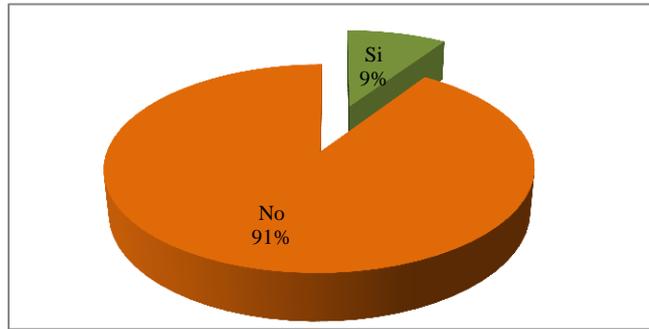
*Interpretación:* En promedio el 63% de empresas encuestadas respondieron que durante el período de investigación el porcentaje que gastaron en la creación y conservación de áreas verdes estuvo en el rango de 1% al 10%, sin embargo el 2% de las entidades han utilizado más del 30% que representa el valor del proyecto.

### 31. ¿Realiza proyectos medio ambientales?

**Tabla 77. Proyectos medio ambientales de las empresas inmobiliarias y constructoras**

Alternativas de respuesta	Nº de empresas encuestadas	%
• Si	9	9%
• No	88	91%
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>100%</b>

Fuente: Las autoras



**Figura 141. Proyectos medio ambientales de las empresas inmobiliarias y constructoras**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El 91% de empresas afirmaron que no realizan proyectos medio ambientales y solo el 9% lo hacen a través de siembra de árboles y la elaboración de jardines verticales. (Véase la figura 141).

### **2.6.3 Tabulación de la entrevista aplicada a entidades financieras que otorgan crédito de vivienda**

#### **1. ¿Cuál es el proceso para el otorgamiento de crédito de vivienda?**

##### **Instituciones financieras privadas**

- Confirman que el cliente sea socio de la institución financiera.
- Verifican los datos del cliente.
- Revisan el buró de crédito.
  - Revisión en la central de riesgos para determinar la capacidad de pago del cliente.
  - Análisis económico (ingresos y gastos).
  - Precalificación del cliente.
- Solicitud de crédito y recepción de los requisitos.
  - El inmueble tiene que estar a nombre del cliente.
- Avalúo del inmueble por parte de un perito ya sea interno o externo.
  - Hasta un 70 % del avalúo del bien.
- Informe del perito (análisis de crédito).
- Pasa al departamento jurídico para celebrar la minuta (se realiza la constitución de la hipoteca).

- Se envía a la matriz para aprobación final (en caso de que los tramites no se lo realicen en las sucursales de las instituciones financieras).
- Liquidación o desembolso del crédito.
- Firma del pagaré.

### **Instituciones financieras públicas**

#### ❖ Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

- Precalificación del cliente.
- Avalúo del inmueble: Realiza un perito de la empresa TATA.
- Recepción de documentos: Los requisitos solicitados pasan por el departamento legal donde son analizados, posteriormente se procede a la constitución de la hipoteca de la vivienda (los documentos varían dependiendo del tipo de crédito hipotecario) (Véase anexo 6 y 7)
- Actualización de datos del cliente.
- Desembolso del dinero.

#### ❖ Banco Ecuatoriano de la Vivienda

- Solicitud del préstamo.
- Recepción de requisitos: Los documentos son revisados por el departamento jurídico, riesgo y negocios. (Véase el anexo 9)
- Una vez aprobado el crédito, el departamento financiero desembolsa el dinero en una cuenta del cliente que debe tener en el banco.

*Interpretación:* El proceso para otorgar créditos de vivienda por las instituciones financieras privadas (bancos, cooperativas, mutualistas) es más complejo que el de las instituciones financieras públicas, sin embargo estas tienen algunas restricciones como el BIESS debido a que solo presta créditos de vivienda a los afiliados de acuerdo al monto de aportación, mientras que el BEV ha otorgado créditos a inmobiliarias y constructoras para que puedan construir planes de vivienda.

**2. ¿Qué aspectos considera su entidad para la aprobación de crédito de vivienda?**

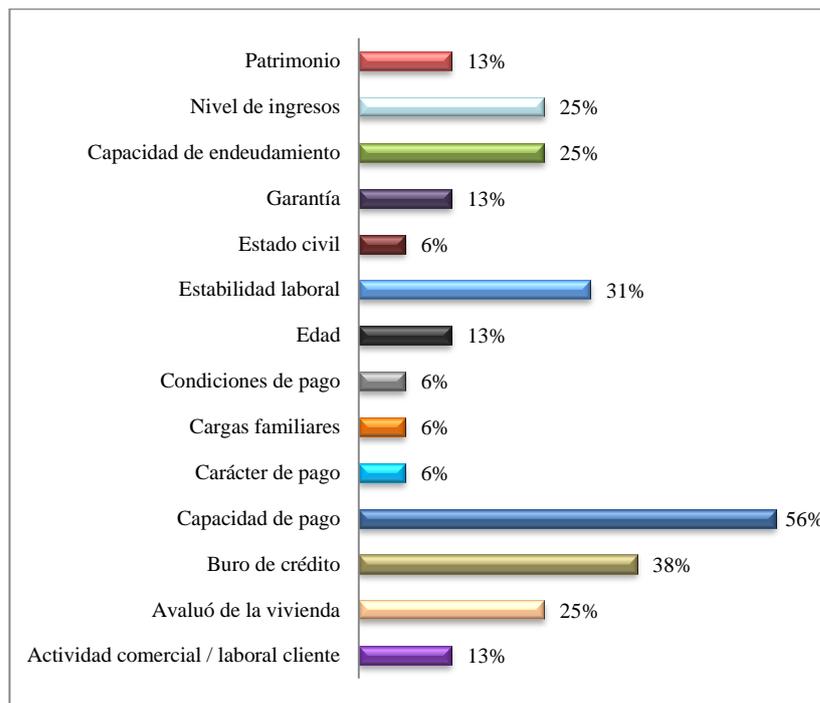
Aspectos	Nº
Actividad comercial/laboral cliente	1
Avaluó de la vivienda	2
Buro de crédito	3
Capacidad de pago	4
Carácter de pago	5
Cargas familiares	6
Condiciones de pago	7
Edad	8
Estabilidad laboral	9
Estado civil	10
Garantía	11
Capacidad de endeudamiento	12
Nivel de ingresos	13
Patrimonio	14

**Tabla 78. Aspectos que consideran los bancos privados para otorgar créditos de vivienda**

Nº	Bancos privados	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Banco del Austro				x							x			
2	Banco Bolivariano				x					x					
3	Banco Capital			x						x				x	
4	Banco COFIEC			x	x									x	
5	Banco DELBANK				x								x		
6	Banco General Rumiñahui			x			x		x	x	x		x	x	x
7	Banco de Guayaquil														
8	Banco Internacional	x	x		x				x						
9	Banco Litoral			x	x	x		x							
10	Banco de Loja		x							x					
11	Banco del Pacífico				x								x		
12	Banco Pichincha		x												
13	Banco PROCREDIT			x									x		x
14	Banco Produbanco		x	x	x										
15	Banco Promerica	x								x				x	
16	Banco Sudamericano				x							x			

Fuente: Las autoras

**Nota:** (x) significa que las instituciones financieras respondieron a la respectiva opción.



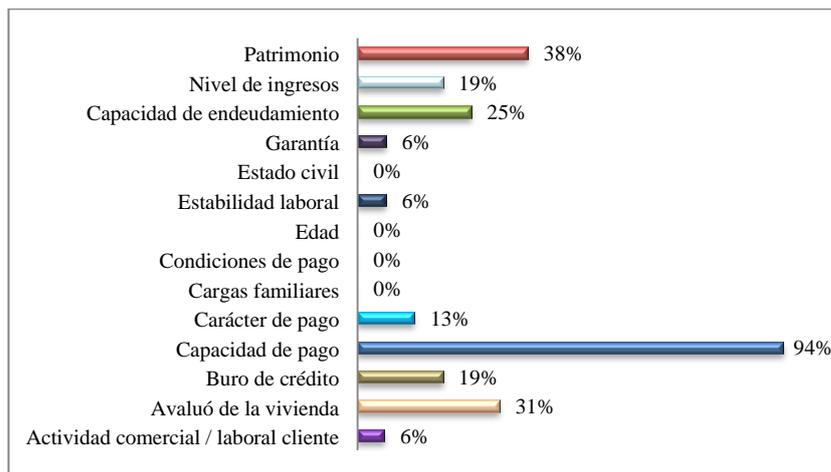
**Figura 142. Aspectos que consideran los bancos privados para otorgar créditos de vivienda**

Fuente: Las autoras

**Tabla 79. Aspectos que consideran las cooperativas de ahorro y crédito para otorgar créditos de vivienda**

N	Cooperativas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	23 de Julio				x										x
2	29 de Octubre		x		x					x					x
3	Alianza del Valle Ltda.				x										x
4	Andalucía			x	x								x		x
5	Atuntaqui				x										
6	CACPECO				x										x
7	Cámara de Comercio de Ambato				x									x	
8	Cámara de Comercio de Quito Ltda.		x	x	x										
9	Coop. Codesarrollo				x										
10	El Sagrario		x		x										
11	OSCUS	x		x	x							x		x	x
12	Pablo Muñoz Vega				x								x		
13	Previsión, Ahorro y Desarrollo		x			x									
14	PROGRESO				x								x	x	
15	Riobamba		x		x										
16	San Francisco de Asís				x	x							x		
17	Tulcán			x	x										

Fuente: Las autoras



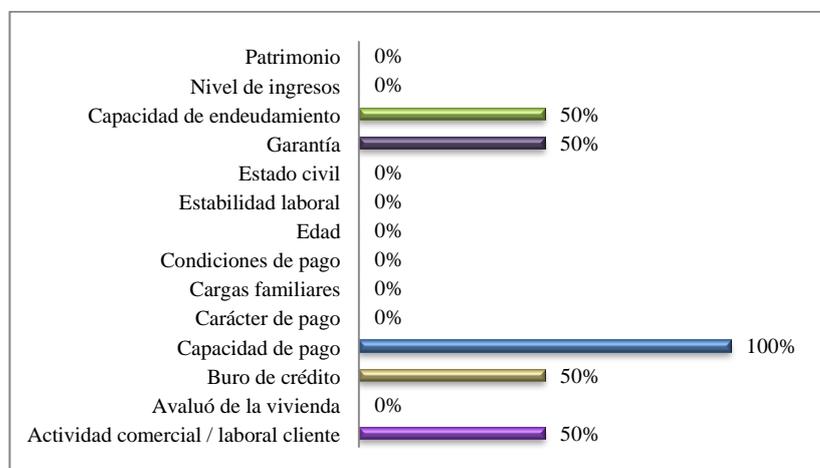
**Figura 143. Aspectos que consideran las cooperativas de ahorro y crédito para otorgar de créditos de vivienda**

Fuente: Las autoras

**Tabla 80. Aspectos que consideran las mutualistas para otorgar de créditos de vivienda**

Nº	Mutualistas	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Mutualista Pichincha			x	x							x			
2	Mutualista Imbabura	x			x								x		

Fuente: Las autoras



**Figura 144 Aspectos que consideran las mutualistas para otorgar de créditos de vivienda**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Se constató que dentro de los parámetros exigidos por las instituciones financieras privadas (bancos, cooperativas y mutualistas) el más importante en el cuál hacen un estudio detallado es en la capacidad de pago, este tiene un porcentaje de importancia del 60%, 94.44% y 100% respectivamente para estas entidades.

**Tabla 81. Aspectos que consideran las instituciones financieras públicas para otorgar de créditos de vivienda**

Bancos públicos	
Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Monto declarado al IESS</li> </ul>
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depende del área de construcción del proyecto</li> <li>• Balances de la empresas</li> <li>• Declaraciones de impuestos</li> </ul>

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Para las instituciones financieras públicas que otorgan créditos de vivienda el tratamiento es diferente, en el BIESS es el principal parámetro de medición para la aprobación del crédito es el monto de aportación al IESS. Mientras que el BEV lo define de acuerdo a los proyectos que desean realizar las constructoras, para lo que solicita una serie de requisitos.

### 3. ¿Cuántas solicitudes de crédito de vivienda ingresaron y cuántas fueron aprobadas durante el periodo 2006 - 2011?

#### Bancos privados

**Tabla 82. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (bancos privados)**

Nº	Bancos privados	Número de operaciones ingresadas					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco del Austro	210	199	82	6	10	9
2	Banco Bolivariano	52	61	39	31	21	21
3	Banco Capital	-	-	-	-	9	12
4	Banco COFIEC	-	-	-	-	2	35
5	Banco DELBANK	1	-	-	1	2	1
6	Banco General Rumiñahui	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
7	Banco de Guayaquil	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
8	Banco Internacional	220	275	233	108	108	76
9	Banco Litoral	6	4	1	-	-	1
10	Banco de Loja	16	10	20	2	3	5
11	Banco del Pacífico	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Banco Pichincha	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
13	Banco PROCREDIT	31	82	8	4	2	4
14	Banco Produbanco	673	641	513	533	382	469
15	Banco Promerica	-	-	-	422	554	346
16	Banco Sudamericano	2	-	26	6	2	-
<b>Total</b>		<b>1,211</b>	<b>1,272</b>	<b>922</b>	<b>1,113</b>	<b>1,095</b>	<b>979</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 83. Número de operaciones aprobadas de crédito de vivienda (bancos privados)**

N°	Bancos privados	Número de operaciones aprobadas						
		%	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco del Austro	80%	168	159	65	5	8	8
2	Banco Bolivariano	70%	31	36	23	18	13	13
3	Banco Capital	-	-	-	-	-	4	6
4	Banco COFIEC	-	-	-	-	-	2	35
5	Banco DELBANK	75%	1	-	-	1	1	1
6	Banco General Rumiñahui	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
7	Banco de Guayaquil	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
8	Banco Internacional	58%	128	160	136	63	63	44
9	Banco Litoral	80%	5	3	1	-	-	1
10	Banco de Loja	98%	15	10	20	2	3	5
11	Banco del Pacífico	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Banco Pichincha	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
13	Banco PROCREDIT	30%	9	25	2	1	1	1
14	Banco Produbanco	30%	202	192	154	160	115	141
15	Banco Promerica	100%	-	-	-	317	416	259
16	Banco Sudamericano	75%	2	-	19	5	2	-
<b>Total</b>			<b>561</b>	<b>585</b>	<b>420</b>	<b>671</b>	<b>628</b>	<b>514</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Nota:** (s/r) Instituciones Financieras que no respondieron a la pregunta

*Interpretación:* Según las entrevistas aplicadas a bancos privados, se constató el número de operaciones que ingresaron y aprobaron durante el período de investigación, en el año 2007 fue en el que más solicitudes de crédito ingresaron (1,272) mientras que para el 2011 existió una disminución en el número de operaciones (979).

También se evidenció que no todas las solicitudes que presentaron los clientes fueron aprobadas, según el total de créditos de vivienda de los bancos entrevistados, en el año que más solicitudes aprobaron fue en el 2009 con 671 operaciones destacándose los bancos: Procubano, Promerica e Internacional. (Véase la tabla 83)

## Bancos públicos

**Tabla 84. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (Instituciones financieras públicas)**

N°	Bancos públicos	Número de operaciones ingresadas					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	79	277	228	72	79	68
2	Bancos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	-	-	-	-	1656	8872
<b>Total</b>		<b>79</b>	<b>277</b>	<b>228</b>	<b>72</b>	<b>1,735</b>	<b>8,940</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 85. Número de operaciones aprobadas de crédito de vivienda (Instituciones financieras públicas)**

N°	Bancos públicos	%	Número de operaciones aprobadas					
			2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	80%	40	139	114	36	40	34
2	Bancos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	68%	-	-	-	-	1060	5678
<b>Total</b>			<b>40</b>	<b>139</b>	<b>114</b>	<b>36</b>	<b>1,100</b>	<b>5,712</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

*Interpretación:* Tal como se observa en la tabla 85 el año 2011 fue el que predominó en el otorgamiento de créditos de vivienda por parte de las instituciones financieras públicas destacándose el BIESS con un 99.40% del total de operaciones y el BEV con un mínimo de 0.6%.

## Cooperativas de ahorro y crédito

**Tabla 86. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (Cooperativas)**

N°	Cooperativas	Número de operaciones ingresadas					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Coop. 23 de Julio	380	373	505	80	241	279
2	Coop. 29 de Octubre	40	56	60	63	79	60
3	Coop. Alianza del Valle LTDA.	21	19	33	17	8	7
4	Coop. ANDALUCIA	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
5	Coop. Atuntaqui	18	18	14	11	27	22
6	Coop. CACPECO	24	2	1	-	1	2
7	C.C. de Ambato	-	-	-	1	2	2
8	Coop. Cámara de Comercio de Quito LTDA.	63	40	72	45	97	92

Nº	Cooperativas	Número de operaciones ingresadas					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
9	Coop. CODESARROLLO	171	200	95	63	65	35
10	Coop. El Sagrario	64	39	21	19	31	17
11	Coop. OSCUS	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Coop. Pablo Muñoz Vega	7	9	3	-	1	2
13	Coop. Previsión, Ahorro y Desarrollo	16	17	1	5	12	-
14	Coop. PROGRESO	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
15	Coop. Riobamba	1	22	26	19	30	22
16	Coop. San Francisco de Asís	52	50	12	9	-	2
17	Coop. Tulcán	43	22	12	3	14	14
<b>Total</b>		<b>900</b>	<b>867</b>	<b>855</b>	<b>335</b>	<b>608</b>	<b>556</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 87. Número de operaciones aprobadas de crédito de vivienda (cooperativas)**

Nº	Cooperativas	%	Número de operaciones aprobadas					
			2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Coop. 23 de Julio	50%	190	187	252	40	120	139
2	Coop. 29 de Octubre	100%	40	56	60	63	79	60
3	Coop. Alianza del Valle LTDA.	100%	21	19	33	17	8	7
4	Coop. ANDALUCIA	-	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
5	Coop. Atuntaqui	100%	9	9	7	5	13	11
6	Coop. CACPECO	50%	24	2	1	-	1	2
7	C.C. de Ambato	99%	-	-	-	1	2	2
8	Coop. Cámara de Comercio de Quito LTDA.	100%	57	36	65	41	88	82
9	Coop. CODESARROLLO	50%	86	100	48	32	32	17
10	Coop. El Sagrario	60%	39	23	13	11	19	10
11	Coop. OSCUS	-	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Coop. Pablo Muñoz Vega	100%	7	9	3	-	1	2
13	Coop. Previsión, Ahorro y Desarrollo	100%	16	17	1	5	12	-
14	Coop. PROGRESO	-	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
15	Coop. Riobamba	95%	1	21	25	18	29	21
16	Coop. San Francisco de Asís	100%	52	50	12	9	-	2
17	Coop. Tulcán	100%	43	22	12	3	14	14
<b>Total</b>			<b>585</b>	<b>551</b>	<b>532</b>	<b>245</b>	<b>418</b>	<b>369</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

*Interpretación:* Según la entrevista aplicada a funcionarios de las cooperativas de ahorro y crédito se determinó que la mayoría de estas aprobaron todas las solicitudes que ingresaron, a su vez se evidenció que las cooperativas: 23 de Julio (928), Cámara

de Comercio de Quito LTDA (369), 29 de Octubre (358) y la cooperativa CODESARROLLO (315), otorgaron mayor número créditos de vivienda con relación a las demás durante el período de investigación. (Véase la tabla 87)

### Mutualistas

**Tabla 88. Número de solicitudes que ingresaron de crédito de vivienda (mutualistas)**

N°	Mutualistas	Número de operaciones ingresadas					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Mutualista Imbabura	12	13	26	31	30	10
2	Mutualista Pichincha	1,495	1,599	1,635	1,414	2,489	1,868
<b>Total</b>		<b>1,507</b>	<b>1,612</b>	<b>1,661</b>	<b>1,445</b>	<b>2,519</b>	<b>1,878</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 89. Número de solicitudes aprobadas de crédito de vivienda (mutualistas)**

N°	Mutualistas	%	Número de operaciones aprobadas					
			2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Mutualista Imbabura	100%	12	13	26	31	30	10
2	Mutualista Pichincha	100%	1,495	1,599	1,635	1,414	2,489	1,868
<b>Total</b>			<b>1,507</b>	<b>1,612</b>	<b>1,661</b>	<b>1,445</b>	<b>2,519</b>	<b>1,878</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

*Interpretación:* Para las mutualistas: Pichincha e Imbabura, el año con mayor número de solicitudes ingresadas fue en el 2010 con 2,519 operaciones y todas fueron aprobadas, sin embargo en el 2009 solo se proporcionaron 1,445 (Véase la tabla 88).

4. ¿Qué porcentaje del monto total de créditos de vivienda de la provincia de Pichincha corresponde al Distrito Metropolitano de Quito?

Tabla 90.Monto total de crédito de vivienda de la Provincia de Pichincha (bancos privados)

N°	Bancos privados	Monto de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha					
		Período 2006 - 2011 (en US \$)					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco del Austro	2'404,495.47	3'334,792.41	2'138,722.67	172,115.24	540,222.06	332,373.45
2	Banco Bolivariano	3'090,261.81	3'768,339.73	3'962,448.88	4'621,076.45	4'838,177.37	4'411,373.01
3	Banco Capital	-	-	-	-	155,756.46	228,833.92
4	Banco COFIEC	-	-	-	-	154,362.15	455,890.39
5	Banco DELBANK	238.72	131.67	49,556.74	146,014.03	185,661.72	33,446.81
6	Banco General Rumiñahui	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
7	Banco de Guayaquil	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
8	Banco Internacional	17'035,125.37	26'716,754.64	20'664,705.82	10'796,709.45	9'663,008.29	3'345,500.34
9	Banco Litoral	72,861.43	24,156.22	8,719.83	3,317.15	9,611.54	9,559.82
10	Banco de Loja	642,390.51	299,805.67	1'665,692.24	204,614.72	525,442.57	551,189.77
11	Banco del Pacífico	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Banco Pichincha	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
13	Banco PROCREDIT	216,082.39	596,407.00	56,335.93	39,411.73	13,257.78	22,455.48
14	Banco Produbanco	16'481,435.41	17'153,550.13	16'255,928.44	16'391,286.12	12'475,441.63	10'046,619.55
15	Banco Promerica	-	-	-	12'696,364.13	15'696,417.73	10'851,732.92
16	Banco Sudamericano	148,848.39	-	1'094,054.14	251,925.91	96,721.73	-
<b>Total</b>		<b>40'093,745.50</b>	<b>51'895,944.47</b>	<b>45'898,172.69</b>	<b>45'324,843.93</b>	<b>44'356,091.03</b>	<b>30'288,975.46</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 91. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (bancos privados)**

N°	Bancos privados	Monto de crédito de vivienda del D.M.Q.						
		Período 2006 - 2011 (en US \$)						
		%	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco del Austro	50%	1'202,247.74	1'667,396.21	1'069,361.33	86,057.62	270,111.03	664,746.89
2	Banco Bolivariano	80%	2'472,209.45	3'014,671.79	3'169,959.10	3'696,861.16	3'870,541.89	5'514,216.26
3	Banco Capital	85%	-	-	-	-	132,392.99	269,216.37
4	Banco COFIEC	100%	-	-	-	-	154,362.15	455,890.39
5	Banco DELBANK	30%	71.61	39.5	14,867.02	43,804.21	55,698.52	111,489.38
6	Banco General Rumiñahui	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
7	Banco de Guayaquil	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
8	Banco Internacional	30%	5'110,537.61	8'015,026.39	6'199,411.75	3'239,012.83	2'898,902.49	11'151,667.82
9	Banco Litoral	100%	72,861.43	24,156.22	8,719.83	3,317.15	9,611.54	9,559.82
10	Banco de Loja	70%	449,673.36	209,863.97	1'165,984.57	143,230.30	367,809.80	787,413.96
11	Banco del Pacífico	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Banco Pichincha	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
13	Banco PROCREDIT	60%	129,649.43	357,844.20	33,801.56	23,647.04	7,954.67	37,425.80
14	Banco Produbanco	60%	9'888,861.25	10'292,130.08	9'753,557.06	9'834,771.67	7'485,264.98	16'744,365.92
15	Banco Promerica	100%	-	-	-	12,696,364	15'696,417.73	10'851,732.92
16	Banco Sudamericano	-	89,309.03	-	656,432.49	151,155.54	58,033.04	-
<b>Total</b>			<b>19'415,420.91</b>	<b>23'581,128.36</b>	<b>22'072,094.71</b>	<b>29'918,221.52</b>	<b>31'007,100.83</b>	<b>46'597,725.53</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

*Interpretación:* Según la información de bancos privados la mayor cantidad en montos por créditos de vivienda fue otorgado en el año 2011 (46'597,725.53) destacándose el Produbanco y el Internacional con la cantidad más alta. (Véase la tabla 91)

## Bancos públicos

**Tabla 92. Monto total de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha (bancos públicos)**

N°	Bancos públicos	Monto de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha					
		Período 2006 - 2011 (en US \$)					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	3'181,260.31	3'399,636.63	1'024,332.24	1'566,150.17	815,407.80	205,197.47
2	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>		<b>3'181,260.31</b>	<b>3'399,636.63</b>	<b>1'024,332.24</b>	<b>1'566,150.17</b>	<b>815,407.80</b>	<b>205,197.47</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 93. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (bancos públicos)**

N°	Bancos Públicos	%	Monto de crédito de vivienda del D.M.Q.					
			Período 2006 - 2011 (en US \$)					
			2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	80%	2'545,008.24	2'719,709.30	819,465.79	1'252,920.13	652,326.24	164,157.98
2	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		-	-	-	-	3'973,352,86	226'601,679,03
<b>Total</b>			<b>2'545,008.24</b>	<b>2'719,709.30</b>	<b>819,465.79</b>	<b>1'252,920,13</b>	<b>40'625,679.10</b>	<b>226'765,837.01</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

*Interpretación:* En la banca pública se puede constatar que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es la entidad que ha otorgado un valor mayor en préstamos de vivienda en el año 2011 desde su creación (en el 2010), mientras que el monto que prevaleció desde el año 2006 al 2009 fue por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (Véase la tabla 93).

## Cooperativas de ahorro y crédito

**Tabla 94. Monto total de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha (cooperativas)**

N°	Cooperativas	Monto de crédito de vivienda de la provincia de Pichincha					
		Período 2006 - 2011 (en US \$)					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Coop. 23 de Julio	1'746,738.98	2'216,740.73	3'741,430.28	525,466.22	1'952,286.89	2'861,765.58
2	Coop. 29 de Octubre	834,706.23	1,591,570.56	1'928,585.37	2'200,021.70	2'799,086.63	2'809,576.65
3	Coop. Alianza del Valle LTDA.	727,036.68	617,904.86	1'777,492.85	762,801.39	558,206.61	548,545.37
4	Coop. ANDALUCIA	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
5	Coop. Atuntaqui	116,814.12	109,323.72	123,942.30	114,561.93	213,828.17	228,691.16
6	Coop. CACPECO	335,379.74	48,771.98	27,366.14	0	31,120.63	79,657.92
7	Coop. Cámara de Comercio de Ambato	0	0	0	48,948.64	117,438.43	187,917.91
8	Coop. Cámara de Comercio de Quito LTDA.	953,773.33	705,037.41	1'202,826.81	910,629.35	2'123,284.06	2'114,878.61
9	Coop. CODESARROLLO	648,346.47	679,603.14	504,549.75	487,933.78	447,918.04	311,108.34
10	Coop. El Sagrario	623,620.39	370,915.13	211,805.27	240,888.81	406,166.23	258,543.83
11	Coop. OSCUS	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Coop. Pablo Muñoz Vega	150,785.82	150,040.94	99,583.08	842.07	23,035.42	57,616.30
13	Coop. Previsión, Ahorro y Desarrollo	158,187.13	199,631.75	11,037.11	114,590.58	267,807.32	0
14	Coop. Progreso	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
15	Coop. Riobamba	8,059.02	230,646.50	280,802.37	213,480.84	348,978.53	310,557.60
16	San Francisco de Asís	918,570.00	890,492.00	260,500.00	164,560.00	0	38,700.00
17	Coop. Tulcán	566,285.71	278,297.85	208,213.48	47,927.60	335,557.43	424,979.55
<b>Total</b>		<b>7'788,303.62</b>	<b>8'088,976.57</b>	<b>10'378,991.10</b>	<b>5'832,652.91</b>	<b>9'624,714.39</b>	<b>10'242,757.28</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 95. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (cooperativas)**

N°	Cooperativas	Monto de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito						
		Período 2006 - 2011 (en US \$)						
		%	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Coop. 23 de Julio	100%	1'746,738.98	2'216,740.73	3'741,430.28	525,466.22	1'952,286.89	2'861,765.58
2	Coop. 29 de Octubre	40%	333,882.49	636,628.23	771,434.15	880,008.68	1'119,634.65	1'123,830.66
3	Coop. Alianza del Valle LTDA.	30%	218,111.00	185,371.46	533,247.86	228,840.42	167,461.98	164,563.61
4	Coop. ANDALUCIA	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
5	Coop. Atuntaqui	100%	116,814.12	109,323.72	123,942.30	114,561.93	213,828.17	228,691.16
6	Coop. CACPECO	100%	335,379.74	48,771.98	27,366.14	0.00	31,120.63	79,657.92
7	Coop. Cámara de Comercio de Ambato	100%	0.00	0.00	0.00	48,948.64	117,438.43	187,917.91
8	Coop. Cámara de Comercio de Quito LTDA.	100%	953,773.33	705,037.41	1'202,826.81	910,629.35	2'123,284.06	2'114,878.61
9	Coop. CODESARROLLO	100%	648,346.47	679,603.14	504,549.75	487,933.78	447,918.04	311,108.34
10	Coop. El Sagrario	100%	623,620.39	370,915.13	211,805.27	240,888.81	406,166.23	258,543.83
11	Coop. OSCUS	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
12	Coop. Pablo Muñoz Vega	100%	150,785.82	150,040.94	99,583.08	842.07	23,035.42	57,616.30
13	Coop. Previsión, Ahorro y Desarrollo	100%	158,187.13	199,631.75	11,037.11	114,590.58	267,807.32	0.00
14	Coop. Progreso	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r	s/r
15	Coop. Riobamba	100%	8,059.02	230,646.50	280,802.37	213,480.84	348,978.53	310,557.60
16	San Francisco de Asís	100%	918,570.00	890,492.00	260,500.00	164,560.00	0.00	38,700.00
17	Coop. Tulcán	100%	566,285.71	278,297.85	208,213.48	47,927.60	335,557.43	424,979.55
<b>Total</b>			<b>6'778,554.20</b>	<b>6'701,500.84</b>	<b>7'976,738.60</b>	<b>3'978,678.92</b>	<b>7'554,517.78</b>	<b>8'162,811.07</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

*Interpretación:* En las entrevistas aplicadas a cooperativas de ahorro y crédito de Quito determinaron que la entidad que más ha otorgado créditos de vivienda en el período 2006-2011 es la Cooperativa 23 de Julio (Véase la tabla 95).

## Mutualistas

**Tabla 96. Monto total de crédito de vivienda de la Provincia de Pichincha (mutualistas)**

N°	Mutualistas	Monto de crédito de vivienda de la Provincia de Pichincha					
		Período 2006 - 2011 (en US \$)					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Mutualista Imbabura	102,385.37	206,329.91	575,311.13	564,989.22	1,250,966.63	1,064,519.00
2	Mutualista Pichincha	41'564,878.69	59'760,515.61	72'791,588.00	41'071,719.51	43'507,211.99	34'377,974.29
<b>Total</b>		<b>41'667,264.06</b>	<b>59'966,845.52</b>	<b>73'366,899.13</b>	<b>41'636,708.73</b>	<b>44'758,178.62</b>	<b>35'442,493.29</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

**Tabla 97. Monto total de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (mutualistas)**

N°	Mutualistas	Monto de crédito de vivienda del Distrito Metropolitano de Quito						
		Período 2006 - 2011 (en US \$)						
		%	2006	2007	2008	2009	2010	2011
1	Mutualista Imbabura	100%	102,385.37	206,329.91	575,311.13	564,989.22	1,250,966.63	1,064,519.00
2	Mutualista Pichincha	98%	40'733,581.11	58'565,305.30	71'335,756.24	40'250,285.12	42'637,067.75	33'690,414.80
<b>Total</b>			<b>40'835,966.48</b>	<b>58'771,635.21</b>	<b>71'911,067.37</b>	<b>40'815,274.34</b>	<b>43'888,034.38</b>	<b>34'754,933.80</b>

Fuente: (Superintendencia de Bancos y Seguros)

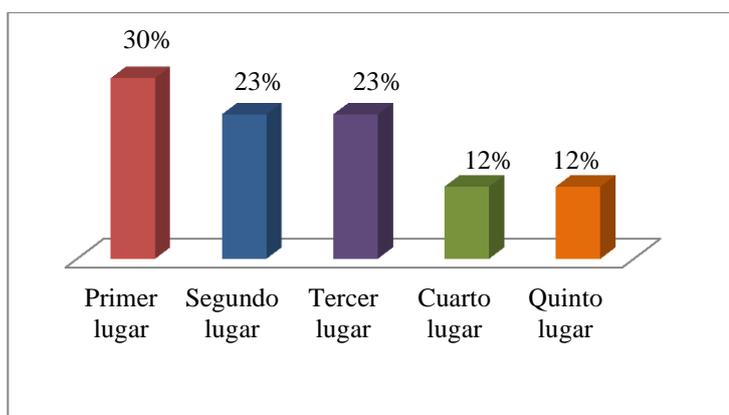
*Interpretación:* En el caso de mutualistas se puede observar que la entidad que se destacó fue la Mutualista Pichincha en todos los años del período 2006-2011 (Véase la tabla 97).

5. ¿Qué lugar ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás tipos de créditos?

**Tabla 98. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por bancos privados y públicos.**

Nº	Bancos privados	Primer lugar	Segundo lugar	Tercer lugar	Cuarto lugar	Quinto lugar
1	Banco del Austro					x
2	Banco Bolivariano				x	
3	Banco Capital					x
4	Banco COFIEC			x		
5	Banco DELBANK			x		
6	Banco General Rumiñahui		x			
7	Banco de Guayaquil	s/r				
8	Banco Internacional	x				
9	Banco Litoral		x			
10	Banco de Loja			x		
11	Banco del Pacífico	x				
12	Banco Pichincha		x			
13	Banco PROCREDIT				x	
14	Banco Produbanco	x				
15	Banco Promerica			x		
16	Banco Sudamericano		x			
17	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	x				
18	BIESS	x				

Fuente: Las autoras



**Figura 145. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por bancos privados y públicos**

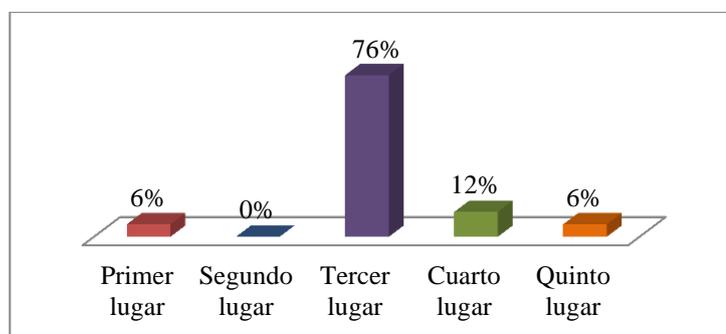
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El crédito de vivienda es considerado como producto estrella en los bancos privados del Distrito Metropolitano de Quito es por esa razón que ocupa el primer lugar con un porcentaje del 30%, seguido del 23% en segundo y en tercer lugar con un empate del 12% este tipo de crédito ocupa este lugar con relación de los demás productos que otorgan estas entidades (Véase la figura 145).

**Tabla 99. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por cooperativas de ahorro y crédito**

Nº	Cooperativas	Primer lugar	Segundo lugar	Tercer lugar	Cuarto lugar	Quito lugar
1	Coop 23 de Julio				x	
2	Coop 29 de Octubre			x		
3	Coop Alianza del Valle			x		
4	Coop Andalucía			x		
5	Coop Atuntaqui			x		
6	Coop CACPECO					x
7	Coop C.C. De Ambato	x				
8	Coop Codesarrollo			x		
9	Coop COOPAD			x		
10	Coop COOPCCP			x		
11	Coop COOPROGRESO			x		
12	Coop El Sagrario			x		
13	Coop OSCUS			x		
14	Coop Pablo Muñoz Vega				x	
15	Coop Riobamba			x		
16	Coop San Francisco De Asís			x		
17	Coop Tulcán			x		

Fuente: Las autoras



**Figura 146. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por cooperativas de ahorro y crédito**

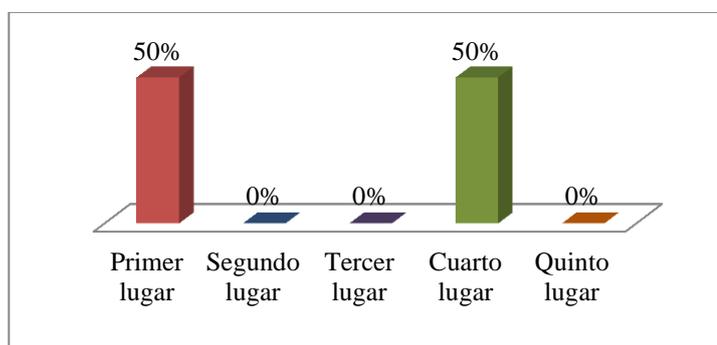
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* En las cooperativas de ahorro y crédito se puede constatar con un porcentaje del 76% que el crédito de vivienda ocupa el tercer lugar con relación a los demás créditos que estas entidades prestan (Véase la figura 146).

**Tabla 100. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por mutualistas**

Nº	Mutualistas	Primer lugar	Segundo lugar	Tercer lugar	Cuarto lugar	Quito lugar
1	Mutualista Imbabura				x	
2	Mutualista Pichincha	x				

Fuente: Las autoras



**Figura 147. Lugar que ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás créditos otorgados por mutualistas**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* En el caso de mutualistas se presenta un empate del 50% para el crédito de vivienda la Mutualista Pichincha contestó que el crédito de vivienda es el producto estrella por tal motivo ocupa el primer lugar, mientras que Mutualista Imbabura toma al crédito de vivienda como un producto que ocupa el cuarto lugar en la participación de su cartera (Véase la figura 147).

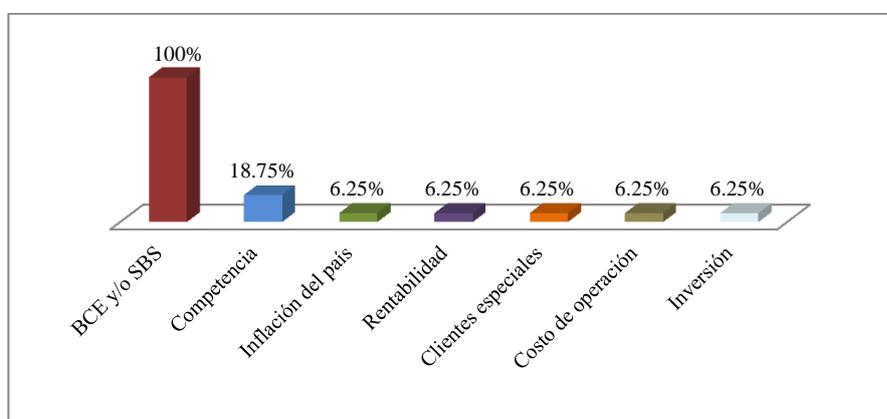
## 6. ¿En qué circunstancias la entidad cambia el interés de créditos de vivienda?

Circunstancias (bancos privados )	Nº
Según Banco Central del Ecuador (BCE) y/o Superintendencia de Bancos y Seguros	1
Competencia	2
Inflación del país	3
Rentabilidad	4
Clientes especiales	5
Costo de operación	6
Inversión	7

**Tabla 101. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos privados)**

Nº	Bancos privados	1	2	3	4	5	6	7
1	Banco del Austro	x						
2	Banco Bolivariano	x	x			x		
3	Banco Capital	x						
4	Banco COFIEC	x	x				x	
5	Banco DELBANK	x						
6	Banco General Rumiñahui	x						
7	Banco de Guayaquil	x						
8	Banco Internacional	x						x
9	Banco Litoral	x						
10	Banco de Loja	x						
11	Banco del Pacífico	x						
12	Banco Pichincha	x						
13	Banco PROCREDIT	x	x		x			
14	Banco Produbanco	x		x				
15	Banco Promerica	x						
16	Banco Sudamericano	x						

Fuente: Las autoras



**Figura 148. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos privados)**

Fuente: Las autoras

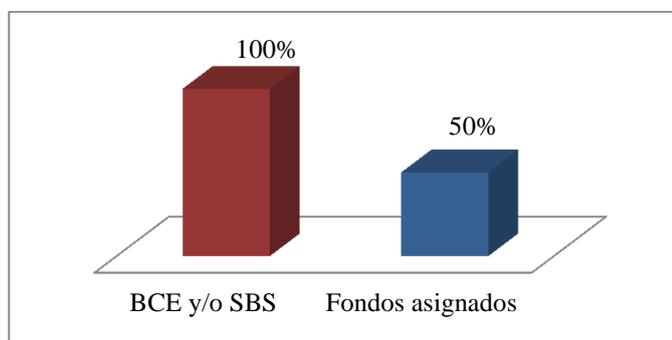
*Interpretación:* Las circunstancias por las cuales cambia el interés de crédito de vivienda se debe a las disposiciones del Banco Central del Ecuador y la Superintendencia de Bancos y Seguros, seguida de las mismas están la competencia, la inflación del país, la rentabilidad, los clientes especiales, costo de operación y la inversión (Véase la figura 148).

Circunstancias (bancos públicos)	Nº
Según Banco Central del Ecuador (BCE) y la Superintendencia de Bancos y Seguros	1
Fondos asignados	2

**Tabla 102. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos públicos)**

Nº	Bancos públicos	1	2
1	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	x	x
2	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	x	

Fuente: Las autoras



**Figura 149. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (bancos públicos)**

Fuente: Las autoras

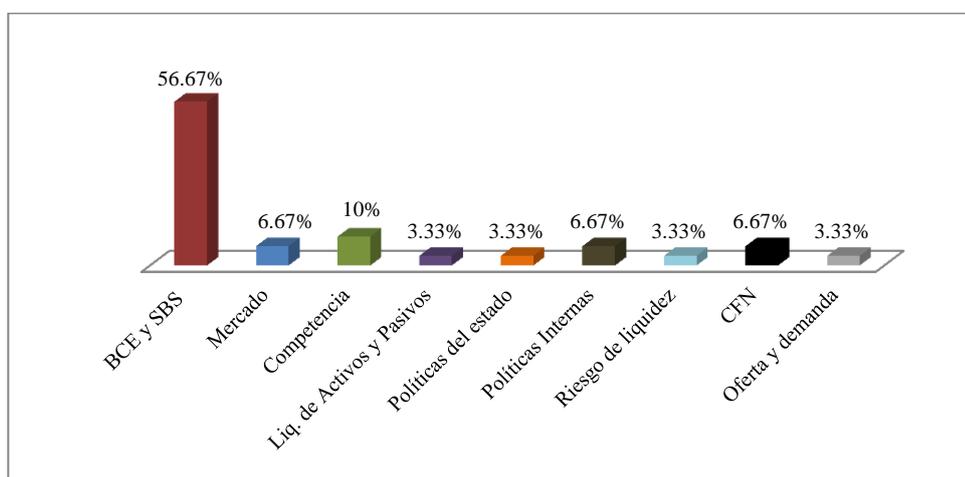
*Interpretación:* Las circunstancias por las que cambia la tasa de interés de los bancos públicos son por disposiciones del Banco Central del Ecuador y la Superintendencia de Bancos y Seguros. Además se pudo constatar que el BEV cambia su tasa por fondos asignados (fondos de inversión doméstica y fondos propios del banco) (Véase la figura 149).

Circunstancias (cooperativas)	Nº
Según Banco Central del Ecuador o Superintendencia de Bancos y Seguros	1
Mercado	2
Competencia	3
Liquidación de activos y pasivos	4
Políticas del estado	5
Políticas internas de la entidad	6
Riesgo de liquidez	7
Según la Corporación Financiera Nacional (CFN)	8
Oferta y demanda	9

**Tabla 103. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)**

Nº	Cooperativas	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Coop 23 de Julio	x	x							
2	Coop 29 de Octubre	x								
3	Coop Alianza del Valle	x	x							
4	Coop Andalucía	x						x		
5	Coop Atuntaqui	x								
6	Coop CACPECO	x							x	
7	Coop C.C. De Ambato	x								
8	Coop Codesarrollo	x								
9	Coop COOPAD	x								
10	Coop COOPCCP	x		x						
11	Coop COOPROGRESO	x								
12	Coop El Sagrario	x				x	x			
13	Coop OSCUS	x								x
14	Coop Pablo Muñoz Vega	x								
15	Coop Riobamba	x		x	x		x			
16	Coop San Francisco De Asís	x								
17	Coop Tulcán	x							x	

Fuente: Las autoras



**Figura 150. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* En su totalidad las cooperativas de ahorro y crédito determinaron que su tasa de interés correspondiente a créditos de vivienda varía a las disposiciones del Banco Central del Ecuador y la Superintendencia de Bancos y Seguros seguido de la

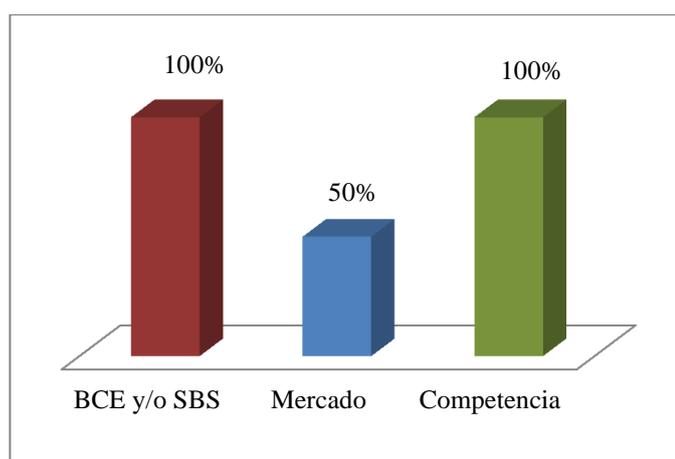
competencia, el mercado, las políticas de la entidad, CFN, liquidación de activos y pasivos, las políticas del estado, el riesgo de liquidez y la oferta y demanda (Véase la figura 150).

Circunstancias (mutualistas)	Nº
Según Banco Central del Ecuador o Superintendencia de Bancos y Seguros	1
Mercado	2
Competencia	3

**Tabla 104. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (mutualistas)**

Nº	Mutualistas	1	2	3
1	Mutualista Imbabura	x	x	x
2	Mutualista Pichincha	x		x

Fuente: Las autoras



**Figura 151. Circunstancias por las que cambia el interés del crédito de vivienda (mutualistas)**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Las circunstancias por las cuales las mutualistas cambian la tasa de interés se debe a las disposiciones del Banco Central del Ecuador, la Superintendencia de Bancos y seguros, la competencia y el mercado (Véase la figura 151).

**7. ¿Cuál es la periodicidad de cambio concerniente a la tasa de interés de créditos de vivienda?**

**Bancos privados**

1	Banco del Austro:	Semestralmente.
2	Banco Bolivariano:	No ha variado en los últimos 5 años.
3	Banco Capital:	Trimestralmente.
4	Banco COFIEC:	No ha variado durante el último año.
5	Banco DELBANK:	Cambia cada año.
6	Banco General Rumiñahui:	Cada que determine el Banco Central del Ecuador
7	Banco de Guayaquil:	Sin respuesta.
8	Banco Internacional:	Anualmente (no ha variado durante los últimos años).
9	Banco Litoral:	La tasa es permanente durante todo el tiempo que preste el crédito.
10	Banco de Loja:	Una o dos veces al año.
11	Banco del Pacífico:	Semestralmente.
12	Banco Pichincha:	La tasa de interés es reajutable trimestralmente en función de la tasa pasiva de Banco Central, más dos puntos requeridos para llegar a la tasa de concesión de la operación definida por el ALCO (Assets and Liabilities Committe).
13	Banco PROCREDIT:	Semestralmente.
14	Banco Produbanco:	Semestralmente.
15	Banco Promerica:	No se ha realizado reajustes de la tasa de interés durante los últimos años.
16	Banco Sudamericano	No registra variación desde hace un año.

*Interpretación:* La periodicidad del cambio de la tasa de interés del crédito de vivienda se debe a las circunstancias (véase la tabla 101) y debido la tasas pueden variar como se observó de manera mensual, semestral y anual, algunos bancos privados no han reportado variaciones.

## Cooperativas de ahorro y crédito

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 1  | Coop 23 de Julio:                      | Pueden cambiar cada mes pero depende de la Superintendencia de Bancos, este último año se ha mantenido. |
| 2  | Coop 29 de Octubre:                    | Se ha cambiado más o menos cada año y medio pero este último se ha mantenido.                           |
| 3  | Coop Alianza del Valle:                | Se modifica cada trimestre.   |
| 4  | Coop Andalucía:                        | Se ha ido cambiando de manera trimestral.   |
| 5  | Coop Atuntaqui:                        | Se cambia una vez al año.   |
| 6  | Coop CACPECO:                          | Se cambia de manera semestral.  |
| 7  | Coop Cámara de Comercio:<br>De Ambato: | Cuando lo determine el Banco Central del Ecuador.   |
| 8  | Coop Codesarrollo:                     | Mensualmente pero no ha realizado reajustes últimamente.  |
| 9  | Coop COOPAD:                           | Cada cuatro años.   |
| 10 | Coop COOPCCP:                          | Se ha mantenido los tres últimos años.  |
| 11 | Coop COOPROGRESO:                      | No ha variado   |
| 12 | Coop El Sagrario:                      | Semestralmente.   |
| 13 | Coop OSCUS:                            | No se ha cambiado la tasa de interés hace un año.   |
| 14 | Coop Pablo Muñoz Vega:                 | Mensualmente pero no se ha registrado cambios últimamente.  |
| 15 | Coop Riobamba:                         | Semestralmente  |
| 16 | Coop San Francisco De Asís:            | Mensualmente.   |
| 17 | Coop Tulcán:                           | Trimestralmente   |

*Interpretación:* Los funcionarios que respondieron a la entrevista aplicada a sus respectivas entidades contestaron que su tasa de interés cambia de acuerdo a las circunstancias (Véase la tabla 103) y que esta suele ser reajutable en períodos mensuales, semestrales y anuales.

## Mutualistas

- 1 Mutualista Imbabura: No ha cambiado hace 2 años
- 2 Mutualista Pichincha: Semestralmente

*Interpretación:* Mutualista Imbabura no ha variado su tasa de interés hace dos años y Mutualista Pichincha regula su tasa de manera semestral, ambas mutualistas se rigen a circunstancias de cambio (Véase la tabla 104).

## Bancos públicos

- 1 BIESS: Semestralmente pero durante los dos últimos años no ha variado.
- 2 BEV: Cuando es fondo propio de banco varía cada mes y es fondo de inversión hasta que dure el monto del mismo.

*Interpretación:* El BIESS mantiene la política de cambiar cada seis meses la tasa de interés pero desde su creación hace dos años no ha variado, mientras tanto el BEV tiene un tratamiento distinto se basa en un fondo de inversión, una vez que se acaba este se aplican el valor que otorga el Estado y los préstamos concedidos de este se van a basar en las políticas de intereses estatales que establecen cambiar cada mes el interés (Véase la tabla 102).

## 8. ¿Cuál es el índice de morosidad de crédito de vivienda desde el año 2006 al 2011?

**Tabla 105. Índice de morosidad del crédito de vivienda (bancos privados)**

Nº	Bancos privados	% Morosidad en crédito de vivienda
1	Banco del Austro	1.10%
2	Banco Bolivariano	3%
3	Banco Capital	4%

Nº	Bancos privados	% Morosidad en crédito de vivienda
4	Banco COFIEC	2%
5	Banco DELBANK	8%
6	Banco General Rumiñahui	s/r
7	Banco de Guayaquil	s/r
8	Banco Internacional	3%
9	Banco Litoral	1%
10	Banco de Loja	10%
11	Banco del Pacífico	s/r
12	Banco Pichincha	s/r
13	Banco PROCREDIT	3%
14	Banco Produbanco	0%
15	Banco Promerica	0%
16	Banco Sudamericano	2.80%

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El índice de morosidad en bancos privados es distinto para cada uno, como se puede observar el índice más alto en incumplimiento de pagos de créditos de vivienda lo tiene el Banco de Loja con el 10% y el más bajo el Banco Produbanco y Promerica con 0% (Véase la tabla 102).

**Tabla 106. Índice de morosidad del crédito de vivienda (bancos públicos)**

Nº	Bancos públicos	% Morosidad en crédito de vivienda
1	Banco Ecuatoriano de la Vivienda	8%
2	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1.86%

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* La morosidad de los bancos públicos que prestan créditos de vivienda se presenta así: el BEV tiene el 8% y el BIESS con el 1.86% (Véase la tabla 106).

**Tabla 107. Índice de morosidad del crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)**

Nº	Cooperativas de ahorro y crédito	% Morosidad en crédito de vivienda
1	Coop 23 de Julio	2%
2	Coop 29 de Octubre	1.86%
3	Coop Alianza del Valle	4%
4	Coop Andalucía	s/r
5	Coop Atuntaqui	1%
6	Coop CACPECO	0.50%
7	Coop Cámara de Comercio De Ambato	0.20%
8	Coop Codesarrollo	4.84%
9	Coop COOPAD	0.50%
10	Coop COOPCCP	1.10%
11	Coop PROGRESO	s/r
12	Coop El Sagrario	0%
13	Coop OSCUS	2.00%
14	Coop Pablo Muñoz Vega	0%
15	Coop Riobamba	0.10%
16	Coop San Francisco De Asís	1.00%
17	Coop Tulcán	0%

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El índice de morosidad de las cooperativas de ahorro y crédito varía por cada institución. El índice más alto es de 4.84% de la cooperativa CODESARROLLO y el más bajo es 0% de las cooperativas: Tulcán, Pablo Muñoz Vega y El Sagrario (Véase la tabla 107).

**Tabla 108. Índice de morosidad del crédito de vivienda (mutualistas)**

Nº	Mutualista	% Morosidad en crédito de vivienda
1	Mutualista Imbabura	0%
2	Mutualista Pichincha	2.00%

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* El índice de morosidad en las mutualistas es bajo, Mutualista Pichincha tiene el 2% mientras que Mutualista Imbabura respondió que no mantiene ninguna morosidad en su cartera de créditos de vivienda (Véase la tabla 105).

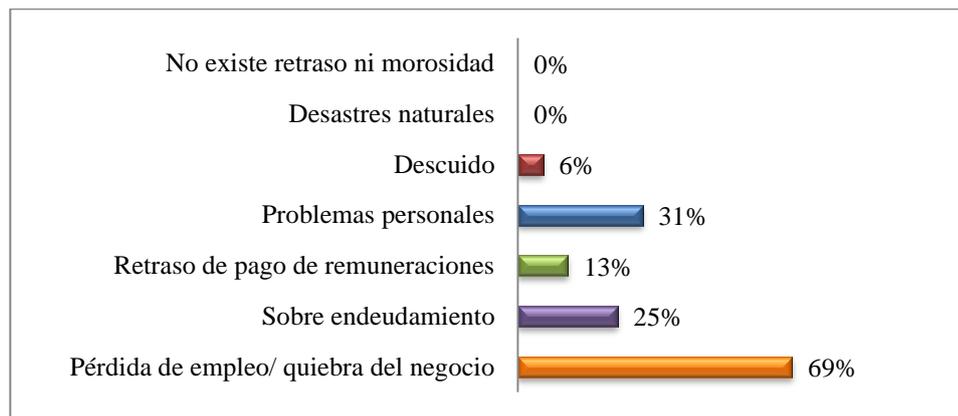
**9. ¿Cuáles son las principales razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar en su totalidad el crédito de vivienda?**

Razones	Nº
Pérdida de empleo/ quiebra del negocio	1
Sobre endeudamiento	2
Retraso de pago de remuneraciones	3
Problemas personales	4
Descuido	5
Desastres naturales	6
No existe retraso ni morosidad	7

**Tabla 109. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos privados)**

Nº	Bancos Privados	1	2	3	4	5	6	7
1	Banco del Austro	x	x		x			
2	Banco Bolivariano	x			x			
3	Banco Capital	x						
4	Banco COFIEC	x			x			
5	Banco DELBANK		x					
6	Banco General Rumiñahui	x						
7	Banco de Guayaquil	s/r						
8	Banco Internacional	x		x				
9	Banco Litoral	x						
10	Banco de Loja	x			x			
11	Banco del Pacífico					x		
12	Banco Pichincha	x						
13	Banco PROCREDIT							
14	Banco Produbanco		x	x				
15	Banco Promerica	x						
16	Banco Sudamericano	x	x		x			

Fuente: Las autoras



**Figura 152. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos privados)**

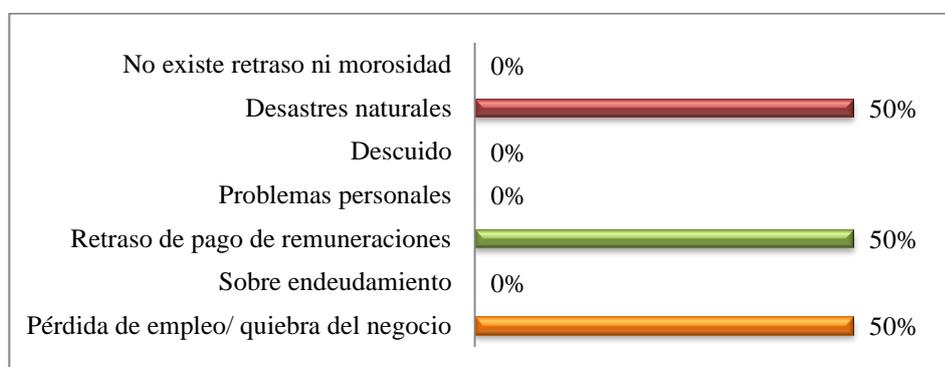
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Las razones por las cuales se justifica las personas al no poder cancelar en su totalidad los créditos de vivienda a los bancos privados son las siguientes: en primer lugar con 69% es la pérdida de empleo/ quiebra del negocio, en segundo lugar son los problemas personales con 31%, tercer lugar es el sobre endeudamiento con 25%, en cuarto lugar está el retraso en el pago de las remuneraciones con el 13% y en quinto lugar con el 6% está el descuido por parte de los clientes (Véase la figura 152).

**Tabla 110. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos públicos)**

Nº	Bancos públicos	1	2	3	4	5	6	7
1	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	x		x				
2	Banco Ecuatoriano de la Vivienda						x	

Fuente: Las autoras



**Figura 153. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (bancos públicos)**

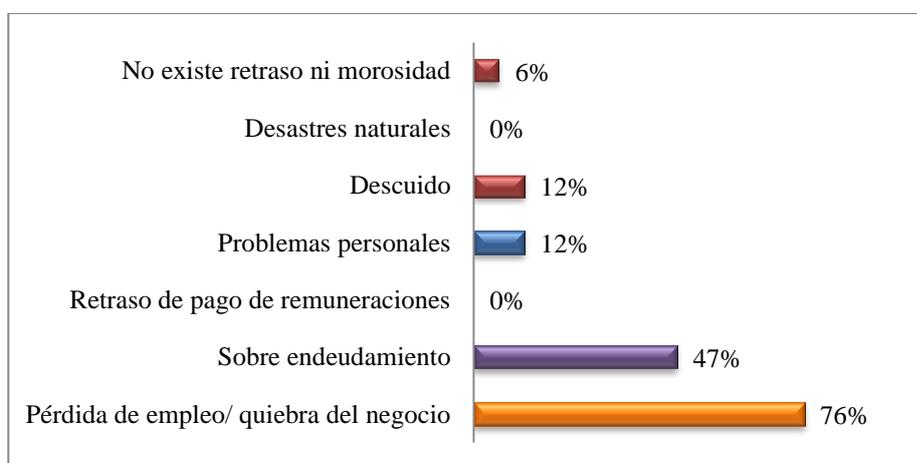
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Las justificaciones principales que tienen los clientes al no poder cancelar su deuda con los bancos públicos son las siguientes: pérdida de empleo/ quiebra del negocio, desastres naturales, retraso en el pago de remuneraciones (Véase la figura 153).

**Tabla 111. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)**

Nº	Cooperativas	1	2	3	4	5	6	7
1	23 de Julio	x						
2	29 de Octubre	x						
3	Alianza del Valle Ltda.		x					
4	Andalucía	x	x					
5	Atuntaqui	x	x					
6	CACPECO		x					
7	Cámara de Comercio de Ambato	x	x					
8	Cámara de Comercio de Quito Ltda.	x						
9	Coop. Codesarrollo	x			x			
10	El Sagrario	x	x					
11	OSCUS					x		
12	Pablo Muñoz Vega							x
13	Previsión, Ahorro y Desarrollo	x				x		
14	PROGRESO	x						
15	Riobamba	x	x		x			
16	San Francisco de Asís	x	x					
17	Tulcán	x						

Fuente: Las autoras



**Figura 154. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (cooperativas de ahorro y crédito)**

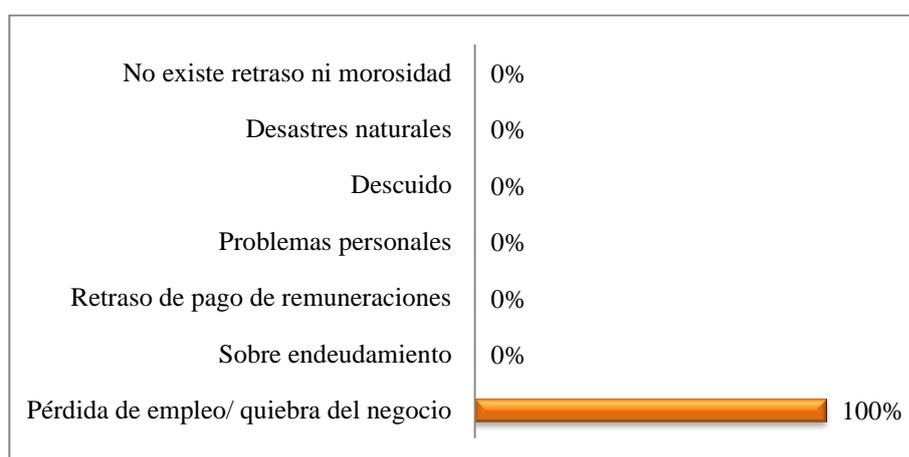
Fuente: Las autoras

*Interpretación:* Las razones con las que se justifican las personas al no poder pagar sus deudas con las cooperativas son las siguientes: en primer lugar con 76% es la pérdida de empleo / quiebra del negocio, en segundo lugar se encuentra el sobre endeudamiento con 47%, tercer lugar es para problemas personales y descuido de los clientes con 12% y solo el 6% de entidades nos contestaron que no tienen ningún tipo de problemas de pago con los clientes (Véase la figura 154).

**Tabla 112. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (mutualistas)**

Nº	Mutualistas	1	2	3	4	5	6	7
1	Mutualista Pichincha	x						
2	Mutualista Imbabura	x						

Fuente: Las autoras



**Figura 155. Razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar la totalidad el crédito de vivienda (mutualistas)**

Fuente: Las autoras

*Interpretación:* La pérdida de empleo / quiebra del negocio es la razón que los clientes utilizan para justificar sus impagos ante las mutualistas en un 100% (Véase la figura 155).

## CAPÍTULO III

### ANÁLISIS DE LA INVESTIGACIÓN

#### 3.1 Análisis económico

##### 3.1.1 El sector de la construcción en la economía nacional

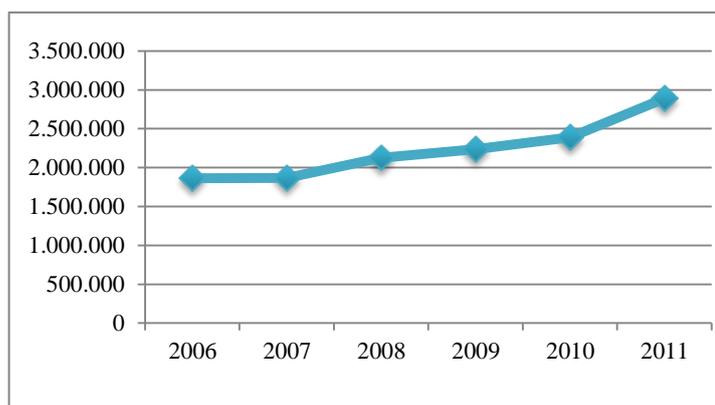
El sector de la construcción durante el período de investigación constituyó un factor importante dentro del desarrollo económico y social del Ecuador, ya que se encuentra vinculado con otros sectores de la economía tanto comercial, industrial o de servicios mejorando la calidad de vida de las personas a través la generación de empleo.

Esto se puede evidenciar mediante datos expuestos en el PIB real, la participación del sector de la construcción, es importante señalar que este incluye infraestructuras públicas o privadas (obra pública y viabilidad), viviendas y otros tipos de obras de construcciones.

**Tabla 113. Participación del PIB en el sector de la construcción durante período 2006-2011**

Años	PIB (en miles de dólares )	Variación PIB	Sector construcción	Participación
2006	21'962,131	4.75%	1'863,590	8.49%
2007	22'409,653	2.04%	1'865,553	8.32%
2008	24'032,489	7.24%	2'123,902	8.84%
2009	24'119,455	0.36%	2'238,028	9.28%
2010	24'983,318	3.58%	2'386,948	9.55%
2011	26'928,190	7.78%	2'887,700	10.72%
<b>Promedio</b>				<b>9.20%</b>

Fuente: Banco Central del Ecuador



**Figura 156. Evolución del PIB de la construcción en Ecuador**

Fuente: Banco Central del Ecuador

A través de la variable económica Producto Interno Bruto, se determinó que el sector de la construcción conservó una importante participación durante el período de investigación con el 9.20% en promedio del PIB total, registrando un mayor dinamismo en el año 2011, con un crecimiento del 2.24% con relación al año 2006 este comportamiento ocurrió como resultado de un aumento de la obra pública y disminución del déficit habitacional en el Ecuador.

Sin embargo la crisis económica originada en Estados Unidos en el período 2008 - 2009 afectó a nivel mundial y por ende al Ecuador, tanto en el sistema financiero nacional como el sector real, ante esta situación el sector de la construcción se vio afectado ya que la demanda de vivienda se redujo notablemente por falta de recursos económicos de la población y negación de los créditos hipotecarios por parte de las instituciones financieras.

### **3.1.2 Análisis de los demandantes.**

La vivienda al ser una necesidad indispensable para el ser humano, se puede conocer que día tras día la demanda por adquirirla ha incrementado, sin embargo este deseo se ha restringido debido al bajo nivel de ingresos económicos de la población que habita en el Distrito Metropolitano de Quito.

El nivel de ingresos económicos de las familias quiteñas se encuentran en el rango de \$701 a \$1,200 con un 33% de aceptabilidad por parte de los encuestados, además se determinó que para el pago mensual de una vivienda el 39% de hogares destinan

del 21% al 30% de los ingresos, cifra considerada razonable para cancelar las cuotas del préstamo con que fue adquirido; sin embargo, el 10% de la muestra perciben ingresos mensuales que van desde \$0 a \$300 dólares por hogar, lo que significa que no llega ni a cubrir la canasta básica mensual, es decir que las cuotas para estos hogares son muy elevadas y dificulta el pago de las mismas, los gastos deben ser menores y solo consumir lo necesario.

Por otra parte, el comercio formal o informal al que se dedican los hogares quiteños implica que no tenga un nivel de ingresos fijos; de tal manera que ha obstaculizado a los interesados en obtener una vivienda propia a través crédito hipotecario otorgado por cualquier institución financiera, a su vez las personas que mantiene este tipo de actividad comercial y lograron acceder al crédito han presentado dificultades en cancelar las cuotas mensuales a tiempo provocando que caigan en mora y en algunas circunstancias la pérdida total del inmueble.

El rango de viviendas más demandadas por los hogares fue \$20,000 a \$40,000 no obstante a esto, empresas del sector de la construcción establecen que a partir del 2008 las viviendas que se vendieron en mayor cantidad están en el rango \$41,000 a \$60,000 lo que determinó que el déficit habitacional disminuyó para la clase social media-baja. Además el 8% de personas desde el 2006 al 2011 optaron por adquirir viviendas de más de \$81,000 dólares, estas preferencia se dieron en especial para familias que se encuentran en un estatus económico considerado como alto localizadas en sector norte y valles de Quito. La variación de los precios de las viviendas durante el período de estudio se dio en primera instancia por el aumento en el valor de los materiales de construcción, precedido por la inflación, demanda y otros factores tales como: sueldos y salarios, tiempo de terminación de la obra e impuestos.

### **3.1.3 Análisis de los oferentes.**

La creación de nuevas constructoras e inmobiliarias en el Distrito Metropolitano de Quito durante el período 2006-2011 ha sido importante para el sector de la construcción ya que ha fortalecido a la economía del país y a su vez la generación de nuevos puestos de trabajo.

Para que se pueda generar empleo y mejores oportunidades en el mercado este tipo de empresas se han tenido que dedicar a la construcción y ventas de viviendas en la ciudad de Quito, lo que significa que la gran mayoría (66%) de estas proporcionan los dos tipos de servicios.

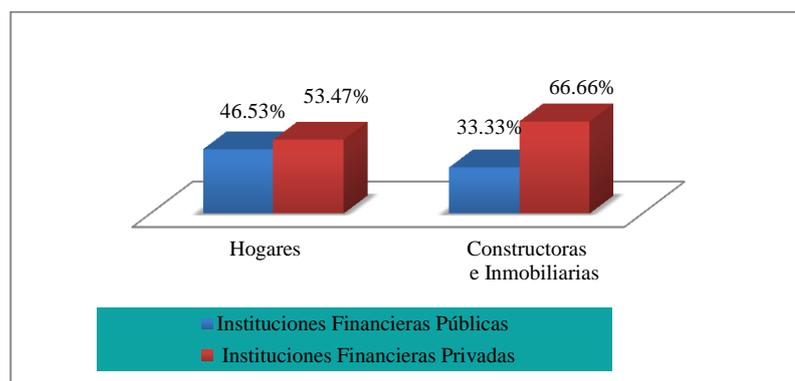
El sector de la construcción de viviendas ha tenido un auge en el 2011, constatado por la mayoría de empresas dedicadas a esta actividad. Para que se haya podido dar tal crecimiento en este el factor que priorizó fue la facilidad de crédito por parte de la banca ecuatoriana.

Con el fin de garantizar la venta de las viviendas, la mayoría de empresas (44.33%) de la construcción cobran una cantidad en dólares que esta entre el 6% al 10% del valor de inmueble, esto es considerado como inscripción o entrada para que la casa sea reservada y no pueda ser adquirida por otro comprador, pero el 3.09% no solicitan ninguna cantidad debido que consideran que no es seguro que la venta se concrete lo que representaría una pérdida.

También se evidenció que la mayoría (63%) de constructoras o inmobiliarias solicita 30% de valor del inmueble como cuota inicial para que la persona pueda obtener su vivienda, a esto se resta el valor que anteriormente había entregado como inscripción, dicha cantidad ha restringido la adquisición de las mismas debido a que los interesados no poseen suficientes recursos económicos para cancelar la cuota inicial (30%). El 70% del restante para cancelar del inmueble se financia a través de cualquier institución financiera, lo que significa que los hogares deben contar con suficientes ingresos familiares para cancelar cuotas mensuales y así amortizar la deuda.

La razón principal para que las personas desistan de la compra del inmueble fue la falta de solvencia económica (45.36%), ante esta situación la mayoría de empresas cobran penalidad del 10% del valor del bien, es importante mencionar que un 28% de estas entidades no cobran ya que los clientes prestan justificativos donde indican las razones por las que desisten de la vivienda , en algunos casos se da por situaciones personales tales como: enfermedad, muerte, pérdida de empleo, quiebra de negocio, facilidades de pago, o negación del crédito por parte de la banca ecuatoriana.

### 3.1.4 Financiamiento de las soluciones habitacionales



**Figura 157. Financiamiento de viviendas período 2006 - 2011**

Fuente: Las autoras

El financiamiento de soluciones habitacionales durante el período de análisis mantuvo mayor acogida por las instituciones financieras públicas representado por el BIESS, mientras que en la banca privada fueron: el Banco Pichincha, Mutualista Pichincha y Cooperativa 29 de Octubre siendo las instituciones que mayor preferencia obtuvieron por parte de la demanda del D.M.Q.

Por otra parte, la mayoría de hogares (59.59%) consideran que no se ha presentado inconvenientes al reunir los requisitos para la obtención del crédito hipotecario. Mientras que para el 40.41% de la muestra opinaron lo contrario, el factor que prevaleció fue retraso en la entrega de los documentos por parte de terceros lo que provocó demoras a los interesados en poseer el crédito.

### 3.1.5 Análisis sistema financiero ecuatoriano

#### 3.1.5.1 Contribución del sistema financiero público

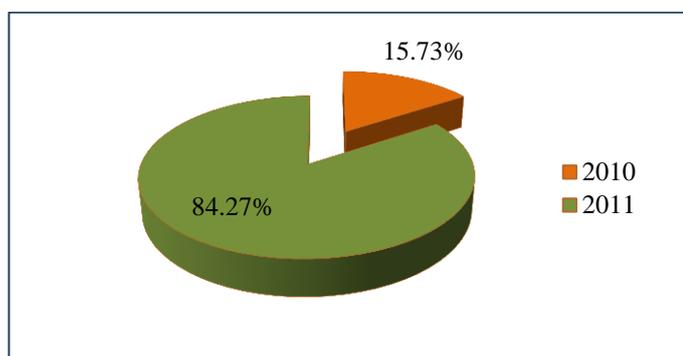
##### ❖ Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

El banco del afiliado (BIESS) ha dinamizado el sector de la construcción desde su creación debido a que el principal producto que otorga es el crédito hipotecario, hoy en día es la institución financiera que mayor número de operaciones y monto en créditos de vivienda que ha concedido con relación al sistema financiero nacional.

**Tabla 114. Número de operaciones otorgadas por el BIESS**

Año	2010	2011	Total
# Operaciones	1,060	5,678	6,738
% Participación	15.73%	84.27%	100%

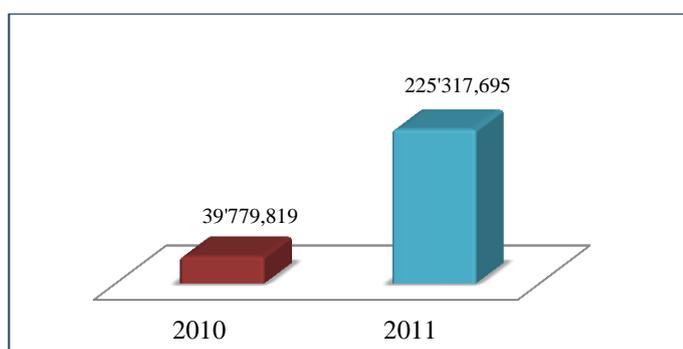
Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social



**Figura 158. Evolución del número de operaciones otorgadas por el BIESS**

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Por su parte el BIESS, desde octubre de 2010 hasta diciembre del 2011 otorgó 6.738 créditos hipotecarios distribuidos el 16% para el año 2010 y 84% para el 2011, por lo que la situación del sector inmobiliarios mejoró notablemente, gracias a que facilitó créditos a una tasa de interés de 8.56% a 25 año plazo considerado conveniente para los interesados en adquirir una vivienda propia.



**Figura 159. Evolución del monto en dólares para el crédito de vivienda otorgado por el BIESS**

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

De acuerdo a datos proporcionados por la entidad (BIESS) se muestra que para el 2011 presta un monto de \$225'317,694.74 USD, esto representa un crecimiento del 70% con relación al año 2010 que fue de \$39'779,819.22 USD (valor tomado desde octubre 2010 mes en el que se creó el banco). De esta manera se puede afirmar que

esta institución gubernamental ha sido uno de los principales bancos que ha participado en la disminución del déficit habitacional del D.M.Q.

Es importante mencionar que según la entrevista aplicada al funcionario de la mencionada entidad, se constató, que la ubicación de la matriz en Quito ha beneficiado a los ciudadanos quiteños que deseaban adquirir sus viviendas residentes en la misma ciudad, motivo por el que 60% de los créditos se concentran en la capital.

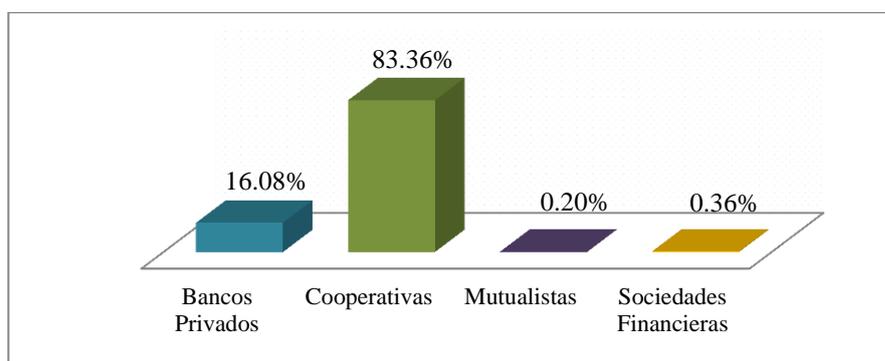
❖ Corporación Financiera Nacional

CFN como ente financiero que apoya a la consolidación y crecimiento del Ecuador ha otorgado crédito a cooperativas de ahorro y crédito, bancos privados, mutualistas y sociedades financieras con el fin de que estas instituciones proporcionen créditos hipotecarios a las personas que necesitan su vivienda propia.

**Tabla 115. Monto en dólares del crédito de vivienda de la CFN durante el período 2006- 2011**

Detalle	Bancos privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades financieras	Total sistema financiero privado
Monto	2'217,421.18	11'496,815.11	27,265.00	50,000.00	13'791,501.29
% Participación	16.08%	83.36%	0.20%	0.36%	100%

Fuente: Corporación Nacional Financiera



**Figura 160. Monto en dólares del crédito de vivienda de la CNF en el período 2006- 2011**

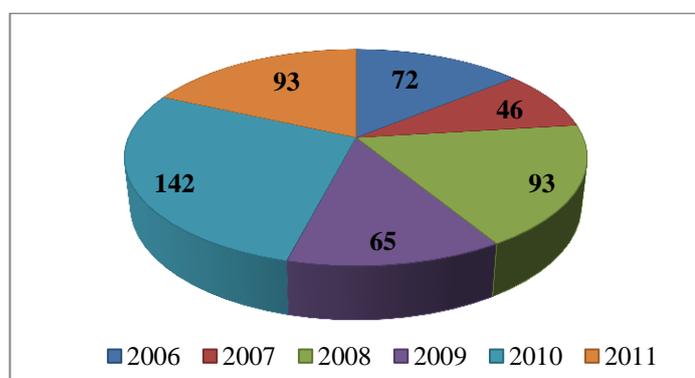
Fuente: Corporación Nacional Financiera

La gestión crediticia de la CFN, mediante el mecanismo de créditos de segundo piso para la vivienda en el período 2006-2011, se ve reflejado en el financiamiento de 511 operaciones hacia 22 instituciones financieras privadas, con un total de recursos desembolsados de \$13'791,501.29 USD, estos recursos se canalizaron a 14 cooperativas, 6 bancos, 1 mutualista y 1 sociedad financiera. De esta manera las cooperativas de ahorro y crédito, han sido la principales entidades en usar los fondos de la CFN con el 86.36%, que en monto es \$11'496,815.11 USD, los bancos participaron con el 16.08%, mutualistas 0.20% y sociedades financieras 0.36%, estos porcentajes es del total del crédito otorgado, se evidencia que existió una participación de esta institución para financiar créditos de vivienda.

**Tabla 116. Número de operaciones de crédito de vivienda de la CFN durante el período 2006- 2011**

Detalle	Año						
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
# Operaciones	72	46	93	65	142	93	511
% Participación	14.09%	9.00%	18.20%	12.72%	27.79%	18.20%	100 %

Fuente: Corporación Nacional Financiera



**Figura 161. Evolución del número de operaciones de crédito de vivienda de la CFN período 2006 - 2011**

Fuente: Corporación Nacional Financiera

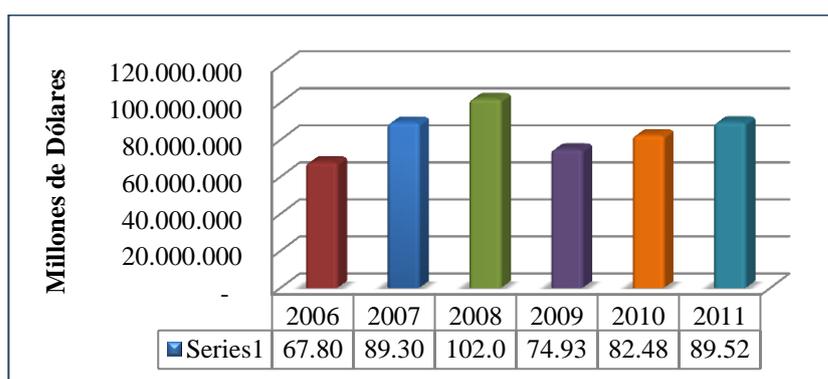
En lo referente al número de operaciones se evidenció que en el año 2011 se aprobaron 93 transacciones, lo que establece una disminución del 9.59 % con respecto al número de operaciones que aprobaron durante el año 2010 (142); sin embargo, estos años fueron en el que más dinero desembolso.

❖ Banco Ecuatoriano de la Vivienda

El BEV también se ha visto involucrado en la otorgación de créditos de vivienda, este lo realiza directamente a los constructores o promotores. Según la Superintendencia de Bancos y entrevista aplicada esta institución financiera se determinó que se han otorgado \$8'153,000.00 USD desde el 2006 al 2011 y que para el 2011 se ha financiado alrededor de 42 proyectos ubicados en parroquias urbanas y rurales de Quito.

### 3.1.5.2 Sistema financiero privado

El sistema financiero privado compuesto por bancos, cooperativas, mutualistas y sociedades financieras, tiene un saldo de cartera hipotecaria para el Distrito Metropolitano de Quito a diciembre del 2011 de \$89'526,911 USD (Las cifra no consideran a los bancos: Pichincha, Guayaquil, Pacífico, Rumiñahui; cooperativas: Andalucía, OSCUS y Progreso debido a que no respondieron las preguntas de la entrevista realizadas a funcionarios de estas entidades) siendo esta cantidad una cifra inferior considerando a lo que se ha otorgado por parte de la banca pública a través del BIESS y el BEV.



**Figura 162. Evolución del crédito de vivienda del sistema financiero privado en el período 2006 - 2011**

Fuente: Superintendencia de Bancos y Seguros

Durante el período 2006-2008 este sistema ha tenido un crecimiento significativo, sin embargo, para el año 2009 disminuye debido a la crisis económica mundial, lo que provocó incertidumbre en el sector financiero en otorga créditos hipotecarios, para el año 2010 la cartera incrementó en un 10.07% pero desde ese momento se ha

visto afectado por el ingreso del BIESS al sistema financiero ofertando créditos de vivienda a una menor tasa de interés a comparación a este sistema financiero.

De esta manera se puede comprobar que el sistema financiero ecuatoriano ha jugado un papel muy importante para que los habitantes del Distrito Metropolitano de Quito puedan acceder a una vivienda mediante un crédito hipotecario. Aunque las tasas de interés son altas no ha sido impedimento para que los interesados en poseer una residencia acceden al crédito.

### **3.2 Análisis social**

Ecuador ha mantenido un índice de déficit habitacional alto, considerando el número de habitantes que posee con relación a la capacidad territorial, así señala en un artículo publicado en el diario Hoy que menciona lo siguiente:

“El Ecuador tiene un déficit habitacional de 1,200.000 viviendas, cifra que aumenta cada año, de acuerdo con datos del Ministerio de Vivienda. El dato es alarmante comparado con otros países andinos”(Diario Hoy, 2006)

La trayectoria que ha tenido el déficit de vivienda a nivel nacional durante el período 2006-2011 presenta una disminución con respecto a la falta de vivienda según lo mencionado también en un artículo del diario El Telégrafo:

“Un estudio del INEC en 2009 determinó que el déficit habitacional en Ecuador supera las 700 mil unidades y se concentra principalmente en las clases populares. Los bancos del IESS y del Pacífico han ayudado a mitigar esta necesidad en el país”(Telégrafo, 2011)

Quito siendo la capital de la República del Ecuador es en donde se maneja la mayor parte de negocios, generación de trabajo, educación y salud por la concentración de personas provenientes de diferentes provincias del país, lo que ha generado en esta ciudad un notable crecimiento durante el período de estudio y provocando a su vez la construcción de viviendas en esta ciudad.

### **3.2.1 La vivienda, una necesidad para el ser humano**

La vivienda es una necesidad que mediante la satisfacción de la misma proporciona una mejor calidad de vida a los hogares, esta debe ser un espacio adecuado que permita el desarrollo de las personas tanto emocional, física, socialmente etc.

En el Distrito Metropolitano de Quito la vivienda ocupa el tercer lugar de prioridad, con relación a las cinco necesidades (alimento, educación, salud, vestido y vivienda) que las personas buscan satisfacer, debido a que las dos primeras son: el alimento y la salud considerados indispensables para que el ser humano pueda subsistir.

### **3.2.2 Características de las viviendas de los hogares quiteños**

Una vivienda en la actualidad necesita cumplir con algunas características para satisfacer las necesidades y deseos de protección que requieren los hogares.

La mayoría familias quiteñas están conformadas por un promedio de cuatro personas de las cuales dos son una pareja y las otras dos son hijos. Se conoció que de las parejas de los hogares que pudieron acceder al crédito de vivienda mantienen ingresos de ambas partes lo que facilitó el pago de las cuotas mensuales del crédito de vivienda.

Se constató que las viviendas que se han construido y adquirido en el período de estudio (2006-2011) están en buenas condiciones además cuentan con lo indispensable para que los hogares puedan tener una vivienda digna y adecuada en un lugar que cumplan sus expectativas. Con lo que respecta a la construcción de las casas y departamentos donde se aplicaron las encuestas se evidenció que se encuentran en buen estado y que las paredes como los techos están construidas de hormigón o cemento en mayor parte, mientras que los pisos son terminados con cerámica.

Las viviendas de los hogares del Distrito Metropolitano de Quito tienen un promedio de cinco cuartos de los cuales son destinados de la siguiente manera:

- Tres son dormitorios
- Una sala
- Cocina

Los hogares que han adquirido viviendas con más números de cuartos son aquellos que tienen un nivel de ingresos mayores por tal estas viviendas constan de una sala extra, un cuarto de lavado o en algunos casos incluso cuarto para la zona barbecue, sin contar el cuarto exclusivo para cocinar que casi todos los hogares encuestados poseen.

### **3.2.3 Construcción de viviendas para los hogares quiteños**

Se ha concentrado un mayor número de construcciones habitacionales en Quito, esto se puede constatar, mediante el análisis de créditos otorgados por las instituciones financieras, permisos de construcción otorgados por el municipio y el aumento de población según el censo 2010, lo que ha estimulado que cada vez la metrópoli quiteña avance, además de la cercanía entre los sectores urbanos y rurales con rápido acceso a los servicios necesarios para la ciudadanía.

Las parroquias urbanas donde se han existido mayor desarrollo de viviendas es el sector norte de Quito tales como: Carcelén, Cotocollao, El Condado y zona centro norte (la Carolina, la Mariscal, Av. la República, Av. 12 de Octubre y Av. 6 de Diciembre) y en el sector sur se ha dinamizado Quitumbe, Guamaní y la Ecuatoriana mientras que para las parroquias rurales son las construcciones en los distintos valles los que han prevalecido Amaguaña, Alangasí, Conocoto, la Merced, Pintag, Guangopolo.

Existe diferencia en el sector de la construcción con respecto a los aspectos tomados para la edificación de viviendas que son: el costo y la calidad de los materiales debido a que en algunos sectores prevalece el uno o el otro pero no se realiza una construcción con equidad de ambos.

Las constructoras que realizan edificaciones en la zona norte prefieren emplear la calidad de los materiales sobre el costo de los mismos, mientras que la zona del sur prevalece el costo de los materiales debido a que en el sur habitan las personas de economía media- baja, mientras que las personas del sector norte son de estatus económico medio-alto.

El material predominante en la construcción de viviendas en el Quito es material nacional debido a que son necesarios y de rápida accesibilidad de esta manera permite el vertiginoso avance de las construcciones evitando que existan interrupciones en las mismas.

De acuerdo al tipo de construcciones que han preferido los clientes durante los años de estudio fueron las viviendas medianas ya que los precios de las mismas han sido convenientes.

Con el pasar del tiempo se puede observar que el tipo de viviendas construidas han ido cambiando de acuerdo al avance y crecimiento de la población, de lo que hace diez años atrás las viviendas eran independientes, en el período de estudio se pudo conocer que la mayoría de soluciones habitacionales se han hecho en conjuntos habitacionales.

Los constructores han cambiado las tendencias de viviendas debido a la seguridad que una urbanización privada les proporciona pues los propietarios tienen un horario laboral que les obliga estar fuera de sus viviendas la mayor parte del día y de esta manera existe resguardo del inmueble y de sus bienes.

Las viviendas de los hogares quiteños creadas en el periodo 2006 al 2011 poseen en su totalidad el servicio de luz eléctrica, en una gran mayoría alcantarillado y agua potable, las personas que no poseen agua potable es porque recogen agua de pozos cercanos esto se presentó en la parroquia Amaguaña, los demás servicios como el teléfono no lo poseen todos pero si un poco más de la mitad de los hogares encuestados sin embargo el internet y la televisión por cable son servicios suntuarios que a pesar de no ser importantes un índice considerable los poseen.

Las construcciones habitacionales que se han realizado en Quito en el período de estudio han buscado la cercanía de centros educativos, sitios de recreación, servicios de transporte, centros comerciales y centros de salud con el fin que las personas tengan mejor accesibilidad a estos servicios.

La demanda de residencias se produce en todas las clases económica de la población pero la que más ha demandado es la clase media- baja debido a que mayor parte de los pobladores que necesitan una vivienda pertenecen a este estatus económico, sin embargo, las constructoras e inmobiliarias determinan que la mayoría de personas de clase media-alta han accedido a la misma, mientras que la población pobre no puede hacerlo ya que solo consiguen vivir con pocos recursos que pueden captar.

La adquisición y construcción de viviendas ha tenido un crecimiento significativo en el año 2011 lo que significa que el nivel de ingresos en este sector es mayor con relación a los demás años del período de estudio, esto se debe a que la mayoría de personas pudieron acceder a créditos de vivienda otorgados por las instituciones financieras tanto del sector público como privado en ese año.

### **3.2.4 Instituciones que apoyan la obtención de viviendas en el D.M.Q**

#### **3.2.4.1 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**

Dentro del sistema financiero ecuatoriano a la existencia de instituciones financieras que otorgan créditos de vivienda se le suma la creación del BIESS en el año 2010 conocido también como el banco del afiliado que ha facilitado a las personas a conseguir viviendas a través de la otorgación de créditos a bajas tasas de interés (Véase el anexo 8). Es una entidad de apoyo al ciudadano que permite al afiliado obtener su vivienda con préstamos de hasta el 100% del valor del inmueble sin que tenga la necesidad de tener ahorros, aunque los trámites toman más tiempo que el de las demás instituciones financieras.

### 3.2.4.2 Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

El gobierno ecuatoriano a través del MIDUVI durante el período de análisis con distintos tipos de bonos y programas de beneficio social ha permitido que las personas construyan mejoren y compren sus viviendas, de esta manera el gobierno premia el ahorro del ciudadano permitiendo que pueda completar el valor total del bien. Los distintos tipos de bono son siguientes:

**Tabla 117. Proyectos del gobierno ecuatoriano (MIDUVI)**

A nivel nacional	A nivel del Distrito Metropolitano de Quito
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Programa bonos de titulación</li> <li>● Programa de vivienda “Manuela Espejo”</li> <li>● Programa de vivienda fiscal</li> <li>● Programa socio vivienda Guayaquil</li> <li>● Sistemas de apoyos económicos SAV-BID.</li> <li>● Vivienda maestros escuelas unidocentes</li> <li>● Vivienda reasentamientos</li> <li>● Vivienda urbana para el migrante</li> <li>● Programa de vivienda rural</li> <li>● Programa de vivienda urbana</li> <li>● Vivienda urbano marginal</li> <li>● PROMIB</li> <li>● INTI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Programa de vivienda urbana               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bono para el mejoramiento</li> <li>○ Bono para la construcción en terreno propio</li> <li>○ Bono para vivienda nueva</li> </ul> </li> <li>● Programa “Manuela Espejo”</li> <li>● Vivienda urbana para el migrante</li> <li>● Sistemas de apoyos económicos SAV-BID</li> </ul>

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

- ❖ Programa de vivienda urbana: Ente tipo de bono se otorga al sector urbano para conseguir una vivienda nueva, construcción en terreno propio o mejoramiento de vivienda. Es una ayuda económica que el gobierno nacional ecuatoriano entrega a los hogares del país como premio a su esfuerzo por ahorrar, a su vez sirve para completar las cantidades de financiamiento que los beneficiarios establecerán con instituciones financieras reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

La cantidad de dinero que subsidia el Estado a los hogares que desean comprar su primera vivienda es de \$5,000 USD, para construcción en terreno propio \$3,600 USD y para remodelación \$1,500 USD.

- ❖ Programa “Manuela Espejo”: Está orientado a dotar de una solución habitacional adecuada con facilidades, accesos y condiciones necesarias a

personas que tienen discapacidades y que se encuentran en situaciones críticas que hayan sido determinadas así por la misión solidaria “Manuela Espejo”, en sectores urbanos, urbanos marginales y rurales que estén dentro del territorio ecuatoriano.

Se entregará para vivienda nueva un bono de \$5,000 USD a la persona o personas con discapacidad igual para la construcción de una vivienda en terreno propio. En caso de que sea para mejoramiento, ampliación o terminación de una vivienda se entregará un bono hasta \$1,500 USD.

Además de otorgar este bono se reconocerá la cantidad de \$1.200 USD que es un valor adicional aportado por la vicepresidencia de la república el cual será destinado para la accesibilidad y adecuaciones internas de la vivienda y que puedan mejorar la calidad de vida de las personas con discapacidades. En total, las cantidades entregadas son de \$6,200 USD para vivienda nueva y construcción en terreno propio, para el caso de mejoramiento es de \$2,700 USD.

- ❖ Programa de vivienda urbana para el migrante: Es una ayuda económica que el Estado entrega al migrante ecuatoriano y/o su familia, siendo una gratificación por el ahorro que han tenido para comprar una vivienda que este nueva o usada (no mayor a 10 años), o construcción de vivienda en terreno propio del migrante y así poder mejorar las condiciones de vida de estas personas.

El valor del bono es de:

\$5,000 para vivienda nueva o usada.

\$5,000 para la construcción de vivienda en terreno propio.

\$1,500 para mejoramiento de la única vivienda que posea la familia.

- ❖ Sistema SAV-BID: Es la cantidad de dinero que sirve de ayuda única y directa que entrega el estado ecuatoriano a través del Sistema SAV – BID del

MIDUVI, este programa se financia a través de fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Este tipo de bono ha constituido una ayuda para la clase media – baja de la población y que esta pueda satisfacer la necesidad de una vivienda.

### **3.2.5 Construcción de viviendas, un mecanismo de generación de empleo**

La construcción de viviendas han generado empleo a las personas que se encargan de realizar este tipo de edificaciones en labores de albañilería, arquitectura, ingeniería y demás actividades dedicadas a la obra de soluciones habitacionales.

Los costos por pago de mano de obra y remuneraciones son elevados debido a que la ley apoya al empleado y hoy en día absolutamente todos los empleados tienen que estar afiliados al IESS, lo que ha significado que el valor de las obras de infraestructura también tenga un incremento económico.

Del total de una construcción el valor que pertenece y se destina para remuneraciones durante el período de estudio se ha mantenido en un rango de los porcentajes correspondientes del 21% al 30% del total del proyecto de construcción cifra que es considerada como alta para los constructores.

### **3.3 Análisis político**

La constitución política del Ecuador establece que la vivienda es un derecho al que los ciudadanos deben acceder, la misma que debe ser un lugar adecuado, seguro y digno para esto se determina las políticas públicas, los servicios públicos y la participación ciudadana donde se describen la intervención estatal en el ámbito de la vivienda.

El derecho de los ciudadanos ecuatorianos a una vivienda adecuada ingresó a formar parte de la nueva constitución vigente desde el 28 de septiembre del 2008. La aprobación del reglamento denominado *Derechos del buen vivir*, se considera como un avance institucional relacionado al tema de vivienda y derecho a la ciudadanía.

La preocupación por parte de los políticos para disminuir el déficit de vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito durante el período 2006-2011 se ha reflejado a través de proyectos que otorga el MIDUVI mediante la Subsecretaría de la Vivienda (bono de la vivienda) a las familias ecuatorianas sin vivienda propia.

### **3.3.1 Marketing político**

La vivienda al ser considerada como una necesidad ha sido tomada también como anzuelo para obtener el favoritismo de las personas con el fin de alcanzar cargos públicos de élite.

Desde siempre en la vida política ecuatoriana se ha dado el ofrecimiento de soluciones habitacionales a los hogares sin vivienda propia pero en la mayoría de casos han quedado en palabras y no en hechos debido a que la demanda es inmensurable.

Al responder a estos ofrecimientos los gobiernos de turno durante el período 2006-2011 ha establecido programas de apoyo económico que brinda una mejor calidad de vida a las personas que desean conseguir sus viviendas propias. Teniendo en cuenta que dichos proyectos han alcanzado un mayor apogeo en el desarrollo de la presidencia de Rafael Correa a partir del año 2007 según lo la opinión de las personas encuestadas (89.39%), antes del sector de la construcción (75%).

### **3.3.2 Cumplimiento de proyectos por parte del gobierno para la obtención de viviendas**

La acción a través del MIDUVI ha crecido a través de los nuevos programas y tipos de bonos que se han creado para ayudar a la obtención de viviendas. De los programas que estableció el Estado para apoyar a la ciudadanía sin vivienda propia a conseguir una solución habitacional se encuentran los siguientes:

❖ Programa de vivienda urbana

El MIDUVI canalizó durante el período de análisis \$ 21'247,400.00 USD para este programa (vivienda nuevas, construcción en terreno propio, mejoramiento), beneficiando a 5,638 hogares del Distrito Metropolitano de Quito.

Dentro de este programa existen tres clases de bonos que son los siguientes:

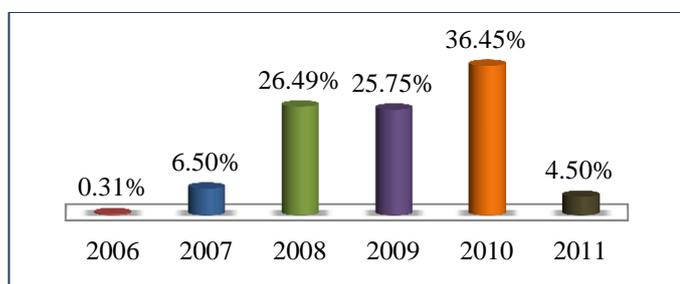
- a) Bono para vivienda nueva
- b) Bono para construir en terreno propio
- c) Bono para mejoramiento de vivienda

- a) Bono para vivienda nueva

**Tabla 118. Número de operaciones y monto en dólares para el bono de vivienda nueva**

Año	Número de operaciones	Valor total del bono	%
2006	15	54,000.00	0.31%
2007	319	1'148,400.00	6.50%
2008	1,299	4'676,400.00	26.49%
2009	978	4'547,000.00	25.75%
2010	1,287	6'435,000.00	36.45%
2011	159	795,000.00	4.50%
<b>Total</b>	<b>4,057</b>	<b>17'655,800.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



**Figura 163. Participación (%) en el monto para el bono de vivienda nueva**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Durante el período 2006 – 2011 se aprobaron 4,057 operaciones y se desembolsó \$17'655,800.00 USD para bonos de vivienda nueva, en su mayoría se dio en los años: 2010 (36.45%), 2009 (25.75%) y 2008 (26.49%) operaciones que han sido

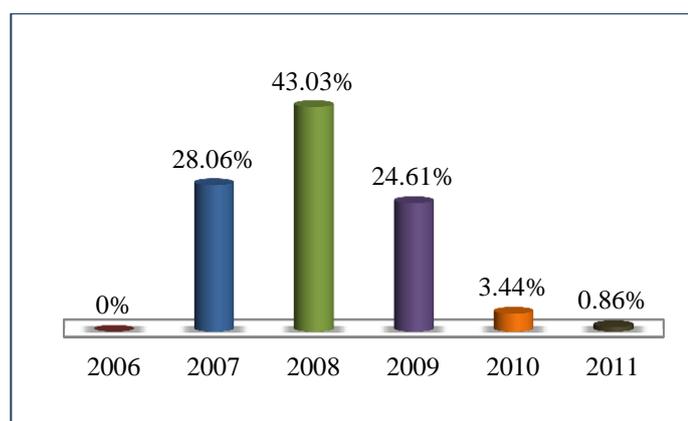
otorgadas a hogares de Quito que han cumplido con los requisitos exigidos por el MIDUVI (Véase el anexo 15).

b) Bono para construcción en terreno propio

**Tabla 119. Número de operaciones y monto en dólares para el bono de construcción en terreno propio**

Año	Número de operaciones	Valor total del bono	%
2006	0	-	0%
2007	163	586,800.00	28.06%
2008	250	900,000.00	43.03%
2009	143	514,800.00	24.61%
2010	20	72,000.00	3.44%
2011	5	18,000.00	0.86%
<b>Total</b>	<b>581</b>	<b>2'091,600.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



**Figura 164. Participación (%) en el monto para el bono de construcción en terreno propio**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

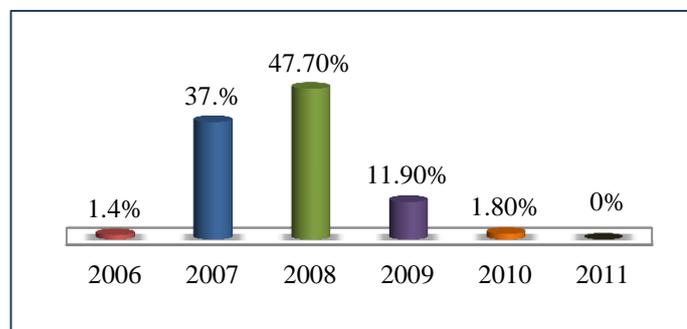
Se entregaron bonos para la construcción en terreno propio a partir del año 2007, desde este año al 2011 se desembolsó a 581 hogares de Quito la cantidad de \$2'091,600.00 USD para que puedan desarrollar las construcciones de las viviendas respectivas. El año en el que se otorgó mayor número de bonos fue en el 2008 (43.03%), a su vez las personas que requieran este tipo de bono deben cumplir con requisitos establecidos por el MIDUVI (Véase el anexo16).

c) Bono para mejoramiento de vivienda

**Tabla 120. Número de operaciones y monto en dólares para el bono de mejoramiento**

Año	Número de operaciones	Valor total del bono	%
2006	14	21,000.00	1.40%
2007	372	558,000.00	37.20%
2008	477	715,500.00	47.70%
2009	119	178,500.00	11.90%
2010	18	27,000.00	1.80%
2011	0	-	0%
<b>Total</b>	<b>1,000</b>	<b>1'500,000.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



**Figura 165. Participación (%) en el monto para el bono de mejoramiento**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

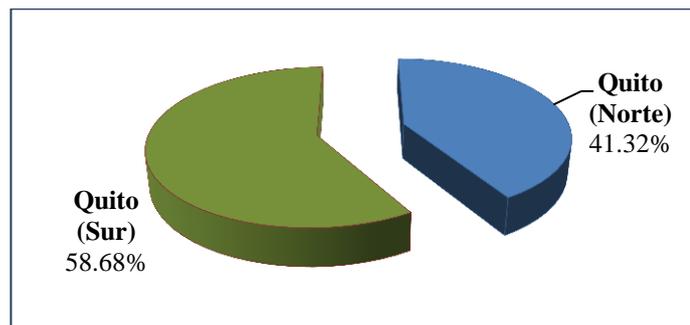
Durante el período de estudio 1,000 hogares quiteños han realizado mejoras a sus viviendas permitiendo de esta manera mejorar la calidad de vida de estas personas, tal número de operaciones han provocado un desembolso desde el año 2006 al 2011 de \$1'500,000.00 USD, la mayor parte de beneficiados recibieron este bono en el año 2008 (47.70%). Para poder acceder a este tipo de bono se deben cumplir con requisitos exigidos por parte del MIDIVI (Véase el anexo 17).

❖ Programa Manuela Espejo

**Tabla 121. Número de operaciones y monto en dólares para el programa Manuela Espejo**

Sector	Número de operaciones	Valor total del bono	%
Quito (Norte)	15	92,250.00	41.32%
Quito (Sur)	25	131,000.00	58.68%
<b>Total</b>	<b>40</b>	<b>223,250.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



**Figura 166. Participación (%) en el monto para el programa Manuela Espejo**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

En lo referente a este programa, los datos revelados son del 2011 debido a que es el año en el que se creó el programa de vivienda “Manuela Espejo”. Por su parte el MIDUVI desembolsó \$223,250.00 USD, de los cuales 40 personas discapacitadas fueron beneficiadas destacándose el sector sur de Quito (58.68%) donde se otorgó mayor número y monto de este bono.

❖ Programa de vivienda urbana para el migrante

**Tabla 122. Número de operaciones y monto en dólares para el programa de vivienda urbana para el migrante**

Año	Número de operaciones	Valor unitario del bono	Valor total del bono
2011	11	5,000.00	55,000.00

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

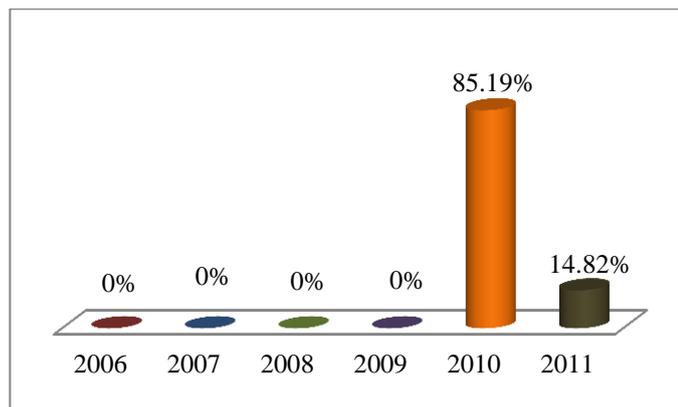
En lo que se refiere a este tipo de bono, se evidenció que el MIDUVI canalizó \$55.000 USD, beneficiando a 11 migrantes que residen en el Distrito Metropolitano de Quito, cabe indicar que este bono solo se otorgó en el año 2011.

❖ Sistema de vivienda SAV - BID

**Tabla 123. Número de operaciones y monto en dólares para el sistema SAV-BID**

Año	Número de operaciones	Valor total del bono	%
2006	0	-	0%
2007	0	-	0%
2008	0	-	0%
2009	0	-	0%
2010	23	82,800.00	85.19%
2011	4	14,400.00	14.81%
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>97,200.00</b>	<b>100%</b>

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda



**Figura 167. Participación (%) en el monto para el sistema SAV-BID**

Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

Durante el período de estudio se determina que el sistema SAV – BID ha apoyado económicamente a 27 hogares del D.M.Q. en los años 2010 y 2011, teniendo mayor desembolso de bonos en el año 2010 (85.19%), siendo la cantidad entregada de \$97,200.00 USD para la construcción de viviendas.

Con los datos expuestos por el MIDUVI se determina que el gobierno actual ha mantenido una preocupación por la necesidad de vivienda más que los anteriores, esto se ha visto reflejado mediante los múltiples programas generados a nivel nacional y en el Distrito Metropolitano de Quito, lo que evidencia que las expectativas del presidente Rafael Correa y el vicepresidente Lenin Moreno en cumplir lo expuesto en la constitución política del Ecuador sobre la vivienda digna, ha beneficiado a familias con ingresos medios–bajos.

### 3.4 Análisis ambiental

El hábitat es una definición nueva en el avance progresivo del Ecuador en lo que concierne a la preocupación del *Buen vivir* establecido en el año 2008 llamado *Sumak Kawsay*, reconoce que las personas tiene derecho a vivir en un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado que proporcione una vida digna. Ante esto, se determina que no se ha cumplido en su totalidad por falta de responsabilidad ambiental de las personas y empresas que se dedican a la construcción de soluciones habitacionales, ya que solo buscan satisfacer la necesidad de vivienda y las empresas por su parte obtener beneficio económico.

Quito está considerado como una de las ciudades con mayor número de habitantes según lo determina el censo del año 2010 (2,239.191 número de personas residentes en Quito), lo que evidenció que durante la última década el crecimiento de la ciudad y el desarrollo de soluciones habitacionales han incrementado, siendo de gran importancia para las constructoras, inmobiliarias y la banca ecuatoriana.

Sin embargo; el medio ambiente con el crecimiento demográfico y la demanda de viviendas en el Distrito Metropolitano de Quito se ha visto afectado, debido a que para disminuir el déficit habitacional se requiere construir más unidades habitacionales, por tal razón las empresas dedicadas a la construcción para satisfacer la necesidad del mercado dañan al ecosistema.

### **3.4.1 Empresas constructoras y el medio ambiente**

En los resultados de las encuestas determinó que las principales razones por lo que las constructoras afectan al medio ambiente son: contaminación de escombros (56%), deforestación (26%) y ruido (18%).

- ❖ **Escombros:** A través de la observación y opiniones de la muestra se constató que la contaminación de escombros es un problema que ha ocasionado la destrucción del medio ambiente, y que la acumulación de este tipo de desperdicios han provocado que se tapen los alcantarillados y consecuencia de esto se ha generado: inundaciones, enfermedades a las personas etc.
- ❖ **Deforestación:** Es otro factor que ha afectado al medio ambiente ya que las empresas constructoras al no poseer suelo urbano disponible para construir viviendas ha invadido parroquias rurales en especial el sector norte, sur y valles del Distrito Metropolitano de Quito, lo que ha inducido que gran cantidad de suelo que años anteriores se utilizaban para la agricultura en la actualidad se han convertido en grandes urbanizaciones, así ocasionando la extinción de la flora y fauna.
- ❖ **Contaminación por el ruido:** El ruido también es parte de la contaminación del medio ambiente y en especial a los hogares que viven a alrededores, de

construcciones pues el empleo de maquinaria que se utiliza en la construcción de soluciones habitacionales provocan un ruido fuerte, lo que ha causado problemas auditivos en las personas.

### **3.4.2 Auditorías ambientales**

Las auditorías ambientales permiten realizar un mejor rendimiento de la actividad empresarial y del cumplimiento normativo de las empresas incluido el de las constructoras, se constató 28% de estas han cumplido con este requerimiento legal (Ordenanza del Medio Ambiente 213).

#### ❖ Proyectos medio ambientales

En este contexto se comprobó que solo el 9% de empresas constructoras de viviendas han manifestado preocupación por la conservación del entorno y tratar de minimizar los impactos nocivos al ambiente, además de cumplir con la Ordenanza 213 ha realizado siembra de árboles y construcción de jardines verticales árboles.

- Siembra de árboles: Este ha sido un mecanismo que las compañías constructoras han realizado con el fin contribuir a la estabilidad ambiental en Quito; sin embargo, no ha sido suficiente ya que solo 6% del total de empresas encuestadas lo efectúan.
- Jardines verticales: En la actualidad las constructoras han considerado elaborar este tipo de proyecto ante la ausencia de espacios verdes, por lo general se realizan en la construcción de edificios y viviendas pequeñas ya que estas carecen de espacios verdes y se consideran que aparte de contribuir con el medio ambiente son novedosos y atractivos.

Beneficios que este tipo de jardines proporciona son los siguientes:

- Reducen los efectos del síndrome de edificio enfermo.
- Termo regulan edificios en verano reduce temperatura y en invierno guardan el calor.

- Aportan a la temperatura del Distrito Metropolitano de Quito cuando están en exteriores de los edificios.
- Retiene agua de lluvias, esto baja la carga de agua e inundaciones cuando hay tormentas.
- Consumen muy poca agua, cuando se instala un circuito cerrado de riesgo.
- Genera oxígeno, retiene polvo y Co2.
- Reduce la contaminación sonora y problemas de reverberación.
- Genera bienestar y tranquilidad por el calor verde.
- Permite tener espacios verdes en espacios cerrados.



Los jardines verticales por su parte ha sido un buen mecanismo que ya que ayudado que no se pierda áreas verdes en su totalidad.

### 3.5 Análisis iniciativa pública y privada

#### 3.5.1 Análisis comparativo entre la iniciativa pública y privada

**Tabla 124. Análisis comparativo entre la iniciativa pública y privada**

Iniciativa privada	Iniciativa pública
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuenta con gran número de empresas destinadas a la construcción de soluciones habitacionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Escases de entidades destinada a la construcción de viviendas</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oferta viviendas a todos los estratos económicos de la población quiteña.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Está enfocada a proveer edificaciones habitacionales a la clase media-baja y baja del D.M.Q.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Posen capital propio para la adquisición de terrenos que tienen plusvalía.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Depende de donaciones de terrenos del municipio del D.M.Q.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El precio de las viviendas lo fija el mercado con finalidad de lucro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El precio de las soluciones habitacionales se basa en la economía de la población.</li> </ul>

Fuente: La autoras

Con respecto a la iniciativa privada tenemos que las empresas constructoras e inmobiliarias han permitido que el avance de las construcciones habitacionales crezca paulatinamente durante estos años lo que ha facilitado la disminución del déficit habitacional aunque no desaparezca por completo. Estos entes han sido los principales oferentes debido a que han construido soluciones habitacionales en todos los sectores del Distrito Metropolitano de Quito destinadas para todas las clases económicas de la población.

En lo referente a la iniciativa pública, el Consejo Provincial de Pichincha ha participado través de su empresa provincial de vivienda EP COVIPROV que ha realizado soluciones habitacionales destinadas específicamente al estatus medio-bajo de la población quiteña. Esta empresa ha mostrado mayor énfasis en el sur de Quito mediante proyectos: El *Sol de Sur* ubicado en Quitumbe y el *Belén* en Cutuglagua.

Se podría recalcar que la iniciativa privada es aquella que abarca la mayor parte del sector de la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito ya que existe mayor oferta con variedad de precios para la población, permitiendo a la misma obtener sus viviendas a través de la intervención de instituciones financieras que prestan créditos hipotecarios al igual que entidades de iniciativa pública a pesar que estas no se cuentan con gran número de empresas en el mercado en comparación con la privada.

Además se pudo determinar que la iniciativa privada tiene mayor aceptabilidad debido a que las construcciones que estas realizan lo hacen en sectores con mayor plusvalía; sin embargo la iniciativa pública se ve restringida ya que depende de donaciones de terrenos por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para poder desarrollar las respectivas edificaciones habitacionales.

Así mismo se pudo conocer que el precio de las viviendas en el sector privado depende de varios factores tales como: ubicación, acabados, material y competencia; siendo estos elementos fundamentales para que los precios de vivienda mantengan a estas entidades en un margen de rentabilidad; mientras que para el sector público estos factores son necesarios pero basan su importancia en un determinado estudio de la economía popular tratando de beneficiar el interés de la ciudadanía.

### **3.5.2 Objetivos a mediano plazo para la iniciativa pública y privada**

#### **❖ Iniciativa pública**

El Distrito Metropolitano de Quito cuenta con entidades públicas que ayudan al desarrollo urbano del mismo, permitiendo que las personas que no poseen sus viviendas propias puedan acceder a ellas gracias a la intervención del estado.

- Mejorar el tipo de construcciones utilizando material resistente y a su vez que proporcione privacidad a los hogares.
- Promover la construcción de soluciones habitacionales dirigido especialmente para extracto económico bajo.
- Prever el suelo y desarrollar proyectos con el respectivo material y equipamiento.
- Cumplir con el tiempo de construcción de soluciones habitacionales estipuladas para fomentar la credibilidad de los hogares adquirientes de las viviendas propuestas.
- Atender la demanda de sectores populares carentes de vivienda.

#### **❖ Iniciativa privada**

Quito al ser una de las ciudades más grande del Ecuador y por ende la que mayor concentración de población posee, se determina que el sector de la construcción de viviendas se ha desarrollado vertiginosamente de esta manera se puede conocer que la iniciativa privada ha jugado un papel muy importante ya que este sector abarca gran parte del mercado inmobiliario.

Para lo que se considera necesario plantear objetivos a mediano plazo con el fin de que el déficit habitacional disminuya en los próximos años y la calidad de vida de las personas mejore:

- Mejorar el tipo de construcciones utilizando material resistente y a su vez que proporcione privacidad a los hogares.

- Construir soluciones habitacionales verticales para consumir menos suelo urbanizable.
- Participar en programas de vivienda que el gobierno promueve mediante la elaboración de soluciones habitacionales de acuerdo a las condiciones que estas acuerdan.
- Desarrollar proyectos conjuntamente con el Municipio.
- Elaborar edificaciones en su mayoría conjuntos habitacionales para mejorar la seguridad de la población quiteña.
- Invertir en maquinaria amigable con el medio ambiente.
- Reclutar mano de obra calificada para evitar posibles fallas en la construcción de las viviendas.

### **3.5.3 Factores de riesgo en la construcción de viviendas por parte de la iniciativa pública y privada**

❖ **Agotamiento de suelo urbanizable:** La gran cantidad de construcciones habitacionales desarrolladas en Quito y la alta demanda de hogares sin vivienda están provocando que el suelo disponible se agote en su totalidad y que D.M.Q quede sobre poblado generando que las personas realicen actividades de construcción ilegal con el fin de vivir en la capital del país.

❖ **Asentamientos de edificaciones habitacionales:** Al ser acelerado el proceso de construcción en algunos casos no se ha realizado un debido estudio del suelo donde se va de edificar, lo que repercutirá que las soluciones habitacionales construidas en un futuro se destruyan poco a poco con el asentamiento de las bases y deterioro en sí de las viviendas.

❖ **Riesgos para los trabajadores en construcción:** Al contratar a personas que no estén calificadas para obras de construcción se puede presentar malas edificaciones, así mismo que los trabajadores pueden poner su vida en peligro al no tomar medidas de seguridad tanto a corto como a largo plazo repercutiendo en su salud.

❖ Afectación al medio ambiente: La alta contaminación a causa de los escombros que generan las construcciones han provocado que se vaya deteriorando el ecosistema afectando muchas áreas del planeta y que en un futuro generará la destrucción del mismo.

❖ Riesgo social: Al ser la vivienda una generación de empleo inestable es un riesgo constante debido a que no cuentan con ingresos regulares fijos que necesitan las familias de los trabajadores involucrados en la construcción para satisfacer sus necesidades.

## CONCLUSIONES

- ❖ Las investigaciones que incurren en temas similares son escasas debido a que esta problemática es conocida pero no investigada en períodos regulares, por tal motivo las fuentes de información no son actualizadas.
- ❖ En la aplicación de la metodología (encuestas y entrevistas) se presentó dificultad al momento de reunir información para la elaboración del presente estudio por la falta de colaboración por parte de: las personas, instituciones financieras que prestan créditos de vivienda, inmobiliarias y constructoras.
- ❖ Las construcciones habitacionales que se desarrollaron en el Distrito Metropolitano de Quito durante el período de estudio presentaron un avance progresivo en la economía del Ecuador, por tal razón las entidades financieras elevaron el nivel de su cartera correspondiente al crédito de vivienda, sin embargo las altas tasas de interés consideradas así por la población quiteña no fue impedimento para que las personas puedan adquirir una vivienda propia.
- ❖ La población del Distrito Metropolitano de Quito considera a la vivienda indispensable por lo que ocupa el tercer lugar de prioridad dentro de las cinco necesidades básicas (alimento, salud, vivienda, educación y vestido) a su vez no todas las soluciones habitacionales realizadas en el período de estudio cuentan con la cercanía de lugares demandados por las personas como: centros educativos, sitios de recreación, servicios de transporte, centros comerciales y centros de salud; los que garantizan la calidad de vida de la familia quiteña.
- ❖ El ofrecimiento por parte de los políticos en apoyar a la ciudadanía para adquirir una vivienda se ha cumplido parcialmente ya que no se ha logrado reducir totalmente el déficit habitacional pero si ha existido mayor participación desde el periodo 2006 – 2011 beneficiando a 4,103 personas a obtener una vivienda digna.
- ❖ El impacto ambiental ocasionado por el crecimiento masivo de viviendas en Quito ha producido que las personas y empresas dedicadas a la construcción afecten

progresivamente al medio ambiente a través de la acumulación de escombros, deforestación y el ruido; además del incumplimiento de algunas entidades en la aplicación de Auditorías Ambientales que ponen en riesgo la salud de las personas y el futuro ecológico del país.

## **RECOMENDACIONES**

- ❖ Promover la realización de investigaciones al menos cada 5 años con el fin de determinar el avance de la vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito.
- ❖ Incentivar a las personas mediante una propuesta pública difundida a través de los medios de comunicación a proporcionar información que permita realizar estudios futuros sobre temas relacionados a la presente, y a su vez puedan tomarse decisiones que otorguen beneficios a la sociedad.
- ❖ Regular las tasas de interés de todas las entidades financieras que prestan créditos hipotecarios, además se recomienda al Gobierno Ecuatoriano promover nuevos proyectos que permitan reducir el déficit de vivienda en Quito.
- ❖ Construir las futuras soluciones habitacionales con materiales duraderos, resistentes y a su vez buscar la cercanía de todos los lugares que proporcionan una mejor calidad de vida mediante la realización de un estudio de movilidad.
- ❖ Crear una política de vivienda estable para que los postulantes a gobernantes no tomen al ofrecimiento de vivienda como ventaja política.
- ❖ Tomar medidas de prevención para el daño ambiental mediante el uso de tecnologías amigables con el medio ambiente; y de recuperación de espacios verdes por parte de las empresas constructoras a través de la creación de proyectos ambientales. Además exigir la aplicación de normas como: Auditorías Ambientales, lo dispuesto en las ordenanzas y el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS); en caso del incumplimiento de estas se debe establecer sanciones.

## LISTA DE REFERENCIAS

### A

- Anderson, S. y. (2008). *Estadística para Administración y Economía*. D.R 2008 por Cengage Learning Editores S.A.
- Andrade, R. D. (2006). *Legislación Económica del Ecuador*. Quito - Ecuador: Producciones Digitales Abya - Yala.
- Arosemena, C. B. (2009). *Gerencia de Proyectos para Constructores Inmobiliarias*. Quito.
- AULA. (1997). *Diccionario Enciclopédico Universal*. Madrid - España: Cultural S.A.

### C

- CFN. (2008). *Memorial Anual*. Quito: Corporación Financiera Nacional.
- Crespo, J. (2005). Tesis "Evolución de la capacidad de pago de créditos comerciales en base a la información presentada al Servicio de Rentas Internas ". Quito - Ecuador.
- Crespo, S. (2010). *Materiales de Construcción para Edificación y Obra Civil*. Madrid - España: Cub Universitario.

### D

- Del Cid, M. y. (2007). *Investigación, Fundamentos y Metodología*. México: Pearson Educación de México S.A.:

### G

- García, A. (2005). *Contabilidad de Empresas Inmobiliarias y Constructoras*. Barcelona - España : Gestión 2000.
- Gilbert, J. (1997). *Introducción a la Sociología*. Santiago - Chile: LOM Ediciones.
- Gutiérrez, T. (2011). *El Sector de la Construcción: Motor de la Economía*. Quito: Universidad Técnica Particular de Loja.

### H

- Hernández, F. y. (2006). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw-Hill / Interamericana Editores S.A.

### I

- INEC. (2010). *Manual del Empadronador y Empadronadora*. Quito.

## L

Legislación. (2006, octubre). *Ley de Instituciones del Sistema Financiero*. Quito - Ecuador: Taller de la Corporación de Estudios y Publicaciones.

Ley de Instituciones del Sistema Financiero. (2006). *Desarrollo de Cooperativas de Ahorro y Crédito Eficaces*. Quito Ecuador.

## M

Medina, J. (1995). *Tesis "Distribucion del Ingreso y su Incidencia en el Sector de la Vivienda"*. Quito: Pag. 8.

MIDUVI. (2011). *Proyectos de Déficit de vivienda urbana y Rural*. Quito.

Mishkin, F. (2008). *Moneda Bancos y Mercados Financieros*. México: Pearson Educación S.A.

Municipio, d. D. (2011). *Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda (PMHV)*. Quito.

## R

Ramírez, C. (2008). *Curso de Legislación Mercantil*. Loja - Ecuador: Industrial Gráfico Amazonas.

Rosales, L. C. (2010). *Sistema Financiero*. Quito - Ecuador: Impreso por: Publicaficas Jokama.

## S

Sánchez, C. (2010). Vivienda Rural. *Revista Luna Azul*, 175.

## V

Valcarce, G. (2011). *Gestión de la Construcción*. México.

## Z

Zorrilla, T. C. (2005). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw-Hill / Interamericana Editores S.A.

## B

Banco Central del Ecuador, B. (2011). *Banco Central del Ecuador*. Recuperado el 28 de 12 de 2011, de Banco Central del Ecuador: <http://www.bce.fin.ec/>

Banco Ecuatoriano de la Vivienda, B. (2011). *Quiénes Somos*. Recuperado el 29 de Diciembre de 2011, de La Institucion: <http://www.bev.fin.ec/index.php/quienes-somos/la-institucion>

BIESS. (2010). Recuperado el 03 de Octubre de 2011, de Banco del Instituto Ecuatoriana de Seguridad Social: <http://www.biess.fin.ec/>

## C

CCQ. (2011). *Cámara de la Construcción de Quito*. Recuperado el 12 de Diciembre de 2011, de [www.camaraconstruccionquito.ec](http://www.camaraconstruccionquito.ec)

## D

Diario Hoy. (30 de Marzo de 2006). *El déficit de vivienda social asciende a 1,2 millones*. Recuperado el 15 de Septiembre de 2012, de <http://www.hoy.com.ec/noticias-ecuador/el-deficit-de-vivienda-social-asciende-a-1-2-millones-230616.html>

## E

Ecuador Invierte. (15 de Enero de 2011). *El sector de la construcción creció 20%*. Recuperado el 29 de Noviembre de 2011, de <http://www.ecuadorinvierte.com/bolsa-de-quito/el-sector-de-la-construccion-crecio-20>

## F

Finanzas para todos. (2011). *La economía en las etapas de la vida*. Recuperado el 22 de Octubre de 2011, de <http://www.finanzasparatodos.es/es/economiavida/comprandovivienda/compraroalquilar.html>

## I

INEC. (2001). *Población*. Recuperado el 20 de Abril de 2012, de Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos: <http://www.inec.gob.ec>

Instituto Ecuatoriano de la Construcción. (2011). *Instituto Ecuatoriano de la Construcción*. Recuperado el 30 de Noviembre de 2011, de <http://www.iec.com.ec/index.html>

## M

Mutualista Pichincha. (01 de 01 de 2010). *Crédito Hipotecario*. Recuperado el 01 de 08 de 2012, de Crédito Hipotecario: [http://www.mutualistapichincha.com/mupi/producto\\_credito\\_hipotecario.jhtml](http://www.mutualistapichincha.com/mupi/producto_credito_hipotecario.jhtml)

## N

NEC. (2010). *Norma Ecuatoriana de la Construcción*. Recuperado el 14 de Mayo de 2012, de [www.normaconstruccion.ec](http://www.normaconstruccion.ec)

NEGOCIOS (2011). *Tipos de Empresas*. Recuperado el 5 de Diciembre de 2011, de <http://negociosi.com/tipos-de-empresas.html>

## S

Superintendencia de Bancos y Seguros, S. (2011). *Superintendencia de Bancos y Seguros*. Recuperado el 11 de Noviembre de 2011, de Superintendencia de Bancos y Seguros: [http://www.sbs.gob.ec/practg/p\\_index](http://www.sbs.gob.ec/practg/p_index)

## T

Telégrafo. (12 de Mayo de 2011). *Vivienda social será prioridad*. Recuperado el 15 de Septiembre de 2012, de [http://www.telegrafo.com.ec/index.php?option=com\\_zoo&task=item&item\\_id=3992&Itemid=11](http://www.telegrafo.com.ec/index.php?option=com_zoo&task=item&item_id=3992&Itemid=11)

## W

Wikipedia. (2007). *Vivienda Urbana*. Recuperado el 14 de Febrero de 2012, de Vivienda Urbana: [http://es.wikipedia.org/wiki/Manzana\\_urbana](http://es.wikipedia.org/wiki/Manzana_urbana)

Wikipedia. (2008). *Funciones de la Banca Ecuatoriana*. Recuperado el 12 de Abril de 2012, de Funciones de la Banca Ecuatoriana: <http://es.wikipedia.org/wiki/Solvencia>

Wikipedia. (2010). *Contrato de Usufructo*. Recuperado el 01 de Noviembre de 2011, de: <http://es.wikipedia.org/wiki/Usufructo>

## ANEXOS

### Anexo 1. Estudio piloto

**Objetivo:** Conocer la tendencia y tipo de financiamiento de las viviendas construidas en el período 2006 – 2011 en el Distrito Metropolitano de Quito.

**Sujetos de estudio:** El presente estudio se aplicará a las personas que adquirieron su vivienda durante el periodo 2006 – 2011.

**Fecha de realización del estudio:** 30 de junio de 2012

#### Metodología a utilizar en el estudio piloto

Universo	Tamaño de la muestra	Método de muestreo	Características de la unidad de análisis y lugar	Instrumento
Personas que adquirieron su vivienda durante el periodo 2006-2011.	20	Aleatorio	Hogares que adquirieron su vivienda durante el periodo 2006–2011 en el Distrito Metropolitano de Quito.	Cuestionario estructurado con 2 preguntas cerradas

#### Tabulación del estudio piloto

##### 1. Su vivienda es:

Tendencia de vivienda	Suma	%
Propia y totalmente pagada	4	20%
Propia y está pagando	15	75%
Arrendada	1	5%
Otros	0	0%
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

## 2. El dinero proveniente para la compra de su vivienda fue:

Tipo de financiamiento	Suma	%
Propio	3	15%
Instituciones financieras	16	80%
Otros	1	5%
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>100%</b>

### Análisis del estudio piloto

En el presente estudio se determinó que el 80% de construcciones habitacionales que han sido edificadas en el Distrito Metropolitano de Quito durante el período de estudio se han financiado con recursos monetarios de instituciones financieras que otorgan créditos de vivienda, según encuestas realizadas a personas de la parroquia Turubamba.



**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA**

**Carrera de Contabilidad y Auditoría**

### Estudio piloto

#### 1. Su vivienda es:

- Propia y totalmente pagada
- Propia y está pagando
- Arrendada
- Otros

#### 2. El dinero proveniente para la compra de sus vivienda fue:

- Propio
- Instituciones financieras
- Otros

## Anexo 2. Modelo de encuesta aplicable a hogares del D.M.Q



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

Carrera de Contabilidad y Auditoría

### TEMA DE INVESTIGACIÓN:

*Análisis de los recursos monetarios que el sistema financiero ecuatoriano ha puesto a disposición de la iniciativa pública y privada para la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito en el período 2006 – 2011.*

### ENCUESTA APLICABLE A HOGARES CON VIVIENDA PROPIA QUE SE HAN FINANCIADO EN EL PERÍODO 2006-2011

Agradeciendo el tiempo empleado a la presente encuesta, se le solicita responder las siguientes preguntas.

#### BANCO DE PREGUNTAS

#### I. UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA VIVIENDA

Tipo de Parroquia:  Urbana  Rural

Sector:  Norte  Centro  Sur  Valles

Nombre de la Parroquia: \_\_\_\_\_.

#### II. TIPO DE VIVIENDA (REGISTRO POR OBSERVACIÓN)

- Casa o Villa  Mediagua  Choza  
 Departamento  Rancho  Otra vivienda particular.  
 Cuarto en casa  Covacha

#### III. ASPECTO ECONÓMICO

1. ¿Cuál fue el valor de adquisición de su vivienda?

- \$20.000 a \$40.000  \$61.000 a \$80.000  
 \$41.000 a \$60.000  \$81.000 en adelante

**2. ¿Qué aspecto consideró importante para la compra/construcción de su vivienda?**

- |                                 |                                |
|---------------------------------|--------------------------------|
| <input type="radio"/> Ubicación | <input type="radio"/> Acabados |
| <input type="radio"/> Material  | <input type="radio"/> Metraje  |

**3. ¿Cuál es el valor de sus ingresos mensuales?**

- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <input type="radio"/> \$ 0 a 300  | <input type="radio"/> \$701 a 1.200       |
| <input type="radio"/> \$301 a 700 | <input type="radio"/> \$1,201 en adelante |

**4. ¿Qué porcentaje de sus ingresos destina al pago mensual de su vivienda?**

- |                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <input type="radio"/> 1% a 10%  | <input type="radio"/> 21% a 30           |
| <input type="radio"/> 11% a 20% | <input type="radio"/> De 31% en adelante |

**5. ¿Para la obtención de su vivienda el dinero fue proveniente de:**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="radio"/> Crédito de Instituciones Financieras Públicas                  | <input type="radio"/> Crédito de Instituciones Financieras Privadas |
| <input type="checkbox"/> Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) | <input type="checkbox"/> Bancos<br>-----                            |
| <input type="checkbox"/> Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)                      | <input type="checkbox"/> Cooperativas de Ahorro y Crédito<br>-----  |
|  | <input type="checkbox"/> Mutualistas<br>-----                       |
|  | <input type="checkbox"/> Sociedades Financieras<br>-----            |

**6. ¿Existió dificultad en reunir los requisitos solicitados por la Institución Financiera para el otorgamiento del crédito de su vivienda?**

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| <input type="radio"/> Si ¿Cuál consideró predominante?                               | <input type="radio"/> No |
| <input type="radio"/> Demasiados documentos.   |                          |
| <input type="radio"/> Retraso en la entrega de los documentos por parte de terceros. |                          |
| <input type="radio"/> Movilización a distintas instancias.                           |                          |
| <input type="radio"/> Otros. _____   |                          |



**14. ¿Cuál es el material predominante del piso de la vivienda?**

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> Duela, parquet, tablón o piso flotante | <input type="radio"/> Caña             |
| <input type="radio"/> Tabla sin tratar                       | <input type="radio"/> Tierra           |
| <input type="radio"/> Cerámica, baldosa, vinil o mármol      | <input type="radio"/> Otros materiales |
| <input type="radio"/> Ladrillo o cemento                     |  |

**15. ¿En qué estado se encuentra el piso de su vivienda?**

- Bueno  Regular  Malo

**16. ¿Cuál de los siguientes aspectos consideró importante para la compra de su vivienda?**

- Seguridad  Precio  Comodidad  Necesidad

**17. ¿Cuántas personas viven en su vivienda?**

Número de personas \_ \_ \_ \_ \_

**18. Del total de personas que viven en su vivienda ¿Cuántas parejas existen?**

Número de parejas \_ \_ \_ \_ \_

**19. ¿Cuántos cuartos tiene su vivienda?**

Número de cuartos \_ \_ \_ \_ \_

**20. Del total de cuartos de su vivienda, ¿Cuántos son exclusivos para dormir?**

Número de cuartos \_ \_ \_ \_ \_

**21. ¿Tiene su vivienda cuarto o espacio exclusivo para cocinar?**

- Si  No

**22. ¿Seleccione los servicios de los que dispone su vivienda?**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <input type="radio"/> Agua potable   | <input type="radio"/> Teléfono             |
| <input type="radio"/> Luz eléctrica  | <input type="radio"/> Televisión por cable |
| <input type="radio"/> Alcantarillado | <input type="radio"/> Internet             |

**23. Su vivienda se encuentra cercana a:**

- Centros educativos  Centros comerciales  
 Sitios de recreación (parques)  Centros de salud  
 Servicio de transporte

**V. Aspecto político**

**24. ¿Fue acreedor del bono de la vivienda?**

- Si- ➤ Año :\_\_:\_\_:\_\_:\_\_:  No

**25. ¿Considera usted que el ofrecimiento de construcciones habitacionales ha sido tomado como una forma de beneficio político?**

- Si  No  Sin respuesta

**26. ¿Cree que el actual gobierno se preocupa por las necesidades de vivienda más que los anteriores?**

- Si  No

**VI. Aspecto ambiental**

**27. ¿Su vivienda dispone de espacios verdes?**

- Si  No

**28. ¿Considera usted que las constructoras afectan el medio ambiente?**

- Si  No  
 Por el Ruido  
 Por la contaminación de escombros  
 Otras \_\_\_\_\_

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

### Anexo 3. Modelo aplicable a inmobiliarias y constructoras



UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA

Carrera de Contabilidad y Auditoría

#### TEMA DE INVESTIGACIÓN:

*Análisis de los recursos monetarios que el sistema financiero ecuatoriano ha puesto a disposición de la iniciativa pública y privada para la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito en el período 2006 – 2011.*

#### **ENCUESTA APLICABLE A INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS**

Agradeciendo el tiempo empleado a la presente encuesta, se le solicita responder las siguientes preguntas.

**Nombre de la Institución:** \_\_\_\_\_

**Lugar y Fecha:** \_\_\_\_\_

#### BANCO DE PREGUNTAS

**1. Los servicios que presta la entidad son de:**

- Diseño, planificación o construcción de edificaciones.
- Ventas o alquiler de inmuebles para la vivienda.
- Todos los anteriores.

**I. Aspecto económico**

**2. Desde el año 2006 hasta el 2011 señale a través de que instituciones financiaron la vivienda sus clientes**

**En el año 2006**

Crédito de Instituciones Financieras

Públicas

Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

Crédito de Instituciones Financieras

Privadas

Bancos

Cooperativas de Ahorro y Crédito

Mutualista

Sociedades Financieras

**En el año 2007**

- Crédito de Instituciones Financieras Públicas
  - Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

- Crédito de Instituciones Financieras Privadas
  - Bancos
  - Cooperativas de Ahorro y Crédito
  - Mutualistas
  - Sociedades Financieras

**En el año 2008**

- Crédito de Instituciones Financieras Públicas.
  - Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

- Crédito de Instituciones Financieras Privadas.
  - Bancos
  - Cooperativas de Ahorro y Crédito
  - Mutualistas
  - Sociedades Financieras

**En el año 2009**

- Crédito de Instituciones Financieras Públicas
  - Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

- Crédito de Instituciones Financieras Privadas.
  - Bancos
  - Cooperativas de Ahorro y Crédito
  - Mutualistas
  - Sociedades Financieras

**En el año 2010**

- Crédito de Instituciones Financieras Públicas
  - Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)
  - Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)

- Crédito de Instituciones Financieras Privadas.
  - Bancos
  - Cooperativas de Ahorro y Crédito
  - Mutualistas
  - Sociedades Financieras

**En el año 2011**

- Crédito de Instituciones Financieras Públicas.
- Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)
- Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)
- Crédito de Instituciones Financieras Privadas
- Bancos
- Cooperativas de Ahorro y Crédito
- Mutualistas
- Sociedades Financieras

**3. ¿En qué año existió más ventas / construcciones de soluciones habitacionales?**

- 2006                                       2008                                       2010
- 2007                                       2009                                       2011

**4. ¿Qué aspecto predominó para la venta / construcción de soluciones habitacionales?**

- Remesas extranjeras
- Facilidad de créditos por parte de la banca ecuatoriana
- Solvencia económica de la población
- Bajas tasas de créditos de vivienda

**5. ¿Cuál fue el valor que predominó en la venta / construcción de viviendas para los siguientes años?**

**En el año 2006**

- \$20.000 a \$40.000                                       \$61.000 a \$80.000
- \$41.000 a \$60.000                                       Más de \$81.000

**En el año 2007**

- \$20.000 a \$40.000                                       \$61.000 a \$80.000
- \$41.000 a \$60.000                                       Más de \$81.000

**En el año 2008**

- \$20.000 a \$40.000                                       \$61.000 a \$80.000
- \$41.000 a \$60.000                                       Más de \$81.000

**En el año 2009**

- \$20.000 a \$40.000                                       \$61.000 a \$80.000
- \$41.000 a \$60.000                                       Más de \$81.000

**En el año 2010**

- \$20.000 a \$40.000                       \$61.000 a \$80.000  
 \$41.000 a \$60.000                       Más de \$81.000

**En el año 2011**

- \$20.000 a \$40.000                       \$61.000 a \$80.000  
 \$41.000 a \$60.000                       Más de \$81.000

**6. ¿Cuál de las siguientes razones predominó para el cambio de precios de vivienda?**

- Inflación  
 Precio de los materiales de construcción  
 Demanda

**7. ¿Cuál es el porcentaje de enganche o inscripción para separar una vivienda?**

- 1 a 5%                                       6 a 10%                                       11 a 15%

**8. ¿Cuál es el porcentaje de penalidad que su entidad cobra cuando el cliente desiste de la compra del inmueble?**

%

**9. ¿Cuál es el porcentaje de personas que desisten de la compra de viviendas?**

**10. ¿Cuál es la razón principal por la que se puede desistir de la compra / construcción de vivienda?**

- Falta de solvencia económica  
 Mejores ofertas por parte de la competencia  
 Otras \_\_\_\_\_.

**11. ¿Bajo qué parámetros se fijan los precios de las viviendas?**

- La competencia                                       Material del inmueble  
 Ubicación del inmueble                                       Acabados del inmueble

**12. ¿Qué porcentaje tenían que cubrir las personas para adquirir / construir una vivienda?**

**En el año 2006**

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Nada | <input type="radio"/> 30%         |
| <input type="radio"/> 10%  | <input type="radio"/> 40%         |
| <input type="radio"/> 20%  | <input type="radio"/> Más del 41% |

**En el año 2007**

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Nada | <input type="radio"/> 30%         |
| <input type="radio"/> 10%  | <input type="radio"/> 40%         |
| <input type="radio"/> 20%  | <input type="radio"/> Más del 41% |

**En el año 2008**

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Nada | <input type="radio"/> 30%         |
| <input type="radio"/> 10%  | <input type="radio"/> 40%         |
| <input type="radio"/> 20%  | <input type="radio"/> Más del 41% |

**En el año 2009**

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Nada | <input type="radio"/> 30%         |
| <input type="radio"/> 10%  | <input type="radio"/> 40%         |
| <input type="radio"/> 20%  | <input type="radio"/> Más del 41% |

**En el año 2010**

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Nada | <input type="radio"/> 30%         |
| <input type="radio"/> 10%  | <input type="radio"/> 40%         |
| <input type="radio"/> 20%  | <input type="radio"/> Más del 41% |

**En el año 2011**

- |                            |                                   |
|----------------------------|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Nada | <input type="radio"/> 30%         |
| <input type="radio"/> 10%  | <input type="radio"/> 40%         |
| <input type="radio"/> 20%  | <input type="radio"/> Más del 41% |

**13. Según su criterio la tasa de interés impuesta por las instituciones financieras para los créditos de viviendas es:**

- |                                |                            |                             |                            |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <input type="radio"/> Muy alta | <input type="radio"/> Alta | <input type="radio"/> Media | <input type="radio"/> Baja |
|--------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|

## II. Aspecto social

### 14. ¿Seleccione el sector en el que se ha realizado más construcciones de soluciones habitacionales en los últimos 6 años?

#### En el año 2006

- Parroquias Urbanas  
 Norte                       Sur                       Centro
- Parroquias Rurales  
 Norte                       Sur                       Centro                       Valles

#### En el año 2007

- Parroquias Urbanas  
 Norte                       Sur                       Centro
- Parroquias Rurales  
 Norte                       Sur                       Centro                       Valles

#### En el año 2008

- Parroquias Urbanas  
 Norte                       Sur                       Centro
- Parroquias Rurales  
 Norte                       Sur                       Centro                       Valles

#### En el año 2009

- Parroquias Urbanas  
 Norte                       Sur                       Centro
- Parroquias Rurales  
 Norte                       Sur                       Centro                       Valles

#### En el año 2010

- Parroquias Urbanas  
 Norte                       Sur                       Centro
- Parroquias Rurales  
 Norte                       Sur                       Centro                       Valles

**En el año 2011**

Parroquias Urbanas

Norte

Sur

Centro

Parroquias Rurales

Norte

Sur

Centro

Valles

**15. ¿Qué porcentaje representa en los gastos de construcción de un proyecto el pago de mano de obra?**

**En el año 2006**

1% al 10%

11% al 20%

21% al 30%

Más de 31%

**En el año 2007**

1% al 10%

11% al 20%

21% al 30%

Más de 31%

**En el año 2008**

1% al 10%

11% al 20%

21% al 30%

Más de 31%

**En el año 2009**

1% al 10%

11% al 20%

21% al 30%

Más de 31%

**En el año 2010**

1% al 10%

11% al 20%

21% al 30%

Más de 31%

**En el año 2011**

1% al 10%

11% al 20%

21% al 30%

Más de 31%

**16. ¿Qué aspecto considera importante en la selección de los materiales para la construcción de viviendas?**

Calidad de los materiales

Sector  
Norte

Sector  
Sur

Sector  
Centro

Valles

Costo de los materiales

Sector  
Norte

Sector  
Sur

Sector  
Centro

Valles

**17. El material predominante en la construcción de soluciones habitacionales es:**

- Material nacional                       Material extranjero                       Ambos

**18. ¿Cuál es la razón principal para selección de los materiales de construcción?**

- Son baratos                       Son de mejor calidad                       Son necesarios

**19. En la construcción de soluciones habitacionales busca la cercanía de:**

- Centros educativos                       Centros comerciales  
 Sitios de recreación (parques)                       Centros  
 Servicio de transporte

**20. ¿Qué clase económica de la población ha demandado más soluciones habitacionales desde el período 2006 al 2011?**

- Baja                       Media                       Alta

**21. ¿Qué tipos de viviendas fueron más demandadas / construidas por los clientes?**

- Viviendas grandes                       Viviendas medianas                       Viviendas pequeñas  
 Por espacio                       Por espacio                       Por espacio  
 Por comodidad                       Por comodidad                       Por comodidad  
 Por precio                       Por precio                       Por precio

**22. ¿Qué viviendas preferían comprar / construir las personas en los siguientes años?**

**En el año 2006**

- Viviendas en conjuntos habitacionales                       Viviendas independientes                       Departamentos en edificios

**En el año 2007**

- Viviendas en conjuntos habitacionales                       Viviendas independientes                       Departamentos en edificios

**En el año 2008**

- Viviendas en conjuntos habitacionales                       Viviendas independientes                       Departamentos en edificios

**En el año 2009**

- Viviendas en conjuntos habitacionales                       Viviendas independientes                       Departamentos en edificios

**En el año 2010**

- Viviendas en conjuntos habitacionales       Viviendas independientes       Departamentos en edificios

**En el año 2011**

- Viviendas en conjuntos habitacionales       Viviendas independientes       Departamentos en edificios

**23. ¿Por qué cambiaron las preferencias de la adquisición de viviendas?**

- Seguridad       Precio       Comodidad       Necesidad

**III. Aspecto político**

**24. ¿Considera usted que el ofrecimiento de construcciones habitacionales ha sido tomado como una forma de beneficio político?**

- Si       No       Sin respuesta

**25. ¿Cree que el actual gobierno se preocupa por las necesidades de vivienda más que los anteriores?**

- Si       No

**26. ¿Su entidad es participe de los proyectos de vivienda que el gobierno promueve?**

- Si → ¿Cuáles? .....
- No

**27. ¿Del total de viviendas vendidas que porcentaje tuvieron la participación del bono de la vivienda?**

**En el año 2006**

- Ninguno       10%       20%       30%       Más del 30%

**En el año 2007**

- Ninguno       10%       20%       30%       Más del 30%

**En el año 2008**

- Ninguno       10%       20%       30%       Más del 30%

**En el año 2009**

- Ninguno       10%       20%       30%       Más del 30%



**En el año 2011**

- Nada                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**30. ¿Qué porcentaje representa en los gastos del proyecto la creación y conservación de áreas verdes?**

**En el año 2006**

- Ninguno                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**En el año 2007**

- Ninguno                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**En el año 2008**

- Ninguno                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**En el año 2009**

- Ninguno                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**En el año 2010**

- Ninguno                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**En el año 2011**

- Ninguno                                       11% a 20%                                       Más del 31%  
 1% a 10%                                       21% a 30%

**31. ¿Realiza proyectos medio ambientales?**

- Si → ¿Cuáles?.....                                       No

**GRACIAS POR SU COLABORACIÓN**

**Anexo 4. Modelo de entrevista aplicable a instituciones financieras que prestan crédito de vivienda**



**UNIVERSIDAD POLITÉCNICA SALESIANA**

**Carrera de Contabilidad y Auditoría**

**TEMA DE INVESTIGACIÓN:**

*Análisis de los recursos monetarios que el sistema financiero ecuatoriano ha puesto a disposición de la iniciativa pública y privada para la construcción de soluciones habitacionales en el Distrito Metropolitano de Quito en el período 2006 – 2011.*

**ENTREVISTA APLICABLE A ENTIDADES FINANCIERAS QUE OTORGAN CRÉDITOS DE VIVIENDA.**

Se solicita responder las siguientes preguntas y de antemano se agradece el tiempo empleado a la presente entrevista.

**Nombre de la Institución:** \_\_\_\_\_

**Nombre del Entrevistado:** \_\_\_\_\_

**Cargo del Entrevistado:** \_\_\_\_\_

**Lugar y Fecha:** \_\_\_\_\_

**BANCO DE PREGUNTAS**

**1. ¿Cuál es el proceso para el otorgamiento de crédito de vivienda?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**2. ¿Qué aspectos considera su entidad para la aprobación de crédito de vivienda?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**3. ¿Cuántas solicitudes de crédito de vivienda ingresaron y cuántas fueron aprobadas durante el período 2006 - 2011?**

-----  
-----

**4. ¿Qué porcentaje del monto total de créditos de vivienda de la provincia de Pichincha corresponde al Distrito Metropolitano de Quito?**

-----  
-----

**5. ¿Qué lugar ocupa el crédito de vivienda con relación a los demás tipos de créditos?**

-----  
-----

**6. ¿En qué circunstancias la entidad cambia el interés de créditos de vivienda?**

-----  
-----

**7. ¿Cuál es la periodicidad de cambio concerniente a la tasa de interés de créditos de vivienda?**

-----  
-----

**8. ¿Cuál es el índice de morosidad de crédito de vivienda desde el año 2006 al 2011?**

-----  
-----

**9. ¿Cuáles son las principales razones con las que se justifican las personas al no poder cancelar en su totalidad el crédito de vivienda?**

-----  
-----

## Anexo 5. Nómina de las empresas inmobiliarias y constructoras

N°	Nombre de la entidad
1	ACC Y D CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
2	AGN CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
3	ALBRA CONSTRUCTORES S.A.
4	ALFREDO VALDIVIESO ARQUITECTOS CIA. LTDA.
5	ALPHAESTRUCTURAS S.A.
6	ALVAREZ BRAVO CONSTRUCTORES S.A.
7	AQUABLANC PROJECT S.L.
8	AR&V ARQUITECTOS CIA. LTDA.
9	ARAMA S.A.
10	ARCOLE ARMIJOS CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
11	ARROYO & ARROYO ASOCIADOS CIA. LTDA
12	ARROYO GALLARDO COMPAÑIA DE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
13	ASESORES CONSTRUCTIVOS Y PLANIFICACION ARQUITECTONICA ACOPLAR C LTDA
14	BALUARTE INMOBILIARIA S.A. INMOBALUARTE
15	BIENES Y SERVICIOS SOCIEDAD ANONIMA, TERBIENSA
16	BIGDIG S.A
17	BUSINESS ADVISOR NETWORK BUADNET S.A.
18	C.G.S. CONSTRUCCIONES GENERALES & SERVICIOS CIA. LTDA.
19	CENTRO TECNICO PARA LA CONSTRUCCION FELIU S.A.
20	CIRCULO CONSTRUCTOR OCEANA CIA. LTDA.
21	CITYCARE INGENIERIA Y SERVICIOS CIA LTDA.
22	CLAVECONSTRUCT CIA. LTDA.
23	COLDWELL BANKER S.A.
24	COMPAÑIA DE SERVICIOS Y COMERCIO MAGSISER S.A.
25	COMPAÑIA INMOCARDAL CIA. LTDA.
26	COMPAÑIA INMOCARDAL CIA. LTDA.
27	COMPAÑIA PROMOTORA INMOBILIARIA CARLOS REYES & ASOCIADOS CIA. LTDA.
28	CONSTRUCCIONES DEBRET SA
29	CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES PROCASA CONPROCASA CIA. LTDA.
30	CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA CONSTRUECUADOR S.A
31	CONSTRUCTORA AGUILAR VEINTIMILLA C LTDA
32	CONSTRUCTORA ANDRADE RODAS VIP S.A.
33	CONSTRUCTORA BALUARTE SANCHEZ SALAZAR S.A.
34	CONSTRUCTORA CIMA CIA. LTDA.
35	CONSTRUCTORA CIMISOLIDOS CIA LTDA.
36	CONSTRUCTORA CREARVIVIENDA S.A.

37	CONSTRUCTORA DE LA TORRE DAVILA S.A.
38	CONSTRUCTORA ESPIGALA S.A.
39	CONSTRUCTORA GANGOTENA & RAMIREZ S.A.
40	CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CONSTRUCTUM S.A.
41	CONSTRUCTORA INMOVELCA CIA. LTDA.
42	CONSTRUCTORA JACOME LOVATO ARQUITECTOS JL&A CIA. LTDA.
43	CONSTRUCTORA JEVIC CIA. LTDA.
44	CONSTRUCTORA KING YEROVI S.A.
45	CONSTRUCTORA MOVIEC SA
46	CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ S.A.
47	CONSTRUCTORA OLYMPUS CIA. LTDA.
48	CONSTRUCTORA ORTUÑO ANDRADE Y ASOCIADOS COAN C LTDA
49	CONSTRUCTORA PROAÑO & ASOCIADOS CIA. LTDA
50	CONSTRUCTORA QUILCA QUILCA& ASOCIADOS CIA. LTDA.
51	CONSTRUCTORA RAICES ALTAVEDI S.A.
52	CONSTRUCTORA ROSERO Y ASOCIADOS
53	CONSTRUCTORA URQUIOLA S.A.
54	CONSTRUCTORA, INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA LARREA Y LARREA S.A.
55	CONSTRUCTORES Y AFINES CVJ CIA. LTDA
56	CONTARIM CIA. LTDA.
57	CORPORACION ENTORNO CORPOENTORNO CIA. LTDA.
58	CORPORACION SEGURA.S CIA. LTDA.
59	CORPORACION SINALVI CIA. LTDA.
60	NOVO CASA CONSTRUCTORA S.A.
61	DISEÑO Y CONSTRUCCION DE PISOS PLANOS DICOPLAN CIA.LTDA.
62	DLC DISEÑO Y CONSTRUCCION CIA. LTDA.
63	ECCO VIVIENDA DEL ECUADOR S.A.
64	ECOARQUITECTOS S.A.
65	ECUACONKRET CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
66	ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A. EDECONSA
67	EKP CONSTRUCTORA C.A.
68	EKRON CONSTRUCCIONES S.A.
69	EMPORIO CUATROPAREDES ARQUITECTOS CIA. LTDA.
70	FAUSTO ACOSTA Y ASOCIADOS CIA. LTDA.
71	FEDEVE PROMOTORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS CIA. LTDA.
72	FERRO & FERRO S.A. DISEÑO Y CONSTRUCCION
73	GAIBOR & CASTRO CONSTRUCTORES S.A.
74	GMBA ARQUITECTOS CIA. LTDA.

75	GREEN AND GRAY INGENIERIA ESPECIALIZADA CIA. LTDA
76	INCORVALDI (INMOBILIARIA CORDOVA VALDIVIESO)
77	INMOBILIARIA DEL OLMO INOLMO S.A.
78	INMOBILIARIA ENTREPINOS ENTREPIN S.A.
79	INMOBILIARIA EXCELENCIA S.A.
80	INMOBILIARIA FERROL S.A.
81	INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.
82	INMOBILIARIA INMOFEIJO S.A
83	INMOBILIARIA INMONARDONEZ S.A
84	INMOBILIARIA METROHABITAT C.A.
85	INMOBILIARIA MOMPICHE CIA. LTDA.
86	INMOBILIARIA SOLVIVIENDA S.A
87	INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
88	INMOBILIARIUM CIA. LTDA.
89	INTERNATIONAL MODULAR BUILDERS S.A. MOBUSA
90	IZ&SE SERVICIOS Y CONSTRUCCIONES S.A.
91	JAUREGUI & GAIBOR CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
92	JIMENEZ VALENCIA CONSTRUCCIONES Y EQUIPOS S.A.
93	LA CORUÑA INMOBILIARIA S.A.
94	LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION
95	LONDOÑO ARQUITECTOS CIA. LTDA.
96	MARCELA YANEZ C. PROYECTOS CIA. LTDA.
97	MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
98	MORENO & DE LA BASTIDA CONSTRUCTORES S.A. CONSTRUCTORA MODELCO
99	MYAKONSTRUDEC CIA. LTDA.
100	OSWALDO DE LA TORRE C LTDA
101	PATIÑO MOSQUERA CONSTRUCTORA PROMOTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
102	PLAYDEC CONSTRUCTORA CIA. LTDA.
103	PROCEFARGO CIA. LTDA.
104	PROINMOBILIARIA S.A.
105	PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES DEL ECUADOR PROCOEC S.A.
106	PROMOTORA INMOBILIARIA PROMOANDALUZ CIA. LTDA.
107	PROMOTORES INMOBILIARIOS CONTRERAS VEGA CIA. LTDA.
108	RAUMOASE CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
109	REFORMAS INMOBILIARIAS REFORMINN CIA. LTDA
110	REPROAVI CIA. LTDA.
111	RIBADENEIRA & RIBADENEIRA CIA. LTDA.
112	RPM CONSTRUCCIONES S.A

113	SIMAR DEL ECUADOR SA
114	SOLVIECON CIA. LTDA.
115	SPACIUM INMOBILIARIO S.A.
116	SUNSHINE HOME CONSTRUCTORA CIA. LTDA
117	TALLER TRES CONSTRUCTORA CIA.LTDA.
118	TERRA SOLUCIONES INMOBILIARIAS S.A
119	TRABAJOS DE INGENIERIA COMTRADING COMPANIA LIMITADA
120	ULLOA & TORRES ARQUITECTOS CIA. LTDA
121	URBANPLUS S.A.
122	URIBE Y SCHWARZKOPF INGENIEROS Y ARQUITECTOS S.A.
123	URVINCOS URBANIZACIONES VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.
124	VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA
125	VEGA VGA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
126	VILLARREAL JARAMILLO CIA. LTDA.
127	VISIONCONSTRU CIA. LTDA.
128	VIVIENDAS ECONOMICAS VIVIECO CIA. LTDA
129	WRL PROMOTORA INMOBILIARIA CIA. LTDA
130	ZAMBONINO CONSTRUCTORES CIA. LTDA

## Anexo 6. Documentación requerida para el préstamo hipotecario de construcción de vivienda (BIESS)

<b>Solicitante</b>		
✓	Solicitud del préstamo hipotecario (usted lo crea por internet).	3 copias simples
✓	Solicitud del avalúo (usted lo crea por internet).	1 copia simple
✓	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del titular.	2 copias a color
✓	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del conyugue.	2 copias a color
✓	Escritura del terreno y/o vivienda.	2 copias simples
✓	Escritura de declaratoria de propiedad horizontal para departamentos y casa en conjuntos habitacionales (si aplica).	2 copias simples
✓	Informe de regulación urbana o línea de fábrica del municipio del cantón al que pertenece.	1 copia simple
✓	Certificado bancario actualizado del solicitante (no aplica cuentas conjuntas).	Original
✓	Planilla de agua, luz o teléfono (mes actual).	Original y copia simple
	Partida de matrimonio con inscripción de la disolución de la sociedad conyugal o capitulaciones matrimoniales (si aplica).	Original y copia simple
	Declaración juramentada de unión libre ante el notario (si aplica).	2 originales
	Certificados de gravámenes actualizado emitido por el registro de la propiedad (este documento caduca en treinta días).	Original y 2 copias simples
	Impuesto predial del año en curso.	Original o copia notariada
	Impuesto predial del año 2005 (aplica en pichincha).	Original o copia notariada
	Extinción del patrimonio familiar emitido por el registro de la propiedad (de ser el caso).	1 copia simple
	Escritura de la cancelación de la hipoteca (de ser el caso).	Original y copia certificada
	Oficio de aprobación de planos.	1 copia simple
	Certificado de expensas actualizado.	Original
	Acta, nombramiento, cédula y papeleta de votación del administrador (si aplica declaratoria de propiedad horizontal).	1 copia simple de cada uno
<b>Constructor</b>		
✓	Un juego de planos arquitectónicos de la construcción con sello de aprobación del municipal	1 copia simple
✓	Certificado de registro del título otorgado por el SENESCYT	1 copia simple
✓	Permisos de construcción u obras varias ( de ser el caso)	1 copia simple
✓	Especificaciones técnicas de la construcción con firma de responsabilidad	Original

	del constructor	
✓	Estudios del suelo ( viviendas de más de dos pisos)	Original
✓	Contrato de construcción o contrato de Dirección Técnica con firma de responsabilidad del constructor	Original
✓	Breve hoja de vida del constructor	1 copia simple
✓	Cédula y papeleta de votación del constructor	1 copia
✓	Presupuesto de construcción a financiarse con firma de responsabilidad del constructor	Original
✓	cronograma valorado del trabajo (máximo 12 meses) a financiarse con firma de responsabilidad del constructor	Original
✓	Flujo de caja del proyecto con firma de responsabilidad del constructor	Original
<p>✓ Documentación mínima para dar inicio al trámite de avalúo, que deberá ser presentada en cualquiera de las oficinas del BIESS. La documentación restante será solicitada una vez aprobado el crédito.</p>		

**Nota:** Puede requerirse documentos adicionales de acuerdo al tipo de crédito, zona geográfica y si el vendedor es persona jurídica. El BIEES no financia bienes inmuebles sin acceso a servicios básicos.

### **Anexo 7. Documentación requerida para el préstamo hipotecario vivienda terminada (BIESS)**

<b>Solicitante</b>		
✓	Solicitud del préstamo hipotecario (usted lo crea por internet).	3 copias simples
✓	Solicitud del avalúo (usted lo crea por internet).	1 copia simple
✓	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del titular.	2 copias a color
✓	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del conyugue.	2 copias a color
✓	Planilla de agua, luz o teléfono (mes actual).	Original y copia simple
	Partida de matrimonio con inscripción de la disolución de la sociedad conyugal o capitulaciones matrimoniales (si aplica).	Original y copia simple
	Declaración juramentada de unión libre ante el notario (si aplica).	2 originales
<b>Vendedor (persona natural)</b>		
✓	Escritura de la vivienda	2 copias simples
✓	Escritura de declaratoria de propiedad horizontal para departamentos y casa en conjuntos habitacionales (si aplica).	2 copias simples

✓	Certificado bancario actualizado de la cuenta del vendedor (no aplica cuentas conjuntas)	Original
✓	Cédula y papeleta de votación	2 copias a color
✓	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del conyugue.	2 copias a color
✓	Extinción del patrimonio familiar emitido por el registro de la propiedad (de ser el caso).	1 copia simple
✓	Certificados de gravámenes actualizado emitido por el registro de la propiedad (este documento caduca en treinta días).	Original y dos copias simples
✓	Cédula y papeleta de votación del constructor	1 copia
✓	Escritura de cancelación de la hipoteca (de ser el caso)	Original o copia certificada
✓	Impuesto predial del año en curso.	Original o copia notariada
✓	Impuesto predial del año 2005 (aplica en pichincha).	Original o copia notariada
✓	Formulario de utilidad del municipio del cantón correspondiente firmado por el vendedor	Original( utilizar tinta azul)
✓	Certificado de expensas actualizado	Original
✓	Acta, nombramiento, cédula y papeleta de votación del administrador (si aplica declaratoria de propiedad horizontal).	1 copia simple de cada uno
✓	Documentación mínima para dar inicio al trámite de avalúo, que deberá ser presentada en cualquiera de las oficinas del BIESS. La documentación restante será solicitada una vez aprobado el crédito.	

**Nota:** Puede requerirse documentos adicionales de acuerdo al tipo de crédito, zona geográfica y si el vendedor es persona jurídica. El BIESS no financia bienes inmuebles sin acceso a servicios básicos.

## Anexo 8. Tasas de interés para el crédito hipotecario (BIESS)

<b>PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS</b>						
Sueldo Reportado	Cuota Máxima Mensual 40% del Sueldo	Tasa Nominal que se aplica al Préstamo según el plazo ( * )				
		7.90%	7.90%	8.20%	8.69%	8.69%
	Cuota Mensual	5 Años	10 Años	15 Años	20 Años	25 Años
240	96	4.746	7.947	9.925	10.911	11.735
350	140	6.921	11.589	14.474	15.911	17.113
400	160	7.910	13.245	16.542	18.184	19.558
500	200	9.887	16.556	20.678	22.730	24.448
600	240	11.864	19.868	24.813	27.276	29.337
700	280	13.842	23.179	28.949	31.822	34.227
800	320	15.819	26.490	33.084	36.368	39.116
1.000	400	19.774	33.113	41.355	45.460	48.896
1.250	500	24.718	41.391	51.694	56.826	61.119
1.500	600	29.661	49.669	62.033	68.191	73.343
2.000	800	39.548	66.225	82.710	90.921	97.791
3.000	1.200	59.322	99.338	124.065	136.381	146.687
4.000	1.600	79.096	132.451	165.420	181.842	195.582
5.000	2.000	98.870	165.563	206.775	227.302	244.478
10.000	4.000	197.740	331.126	413.550	454.604	488.955

Financiamiento **100%** Hasta \$100.000

Hasta **25 años** Plazo

**Biess.**  
Muchos sueños.  
Un banco.



www.biess.fin.ec  
call center

\*Tasas de interés vigentes a marzo 2013

## Anexo 9. Requisitos generales del Banco Ecuatoriano de la Vivienda

N°	Requisitos generales	Personas naturales	Personas jurídicas	Gobiernos autónomos	Autónomos	Cooperativas de vivienda	Organizaciones sociales
1	Solicitud préstamo.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
2	Identificación del promotor, estados financieros.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
3	Copia de cédulas de ciudadanía y certificado de votación actualizado del solicitante (y del (la) cónyuge en personas naturales, de ser el caso).	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
4	Copia de la declaración de impuestos a la renta del solicitante de los últimos ejercicios económicos.  (Del (la) cónyuge en personas naturales, de ser el caso).	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
5	Referencias bancarias por escrito	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
6	Copias de los certificados que acrediten experiencia en el área de construcción y/o de su equipo de trabajo.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
7	Copia del RUC.		Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
8	Copia de la escritura de constitución de la persona jurídica y certificado de su inscripción en el registro Mercantil. De ser el caso, copia certificada del acuerdo Ministerial a través del cual se aprueba su conformación y el de sus estatutos.		Sí		Sí	Sí	Sí
9	Certificado de la Superintendencia de Compañías sobre conformación de Accionistas o Socios		Sí				
10	Informes de auditoría externa en el caso que la ley los obligue.		Sí			Sí	Sí
11	Listado de ejecutivos principales y accionistas ( en caso de que los accionistas sean personas jurídicas, incluir el nombre de sus accionistas)		Sí				

12	Declaración suscrita por el representante legal sobre las vinculaciones por gestión con el BEV		Sí			Sí	Sí
	Copia certificada del nombramiento de los representantes legales de la respectiva entidad jurídica.		Sí			Sí	Sí
14	Copia certificada del nombramiento del Prefecto o Alcalde			Sí			
15	Nómina de los miembros del Consejo Provincial o Consejo Municipal con copias de cédulas de identidad			Sí			
<b>Requisitos financieros</b>							
16	Presupuesto del proyecto.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
17	Cronograma valorado del proyecto, formulario.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
18	Flujo de Ventas, formulario.	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
19	Flujos de caja, formularios	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
20	Relación de áreas y precio de venta por unidad, formulario	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
<b>Requerimientos técnicos y comerciales</b>							
21	Formulario de especificaciones técnicas generales de la vivienda y de infraestructura	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
22	Anteproyecto urbano-arquitectónico aprobado en Fase I	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
23	Avaluó de la garantías ofrecidas por un profesional calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros y autorizado por el BEV	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
24	Factibilidad de servicios: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, otorgado por las empresas correspondientes. En los casos que el proyecto no disponga de facilidades (agua y alcantarillado), presentar autorización de implantación de sistemas alternativos aprobados por las empresas respectivas	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
25	Justificación comercial del proyecto y memoria descriptiva	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí

Requisitos legales							
26	Capias certificada de la escritura de propiedad del terreno	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
27	Detalles de garantías ofrecidas y copia certificadas de las escrituras publicas	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí	Sí
28	Autorización del Consejo Municipal o Consejo Provincial para adquirir la obligación con el BEV			Sí			
29	Autorización del Consejo Municipal o Consejo Provincial para pignorar rentas			Sí			
30	Compromiso para suscribir con el Banco Central del Ecuador el contrato respectivo para la pignoración de rentas a favor del BEV por el Prefecto o Alcalde			Sí			
31	Certificado emitido por el Director Financiero del Gobierno Seccional de contar con los recursos presupuestarios suficientes para suscribir con el Banco Central del Ecuador el contrato para la pignoración			Sí			
32	Certificado de la tesorería provincial o municipal que la entidad se encuentra dentro de los límites de endeudamiento establecido en el Art. 7 de la ley orgánica de responsabilidad, estabilización y transparencia fiscal						

### Anexo 10. Variación en el número de operaciones del sistema financiero privado

Número de operaciones del crédito hipotecario Período 2006 - 2011(Distrito Metropolitano de Quito)						
Año	Bancos privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades financieras	Total sistema financiero privado	Variación % anual
2006	561	585	1507	43	2696	-
2007	585	551	1612	14	2762	2.45%
2008	420	532	1661	5	2618	-5.22%
2009	671	245	1445	6	2367	-9.58%
2010	628	418	2519	2	3567	50.69%
2011	514	369	1878	1	2762	-22.57%

### Anexo 11. Participación en el número de operaciones que mantuvo cada institución del sistema financiero privado

Participación (%) en el número de operaciones hipotecarias Período 2006 – 2011 (Distrito Metropolitano de Quito)					
Año	Bancos privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades financieras	Total sistema financiero privado
2006	20.81%	21.70%	55.90%	1.60%	100%
2007	21.18%	19.95%	58.36%	0.51%	100%
2008	16.04%	20.32%	63.45%	0.19%	100%
2009	28.35%	10.35%	61.05%	0.26%	100%
2010	17.61%	11.72%	70.62%	0.06%	100%
2011	18.61%	13.36%	67.99%	0.04%	100%

### Anexo 12. Variación en el monto del sistema financiero privado

Monto en dólares del crédito hipotecario Período 2006 – 2011(Distrito Metropolitano de Quito)						
Año	Bancos privados	Cooperativas	Mutualistas	Sociedades financieras	Total sistema financiero privado	Variación % anual
2006	19'415,420.91	6'778,554.19	40'835,966.48	773,404.16	67'803,345.74	-
2007	23'581,128.36	6'701,500.84	58'771,635.21	253,279.20	89'307,543.61	31.72%
2008	22'072,094.71	7'977,594.88	71'911,067.37	105,070.86	102'065,827.82	14.29%
2009	29'918,221.52	3'978,678.94	40'815,274.34	222,510.87	74'934,685.66	-26.58%
2010	31'007,100.83	7'554,517.76	43'888,034.38	31,174.28	82'480,827.25	10.07%
2011	46'597,725.53	8'173,029.51	34'754,933.80	1,221.83	89'526,910.67	8.54%

**Anexo 13. Participación que mantuvo cada institución del sistema financiero privado**

<b>Participación (%) en dólares de créditos hipotecarios Período 2006 – 2011 (Distrito Metropolitano de Quito)</b>					
<b>Año</b>	<b>Bancos privados</b>	<b>Cooperativas</b>	<b>Mutualistas</b>	<b>Sociedades financieras</b>	<b>Total sistema financiero privado</b>
<b>2006</b>	28.63%	10.00%	60.23%	1.14%	100%
<b>2007</b>	26.40%	7.50%	65.81%	0.28%	100%
<b>2008</b>	21.63%	7.82%	70.46%	0.10%	100%
<b>2009</b>	39.93%	5.31%	54.47%	0.30%	100%
<b>2010</b>	37.59%	9.16%	53.21%	0.04%	100%
<b>2011</b>	52.05%	9.13%	38.82%	0%	100%

**Anexo 14. Número de permisos de construcción del D.M.Q en el periodo 2006 – 2011**

<b>Descripción</b>	<b>Número de Permisos de Construcción Período 2006 – 2011 (Distrito Metropolitano de Quito)</b>						
	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>Total</b>
Vivienda <65 m2 (301)	747	382	626	815	1,298	1,952	5,820
Vivienda >65 <120 m2 (305)	2,553	1,932	2,194	3,647	4,460	3,896	18,682
Vivienda >120m2 (309)	1,209	1,164	1,530	1,696	1,823	1,835	9,257
<b>Total Viviendas</b>	<b>4,509</b>	<b>3,478</b>	<b>4,350</b>	<b>6,158</b>	<b>7,581</b>	<b>7,683</b>	<b>33,759</b>

<b>Año</b>	<b>% DMQ</b>	<b>Número de permisos de construcción del Distrito Metropolitano de Quito Por administración zonal</b>								
		<b>Quitumbe</b>	<b>Eloy Alfaro</b>	<b>Manuela Sáenz</b>	<b>Eugenio Espejo</b>	<b>La Delicia</b>	<b>Calderón</b>	<b>Tumbaco</b>	<b>Los Chillos</b>	<b>Total</b>
2006	12.63%	510	428	246	1,297	664	514	348	502	4,509
2007	9.74%	394	330	189	1,001	512	397	268	387	3,478
2008	12.18%	492	413	237	1,251	641	496	335	484	4,350
2009	17.24%	697	585	335	1,772	907	702	475	686	6,158
2010	21.23%	858	720	413	2,181	1,116	864	584	844	7,581
2011	21.51%	870	729	418	2,210	1,131	876	592	855	7,683
<b>Total</b>		<b>3,821</b>	<b>3,205</b>	<b>1,839</b>	<b>9,712</b>	<b>4,972</b>	<b>3,850</b>	<b>2,603</b>	<b>3,759</b>	<b>33,759</b>

#### **Anexo 15. Personas que pueden acceder al bono para vivienda nueva**

- Los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado.
- Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país.
- Quienes vayan a comprar viviendas cuyo valor máximo es \$20,000 USD y que estén en programas habitacionales registrados en el MIDUVI.
- Las familias ecuatorianas cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,5 salarios básicos unificados; o si constan en el registro social, su puntaje no sobrepase los 52.90 puntos.

#### **Anexo 16. Personas que pueden acceder al bono para construcción en terreno propio**

- Los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado.
- Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país y poseen terreno en área urbana, cuya propiedad la demuestren con la presentación de las respectivas escrituras.
- Quienes vayan a construir la vivienda cuyo valor, sumado al valor del terreno sea hasta \$20,000 USD.
- Las familias ecuatorianas cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,5 salarios básicos unificados; o si constan en el registro social, su puntaje no sobrepase los 52.90 puntos.

#### **Anexo 17. Personas que pueden acceder al bono de mejoramiento de vivienda**

- Los ciudadanos ecuatorianos mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado.
- Las familias que a nivel nacional únicamente poseen la vivienda que van a mejorar, cuya propiedad se demuestre siendo posesionados legítimos o con la presentación de las respectivas escrituras.

- Quienes quieran mejorar su única vivienda ubicada en el área urbana, la misma que el costo final una vez aplicado el mejoramiento y sumado el terreno no supere los \$20,000.
- Las familias ecuatorianas cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,5 salarios básicos unificados; o si constan en el registro social, su puntaje no sobrepase los 52.90 puntos.

#### **Anexo 18. Personas que pueden acceder al bono del migrante**

- La persona migrante y su núcleo familiar, es decir, padres, hijos menores de 18 años, hijos mayores de 18 con capacidades especiales y los padres y abuelos del migrante que dependan de él.
- La persona migrante, que ni ella ni su núcleo familiar posea vivienda en el Ecuador.
- Tener la condición de uno (1) año fuera del país, de manera permanente.
- Personas migrantes solas, sin cargas familiares, mayores de 30 años.

#### **Anexo 19. Requisitos para obtener el apoyo económico del sistema SAV-BID del MIDUVI**

- Debe ser otorgado a los ciudadanos, jefes del núcleo familiar.
- Constar en el registro social con puntaje que no sobrepase los 52.90.
- Mayor de 18 años o menor adulto, mayor de 15 años, jefes de familia que en este caso postulará con un tutor.
- De estado civil casado, divorciado, viudo o en unión libre. Personas solteras, sin cargas familiares, mayores de 30 años.
- Las familias que no sean propietarias de ningún bien inmueble en el territorio nacional y sólo posean la vivienda que se va a mejorar y cuya propiedad este demostrada con escritura inscrita en el registro de la propiedad o sea posesionario legal de la vivienda.
- Quienes vayan a realizar obras de mejoramiento en la única vivienda que poseen y que el valor de la vivienda mejorada no supere los \$20,000 dólares incluyendo el costo del terreno y el valor de las obras de mejoramiento.