

Universidad Técnica Particular de Loja
 BIBLIOTECA GENERAL

Revisado el 98-03-13

Valor ₡ 200

Número Clasificación 1998 M244 E. 133



< CRÉDITO >
 < BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA (P) >
 < DESARROLLO URBANO >
 < LOJA >

228-POS

332 .
 Credito.
 Banco Ecuatoriano de la vivienda.
 Loja.
 LOJA.

332.7

 332

332 x 423 DL



Universidad Técnica Particular de Loja
FACULTAD DE ECONOMIA

T E M A:

**“Los Créditos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda
Suc. Loja y su Incidencia en el Desarrollo de la
Vivienda en la Ciudad de Loja durante
el período 1990 - 1995”**

TESIS DE GRADO PREVIA A LA
OBTENCION DEL TITULO DE
ECONOMISTA.

AUTORES:

Nixon Arturo Maldonado Montaña
Carlos Vinicio Reinoso Mendoza

DIRECTORA:

Econ. Betty Sánchez de C.

LOJA - ECUADOR

1 9 9 8



Economista

Betty Sánchez de C.

PROFESORA DE LA FACULTAD DE ECONOMÍA DE LA UNIVERSIDAD
TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA.

CERTIFICA:

Que en calidad de Directora de Tesis, he dirigido y
revisado minuciosamente el presente trabajo investigativo
sobre el tema: "LOS CRÉDITOS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA
VIVIENDA SUC. LOJA Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO DE LA
VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA DURANTE EL PERÍODO 1990 -
1995", realizado por los Señores egresados: Nixon A.
Maldonado M. y Vinicio Reinoso M.

En razón de que el mencionado trabajo reúne los
requisitos exigidos por la Universidad Técnica Particular
de Loja, autorizo su presentación y sustentación.

Betty Sánchez de C.

Eco. Betty Sánchez de C.

DIRECTORA DE TESIS

AUTORÍA

Los conceptos, procedimientos de investigación y las consultas realizadas en el presente trabajo Invertigativo "LOS CRÉDITOS DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUC. LOJA Y SU INCIDENCIA EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA DURANTE EL PERÍODO 1990 - 1995", son de exclusiva responsabilidad de los autores.

Nixon Maldonado Montaña

Vinicio Reinoso Mendoza

DEDICATORIA

A

Mis

Padres

Con gran Admiración y Respeto.

A

Mi

Esposa, Marcia

E hijos, Santiago y Karla

Con mucho amor y Cariño.

VINICIO REINOSO MENDOZA

Hay tres razones para dedicar éste trabajo: A mis Padres por darme el ser de la vida; mis hermanos, Néstor, René y Ermel que han sido parte de mi familia para realizarme como hombre, hermano e hijo; y a mi Padrino Mariano Montaña, quien con sus conocimientos me ha permitido ser lo que soy, un futuro profesional.

NIXON MALDONADO MONTAÑO.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Técnica Particular de Loja porque a través de sus aulas hemos encontrado el saber, que enriquece el espíritu y ha formado nuestra personalidad.

Al Banco Ecuatoriano de la Vivienda Suc. Loja, por facilitarnos la información y equipos de trabajo para realizar esta investigación.

A nuestra directora de Tesis la Economista Betty Sánchez de C. por su gran capacidad intelectual, para darnos su apoyo y dirección en la realización del presente trabajo.

A nuestros compañeros y amigos que de una u otra forma prestaron su valiosa ayuda para que llegue a feliz termino este trabajo.

INTRODUCCIÓN

Al hablar sobre el problema habitacional, este es tan viejo como la existencia del hombre mismo. Es por esto que en nuestro país dicho problema adquirió caracteres agudos, razón por la cual se crea en el año de 1962 el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, cuya función primordial será la de promover y facilitar la construcción de vivienda baratas.

La escasez de vivienda afecta de modo preferente a las clases populares que son las menos favorecidas en el campo económico y las más numerosas. Razones estas para entender las condiciones en que viven los habitantes, sin alcanzar siquiera el nivel mínimo de comodidad e higiene que tiene derecho todo ser humano.

La estrecha relación que existe entre la Vivienda y otros aspectos de la economía del país, significa que solo se encontrara una solución dentro de un plan integral de desarrollo económico y social. Para ello es necesario entender la magnitud del problema en toda su complejidad y coordinar apropiadamente los factores relacionados tales como las políticas e instituciones, el financiamiento, el planeamiento y control de los usos del suelo, los servicios comunales, la mano de obra los materiales de construcción y otros aspectos

similares.

Evidentemente el Banco Ecuatoriano de la Vivienda fue creado para contribuir a aliviar este problema vivierendístico, para dar solución habitacional a la gente que verdaderamente necesita de un techo. Pero la crisis económica acentuada, sea por el impacto inflacionario y más variables de tipo coyuntural, han traído consigo una reducción de los salarios reales y sobre todo la escasez de crédito barato para vivienda.

Dada esta magnitud del problema nuestro trabajo investigativo permite analizar la actividad crediticia del Banco Ecuatoriano de la Vivienda Suc. Loja y su incidencia en el Desarrollo de la Vivienda en la Ciudad de Loja, no pudiendo cubrir las fases del tema como se hubiera deseado. La frecuente falta de información hizo necesario suposiciones e interpolaciones que podría haberse evitado si se hubiera dispuesto de información más detallada sobre la vivienda en la Ciudad de Loja.

Para llevar a cabo este estudio se propuso los siguientes objetivos específicos:

1. Determinar cuales son los problemas que debe enfrentar el BEV - Loja a través del Crédito.

2. Establecer en que medida ha contribuido el BEV - Loja en la solución del problema habitacional en la Ciudad de Loja.
3. Establecer cuales son los grupos sociales que mayormente se han beneficiado por los créditos del BEV -Loja.

Para conseguir los objetivos propuestos se plantea la siguiente hipótesis: Los Créditos del BEV Suc. Loja, son demandados por sectores poblacionales de medianos y bajos ingresos.

Adicionalmente realizamos un análisis de los préstamos concedidos con el Sistema de Créditos Reajustables y ante la necesidad de dar solución a las deudas de los prestatarios que prácticamente son impagables, con un nuevo Sistema de Créditos propuesto por las autoridades.

Nos es grato entregar a vuestra consideración este trabajo, anticipandoles el testimonio de nuestro reconocimientos por cualquier comentario, sugerencia o crítica que ustedes -lectores o usuarios de este trabajo- puedan realizar y hacer llegar como una forma de perfeccionar este trabajo.

CONTENIDO

CAPITULO 1

ANTECEDENTES FISIOGRAFICOS, SOCIALES Y ECONÓMICOS

CAPITULO 2

BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA. GENERALIDADES

CAPITULO 3

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA

CAPITULO 4

FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD CREDITICIA
DEL B.E.V. EN EL PERÍODO 1990 - 1995

CAPITULO 5

ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD CREDITICIA DEL BANCO
ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA

CAPITULO 6

ANÁLISIS OPERATIVO DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL
BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA

CAPITULO 7

INCIDENCIA DEL CRÉDITO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA
VIVIENDA SUCURSAL LOJA EN EL SECTOR VIVIENDA

CAPITULO 1

1. ANTECEDENTES FISIOGRAFICOS, SOCIALES Y ECONÓMICOS

1.1 FACTORES FISIOGRAFICOS

El Cantón se encuentra ubicado al sur del País, limitando al norte con el Cantón Saraguro; al sur y este con la Provincia de Zamora Chinchipe; y, al oeste parte de la Provincia de el Oro y los Cantones de: Catamayo, Gonzanamá y Quilanga" ¹

La superficie del Cantón es de 1.865 Km² y una población de 163.872 habitantes para 1996. Contando con sus parroquias urbanas: El Sagrario, Sucre y el Valle; y sus parroquias rurales: Chantaco, Chuquiribamba, el Cisne, Gualel, Jimbilla, Malacatos o Valladolid, San Lucas, Santiago, Taquil o Miguel Riofrío, Vilcabamba o Victoria, Yangana o Arsenio Castillo y San Pedro de Vilcabamba" ²

Con esta información podemos observar que la Ciudad de Loja se encuentra situada al sur del País siendo la capital de la Provincia del mismo nombre con una población de 114.198 habitantes para 1996". ³ Presentando una altitud de 2.100 metros sobre el nivel del mar, la misma

¹ ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA. Plano Turístico de Loja. Folleto Nro 1. 1995.

² ILUSTRE MUNICIPIO DE LOJA. Plano Turístico de la Ciudad de Loja. Folleto Nro 2. 1995.

³ INEC. Proyección de la Población para el período 1990-2000

que de una temperatura de 17 grados centígrados en promedio, originando un clima: Templado andino para los meses de Junio y Julio; llovizna tipo oriental (vientos alisios) en los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre época de mayor estiaje" ⁴

1.2. ASPECTOS DEMOGRAFICOS.

El estudio de la Población es de tal importancia, por cuanto toda la actividad económica gira alrededor de la misma y de su bienestar. Es por esto que se analiza sus características demográficas como las tendencias de su crecimiento para la planificación en lo que respecta a la obtención de vivienda.

En el cuadro No 1 determinamos la Población de la Provincia y el Cantón que son los siguientes:

CUADRO Nro 1

POBLACIÓN ESTIMADA DE LOJA; PROVINCIA, CANTÓN Y AREAS.

PROVINCIA DE LOJA	A Ñ O S			
	1990 ¹	%	1996 ²	%
Total	384.698	100,0	414.652	100,0
Urbano	151.799	39,5	188.676	45,5
Rural	232.899	60,5	225.976	54,5
CANTÓN LOJA				
Total	144.493	100,0	163.872	100,0
Urbano	94.305	65,3	114.198	69,7
Rural	50.188	34,7	49.674	30,3

FUENTE: ¹ INEC, V Censo de Población 1990.

² INEC, Proyecciones de Población para el Período 1990 - 2000

ELABORADO POR: Los Autores

En 1990 el Cantón Loja contó con 144.493 habitantes de donde al área urbana se le contabilizó un total de 94.305 habitantes representando el 65,3% del total de la población cantonal, mientras que la parte rural representó el 34,7% del total de la población indicada.

Mientras que para 1996 indicamos que tuvo un crecimiento del 1,7% de población cantonal, incremento producido especialmente por la migración rural-urbano durante el período 1990-1996.

1.2.1. EVOLUCIÓN DEMOGRAFICA.

Para analizar este punto veremos los factores más importantes que influyen dentro del mismo como son: sexo, natalidad, fecundidad, migración, etc.

En 1996 el Cantón Loja tuvo un crecimiento poblacional del 1,73%. Para el sector urbano fue del 2,82%, porcentaje mayor que se presenta en el área urbana por cuanto la ciudad es el centro de toda migración que se produce del área rural.

CUADRO Nro 2

DATOS DEMOGRAFICOS DEL CANTÓN LOJA.

AÑO	POBLACIÓN	TASA DE CRECIMIENTO	EXTENSIÓN Km2.	DENSIDAD Hab/Km2.
1990 ¹	144.493	2,20 (82-90)	1.865	77,4
1996 ²	163.872	1,73 (90-96)	1.865	87,9

FUENTE: ¹ INEC, V Censo de Población 1990.

² INEC, Proyecciones de Población para el Período 1990 - 2000

ELABORADO POR: Los Autores

Los movimientos migratorios ocasionan una alteración de la Densidad Poblacional, que no es otra cosa la relación que existe entre el número de habitantes por kilómetro cuadrado. En el cuadro No 2 observamos que en 1990 su

densidad fue de 77,4 Hab/Km²; y, del 87,9 Hab/Km² para 1996, valor que se ha incrementado y repercute en la estabilidad económica de la Provincia y del Cantón. La densidad en sí afecta más a las ciudades, cabeceras cantonales por centrarse en mayor proporción la población, mientras que en el área rural la densidad disminuye quedando abandonado los campos, pasando la producción agrícola a un segundo plano.

En la Ciudad de Loja es donde se ha consolidado en mayor cantidad la población con una densidad de 61,2 Hab/Km² del total de la extensión del Cantón. Esto trae consigo que la ciudad tiende a extenderse hacia otras zonas, dando paso al crecimiento del perímetro urbano.

Esta introducción realizada sobre la evolución demográfica permite analizar los otros factores indicados anteriormente; y, al mismo tiempo sintetizar la población en el ámbito de los dos sexos. En lo relacionado al sector urbano indicamos que está compuesta en un porcentaje mayor por las mujeres en comparación a los hombres según lo indica el V Censo de Población de 1990. La tasa de masculinidad decrece sea ya en el sector urbano como rural, aduciendo por los movimientos migratorios de la población joven (hombres) hacia las capitales de las Provincia más desarrolladas del País.

CUADRO Nro 3
POBLACIÓN URBANA DEL CANTÓN LOJA SEGÚN SEXO.

1990 ¹			1996 ²		
TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
94.305	45.028	49.277	114.198	54.534	59.664

FUENTE: ¹ INEC, V Censo de Población 1990.

² INEC, Proyecciones de Población para el Período 1990 - 2000

ELABORADO POR: Los Autores

Por otro lado la tasa de natalidad estimada en el Cantón fue del 26,8 por mil nacidos vivos para 1990; y del 20,5 por mil nacidos vivos durante 1995". ⁵. Presentándose un decrecimiento sostenido, el cual indica que han resultado los programas del Control de la Natalidad emitidos por el Gobierno. Para 1996 el INEC no ha estimado la Tasa de Natalidad razón por el cual se trabaja con el año de 1995 sea para mortalidad, mortalidad infantil, etc, el mismo que se indica en el cuadro siguiente.

CUADRO Nro 4
POBLACIÓN DEL CANTÓN LOJA SEGÚN TASAS DE NATALIDAD Y
MORTALIDAD.

AÑO	POBLACION	TASA DE NATALIDAD POR 1000 NACIDOS VIVOS		TASA DE MORTALIDAD POR 1000 NACIDOS VIVOS	
		Nro.	TASA	Nro.	TASA
1990	94.305	2.527	26,8	424	4,5
1993 *	155.580	3.267	21,0	778	5,0
1995 *	161.080	3.302	20,5	822	5,1

FUENTE: INEC, Anuario de Estadísticas Vitales, Nacimientos y Defunciones, Quito 1995.

*: INEC, Proyecciones de Población para el Período 1990 - 2000

ELABORADO POR: Los Autores

Los incrementos en cuanto a los nacimientos ha sido de 740 en 1993 con respecto a 1990; y de 35 nacidos en 1995 en relación a 1993. Traduciéndose en un descenso de la tasa de fecundidad.

La Mortalidad tuvo una tasa del 4,5 por mil habitantes vivos, presentando un incremento para 1993 de 0,5 puntos y para 1995 un incremento del 0,1 puntos. El mismo que se traduce en cantidades de 354 defunciones para 1993 y 44 defunciones para 1995 por cada mil habitantes vivos.

Comparando a nivel Provincial que es menor al Cantonal con una tasa del 4,5 defunciones por cada mil habitantes en 1995, que en sí se observa un mejoramiento de los sistemas de salud y salubridad.

Y por último tenemos la Tasa de Mortalidad Infantil a nivel Provincial, ya que a nivel Cantonal el INEC no posee esta información. En 1990 fue del 32,0; para 1993 del 21,5 y del 19,4 para 1995 defunciones por cada mil nacimientos vivos. Presentando un descenso en este parámetro y que es muy importante para la población en general. Porque estas defunciones según el INEC se entiende a la mortalidad infantil ocurrida antes de cumplir un año de vida, es decir hoy en día se ha implementado en el sector rural la asistencia médica, a través de la implementación de los Centros de Salud y del Seguro Campesino para dar atención en todos los ámbitos de salud.

Con todo este análisis podemos concluir que la Población Demográfica seguirá creciendo a un menor ritmo como lo indica el Cuadro Nro 2.

1.2.2. MIGRACION.

Dar un concepto o definición en términos absolutos, resulta muy complejo, por cuanto la migración se presenta

susceptiblemente, es decir por una decisión personal y que va acompañada de otros factores de índole social, económico, psicológico, entre otros.

Pero un concepto relativamente se lo puede definir como: "El movimiento de personas a través de una división política para establecer una nueva residencia permanente. Se divide en Migración Internacional (Migración entre países) y Migración Interna (Migración dentro de un país)"

6. Es decir todo movimiento que se realice entre dos puntos geográficos que implique un cambio de residencia, es un movimiento migratorio.

En este caso nos interesa la Migración Interna, en especial del Cantón Loja del campo a la Ciudad. El movimiento migratorio obedece a dar respuesta a las necesidades básicas, ya que carecen de las mismas (educación, trabajo, bienestar social, etc). Esta ambición de satisfacer sus necesidades trae consigo el abandono del campo y fijar una nueva residencia en la Capital de Provincia.

Así por ejemplo en 1990 la población rural del cantón fue de 50.188 habitantes y para 1996 de 49.674 habitantes (ver

6 INEC.

Cifrando y Descifrando a Loja. Quito 1995.

Cuadro Nro 1), presentando una tasa de decrecimiento del -0,65%. Con esta información podemos deducir que constantemente hay un movimiento migratorio desde el sector rural al sector urbano, provocando una mayor demanda de los servicios más indispensables (agua, alcantarillado, transporte, vivienda, etc) y que no pueden ser solucionados a corto plazo por parte del gobierno, especialmente por la falta de recursos que son limitados.

La ciudad de Loja tiene el problema urbanístico a no poder llegar a satisfacer todas las necesidades de los barrios Urbanos-Populares, originados por la población emigrante de escasos recursos que están dispuestos a vivir a la intemperie de la razón técnica.

1.3. CONSIDERACIONES ECONÓMICAS GENERALES.

1.3.1. POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA DEL CANTÓN LOJA.

La Población en general se clasifica de acuerdo al tipo de actividad que realice el hombre, tomando su respectivo nombre como Activa e Inactiva.

La Población Económicamente Activa (PEA) es aquella que interviene en la producción de bienes y servicios, y, se

clasifica en Ocupados y Desocupados".⁷

La Población Económicamente Inactiva (PEI) está formada por todas las personas que están en capacidad de realizar un trabajo y que por diversas razones no lo hacen. Comprenden aquellos cuya condición es: Quehaceres Domésticos, Jubilados, Pensionistas, y personas impedidas de trabajar." ⁸

El análisis de la Población Económicamente Activa se lo realizará del último Censo de Población de 1990, por cuanto en la actualidad no contamos con la información requerida. Permittiendonos hacer referencia a cerca de la problemática situación en que vive el País. Que los porcentajes de la Población Activa e Inactiva están dentro de los parámetros a los que señala el INEC en este último Censo Poblacional, es decir la Población Activa incorporada a la producción cubre en proporción ínfima al crecimiento demográfico.

Los resultados de 1990 demuestran que la ciudad de Loja ha presentado un crecimiento en su población activa, al igual que el resto del país en estos últimos años. En

⁷ INEC. Cifrando y Descifrando a Loja. Quito. 1995

⁸ INEC. Cifrando y Descifrando a Loja. Quito. 1995.

tanto que la población Inactiva presenta un incremento relativo, sea una de las causas por la apertura de los Sistemas Educativos en los sectores rurales, urbanos-marginales, el mismo que es acogido por la juventud quedando abandonado en especial el sector primario.

En el Cuadro siguiente podemos indicar la participación económica desde los 8 años y más de edad.

CUADRO Nro 5
POBLACIÓN DE 8 AÑOS Y MAS DE EDAD POR AREA SEGÚN TIPO DE ACTIVIDAD.

TIPO DE ACTIVIDAD	CANTÓN		LOJA		TOTAL
	URBANO	%	RURAL	%	
P.E.A.	32.184	42,4	16.214	41,7	48.398
Ocupados	31.528		15.903		47.431
Desocupados					
- Cesantes	408		221		629
- Buscan trabajo por 1ra. vez	248		90		338
P.E.I.	42.326	55,8	21.872	56,2	64.198
Q'holders domest.	13.937		11.646		25.583
Estudiantes	26.265		9.230		35.495
Pensionistas	147		11		158
Impedido p'trabaj	1.432		942		2.374
Jubilados	545		43		588
No declarado	1.394	1,8	827	2,1	2.221
T O T A L :	75.904	100	38.913	100	114.817

FUENTE: INEC, V Censo de Población 1990.

ELABORADO POR: Los Autores

En cuanto al área urbana la Población Económicamente Activa es del 42,4% y en el área rural del 41,7%. Y en lo relacionado a la Población Inactiva se observa que la parte rural es mayor a lo que representa en la ciudad o sector urbano.

Esta Población Inactiva que representa el 55,8% no realiza una actividad Productiva por el momento como es el caso de los estudiantes que se preparan a futuro capacitándose en conocimientos y mano de obra calificada. En lo que tiene que ver con los Quehaceres Domésticos, realizan un trabajo que no es remunerado, pero en sí realizan una actividad diaria que no es visto como un aporte dentro de la actividad productiva.

En la ciudad, la Población Económicamente Activa comprende entre los 15 a 34 años, de los cuales el 49,7% guardan una relación con la juventud. Lo cual permite clasificar a la Población Activa a qué ramas de la producción se dedican.

CUADRO Nro 6.
POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA POR AREAS SEGÚN RAMA DE
ACTIVIDAD EN EL CANTÓN LOJA 1990.

RAMAS DE ACTIVIDAD	POBLACIÓN			
	URBANA	RURAL	TOTAL	%
<u>SECTOR PRIMARIO</u> Agricultura, caza, silvi- cultura, pesca.	1.398	10.567	11.965	24,7
<u>SECTOR SECUNDARIO</u>				
- Explotación de minas y canteras.	237	98	335	0,7
- Indust. manufactureras	2.332	618	2.950	6,1
- Electric.gas y agua	198	24	222	0,5
- Construcción	2.236	1.509	3.745	7,7
<u>SECTOR TERCIARIO</u>				
- Comercio	5.422	696	6.118	12,6
- Transporte y comunic.	1.748	322	2.070	4,3
- Estab.Financ.y seguro	801	48	849	1,8
- Servicios	16.690	2.065	18.755	38,7
<u>ACTIVIDAD NO BIEN ESPE-</u> <u>CIFICADA</u>	874	177	1.051	2,2
<u>TRABAJO NUEVO</u>	248	90	338	0,7
T O T A L :	32.184	16.214	48.398	100,0

FUENTE: INEC, V Censo de Población 1990.

ELABORADO POR: Los Autores

Del cuadro podemos explicar que en el sector terciario en la Rama de Servicios el área urbana cuenta con el 51,9% el mismo que difiere del total provincial que es del 38,7% de la población económicamente activa respectivamente. Esto se debe a que la ciudad se ha convertido en una

intermediaria financiera, a diferencia que en el campo la actividad sobresaliente es el sector primario a través de la agricultura como fuente de abastecimiento interno y externo para la provincia.

La Industria en la ciudad se desenvuelve en unidades pequeñas; y, más es de tipo artesanal que se encuentra orientada o vinculada con la venta de productos agrícolas sin experimentar un valor agregado.

Con esta información podemos comentar que a Loja se la consideraría como una ciudad vinculada al Sector Terciario, que es en lo que mas ha sobresalido en estos últimos años y que al mismo tiempo se lo considera como un sector improductivo que corresponde el 76,7% de su población activa en el sector urbano, mientras que los otros dos sectores (primario y secundario) suman un porcentaje del 19,8% dejando en un segundo plano a estas actividades. Permitiendo de esta manera la inserción de productos agrícolas a la ciudad, provenientes de las provincias del norte, pasando a ser una población consumista.

1.3.2. COSTO PROMEDIO DE ALQUILER DE VIVIENDA.

Este costo se lo obtuvo a través de los Contratos de



arrendamiento celebrado en el Juzgado de Inquilinato de la Corte Superior de Justicia de Loja.

De los Contratos de Arrendamiento se observó que es muy bajo en comparación al déficit habitacional que bordea en un promedio del 50% (que se analizará en el capítulo III), el mismo que se lo detalla en el cuadro siguiente.

CUADRO Nro 7.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INSCRITOS EN EL JUZGADO DE INQUILINATO EN LA CIUDAD DE LOJA. 1990-1996.

MESES	A Ñ O S						
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996*
Enero	162	123	128	167	174	219	
Febrero	65	86	48	104	114	80	
Marzo	67	94	243	134	133	137	
Abril	78	89	115	134	120	211	
Mayo	61	80	195	180	101	399	
Junio	61	67	138	132	72	192	
Julio	69	69	86	82	87	188	
Agosto	43	54	69	146	59	149	
Septiembre	51	70	120	132	96	127	
Octubre	43	80	107	109	97	109	
Noviembre	78	101	100	126	67	104	
Diciembre	62	330	42	73	59	81	
TOTAL	840	943	1291	1519	1179	1996	1124

FUENTE: Juzgado de Inquilinato de la Corte Superior de Justicia, Loja, Octubre de 1996.

*: 1996. La Información no se encontraba clasificada mes por mes.

ELABORADO POR: Los Autores

Como se indicó que los contratos de arrendamiento es

mínimo, es decir que las familias llegan a un mutuo acuerdo entre el arrendador y arrendatario en forma verbal, no hace falta inscribir el contrato en la oficina pertinente; únicamente se otorgan recibos o comprobantes de pago por cada mes incurrido entre las partes interesadas.

Estos contratos de arrendamiento inscritos constan generalmente con dos dormitorios (excepciones con tres dormitorios), cocina, baño y sala comedor. Que por lo general se encuentran ubicados dentro de la urbe de la ciudad contando con todos sus servicios básicos indispensables para una vivienda como son: agua, luz eléctrica, transporte, teléfono, recolección de basura, etc.

A estas indicaciones y sumándose el valor mínimo de los contratos de arrendamiento inscritos nos permite sacar un valor promedio de arrendamiento de una vivienda en lo que respecta al perímetro urbano y urbano marginal de la ciudad.

De los contratos inscritos y según el Juzgado de Inquilinato detallamos el costo promedio de alquiler de una vivienda.

CUADRO Nro 8
COSTO PROMEDIO DE ALQUILER DE UN DEPARTAMENTO EN LA CIUDAD
DE LOJA. 1990 - 1996.

A Ñ O S	VALOR DE DPTO. (Suces)
1990	20.550
1991	31.477
1992	48.213
1993	73.849
1994	113.115
1995	173.260
1996	265.585

FUENTE: Juzgado de Inquilinato de la Corte Superior de Justicia, Loja, Octubre de 1996.

ELABORADO POR: Los Autores

Para el costo de alquiler de una Vivienda o Departamento influyen factores como la ubicación de la misma dentro o fuera de la urbe de la ciudad. Es decir tiene que ver mucho con los servicios básicos que cuente la vivienda, y, más aún la clasificación que realice el Ilustre Municipio de Loja al Barrio como residencial o urbano-marginal, diferencia que se acentúa el momento del pago de los Impuestos Catastrales.

El costo promedio de alquiler fué obtenido mediante tablas promediales que tiene el Juzgado de Inquilinato de acuerdo al número de contratos inscritos a la fecha. Este valor promedio es una base ya que se ubican valores por encima

y debajo del mismo. Influyen factores enunciados anteriormente, para lo cual el Secretario del Juzgado verifica las características de la vivienda, sea esta: villa, departamento, cuartos de alquiler, bodegas, centros comerciales, etc, para fijar el valor correspondiente con respecto al valor promedio.

En lo referente a la bodegas, centros comerciales, anticresis, los contratos tienen otro valor promedio para sus respectivos rubros, el mismo que no amerita el análisis en nuestro trabajo de estudio.

Como parte final de este punto podemos indicar que el mayor número de contratos que inscriben en el juzgado son de tipo comercial, aduciendo únicamente que las familias prefieren el mutuo acuerdo entre el arrendador y arrendatario para dar paso al alquiler de una vivienda o departamento, evitándose los trámites pertinentes y la renovación de los contratos una vez culminado los tres meses de prueba y firmar un nuevo contrato con una duración de una año.

1.3.3. COSTO DE LOS PRINCIPALES RUBROS EN LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA.

El precio de una vivienda Modelo Venus con costos directos

en el área urbana de la ciudad de Loja, fueron obtenidos en la Cámara de Construcción de Loja de los años de 1995 y 1996. Información que se ha receptado a partir de los años ya mencionados y que es acondicionada para una familia de cinco miembros pertenecientes a una clase media baja, cuyo valor lo indicamos en el cuadro siguiente.

CUADRO Nro 9.

PRECIO DE UNA VIVIENDA MODELO VENUS EN LA CIUDAD DE LOJA.

AÑOS	AREA DE CONSTRUCCIÓN	PRESUPUESTO	INCREMENTO
1995	40,5 m2	20'626.783,18	-----
1996	40,5 m2	25'086'145,05	4'459.361,87

FUENTE: Cámara de la Construcción de Loja. Boletín Estadístico. octubre-diciembre (1995-1996).

ELABORADO POR: Los Autores.

El presupuesto de una vivienda Venus tiene un incremento del 21,6% en 1996 con respecto a 1995, presentando una elasticidad amplia con relación a los precios de los materiales de construcción, los mismos que los detallamos en los anexos No 1 y No 2 respectivamente.

Este modelo de vivienda presenta sus respectivas características: Dos dormitorios, cocina, un baño, sala comedor y un holl con una lavandería de ropa. Todo esto en una área de construcción de 40,5 metros cuadrados, el mismo que se asemeja a los Programas de Vivienda

presentados por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda que en los capítulos posteriores se analizará sus costos y que tipo de familia se beneficia con estos programas. Esta compatibilidad que presenta el BEV-Loja y las Constructoras Privadas tienen relación con respecto al área de construcción más no en los precios y acabados de la vivienda.

A continuación presentamos las especificaciones dadas por la Cámara de Construcción en lo que respecta a la vivienda modelo Venus, mientras que de los Programas serán analizados en el capítulo V.

CUADRO Nro 10.

ESPECIFICACIONES DE UNA VIVIENDA MODELO VENUS.

ESPECIFICACIONES	CARACTERÍSTICAS
- Terreno	Regular
- Vivienda	Adosada
- Excavación de plintos	1 m. de profundidad.
- Excavación cimientos	40 cm. profundidadx30cm.ancho
- Estructura	Hormigón armado $F_c=210\text{Kg/cm}^2$
- Contrapiso	Empedrado más hormigón simple
- Acabado de pisos	Parquet de almendro baldosa granítica mármol blanc
- Paredes	Mampostería de ladrillo, revestimiento y pulido
- Revestimiento de baño y mesón de cocina	Azulejo blanco
- Loza	Hormigón armado $F_c=210\text{Kg/cm}^2$ 1 m.de volado al frente
- Tumbados	Revestidos y champeados
- Instalación eléctrica	110 V.
- Instalación Sanitaria	Agua fría, fregadero un pozo, inodoro, lavamanos, tina de baño acabado en albañilería, rejilla de piso de 3".
- Puertas sencillas.	En cedro sin acabados: 0,90x2,00m. y 0,70x2,00m.

FUENTE: Cámara de la Construcción de Loja. Boletín Estadístico. Octubre-Diciembre (1995-1996).

ELABORADO POR: Los Autores.

Las especificaciones dadas en el cuadro No 10 nos

demuestra que los materiales a utilizarse en la construcción y acabados de una vivienda son explícitos para la edificación de la misma, presentando acabados en una categoría de segundo orden adecuadas al ingreso del jefe de familia.

Como parte final indicamos que el precio de la vivienda modelo venus cubre los costos directos sin tomar en cuenta los honorarios de un profesional, el mismo que incrementaría el presupuesto de la vivienda indicado en el cuadro Nro 9.

1.3.4. SERVICIOS BÁSICOS.

Es importante hablar acerca del confort de la viviendas dentro de la ciudad de Loja, por lo cual se observa el Índice General de Disponibilidad de Servicios Básicos con que cuenta una vivienda. La carencia de los mismos trae consigo una diferencia cualitativa de la habitabilidad familiar.

La información del índice general de los servicios básicos son obtenidos en el INEC del último censo poblacional de 1990 con lo cual se va a trabajar en vista que es lo más actualizado de la información que presenta la institución para el caso pertinente.

Por lo cual presenta una clasificación de estos servicios que debe contar una vivienda, el mismo que tendrá sus respectivos análisis:

- a. Abastecimiento de agua
- b. Sistema de eliminación de aguas servidas
- c. Servicio eléctrico
- d. Servicio telefónico
- e. Sistema de eliminación de basura
- f. Disponibilidad de servicio higiénico.

CUADRO Nro 11
INDICE GENERAL DE DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS CON
QUE CUENTA UNA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA.

ABASTECIMIENTO DE AGUA	SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE AGUAS SERVIDAS	SERVICIO ELÉCTRICO
Red Pública 18.614	Alcantarillado 15.724	SI 19.009
Río vertiente 276	Pozo ciego 2.277	NO 647
Carro repartidor 272	Pozo séptico 668	
Otra forma 249	Ninguno 987	
Pozo 245		
TOTAL VIV. 19.656	TOTAL VIV. 19.656	TOTAL VIV. 19.656
SISTEMA ELIMINACIÓN DE BASURA	DISPONIBILIDAD DE SERVICIO HIGIÉNICO	SERVICIO TELEFÓNICO
Carro recolector 16.884	Uso exclusivo 12.845	SI 4.660
Terreno baldío 1.746	Uso común 5.353	NO 14.996
Incineración 964	Letrina 521	
Otra forma 62	No tiene 937	
TOTAL VIV. 19.656	TOTAL VIV. 19.656	TOTAL VIV. 19.656

FUENTE: INEC.Cifrando y Decifrando a Loja. Quito 1995.

ELABORADO POR: Los Autores.

a. Abastecimiento de agua.

El agua es el elemento más importante para la vida del ser humano, trayendo consecuencias inmediatas por la carencia del mismo a la población en general.

En nuestra ciudad la Planta de Tratamiento que se encuentra ubicada en el sector del Panecillo captando las aguas de las quebradas: San Simón y el Carmen, las mismas que abastecen regularmente a las áreas periféricas de la ciudad, razón por lo cual han establecido un horario (nocturno) para hacer llegar el abastecimiento del agua.

El Ilustre Municipio del Cantón Loja ha invertido en un Proyecto Regional de agua potable llamado "Curitroje Chontacruz" con un caudal de 40 litros por segundo para llegar a una población (Barrios urbanos-marginales) ubicados en el sector sur occidental: Bellavista, Bolívar Guerrero, Buena Vista, Capulí, Chontacruz, Daniel Alvarez Burneo, Peñón del Oeste, Pío Jaramillo Alvarado, Reina del Cisne I y II, Reinaldo Espinoza, 6 de Junio, Santa Inés, Santa Rosa de Punzára Chico y Santa Isabel.

Dada esta introducción podemos indicar que según el censo poblacional de 1990 del total de viviendas existentes en

ese año de 19.656 unidades, el 94,7% equivalentes a 18.614 viviendas tienen el abastecimiento de agua a través de la red pública; mientras que un 5,3% lo hacen por otros mecanismos como son: vertiente, carro repartidor, etc.

Esta mayoría de abastecimiento por la red pública no significa en primer lugar que el agua es apta para el consumo humano, presenta sus condiciones bacteriológicas; en segundo lugar los barrios ubicados en las partes altas de la ciudad presentan un racionamiento del líquido vital. Lo cual se puede observar que el servicio no es eficiente como lo requieren las familias.

b. Sistema de eliminación de las aguas servidas.

De las 19.656 viviendas existentes en 1990 un 79,9% sus aguas servidas son eliminadas por el sistema de alcantarillado; un 11,6% a través del pozo ciego; el 3,4% y el 5,1% lo realizan mediante el pozo séptico y de ninguna manera (al aire libre) respectivamente.

La mayoría de las viviendas disponen de alcantarillado lo cual es alentador para la ciudadanía, pero las mismas son evacuadas directamente a los ríos de la ciudad (Zamora y Malacatos) contaminando las aguas que afectan directamente al bienestar de la ciudad. No hay un verdadero sistema de

alcantarillado siendo obsoleto el que rige actualmente y que debe ser solucionado en un corto plazo para dar solución a los problemas venideros como es la alteración del eco sistema.

c. Servicio eléctrico.

En cuanto a este servicio podemos indicar que se encuentran las viviendas servidas casi en su totalidad con un 96,7% del total de las viviendas, solamente un 3,3% no poseen este servicio por razones de ubicación de la vivienda que no están al alcance de las redes de distribución de energía eléctrica o porque se encuentran en proceso de terminación de la edificación que al momento del censo no constaban con energía eléctrica.

d. Servicio telefónico.

En 1990 el número de viviendas que disponían de teléfono fue de 4.660 representando un 23,7% y el restante 76,3% no disponían del servicio, siendo una minoría que tenían acceso al mismo.

Para 1992 EMETEL empieza a cubrir a la ciudad y provincia con su red telefónica incrementandose de 4,7 en 1992 a 5,39 para 1994 teléfonos por cada cien habitantes, el

mismo que se indica en el cuadro siguiente.

CUADRO Nro 12

ABONADOS TELEFÓNICOS INSTALADOS EN LA PROVINCIA DE LOJA.

ANOS	ABONADOS TELEFÓNICOS	LÍNEAS 100/ Hab.
1992	9.000	4,70
1993	12.214	5,39
1994	13.452	5,39

FUENTE: INEC. Cifrando y Descifrando a loja. Quito 1995.

ELABORADO POR: Los Autores.

e. Sistema de eliminación de basura.

En el cuadro No 11 podemos observar que el 85,90% de las viviendas, es decir un total de 16.884 unidades, la eliminación de la basura lo realizan a través del Carro recolector; mientras que el restante 14,10% lo realizan, ya sea por votar en los terrenos baldíos, la incineración, o de cualquier otra forma.

La recolección de la basura, el Ilustre Municipio del Cantón Loja ha sectorizado a la ciudad en 7 sectores para que el Carro Recolector pueda realizar el recorrido sin interferir en las actividades diarias de la ciudadanía. Así, se presentan dos horarios: uno nocturno para los

barrios céntricos de la ciudad (barrios residenciales) y centros comerciales cuyo horario es desde las 18H:00 hasta las 22H:30; y el turno diurno dedicado para los barrios Periféricos (alejados del centro de la ciudad) con un horario de 7H:00 a 13H:00.

Actualmente la eliminación de los desechos sólidos lo hacen en un botadero ubicado en el Km 11 vía a Zamora sin ningún tratamiento técnico, es decir un botadero a cielo abierto. Próximamente se tiende a tener un Relleno sanitario con todas sus especificaciones técnicas ubicado en el Barrio de Chonta Cruz, según declaraciones de las autoridades del Ilustre Municipio de Loja.

f. Disponibilidad de Servicio Higiénico.

Del Cuadro Nro 11 podemos observar que el 65,35% de las viviendas cuentan con servicio higiénico de uso exclusivo; y el 27,23% lo tienen de uso común; mientras que el restante 7,42% de las viviendas poseen letrina en el mayor de los casos, caso contrario no posee.

Este problema de disponibilidad de Servicio Higiénico generalmente es más acentuado en los barrios urbano-marginal, el mismo que carecen de la mayor parte de los servicios antes indicados.

CAPITULO 2

2. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA. GENERALIDADES.

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Según el Registro Oficial Nro 196 del 2 de Julio de 1962 se funda el Banco con un capital de noventa millones novecientos mil sucres, dividido en 909.000 acciones nominativas y pagaderas a la orden, de un valor de cien sucres cada una.

En su Art. 1ro dice. "Crease el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, como institución de derecho privado con finalidad social o pública y con personería jurídica. El Banco se registrará por las disposiciones de este Decreto, por las de la Ley General de Bancos en lo que no se opusieren a las anteriores, y por los Estatutos y Reglamentos que expidiera la Junta General de Accionistas. La duración del Banco será indefinida y su domicilio será la ciudad de Quito, pudiendo establecer sucursales y agencias en cualquier otro lugar de la República a juicio de la Junta General de Accionistas."º

El Banco en sí, no era el organismo apto para poder cumplir las diversas funciones que se derivaban del "Plan

Integral de Transformación y Desarrollo para el quinquenio 1973-1977". El gobierno de las Fuerzas Armadas comprendió la imperiosa necesidad de la creación de un Organismo en el campo de la Vivienda, dejando al Banco exclusivamente las actividades de carácter financiero.

Se crea la Junta Nacional de la Vivienda mediante Decreto Supremo Nro 162 publicado en el Registro Oficial Nro 253 del 23 de septiembre de 1973. Entidad de derecho público adscrita a la Presidencia de la República. Tendrá a su cargo la formulación de la Política de Vivienda, así como la coordinación de las actividades afines de otros organismos, tanto del sector público como del sector privado.

En nuestra provincia, el 3 de Junio de 1969 se creó el Banco Ecuatoriano de la Vivienda Sucursal en Loja, e inicia su accionar desde el 2 de Enero de 1970 bajo la responsabilidad del Gerente Sr. Vicente Palacios Burneo.

A partir del 1ro de Julio de 1970, el BEV abre sus puertas al servicio de la colectividad lojana, iniciando su accionar en captación de ahorros, incentivándolo a través de periódicas rifas y posteriormente con sorteos de viviendas.

Paralelamente al ahorro, y ante la desaparición de la ex-mutualista Juan Maria Riofrío, el BEV tomó a cargo la Cartera Hipotecaria de dicha mutualista con lo cual, la sucursal inicio la concesión de créditos para la construcción, ampliación, terminación o rehabilitación de sus viviendas. Los montos otorgados no sobrepasaban los S/. 300.000 a tasas del 12%, con dividendos fijos.

Simultáneamente, a esta concesión de créditos hipotecarios, el banco dio inicio a la construcción de programas de vivienda como los siguientes:

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "BELLAVISTA"**

En el gobierno del General Guillermo Rodríguez Lara período Feb/15/72 a Nov/01/76, siendo Gerente el Sr. Vicente Palacios Burneo, se inicia la edificación de 90 soluciones habitacionales en Sep/72 y su terminación en Dic/73, fecha en la cual se adjudica dicho programa.

El costo total del programa fue de S/. 4'576.500 con un valor promedio de S/. 50.850. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 2.387.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un

crédito hipotecario de S/. 47.337 a una tasa de interés del 10% a 20 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 450.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "LOS MOLINOS"**

Este programa se conforma de 55 soluciones habitacionales su edificación se inicio en Nov/73 y su terminación en Nov/74, fecha en la cual se adjudica dicho programa.

El costo total del programa fue de S/. 4'489.800 con un valor promedio de S/. 81.632. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 3.272.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 74.363 a una tasa de interés del 6% a 25 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 396.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "TURUNUMA"**

En el Consejo Supremo de Gobierno de los Almirantes Guillermo Durán Arcentales, Alfredo Poveda Burbano y Luis Leoro Franco período Dic/01/76 a Sep/08/79, siendo Gerente de la Sucursal el Sr. Vicente Palacios Burneo, se

inicia la edificación de 36 soluciones habitacionales en Jun/74 y su terminación en Dic/77, fecha en la cual se adjudica dicho programa.

El costo total del programa fue de S/. 10'200.800 con un valor promedio por cada solución de S/. 283.355. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 8.413.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 249.027 a una tasa de interés del 10% a 25 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 2.355.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "EL TEJAR" (DEPARTAMENTOS)**

Este programa de vivienda multifamiliares se conforma de 44 departamentos la edificación se inicio en Jun/75 y su terminación en Dic/77. La adjudicación se la realiza en Maz/76.

El costo total del programa fue de S/. 14'520.000 con un valor promedio de S/. 330.000.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "EL VALLE"**

Este programa de Vivienda se conforma de 92 soluciones habitacionales su edificación se inicio en Agt/76 y su terminación en Feb/79, siendo adjudicado en el mes de Marzo del mismo año.

El costo total del programa fue de S/. 40'565.000 con un valor promedio de S/. 440.923. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 12.387.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 346.023 a una tasa de interés del 11% a 25 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 3.538.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "LOS FAIQUES"**

En el Gobierno Constitucional del Abogado Jaime Roldós Aguilera período Agt/08/79 a May/24/81, siendo Gerente de la Sucursal el Dr. Luis Sempértégui Valdivieso, se inicia la edificación de 40 soluciones habitacionales en Enr/79 y su terminación en Nov/79, y su adjudicación o venta al público se la efectúo en al mes de Marzo de 1980.

El costo total del programa fue de S/. 16'520.000 con un valor promedio por cada solución de S/. 413.000. Se adjudicó a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 14.623.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 335.897 a una tasa de interés del 11% a 25 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 3.440.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "PRADERA" I ETAPA**

En el Gobierno Constitucional del Dr. Oswaldo Hurtado Larrea período May/25/81 a Oct/09/84, siendo Gerente de la Sucursal el Dr. Luis Sempértegui Valdivieso, se inicia la edificación de 130 soluciones habitacionales en Maz/80 y su terminación en May/82, y su adjudicación o venta al público se la efectuó en el mes de Diciembre de 1982.

El costo total del programa fue de S/. 45'918.380 con un valor promedio por cada solución de S/. 353.218. Se adjudicó a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 13.237.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 269.369 a una tasa de interés

del 17% a 25 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 4.460.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "LA RIVERA" I ETAPA**

Este programa de Vivienda se conforma de 25 soluciones habitacionales su edificación se inicio en Jul/81 y su terminación en Enr/83, siendo adjudicado en el mes de Septiembre de 1983.

El costo total del programa fue de S/. 61'597.950 con un valor promedio de S/. 410.653. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 13.848.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 346.355 a una tasa de interés del 16% a 15 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 4.600.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "PRADERA" II Y III ETAPA**

Este programa de Vivienda se conforma de 281 soluciones habitacionales su edificación se inicio en Enr/82 y su terminación en Jun/84.



El costo total del programa fue de S/. 161'745.018 con un valor promedio de S/. 575.605. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 21.497.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un crédito hipotecario de S/. 480.000 a una tasa de interés del 19% a 15 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 7.407.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "LA RIVERA" II ETAPA**

Este programa de Vivienda se conforma de 18 departamentos su edificación se inicio en Oct/83 y su terminación en Enr/85, con el Gobierno Constitucional del Ing. León Febres Cordero período Agt/10/84 a Abt/09/88, siendo Gerente de la Sucursal el Dr. Tomás Rodrigo Torres.

El costo total del programa fue de S/. 26'130.000 con un valor promedio de S/. 1'451.666. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 42.201.

En base al ingreso mensual, el BEV les concedió un

crédito hipotecario de S/. 1'375.000 a una tasa de interés del 21% a 15 años plazo con dividendos mensuales fijos de S/. 24.591.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "YAGUARCUNA"**

Este programa de Vivienda se conforma de 527 soluciones habitacionales su edificación se inicio en Enr/85 y su terminación en Maz/87, siendo adjudicado en el mes de Mayo de 1987.

El costo total del programa fue de S/. 465'335.000 con un valor promedio de S/. 882.988. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 40.338, lo que les permitio alcanzar a un crédito hipotecario de S/. 824.070.

Los créditos se concedieron al 19 y 20% de interés , con plazos de hasta 25 años; los dividendos mensuales para aquellas viviendas cuyos precios máximos no excedían de S/. 816.000, se recuperaba a través de dividendos Progresivos con desembolsos del Préstamo Externo AID-518-H-G-006; y para vivienda de más de S/. 816.000, el dividendo de amortización es Fijo ó progresivo con interés escalonado.

Cabe indicar que en este programa de Vivienda, con la finalidad de beneficiar a familias con niveles de ingresos bajos, el Directorio del BEV en sesión de Abril de 1987 Acta Nro 11, resolvió entre otros puntos otorgar créditos con una cuota de entrada de 0 a 10% opcional para las Viviendas cuyo valor están entre 0 y 75 Salarios Minimos Vitales.

- **PROGRAMA DE VIVIENDA "LOS GERANIOS"**

Este programa de Vivienda está conforma de 267 soluciones habitacionales de los cuales 21 son lotes con servicio, su edificación se inicio en Dic/86 y su terminación en Jun/88, fecha en la que se adjudico este programa.

El costo total del programa fue de S/. 319'869.000 con un valor promedio de S/. 1'198.011. Se adjudico a familias que tienen un promedio de ingreso familiar mensual de S/. 44.781, alcanzando que el BEV les conceda un crédito hipotecario de S/. 981.833.

Los créditos se concedieron con dividendos fijo ó progresivo; interés escalonado desde el 19 hasta el 23% y hasta 25 años plazo.

Para las vivienda cuyo precio era inferior a S/.

1'088.000, se lo recuperaba a través de desembolsos del Préstamo Externo AID-518-H-G-007, con dividendos progresivos al 19 % y a 20 años plazo.

Al igual que el programa Yaguarcuna, este programa; en sesión de Directorio del BEV del 16 de Junio de 1988, Acta Nro 016, resolvió entre otros puntos otorgar créditos con una cuota de entrada de 0 a 10% opcional para las Viviendas cuyo valor están entre 0 y 75 Salarios Minimos Vitales.

Los programa Motupe en sus 5 etapas, Punzara; por estar dentro del período de estudio de este trabajo, se los analizara más detenidamente en próximos capítulos.

En la última década de los gobiernos se han empezado ha preocupar acerca del problema de la vivienda, a dar soluciones practicas, es así en el gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), para solucionar en parte el déficit habitacional que hoy sobrepasa el 1'200.000 de unidades familiares a nivel nacional.

El MIDUVI retomó una nueva estructura y organización, permitiendo un proceso de unificación institucional fusionando la estructura de la ex Junta Nacional de la

Vivienda y el ex Instituto de Obras Sanitarias, al nuevo Ministerio, enmarcándose en la Política de Modernización del Estado.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda ha tenido que enfrentar una grave situación financiera y operativa, producto de una deficiente administración de parte del gobierno central, y las crisis estructurales y coyunturales que se han presentado:

a. Aspectos Económicos y Financieros.

- Préstamos concedidos a tasas de interés menores a la inflación, marcando así subsidios antitécnicos.

- Prolongada y acentuada iliquidez, lo que generó que importantes obligaciones del BEV no fueran atendidas, como son:

- . Falta de pago de planillas de avance de obra, lo que originó la paralización de los programas de vivienda.
- . Paralizada por varios meses la devolución de Fondos de Garantía depositados por las diferentes instituciones contratantes con el sector privado.
- . Depósitos de ahorro pendientes de devolución.
- . Servicio de la deuda externa no cancelada.
- . Suspensión de los desembolsos del Préstamo BIRF 2898-EC del Banco Mundial.

b. Aspectos Administrativos y Operativos.

- Adjudicación de viviendas que se encontraban inconclusas, no habitables, generando un grave problema social, ya que los beneficiarios debían cumplir un doble compromiso, al tener que pagar el dividendo al BEV y el arrendamiento.
- Los valores recaudados producto de la venta de varios materiales de construcción fueron utilizados para cubrir gastos administrativos de la ex Junta Nacional de la Vivienda, desvirtuando el objetivo básico que

debió ser el de abaratar los costos de vivienda para las familias menos favorecidas en sus ingresos.

- El excesivo número de servidores que trabajan en la institución constituía un alto gasto administrativo que contribuía al desfinanciamiento del BEV.

- Con la vigencia de un reglamento para el pago del Fondo de Cesantía a los ex servidores del BEV que contemplaba un pago excesivo, con cálculos actuariales no financiados, generó un serio conflicto con el personal que se acogió a las renunciaciones voluntarias.

Esta síntesis que se ha hecho acerca del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, desde su creación hasta la presente fecha, ha permitido observar que ha habido una apertura a dar solución al problema habitacional. Pero la población crece en progresión geométrica, lo cual distorciona la programación de soluciones habitacionales, apareciendo un desfinanciamiento de la institución sin poder cubrir la gran demanda de vivienda.

Esto nos permite también centrarnos acerca del poco recurso (capital) con que cuenta la institución; si en verdad cubre a las familias de ingresos bajos, el mismo que se lo analizará en el transcurso del trabajo.

2.2. OBJETIVOS.

En el artículo tercero de las Normas del BEV-Estatutos, nos relata sus objetivos para lo cual fue creado:

- a. Desarrollar una Política crediticia tendiente a la solución de la vivienda urbana y rural, mediante la acumulación y provisión de los fondos destinados a la construcción, adquisición y mejora de la vivienda de mediano y bajo costo; y,
- b. Promover y estimular la fundación de las Asociaciones, Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda. Llevar el registro de las mismas, inspeccionarlas y tomar las providencias previstas en dicha ley.

En cumplimiento de los objetivos, el Banco está facultado en realizar operaciones más necesarias tales como: Conceder préstamos a mediano y largo plazo a las personas naturales o jurídicas con el objeto de construir, rehabilitar, ampliar, terminación o mejora de las viviendas. Obtener a través de empréstitos de Organismos financieros Nacionales o Extranjeros; de la emisión de bonos u otras transacciones reconocidas por la ley.

Además tiene la facultad de recibir depósitos en cuentas

de ahorro de las Asociaciones, Mutualistas, Cooperativas de Vivienda y otras instituciones cuyas finalidades sean de ahorro y préstamos para vivienda. Y más aún solicitar a la Junta Nacional de la Vivienda la expropiación de los terrenos o construcciones que estime necesario para el cumplimiento de sus objetivos. Expropiaciones que se realizarán de acuerdo a lo estipulado por las leyes pertinentes.

2.3. POLÍTICAS CREDITICIAS.

El Banco otorgará préstamos destinados a la Construcción, Adquisición, Mejora o Ampliación, Terminación y Rehabilitación de Viviendas. Además tramitará las solicitudes de crédito presentadas por:

- a. Personas Naturales, Asociaciones, Mutualistas de Ahorro y Crédito para la vivienda, Cooperativas de Vivienda, Grupos de Trabajadores auspiciados económicamente por sus patronos.

- b. Grupos organizados para la construcción por el Sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua dirigida a: Constructores de Programas de vivienda de interés social que solicitasen préstamos a corto plazo para la financiación de la construcción. Personas Naturales o

Jurídicas que solicitasen préstamos para empresas productoras de materiales de construcción.

En lo relacionado a los Préstamos Individuales según el Vademecum del Banco Ecuatoriano de la vivienda, en su artículo cinco presenta las siguientes cláusulas generales:

- Que el peticionario sea jefe de familia o justifique tener bajo su responsabilidad a personas que de hecho constituya carga familiar.
- Que el solicitante y sus familias carezcan de vivienda en propiedad en tratándose de préstamos para construcción y adquisición.
- Que el prestatario, en tratándose de préstamos para construcción, mejora, ampliación, terminación o rehabilitación de viviendas, sea propietario de lote, el cual deberá estar urbanizado ; y, de estar localizado en centros no urbanos o en áreas de condiciones habitacionales críticas, ser susceptibles de contar con los servicios indispensables de agua potable y canalización, y además estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

- Que el solicitante y sus familiares tengan ingresos que garanticen la amortización del préstamo mediante el pago de dividendos que no sobrepasen el 28 por ciento del ingreso familiar. (El 28 por ciento fué establecido por convenios de Préstamos Internacionales).
- Que el Peticionario tenga Cuenta de Ahorros en el BEV.
- Que el Peticionario mantenga en su cuenta de Ahorros por lo menos un valor equivalente al 2 por ciento del valor total de la vivienda, en el caso de ser financiada por el Banco y/o construida por la JNV. En otros tipos de operaciones se considerará el 2 por ciento sobre el valor del préstamo que se conceda hasta la cancelación del mismo.

En lo referente a la tasa de interés en su artículo 7 nos indica que cualquier préstamo individual se sujetará a la escala que a continuación se determina, debiendo el prestatario depositar en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda como aporte personal un porcentaje del valor de la vivienda. Para la fijación de la tasa de interés se tomará en cuenta el valor de la vivienda, es decir terreno más construcción. Tanto la escala de interés como el porcentaje de aporte personal se presentan en el siguiente

cuadro.

CUADRO Nro 13

INTERÉS ANUAL Y CUOTAS DE ENTRADA SEGÚN EL SALARIO MÍNIMO
VITAL.

VALOR DE LA VIVIENDA EN: S.M.V.	INTERÉS ANUAL %	% CUOTA DE ENTRADA MÍNIMA
0 - 75	31,15	15 %
75,1 - 100	31,15	20 %
100,1 - 125	31,15	23 %
125,1 -en adelante	31,15	30 %

FUENTE: Vademecum del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.
volumen 1. Abril de 1991.

ELABORADO POR: Los Autores.

Los requisitos más importantes para solicitar un préstamo sea para construcción, terminación, mejora o ampliación de vivienda son:

- Copias de las cédulas de identidad del solicitante y de su cónyuge o conviviente y del certificado de votación en caso de que el solicitante sea alfabeto.
- Declaración jurada ante el BEV, del número de cargas familiares del solicitante lo que será verificado por el Departamento de Crédito.

- Declaración jurada ante el BEV, respecto al monto de Ingreso del solicitante y su grupo familiar, documento que servirá para determinar su capacidad de crédito.
- Partida de matrimonio del solicitante si fuere casado.
- Copia de la escritura pública de adquisición del inmueble.
- Declaración jurada ante el BEV de que el solicitante, su cónyuge o conviviente y más personas que constituyen el grupo familiar, solamente sean propietarios del bien descrito en el literal anterior.
- Dirección domiciliaria actual del solicitante.
- Certificado del Registro de la Propiedad de que el bien está libre de gravamen.
- Presupuesto detallado de la obra en el formulario del Banco, suscrito por un profesional autorizado.
- Copia de la Libreta de ahorros del BEV, en la que deberá constar el registro del depósito del 2 por ciento sobre el valor de la vivienda solicitado en concepto de ahorro obligatorio.

Toda la información obtenida será presentada en el Departamento de Crédito para su estudio socio-económico. Posteriormente la Dirección de Crédito y Finanzas basado en los informes presentados de los otros departamentos, prepara uno de carácter analítico que considerará los siguientes aspectos:

- Garantía ofrecida.
- Planeamiento de la operación.

- Análisis de la capacidad de pago del solicitante.

- Conveniencia o inconveniencia razonada de la inversión.

De ser aprobado el crédito por la Comisión de Crédito, la dirección de la misma hará efectiva la orden para lo cual autorice al Banco que retire de su cuenta de ahorros el valor que debe entregar como cuota de ingreso, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 descrito anteriormente.

2.4. ORGANIZACIÓN.

El Banco será dirigido y administrado por la Junta General de Accionistas, por el Directorio y por el Gerente General, dentro de las atribuciones y deberes que para

cada uno señalen las leyes, los estatutos y sus reglamentos. El Banco está sujeto en su funcionamiento al control de la Superintendencia de Bancos de conformidad con lo dispuesto con la ley.

En el artículo 17 de las Normas del BEV-estatutos, indica que la reunión de los accionistas constituye la Junta General, la cual representa a todos ellos, aún a los no concurrentes. Cada acción pagada dará derecho a un voto en las Juntas Generales. Asistirán a las Juntas las entidades accionistas por medio de sus representantes legales, podrán también hacerse representar por apoderados dentro de las limitaciones y con las condiciones que establece la Ley General de Bancos.

La Junta General se reunirá ordinariamente al mes de marzo de cada año y extraordinariamente cuando fuere convocada por el Directorio por un número de accionistas que representen la cuarta parte del capital del Banco; por el Superintendente de Bancos; o por los Comisarios en los casos previstos por la ley.

Las Juntas Generales Ordinarias o Extraordinarias serán convocadas mediante aviso que se publicará en uno de los diarios de mayor circulación de la capital de la república con ocho días de anticipación por lo menos.

En lo relacionado al Directorio del Banco estará integrado de la siguiente manera:

- a. Por el Presidente de la Junta Nacional de la Vivienda, que será el presidente del directorio.
- b. Por un vocal representante del Ministerio de Finanzas;
y,
- c. Por un vocal designado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Cada vocal tendrá un suplente designado en la misma forma. Dentro del directorio podrán asistir solamente con voz un representante de la Asociación Nacional de Mutualistas del Ecuador y el Gerente General del BEV. En el ejercicio de sus funciones duraran tres años pudiendo ser reelegidos, reuniéndose ordinariamente una vez por semana y extraordinariamente cuando sea convocado a pedido de cualquiera de sus miembros. Teniendo como atribuciones hacer cumplir la ley, los estatutos y los reglamentos del Banco y las resoluciones de la Junta General de Accionistas; vigilar por sí mismo o por medio del Gerente General el funcionamiento de las Sucursales y Agencias; aprobar por una sola vez el Plan Anual de Inversiones para la Vivienda entre las mas importantes.

El Gerente General será elegido por la Junta General de Accionistas para un período de cuatro años y podrá ser reelegido indefinidamente, ejerciendo la representación legal del Banco tanto en lo judicial como en lo extrajudicial, teniendo a su cargo la gestión administrativa y dirección de las operaciones de la Institución.

En cuanto a los Gerentes de las Sucursales y Agencias serán nombrados de común acuerdo por el Presidente y Gerente General, teniendo las funciones más importantes:

Dirigir la marcha administrativa de la Sucursal o Agencia de conformidad con las leyes, estatutos, reglamentos y regulaciones del banco; Resolver las operaciones de crédito dentro de las normas establecidas hasta un monto equivalente al 15% de lo facultado por la ley al Gerente General, y los gerentes de Agencia por un monto equivalente al 10% de lo facultado por la ley al Gerente General; Comparecer en juicio como demandante o demandados a nombre y representación del Banco en asuntos que interesen a la sucursal o agencias. Es decir son responsables de todos los actos, contratos, inversiones, y más operaciones que se efectúen en la jurisdicción.

Para concluir con la organización del Banco contamos con:

Los Auditores y Directores, Jefes Departamentales y de Sección; cuyas atribuciones son las siguientes:

En el primer caso vigilar las operaciones y procedimientos del Banco que se sujetan a la ley, estatutos y reglamentos internos, y que se cumplan las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; Controlar y fiscalizar las operaciones del Banco; Verificar la contabilidad y los inventarios mediante arqueos y otras comprobaciones que la técnica de auditoría aconseje; Presentar al directorio al finalizar el ejercicio económico de cada año el informe y comentarios acerca de los balances y los estados de pérdidas y ganancias del banco; Examinar periódicamente los estados de cuentas y comprobarlos con los libros y más documentos pertinentes; entre otras.

Las atribuciones de los Jefes Departamentales y de sección del Banco constarán en un reglamento aprobado por el Directorio, a propuesta del Gerente General que será enviado para conocimiento de la Superintendencia de Bancos.

En cuanto a los Jefes de Sección de Personal de la Matriz y de las Sucursales, controlará la asistencia y vacaciones de los empleados; designará los reemplazos temporales

necesarios y cuidará que todos los servidores desempeñen eficientemente sus tareas recomendadas.

2.5. RECURSOS.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda para la ejecución de los Programas de Vivienda Nacional cuenta con los siguientes recursos:

- Aporte del Gobierno Nacional.
- Reinversión de Recuperación de Cartera.
- Préstamos del Gobierno.
- Venta de Bonos de propia emisión.
- Depósitos: Ahorros, Garantía y Plazo Fijo.
- Venta de viviendas (cuotas de entrada).

En lo que se relaciona a la última administración (1992-1996) el Directorio del Banco tomó medidas de acciones inmediatas, especialmente entrando en un proceso de modernización que llevó con sigilo a una capacitación del personal, una automatización, la venta de activos fijos

improductivos y revisión de funciones de algunas agencias del BEV, con la finalidad de obtener mayores recursos en su ámbito nacional e internacional.

Primeramente realizaron gestiones para levantar la suspensión de los desembolsos del crédito del Banco Mundial que hasta Noviembre de 1992, se recibió un desembolso de 3,7 millones de dólares.

En recuperación de Cartera entre 1992 y 1993, y la venta de Cartera con dividendos fijos produjo un ingreso de 1.360 millones de sucres.

La Junta Monetaria aprobó la emisión de pagarés por 20.000 millones de sucres que fueron colocados en la Banca Privada. También se utilizaron Bonos Hipotecarios Especiales por 20.000 millones de sucres. Todos estos recursos obtenidos permitieron la reactivación de las operaciones del Banco.

Se produjeron otras medidas como la revisión de las tasas de Interés, por cuanto había una concesión de préstamos a tasas menores a la inflación, que constituía un subsidio indirecto. Como el Banco tiene un fin social las tasas de interés social se fijaron muy inferiores a las que rige el sistema financiero nacional.

Otras formas de obtener recursos en éste último período fue a través de la venta de los activos improductivos, tales como: Las acciones del Banco que tenían en la Empresa de Cemento Selva-Alegre, quedando actualmente en propiedad del 25% del capital accionario. Todos estos activos dieron aproximadamente un valor de 53 millones de sucres.

Otra acción que tomó el Banco para reducir los gastos administrativos, fue la reducción de personal. Contando en la actualidad con 847 servidores a nivel nacional de los 2.237 que fueron en un principio.

En lo que respecta al apoyo del Gobierno Nacional, entregó recursos de acuerdo al siguiente detalle:

CUADRO Nro 14
RECURSOS OBTENIDOS PARA EL BANCO ECUATORIANO DE LA
VIVIENDA SEGÚN ASIGNACIONES.

RECURSOS ASIGNADOS	EN MILLONES DE SUCRES
- Canje Bonos de Asignación obligatoria	87.036
- Asignación para vivienda:	
. Proyectos de Interés Social (PIS)	60.619
. Asignaciones Presupuestarias	46.073
- Canje de pagaré renunciadas voluntarias	14.000
T O T A L	207.728

FUENTE: BEV. Informe de Labores. Agosto/92 - julio/96.

ELABORADO POR: Los Autores.

En la última administración el Banco Ecuatoriano de la Vivienda fue inyectado de recursos económicos a través de los empréstitos internacionales, que continuación detallamos según el informe de labores del BEV (1992-1996).

- Préstamo del Banco Mundial BIRD 2898-EC contratado por el BEV en el mes de Mayo de 1988 por 60 millones de dólares. El cierre del proyecto fue en Agosto de 1994 habiéndole llegado a desembolsar 59.890.343 dólares que representa el 98,82%, al que sumado la contraparte local del BEV de 13.854.183 dólares, se llegó a una

ejecución total de 73.744.526 dólares notándose el éxito del proyecto.

- Préstamo Internacional BID-805-SF-EC fué concedido el 31 de Marzo de 1988 por un monto de 40.608.000 dólares, que se redujo a 33.042.828 dólares; por cuanto no se pudo utilizar la categoría "Préstamo en Materiales" y la negación del BID para autorizar el cambio a otra categoría.
- Préstamo AID-HG-007, fue aprobado en Enero de 1986 por 35 millones de dólares, que debía utilizarse en tres etapas, siendo entregado para el manejo del Banco Central del Ecuador para utilizarlo en refinanciamiento de vivienda a través de entidades financieras privadas. A partir de Agosto de 1992 se hizo cargo de la administración de éste crédito el BEV.

2.6. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL CRÉDITO.

Como se ha indicado que el Banco en la última década ha entrado en el proceso de una modernización, han tomado resoluciones por parte de sus autoridades. El desafío de los gobiernos venideros es de dar soluciones a los niveles más críticos de la población de que puedan vivir en

condiciones humanas.

Las entidades oferentes de vivienda consideraban que en 1989 el déficit habitacional sobrepasaba el millón de viviendas, donde el 52% corresponden a unidades habitacionales que no reúnen condiciones mínimas para alojar adecuadamente a sus ocupantes (déficit cualitativo), mientras que el 48% restante responde al déficit cuantitativo de viviendas. Es decir que la pobreza e indigencia afecta a más del 70% de la población urbana y cerca del 90% de la población rural.

En 1991 se crea el Centro Nacional de Asesoramiento para la Construcción y Mejoramiento de la Vivienda Popular (CAVIP), entidad que opera actualmente en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, directamente supervisada y coordinada por la Subgerencia del BEV. Este centro nacional coordina y supervisa a su vez la operación de los diferentes Centros de Asesoramiento localizados en los barrios y zonas urbano marginales del país, operando con equipo técnico compuesto por funcionarios del BEV que brindan el servicio de asesoramiento de manera directa a la población en el lugar en que ella se asienta.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, a través de su Directorio aprobó en el mes de Noviembre de 1994 una línea

de crédito denominada: Programa de Ahorro y Préstamo Popular (PAPP), con un monto de 2.900 millones de sucres para otorgar créditos destinados a la construcción, mejoramiento y legalización de vivienda en los sectores en los que el CAVIP actualmente entrega el servicio. Esta línea de crédito opera con garantías hipotecarias o quirografarias con un monto máximo de 300 UVC que amortiza en plazos acordados conforme la capacidad de endeudamiento del grupo familiar.

En la actualidad (1996) existen 13 CAVIP en funcionamiento, en diferentes ciudades del país como son: Mapasingue y Cisne II en Guayaquil; Camino a la Libertad, Lucha de los Pobres, Buena-Ventura, Venceremos y Comité del Pueblo No 2 en la ciudad de Quito; Barreiro en Babahoyo; Venezuela en Machala; la Primavera en Ibarra, Che Guevara y Zaracay en Santo Domingo de los Colorados; Galo Plaza en el Puyo.

CAPITULO 3

3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA.

Partiendo del concepto de mercado: "Lugar donde habitualmente se reúnen los compradores y vendedores para efectuar sus operaciones comerciales." O también "El conjunto de actos de compra y venta referidos a un producto determinado en un momento del tiempo, sin ninguna referencia espacial concreta."¹⁰. Con ésta introducción podemos indicar que Loja en las últimas décadas ha tenido un crecimiento poblacional socio-económico significativo. Este crecimiento poblacional producido por el éxodo del campo a la ciudad, trae consigo el problema de acentuar más el déficit habitacional, produciéndose una demanda insatisfecha. Mientras que por parte de la oferta de vivienda las entidades proveedoras no abastecen a dar solución habitacional, sea por la falta de recursos o desfinanciamiento de las entidades estatales cuyas funciones se enmarcan en la vivienda.

En lo relacionado a la actividad privada de financiamiento y construcción compuesta por: Mutualistas, Cooperativas, Constructoras, etc, que ofrecen vivienda llegan a un sector de la población que cuentan con recursos propios y/o tienen capacidad de endeudamiento. Especialmente las

¹⁰ SUAREZ, Andrés. Diccionario de Economía y Administración. pp 182.

Constructoras ofrecen una vivienda que no es accesible a la clase popular por lo indicado, es decir que la solución de vivienda debe venir de parte del gobierno central para frenar el déficit habitacional.

3.1. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.

Los materiales predominantes en las edificaciones de las viviendas son los siguientes.¹¹

- **Cimientos:** Loza de hormigón, hormigón ciclope, piedra sobre pilotes de madera, sobre pilotes de hormigón y otros.
- **Estructuras:** hormigón armado, hierro, madera y otros.
- **Paredes:** ladrillo, bloque, adobe o tapia, caña revestida baharaque y otros.
- **Cubierta o Techo:** loza de hormigón, eternit, ardex, asbesto-cemento, teja, zinc y otros.

La lista permite conocer la potencial demanda de estos materiales de construcción y poder clasificar a la

¹¹ INEC. Permisos de Construcción y Edificaciones. 1990-1991.

vivienda.

El demandante diseña su propio tipo de vivienda relacionándose directamente con la ubicación geográfica y en sí el recurso capital, indispensable para edificar una vivienda.

En nuestra ciudad, las características de la vivienda llamada también tipo o estilo se presentan de acuerdo a la cultura, tradiciones, introducción de nuevas técnicas de construcción y arquitectura; y, sobre todo el capital con que cuenta el demandante o la sociedad para realizar la edificación en su perímetro urbano.

A continuación se clasifica las viviendas en función de sus características.

En las Zonas Céntricas de la urbe el tipo predominante es netamente Colonial o una mezcla de modernismo debido a las remodelaciones de las edificaciones coloniales. En cambio en las Zonas Residenciales la vivienda es de tipo moderno, con una arquitectura moderna; y, finalmente la Vivienda de Tipo Popular donde el espacio es limitado y cuenta con los servicios básicos en forma parcial (esporadicamente), siendo financiadas por el gobierno a través del BEV, las Cooperativas de Vivienda, etc.

Esta variedad de modelos o características no es tan sectorizado como ocurre en otras provincias, especialmente en la Costa Ecuatoriana donde existe la sectorización del tipo de vivienda, originado con esto los estratos sociales. En la ciudad se puede observar un comportamiento homogéneo del tipo de vivienda, existiendo desde zonas residenciales hasta barrios populares, observándose que el mismo barrio cuenta con sus diferentes características de vivienda.

Los tipos de vivienda particular según el IV Censo de Vivienda de 1990 son los siguientes:

- **Casa o Villa:** Es toda construcción permanente hecha con materiales de: hormigón, piedra, ladrillo, adobe, caña o madera. Generalmente tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.
- **Departamento:** Conjunto de cuartos que forma parte de un edificio de uno a más pisos. Se caracteriza por ser independiente, por tener abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.
- **Cuartos en Casa de Inquilinato:** Comprende uno o varios cuartos en una casa con entrada común y directa desde un pasillo, patio, corredor o calle, y por lo que en

general no cuenta con sus servicios básicos exclusivos de agua y/o servicio higiénico, siendo los mismos de uso común para toda la casa u hogares que vivan dentro del mismo.

- **Media Agua:** Es una construcción de un solo piso con paredes de ladrillo, adobe, bloque o madera que tiene techo de ,paja, eternit o zinc, y que generalmente tiene una sola caída de agua.
- **Rancho:** Es una construcción rústica cubierta con palma, paja o cualquier otro material similar, con paredes de caña o baharaque y con piso de madera, caña o tierra.
- **Covacha:** Construcción en la que se utiliza materiales rústicos tales como: ramas, cartones, restos de asbestos, latas, plásticos, etc. Tienen piso de madera, caña o tierra.
- **Choza:** Es una construcción que tiene paredes de adobe o paja, piso de tierra y techo de paja.
- **Otros:** En éste literal forman parte todas aquellas viviendas improvisadas tales como: Barcos, balsas, vagones, carpas, casetas, etc, que en el momento del

censo se hallaban habitadas.

En el último censo de 1990 el cantón Loja contó con 30.475 viviendas particulares ocupadas, de las cuales 19.656 correspondían a la área urbana en un porcentaje del 64,5%; mientras que en el área rural se contabilizaron 10.819 viviendas correspondientes al 35,5%; el misma que se observa en el cuadro siguiente.

CUADRO Nro 15
VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS SEGÚN AREA Y TIPO DE
VIVIENDA EN EL CANTÓN LOJA.1990.

TIPO DE VIVIENDA	AREA URBANA		AREA RURAL		TOTAL	
	Nro	%	Nro	%	Nro	%
- Casa o Villa	10.487	53,3	6.516	60,2	17.003	55,8
- Departamento	3.005	15,3	39	0,4	3.004	9,9
- Cuarto Casa Inquilinato	4.895	24,9	189	1,7	5.084	16,7
- Mediagua	1.201	6,2	3.204	29,6	4.405	14,5
- Rancho	42	0,2	49	0,5	91	0,3
- Covacha	9	0,04	11	0,1	20	0,07
- Choza	16	0,08	811	7,5	827	2,7
- Otro	1	--	--	--	1	--
TOTAL	19656	100	10819	100	30475	100

FUENTE: INEC. V Censo de Población 1990.

ELABORADO POR: Los Autores.

En el presente cuadro se observa que el 53,3% de las viviendas del área urbana son Casa o Villa, mientras que



un 40,2% son Departamentos Y Cuartos de Inquilinato. Lo que indica que el problema de la vivienda no es del tipo, ni de la ubicación, más radica en la tenencia de la vivienda o propiedad de la unidad familiar.

Por lo que en el cuadro siguiente (No 16) se indica la tenencia de la vivienda con sus respectivos ocupantes.

CUADRO Nro 16

VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS SEGÚN TIPO Y NUMERO DE OCUPANTES EN EL AREA URBANA DEL CANTÓN LOJA. 1990.

TIPO DE VIVIENDA	VIVIENDAS		OCUPANTES	
	Nro	%	Nro	%
Propia	9.340	47,5	49.823	54,4
Arrendada	8.969	45,6	35.782	39,1
Gratuita	1.009	5,1	4.295	4,7
Por Servicios	305	1,6	1.420	1,6
Otros	33	0,2	204	0,2
TOTAL	19.656	100,0	91.524	100,0

FUENTE: INEC. V Censo de Población 1990.

ELABORADO POR: Los Autores.

De las 19.656 viviendas el 47,5% son propias, mientras que 45,6% son arrendadas y solo un 6,9% están dadas como gratuitas por servicios y otros. Entendiéndose que la

falta de vivienda asciende al 52,5%, porcentaje que tiende a mantenerse estable por la falta de capital para la edificación de las misma.

Para mayor explicación se procede a la clasificación de la Tenencia de la Vivienda en categorías." ¹²

- **Propia:** Si la vivienda pertenece a alguno de los miembros ya sea que esté totalmente pagada o en proceso de pago.
- **Arrendada:** Cuando se paga un alquiler por habitar una vivienda.
- **Gratuita:** Cuando es habitada sin costo alguno.
- **Por Servicios:** Cuando la vivienda es habitada como parte de pago por servicios prestados.
- **Otro:** Si la vivienda es habitada en circunstancias diferentes a las enunciadas.

3.2. OFERTA DE LA VIVIENDA.

Primeramente partimos del concepto:

Oferta: "Exposición pública que se hace de las mercancías en solicitud de venta. Cantidad de producto que una empresa está dispuesta a vender durante un período de tiempo determinado y a un precio dado. La cantidad ofrecida de un determinado producto depende de diversos factores siendo los más importantes: el precio de ese bien o servicio en el mercado, el precio de los demás bienes (en especial de los factores productivos utilizados) y la tecnología disponible." ¹³

En nuestro estudio la Oferta de Vivienda está dada por las Constructoras de Vivienda quienes tratan de alcanzar la rentabilidad máxima de su inversión, realizando su estudio de mercado para saber la demanda del producto que van a ofrecer, y más aún el precio que los demandantes están dispuestos a pagar por este bien. Con esta información saben a que estrato social llegar y cuál es la demanda insatisfecha.

En consecuencia la Oferta de Vivienda corresponde a una

¹³ SUAREZ, Andrés.

Diccionario de Economía y Administración. pp.197.

fracción muy pequeña de la Demanda Total de la ciudad. Durante el período 1990-1996 se realizaron 1.917 construcciones, permitiéndonos calcular el déficit habitacional.

El cuadro No 17 nos permite observar el Déficit Habitacional del período 1990-1996, el mismo que se incrementa en el 2,33% anual; mientras que el número de las familias se incrementa en un promedio anual del 2,5%. Manteniéndose el déficit habitacional en un promedio del 50,4% por año durante el período indicado.

En 1990 existieron 19.656 viviendas, las mismas que asumimos como familias existentes en ese año; de las cuales 9.340 unidades de vivienda son propias, a esto se le resta 230 construcciones realizadas en el año, llegando a un total de 10.086 viviendas que constituían el déficit habitacional para 1990.

Para el resto del período (1991-1996), primeramente se procede a dividir la población proyectada por el INEC para cinco (5) que es un promedio de ocupante por vivienda indicado por la misma institución, obteniendo de esta forma la columna del número de familias existentes en cada año.

CUADRO # 17

PROYECCION DEL DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE LOJA

ANO	POBLACION	1 NUMERO DE FAMILIAS	2 FAMILIAS CON VIVIENDA PROPIA	3 FAMILIAS QUE NO TIENEN VIVIENDA PROPIA	4 NUMERO DE CONSTRUCCION	5 DEFICIT HABITACIONAL		INCREMENT
						Nro VIVIENDA	%	
1990	94.305	19.656	9.340	10.316	230 +	10.086	51,31	0
1991	99.217	19.843	9.570	10.273	256 +	10.017	50,48	-69
1992	102.106	20.421	9.826	10.595	433 +	10.162	49,76	145
1993	105.047	21.009	10.259	10.750	313 +	10.437	49,68	275
1994	108.039	21.608	10.572	11.036	260 ++	10.776	49,87	339
1995	111.086	22.217	10.832	11.385	210 ++	11.175	50,30	399
1996	114.198	22.840	11.042	11.798	215 ++	11.583	50,71	408
1997	117.364	23.473	11.257	12.216	340 ++	11.876	50,59	293

FUENTE: POBLACION: + INEC. Proyecciones de la poblacion para el periodo 1990-2000

CONSTRUCCIONES: + INEC Permisos de construccion y edificaciones 1990-1993

++ Ilustre Municipio de Loja. Comisaria de Ornato 1994-1996

ELABORADO POR: Los Autores

Para 1991 el número de familias existentes es de 19.843 que se asume como un total de viviendas en dicho año, realizando el siguiente procedimiento para detectar el número de viviendas propias: En 1990 existieron 9.340 viviendas propias, a esto se suma el número de construcciones realizadas hasta el mes de Diciembre del mismo año que es de 230 dándonos un total de 9.570 viviendas propias existentes para 1991. Se procede a sacar la diferencia entre el número de familias existentes (19.843) y el número de familias con vivienda propia (9.570) que nos da un valor de 10.273 familias que no poseen vivienda propia, y se le resta el número de construcciones realizadas en 1991 que fueron de 256 unidades que nos da el déficit habitacional para 1991 de 10.017 viviendas.

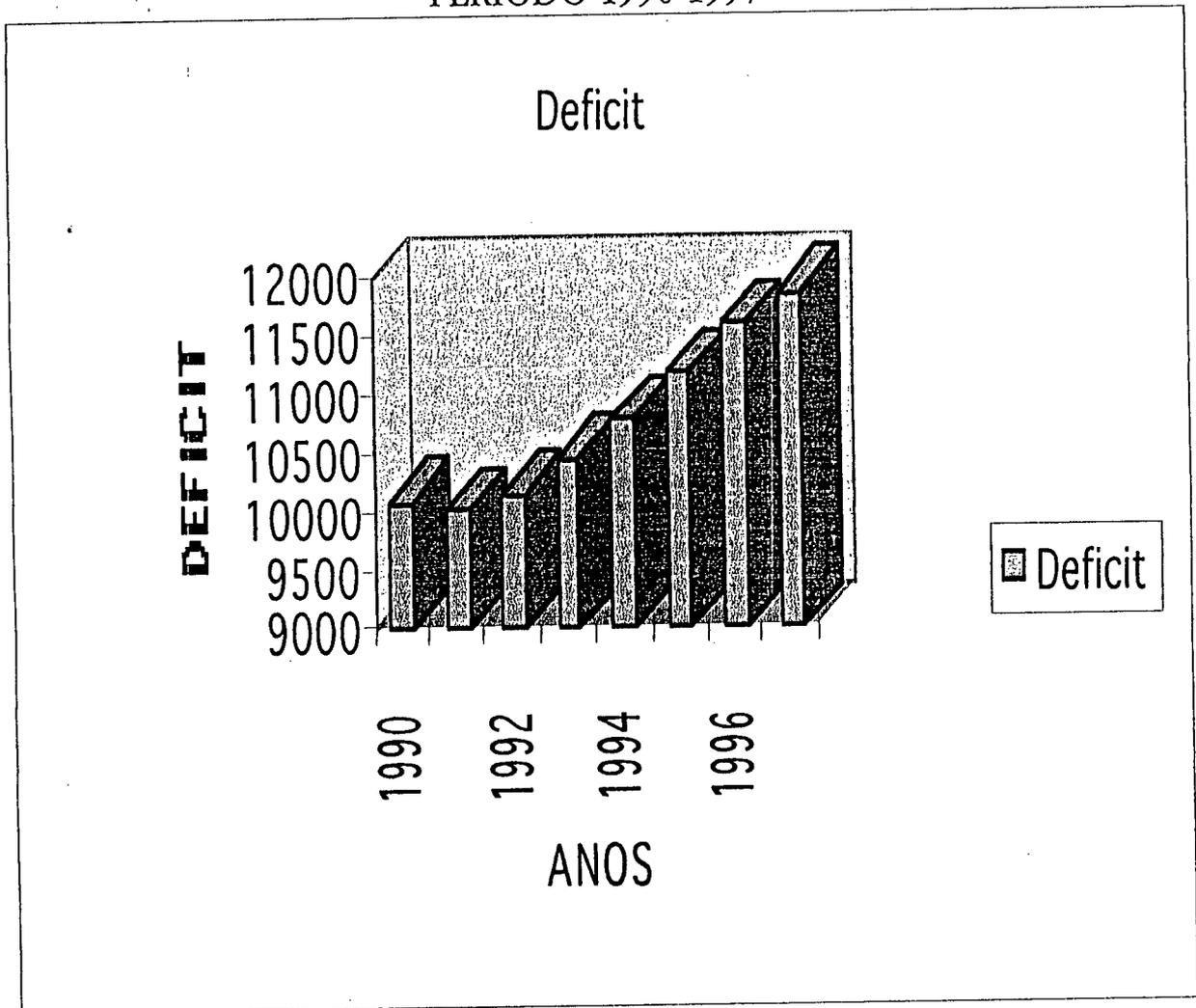
Igual procedimiento de estimación se sigue con los demás años (1992-1996), el cual se detalla en el anexo No 3.

Cabe recalcar que en el año 1991 el déficit habitacional tuvo una disminución de 10.086 a 10.017 unidades familiares, debido a que el incremento de las familias de ese año es bajo con relación al incremento de las familias de los demás años, el mismo que se puede visualizar en el gráfico siguiente:

GRAFICO Nro. 1

DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE LOJA

PERIODO 1990-1997



FUENTE: Cuadro Nro. 17

ELABORADO POR: Los Autores

3.2.1. MERCADOS EXISTENTES.

Para analizar este punto partimos del concepto de la Vivienda como Mercancía: "En toda formación social en la que el modo de producción capitalista es dominante, la vivienda, al igual que la abrumadora mayoría de los objetos producidos por el trabajo humano; adquiere un doble carácter: De una parte, es un objeto útil que llena una necesidad individual, familiar o colectiva, tiene un valor de uso que justifica su producción; de otra se compra y se vende en el mercado, tiene un valor de cambio es una mercancía."¹⁴.

A continuación indicamos las entidades privadas que ofrecen vivienda, ya sea en programas, créditos y lotizaciones; actividades con las cuales obtienen réditos.

¹⁴ PRADILLA, Emilio. El problema de la Vivienda en América Latina .pp 896.

CUADRO Nro 18
PROGRAMAS DE VIVIENDA OFRECIDOS POR LAS ENTIDADES PRIVADAS
EN LA CIUDAD DE LOJA. 1996.

ENTIDAD	PROGRAMAS
Mutualista Pichincha	Casa Lista. Adjudicar créditos
Cooperativas	Lotizaciones
Constructoras:	
- Provivienda	Adjudicación de créditos
- Fortan-Villavicencio	Viviendas Unifamiliares
- Arquitectos Regalado	Viviendas Unifamiliares
- Suarez-Eguiguren	Viviendas Unifamiliares y Condominios.

FUENTE: Información receptada en cada entidad.

ELABORADO POR: Los Autores.

MUTUALISTAS: Recopilando un poco de historia podemos indicar que en nuestra ciudad existió una Mutualista llamada "Juan María Riofrío" que no tuvo el éxito esperado. Se constituyó como una prestamista, pero con el pasar de los años desapareció.

En 1992 por el mes de Junio se estableció en la ciudad de Loja una Agencia de la Mutualista PICHINCHA, cuyo objetivo es realizar préstamos para la construcción y compra de vivienda. En la actualidad (1996) la misma institución cuenta con un programa "Casa Lista" que se caracteriza por

su ejecutabilidad de forma inmediata , es decir en un plazo máximo de tres semanas la vivienda se encuentra terminada.

Las viviendas presentan las siguientes características: El tamaño de construcción va desde los 36 m² hasta los 130 m². Para el presente trabajo tomamos únicamente el análisis de las construcciones de 70, 100 y 130 metros cuadrados las mismas que se diferencian por lo siguiente:

Las dos primeras cuentan con tres dormitorios, sala-comedor, cocina y dos baños; la última construcción (130 m²) cuenta con cuatro dormitorios , sala-comedor, cocina y dos baños. Son construcciones de Pre-Fabricado Antisísmicas, con diseño versátil para futuras ampliaciones.

COOPERATIVAS: "El concepto dado propiamente por las jornadas de Estudio sobre el Cooperativismo señalan: Que son empresas inmobiliarias propiedad de los usuarios de las viviendas."¹⁵.

Las cooperativas de vivienda tienen su origen en ciertas

¹⁵ INIGUEZ Tanya y CUEVA Johysi.

Tesis de grado para Economista. Las Cooperativas de Vivienda como solución al problema de la Vivienda. UTPL. 1996.

modificaciones que se introdujeron dentro de la Ley de Cooperativas durante la década de los años setenta, especialmente para poder satisfacer las necesidades de los estratos medios bajos que no podían acceder a una vivienda por falta de capacidad de pago.

Esta organización surge en torno a la reivindicación de la vivienda, sin embargo la inmensa mayoría apenas si llega a conseguir la tierra, unas pocas culminan con la vivienda para sus socios y muy contadas impulsan un trabajo de tipo cooperativo en torno a las necesidades de infraestructura y equipamiento para sus asentamientos.

Según la Inspectoría de Cooperativas existen ocho cooperativas de vivienda dentro de la ciudad de Loja, las mismas que ya han realizado el sorteo de sus lotes. El último sorteo lo realizaron en 1994 por la Cooperativa Madre Laura como lo indica el cuadro adjunto.

CUADRO Nro 19

COOPERATIVAS DE VIVIENDA SEGÚN FECHA DE CREACIÓN, NUMERO DE SOCIOS, SORTEO DE LOTES, POBLACIÓN SERVIDA Y ACUERDO MINISTERIAL EN LA CIUDAD DE LOJA.

NOMBRE	FECHA DE CREACIÓN	Nro DE SOCIOS	SORTEO DE LOTES	POBLACION	ACUERDO MINISTE.
Madre Laura	22-XII-75	22 1ra E 40 2da E	18-II-83 5-XI-94	110 300	2.250
Clodoveo Jaramillo	22-XII-75	972	21-XII-78	4.860	5.855
Ciudadela Maestro	28-VI-76	169	20-V-82	845	1.000
Pío Jaramillo	19-V-82	389	5-X-86	1.945	336
Unión Lojana	4-VI-82	192 1a E 18 2a E	4-V-86 7-V-89	960 90	385
8 de Diciembre	16-X-84	125	8-VII-90	625	877
Bernardo Valdiviezo	8-IX-87	33	--	--	--
Metropolitana.	12-VI-95	--	--	--	--

FUENTE: Inspectoría de Cooperativas. Noviembre de 1996.

ELABORADO POR: Los Autores

CONSTRUCTORAS:

1. **PROVIVIENDA:** Esta empresa empezó a prestar sus servicios en el mes de Agosto de 1996, cuyo objetivo es de ser promotora de créditos para vivienda.¹⁶.

Es una institución que cuenta con el respaldo de "TRANSFIEC S.A. Sociedad administrativa de Fondos Fideicomisos de Grupo Popular" que son los encargados de administrar y entregar bajo cláusulas e hipotecas el dinero a sus acreedores.

Los recursos que se reciben serán destinados a la adquisición de una vivienda, departamento o terreno, ampliación, remodelación o cualquier otra inversión inmobiliaria.

2. **FOROOTAN-VILLAVICENCIO:** Esta constructora ofrece un conjunto residencial privado de 46 unidades familiares al norte de la ciudad, la misma que trata de obtener su rentabilidad por la inversión realizada. Por lo observado a éste producto accede a un estrato social alto.

¹⁶ DIARIO. Crónica de la Tarde. "Innaguración de Mobiliaria Provivienda". Agosto 30 de 1996. Loja.pp

3. **ARQUITECTOS REGALADO:** En la actualidad ofreció viviendas en la Parroquia El Valle, diagonal al Colegio Técnico Superior Daniel Alvarez Burneo, en un número de 9 viviendas presentando acabados de primera y con las siguientes características: medidor independiente, portero eléctrico, TV cable, habitaciones alfombradas. Que también son destinados a un estrato alto de la población.

4. **SUAREZ-EGUIGUREN:** Es un grupo de empresarios que han ofrecido anteriormente en otros sectores de la ciudad como es: Epoca y la Pradera. En la actualidad están construyendo Condominios detrás del Colegio Beatriz Cueva de Ayora en un número de 20 unidades.

3.2.2. PRECIOS.

Los precios de los productos ofrecidos por las entidades antes señaladas en el cuadro No 18 varían de acuerdo a los ingresos de los demandantes, área de construcción, ubicación del terreno, etc.

A continuación presentamos los costos de la Mutualista Pichincha cuyo tipo es sin acabados.

CUADRO Nro 20
VIVIENDA PREFABRICADA SIN ACABADOS, SEGÚN ÁREA DE
CONSTRUCCIÓN.
MUTUALISTA PICHINCHA. 1996

DETALLE DE LA VIVIENDA	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN		
	70 m ²	100 m ²	130 m ²
Valor Total	13'500.000	16'200.000	26'800.000
DESEMBOLSOS:			
- Abono Inicial	1'500.000	2'000.000	2'000.000
- Depósito en 30 días	3'900.000	5'000.000	8'000.000
- Préstamo de la Instituci.	8'100.000	9.700.000	16'000.000
- Cuotas mensuales (3 años)	406.170	486.400	1'802.310
- Abrir una Libreta Ahorro.	810.000	970.000	1'600.000

FUENTE: Mutualista Pichincha-Sucursal Loja. Noviembre de 1996.

ELABORADO POR: Los Autores.

Este tipo de vivienda sin acabado, a más de las características enunciadas anteriormente poseen paredes de hormigón, puertas exteriores de hierro con picaporte, puertas interiores de madera con marco metafísico, ventanas de hierro con vidrio claro y cubierta de eternit. En el cuadro se indica el precio de la vivienda de acuerdo a la área de construcción con sus respectivos desembolsos.

CUADRO Nro 21
VIVIENDA PREFABRICADA CON ACABADOS, SEGÚN AREA DE
CONSTRUCCIÓN.

MUTUALISTA PICHINCHA. 1996.

DETALLE DE LA VIVIENDA	AREA DE CONSTRUCCIÓN		
	70 m ²	100 m ²	130 m ²
Valor Total (\$)	27'000.000	32'400.000	53'600.000

FUENTE: Mutualista Pichincha-Sucursal Loja. noviembre de 1996.

ELABORADO POR: Los Autores.

El valor de la vivienda con acabados se duplica y los demás rubros se manejarán de acuerdo a las cuotas de entrada que realice el comprador y de las condiciones que establezca la Mutualista.

La característica de esta vivienda enunciada incluyen: Paredes de hormigón chafado, puertas exteriores de hierro con picaporte, puertas interiores de madera con marco metafísico, ventanas de hierro con vidrio claro, muebles de cocina (bajos) y fregadero, alfombrado en dormitorios y área social, piso de vinil en baños y cocina, aparatos sanitarios, cielo raso de estuco con riel metálica y cubierta de eternit.

La condición de la Mutualista al Futuro Demandante en cualquiera de las dos categorías, debe poseer un terreno en el cual realizará: Contrapiso de cemento, instalaciones sanitarias y eléctricas bajo especificaciones dadas por los técnicos, proveer del transporte para trasladar el material desde la fabrica hasta el lugar de construcción y dos obreros para que ayuden dentro del armado de construcción.

Los resultados que muestra la Mutualista indican que el usuario debe poseer una inversión significativa fuera del crédito concedido por la entidad.

Para las Cooperativas la adquisición de los lotes de terreno y posteriores edificaciones lo realizan: Según la entrevista al gerente de la Cooperativa de Vivienda Clodoveo Jaramillo, un porcentaje aproximado del 95% lo hacen mediante pagos mensuales especificados por la Cooperativa; y, un 5% lo realizan en forma directa o al contado.

Todas las aportaciones que realizaren será aprobado en Asamblea General de los Socios, con el objetivo de no discriminar a nadie de los socios de la cooperativa. Lo cual se comprueba que la mayor parte de las familias que recurren a este tipo de agrupaciones son de clase popular

que requieran hacer realidad una vivienda propia.

Dentro de las CONSTRUCTORAS, PROVIVIENDA ha creado cinco categorías para los interesados en adjudicar un crédito que lo detallamos en el cuadro siguiente:

CUADRO Nro 22

MONTO DEL CRÉDITO A RECIBIR SEGÚN LOS NIVELES DE CATEGORÍA
PROVIVIENDA 1996.

DETALLE	N I V E L E S				
	0	1	2	3	4
Monto Adjudicarse	15000000	35871660	71743320	119572220	191315520
DESGLOSE:					
-Cuota Inscripci.	150000	358717	717433	1195722	1913155
-Aporte Neto	104167	249109	498218	830363	1328580
-Gasto de Admini.	15625	37366	74733	124554	199287
-Fondo Garantía	3125	7473	14947	24911	39857
-Seguro de vida	6904	16511	33021	55035	88056
Importe 1er Pago	279821	669176	1338352	2230585	3568935
Aporte Mensual	129821	310459	620919	1034863	1655780

FUENTE: Provivienda. noviembre de 1996

ELABORADO POR: Los Autores.

El acreedor del préstamo se somete a las siguientes cláusulas:

- a. CALIFICACIÓN: Por cada aportación mensual recibe un puntaje determinado; al final del mes quien tenga mayor puntaje será el beneficiario.
- b. SUBASTA: La persona que aporta el mayor número de cuotas, sumándole las aportaciones anteriores será el beneficiado.
- c. SORTEO: Se seleccionará a los beneficiados entre quienes estén con sus aportes al día.
- d. ANTIGÜEDAD: La persona que cumpla 36 meses de haber ingresado al sistema, y que posea un saldo promedio, un cierto puntaje y aún no haya tenido un préstamo; es acreedor al mismo.

En lo relacionado a las demás Constructoras Privadas de Vivienda señaladas anteriormente, podemos indicar que sus precios que presentan a los futuros demandantes están por encima de los 100 millones de sucres. Concluyendo que éste tipo de vivienda es acogido por un sector minoritario que tienen un ingreso promedio de cinco millones de sucres, siendo imposible que la clase popular haga realidad su deseo de tener casa propia.

3.2.3. UBICACIÓN, SECTORIZACION Y FACILIDAD DE PAGO.

En este punto se va a marcar la diferencia entre las Cooperativas de Vivienda y la Constructoras Privadas. La primera se ubica en sectores-marginales donde su planificación urbanística se lo realiza a través del Ilustre Municipio; a diferencia de las Constructoras que se ubican en lugares donde realizan todos los trabajos de urbanización por cuenta propia (previa autorización del Municipio), que posteriormente son recargados porcentualmente a cada beneficiario.

Razón por lo cual los precios varían significativamente, así por ejemplo en la Constructora FOROOTAN - VILLAVICENCIO tuvo una cuota fija mensual de 3'390.000 sucres, cosa que no se da en una Cooperativa de Vivienda donde sus cuotas mensuales son mínimas.

3.3. DEMANDA DE LA VIVIENDA.

A continuación describimos el término económico de DEMANDA:

"Es la disposición de un agente económico para pagar, pudiendo hacerlo, el precio de una determinada mercancía. Cantidad que se está dispuesto a comprar de un cierto

producto a un precio determinado. La cantidad demandada de un determinado bien o servicio depende de diversos factores, siendo los más importantes: el precio de ese bien o servicio, los precios de los demás bienes o servicios, el nivel de renta y la riqueza del sujeto demandante, así como los gustos y preferencias de los consumidores."¹⁷.

La demanda de vivienda está dada por las familias que carecen de vivienda propia, las cuales se acercan a las entidades públicas y privadas con el fin de ser beneficiados en uno de los programas que ofrecen cada entidad de acuerdo a su nivel de ingreso.

Para indicar los factores que influyen en la cantidad demandada, empezaremos señalando que las familias a quienes se les receptó la información carecen de vivienda propia, convirtiéndose en futuros demandantes de vivienda.

El precio de una vivienda juega un papel muy importante para una familia, a saber si cuenta con el financiamiento suficiente para la adquisición de la misma. En el capítulo 1 (Página 20) se indica los costos de los principales rubros en la construcción de una vivienda; "siendo el

¹⁷ SUAREZ, Andrés. Diccionario de Economía y Administración. pp 92.

precio referencial de una vivienda modelo VENUS con costos directos en el área urbana de Loja sin incluir los honorarios de un profesional alcanzó a 25'086.145 sucres para 1996."¹⁸.

El precio indicado va a poner en manifiesto si las familias cuentan con los ingresos requeridos luego de cubrir los gastos de los principales rubros para la subsistencia diaria de la familia, como son: alimentación, educación, arriendo de vivienda, entre otros. Es decir qué capacidad de ahorro tienen para devengar en un gasto de vivienda, el mismo que será analizado a continuación.

3.3.1. INGRESOS FAMILIARES.

El estudio del Nivel de Ingresos lo realizamos de acuerdo a las solicitudes de crédito receptadas en los meses de Octubre y Noviembre de 1996, en el Departamento Socioeconómico del Banco Ecuatoriano de la Vivienda Sucursal Loja (BEV-Loja). Trabajando con una muestra de 427 solicitudes superior a lo que nos indica el cálculo muestral, con el fin de dar mayor confiabilidad a los datos investigativos (ver anexo No 4).

Este trabajo se lo realizó directamente entre los interesados de crédito o demandantes de vivienda y los autores del trabajo investigativo. Proporcionándonos el Banco los formularios para realizar el trabajo de campo (ver anexo No 5).

Los resultados de la investigación receptada son los siguientes:

CUADRO Nro 23.

NUMERO DE FAMILIAS* SEGÚN RANGO DE INGRESOS MENSUALES EN EN LA CIUDAD DE LOJA 1996.

RANGOS DE INGRESOS MENSUALES		NUMERO DE FAMILIAS (muestra)	%	NUMERO DE FAMILIAS (universo)
300.000	499.999	89	20,8	4.751
500.000	699.999	135	31,6	7.217
700.000	899.999	83	19,4	4.431
900.000	1'099.999	64	15,0	3.426
1'100.000	1'299.999	22	5,2	1.188
1'300.000	1'499.999	16	3,8	868
1'500.000	1'699.999	10	2,3	525
1'700.000	1'899.999	8	1,9	434
TOTAL		427	100,0	22.840

* Familias que aspiran a un crédito del BEV-Loja.
FUENTE: Fichas Informativas de BEV-Loja. octubre-noviembre de 1996.

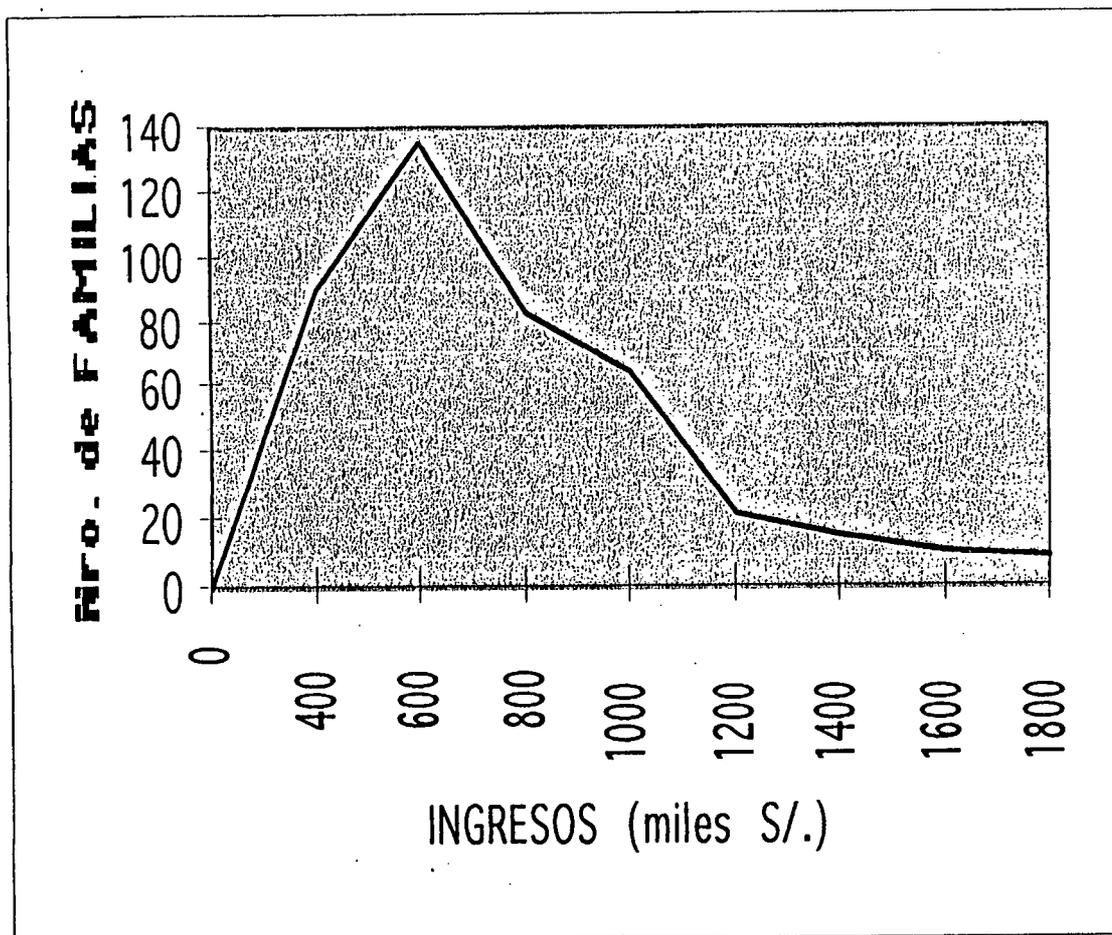
ELABORADO POR: Los Autores.

Analizando la tendencia del Ingreso de las Familias, presentan una distribución asimétrica hacia la derecha (ver gráfico No 2) por cuanto la mayoría de las familias tienen Ingresos entre \$500.000 - \$699.999, según el cálculo Modal, ya que la media Aritmética es mayor a la Mediana.

Esa asimetría hacia la derecha se da porque la Media aritmética es muy sensible a valores altos y a sus extremos. En este caso se presentan Ingresos extremadamente altos que no permiten una distribución normal de frecuencias, razón ésta para utilizar una Medida Posición Central que es la MODA (ver anexo No 6).

Media(763.944) > Mediana(684.443) > Moda(593.878)

DISTRIBUCION DEL INGRESO EN LA CIUDAD DE LOJA



MODA: 593 877,55
 MEDIANA: 684 443,44
 MEDIA ARITMETICA: 763 933,92

FUENTE: Anexo Nro. 6

ELABORADO POR: Los Autores

De acuerdo a los resultados obtenidos de la media, mediana y moda: Podemos concluir que la cantidad de familias disminuye a medida que aumentan los ingresos.

A esta conclusión de las medidas de tendencia central, se afirma más detalladamente, mediante el análisis de los cuartiles en los que observamos que el 25% y 50% de las familias tienen ingresos como máximo hasta S/. 526.295 y s/. 684.443 respectivamente cuya diferencia de ingresos no es significativa, siendo este 50% de familias las que difícilmente pueden cubrir sus necesidades básicas.

Por otro lado, las familias cuyos ingresos oscilan entre S/. 684.443 (Q2) y S/. 941.405 (Q3), teóricamente si tienen una mínima capacidad de ahorro, es decir que esta familias pueden ser beneficiarias de un crédito, pero con una restricción en el consumo de sus necesidades básicas.

Y por último, el restante 25% de las familias que llegan a tener ingresos entre S/. 941.405 (Q3) y S/. 1'899.999 cuya diferencia de ingresos es significativa en relación al 75% de las familias cuyos ingresos están por debajo de S/. 958.594 (Q3). Deduciendo que solo el 25% de las familia en la ciudad de Loja pueden tener una real capacidad de ahorro, consecuentemente solvencia para adquirir créditos.

Por lo tanto en la ciudad el Loja, de la muestra se observa que el 31,6% de las familias: sus jefes de familia realizan las actividades de: Comerciantes de Bahía, Empleados Privados, profesores, etc (ver cuadro No 24); mientras que el 20,8% de las familias sus ingresos son por las actividades: Trabajos ocasionales, servicios domésticos, etc; y el 47,6% restante de las familias se encuentran en el rango de: \$700.000 - \$1'899.999 de ingresos, que por lo general los jefes de familia son empleados públicos que tienen una antigüedad que es remunerada.

CUADRO Nro 24
OCUPACIÓN DEL JEFE DE FAMILIA.

ACTIVIDAD	NUMERO	%
Comerciante de Bahía	73	17,2
Empleado Público	55	12,9
Chofer	54	12,6
Profesor	39	9,1
Agricultor	25	5,9
Albañil	24	5,6
Mecánico	21	4,9
Jornalero	16	3,7
Carpintero	12	2,8
Agente Vendedor	11	2,6
Militar (tropa)	9	2,1
Otros *	88	20,6
TOTAL	427	100,0

* Otros: Trabajos ocasionales, Vendedores ambulantes, operarios de Talleres (varios), Empleadas Domésticas, etc.

FUENTE: Fichas Informativas de BEV-Loja. octubre-noviembre de 1996.

ELABORADO POR: Los Autores.



3.2.2. POBLACIÓN Y FAMILIAS.

En este punto analizaremos el crecimiento de la población desde el año de 1950-1996 en sus respectivos censos y en proyecciones de los años siguientes.

CUADRO Nro 25

POBLACIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE LOJA (Datos Censales y Proyecciones)

AÑOS	POBLACIÓN	FAMILIAS	TASA DE CRECIMIENTO	INCREMENTO POBLACIONAL.
1950	15.399	2.852	---	---
1962	26.785	4.929	4,61	11.386
1974	47.697 1	8.833	4,81	20.912
1982	71.652 1	14.062	5,09	23.955
1990	94.305 1	19.656	3,43	22.653
1991	99.217 2	19.843	2,80	4.912
1992	102.106*2	20.421	2,80	2.889
1993	105.047*2	21.009	2,8.	2.936
1994	108.039*2	21.608	2,80	2.927
1995	111.086*2	22.217	2,80	3.047
1996	114.198*2	22.840	2,80	3.105

FUENTE: * INEC. Censos Poblacionales de 1950-1990
 **INEC. Proyecciones de la Población para el período 1990-2000

ELABORADO POR: Los Autores.

Si observamos en el Cuadro que desde 1950 a 1996 la población se a septuplicado con una tasa de crecimiento promedio anual del 4,36% en el período indicado. Es decir que la población creció a un promedio anual de 2,48%, al igual que las familias tuvieron un crecimiento promedio de 496 familias anuales.

Esto nos da a entender que la ciudad de Loja ha tenido un acelerado crecimiento demográfico, por cuanto la migración interna (de los cantones a la ciudad) se concentran en la ciudad. Lo cual distorsiona la Planificación Urbanística realizada por el Ilustre Municipio y dando origen a los Barrios Marginales que carecen de los servicios básicos más indispensables (agua, alcantarillado, transporte, teléfono, etc); y más aún aparecen los denominados Tugurios donde viven en condiciones infrahumanas a la falta de vivienda propia.

Este problema de vivienda que afecta las familias de escasos recursos se lo analizó en el cuadro No 17 correspondiente al punto 3.2 de éste capítulo.

3.3.3. CAPACIDAD DE AHORRO.

La capacidad de ahorro que tienen las familias en la ciudad del Loja se lo midió por la diferencia entre el

Ingreso Promedio y el Egreso Promedio que son de: \$600.000 y \$536.314 respectivamente, cuya diferencia nos da la capacidad de ahorro de \$63.686 que representa el 10,61% del ingreso promedio.

Sin embargo esta capacidad de ahorro no refleja la realidad, ya que el ingreso promedio esta por debajo del costo de la canasta básica familiar. Siendo el ahorro real los que tiene ingresos superiores a la canasta básica familiar.

Este ahorro que es mínimo se da debido a que los gastos que realizan las familias son de primera necesidad como son: alimentación, educación, arriendo de vivienda, entre otros; los mismos que se distribuyen según el siguiente cuadro.

CUADRO No 26
EGRESO PROMEDIO MENSUAL DE LA FAMILIA SEGÚN RUBROS DE
GASTO EN LA CIUDAD DE LOJA

RUBROS	EGRESOS MEDIOS	%
Alimentación	254.749	47,5
Educación	84.201	15,7
Arriendo	152.313	28,4
Otros	45.051	8,4
TOTAL	536.314	100,0

FUENTE: Fichas Informativas del BEV-Loja. octubre-noviembre de 1996.
 ELABORADO POR: Los Autores.

Ingresos Promedios: \$600.00

Egresos Promedios: \$536.314

En el cuadro observamos que la mayor parte de los egresos son destinados al rubro de alimentación en un 47,5% representando un valor promedio de \$254.749; en un segundo lugar se destina un 28,4% al rubro de arrendamiento dándonos un egreso promedio de \$152.313. Este valor de arrendamiento está por debajo del valor promedio de arrendamiento dado por el Juzgado de Inquilinato que es de \$265.385 por departamento, información obtenida en el mes de noviembre de 1996.

En el cuadro No 27 podemos indicar que el 100% de las familias lógicamente destinan un porcentaje de sus ingresos al rubro de alimentación; y, el 93% de las familias destinan al arrendamiento de vivienda; quedando un 7% que viven en forma gratuita, ya sea porque viven con sus familiares o por razón de trabajo que la institución les da, etc.

CUADRO No 27
NUMERO DE FAMILIAS SEGÚN RUBROS DE GASTO, EN LA CIUDAD
DE LOJA 1996.

RUBROS	FAMILIAS QUE GASTAN	%	FAMILIAS QUE NO GASTAN	%
Alimentación	427	100,0	----	---
Educación	317	74,2	110	25,8
Arriendo	397	93,0	30	7,0
Otros	208	48,7	219	51,3

FUENTE: Fichas Informativas del BEV-Loja. octubre-noviembre de 1996.

ELABORADO POR: Los Autores.

Dentro de los rubros de Educación y Otros, se observa que el 25,8% y el 51,3% respectivamente, las familias no destinan gasto alguno a éstos rubros enunciados con el fin de tener una capacidad de ahorro o bien porque sus ingresos son limitados que no pueden cubrir y deben pasarlo por alto.

3.3.4. CAPACIDAD DE PAGO.

Las familias demandantes de vivienda no tienen capacidad de pago por cuanto su nivel de ahorro sumado más el valor promedio que pagan por arriendo, no cubren los financiamientos propuestos por las Constructoras de Vivienda.

Capacidad de Ahorro =	\$	63.686
Arriendo Promedio =	\$	152.313

CAPACIDAD DE PAGO =	\$	215.999

Esta Capacidad de Pago se daría en el momento que una familia adquiriera una vivienda propia, ya que dejaría de pagar arriendo y lo destinaría al pago de la vivienda adquirida.

CAPITULO 4

4. FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD CREDITICIA DEL B.E.V. EN EL PERÍODO 1990-1995.

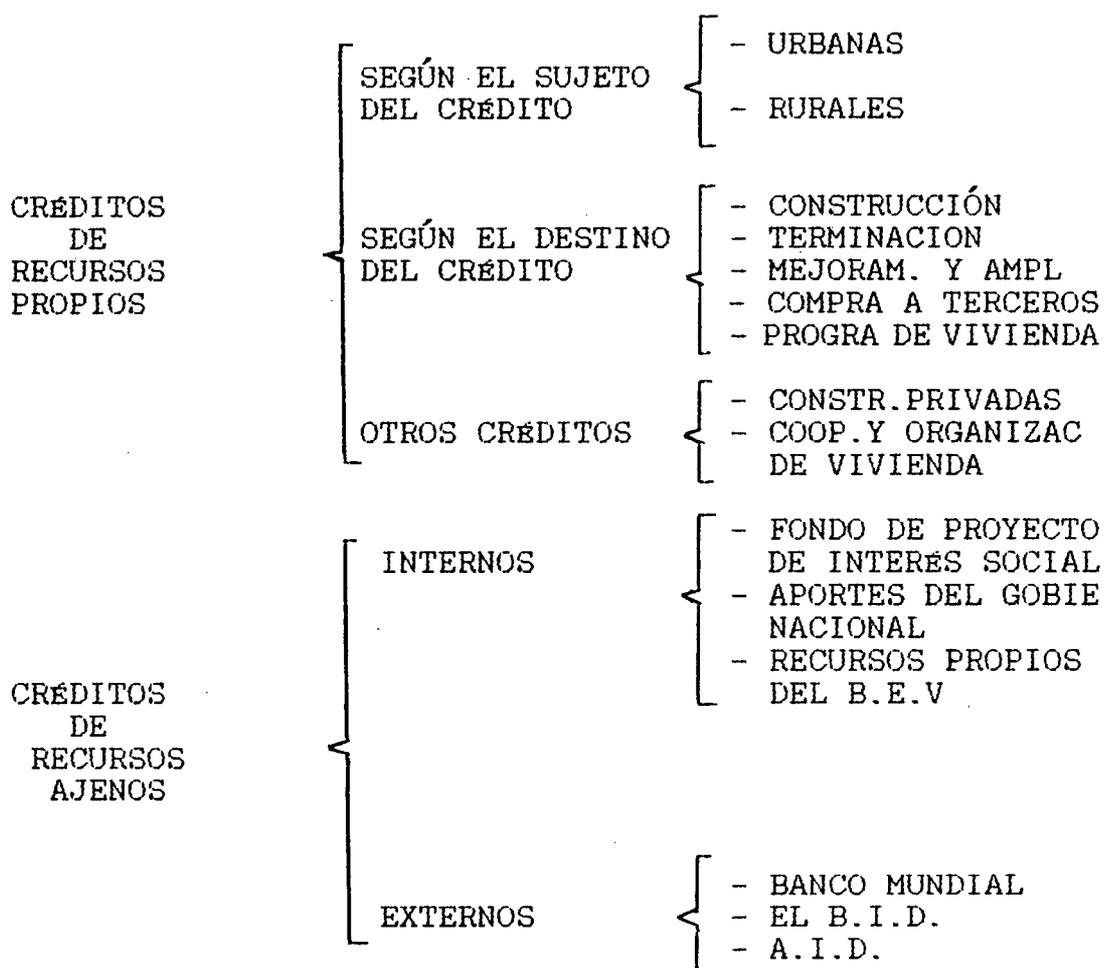
4.1. GENERALIDADES.

Para financiar sus actividades en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda se sirve de los recursos propios como ajenos.

a. Recursos Propios. Son originados en fuentes propias de la Institución como: Los fondos asignados por el estado, los fondos provenientes de los intereses, recuperación de cartera y los flujos de caja originados de las cuentas de ahorro y fondos de garantía.

b. Recursos Ajenos. Son recursos originados en fuentes financieras extra-banco como son: El Banco Mundial y Organismos Internacionales, entre otros.

**CLASIFICACIÓN DE LOS CRÉDITOS SEGÚN LA PROCEDENCIA DE
LOS FONDOS.**



4.2. FUENTES DE RECURSOS PROPIOS.

Las Fuentes de Recursos Propios servirán para otorgar créditos destinados a la construcción, terminación, mejoramiento y ampliación, compra a terceros, etc. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda ofrece las siguientes posibilidades.

4.2.1. CRÉDITOS SEGÚN EL SUJETO DEL CRÉDITO.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda otorgará préstamos tanto a sujetos del sector urbano como del sector rural.

Dentro del Sector Rural y de acuerdo a la ley de Desarrollo de Interés Social otorga créditos a personas de escasos recursos económicos. El límite económico de este concepto está en función del salario mínimo vital sin que pueda sobrepasar el equivalente a 50 SMV, con el fin de que estos préstamos sean directos a los campesinos de las zonas rurales.

En el Sector Urbano se otorga créditos por las líneas antes indicadas (4.2 Fuentes de Recursos Propios) siempre y cuando el peticionario sea jefe de familia o justifique tener cargas familiares, que no tenga vivienda o propiedad alguna en el país y que sus ingresos garanticen la solvencia para la otorgación de su crédito.

4.2.2. CRÉDITOS SEGÚN EL DESTINO DEL CRÉDITO.

Se puede distinguir los siguientes de acuerdo al destino que se dará al crédito.

a. Para construcción

- b. Para terminación
- c. Para mejoramiento y ampliación]
- d. Para compra a terceros
- e. Para Programas de Vivienda.

4.2.3. OTROS CRÉDITOS.

Existen otros créditos que no están sujetos a las categorías anteriores y representan un mayor monto del crédito.

El objeto de esta línea de crédito es de financiar a corto plazo a los Constructores y Organizaciones legalmente constituidas para la ejecución de obras de infraestructuras y/o de vivienda de interés social.

4.3. FUENTES DE RECURSOS AJENOS.

La procedencia de los recursos lo dividimos en Fuentes Internas y Externas.

4.3.1. FUENTES INTERNAS.

Estas fuentes financian créditos que ofrece el Banco Ecuatoriano de la Vivienda con recursos propios que siendo

de origen nacional como son:

- Fondos de Proyectos de Interés Social (PIS)
- Aportes del Gobierno Nacional.
- Recursos propios del BEV.

4.3.2. FUENTES EXTERNAS.

Los créditos concedidos con recursos externos (préstamos internacionales) coadyuvan a financiar a los créditos para vivienda. Recursos que son provenientes de fuentes internacionales como son:

- Préstamo del Banco Mundial. BIRD 2898-EC.
- Préstamo Internacional BID-805-SF-EC.
- Préstamo AID-H-007 que debe utilizarse en tres etapas y que es manejado a través del Banco Central del Ecuador. A partir de Agosto de 1992 el BEV se hizo cargo de la administración de éste crédito.

CAPITULO 5

5. ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD CREDITICIA DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA.

Para analizar la actividad crediticia del Banco Ecuatoriano de la Vivienda en el país, estudiaremos las distintas líneas de crédito que éste concede.

- a. **PARA CONSTRUCCIÓN:** Esta línea de crédito se concede a personas naturales que tengan terreno legalmente escriturado, recibiendo un monto máximo de veinte y cinco millones de sucres a un plazo máximo de 15 años.
- b. **PARA TERMINACION:** Este crédito se concede para la terminación de las viviendas que son otorgadas a los programas que construye el banco; y para las viviendas construidas en forma particular con un monto máximo de quince millones de sucres a un plazo de 10 años.
- c. **PARA MEJORAMIENTO Y AMPLIACIÓN:** Esta línea se otorga a prestatarios que tengan viviendas por refaccionarlas, ampliarlas, por cuanto la vivienda se encuentra en mal estado y/o el número de integrantes de la familia se ha incrementado . Su monto máximo es de quince millones de sucres para un plazo determinado de 10 años.

- d. **PARA COMPRA A TERCEROS:** Esta línea es para la adquisición de viviendas no construidas por el BEV, por un monto máximo de veinte y cinco millones de sucres a un plazo de 15 años.
- e. **PARA VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL BEV-LOJA (PROGRAMAS):**
En esta línea el Banco adjudica al beneficiario con un crédito máximo de veinte y cinco millones de sucres a un plazo determinado de 15 años.
- f. **PARA CONSTRUCTORES Y COOPERATIVAS:** El objeto de esta línea de crédito es el financiar a corto plazo a los Constructores Privados, Cooperativas y Organismos legalmente constituidos para la ejecución de obras de infraestructura y/o de viviendas de interés social.

5.1. CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA A NIVEL NACIONAL.

Durante el período 1990-1995 el Banco financió en las distintas líneas de crédito, cuyo detalle se encuentra en el cuadro siguiente:

CUADRO Nro 28

FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA EN EL PAÍS DURANTE EL PERÍODO
1990 - 1995.
(Millones de Suces)

C O N C E P T O	No DE SOLUCIO	INVERSI (\$)	%
Mejoramiento de Vivienda	7.844	61.550	20,38
Propietario de Lote	5.667	75.200	24,90
Compra a Terceros	3.544	57.700	19,11
Constructores y Cooperativas	6.481	18.715	6,20
Urbanizadores Privados	751	8.060	2,67
Seleccione su Vivienda	3.463	43.395	14,37
Catástrofe Josefina	634	9.519	3,15
Refinanciamiento Habitacional	2.334	19.814	6,56
Reconstrucción Cotopaxi	1.000	8.000	2,66
TOTAL	31.718	301.953	100,00

FUENTE: BEV-LOJA. Informe de Labores período 1990-1996. Quito.

ELABORADO POR: Los Autores.

En éste período se ha dado un total de soluciones habitacionales que ascienden a 31.718 unidades familiares con una inversión de \$301.953'000.000. Las líneas de crédito en que más se han invertido son:

Propietario de Lote con una inversión de \$75.200'000.000 que corresponden a 5.667 soluciones; en un segundo lugar

se ubica la línea de crédito Mejoramiento de Vivienda con un monto de \$61.550'000.000 representando 7.884 soluciones; Compra a Terceros se financió a 3.544 soluciones habitacionales con un monto de inversión de \$57.700'000.000.

Es necesario destacar que a pesar de la crisis económica causada principalmente por el conflicto bélico con el Perú; la crisis política y la crisis energética acontecidos en 1995, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda continuó otorgando créditos para los programas de vivienda y concediendo préstamos a través de sus propias líneas: Mejoramiento de Vivienda, Propietario de Lote, Seleccione su Vivienda, Urbanizadores Privados. Restringiendo únicamente la concesión de préstamos destinados a Compra a Terceros por cuanto esta línea de crédito se tenía que desembolsar en su totalidad a diferencia de las otras líneas que se desembolsaban de acuerdo al avance de obra (por etapas).

5.2. CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA EN LA PROVINCIA DE LOJA.

Con el fin de evitar la emigración (campo-ciudad) el BEV-Loja ha invertido en las diferentes líneas de crédito para dar solución al problema vivierendístico.

Durante el período de estudio los créditos concedidos por el Banco en la Provincia de Loja se resume en el cuadro siguiente:

CUADRO Nro 29

CRÉDITOS DEL BEV-LOJA EN LA PROVINCIA DE LOJA, EXCEPTO LA CIUDAD DE LOJA DURANTE EL PERÍODO 1990 - 1995.

LÍNEA DE CRÉDITO	NUMERO DE SOLUCIONES	INVERSIÓN	%
Construcción	131	686'360.500	64,9
Terminación	94	287'317.723	28,1
Ampliación	13	62'375.400	5,9
Mejoramiento	7	11'786.200	1,1
TOTAL	245	1.057'839.823	100,00

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito. Cuadro de Adjudicaciones de crédito.

ELABORADO POR: Los Autores.

En el cuadro observamos que durante el período de estudio se han concedido 245 créditos con una inversión que asciende a \$1.057'839.823. De cuyo monto invertido el 64,9% corresponden a la línea de crédito para Construcción de Vivienda con un número de soluciones de 131 unidades; mientras que el 35,1% corresponden a las demás líneas de crédito, con un número de soluciones de 114 unidades.

De esto se desprende que a nivel de Provincia se ha

invertido más en la línea de Construcción que representa cerca de las dos terceras partes del monto de inversión, por cuanto hay disponibilidad de lotes de terreno que los adquieren con mayor facilidad que en la ciudad.

5.3. CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA.

5.3.1. CRÉDITOS CONCEDIDOS EN LA CIUDAD DE LOJA.

El Banco a través de sus diferentes líneas de crédito ha contribuido en la solución de financiamiento para la construcción, el mismo que lo detallamos a continuación:

CUADRO Nro 30
CRÉDITOS DEL BEV-LOJA EN LA CIUDAD DE LOJA.
PERÍODO 1990 - 1995.

LÍNEA DE CRÉDITO	No DE SOLUCIONES	No DE CRÉDITOS	INVERSIÓN	%
PROPIETARIO DE LOTE:				
-Construcción	313	313	2.108'007.697	13,28
MEJORAMIENTO DE VIVIEN				
-Terminación	579	579	2.303'709.569	14,62
-Ampliación	88	88	536'888.900	3,41
-Mejoramiento	16	16	63'984.000	0,41
COMPRA A TERCEROS	40	40	756'000.000	4,80
PROGRAMA:VIVIENDA BEV.	492	369	2.116'726.801	13,43
CONSTRUC. Y COOPERATI.				
-Constructora Punzara I II y III (etapas)	1.011	801	7.574'060.716	48,07
-Coopera:Unión Lojana	190	139	297'926.911	1,88
TOTAL.	2.729	2.345	15.757'304.590	100,00

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito. Cuadro de Adjudicaciones de crédito.

ELABORADO POR: Los Autores.

Como se puede apreciar en el cuadro que el monto invertido en la ciudad Loja para el período 1990 - 1995 representa el 5,22% del total de la inversión a nivel del país, cuyo monto es \$15.757'304.590, de los cuales el 13,43% corresponden a los programas de vivienda (BEV); Constructores y Cooperativas el 48,07% y el 1,88%

respectivamente que serán analizados más adelante.

En un segundo lugar la línea de crédito Terminación de Vivienda que representa el 14,62% del total invertido con un número de soluciones habitacionales de 570 unidades; en la línea de Construcción de Vivienda tiene un similar monto de inversión al anterior con un porcentaje del 13,38%, pero con un número menor de soluciones habitacionales que es de 313 unidades. Diferencia que es notoria por cuanto los montos de crédito para la línea de Construcción es superior a la línea de terminación de Vivienda.

Además este último son en su mayoría créditos otorgados a familias que ya han adquirido un primer préstamo en la línea de Construcción o en la adquisición de Vivienda de los Programas construidos por el Banco. "Ya que la entidad puede conceder un segundo crédito en los rubros de Terminación, Ampliación y Mejoramiento de Vivienda, según su capacidad de pago y sí los montos máximos se han incrementado a la fecha que se solicita el segundo crédito."¹⁹.

¹⁹ VADENECUM DEL BEV. Inversiones y Préstamos. Aty. 18. literal f.- Los préstamos de terminación, ampliación y mejoramiento de vivienda se concederán por una sola vez con el fin de concluir la parte final de la vivienda y siendo excluyentes entre sí, a diferencia de los préstamos para construcción y de los programas de vivienda (BEV) que sí se puede adquirir un segundo crédito.

Los Montos Máximos (ver cuadro No 31) determinados por la Dirección General de Créditos Externos, considerando el sistema de dividendos y las tasas de interés reajustables aprobado por el directorio. Sistema que persigue optimizar la capacidad de endeudamiento del prestatario, destinando no más del "28%" ²⁰ de su ingreso familiar.

De acuerdo a los parámetros referenciales para la concesión de préstamos, los ingresos y préstamos promedios otorgados por el BEV-Loja durante el período de estudio se observa:

²⁰ El porcentaje del 28% fue establecido por Convenios de Préstamos Internacionales.



CUADRO Nro 31

MONTOS MÁXIMOS DE CRÉDITO POR AÑOS SEGÚN LÍNEAS DE CRÉDITO
(Millones de Sucres)

LÍNEAS DE CRÉDITO	A Ñ O S				
	1990	1991	1993	1994	1995
Construcción	2,5	4,5	15	20	25
Terminación	2,5	4,5	10	15	15
Ampliación	2,5	4,5	10	15	15
Mejoramiento	1,5	2,6	8	15	15
Compra a Terceros	----	4,5	20	15	25
Progra.Vivi.BEV-Loja	----	4,5	16	25	25
TASA INTER.PROMEDIO	27,36%	32,35%	40,57%	36%	36%

* 1992: La Entidad no otorgó crédito alguno, ya que se desarrollaron actividades electorales como es la elección de Presidente de la República, año que no consideramos para el análisis.

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito. Parametros Referenciales para la Concesión de Préstamos.

ELABORADO POR: Los Autores.

Que para el año de 1990 en la línea de Construcción el monto máximo es de \$2'500.000 y el préstamo promedio en la misma línea es de \$2'486.353 que representa el 99,45% con respecto al monto máximo. Para 1993 en la misma línea de crédito el monto máximo que el Banco otorga es de \$15'000.000 y el préstamo promedio de \$7'721.114 que representa el 51,47%. En el año de 1995 cuyo monto es de 25'000.000 y el préstamo promedio otorgado es 15'941.053

que representa el 63,76% con respecto al monto máximo.

Como es notorio que en el año 1993 el préstamo promedio representa la mitad de lo que el banco ofrece, debido a la carencia (costo elevado) del crédito que fue del 40,57% a diferencia que en el año 1990 cuya tasa de interés fue del 27,36%

En lo relacionado a las Tasas de Interés para los Préstamos con Dividendos Reajustables se detallan en el cuadro siguiente:

CUADRO No 32

**TASAS DE INTERÉS DE LOS PRESTAMOS CONCEDIDOS POR BEV-LOJA
PERÍODO 1990 - 1995**

LÍNEAS DE CRÉDITO	A Ñ O S				
	1990 %	1991 %	1993 %	1994 %	1995 %
Nominal anual	27,36	32,35	40,57	36	36
Efectiva anual (1)	31,06	37,60	49,03	42,6	42,6
Factor de Crecimiento	1,15	1,29	1,29	1,29	1,2
TASA DE INFLACION (2)	49,5	49	31	25,4	22,8
SUBSIDIO (1) - (2)	-18,44	-11,40	8,03	17,2	19,8

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito. Parametros para la concesión de Préstamos.

INEC. Boletines estadísticos. Indices de Precios al Consumidor.

ELABORADO POR: Los Autores.

Estas tasas de interés es una de las variables más importantes, por cuanto éste afecta a la demanda u oferta del crédito. Así podemos observar que en 1990 y 1991 sus tasas de interés se encontraban por debajo de la inflación generada en esos años, lo que influye en la recapitalización del Banco, de esta manera limita así sus servicios de otorgar vivienda por cuanto esto constituye un subsidio indirecto.

Con la posesión del nuevo gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén y la adopción de sus medidas económicas del 3 de septiembre, dentro de sus política viviendista a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) creado por el gobierno, deciden en base a las perdidas que eran la concesión de préstamos menores a la inflación, modificar éstas. Así para 1993 su tasa de interés llegó al 40,57% superior en 9,57% de la inflación de ese año; mientras que para los años 1994 y 1995 tuvieron una tasa de interés del 36%.

Las tasas de interés regidas por el Banco desde 1993-1995 son inferiores a las tasas que regían en el sistema financiero privado.

Cabe indicar que a las tasas de interés en el momento de la concesión del crédito se suma el 1,2% de comisión que

el Banco estipula.

Con respecto a las tasas efectivas anuales se dan por la razón que los dividendos son mensuales y el prestatario paga sus dividendos menores al valor de interés mensual que el capital genera, por lo tanto las amortizaciones de capital es negativa incrementando su capital original (mayor observación en el capítulo 7), mientras que el factor de crecimiento es el que afecta a los dividendos, que varía por cambios en el salario mínimo vital, teniendo una frecuencia de reajuste por una sola vez al año.

5.3.2. PROGRAMAS DE VIVIENDA.

El BEV-Loja adicionalmente a los préstamos concedidos para Terminación, Construcción, Ampliación y Mejoramiento de Vivienda, concede préstamos para adjudicación de vivienda construidas por el Banco. Es así que en el período referente a nuestro estudio se ha construido el PROGRAMA MOTUPE que consta de cinco etapas.

El Programa se compone de 492 soluciones habitacionales divididas de la siguiente manera:

CUADRO Nro 33

CUADRO EN RESUMEN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA MOTUPE.

ETA-PAS	Nro DE SOLUCIONES	Nro CREDITOS BEV	Nro* CREDITO OTRA INST	MONTO DE INVERSIÓN DEL PROGRAMA	MONTO DEL PRÉSTAMO	VENTAS AL** CONTADO	PRÉSTAMO PROMEDIO
I	105	63	42	353'668.238	176'450.000	177'218.238	2'800.794
II	210	163	47	839'329.000	502'594.000	336'733.541	3'083.411
III	133	109	24	548'806.689	346'920.197	202'886.492	3'182.754
IV	20	10	10	100'100.683	38'464.000	61'636.683	3'846.400
V	24	24	-	273'821.251	200'000.000	73'821.251	8'333.333
TOT.	492	369	123	2116'726801	1264'430.197	852'296.604	

* Operaciones con el IESS y Ventas al Contado.

** Incluye Operaciones con IESS y cuotas de entrada.

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito.

ELABORADO POR: Los Autores.

Las cuatro primeras etapas que son de 468 viviendas unifamiliares adosadas, cuya liquidación se realizó el 19 de Marzo de 1991 en sesión del Directorio del BEV; y, se adjudicó en el mes de junio del mismo año.

La Primera Etapa que corresponde a 105 soluciones habitacionales de una planta compuesta de: sala-comedor, cocina, baño, un dormitorio, con una área promedio de construcción de 32,20 m² que representa un monto de inversión de

\$353'668.238. En ésta etapa se entregó 63 préstamos por un monto de \$176'450.000, cuyo promedio es de \$2'800.794 por préstamo. El Ministerio de defensa Nacional a través de la 7 BI-Loja adquirió al contado 37 viviendas y las 5 restantes fueron adquiridas con préstamos operados con el IESS.

En la Segunda y Tercera Etapa corresponden a 343 viviendas de una planta compuesta de: sala-comedor, cocina, baño, dos dormitorios y un patio, con una área de construcción de 46,54 m² a un costo promedio por vivienda de \$4'049.980. En estas dos etapas se entregó 272 créditos con un promedio de \$3'133.083.

La Cuarta Etapa corresponde a 20 soluciones habitacionales de dos plantas compuesta de: sala-comedor, cocina, baño, dos dormitorios y un patio con una área de construcción de 74,40 m² que representan una inversión de \$100'100.683, otorgándose 10 préstamos por un monto promedio de \$3'846.400.

Así mismo el BEV-Loja construyó una Quinta Etapa que está conformada por 24 viviendas unifamiliares las mismas que constan de: sala-comedor, cocina, baño, dos dormitorios y lavandería, con una área de construcción de 46,54 m². Según el cuadro de adjudicaciones del Programa de Vivienda

Motupe V Etapa están fijados desde los \$10.537.000 hasta los \$12'390.000. La liquidación de esta etapa fue aprobada el 20 de octubre de 1993 en sesión del Directorio del BEV, acta No 19 mediante el cual se aprobó el costo de 24 viviendas por un monto de \$273'821.252. Además aprobó la adjudicación de estas viviendas con una cuota de entrada mínima de \$3'000.000.

Es así que el Banco adjudicó 24 viviendas, otorgando créditos individuales por un monto total de \$200'000.000 cuyo promedio es de \$8'333.333 por préstamo y recibiendo una cuota inicial de \$73'821.251 en total.

En la línea de préstamos a Constructores y Cooperativas cuyo objeto es financiar a corto plazo a los constructores privados, cooperativas y organizaciones legalmente constituidas para la ejecución de infraestructura y/o obras de interés social. Por lo cual se realizó un crédito a Constructores a través de un Programa de Vivienda PUNZARA y a una Cooperativa de Vivienda con un programa de lotes con servicio denominado UNIÓN LOJANA.

En el Programa PUNZARA el BEV concede un préstamo para la ejecución de viviendas de interés social a la Cooperativa Manuel Esteban Godoy, quien a su vez realiza un contrato para la urbanización, dirección técnica y construcción de

vivienda con el Consorcio Quiteño formado por la empresa WESA-PILARES. En el año de 1992 el BEV realiza la liquidación de dicho programa a no ser cancelado el préstamo en el plazo convenido sin que las obras se concluyan, es así que "600 soluciones habitacionales"²¹ fueron entregadas en el mejor de los casos sin ventanas ni sanitarios, materiales que el adjudicatario lo retiraba para instalarlos por cuenta propia. Los lotes en su mayoría son de 90 m² de superficie y proyectada a una área de construcción de 47 m².

²¹ BEV-LOJA Departamento de Crédito. Cuadro Resumen Programa de Vivienda Punzara. 1992.

CUADRO Nro 34

CONSTRUCCIONES REALIZADAS POR CONSTRUCTORES Y COOPERATIVAS

DE VIVIENDA, CON FINANCIAMIENTO DEL BEV-LOJA

PROGRAMA	Nro DE SOLUCION	Nro DE CREDITOS BEV-LOJA	Nro DE CREDITOS OTRAS INT *	MONTO DE INVERSIÓN DEL PROGRAMA	MONTO DEL PRESTAMO	MONTO DE CONTADO *	PRESTAMO PROMEDIO
CONSTRUCTORES							
Punzara (etapas)							
I	365	352	13	2.527.085.151	1.798.200.000	728.885.151	5.108.523
II y III	510	449	61	4.144.520.392	3.211.680.842	932.839.550	7.152.964
En poder del BEV-L	136	0	0	902.455.173	0	0	0
SUBTOTAL	1.011	801	74	7.574.060.716	5.009.880.842	1.661.724.701	12.261.487
COOPERATIVAS							
Union Lojana	190	139	51	297.926.911	209.296.331	88.630.580	1.505.729
TOTAL	1.201	940	125	7.871.987.627	5.219.177.173	1.750.355.281	13.767.216

* Incluye operaciones con el IESS y ventas al contado

FUENTE: BEV-Loja. Departamento de credito

ELABORADO POR: Los Autores

El Programa Punzara Consta de tres etapas:

La Primera Etapa con 365 soluciones habitacionales dando un monto de inversión de \$2.527'085.151 y se otorga 352 créditos por un monto de \$1.798'200.000 a un promedio de \$5'108.000, con una cuota de entrada de \$1'800.000.

En la II y III etapa que son 646 soluciones habitacionales, de las cuales 136 hasta la actualidad (1997) están en poder del Banco. El monto de 510 soluciones habitacionales es de \$4.144'520.392 concediendo 449 créditos cuyo monto ascienden a \$3.211'680.842 con un promedio de \$7'152.964. Las 136 unidades familiares tienen un monto de inversión actual (abril de 1997) de \$902'455.173 con un costo que varía desde los \$3'842.130 hasta \$11'296.830.

Mediante escritura pública celebrado el 24 de abril de 1989 el BEV-Loja concede a la Cooperativa Unión Lojana un préstamo puente por la suma de \$111'804.367,18 destinados a obras de infraestructura de 192 lotes en el inmueble de su propiedad denominado La Tebaida, préstamo a un interés del 23% anual, reajutable a un plazo de 360 días contado desde la fecha del primer desembolso del crédito.

Mediante resolución del Directorio del 22 de agosto de 1990 acta No 18, el BEV por medio de escritura pública

celebrada el 17 de abril de 1991 concede un préstamo ampliatorio por la suma de \$58'805.821,95, destinados a la conclusión de obras de infraestructura urbanística de los terrenos de propiedad de la cooperativa. Con fecha 15 de marzo de 1993 se realiza la liquidación de 190 lotes con servicio:

Desembolso del préstamo:	\$160'610.189,13
+ Intereses generados de	
los préstamos	: \$137'316.722,27

VALOR DE LA INVERSIÓN	: \$297'926.911,40

La individualización de los créditos a cada socio se inicio el 9 de junio de 1993 otorgando 139 créditos con un monto que asciende a \$209'300.515 y en promedio \$1'505.750; y 51 socios que adquirieron su lote al contado dando un valor de \$88'626.396 que incluyen cuotas de entrada de los socios que adquirieron su lote a crédito.

En síntesis el Programa Motupe en sus cinco etapas tiene una población servida de 2.460 habitantes; a diferencia de los programas realizados por constructores y cooperativas, que sus inversiones son más de infraestructura como es la Cooperativa Unión Lojana en las que no se puede determinar el número de población servida ya que se

entregaron lotes; y, para el caso de Punzara se adjudicaron viviendas no habitables.

CAPITULO 6

6. ANÁLISIS OPERATIVO DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA.

6.1. PROCESO OPERATIVO DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BEV-LOJA.

El proceso operativo para la constitución de un crédito en base a la documentación e informes emitidos por los distintos departamentos o secciones son:

6.1.1. RECEPCIÓN Y VERIFICACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE CRÉDITO.

La recepción y verificación de las solicitudes lo realiza el Departamento Socioeconómico, que actualmente se denomina Departamento de Crédito. Los informes que conoce la comisión de crédito, el informe socioeconómico es el de mayor importancia porque se elabora en base a la investigación de campo, donde se determina la necesidad de vivienda para el solicitante y su grupo familiar.

Para realizar esta elección se considera variables e indicadores como:

a. Grupo Familiar: Se analiza la conformación familiar como fundamental para la asignación de la vivienda con

el siguiente orden de preferencia:

- Que no tengan propiedad alguna, y que su familia sean integrantes con hijos menores a 12 años.
- En segundo lugar a las familias integradas con hijos menores a 18 años.
- Luego las familias que presenten cargas familiares a hermanos, padres, etc.
- Finalmente a los grupos familiares conformados únicamente por los padres.

De estas categorías señaladas reciben mayor puntaje los grupos familiares más numerosos.

b. Ingresos Familiares Mensuales: Esta variable se la considera de difícil comprobación, porque los interesados subestiman o sobreestiman sus ingresos familiares. Como función social el Banco da preferencia a los grupos de menores ingresos, pero que al mismo tiempo puedan cumplir con sus obligaciones contraídas (se estima el 28% del ingreso familiar para el cálculo de su capacidad de crédito).

- c. **Condiciones de Vivienda Actual:** Se considera a los grupos familiares que son arrendatarios de vivienda entregados por: servicios de vivienda cedida o prestada y familias que dispongan de vivienda con anticresis.
- d. **Tipos de Vivienda:** Se toma en consideración: chozas, mediagua, cuartos, departamentos, casas o villas y las condiciones de espacio y salubridad.
- e. **Ocupación de Vivienda:** Para esta variable se considera a las familias que ocupan viviendas compartidas, que es muy común en nuestro medio y los años de arrendamiento.
- f. **Ahorro y Antigüedad de la Libreta:** Este punto se considera el esfuerzo mostrado por el grupo familiar para abrir una libreta e incrementar su saldo.
- g. Y como variable final tenemos los años de residencia en la ciudad y la participación en organizaciones para vivienda.

6.1.2. INFORME DE CRÉDITO Y CARTERA.

Se basa en la capacidad de endeudamiento del solicitante

de acuerdo a los certificados de ingreso, y el Banco determina si tiene o no capacidad para obtener el crédito en las líneas de: Propietario de Lote, Mejoramiento de Vivienda y/o ser adjudicado de una casa en los Programas del Banco. El informe debe referirse también a:

- Costo de la vivienda según liquidación del Programa (en caso de programas) y monto del préstamo (en las diferentes líneas de crédito).
- Cuota Inicial.
- Dividendo Inicial; y,
- Años plazo.

EJEMPLO:

El Señor Juan Pérez declara un ingreso mensual de \$1'200.000. Tiene una capacidad de crédito de:

CALCULO:

$$\text{MONTO} = \frac{\text{INGRESO} \times 28\%}{\text{ALICUOTA}}$$

La Alicuota es determinada por el Banco con una tasa de interés del 36% (reajutable) con un factor de crecimiento

del 1,20 (ver anexo Nro 7), y aún plazo de 15 años.

$$\text{MONTO} = (1'200.000 \times 28\%) / 0,018763524$$

$$\text{MONTO} = \$17'907.084$$

El Señor Juan Pérez tiene una capacidad de crédito de: \$17'907.084, con un ingreso de \$1'200.000.

6.1.3. INFORME TÉCNICO.

Este informe es considerado únicamente para las solicitudes de crédito destinados para: construcción, ampliación o terminación de vivienda pero no para los Programas Habitacionales entregados por el Banco.

los documentos que presentan para su estudio son:

- a. Línea de fabrica.
- b. Planos de vivienda que proyecta construir (tres copias) aprobadas por el Ilustre Municipio.
- c. Especificaciones Técnicas.
- d. Presupuesto detallado de la obra, firmado por el constructor previamente calificada.

e. Avalúo actualizado del terreno.

De los informes que se presenta a la comisión de crédito son analizados por cada departamento.

6.1.4. INFORME LEGAL.

Se basa en el estudio legal de la documentación presentada por el solicitante, debe aprobarse o negarse la solicitud de crédito. La documentación para este estudio se compone de:

- a. Escritura o título de propiedad.
- b. Certificado del Registro de la Propiedad sobre los gravámenes que afecta al inmueble, e historia de los traspasos en los últimos 15 años.
- c. Certificado del Registro de la Propiedad sobre los bienes que el solicitante, cónyuge o sociedad conyugal posea en el cantón, en donde se efectivisara el préstamo.

La aprobación o negación del crédito lo realiza la Comisión de Crédito en base a la documentación e informes recibidos de los distintos departamentos. Esto lo hacen

de acuerdo al Reglamento Orgánico Funcional del Banco.

6.1.5. DESEMBOLSO DE RECURSOS.

Los desembolsos de recursos lo realiza el Departamento de Cartera en base al Plan de Etapas de Construcción presentada por el Departamento Técnico.

El primer desembolso que es la primera etapa se lo realiza luego de haber escriturado el préstamo, que por lo general es superior a las demás etapas. Estas se efectuaran de acuerdo al procedimiento de estimación de avance de obra que establecerá el Ingeniero Fiscalizador (Departamento Técnico).

6.2. RECUPERACIÓN DE CARTERA.

A inicios del gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén se realizo promociones para la recuperación de cartera vencida, como es la condonación de intereses y venta de cartera por vencer con dividendos fijos, que tenía un costo superior al de su recuperación.

Estas medidas aportaron a la baja del indice de morosidad que en el mes de diciembre de 1992 fue de 2,11%; para los años 1993 y 1994 sus indices promedios de morosidad no

sobrepasaron el 3%.

El índice de morosidad más alto se refleja en el año de 1995 debido a la guerra no declarada con el Perú, alcanzando en los meses de enero y febrero un índice del 5,06%.

Durante los años estudiados la tasa de morosidad del Banco esta por debajo de la tasa de morosidad de la Banca Privada que es en promedio del 11%. Sin embargo este índice del BEV-Loja no refleja la realidad actual del banco ya que hoy en la actualidad se ha presentado protestas por parte de los prestatarios de que sus deudas son impagables debido a su crecimiento de la deuda y el incremento de los dividendos reajustables (ver cuadro Nro 35).

Los índices de morosidad son bajos debido a que su Cartera Vigente crece mes a mes. Por ejemplo el Señor Ing. Jorge Banda recibió un préstamo de 15 millones de sucres, el mismo que empieza a pagar en noviembre de 1995. Hasta el momento tiene pagado \$6'093.000, si embargo su deuda ha crecido a \$19'401.186 (ver anexo 8 y gráfico Nro 3).

CUADRO Nro 35
INDICES DE MOROSIDAD
PERÍODO 1990 - 1995

A Ñ O S	% PROMEDIO
1990	4,14
1991	3,53
1992	2,77
1993	2,55
1994	2,97
1995	4,41

FUENTE: BEV-LOJA. Balance Diario 1990-1995

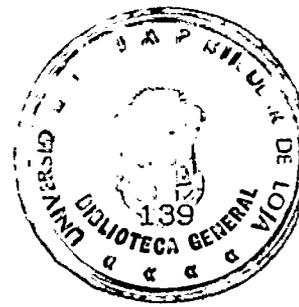
ELABORADO POR: Los Autores.

$$* \text{ MOROSIDAD} = \frac{\text{CARTERA VENCIDA}}{\text{CARTERA POR VENCER} + \text{CARTERA VENCIDA}}$$

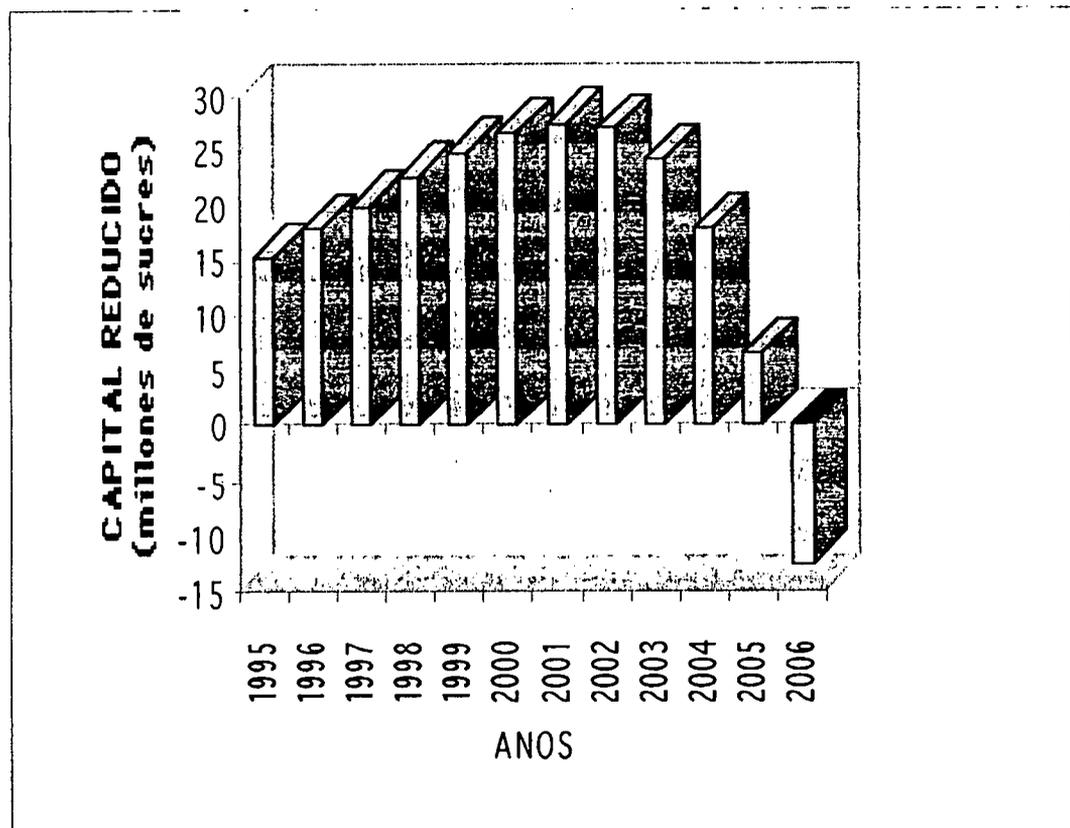
* BEV-LOJA. Departamento de Cartera

Este crecimiento se da hasta cerca de la mitad del plazo convenido (7 años), año que empieza amortizar la deuda positivamente (ver gráfico No 3), pero con un dividendo de tres veces más que el inicial.

GRAFICO Nro. 3



AMORTIZACION DE UN CREDITO REAJUSTABLE



NOTA: Capital reducido a diciembre de cada año

FUENTE: Anexo Nro. 8
ELABORADO POR : Los Autores

Este tipo de crédito reajutable se lo implemento con el fin de que se fijen cuotas que estuvieren al alcance de la capacidad de pago de los usuarios y así trasladando a futuro la obligación presente para que cuando el beneficiario mejore el nivel de ingreso pueda amortizar el crédito, es decir que su dividendo llegue a cubrir capital más intereses.

CAPITULO 7

7. INCIDENCIA DEL CRÉDITO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA
VIVIENDA SUCURSAL LOJA EN EL SECTOR VIVIENDA.

7.1. CRECIMIENTO DEL NUMERO DE VIVIENDAS.

De acuerdo a la Proyección del Déficit Habitacional en la ciudad de Loja (cuadro No 17 CAP 3), las viviendas han crecido en un promedio del 2,83% anual.

CUADRO Nro 36

APORTE DEL BEV-LOJA AL CRECIMIENTO DE VIVIENDAS EN LA
CIUDAD DE LOJA PERÍODO 1990-1995.

ANOS	PERMISOS DE CONSTRUCC.	PRESTAMOS CONSTRUCCI POR BEV-L.	PROGRA.DE VIVIENDA BEV-L.	APORTE DE CRECIMIENTO DEL BEV-LOJA
1990	230	51	---	22,17%
1991	256	106	468	79,28%
1992	433	--	---	--
1993	313	87	24	32,93%
1994	260	50	---	19,23%
1995	210	19	---	9,05%
TOTAL	1.702	313	492	

* Incluye préstamos de construcción por el BEV-Loja.

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito.

Cuadro No 17. Cap. 3.

ELABORADO POR: Los Autores.

En lo referente al aporte del BEV-Loja en el crecimiento de las viviendas, nos referimos al cuadro No 36 en el cual detallamos los permisos de construcción realizados por año que suman como incremento de viviendas, y que están incluidos los préstamos para construcción otorgados por el Banco, pudiendo medir así el aporte del Banco en el crecimiento de las viviendas.

Es así que para los años de 1990, 1994 y 1995 su aporte fue del: 22,17%, 19,23% y 9,05% respectivamente. El aporte más significativo se da en el año de 1991 siendo el 79,28% del total construido en dicho año, ya que adjudicó el Programa Motupe en sus cuatro etapas con un total de 468 unidades familiares, dando una población servida de 2.340 habitantes.

Las 468 soluciones habitacionales no están incluidas dentro de los permisos de construcción otorgados por el Ilustre Municipio de Loja, este se otorga un solo permiso de construcción para los Programas y Complejos Habitacionales Privados. Así mismo para el año de 1993 se adjudicó la quinta etapa del Programa Motupe, dando un aporte del 32,93% de lo construido en ese año.

Los Programas realizados a través de la línea de Constructoras y Cooperativas no lo tomamos como aporte al creci-

miento de viviendas, ya que en su momento de su liquidación la mayor parte se liquidaron como lotes; y en el mejor de los casos son construcciones pero no habitables (CAP 5; 5.3.2), esto en especial para el Programa Punzara, y en lo relacionado a la Cooperativa Unión Lojana fueron adjudicados como lotes con servicio, que de haber realizado construcción alguna están incluidos en los permisos de construcción otorgados por el Municipio.

De acuerdo a los resultados obtenidos deducimos que: El Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja aporta al incremento de las unidades familiares (viviendas) cuando realiza Programas de Vivienda Popular , sirviendo a una población de Ingresos Medios Bajos, a diferencia de la línea de Construcción que son viviendas construidas de acuerdo a los planos aprobados por el Ilustre Municipio, que por lo general estas viviendas incurren en gastos superiores al monto del préstamo, con esto se deduce que esta línea ha beneficiado a una población de ingresos superiores que, los beneficiados en los Programas de Vivienda Popular.

7.2. VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN LA CIUDAD.

CUADRO Nro 37

VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL SECTOR PUBLICO Y PRIVADO EN
LA CIUDAD DE LOJA PERÍODO 1990-1995.

	VIVIEN. CONS- TRUIDAS POR LOS DOS SEC- TORES:	VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL BEV-LOJA	VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR EL SEC. PRIVADO
Construcciones	1.702	313	1.389
Programas	492	492	
TOTAL	2.194	805	1.389
%	100	36,69	63,31

FUENTE: BEV-LOJA: Departamento de Crédito

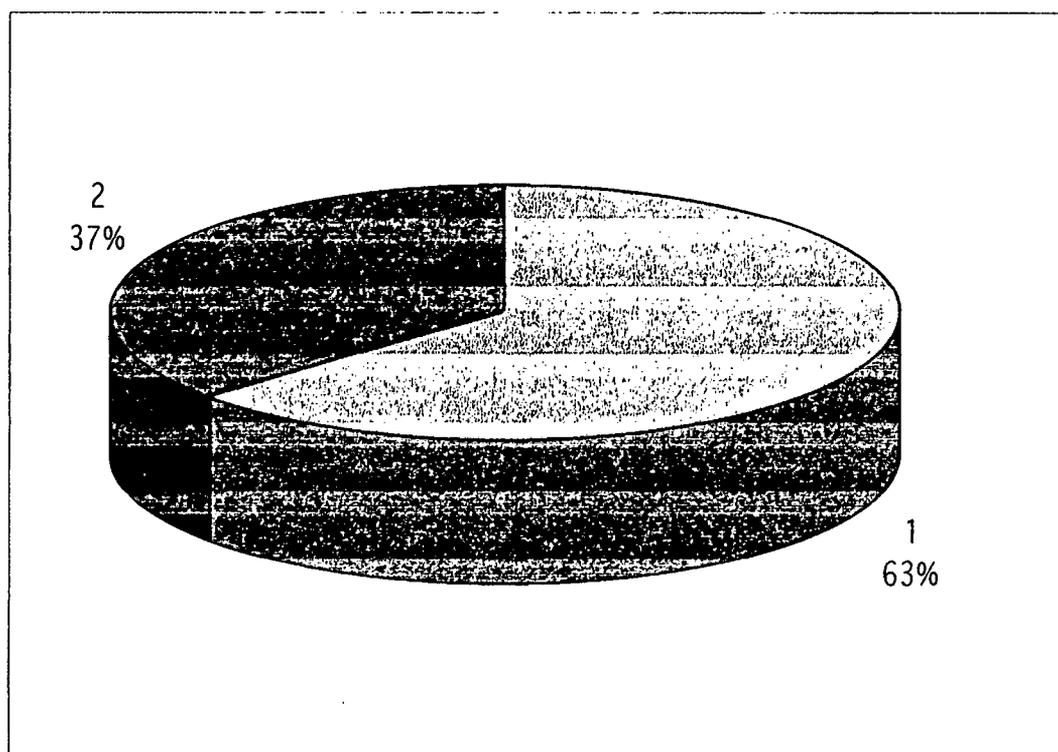
Cuadro No 17. Cap.3

ELABORADO POR: Los Autores.

En base a los Permisos de Construcción registrados en el Ilustre Municipio de Loja e incluyendo el Programa de vivienda Motupe (las cinco etapas), el crecimiento de las viviendas construidas durante el período 1990-1995 fue de 2.194 unidades habitacionales, es decir el incremento anual de viviendas construidas fué de 366 unidades, cifra que incluye todos los tipos o variedad de vivienda, cualquiera que fuesen los materiales o condiciones estructurales.

VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN LA CIUDAD DE LOJA
SEGUN SECTORES:

SECTOR PUBLICO (BEV - LOJA)
Y
SECTOR PRIVADO



1 = SECTOR PRIVADO

2 = SECTOR PÚBLICO (BEV - LOJA)

FUENTE: Cuadro Nro. 37
ELABORADO POR : Los Autores

De esta información de viviendas construidas podemos indicar que el sector privado a construido 1.389 unidades de vivienda urbana que representan el 63,31%. Por la limitación de información es de suponer que la producción de viviendas es superior a la señalada.

El sector privado a producido viviendas de distinta variedad que están al alcance de familias de ingresos medios altos y altos.

Por otra parte en el mismo período el sector público construyó 805 viviendas urbanas que representan el 36,69% del total de viviendas construidas en el período. Dentro del sector público lo incluimos únicamente al Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja (BEV-Loja), que de acuerdo a lo expuesto en capítulos anteriores el Seguro Social (IESS) dejó de otorgar préstamos para construcción; y, si lo hizo no puede significar un aumento sustancial de la producción. Este porcentaje del sector público se resalta en el Programa Motupe (cinco etapas) que son viviendas con un promedio de 42 m² de construcción y que están al alcance de familias de ingresos medios.

	No Viviendas	%
Sector Privado	1.389	63,31
BEV-Loja	<u>805</u>	<u>36,69</u>
TOTAL	2.194	100,00

"En total ambos sectores contribuyeron con una producción media de 366 unidades de vivienda anuales, alrededor de 13,1 viviendas por cada 100 habitantes".²².

La producción de Viviendas de ambos sectores (2.194), no cubren la necesidad de Vivienda creadas por las familias nuevas en la Ciudad de Loja (2.561).

7.3. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DE LA VIVIENDA.

El diseño de una vivienda que depende básicamente de los materiales que van a usarse, deben ser reflejo del medio geográfico en que se ubique; de las características sociales, económicas y culturales; de sus ocupantes y de las tradiciones regionales de la zona. Las construcciones en sí debe integrarse al medio físico de manera de formar un conjunto armonioso y agradable.

En Loja la iniciativa privada a producido una variedad de diseños de vivienda para los estratos sociales de ingresos medios altos y altos; con una vivienda que por lo general son de dos plantas: una social que consta de sala-comedor, cocina, baño social; y, una segunda planta de descanso que

²² Incremento anual de la Población es de 2.797 habitantes.

consta de tres dormitorios y baño. Adicionalmente de patio (lavandería y tendedero), garage y portal.

A pesar de la semejanza de diseños es difícil establecer un tipo predominante, ya que solamente se observa la repetición de un diseño básico según el constructor privado, y el destino de la construcción de alto y mediano costo.

Para el período de estudio (1990-1995) los constructores privados construyeron 71 viviendas dentro de 12 Conjuntos Habitacionales.

El Constructor Privado también ha realizado Programas de Vivienda Popular en Lotes, cuya superficie promedio es de 90 m² y proyectada a una construcción de 47 m².

El Programa PUNZARA es de Constructores Privados, pero no lo tomamos como vivienda habitable ya que de acuerdo a la liquidación de éste programa, en su mayoría eran lotes o con edificación que no permitían ser habitadas, más aún por la carencia de los servicios más indispensables (agua, alcantarillado, recolección de basura, transporte, etc.).

El Sector Público representado principalmente por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja, con la excepción

de la Línea de: construcción, Terminación y ampliación, ha demostrado cierta preferencia por la construcción de un tipo básico de vivienda popular con una área de construcción que varía de 37,2 m² a 46,54 m²; y que consta de sala-comedor, de 1 o 2 dormitorios, baño y patio.

7.4. COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA.

El factor principal en los costos de construcción de vivienda es el precio de los materiales, seguido por el costo de la mano de obra.

CUADRO Nro 38

COSTOS MEDIOS DE VIVIENDA CONSTRUIDAS POR EL SECTOR PRIVADO; Y CRÉDITOS PROMEDIOS OTORGADOS POR EL BEV-LOJA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PERÍODO 1990-1995.
(Área de construcción promedio 86,56 m²)

ANOS	COSTO UNITARIO EN m ²	COSTO TOTAL	CRÉDITO PROMEDIO EN CONSTRUCCIÓN-OTORGADO x BEV-L	APORTE DEL BEV-LOJA
1990	55.383*	4'795.060	2'486.353	51,85%
1991	74.185*	6'422.937	3'745.158	58,31%
1992	175.627*	15'205.786	----	----
1993	214.645*	18'583.964	7'721.114	41,55%
1994	260.604**	22'563.094	12'192.000	54,04%
1995	509.303**	44'095.454	15'941.053	36,15%

FUENTE: * Colegio de Arquitectos de Loja. Ficha de Registro de Proyectos para Vivienda Unifamiliar y plurifamiliar.

** Cámara de la Construcción de Loja. Departamento Técnico.

ELABORADO POR: Los Autores.

La información disponible de los costos de construcción para el Sector Privado está constituida por los boletines estadísticos de la Cámara de la Construcción de Loja, que empezaron a editarse a partir del año de 1994 que se crea el Departamento Técnico. Para los años anteriores (1990-1993) la información es tomada de las Fichas de registro de Proyectos para vivienda, que los Arquitectos presentan

para la contribución del 1/1000 y que reposan en las oficinas del Colegio. Debido a que el constructor tiene que pagar su contribución al Colegio de Arquitectos declara un valor no real; y, por no haber otra fuente de información más confiable ponemos en consideración que no es posible utilizar ésta información como representativa.

Los Costos Medios de las Viviendas construidas por el sector privado lo tomamos en base a una vivienda cuya área de construcción es de 86,58 m², promedio que también está incluido en los préstamos para construcción otorgados por el BEV-Loja." ²³.

Entre 1990 y 1995 los costos del sector privado se incrementaron de \$4'795.060 a \$44'095.454 representando el 819,60%; mientras que los créditos para construcción de una vivienda otorgada por el BEV-Loja se incrementó de \$2'486.353 a \$15'941.053 equivalente al 541,14%. Por otro lado observamos que los créditos del BEV-Loja aportaron con el 50% aproximadamente al costo total de la construcción, en el caso que se otorguen los montos máximos (CAP.5 cuadro No 31); aún así están por debajo de los costos de construcción del sector privado.

²³ CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOJA.

Boletín Estadístico octubre-diciembre/95. Los costos directos de construcción no incluye valor del terreno y mano de obra de un profesional.

En el sector público representado principalmente por el BEV-Loja, ha realizado el Programa de Vivienda Motupe en sus cinco etapas cuyos costos promedios de construcción están por debajo de los costos promedios del sector privado, ya que estas viviendas son de tipo popular y varían en su área de construcción, acabados y materiales a utilizarse.

7.5. INCIDENCIA ECONÓMICA.

Para detectar la incidencia de los créditos otorgados por el BEV-Loja, recurrimos a la información obtenida mediante la realización de una encuesta dirigida a quienes han obtenido préstamo durante el período de estudio (ver anexo Nro 9).

De dicha información se puede determinar el comportamiento de los prestatarios frente a los dividendos mensuales que están obligados a pagar, los cuales inciden en el ingreso familiar conforme a los resultados obtenidos en la encuesta.

CUADRO Nro 39
INGRESOS MENSUALES DE LAS FAMILIAS QUE TIENEN CRÉDITO EN
EL BEV-LOJA, PERÍODO 1990-1995

INGRESOS (MILES DE SUCRES)	MUESTRA No	%	POBLACIÓN No
400 - 600	41	22,78	534
600 - 800	48	26,67	625
800 - 1.000	41	22,78	534
1.000 - 1.200	29	16,11	378
1.200 - 1.400	14	7,78	182
1.400 - 1.600	5	2,78	66
1.600 - 1.800	1	0,55	13
1.800 - 2.000	1	0,55	13
TOTAL	180	100,00	2.345

FUENTE: Investigación Directa. agosto de 1997.

ELABORADO POR: Los Autores.

De los Ingresos Familiares actuales (agosto/97), frente a la Canasta Familiar Básica para un hogar tipo de cinco miembros llegando a un costo de "\$1'565.405"²⁴, el 1,10% de los prestatarios tienen ingresos iguales o superiores a la canasta familiar básica. Por otro lado en comparación

²⁴ INEC.

Balance mensual del presupuesto familiar de los hogares urbanos de ingresos medios básicos. Folleto No 80. junio de 1997

con el ingreso actual dado por el INEC (\$935.008) (Junio/97) el 27,77% de los prestatarios tienen ingresos iguales o superiores a los ingresos dados en la encuesta; y, el 72,23% son ingresos inferiores.

Dichos ingresos familiares frente al costo actual de la canasta familiar básica repercute en una restricción en el consumo, no pudiendo restringir en los dividendos mensuales que paga por su préstamo en el BEV-Loja, de hacerlo incurriría en estar en mora con sus obligaciones contraídas con la institución.

CUADRO Nro 40
PORCENTAJE DESTINADO AL PAGO DE LOS DIVIDENDOS CON
RESPECTO AL INGRESO FAMILIAR.

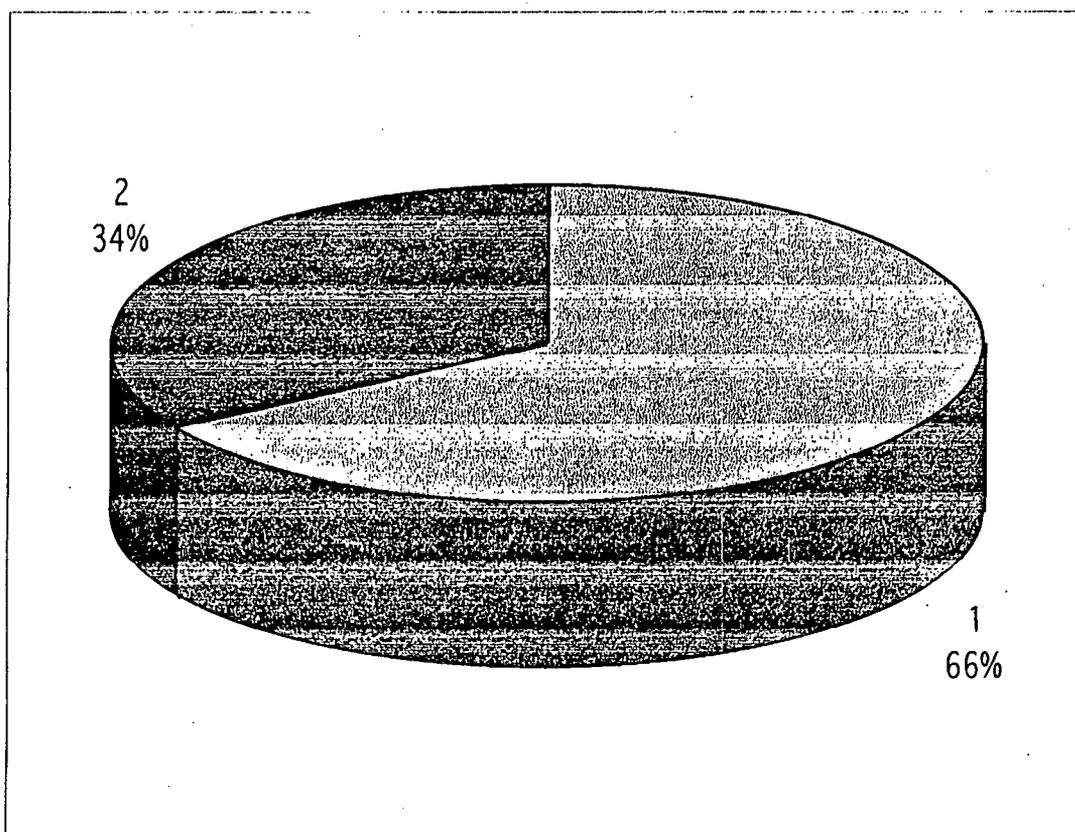
	MUESTRA No	%	POBLACIÓN
Menos del 28% de los Ingresos Familiares.	119	66.11	1.550
Mas del 28% de los Ingresos Familiares	58	33.89	795
TOTAL	180	100,00	2.345

FUENTE: Investigación Directa. agosto de 1997.

ELABORADO POR: Los Autores.

De acuerdo a lo establecido por Convenios de Préstamos Internacionales, para garantizar la amortización del préstamo mediante el pago de dividendos reajutable no debe sobrepasar el 28% del ingreso familiar. Se detecta que éste 28% únicamente se ha considerado para posibilitar el pago de los primeros dividendos; y, en número relativamente considerable han inflado sus ingresos familiares, que lo especificamos en el cuadro siguiente (cuadro Nro 41).

PORCENTAJE DESTINADO AL PAGO DE LAS VIVIENDAS
CON RESPECTO AL INGRESO FAMILIAR



1 = ≤ AL 28 % DE LOS INGRESOS FAMILIARES
2 = + DEL 28 % DE LOS INGRESOS FAMILIARES

FUENTE: Cuadro Nro. 40
ELABORADO POR : Los Autores

CUADRO No 41
 INGRESOS PROMEDIOS DECLARADOS POR LAS FAMILIAS QUE
 ADQUIRIERON PRESTAMOS EN EL BEV-LOJA
 PERÍODO 1990-1995

	A Ñ O S				
	1990 \$	1991 \$	1993 \$	1994 \$	1995 \$
CONSTRUCCIÓN	102.212	157.636	592.961	763.354	1'160.097
TERMINACION	101.888	149.460	562.711	734.559	1'141.403
AMPLIACIÓN	119.528	142.037	577.110	765.979	954.601

FUENTE: BEV-LOJA. Departamento de Crédito.

ELABORADO POR: Los Autores

Con los ingresos familiares actuales se desprende que el 66,11% están conforme a los parámetros establecidos por el BEV-Loja; y, el 33,89% de los prestatarios destinan más del 28% de sus ingresos familiares al pago de sus dividendos. Sin embargo éste último es superado en 12 puntos porcentuales al número de prestatarios que se encuentran en mora que es del 43,89% (ver cuadro 42), del total de prestatarios. Habiendo otras razones para que el prestatario no cumpla con sus obligaciones como es:

- En las familias cuyos ingresos son bajos, destinar el 28% del ingreso, significaría que con la diferencia no

podrían cubrir las necesidades básicas.

- La expectativa de que se den cambios en las Políticas crediticias o promociones de condonación de intereses.
- Por calamidad doméstica; y,
- Por qué sus ingresos son bajos no pudiendo restringir en los rubros de alimentación.

CUADRO Nro 42

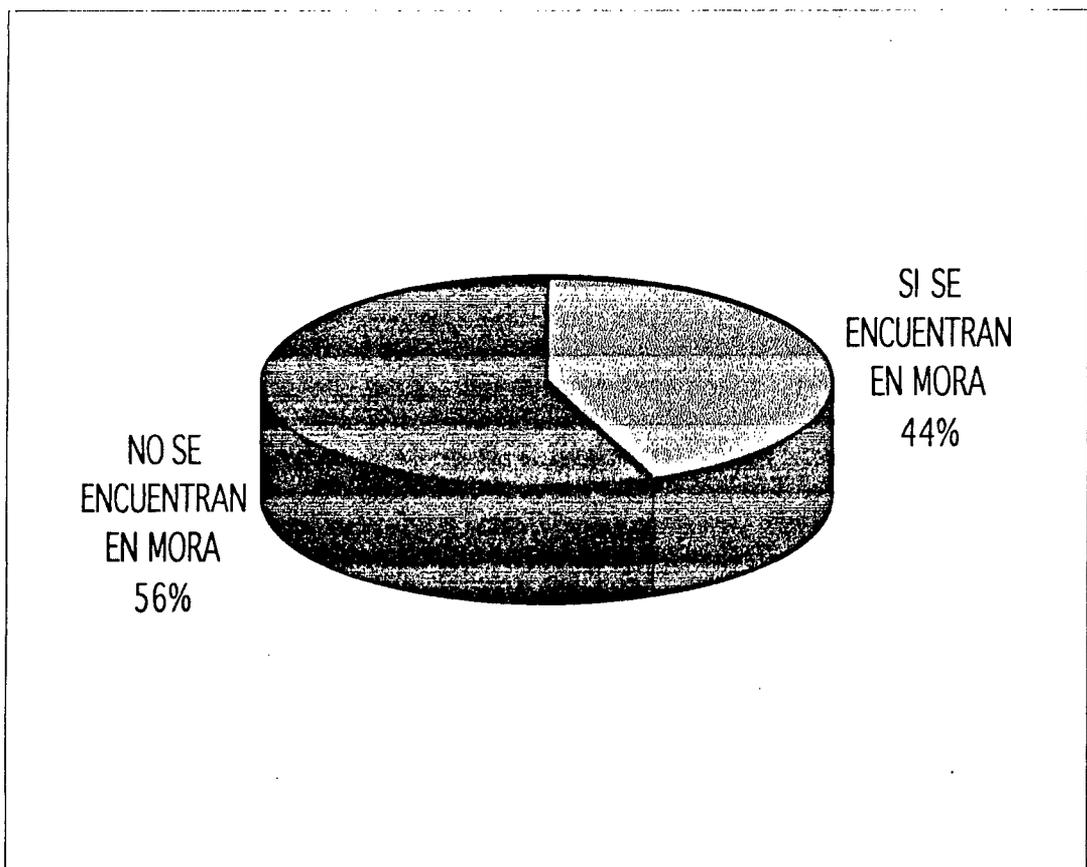
NUMERO DE FAMILIAS QUE TIENEN PRÉSTAMO EN EL BEV-LOJA Y SE ENCUENTRAN EN MORA, PERÍODO 1990-1995.

SE ENCUENTRA EN MORA	MUESTRA No	%	POBLACIÓN
SI	79	43,89	1.029
NO	101	56,11	1.316
TOTAL	180	100,00	2.345

FUENTE: Investigación Directa. agosto de 1997.

ELABORADO POR: Los Autores.

PRESTATARIOS QUE SE ENCUENTRAN EN MORA
PERIODO 1990-1995



FUENTE: Cuadro Nro. 42
ELABORADO POR : Los Autores

Otro factor que ha incidido económicamente a los prestata-
rios, a más del reajuste anual de los dividendos, es el
crecimiento de su deuda. Que a la actualidad depen-
diendo del año en que se otorgó el préstamo éste se ha
incrementado en: 2; 2,5 y hasta 3 veces el capital
original.

CUADRO Nro 43

CRECIMIENTO DE LA DEUDA ORIGINAL SEGÚN AÑOS EN QUE INICIA
SU PAGO DE CRÉDITOS OTORGADOS POR EL BANCO ECUATORIANO
DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA.

CRECIMIENTO DEL CAPITAL ORIGINAL	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	TOTAL
Menos de 1	4	1	-	-	3	1	1	10
1 1,50	2	-	-	-	6	13	4	25
1,51 2,00	2	1	-	25	28	5	-	61
2,01 2,50	1	1	-	18	2	-	-	22
2,51 3,00	2	26	23	-	-	-	-	51
3,01 3,50	1	2	-	-	-	-	-	3
3,51 y más	-	8	-	-	-	-	-	8
TOTAL	12	39	23	43	39	19	5	180

FUENTE: Investigación Directa. agosto de 1997

BEV-LOJA. Departamento de Cartera

ELABORADO POR: Los Autores.

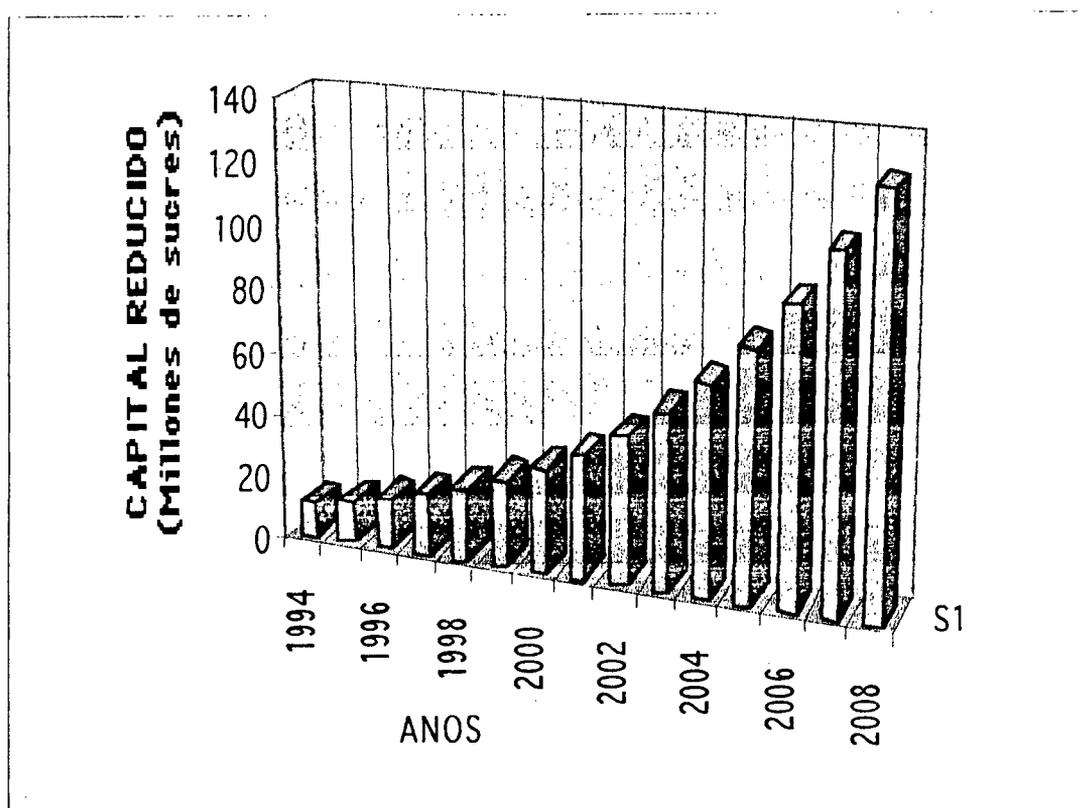


Situación, ésta que ha llegado a un crecimiento distorsionado de la deuda que la hace impagable, ya que en mucho de los casos luego de haber cumplido el plazo de vencimiento de su préstamo, aún queda saldo de capital que es superior a la deuda original, llamado también saldo insoluto. (ver anexo Nro 10 y gráfico Nro 7).

Contrariamente a estos créditos se presentan otros en los cuales la deuda es amortizada antes del plazo convenido (ver anexo Nro 8 y gráfico 3).

Con la situación actual del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el Directorio con el fin de dar solución a las deudas que prácticamente son impagables; y, para que el Banco pueda recobrar su dinero ha implementado un nuevo Sistema de Crédito:

AMORTIZACION DE UN CREDITO REAJUSTABLE
(No amortiza su crédito al termino del plazo)



NOTA: Saldo Capital Reducido a diciembre de cada año

FUENTE: Anexo Nro. 10
ELABORADO POR : Los Autores

7.5.1. SISTEMA DE CRÉDITO REVALORIZABLE. ²⁵

CONCEPTO: "Es un Sistema de Crédito que mantiene la capacidad de pago del cliente durante todo el plazo, mediante pagos iguales para todo el año (12 meses); luego de lo cual se procede a revalorizar el saldo reducido de capital en igual porcentaje del incremento anual de la masa salarial. El dividendo se incrementa en un porcentaje menor y además garantiza la amortización total dentro del plazo establecido".

a. CONDICIONES DE CRÉDITO.

- INTERÉS : 15% anual fijo para todo el plazo.

- PLAZO : 10 años.

- SALDO ANUAL DEL

CAPITAL REDUCIDO: Revalorización en el porcentaje de incremento de la masa salarial del año inmediato anterior.

- PAGO MENSUAL: Revalorizable anualmente en una parte del porcentaje del incremento de la tasa salarial. Se mantiene, siempre bajo el 28% del ingreso familiar mensual revalorizable.

²⁵ BEV.

Seminario Taller, dado a Gerentes, Contadores y Encargados de Cartera. Riobamba, agosto de 1997

b. VENTAJAS DEL SISTEMA.

- Posibilita la futura concesión de créditos.
- El Sistema amortiza desde el primer pago.
- Los pagos mensuales no sobrepasan el 28% del ingreso familiar revalorizable.
- Tasa fija para todo el plazo.
- Los incrementos al pago mensual son comprensibles y asimilables dentro del presupuesto del cliente.
- Al cumplimiento del plazo, el saldo es cero.

Dentro de éste Sistema de Crédito Revalorizable se incluye un Plan de Regularización de Cartera, a los Tipos de créditos con dividendos reajustables y dividendos en UVC (a nivel nacional).

c. PLAN DE REGULARIZACION DE CARTERA.

Este Plan genera una política de crédito única, que permite tener una cartera manejable con retorno real que posibilite la planificación de inversión futura.

Para efectivizar este plan el Banco regularizara los saldos de capital al mes de septiembre de 1997, cuyo costo de la corrección asciende a un promedio del 40% de la Cartera Vigente, es decir que a la Sucursal de Loja (BEV-Loja) teniendo una cartera vigente al mes de agosto de 1997 de \$28.753'422.237 condonará la cantidad de: \$11.501'368.890.

Con la regularización de los Créditos Reajustables el prestatario se beneficia de:

- Se rebajan los saldos de capital.- Dependiendo del tiempo de vigencia de cada crédito y del estado actual de cumplimiento de las obligaciones por parte del cliente, el efecto será mayor en la reducción.
- Los dividendos en el nuevo sistema amortizan capital desde el inicio, generaran créditos pagables.

7.5.2. MANUAL DE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE REVERSIÓN DE OPERACIONES CREDITICIAS.

1. El capital inicial multiplique para la alicuota, según el plazo inicial del crédito; el resultado es el DIVIDENDO DE REVERSIÓN.

2. El valor acumulado por el PAGO DE DIVIDENDOS del sistema anterior, divida para el DIVIDENDO DE REVERSIÓN, como resultado será el SALDO REDUCIDO DE CAPITAL DE LA REVERSIÓN.
3. Con el número de DIVIDENDOS PAGADOS EN LA REVERSIÓN busque el que corresponda a la alicuota para SALDOS REDUCIDOS DE CAPITAL DE LA REVERSIÓN (según el plazo), multiplique esta alicuota por el capital, el resultado será el SALDO REDUCIDO DE CAPITAL DE LA REVERSIÓN.
4. Calcule los pagos desde la fecha original del primer pago de dividendos, hasta el mes de la presente fecha, tomando en cuenta que cada mes corresponde a un pago.
5. Al número de pagos resultantes, reste los dividendos pagados en la Reversión, éste multiplique por la alicuota de interés de reversión, como producto obtendrá el INTERÉS A APLICAR AL SALDO REDUCIDO DE CAPITAL DE LA REVERSIÓN.
7. Sume el VALOR POR INTERESES APLICADOS A LA REVERSIÓN más el SALDO REDUCIDO DE CAPITAL DE LA INVERSIÓN, como resultado final obtendrá el NUEVO SALDO DE CAPITAL, el cual aplicará el BEV al sistema de crédito REVALORIZABLE.

EJEMPLO

SUBGERENCIA NACIONAL DE OPERACIONES
DEPARTAMENTO DE CARTERA -LOJA-

REESTRUCTURACION DE CARTERA

NOMBRES: BANDA JORGE
CEDULA DE IDENTIDAD
DIRECCIÓN
TELÉFONO
Nro DE PRÉSTAMO: 110-1037
PROGRAMA DE VIVIENDA: PROP. DE LOTE

CONDICIONES ORIGINALES DEL CRÉDITO

V/ DEL PRÉSTAMO	15.000.000
PLAZO (ANOS)	15
INTERÉS	31,15
FAC. CRECIMIENTO	1,2
MES DE INICIO DE PAGO	11
AÑO DE INICIO DE PAGO	1995

CONDICIONES ACTUALES DEL CRÉDITO

V/ PAGADOS POR DIV. NETOS	6.033.650
MES ACTUAL	9
AÑO ACTUAL	1997
V/ ADEUDADO POR SEGURO	0
V/ ABONADOS	0
V/ DIV. VENCIDOS	0
SALDO ACTUAL DE CAPITAL (EN LIBROS)	9.799.945

REVERSIÓN DEL CRÉDITO AL 28%

DIVIDENDO DE REVERSIÓN	355.596
NUMERO DE CUOTAS PAGADAS	16
CAPITAL REDUCIDO CUOTA Nro	14.892.963

+INTEGRA INT. AL CAPITAL	2.085.013
(-)ABONOS REALIZADOS	0
+SEGURO DE DESGRAVAMEN	0

SALDO DE CAPITAL NUEVO	16.977.966
PAGO EN EFECTIVO	
PAGO EN CHEQUE	
SALDO FINAL REESTRUCTURADO	16.977.966

NUEVO DIVIDENDO AL 15%	301.305
------------------------	---------

DIF. POR CORRECCIÓN	2.821.979
---------------------	-----------

PROCEDIMIENTO:

Este ejemplo es para el caso de que el prestatario se encuentre al día en sus pagos.

CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO:

- Capital Inicial: \$15'000.000
- Interés original: 36%
- Interés actual (nominal): 31,15%
- Factor de crecimiento: 1,20
- Comisión Bancaria: 1,20%.

ANEXO No 8.

1. Establecer el valor pagado por el cliente a través de dividendos en todo el tiempo transcurrido desde el primer pago.

- Sumatoria de los dividendos pagados (ver anexo Nro 8).

$$(255.663 \times 14) + (306.796 \times 8) = 6'033.650.$$

Nota: no incluye comisión bancaria.

2. Generar una tabla de corrección.

- Con el capital original (15 millones) se generará una

tabla de amortización de dividendos fijos en la siguientes condiciones:

. Capital: \$15'000.000
. Interés: 28% anual
. Plazo: 15 años.

- Procedimiento para determinar el valor del capital reducido en el anexo Nro 11.

- Dividimos el valor neto pagado para el valor del dividendo en el anexo Nro 11.

$$6'033.650/355.596 = 16,97.$$

- . De este resultado tomamos la parte entera, es decir 16, lo que significa que le alcanza a cubrir 16 cuotas.

- . Nos situamos en la cuota Nro 16 del anexo Nro 11 y establecemos el capital reducido que es de: \$14'892.953.

- . La cuota Nro 16 corresponde al mes de febrero/97.

- . Luego calculamos intereses por el tiempo restante entre la fecha de la renegociación (agosto/97) y el mes de la cuota Nro 17 en el anexo Nro 11.

- . Desde el mes de marzo/97 hasta el mes de agosto/97 se calculan intereses de la siguiente forma:

FORMULA DE
INTERÉS SIMPLE = $(c \times i \times t)/12$.

Donde: c = capital

i = interés

t = tiempo.

Resolviendo obtenemos:

$$\text{INTERÉS} = (14.892.953 \times 0,28 \times 6)/12 = 2'085.013.$$

- . Procedemos a sumar al Capital Reducido, más los intereses calculados:

$$14'892.953 + 2'085.013 = 16'977.966.$$

De esta manera obtenemos el nuevo capital, al mismo que se aplica las nuevas condiciones crediticias:

- Nuevo Capital: \$16'977.966
- Interés: 15%
- Plazo: 10 años.

ANEXO Nro 12

3. CONDICIONES DEL CRÉDITO.

$$a. DN = P \frac{i/12}{1 - (1+i/12)^{-n \times 12}}$$

Donde: DN = Dividendo Neto

P = Préstamo

i = Interés

n = Plazo.

Desarrollando esta fórmula se obtiene un dividendo de:
\$273.914.

$$b. PM = DN(1 + (m/1200))$$

Donde: PM = Pago mensual

DN = Dividendo Neto

m = Pago en meses.

Cuando el plazo es:

$$10 \text{ años} \quad PM = DN \times 1,10$$

$$15 \text{ años} \quad PM = DN \times 1,15$$

$$20 \text{ años} \quad PM = DN \times 1,20.$$

Para nuestro ejemplo:

$$273.914 \times 1,10 = 301.305.$$

c. CUOTA DE ABONO AL CAPITAL.

En el ejemplo el resultado sería.

$$273.914 \times 10\% = 27.391.$$

Sumado las dos cantidades tenemos el pago mensual:

$$273.914 + 27.391 = 301.305.$$

d. INTERESES.

$$P \times i/12$$

$$16'977.966 \times (0,15/12) = 212.225.$$

e. AMORTIZACIÓN.

$$DN - i$$

$$273.914 - 212.225 = 61.689.$$

f. SEGURO DE DESGRAVAMEN.

Es igual al promedio anual del 1 por mil mensual, sobre saldos de capital reducido.

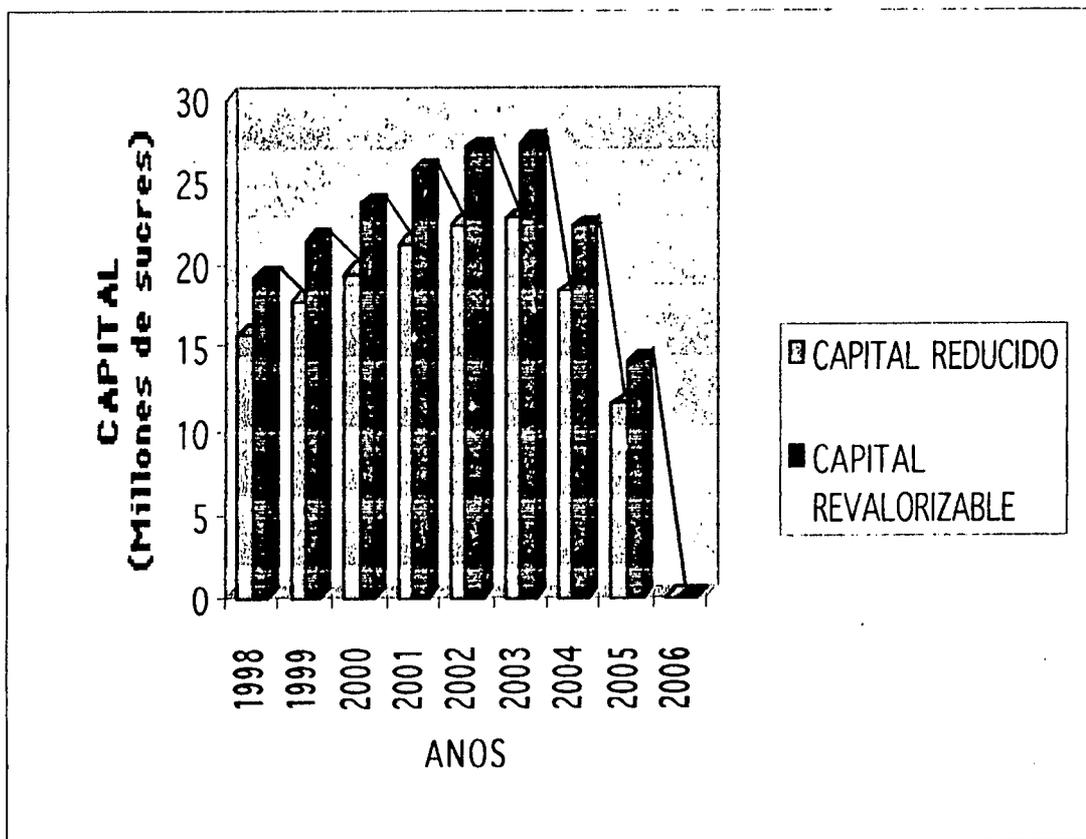
En nuestro ejemplo se lo calcula de la siguiente manera:

$$(15'000.000 \times 12)/1.200 = 15.000.$$

En conclusión éste Sistema es similar al Sistema de Créditos Reajustables; por cuanto el dividendo como el

capital reducido se incrementan, con la diferencia de que el capital reducido en el Sistema de Créditos Reajustables se incrementan mensualmente por la amortización negativa; y, en el Sistema de Revalorización el capital reducido se incrementa anualmente, en un porcentaje igual al incremento de la masa salarial (ver anexo 12). El incremento de éste último es en menor proporción que el anterior (compar gráficos Nros 3, 7 y 8), diferencias que detallamos en el siguiente cuadro sinóptico:

AMORTIZACION DE UN CREDITO REVALORIZABLE
(Millones de sucres)



NOTA: Saldo Capital Reducido y Revalorizable a septiembre de cada año

FUENTE: Anexo Nro. 12
ELABORADO POR : Los Autores

CAPITAL REDUCIDO.

CRÉDITOS REAJUSTABLES

CRÉDITOS REVALORIZABLES.

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Se incrementa mensualmente - El incremento es mas acelerado. - Unos amortizan otros no | <ul style="list-style-type: none"> - Se incrementa anualmente. - El incremento es menos acelerado. - Amortizan al final del plazo. |
|--|---|

DIVIDENDOS MENSUALES.

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Incremento anual por factor de crecimiento - No mayor del 28% del Ingreso Familiar declarado.(al inicio del préstamo) - Los incrementos sobrepasan el 28% de los ingresos familiares actuales. | <ul style="list-style-type: none"> - Incremento por revalorización del capital. - No mayor al 28% del ingreso familiar declarado. - Los incrementos se mantienen por debajo del 28% de los ingresos actuales. |
|--|--|

COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS.

Hipótesis:

"Los Créditos del Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja son demandados por sectores poblacionales medios y bajos".

Clasificación necesaria para comprobar la hipótesis.

En base al "Balance del Presupuesto Familiar de los hogares urbanos de ingresos medios y bajos" folleto Nro 80 publicado por el INEC. El Ingreso promedio actual (junio de 1997) de una familia de cinco miembros es de \$935.008, basados en esta información y por no tener una definición exacta de los sectores de ingresos bajos, medios y altos realizamos la siguiente clasificación:

- a. **Familias de Ingresos Bajos:** Cuyos ingresos mensuales están por debajo de \$935.008.
- b. **Familias de Ingresos Medios:** Cuyo sector están entre el ingreso promedio y el costo actual de una canasta básica familiar (\$935.008 a \$1'565.405).
- c. **Familias de Ingresos Altos:** Cuyos ingresos mensuales

son superiores a una canasta básica familiar (\$1'565.405).

Comprobación de la Hipótesis:

Con la clasificación de Ingresos cuyos hogares han adquirido préstamos en el BEV-Loja durante el período 1990-1995, en la investigación realizada observamos:

**INGRESO ACTUAL DE LAS FAMILIAS QUE TIENEN CRÉDITOS EN EL
BEV-LOJA. PERÍODO 1990 - 1995.**

INGRESOS (miles de sucres)	MUESTRA Nro	%
INGRESOS BAJOS		
400 600	41	22,78
600 800	48	26,67
800 1.000	41	22,78
INGRESOS MEDIOS		
1.000 1.200	29	16,11
1.200 1.400	14	7,78
1.400 1.600	5	2,78
INGRESOS ALTOS		
1.600 1.800	1	0,55
1.800 2.000	1	0,55

FUENTE: Cuadro Nro 39 Cap.7

ELABORADO POR: Los Autores.

Los datos que indica el cuadro nos ayuda a demostrar la hipótesis planteada. Pues se observa que el 72,23% de los

prestatarios se ubican en el sector de ingresos bajos, cuyo rango oscila entre \$40.000 a \$1'000.000; y un 26,67% corresponde a prestatarios que tienen ingresos medios; y, solamente el 1,1% de los prestatarios se ubican en los ingresos altos.

CONCLUSIÓN:

En conclusión se acepta la hipótesis planteada, por cuanto la mayoría de los prestatarios se ubican en el rango de ingresos bajos y medios .

Sin embargo observando los ingresos promedios de los prestatarios (cuadro Nro 41 Cap.7), en comparación con el costo de una canasta familiar para cinco miembros cuyo valor a enero de 1995 fue de \$807.400 ²⁶; todos los prestatarios que adquirieron préstamo en el año de 1995 tienen ingresos superiores a éste costo de la canasta familiar.

En consecuencia los prestatarios con el fin de tener la mayor capacidad de crédito inflan sus ingresos.

²⁶ Diario el Universo del 4 de enero de 1995. Estudios realizado por el INEC.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES.

Al termino de nuestro trabajo investigativo, llegamos a las siguientes conclusiones, con los cuales cumplimos con los objetivos propuestos:

1. En nuestro país y concretamente en nuestra provincia y ciudad, como es fácilmente comprensible, la escasez de vivienda (50,4% de déficit), afecta de modo preferente a las clases populares que son los menos favorecidos en el aspecto económico; y, al mismo tiempo las más numerosas.

Ante esta generalidad del problema habitacional se crea el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, en su doble calidad de entidad financiera y de institución de desarrollo, cuya función primordial sea la de promover y facilitar la construcción de viviendas baratas, coordinando ésta función con el estímulo al esfuerzo individual, la creación simultánea de instituciones como Mutualistas de ahorro y crédito.

Conocemos que la acción del Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja en términos generales ha contribuido en la construcción de vivienda popular, llegando a los sectores de ingresos bajos. Pero esta

producción, (805 unidades habitacionales) es relativamente baja ya que no cubre ni siquiera el incremento de las familias nuevas (2.561 familias) que crean necesidad de vivienda, no existiendo una relación justa entre el crecimiento de la población y el ritmo de producción de viviendas.

2. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda como institución crediticia ha otorgado a través de su vida institucional, créditos con diferentes sistemas de amortización:

- Créditos de Dividendos Fijos, con intereses que oscilan del 4% al 18%.
- Créditos de Dividendos Progresivos con intereses que oscilan del 18% al 26%.
- Créditos de Dividendos Reajustables con intereses que oscilan del 22% al 40,57%; y,
- Créditos de Dividendos en UVCs con intereses que oscilan del 6% al 8%.

En lo que se refiere a nuestra investigación el Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja en el período 1990-1995 ha otorgado préstamos con el Sistema de



dividendos Reajustables cuyos efectos se deberían reflejar en una mejor recuperación de cartera y mayor población servida, dando como resultado disponibilidad económica.

De acuerdo al trabajo que hemos realizado observamos que éste Sistema de Dividendos Reajustables no ha tenido sus efectos planteados, presentándose problemas principalmente en el crecimiento de su deuda mes a mes, y en el reajuste del dividendo que se lo realiza anualmente, cuya proporción es superior al incremento de los ingresos familiares de los prestatarios. Presentándose el problema de un mal manejo en el control de los ingresos declarados, con los cuales se les hace el análisis para su capacidad de crédito.

3. Los montos máximos que están establecidos como préstamos están por debajo del costo de una vivienda, dando como efecto que quienes han sido beneficiados con un préstamo, su vivienda quede a medio terminar, y en algunos casos no habitable. Por otro lado para ser beneficiario de un crédito con el monto máximo, la familia tiene que declarar un ingreso cuya categoría se ubique en ingresos medios altos (\$935.008 a \$1.565.405).

4. El crecimiento distorsionado de la deuda ha dado como resultado (en uno de los casos de remate), que el valor comercial de la vivienda está por debajo de lo que adeuda en el banco.
5. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja en sí ha beneficiado a familias de ingresos medios bajos y medios, pero con un costo superior a lo establecido al 28% de su ingreso familiar (\$935.008), siendo estos prestatarios quienes han inflado sus ingresos familiares con el fin de ser beneficiados por un crédito, teniendo como efecto la reducción en la satisfacción de sus necesidades básicas como es alimentación y educación, o en el no cumplimiento del pago de sus dividendos mensuales (44%).
6. Con el nuevo Sistema de Créditos Revalorizables el banco garantiza la amortización de la deuda al termino del plazo establecido. A diferencia de esto observamos que éste sistema es similar al Sistema de Créditos Reajustables (grafico Nro 7 y 8), por el crecimiento de la deuda y el dividendo.
7. La necesidad de vivienda acumulada durante el período 1990-1995 es de 12.877 unidades habitacionales. Comparando ésta con la producción real en el mismo

período (2.194 unidades habitacionales), se observa que ésta última solo cubrió el 17,04% de la necesidad y que ni siquiera fue suficiente para satisfacer las necesidades creadas por la formación de nuevos hogares (2.561 familias nuevas).

El aporte del banco Ecuatoriano de la Vivienda sucursal Loja a la producción de viviendas en el período de estudio es del 36,69%. Es posible que parte de las necesidades de vivienda hayan sido satisfechas por la construcción de viviendas sin el permiso de construcción; y, como se pudo observar en nuestra investigación de campo, el Programa Punzara para la actualidad se encuentra habitado, pero de cualquier manera ese número no puede significar un aumento sustancial en el aumento de viviendas.

RECOMENDACIONES

RECOMENDACIONES.

De acuerdo a lo analizado en el siguiente trabajo investigativo, se presentan algunas recomendaciones que de ser acogidas y estudiadas profundamente por el Banco y las Instituciones que de una o otra forma se encuentran inmersas en dar solución al problema habitacional; harían posible la reducción, si no en su totalidad, al menos parcial del problema viviendístico.

1. Que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda incentive y promocióne la creación de Asociaciones y Cooperativas de Vivienda, para que éstas se beneficien de créditos para las obras de infraestructuras y posteriormente con créditos individuales para la construcción de la vivienda de cada socio.
2. Que el Banco, revise y actualice el reglamento para otorgar préstamos, y que el personal que labora en la Institución se consientisen para que ayuden verdaderamente al cliente, insentivandolos a declarar ingresos reales con el fin de que a futuro la Institución no tenga problemas de recuperación de cartera y el prestatario se vea reducido en sus ingresos por tener que pagar mensualidades que representan un porcentaje elevado (superior al 28%)

del ingreso familiar.

3. Que se creen políticas de estado y el Banco se despolitice para que en el cambio de gobierno, la actividad de Banco no se paralice, ya que causa graves problemas de prestigio ante los usuarios por no prestar los servicios para la cual fue creada.
4. Que el Departamento Técnico de instrucciones al prestatario y lo asesore para que el costo del proyecto de su vivienda, este acorde con la capacidad real de endeudamiento y así su construcción no quede a medio terminar (Inhabitable).

Este mismo Departamento en relación a los créditos para construcción de vivienda debe tomar en cuenta que la garantía hipotecaria sea cubierta por el lote, en un 50% o más del valor del préstamo, por cuanto paralelamente a la plusvalía el crédito que otorga el Banco se revaloriza anualmente; y, no se de el caso de que el monto del crédito revalorizado sea superior al costo comercial de la vivienda.

5. Que el gobierno defina una política clara y definida para detener, disminuir u orientar el movimiento de la migración rural-urbana, reagrupando a la

población en un número menor de asentamientos para que se realicen eficientemente créditos con subsidio para vivienda rural.

6. Que realice estudios sobre la posible creación de nuevos servicios financieros en el campo de créditos comerciales y captación de ahorros, para que de esta forma pueda ir paralelamente con la innovación y creación de nuevos servicios financieros que realiza la banca privada.

ANEXOS



CAMARA DE CONSTRUCCION DE LOJA

**PRECIO REFERENCIAL DE UNA VIVIENDA MODELO VEA
CON COSTOS DIRECTOS EN AREA URBANA DE LOJA**

FECHA: 1 DE OCTUBRE DE 1995

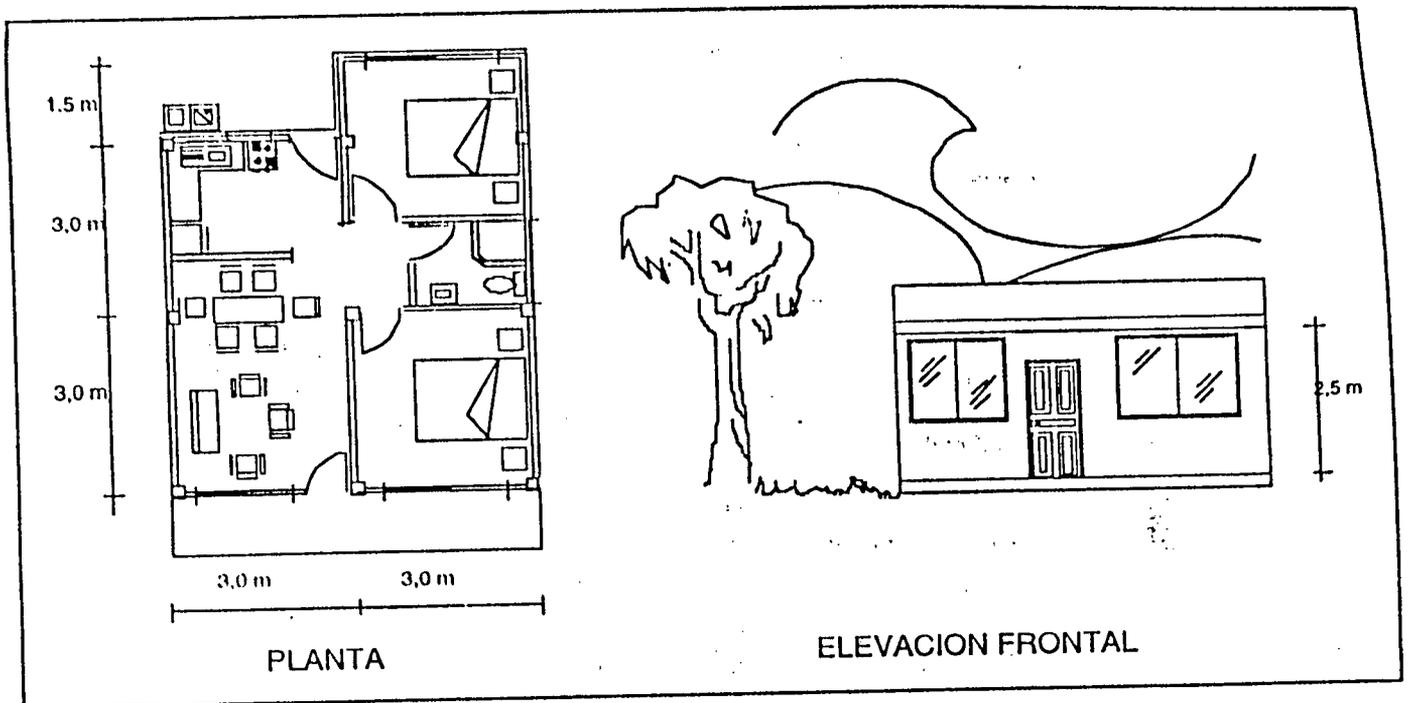
COMCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	C. DIRECTO	C. TOTAL
1 Limpieza del terreno	M2	120	972,32	116.678,40
2 Trazado y Replanteo	M2	40,5	2.781,43	112.647,92
3 Excavación Plintos y Cimientos	M3	14,21	7.596,28	107.943,14
4 Relleno Compactado	M3	4,5	37.519,29	168.836,81
5 H.S. 180KG/CM2 en Replantillo (e=5 cm)	M3	0,55	175.892,61	96.740,94
6 H.S. 210 KG/CM2 en Plintos (1x1x0,40)	M3	4,09	222.971,27	911.952,49
7 H.S. 210KG/CM2 en Cadenas de Amarré 20x20	M3	1,31	293.865,47	384.963,77
8 Mampostería de Piedra	M3	3,21	80.500,82	258.407,63
9 H.S. 180KG/CM2 en Dintel de puertas y Ventanas	MI	8	11.266,61	90.132,88
10 H.S. 210 KG/CM2 en Losa	M3	4,19	348.409,09	1.459.834,09
11 Hierro	KG	804,24	1.821,04	1.464.553,21
12 Bloque alivianado de 15x20x40	U	450	1.370,38	616.671,00
13 H.S. 210KG/CM2 en columnas 20x20	M3	0,9	327.475,88	294.728,29
14 Contrapiso H.S. 140KG/CM2 empedrado	M2	49,88	34.516,98	1.721.706,96
15 Alisado de pisos	M2	28,38	7.177,00	203.683,26
16 Baldosa granito marm. blanco	M2	21,5	37.341,88	802.850,42
17 Parquet Almendro	M2	28,38	28.276,00	802.472,88
18 Ladrillo Mambron	M2	83,98	16.934,49	1.422.158,47
19 Enlucido V. Interior exterior	M2	135	9.966,74	1.345.509,90
Enlucido Horizontal	M2	40,8	11.428,73	466.292,18
Champeado de Losa	M2	40,8	2.766,02	112.935,22
Filos ventanas y puertas	MI	54,7	5.267,27	288.119,67
20 Azulejo blanco 11x11 cm	M2	19,09	27.805,81	530.812,91
21 Mesón de cocina	MI	2,1	38.517,53	80.886,81
22 Pintura Interior-Exterior	M2	135	3.557,27	480.231,45
23 Pintura Cielo raso	M2	40,8	3.752,57	153.104,86
24 Lacado sobre madera	M2	9,03	5.081,99	45.890,37
25 Acometida Principal	MI	5	30.823,09	154.115,45
26 Tablero de control 4-8 pto	U	1	96.759,95	96.759,95
27 Punto de Luz	U	10	31.181,97	311.819,70
28 Tomacorrientes	U	14	28.201,97	394.827,58
29 Salidas antenas de TV	U	1	27.937,22	27.937,22
30 Tubería HG 1/2	MI	22	9.393,27	206.651,94
31 Salida para medidor de agua	Pto	1	70.303,26	70.303,26
32 Punto de agua fría	Pto	6	47.113,08	282.678,48
33 Lavamanos Blanco	U	1	119.220,52	119.220,52
34 Inodoro Tanque bajo	U	1	177.614,16	177.614,16
35 Tina de baño acabado en albañilería	U	1	88.190,67	88.190,67
36 Accesorios de Baño	JGO	1	55.579,80	55.579,80
37 Fregadero de 1 pozo	U	1	192.738,20	192.738,20
38 Lavandería	U	1	218.506,97	218.506,97
39 Cajas de registro	U	3	51.872,20	155.616,60
40 Tubería de desagüe 4	MI	12,4	20.619,59	255.682,92
41 Tubería de desagüe 3	MI	5,4	10.464,89	56.510,41
42 Tubería de desagüe de 2	MI	7,6	7.143,54	54.290,90
43 Refilla de piso de 3	U	3	7.103,17	21.309,51
44 Bajante de aguas lluvias	MI	3	13.980,87	41.942,61
45 Canalización Exterior TC=150mm	M	4	18.006,93	72.027,72
46 Puertas de 0,90 x1,90	U	4	209.836,90	839.347,60
47 Puertas de 0,70 x1,90	U	1	189.836,90	189.836,90
48 Barrederas de Cedro	MI	34,1	4.724,72	161.112,95
49 Ventanas hierro proteccédrido 4mm	M2	10,68	134.997,35	1.441.771,70
50 Cerradura llave-seguro	U	3	76.032,31	228.096,93
51 Cerradura llave-llave	U	1	62.832,31	62.832,31
52 Cerradura de baño	U	1	47.184,28	47.184,28
53 Desalojo	M2	40,5	1.519,26	61.530,03

TOTAL

20.626.783,20



ANEXO Nro 1 Continúa
**PRECIO REFERENCIAL DE UNA VIVIENDA MODELO VENUS
 CON COSTOS DIRECTOS EN AREA URBANA DE LOJA**



Area del Terreno: 120 m²
 Area de Construcción: 40,5 m²
 Especificaciones:

- Terreno regular
- Vivienda adosada.
- Excavación de Plintos 1m de Profundidad
- Excavación de cimientos de 40 cm de profundidad por 30 cm de ancho
- Estructura de Hormigon Armado $F'c = 210 \text{ Kg/cm}^2$
- Contrapiso: empedrado más hormigon simple
- Acabado de pisos: parquet de almendro y baldosa granítica de marmol blanco.
- Paredes de mamposteria de ladrillo
- Revestimiento de baño y mesón de cocina en azulejo blanco
- Revestimiento y Pulido de paredes,
- Losa Hormigon Armado de $F'c=210 \text{ Kg/cm}^2$, 1m de volado al frente.
- Tumbados: Revestidos y champeados
- Instalación eléctrica de 110V
- Instalación sanitaria: Agua fria, Fregadero un pozo, Inodoro, Lavamanos, Tina de baño acabado en albañilería, rejillas de piso de 3".
- Puertas Sencillas en cedro sin acabados: de 0,90x2,00m y 0,70x2,00m.

De acuerdo con los COSTOS DIRECTOS REFERENCIALES, obtenidos para el mes de Octubre de 1995 el Presupuesto de la vivienda analizada (sin incluir los honorarios de un Profesional) alcanzó un valor de 20'626.783.18



CAMARA DE CONSTRUCCION DE LOJA

PRECIO REFERENCIAL DE UNA VIVIENDA MODELO VENUS
CON COSTOS DIRECTOS EN AREA URBANA DE LOJA

FECHA: OCTUBRE DE 1996

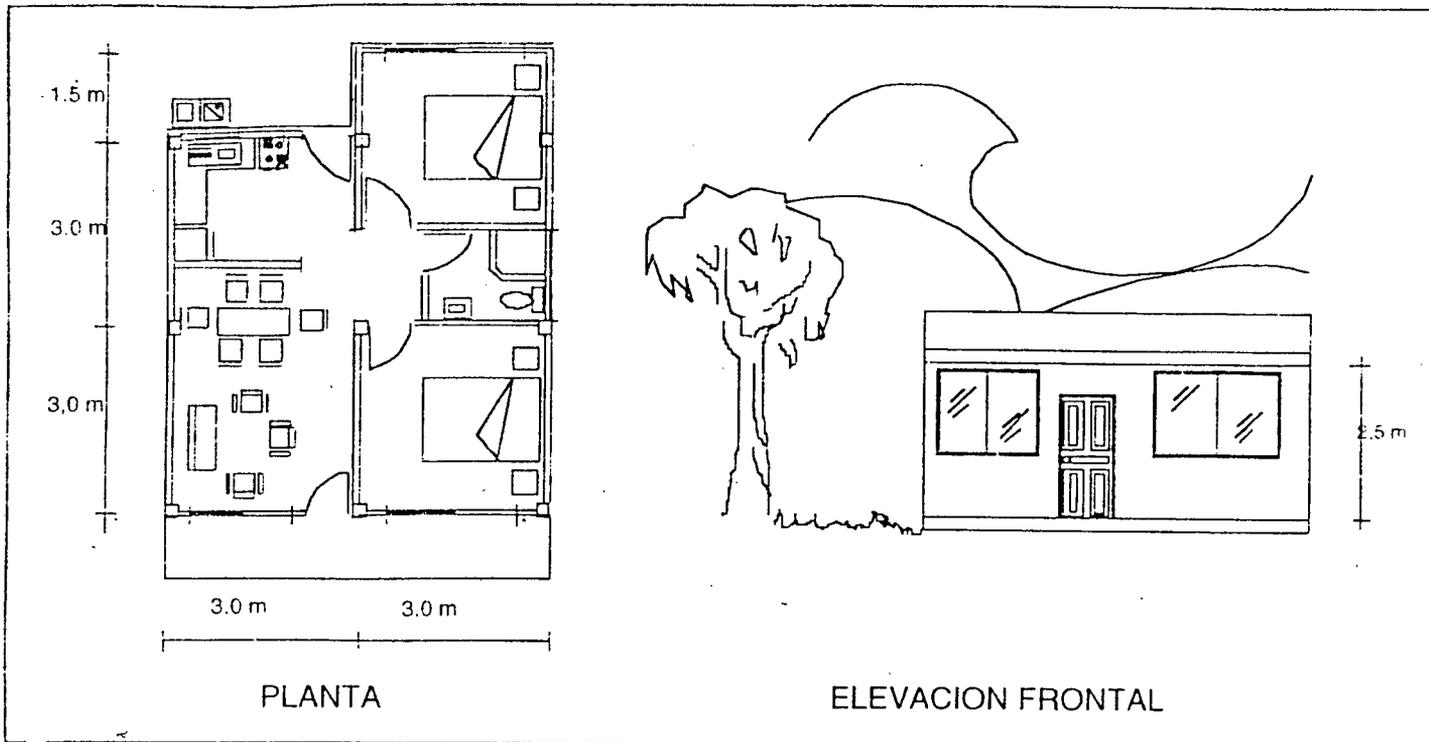
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	C. DIRECTO	C. TOTAL
Limpieza del terreno	M2	120	1311.00	157320.00
Trazado y Replanteo	M2	40.5	3173.00	128506.50
Excavación Plintos y Cimientos	M3	14.21	10239.00	145496.19
Relleno Compactado	M3	4.5	43623.00	196303.50
H.S. 180KG/CM2 en Replanteo (e=5 cm)	M3	0.55	224810.00	123645.50
H.S. 210 KG/CM2 en Plintos (1x1x0.40)	M3	4.09	281233.00	1150242.97
H.S. 210KG/CM2 en Cadenas de Amarre 20x20	M3	1.31	366569.90	480206.57
Mampostería de Piedra	M3	3.21	106628.00	342275.88
H.S. 180KG/CM2 en Dintel de puertas y Ventanas	M1	8	14311.00	114488.00
H.S. 210 KG/CM2 en Losa	M3	4.19	429551.00	1799818.09
Hierro	KG	804.24	2501.00	2011404.24
Bloque alivianado de 15x20x40	U	450	1655.00	744750.00
H.S. 210KG/CM2 en columnas 20x20	M3	0.9	425733.80	383160.42
Contrapiso H.S. 140KG/CM2+empedrado	M2	49.88	38424.00	1916589.12
Alisado de pisos	M2	28.38	9384.00	266317.92
Baldosa granito marm. blanco	M2	21.5	48616.00	1045244.00
Parquet Almendro	M2	28.38	31942.00	906513.96
Ladrillo Mambren	M2	83.98	19420.00	1630891.60
Enlucido V. interior exterior	M2	135	12356.00	1668060.00
Enlucido Horizontal	M2	40.8	14525.00	592620.00
Champeado de Losa	M2	40.8	3419.00	139495.20
Files ventanas y puertas	M1	54.7	6345.00	347071.50
Azulejo blanco 11x11 cm	M2	19.09	33260.00	634933.40
Meson de cocina	M1	2.1	49078.00	103068.80
Fintura Interior-Exterior	M2	135	4165.00	562275.00
Pintura Cielo raso	M2	40.8	4405.00	179846.40
Lacado sobre madera	M2	9.03	5953.00	53755.80
Acometida Principal	M1	5	38782.00	193910.00
Tablero de control 4-8 ptes	U	1	112143.00	112143.00
Punto de Luz	U	10	38695.00	386950.00
Tomacorrientes	U	14	37095.00	519330.00
Salidas antenas de TV	U	1	36289.00	36289.00
Tubería RG 1/2	M	22	10233.00	225126.00
Saldía para medidor de agua	Pto	1	70921.00	70921.00
Punto de agua fría	Pto	6	57880.00	347280.00
Lavamanos Blanco	U	1	132022.00	132022.00
Inodoro Inaug. bñc	U	1	191899.00	191899.00
Tina de baño acabado en albañilería	U	1	108757.00	108757.00
Accesorios de Baño	KG	1	78924.00	78924.00
Freidorero de 1 pte	U	1	22299.00	22299.00
Lavandera	U	1	27287.00	27287.00
Cofes de registro	U	1	64126.00	64126.00
Tubería de desagüe	M	12.4	2368.00	29363.20
Tubería de desagüe B	M	5.4	1142.00	6174.80
Tablero de desagüe	M	1.1	786.00	864.60
Canal de desagüe	M	1.1	778.00	855.80
Luz de alumbrado	M	1.1	778.00	855.80
Canalización Exterior TC=150mm	M	1.1	778.00	855.80
Invertas de 0.90x1.80	U	1	22411.00	22411.00
Invertas de 0.70x1.40	U	1	22411.00	22411.00
Barridos de Cielo	M	3.4	717.00	2437.80
Ventanas hierro protección Anta	M2	10.65	15481.00	164452.85
Decoración Hava-50.1.07	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.08	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.09	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.10	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.11	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.12	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.13	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.14	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.15	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.16	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.17	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.18	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.19	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.20	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.21	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.22	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.23	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.24	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.25	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.26	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.27	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.28	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.29	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.30	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.31	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.32	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.33	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.34	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.35	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.36	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.37	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.38	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.39	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.40	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.41	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.42	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.43	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.44	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.45	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.46	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.47	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.48	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.49	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.50	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.51	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.52	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.53	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.54	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.55	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.56	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.57	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.58	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.59	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.60	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.61	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.62	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.63	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.64	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.65	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.66	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.67	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.68	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.69	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.70	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.71	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.72	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.73	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.74	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.75	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.76	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.77	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.78	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.79	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.80	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.81	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.82	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.83	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.84	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.85	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.86	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.87	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.88	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.89	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.90	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.91	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.92	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.93	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.94	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.95	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.96	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.97	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.98	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.99	U	1	511.00	511.00
Decoración Hava-50.1.100	U	1	511.00	511.00

TOTAL

25086.145.05



PRECIO REFERENCIAL DE UNA VIVIENDA MODELO VENUS CON COSTOS DIRECTOS EN AREA URBANA DE LOJA



Area del Terreno: 120 m²

Area de Construcción: 40.5 m²

Especificaciones:

Terreno regular

Vivienda adosada.

Excavación de Plintos 1m de Profundidad

Excavación de cimientos de 40 cm de profundidad por 30 cm de ancho

Estructura de Hormigón Armado $F_c = 210 \text{ Kg/cm}^2$

Contrapiso: empedrado más hormigón simple

Acabado de pisos: parquet de almendro y baldosa granítica de marmol blanco.

Paredes de mampostería de ladrillo

Revestimiento de baño y mesón de cocina en azulejo blanco

Revestimiento y Pulido de paredes.

Losa Hormigón Armado de $F_c = 210 \text{ Kg/cm}^2$. 1m de volado al frente.

Tumbados: Revestidos y champeados

Instalación eléctrica de 110V

Instalación sanitaria: Agua fría. Fregadero un pozo. Inodoro. Lavamanos. Tina de baño acabado en albañilería. rejillas de piso de 3

Techo de 2.5m de altura en el área de acabados. un tablero de 2m x 2m x 0.1m.

De acuerdo con los COSTOS DIRECTOS REFERENCIALES, obtenidos para el mes de Octubre de 1996 el Presupuesto de la vivienda analizada (sin incluir los honorarios de un Profesional) alcanza un valor de 25'086.145.05

ANEXO Nro. 3

PROCEDIMIENTO PARA EL CALCULO DEL DEFICIT HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE LOJA (Cuadro Nro. 17)

	1	2	3	4	5
Anos	Numero de Familias	Familias con Vivienda Propia	Familias Sin Vivienda Propia	Numero de Construcciones	Déficit Habitacional
1990	Población / 5	INEC. Censo de 1990	1 ₉₀ - 2 ₉₀		3 ₉₀ - 4 ₉₀
1991	Población / 5	2 ₉₀ + 4 ₉₀	1 ₉₁ - 2 ₉₁	INEC.	3 ₉₁ - 4 ₉₁
1992	Población / 5	2 ₉₁ + 4 ₉₁	1 ₉₂ - 2 ₉₂		3 ₉₂ - 4 ₉₂
1993	Población / 5	2 ₉₂ + 4 ₉₂	1 ₉₃ - 2 ₉₃	Y	3 ₉₃ - 4 ₉₃
1994	Población / 5	2 ₉₃ + 4 ₉₃	1 ₉₄ - 2 ₉₄		3 ₉₄ - 4 ₉₄
1995	Población / 5	2 ₉₄ + 4 ₉₄	1 ₉₅ - 2 ₉₅	MUNICIPIO	3 ₉₅ - 4 ₉₅
1996	Población / 5	2 ₉₅ + 4 ₉₅	1 ₉₆ - 2 ₉₆		3 ₉₆ - 4 ₉₆

ANEXO Nro 4

CALCULO MUESTRAL

1.- UNIVERSO.

Esta constituido por 22.840 familias que es la población proyectada al año de 1.996 según el INEC.

2.- TAMAÑO DE LA MUESTRA.

La muestra calculada para el presente estudio se desarrolla de la siguiente forma:

$$n^{26} = \frac{z^2 pq N}{z^2 pq + Ne^2}$$

De donde:

n = Tamaño muestral.

z = Constante de corrección del error estadístico (1,96).

p = Probabilidad de ocurrencia. de mínima Varianza (0,5).

q = 1 - p

N = Población total (114.198/5 = 22.840 familias).

e = Error estadístico (0,05).

ANEXO Nro 4 Continúa.

$$n = \frac{(1,96)^2(0,5)(0,5)(22.840)}{(1,96)^2(0,5)(0,5)+22.840(0,05)^2}$$

n = 378 Jefes de hogares. que aspiran a un
Créditos del BEV - Loja



BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA PLAN DE VIVIENDA «UN SOLO TOQUE» FICHA DE INFORMACIÓN

Loja: _____

LLENAR LOS DATOS A MAQUINA O CON LETRA DE IMPRENTA

SOLICITANTE					
APELLIDOS		NOMBRES		ESTADO CIVIL	
FECHA DE N. CIMIENTO	LUGAR DE NACIMIENTO (Provincia y cantón) Años en esta ciudad			CEDULA IDENTIDAD	
DIRECCION DOMICILIO: CALLE Y NUMERO			BARRIO	TELEFONO	
OCUPACION	LUGAR DE TRABAJO	DIRECCION DE TRABAJO		TELEFONO	
CONYUGE / CONVIVIENTE					
APELLIDOS		NOMBRES		CEDULA IDENTIDAD	
OCUPACION	LUGAR DE TRABAJO	DIRECCION DE TRABAJO		TELEFONO	
LIBRETA DE AHORROS					
NUMERO	NOMBRE DEL TITULAR	S/ _____		FECHA ULTIMO SALDO	
GRUPO FAMILIAR: Incluir a todas las personas que viven en la casa aparte del solicitante y cónyuge/conviviente.					
APELLIDOS	NOMBRES	RELACION FAMILIAR	EDAD/AÑOS	OCUPACION	INGRESOS
TOTAL:					
INGRESOS			EGRESOS		Su cónyuge o usted son propietarios de casa: Terreno urbano SI _____ NO _____
Ingresos mensuales solicitante	S/ _____	Alimentación	S/ _____		
Ingresos mensual cónyuge	S/ _____	Educación	S/ _____		
Otros (especificar)	S/ _____	Arrendamiento	S/ _____		
TOTAL	S/ _____	Otros	S/ _____		
Usted o su cónyuge se inscribieron en algún programa del BEV		Crédito con el BEV	SI _____	NO _____	
SI _____ NO _____		Está cancelado	SI _____	NO _____	
PROGRAMA _____		Crédito con el IESS/otro	SI _____	NO _____	
		MONTO S/ _____			

NOTA: LOS ASPIRANTES A ESTE PLAN DE VIVIENDA DEBEN TENER CARGAS FAMILIARES DEBIDAMENTE LEGALIZADAS.

FIRMA DEL SOLICITANTE

ANEXO Nro. 6

CALCULO DE LAS MEDIDAS DE POSICION CENTRAL

Rango de Ingresos	Numero de Familias <i>f</i>	Prodedio de Ingresos <i>X</i>	<i>Xf</i>	<i>f (X-μ)^2</i>
300000-499999	89	399999,5	35599955,5	1,1788E+13
500000-699999	135	599999,5	80999932,5	3,6281E+12
700000-899999	83	799999,5	66399958,5	1,0796E+11
900000-1099999	64	999999,5	63999968	3,5665E+12
1100000-1299999	22	1199999,5	26399989	4,1834E+12
1300000-1499999	16	1399999,5	22399992	6,4733E+12
1500000-1699999	10	1599999,5	15999995	6,9901E+12
1700000-1899999	8	1799999,5	14399996	8,5875E+12
TOTAL:	427	8799996	326199786,5	4,5325E+13

MEDIA ARITMETICA

$$\mu = \sum Xf / f$$

$$\mu = 763933,9262$$

MEDIANA

$$Me = L + \{[(n/2 - \sum f_1)] / f_m\} * c$$

$$Me = 684443,44$$

MODA

$$Mo = L1 + [A1 / (A1 + A2)] * C$$

$$Mo = 593877,55$$

* Fuente de Consulta: Estadística de Colección SCHAUM

ANEXO Nro 7

ALICOTAS DE DIVIDENDOS
DE PRESTAMOS REAJUSTABLES
OTORGADOS EN EL PERIODO DE JULIO A DICIEMBRE - 1995

FECHA DE OTORGAMIENTO	P L A Z O								
	5 AÑOS			10 AÑOS			15 AÑOS		
	SIN COMIS.	INCLUIDO COMISION	COMISION BANCARIA	SIN COMIS.	INCLUIDO COMISION	COMISION BANCARIA	SIN COMIS.	INCLUIDO COMISION	COMISION BANCARIA
07 - 95	0,029479026	0,030484606	0,00100522	0,020890904	0,021982269	0,001091335	0,018602021	0,019716306	0,001114285
08 - 95	0,029161637	0,030169464	0,001007827	0,020638841	0,021726241	0,0010874	0,018371172	0,019479744	0,001108572
09 - 95	0,028841438	0,029851471	0,001010033	0,020385468	0,021468731	0,001083263	0,018139311	0,019242027	0,001102716
10 - 95	0,028516902	0,029530747	0,001011845	0,020130916	0,021209845	0,001078929	0,017906535	0,019003254	0,001096719
11 - 95	0,028194145	0,029207415	0,001013270	0,019875289	0,020949690	0,001074401	0,017672940	<u>0,018763524</u>	0,001090584
12 - 95	0,027867289	0,028881605	0,001014316	0,019518693	0,020688375	0,001069682	0,017436624	0,018522939	0,001084315

INTERES 36.00 %
FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL 1.20

EJEMPLO :

V/. PRESTAMO	PLAZO	V/. DIVIDENDO	NIVEL DE INGRESOS
25.000.000	15	492.908	1.760.384
20.000.000	15	394.326	1.408.308
15.000.000	15	295.745	1.056.231

Maria Elena Silva
Eco. Maria Elena Silva

SUBGERENTE NACIONAL DE OPERACIONES

AL071295

ANEXO 8

TABLA DE AMORTIZACION DE UN CREDITOS REAJUSTABLES

PRESTAMO Nro 110-1037

MONTO: 15'000.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el Int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: NOVIEMBRE/95

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro	CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR
1	1995 11	15.000.000	255.663	450.000	(194.337)	15.194.337	16.359	272.022
2	1995 12	15.194.337	255.663	455.830	(200.167)	15.394.504	16.359	272.022
3	1996 1	15.394.504	255.663	461.835	(206.172)	15.600.676	16.359	272.022
4	1996 2	15.600.676	255.663	468.020	(212.357)	15.813.034	16.359	272.022
5	1996 3	15.813.034	255.663	474.391	(218.728)	16.031.762	16.359	272.022
6	1996 4	16.031.762	255.663	480.953	(225.290)	16.257.051	16.359	272.022
7	1996 5	16.257.051	255.663	487.712	(232.049)	16.489.100	16.359	272.022
8	1996 6	16.489.100	255.663	494.673	(239.010)	16.728.110	16.359	272.022
9	1996 7	16.728.110	255.663	501.843	(246.180)	16.974.290	16.359	272.022
10	1996 8	16.974.290	255.663	509.229	(253.566)	17.227.856	16.359	272.022
11	1996 9	17.227.856	255.663	516.836	(261.173)	17.489.029	16.359	272.022
12	1996 10	17.489.029	255.663	524.671	(269.008)	17.758.036	16.359	272.022
13	1996 11	17.758.036	255.663	532.741	(277.078)	18.035.115	16.359	272.022
14	1996 12	18.035.115	255.663	541.053	(285.390)	18.320.505	16.359	272.022
15	1997 1	18.320.505	306.796	475.570	(168.774)	18.489.279	19.631	326.426
16	1997 2	18.489.279	306.796	479.951	(173.155)	18.662.434	19.631	326.426
17	1997 3	18.662.434	306.796	484.446	(177.650)	18.840.085	19.631	326.426
18	1997 4	18.840.085	306.796	489.057	(182.262)	19.022.346	19.631	326.426
19	1997 5	19.022.346	306.796	493.788	(186.993)	19.209.339	19.631	326.426
20	1997 6	19.209.339	306.796	498.642	(191.847)	19.401.186	19.631	326.426
21	1997 7	19.401.186	306.796	503.622	(196.827)	19.598.013	19.631	326.426
22	1997 8	19.598.013	306.796	508.732	(201.936)	19.799.949	19.631	326.426
23	1997 9	19.799.949	306.796	513.974	(207.178)	20.007.127	19.631	326.426
24	1997 10	20.007.127	306.796	519.352	(212.556)	20.219.683	19.631	326.426
25	1997 11	20.219.683	306.796	524.869	(218.074)	20.437.757	19.631	326.426
26	1997 12	20.437.757	306.796	530.530	(223.734)	20.661.491	19.631	326.426
27	1998 1	20.661.491	368.155	536.338	(168.183)	20.829.674	23.557	391.712
28	1998 2	20.829.674	368.155	540.704	(172.549)	21.002.223	23.557	391.712
29	1998 3	21.002.223	368.155	545.183	(177.028)	21.179.251	23.557	391.712
30	1998 4	21.179.251	368.155	549.778	(181.623)	21.360.874	23.557	391.712
31	1998 5	21.360.874	368.155	554.493	(186.338)	21.547.212	23.557	391.712
32	1998 6	21.547.212	368.155	559.330	(191.175)	21.738.387	23.557	391.712
33	1998 7	21.738.387	368.155	564.292	(196.138)	21.934.525	23.557	391.712
34	1998 8	21.934.525	368.155	569.384	(201.229)	22.135.754	23.557	391.712
35	1998 9	22.135.754	368.155	574.607	(206.453)	22.342.207	23.557	391.712
36	1998 10	22.342.207	368.155	579.966	(211.812)	22.554.018	23.557	391.712
37	1998 11	22.554.018	368.155	585.465	(217.310)	22.771.328	23.557	391.712
38	1998 12	22.771.328	368.155	591.106	(222.951)	22.994.279	23.557	391.712

ANEXO 8 Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE UN CREDITOS REAJUSTABLES

PRESTAMO Nro 110-1037

MONTO: 15'000.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el Int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AROS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: NOVIEMBRE/95

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR
39 1999 1	22.994.279	441.786	596.893	(155.108)	23.149.387	28.268	470.054
40 1999 2	23.149.387	441.786	600.919	(159.134)	23.308.521	28.268	470.054
41 1999 3	23.308.521	441.786	605.050	(163.255)	23.471.785	28.268	470.054
42 1999 4	23.471.785	441.786	609.288	(167.503)	23.639.288	28.268	470.054
43 1999 5	23.639.288	441.786	613.637	(171.851)	23.811.139	28.268	470.054
44 1999 6	23.811.139	441.786	618.097	(176.312)	23.987.451	28.268	470.054
45 1999 7	23.987.451	441.786	622.674	(180.889)	24.168.339	28.268	470.054
46 1999 8	24.168.339	441.786	627.370	(185.584)	24.353.923	28.268	470.054
47 1999 9	24.353.923	441.786	632.187	(190.402)	24.544.325	28.268	470.054
48 1999 10	24.544.325	441.786	637.130	(195.344)	24.739.669	28.268	470.054
49 1999 11	24.739.669	441.786	642.201	(200.415)	24.940.084	28.268	470.054
50 1999 12	24.940.084	441.786	647.403	(205.617)	25.145.701	28.268	470.054
51 2000 1	25.145.701	530.143	652.740	(122.598)	25.268.299	33.922	564.065
52 2000 2	25.268.299	530.143	655.923	(125.780)	25.394.079	33.922	564.065
53 2000 3	25.394.079	530.143	659.188	(129.045)	25.523.124	33.922	564.065
54 2000 4	25.523.124	530.143	662.538	(132.395)	25.655.519	33.922	564.065
55 2000 5	25.655.519	530.143	665.975	(135.832)	25.791.351	33.922	564.065
56 2000 6	25.791.351	530.143	669.500	(139.358)	25.930.709	33.922	564.065
57 2000 7	25.930.709	530.143	673.118	(142.975)	26.073.684	33.922	564.065
58 2000 8	26.073.684	530.143	676.829	(146.687)	26.220.371	33.922	564.065
59 2000 9	26.220.371	530.143	680.637	(150.494)	26.370.865	33.922	564.065
60 2000 10	26.370.865	530.143	684.544	(154.401)	26.525.266	33.922	564.065
61 2000 11	26.525.266	530.143	688.552	(158.409)	26.683.675	33.922	564.065
62 2000 12	26.683.675	530.143	692.664	(162.521)	26.846.196	33.922	564.065
63 2001 1	26.846.196	636.171	696.882	(60.711)	26.906.907	40.706	676.878
64 2001 2	26.906.907	636.171	698.458	(62.287)	26.969.194	40.706	676.878
65 2001 3	26.969.194	636.171	700.075	(63.904)	27.033.098	40.706	676.878
66 2001 4	27.033.098	636.171	701.734	(65.563)	27.098.661	40.706	676.878
67 2001 5	27.098.661	636.171	703.436	(67.265)	27.165.925	40.706	676.878
68 2001 6	27.165.925	636.171	705.182	(69.011)	27.234.936	40.706	676.878
69 2001 7	27.234.936	636.171	706.974	(70.802)	27.305.738	40.706	676.878
70 2001 8	27.305.738	636.171	708.811	(72.640)	27.378.378	40.706	676.878
71 2001 9	27.378.378	636.171	710.697	(74.526)	27.452.904	40.706	676.878
72 2001 10	27.452.904	636.171	712.632	(76.460)	27.529.364	40.706	676.878
73 2001 11	27.529.364	636.171	714.616	(78.445)	27.607.810	40.706	676.878
74 2001 12	27.607.810	636.171	716.653	(80.481)	27.688.291	40.706	676.878
75 2002 1	27.688.291	763.406	718.742	44.664	27.643.627	48.848	812.253
76 2002 2	27.643.627	763.406	717.582	45.823	27.597.804	48.848	812.253

ANEXO B Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE UN CREDITOS REAJUSTABLES

PRESTAMO Nro 110-1037

MONTO: 15'000.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el Int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: NOVIEMBRE/95

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro	CUOTA	AÑO	MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR
77	2002	3		27.597.804	763.406	716.393	47.013	27.550.791	48.848	812.253
78	2002	4		27.550.791	763.406	715.173	48.233	27.502.558	48.848	812.253
79	2002	5		27.502.558	763.406	713.921	49.485	27.453.073	48.848	812.253
80	2002	6		27.453.073	763.406	712.636	50.770	27.402.304	48.848	812.253
81	2002	7		27.402.304	763.406	711.318	52.087	27.350.216	48.848	812.253
82	2002	8		27.350.216	763.406	709.966	53.440	27.296.777	48.848	812.253
83	2002	9		27.296.777	763.406	708.579	54.827	27.241.950	48.848	812.253
84	2002	10		27.241.950	763.406	707.156	56.250	27.185.700	48.848	812.253
85	2002	11		27.185.700	763.406	705.695	57.710	27.127.990	48.848	812.253
86	2002	12		27.127.990	763.406	704.197	59.208	27.068.781	48.848	812.253
87	2003	1		27.068.781	916.087	702.660	213.426	26.855.355	58.617	974.704
88	2003	2		26.855.355	916.087	697.120	218.966	26.636.389	58.617	974.704
89	2003	3		26.636.389	916.087	691.436	224.650	26.411.738	58.617	974.704
90	2003	4		26.411.738	916.087	685.605	230.482	26.181.256	58.617	974.704
91	2003	5		26.181.256	916.087	679.622	236.465	25.944.791	58.617	974.704
92	2003	6		25.944.791	916.087	673.484	242.603	25.702.188	58.617	974.704
93	2003	7		25.702.188	916.087	667.186	248.901	25.453.287	58.617	974.704
94	2003	8		25.453.287	916.087	660.725	255.362	25.197.925	58.617	974.704
95	2003	9		25.197.925	916.087	654.096	261.991	24.935.935	58.617	974.704
96	2003	10		24.935.935	916.087	647.295	268.791	24.667.143	58.617	974.704
97	2003	11		24.667.143	916.087	640.318	275.769	24.391.374	58.617	974.704
98	2003	12		24.391.374	916.087	633.159	282.927	24.108.447	58.617	974.704
99	2004	1		24.108.447	1.099.304	625.815	473.489	23.634.958	70.341	1.169.645
100	2004	2		23.634.958	1.099.304	613.524	485.780	23.149.178	70.341	1.169.645
101	2004	3		23.149.178	1.099.304	600.914	498.390	22.650.788	70.341	1.169.645
102	2004	4		22.650.788	1.099.304	587.977	511.327	22.139.461	70.341	1.169.645
103	2004	5		22.139.461	1.099.304	574.703	524.601	21.614.860	70.341	1.169.645
104	2004	6		21.614.860	1.099.304	561.086	538.218	21.076.642	70.341	1.169.645
105	2004	7		21.076.642	1.099.304	547.114	552.190	20.524.452	70.341	1.169.645
106	2004	8		20.524.452	1.099.304	532.781	566.524	19.957.928	70.341	1.169.645
107	2004	9		19.957.928	1.099.304	518.075	581.230	19.376.699	70.341	1.169.645
108	2004	10		19.376.699	1.099.304	502.987	596.317	18.780.382	70.341	1.169.645
109	2004	11		18.780.382	1.099.304	487.507	611.797	18.168.585	70.341	1.169.645
110	2004	12		18.168.585	1.099.304	471.626	627.678	17.540.907	70.341	1.169.645
111	2005	1		17.540.907	1.319.165	455.333	863.832	16.677.075	84.409	1.403.574
112	2005	2		16.677.075	1.319.165	432.909	886.256	15.790.819	84.409	1.403.574
113	2005	3		15.790.819	1.319.165	409.903	909.262	14.881.557	84.409	1.403.574
114	2005	4		14.881.557	1.319.165	386.300	932.864	13.948.693	84.409	1.403.574

ANEXO 8 Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE UN CREDITOS REAJUSTABLES

PRESTAMO Nro 110-1037

MONTO: 15'000.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el Int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: NOVIEMBRE/95

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR		
115	2005	5	13.948.693	1.319.165	362.085	957.080	12.991.613	84.409	1.403.574
116	2005	6	12.991.613	1.319.165	337.241	981.924	12.009.688	84.409	1.403.574
117	2005	7	12.009.688	1.319.165	311.751	1.007.413	11.002.275	84.409	1.403.574
118	2005	8	11.002.275	1.319.165	285.601	1.033.564	9.968.711	84.409	1.403.574
119	2005	9	9.968.711	1.319.165	258.771	1.060.394	8.908.317	84.409	1.403.574
120	2005	10	8.908.317	1.319.165	231.245	1.087.920	7.820.397	84.409	1.403.574
121	2005	11	7.820.397	1.319.165	203.004	1.116.160	6.704.237	84.409	1.403.574
122	2006	12	6.704.237	1.319.165	174.031	1.145.134	5.559.103	84.409	1.403.574
123	2006	1	5.559.103	1.582.998	144.305	1.438.693	4.120.410	101.291	1.684.289
124	2006	2	4.120.410	1.582.998	106.959	1.476.039	2.644.371	101.291	1.684.289
125	2006	3	2.644.371	1.582.998	68.643	1.514.354	1.130.016	101.291	1.684.289
126	2006	4	1.130.016	1.582.998	29.333	1.553.665	(423.648)	101.291	1.684.289
127	2006	5	(423.648)	1.582.998	(10.997)	1.593.995	(2.017.643)	101.291	1.684.289
128	2006	6	(2.017.643)	1.582.998	(52.375)	1.635.373	(3.653.016)	101.291	1.684.289
129	2006	7	(3.653.016)	1.582.998	(94.826)	1.677.824	(5.330.840)	101.291	1.684.289
130	2006	8	(5.330.840)	1.582.998	(138.380)	1.721.378	(7.052.218)	101.291	1.684.289
131	2006	9	(7.052.218)	1.582.998	(183.064)	1.766.062	(8.818.279)	101.291	1.684.289
132	2006	10	(8.818.279)	1.582.998	(228.908)	1.811.906	(10.630.185)	101.291	1.684.289
133	2006	11	(10.630.185)	1.582.998	(275.942)	1.858.940	(12.489.125)	101.291	1.684.289
134	2006	12	(12.489.125)	1.582.998	(324.197)	1.907.195	(14.396.320)	101.291	1.684.289
135	2007	1	(14.396.320)	1.899.597	(373.704)	2.273.302	(16.669.622)	121.549	2.021.146
136	2007	2	(16.669.622)	1.899.597	(432.716)	2.332.313	(19.001.935)	121.549	2.021.146
137	2007	3	(19.001.935)	1.899.597	(493.259)	2.392.856	(21.394.791)	121.549	2.021.146
138	2007	4	(21.394.791)	1.899.597	(555.373)	2.454.971	(23.849.761)	121.549	2.021.146
139	2007	5	(23.849.761)	1.899.597	(619.100)	2.518.698	(26.368.459)	121.549	2.021.146
140	2007	6	(26.368.459)	1.899.597	(684.481)	2.584.079	(28.952.538)	121.549	2.021.146
141	2007	7	(28.952.538)	1.899.597	(751.560)	2.651.157	(31.603.695)	121.549	2.021.146
142	2007	8	(31.603.695)	1.899.597	(820.379)	2.719.977	(34.323.672)	121.549	2.021.146
143	2007	9	(34.323.672)	1.899.597	(890.985)	2.790.583	(37.114.254)	121.549	2.021.146
144	2007	10	(37.114.254)	1.899.597	(963.424)	2.863.022	(39.977.276)	121.549	2.021.146
145	2007	11	(39.977.276)	1.899.597	(1.037.743)	2.937.341	(42.914.617)	121.549	2.021.146
146	2007	12	(42.914.617)	1.899.597	(1.113.992)	3.013.589	(45.928.206)	121.549	2.021.146
147	2008	1	(45.928.206)	2.279.517	(1.192.220)	3.471.737	(49.399.943)	145.858	2.425.375
148	2008	2	(49.399.943)	2.279.517	(1.282.340)	3.561.857	(52.961.800)	145.858	2.425.375
149	2008	3	(52.961.800)	2.279.517	(1.374.800)	3.654.317	(56.616.117)	145.858	2.425.375
150	2008	4	(56.616.117)	2.279.517	(1.469.660)	3.749.177	(60.365.294)	145.858	2.425.375
151	2008	5	(60.365.294)	2.279.517	(1.566.982)	3.846.499	(64.211.794)	145.858	2.425.375
152	2008	6	(64.211.794)	2.279.517	(1.666.831)	3.946.348	(68.158.142)	145.858	2.425.375

ANEXO B Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE UN CREDITOS REAJUSTABLES

PRESTAMO Nro 110-1037

MONTO: 15'000.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el Int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: NOVIEMBRE/95

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR
153 2008 7	(68.158.142)	2.279.517	(1.769.272)	4.048.789	(72.206.931)	145.858	2.425.375
154 2008 8	(72.206.931)	2.279.517	(1.874.372)	4.153.889	(76.360.819)	145.858	2.425.375
155 2008 9	(76.360.819)	2.279.517	(1.982.200)	4.261.717	(80.622.536)	145.858	2.425.375
156 2008 10	(80.622.536)	2.279.517	(2.092.827)	4.372.344	(84.994.879)	145.858	2.425.375
157 2008 11	(84.994.879)	2.279.517	(2.206.325)	4.485.842	(89.480.722)	145.858	2.425.375
158 2008 12	(89.480.722)	2.279.517	(2.322.770)	4.602.287	(94.083.009)	145.858	2.425.375
159 2009 1	(94.083.009)	2.735.420	(2.442.238)	5.177.659	(99.260.668)	175.030	2.910.451
160 2009 2	(99.260.668)	2.735.420	(2.576.641)	5.312.062	(104.572.730)	175.030	2.910.451
161 2009 3	(104.572.730)	2.735.420	(2.714.534)	5.449.954	(110.022.684)	175.030	2.910.451
162 2009 4	(110.022.684)	2.735.420	(2.856.005)	5.591.426	(115.614.110)	175.030	2.910.451
163 2009 5	(115.614.110)	2.735.420	(3.001.150)	5.736.570	(121.350.680)	175.030	2.910.451
164 2009 6	(121.350.680)	2.735.420	(3.150.061)	5.885.482	(127.236.161)	175.030	2.910.451
165 2009 7	(127.236.161)	2.735.420	(3.302.839)	6.038.259	(133.274.420)	175.030	2.910.451
166 2009 8	(133.274.420)	2.735.420	(3.459.582)	6.195.002	(139.469.423)	175.030	2.910.451
167 2009 9	(139.469.423)	2.735.420	(3.620.394)	6.355.814	(145.825.237)	175.030	2.910.451
168 2009 10	(145.825.237)	2.735.420	(3.785.380)	6.520.800	(152.346.037)	175.030	2.910.451
169 2009 11	(152.346.037)	2.735.420	(3.954.649)	6.690.070	(159.036.107)	175.030	2.910.451
170 2009 12	(159.036.107)	2.735.420	(4.128.312)	6.863.733	(165.899.840)	175.030	2.910.451
171 2010 1	(165.899.840)	3.282.504	(4.306.483)	7.588.988	(173.488.827)	210.036	3.492.541
172 2010 2	(173.488.827)	3.282.504	(4.503.481)	7.785.985	(181.274.813)	210.036	3.492.541
173 2010 3	(181.274.813)	3.282.504	(4.705.592)	7.988.096	(189.262.909)	210.036	3.492.541
174 2010 4	(189.262.909)	3.282.504	(4.912.950)	8.195.454	(197.458.363)	210.036	3.492.541
175 2010 5	(197.458.363)	3.282.504	(5.125.690)	8.408.194	(205.866.558)	210.036	3.492.541
176 2010 6	(205.866.558)	3.282.504	(5.343.953)	8.626.457	(214.493.015)	210.036	3.492.541
177 2010 7	(214.493.015)	3.282.504	(5.567.881)	8.850.386	(223.343.401)	210.036	3.492.541
178 2010 8	(223.343.401)	3.282.504	(5.797.622)	9.080.127	(232.423.528)	210.036	3.492.541
179 2010 9	(232.423.528)	3.282.504	(6.033.327)	9.315.832	(241.739.359)	210.036	3.492.541
180 2010 10	(241.739.359)	3.282.504	(6.275.151)	9.557.655	(251.297.015)	210.036	3.492.541

ANEXO Nro 9

**UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA
FACULTAD DE ECONOMÍA**

OBJETIVO: Realizar un estudio sobre la incidencia Económica que afecta a los prestatarios del Banco Ecuatoriano de la Vivienda Suc. Loja.

Un grupo de Egresados de la facultad de Economía con el fin de investigar sobre el problema de los Créditos Reajustables otorgados por BEV SUC. Loja, nos permitimos solicitarle su colaboración, proporcionándonos la información requerida en el presente cuestionario. Esta información es confidencial y de carácter netamente académico.

CUESTIONARIO

Nro de Encuesta.....

1.- A NOMBRE DE QUIEN SE REGISTRA SU PRÉSTAMO

Nro Ptmo:

APELLIDOS.....

NOMBRES.....

2.- AÑO EN QUE LE OTORGARON SU PRÉSTAMO

AÑO.....

MONTO S/.

PLAZO

3.- TIPO DE PRÉSTAMO

CONSTRUCCIÓN []

TERMINACIÓN []

AMPLIACIÓN []

MEJORAMIENTO []

PROGRAMAS BEV []

NOMBRE PROG.....

4.- SITUACIÓN ACTUAL DEL PRÉSTAMO [a Agosto de 1997]

MONTO S/.....

DIVIDENDO S/.

ANEXO Nro 9 Continúa.

5.- SE ENCUENTRA EN MORA

SI [] NO []
EN CASO POSITIVO POR QUE?

.....
.....

6.- SU INGRESO FAMILIAR ACTUALMENTE ES DE:

[EN MILES DE SUCRES]

400 - 600	[]	1.400 - 1.600	[]
600 - 800	[]	1.600 - 1.800	[]
800 - 1.000	[]	1.800 - 2.000	[]
1.000 - 1.200	[]	2.000 Y Más	[]
1.200 - 1.400	[]		

7.- LA DEUDA QUE TIENE CON EL BANCO AFECTA SUS INGRESOS FAMILIARES.

SI [] NO []

EN CASO DE SER POSITIVO POR QUE?

POR REAJUSTE DEL DIVIDENDO []

POR TRABAJO INESTABLE []

POR CALAMIDAD DOMÉSTICA []

OTROS []

ESPECIFIQUE.....

8.- DE NO HABER RECURRIDO AL BANCO DE LA VIVIENDA. TENDRÍA ACTUALMENTE VIVIENDA?

SI [] NO []

POR QUE

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

ANEXO Nro 9 - A

1.- UNIVERSO.

Esta constituido por todas las familias beneficiadas con uno o dos préstamos otorgados por el BEV-Loja en las distintas líneas de crédito, durante el período 1990-1995.

TOTAL Nro DE PRESTAMOS = 2.345

2.- TAMAÑO DE LA MUESTRA.

La muestra calculada para el presente estudio se desarrolla de la siguiente forma:

$$n = \frac{z^2 pq N}{z^2 pq + Ne^2}$$

De donde:

n = Tamaño muestral.

z = Constante de corrección del error estadístico (1,96).

p = Probabilidad de ocurrencia, de mínima Varianza (0,5).



ANEXO Nro 9 - A Continúa.

$$q = 1 - p$$

N = Población total (2.345 Préstamos otorgados durante el período en estudio)

e = Error estadístico (0,07).

$$n = \frac{(1,96)^2(0,5)(0,5)(2.345)}{(1,96)^2(0,5)(0,5)+2.345(0,07)^2}$$

n = 180 Familias beneficiadas con préstamos del
BEV - Loja

ANEXO Nro 10

TABLA DE AMORTIZACION DE CREDITOS REAJUSTABLES

(No amortiza al termino del plazo)

PRESTAMO Nro 330-0729

MONTO: 9'200.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: MARZO/94

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2 (todo el plazo)

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA	AÑO	MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR
1	1994	3	9.200.000	110.912	276.000	(165.088)	9.365.088	9.994	120.906
2	1994	4	9.365.088	110.912	280.953	(170.041)	9.535.129	9.994	120.906
3	1994	5	9.535.129	110.912	286.054	(175.142)	9.710.270	9.994	120.906
4	1994	6	9.710.270	110.912	291.308	(180.396)	9.890.667	9.994	120.906
5	1994	7	9.890.667	110.912	296.720	(185.808)	10.076.475	9.994	120.906
6	1994	8	10.076.475	110.912	302.294	(191.382)	10.267.857	9.994	120.906
7	1994	9	10.267.857	110.912	308.036	(197.124)	10.464.981	9.994	120.906
8	1994	10	10.464.981	110.912	313.949	(203.037)	10.668.018	9.994	120.906
9	1994	11	10.668.018	110.912	320.041	(209.129)	10.877.147	9.994	120.906
10	1994	12	10.877.147	110.912	326.314	(215.402)	11.092.549	9.994	120.906
11	1995	1	11.092.549	133.094	332.776	(199.682)	11.292.231	11.993	145.087
12	1995	2	11.292.231	133.094	338.767	(205.673)	11.497.904	11.993	145.087
13	1995	3	11.497.904	133.094	344.937	(211.843)	11.709.746	11.993	145.087
14	1995	4	11.709.746	133.094	351.292	(218.198)	11.927.944	11.993	145.087
15	1995	5	11.927.944	133.094	309.630	(176.535)	12.104.479	11.993	145.087
16	1995	6	12.104.479	133.094	314.212	(181.118)	12.285.597	11.993	145.087
17	1995	7	12.285.597	133.094	318.914	(185.819)	12.471.416	11.993	145.087
18	1995	8	12.471.416	133.094	323.737	(190.643)	12.662.059	11.993	145.087
19	1995	9	12.662.059	133.094	328.686	(195.592)	12.857.651	11.993	145.087
20	1995	10	12.857.651	133.094	333.763	(200.669)	13.058.319	11.993	145.087
21	1995	11	13.058.319	133.094	338.972	(205.878)	13.264.197	11.993	145.087
22	1995	12	13.264.197	133.094	344.316	(211.222)	13.475.419	11.993	145.087
23	1996	1	13.475.419	159.713	349.799	(190.086)	13.665.505	14.391	174.105
24	1996	2	13.665.505	159.713	354.734	(195.020)	13.860.526	14.391	174.105
25	1996	3	13.860.526	159.713	359.796	(200.083)	14.060.609	14.391	174.105
26	1996	4	14.060.609	159.713	364.990	(205.277)	14.265.885	14.391	174.105
27	1996	5	14.265.885	159.713	370.319	(210.605)	14.476.491	14.391	174.105
28	1996	6	14.476.491	159.713	375.786	(216.072)	14.692.563	14.391	174.105
29	1996	7	14.692.563	159.713	381.394	(221.681)	14.914.244	14.391	174.105
30	1996	8	14.914.244	159.713	387.149	(227.436)	15.141.680	14.391	174.105
31	1996	9	15.141.680	159.713	393.053	(233.339)	15.375.019	14.391	174.105
32	1996	10	15.375.019	159.713	399.110	(239.397)	15.614.416	14.391	174.105
33	1996	11	15.614.416	159.713	405.324	(245.611)	15.860.027	14.391	174.105
34	1996	12	15.860.027	159.713	411.700	(251.987)	16.112.013	14.391	174.105
35	1997	1	16.112.013	191.656	418.241	(226.585)	16.338.599	17.270	208.926
36	1997	2	16.338.599	191.656	424.123	(232.467)	16.571.065	17.270	208.926
37	1997	3	16.571.065	191.656	430.157	(238.501)	16.809.567	17.270	208.926

ANEXO Nro 10 Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE CREDITOS REAJUSTABLES

(No amortiza al termino del plazo)

PRESTAMO Nro 330-0729

MONTO: 9'200.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: MARZO/94

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2 (todo el plazo)

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR	
38	1997 4	16.809.567	191.656	436.348	(244.692)	17.054.259	17.270	208.926
39	1997 5	17.054.259	191.656	442.700	(251.044)	17.305.303	17.270	208.926
40	1997 6	17.305.303	191.656	449.217	(257.561)	17.562.864	17.270	208.926
41	1997 7	17.562.864	191.656	455.903	(264.247)	17.827.111	17.270	208.926
42	1997 8	17.827.111	191.656	462.762	(271.106)	18.098.217	17.270	208.926
43	1997 9	18.098.217	191.656	469.800	(278.144)	18.376.361	17.270	208.926
44	1997 10	18.376.361	191.656	477.020	(285.364)	18.661.724	17.270	208.926
45	1997 11	18.661.724	191.656	484.427	(292.771)	18.954.496	17.270	208.926
46	1997 12	18.954.496	191.656	492.027	(300.371)	19.254.867	17.270	208.926
47	1998 1	19.254.867	229.987	499.824	(269.837)	19.524.704	20.724	250.711
48	1998 2	19.524.704	229.987	506.829	(276.842)	19.801.546	20.724	250.711
49	1998 3	19.801.546	229.987	514.015	(284.028)	20.085.574	20.724	250.711
50	1998 4	20.085.574	229.987	521.388	(291.401)	20.376.975	20.724	250.711
51	1998 5	20.376.975	229.987	528.952	(298.965)	20.675.940	20.724	250.711
52	1998 6	20.675.940	229.987	536.713	(306.726)	20.982.666	20.724	250.711
53	1998 7	20.982.666	229.987	544.675	(314.688)	21.297.354	20.724	250.711
54	1998 8	21.297.354	229.987	552.844	(322.857)	21.620.210	20.724	250.711
55	1998 9	21.620.210	229.987	561.225	(331.238)	21.951.448	20.724	250.711
56	1998 10	21.951.448	229.987	569.823	(339.836)	22.291.284	20.724	250.711
57	1998 11	22.291.284	229.987	578.645	(348.657)	22.639.941	20.724	250.711
58	1998 12	22.639.941	229.987	587.695	(357.708)	22.997.649	20.724	250.711
59	1999 1	22.997.649	275.985	596.981	(320.996)	23.318.645	24.868	300.853
60	1999 2	23.318.645	275.985	605.313	(329.329)	23.647.974	24.868	300.853
61	1999 3	23.647.974	275.985	613.862	(337.877)	23.985.851	24.868	300.853
62	1999 4	23.985.851	275.985	622.633	(346.648)	24.332.499	24.868	300.853
63	1999 5	24.332.499	275.985	631.631	(355.647)	24.688.146	24.868	300.853
64	1999 6	24.688.146	275.985	640.863	(364.879)	25.053.025	24.868	300.853
65	1999 7	25.053.025	275.985	650.335	(374.350)	25.427.375	24.868	300.853
66	1999 8	25.427.375	275.985	660.052	(384.068)	25.811.443	24.868	300.853
67	1999 9	25.811.443	275.985	670.022	(394.037)	26.205.480	24.868	300.853
68	1999 10	26.205.480	275.985	680.251	(404.266)	26.609.746	24.868	300.853
69	1999 11	26.609.746	275.985	690.745	(414.760)	27.024.506	24.868	300.853
70	1999 12	27.024.506	275.985	701.511	(425.527)	27.450.033	24.868	300.853
71	2000 1	27.450.033	331.181	712.557	(381.376)	27.831.408	29.842	361.023
72	2000 2	27.831.408	331.181	722.457	(391.276)	28.222.684	29.842	361.023
73	2000 3	28.222.684	331.181	732.614	(401.432)	28.624.116	29.842	361.023
74	2000 4	28.624.116	331.181	743.034	(411.853)	29.035.969	29.842	361.023

ANEXO Nro 10 Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE CREDITOS REAJUSTABLES

(No amortiza al termino del plazo)

PRESTAMO Nro 330-0729

MONTO: 9'200.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: MARZO/94

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2 (todo el plazo)

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR	
75	2000 5	29.035.969	331.181	753.725	(422.544)	29.458.513	29.842	361.023
76	2000 6	29.458.513	331.181	764.694	(433.512)	29.892.026	29.842	361.023
77	2000 7	29.892.026	331.181	775.947	(444.766)	30.336.791	29.842	361.023
78	2000 8	30.336.791	331.181	787.493	(456.311)	30.793.102	29.842	361.023
79	2000 9	30.793.102	331.181	799.338	(468.156)	31.261.258	29.842	361.023
80	2000 10	31.261.258	331.181	811.490	(480.309)	31.741.567	29.842	361.023
81	2000 11	31.741.567	331.181	823.958	(492.777)	32.234.344	29.842	361.023
82	2000 12	32.234.344	331.181	836.750	(505.568)	32.739.912	29.842	361.023
83	2001 1	32.739.912	397.418	849.874	(452.456)	33.192.368	35.810	433.228
84	2001 2	33.192.368	397.418	861.619	(464.201)	33.656.569	35.810	433.228
85	2001 3	33.656.569	397.418	873.668	(476.251)	34.132.820	35.810	433.228
86	2001 4	34.132.820	397.418	886.031	(488.613)	34.621.433	35.810	433.228
87	2001 5	34.621.433	397.418	898.715	(501.297)	35.122.730	35.810	433.228
88	2001 6	35.122.730	397.418	911.728	(514.310)	35.637.040	35.810	433.228
89	2001 7	35.637.040	397.418	925.078	(527.660)	36.164.700	35.810	433.228
90	2001 8	36.164.700	397.418	938.775	(541.358)	36.706.058	35.810	433.228
91	2001 9	36.706.058	397.418	952.828	(555.410)	37.261.468	35.810	433.228
92	2001 10	37.261.468	397.418	967.246	(569.828)	37.831.296	35.810	433.228
93	2001 11	37.831.296	397.418	982.037	(584.620)	38.415.915	35.810	433.228
94	2001 12	38.415.915	397.418	997.213	(599.795)	39.015.711	35.810	433.228
95	2002 1	39.015.711	476.901	1.012.783	(535.882)	39.551.592	42.972	519.874
96	2002 2	39.551.592	476.901	1.026.693	(549.792)	40.101.385	42.972	519.874
97	2002 3	40.101.385	476.901	1.040.965	(564.064)	40.665.448	42.972	519.874
98	2002 4	40.665.448	476.901	1.055.607	(578.706)	41.244.154	42.972	519.874
99	2002 5	41.244.154	476.901	1.070.630	(593.728)	41.837.882	42.972	519.874
100	2002 6	41.837.882	476.901	1.086.042	(609.140)	42.447.023	42.972	519.874
101	2002 7	42.447.023	476.901	1.101.854	(624.953)	43.071.976	42.972	519.874
102	2002 8	43.071.976	476.901	1.118.077	(641.175)	43.713.151	42.972	519.874
103	2002 9	43.713.151	476.901	1.134.721	(657.819)	44.370.970	42.972	519.874
104	2002 10	44.370.970	476.901	1.151.796	(674.895)	45.045.865	42.972	519.874
105	2002 11	45.045.865	476.901	1.169.316	(692.414)	45.738.280	42.972	519.874
106	2002 12	45.738.280	476.901	1.187.290	(710.388)	46.448.668	42.972	519.874
107	2003 1	46.448.668	572.282	1.205.730	(633.448)	47.082.116	35.810	608.092
108	2003 2	47.082.116	572.282	1.222.173	(649.892)	47.732.008	35.810	608.092
109	2003 3	47.732.008	572.282	1.239.043	(666.762)	48.398.770	35.810	608.092
110	2003 4	48.398.770	572.282	1.256.351	(684.070)	49.082.840	35.810	608.092
111	2003 5	49.082.840	572.282	1.274.109	(701.827)	49.784.667	35.810	608.092

ANEXO Nro 10 Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE CREDITOS REAJUSTABLES

(No amortiza al termino del plazo)

PRESTAMO Nro 330-0729

MONTO: 9'200.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: MARZO/94

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2 (todo el plazo)

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR		
112	2003	6	49.784.667	572.282	1.292.327	(720.045)	50.504.712	35.810	608.092
113	2003	7	50.504.712	572.282	1.311.018	(738.737)	51.243.449	35.810	608.092
114	2003	8	51.243.449	572.282	1.330.195	(757.913)	52.001.362	35.810	608.092
115	2003	9	52.001.362	572.282	1.349.869	(777.587)	52.778.949	35.810	608.092
116	2003	10	52.778.949	572.282	1.370.054	(797.772)	53.576.721	35.810	608.092
117	2003	11	53.576.721	572.282	1.390.762	(818.481)	54.395.202	35.810	608.092
118	2003	12	54.395.202	572.282	1.412.009	(839.727)	55.234.929	35.810	608.092
119	2004	1	55.234.929	686.738	1.433.807	(747.069)	55.981.998	35.810	722.548
120	2004	2	55.981.998	686.738	1.453.199	(766.461)	56.748.459	35.810	722.548
121	2004	3	56.748.459	686.738	1.473.095	(786.358)	57.534.817	35.810	722.548
122	2004	4	57.534.817	686.738	1.493.508	(806.770)	58.341.587	35.810	722.548
123	2004	5	58.341.587	686.738	1.514.450	(827.712)	59.169.299	35.810	722.548
124	2004	6	59.169.299	686.738	1.535.936	(849.199)	60.018.498	35.810	722.548
125	2004	7	60.018.498	686.738	1.557.980	(871.242)	60.889.740	35.810	722.548
126	2004	8	60.889.740	686.738	1.580.596	(893.858)	61.783.599	35.810	722.548
127	2004	9	61.783.599	686.738	1.603.799	(917.061)	62.700.660	35.810	722.548
128	2004	10	62.700.660	686.738	1.627.605	(940.867)	63.641.527	35.810	722.548
129	2004	11	63.641.527	686.738	1.652.028	(965.290)	64.606.817	35.810	722.548
130	2004	12	64.606.817	686.738	1.677.085	(990.347)	65.597.164	35.810	722.548
131	2005	1	65.597.164	824.085	1.702.793	(878.708)	66.475.872	42.972	867.058
132	2005	2	66.475.872	824.085	1.725.603	(901.517)	67.377.389	42.972	867.058
133	2005	3	67.377.389	824.085	1.749.005	(924.919)	68.302.308	42.972	867.058
134	2005	4	68.302.308	824.085	1.773.014	(948.929)	69.251.237	42.972	867.058
135	2005	5	69.251.237	824.085	1.797.647	(973.561)	70.224.798	42.972	867.058
136	2005	6	70.224.798	824.085	1.822.919	(998.833)	71.223.632	42.972	867.058
137	2005	7	71.223.632	824.085	1.848.847	(1.024.761)	72.248.393	42.972	867.058
138	2005	8	72.248.393	824.085	1.875.448	(1.051.362)	73.299.755	42.972	867.058
139	2005	9	73.299.755	824.085	1.902.739	(1.078.654)	74.378.409	42.972	867.058
140	2005	10	74.378.409	824.085	1.930.740	(1.106.654)	75.485.064	42.972	867.058
141	2005	11	75.485.064	824.085	1.959.466	(1.135.381)	76.620.445	42.972	867.058
142	2005	12	76.620.445	824.085	1.988.939	(1.164.854)	77.785.298	42.972	867.058
143	2006	1	77.785.298	988.903	2.019.177	(1.030.274)	78.815.572	51.567	1.040.469
144	2006	2	78.815.572	988.903	2.045.921	(1.057.018)	79.872.591	51.567	1.040.469
145	2006	3	79.872.591	988.903	2.073.359	(1.084.457)	80.957.047	51.567	1.040.469
146	2006	4	80.957.047	988.903	2.101.510	(1.112.607)	82.069.655	51.567	1.040.469
147	2006	5	82.069.655	988.903	2.130.391	(1.141.489)	83.211.144	51.567	1.040.469
148	2006	6	83.211.144	988.903	2.160.023	(1.171.120)	84.382.264	51.567	1.040.469

ANEXO Nro 10 Continúa

TABLA DE AMORTIZACION DE CREDITOS REAJUSTABLES

(No amortiza al termino del plazo)

PRESTAMO Nro 330-0729

MONTO: 9'200.000

TASA DE INTERES NOMINAL: 36% ANUAL (a partir de Enr/97 el int. es de 31,15%)

COMISION BANCARIA: 1,2% ANUAL

PLAZO: 15 AÑOS

FECHA DE PAGO 1er DIVIDENDO: MARZO/94

FACTOR DE CRECIMIENTO ANUAL : 1,2 (todo el plazo)

DIVIDENDOS MENSUALES

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	DIVIDENDO MENSUAL	INTERES MENSUAL	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	COMISION BANCARIA	TOTAL DIV A PAGAR
149 2006 7	84.382.264	988.903	2.190.423	(1.201.520)	85.583.784	51.567	1.040.469
150 2006 8	85.583.784	988.903	2.221.612	(1.232.710)	86.816.494	51.567	1.040.469
151 2006 9	86.816.494	988.903	2.253.611	(1.264.709)	88.081.203	51.567	1.040.469
152 2006 10	88.081.203	988.903	2.286.441	(1.297.539)	89.378.742	51.567	1.040.469
153 2006 11	89.378.742	988.903	2.320.123	(1.331.221)	90.709.963	51.567	1.040.469
154 2006 12	90.709.963	988.903	2.354.679	(1.365.777)	92.075.739	51.567	1.040.469
155 2007 1	92.075.739	1.186.683	2.390.133	(1.203.450)	93.279.189	61.880	1.248.563
156 2007 2	93.279.189	1.186.683	2.421.372	(1.234.689)	94.513.878	61.880	1.248.563
157 2007 3	94.513.878	1.186.683	2.453.423	(1.266.740)	95.780.618	61.880	1.248.563
158 2007 4	95.780.618	1.186.683	2.486.305	(1.299.622)	97.080.240	61.880	1.248.563
159 2007 5	97.080.240	1.186.683	2.520.041	(1.333.358)	98.413.598	61.880	1.248.563
160 2007 6	98.413.598	1.186.683	2.554.653	(1.367.970)	99.781.568	61.880	1.248.563
161 2007 7	99.781.568	1.186.683	2.590.163	(1.403.480)	101.185.049	61.880	1.248.563
162 2007 8	101.185.049	1.186.683	2.626.595	(1.439.912)	102.624.961	61.880	1.248.563
163 2007 9	102.624.961	1.186.683	2.663.973	(1.477.290)	104.102.251	61.880	1.248.563
164 2007 10	104.102.251	1.186.683	2.702.321	(1.515.638)	105.617.889	61.880	1.248.563
165 2007 11	105.617.889	1.186.683	2.741.664	(1.554.981)	107.172.870	61.880	1.248.563
166 2007 12	107.172.870	1.186.683	2.782.029	(1.595.346)	108.768.216	61.880	1.248.563
167 2008 1	108.768.216	1.424.020	2.823.442	(1.399.422)	110.167.638	74.256	1.498.276
168 2008 2	110.167.638	1.424.020	2.859.768	(1.435.749)	111.603.386	74.256	1.498.276
169 2008 3	111.603.386	1.424.020	2.897.038	(1.473.018)	113.076.405	74.256	1.498.276
170 2008 4	113.076.405	1.424.020	2.935.275	(1.511.255)	114.587.660	74.256	1.498.276
171 2008 5	114.587.660	1.424.020	2.974.505	(1.550.485)	116.138.145	74.256	1.498.276
172 2008 6	116.138.145	1.424.020	3.014.753	(1.590.733)	117.728.878	74.256	1.498.276
173 2008 7	117.728.878	1.424.020	3.056.045	(1.632.026)	119.360.904	74.256	1.498.276
174 2008 8	119.360.904	1.424.020	3.098.410	(1.674.390)	121.035.294	74.256	1.498.276
175 2008 9	121.035.294	1.424.020	3.141.875	(1.717.855)	122.753.149	74.256	1.498.276
176 2008 10	122.753.149	1.424.020	3.186.467	(1.762.448)	124.515.597	74.256	1.498.276
177 2008 11	124.515.597	1.424.020	3.232.217	(1.808.198)	126.323.795	74.256	1.498.276
178 2008 12	126.323.795	1.424.020	3.279.155	(1.855.136)	128.178.930	74.256	1.498.276
179 2009 1	128.178.930	1.708.824	3.327.311	(1.618.488)	129.797.418	89.108	1.797.931
180 2009 2	129.797.418	1.708.824	3.369.325	(1.660.501)	131.457.919	89.108	1.797.931

ANEXO Nro 11

TABLA DE AMORTIZACION DE UN CREDITO CON DIVIDENDOS FIJOS

MONTO 15.000.000
 INTERES 28%
 PLAZO 15 ANOS

CUOTA Nro	CAPITAL INICIAL	INTERES	AMORTIZACION	CAPITAL REDUCIDO	DIVIDENDO TOTAL
1	15.000.000	350.000	5.596	14.994.404	355.596
2	14.994.404	349.869	5.727	14.988.677	355.596
3	14.988.677	349.736	5.860	14.982.817	355.596
4	14.982.817	349.599	5.997	14.976.820	355.596
5	14.976.820	349.459	6.137	14.970.684	355.596
6	14.970.684	349.316	6.280	14.964.404	355.596
7	14.964.404	349.169	6.427	14.957.977	355.596
8	14.957.977	349.019	6.577	14.951.401	355.596
9	14.951.401	348.866	6.730	14.944.671	355.596
10	14.944.671	348.709	6.887	14.937.784	355.596
11	14.937.784	348.548	7.048	14.930.736	355.596
12	14.930.736	348.384	7.212	14.923.524	355.596
13	14.923.524	348.216	7.380	14.916.143	355.596
14	14.916.143	348.043	7.553	14.908.591	355.596
15	14.908.591	347.867	7.729	14.900.862	355.596
16	14.900.862	347.687	7.909	14.892.953	355.596
17	14.892.953	347.502	8.094	14.884.859	355.596
18	14.884.859	347.313	8.283	14.876.576	355.596
19	14.876.576	347.120	8.476	14.868.101	355.596
20	14.868.101	346.922	8.674	14.859.427	355.596
21	14.859.427	346.720	8.876	14.850.551	355.596
22	14.850.551	346.513	9.083	14.841.468	355.596
23	14.841.468	346.301	9.295	14.832.173	355.596
24	14.832.173	346.084	9.512	14.822.661	355.596
25	14.822.661	345.862	9.734	14.812.927	355.596
26	14.812.927	345.635	9.961	14.802.966	355.596
27	14.802.966	345.403	10.193	14.792.773	355.596
28	14.792.773	345.165	10.431	14.782.341	355.596
29	14.782.341	344.921	10.675	14.771.667	355.596

ANEXO Nro 12

TABLA AMORTIZACION DE UN CREDITO REVALORIZABLE

MONTO: 16.977.966

PLAZO: 10 AÑOS

INTERES: 15% ANUAL

VARIACION SALARIA

(para todo el Plazo) 1,21

Nro CUOTA	AÑO	MES	CAPITAL INICIAL	INTERES	AMORTIZACION +ABONO CAPIT	CAPITAL FINAL	DIVIDENDO TOTAL
1	1997	9	16.977.966	212.225	89.081	16.888.885	301.305
2	1997	10	16.888.885	211.111	90.194	16.798.691	301.305
3	1997	11	16.798.691	209.984	91.322	16.707.369	301.305
4	1997	12	16.707.369	208.842	92.463	16.614.906	301.305
5	1998	1	16.614.906	207.686	93.619	16.521.287	301.305
6	1998	2	16.521.287	206.516	94.789	16.426.498	301.305
7	1998	3	16.426.498	205.331	95.974	16.330.524	301.305
8	1998	4	16.330.524	204.132	97.174	16.233.350	301.305
9	1998	5	16.233.350	202.917	98.388	16.134.961	301.305
10	1998	6	16.134.961	201.687	99.618	16.035.343	301.305
11	1998	7	16.035.343	200.442	100.864	15.934.480	301.305
12	1998	8	15.934.480	199.181	102.124	15.832.355	301.305
13	1998	9	19.157.150	239.464	113.938	19.043.212	353.402
14	1998	10	19.043.212	238.040	115.362	18.927.850	353.402
15	1998	11	18.927.850	236.598	116.804	18.811.046	353.402
16	1998	12	18.811.046	235.138	118.264	18.692.782	353.402
17	1999	1	18.692.782	233.660	119.742	18.573.040	353.402
18	1999	2	18.573.040	232.163	121.239	18.451.801	353.402
19	1999	3	18.451.801	230.648	122.755	18.329.046	353.402
20	1999	4	18.329.046	229.113	124.289	18.204.758	353.402
21	1999	5	18.204.758	227.559	125.843	18.078.915	353.402
22	1999	6	18.078.915	225.986	127.416	17.951.499	353.402
23	1999	7	17.951.499	224.394	129.008	17.822.491	353.402
24	1999	8	17.822.491	222.781	130.621	17.691.870	353.402
25	1999	9	21.407.163	267.590	147.303	21.259.859	414.893
26	1999	10	21.259.859	265.748	149.145	21.110.715	414.893
27	1999	11	21.110.715	263.884	151.009	20.959.705	414.893
28	1999	12	20.959.705	261.996	152.897	20.806.809	414.893
29	2000	1	20.806.809	260.085	154.808	20.652.001	414.893
30	2000	2	20.652.001	258.150	156.743	20.495.258	414.893
31	2000	3	20.495.258	256.191	158.702	20.336.555	414.893
32	2000	4	20.336.555	254.207	160.686	20.175.869	414.893
33	2000	5	20.175.869	252.198	162.695	20.013.175	414.893
34	2000	6	20.013.175	250.165	164.728	19.848.446	414.893
35	2000	7	19.848.446	248.106	166.787	19.681.659	414.893
36	2000	8	19.681.659	246.021	168.872	19.512.787	414.893
37	2000	9	23.610.472	295.131	192.367	23.418.105	487.498
38	2000	10	23.418.105	292.726	194.772	23.223.333	487.498
39	2000	11	23.223.333	290.292	197.206	23.026.127	487.498
40	2000	12	23.026.127	287.827	199.671	22.826.456	487.498
41	2001	1	22.826.456	285.331	202.167	22.624.289	487.498

ANEXO Nro 12 Continúa

TABLA AMORTIZACION DE UN CREDITO REVALORIZABLE

MONTO: 16.977.966
 PLAZO: 10 AÑOS
 INTERES: 15% ANUAL
 VARIACION SALARIA
 (para todo el Plazo) 1,21

Nro CUOTA	AÑO MES	CAPITAL INICIAL	INTERES	AMORTIZACION +ABONO CAPIT	CAPITAL FINAL	DIVIDENDO TOTAL	
42	2001	2	22.624.289	282.804	204.694	22.419.594	487.498
43	2001	3	22.419.594	280.245	207.253	22.212.341	487.498
44	2001	4	22.212.341	277.654	209.844	22.002.498	487.498
45	2001	5	22.002.498	275.031	212.467	21.790.031	487.498
46	2001	6	21.790.031	272.375	215.122	21.574.909	487.498
47	2001	7	21.574.909	269.686	217.812	21.357.097	487.498
48	2001	8	21.357.097	266.964	220.534	21.136.563	487.498
49	2001	9	25.575.241	319.691	253.546	25.321.696	573.236
50	2001	10	25.321.696	316.521	256.715	25.064.981	573.236
51	2001	11	25.064.981	313.312	259.924	24.805.057	573.236
52	2001	12	24.805.057	310.063	263.173	24.541.884	573.236
53	2002	1	24.541.884	306.774	266.463	24.275.421	573.236
54	2002	2	24.275.421	303.443	269.793	24.005.628	573.236
55	2002	3	24.005.628	300.070	273.166	23.732.462	573.236
56	2002	4	23.732.462	296.656	276.580	23.455.882	573.236
57	2002	5	23.455.882	293.199	280.038	23.175.844	573.236
58	2002	6	23.175.844	289.698	283.538	22.892.306	573.236
59	2002	7	22.892.306	286.154	287.082	22.605.224	573.236
60	2002	8	22.605.224	282.565	290.671	22.314.553	573.236
61	2002	9	27.000.609	337.508	336.952	26.663.657	674.460
62	2002	10	26.663.657	333.296	341.164	26.322.493	674.460
63	2002	11	26.322.493	329.031	345.429	25.977.064	674.460
64	2002	12	25.977.064	324.713	349.746	25.627.318	674.460
65	2003	1	25.627.318	320.341	354.118	25.273.200	674.460
66	2003	2	25.273.200	315.915	358.545	24.914.655	674.460
67	2003	3	24.914.655	311.433	363.027	24.551.628	674.460
68	2003	4	24.551.628	306.895	367.564	24.184.064	674.460
69	2003	5	24.184.064	302.301	372.159	23.811.905	674.460
70	2003	6	23.811.905	297.649	376.811	23.435.094	674.460
71	2003	7	23.435.094	292.939	381.521	23.053.573	674.460
72	2003	8	23.053.573	288.170	386.290	22.667.283	674.460
73	2003	9	27.427.412	342.843	451.016	26.976.397	793.858
74	2003	10	26.976.397	337.205	456.653	26.519.743	793.858
75	2003	11	26.519.743	331.497	462.362	26.057.381	793.858
76	2003	12	26.057.381	325.717	468.141	25.589.240	793.858
77	2004	1	25.589.240	319.866	473.993	25.115.247	793.858
78	2004	2	25.115.247	313.941	479.918	24.635.330	793.858
79	2004	3	24.635.330	307.942	485.917	24.149.413	793.858
80	2004	4	24.149.413	301.868	491.991	23.657.422	793.858
81	2004	5	23.657.422	295.718	498.141	23.159.281	793.858
82	2004	6	23.159.281	289.491	504.367	22.654.914	793.858

ANEXO Nro 12 Continúa

TABLA AMORTIZACION DE UN CREDITO REVALORIZABLE

MONTO: 16.977.966
 PLAZO: 10 AÑOS
 INTERES: 15% ANUAL
 VARIACION SALARIA
 (para todo el Plazo) 1,21

Nro CUOTA AÑO MES	CAPITAL INICIAL	INTERES	AMORTIZACION +ABONO CAPIT	CAPITAL FINAL	DIVIDENDO TOTAL
95 2005 7	19.743.107	246.789	687.579	19.055.528	934.368
96 2005 8	19.055.528	238.194	696.174	18.359.354	934.368
97 2005 9	22.214.819	277.685	820.979	21.393.839	1.098.665
98 2005 10	21.393.839	267.423	831.242	20.562.598	1.098.665
99 2005 11	20.562.598	257.032	841.632	19.720.966	1.098.665
100 2005 12	19.720.966	246.512	852.152	18.868.813	1.098.665
101 2006 1	18.868.813	235.860	862.804	18.006.009	1.098.665
102 2006 2	18.006.009	225.075	873.589	17.132.419	1.098.665
103 2006 3	17.132.419	214.155	884.509	16.247.910	1.098.665
104 2006 4	16.247.910	203.099	895.566	15.352.344	1.098.665
105 2006 5	15.352.344	191.904	906.760	14.445.584	1.098.665
106 2006 6	14.445.584	180.570	918.095	13.527.490	1.098.665
107 2006 7	13.527.490	169.094	929.571	12.597.919	1.098.665
108 2006 8	12.597.919	157.474	941.191	11.656.728	1.098.665
109 2006 9	14.104.641	176.308	1.096.753	13.007.888	1.273.061
110 2006 10	13.007.888	162.599	1.110.462	11.897.425	1.273.061
111 2006 11	11.897.425	148.718	1.124.343	10.773.082	1.273.061
112 2006 12	10.773.082	134.664	1.138.398	9.634.685	1.273.061
113 2007 1	9.634.685	120.434	1.152.628	8.482.057	1.273.061
114 2007 2	8.482.057	106.026	1.167.035	7.315.022	1.273.061
115 2007 3	7.315.022	91.438	1.181.623	6.133.398	1.273.061
116 2007 4	6.133.398	76.667	1.196.394	4.937.005	1.273.061
117 2007 5	4.937.005	61.713	1.211.349	3.725.656	1.273.061
118 2007 6	3.725.656	46.571	1.226.490	2.499.166	1.273.061
119 2007 7	2.499.166	31.240	1.241.822	1.257.344	1.273.061
120 2007 8	1.257.344	15.717	1.257.344	0	1.273.061

BIBLIOGRAFÍA

1. BEV, Archivos. de los Departamentos de Crédito, Cartera y Contabilidad del BEV Suc. Loja.
2. BEV, "Módulo Instruccional Sistema de Créditos Reajustables", Quito, 1989.
3. BEV, "Vademécum del BEV" Vol I. Abril de 1991
Quito Ecuador
4. BEV, Informe de Labores. Quito Agosto/92 - Julio/96
5. BEV, Instructivo para la Concesión de Préstamos de Mejoramiento Habitacional.
6. BEV, Seminario Taller de Aplicación y Regularización de Cartera y Nuevo Sistema de Créditos, dado a Gerentes Contadores y encargados de Cartera. Quito, Agosto/97
7. Camara de la Construcción de Loja Boletín Estadístico Nro 1 y 9 Octubre/94 Diciembre/96.
8. Diario Crónica de la Tarde. Inauguración de la Inmobiliaria PROVIVIENDA 30 de Agosto/96. Loja
9. Diario El Universo. Canasta Familiar Básica para 5 miembros de una familia. 4 de Enero/95
10. Ilustre Municipio de Loja. Plano Turístico de la Ciudad de Loja. folleto Nro 1, 1995
11. Ilustre Municipio de Loja. Plano Turístico de la

- Ciudad de Loja. folleto Nro 2, 1995
12. Ilustre Municipio de Loja. Plano Turístico de la Ciudad de Loja. folleto Nro 3, 1995
 13. INEC Anuario de Estadísticas Vitales, Nacimientos y Defunciones. Quito 1995
 14. INEC Cifrando y Descifrando a Loja. Quito 1995
 15. INEC Recursos de Construcción y Edificación. 1990 - 1991
 16. INEC V Censo de población y IV de Vivienda. 1990
 17. INEC Balance Mensual del Presupuesto Familiar de los Hogares Urbanos de Ingresos medios Básicos. Folleto Nro 80. Junio/97
 18. INEC Proyección de la Población 1990 - 2000
 19. Iñiguez Tanya y Cueva Johysi. Las Cooperativas de Vivienda como solución al problema de la Vivienda. Tesis de Grado para Economista UTPL 1996
 20. Padilla Emilio. El Problema de la Vivienda en América Latina 1982
 21. Taro Yamane. Estadística
 22. Unión Panamericana La Vivienda en Panama,
Secretaria General,
Organización de Estados
Americanos Washinton, D. C.
1968

ÍNDICE

CERTIFICACIÓN	1
AUTORÍA	11
DEDICATORIA	iii
AGRADECIMIENTOS	iv
INTRODUCCIÓN	v
CONTENIDO	viii

CAPITULO 1

1. ANTECEDENTES FISIOGRAFICOS, SOCIALES Y ECONÓMICOS	
1.1. Factores Fisiográficos	1
1.2. Aspectos Demográficos	2
1.2.1. Evolución Demográfica	4
1.2.2. Migración	8
1.3. Consideraciones Económicas Generales	10
1.3.1. Población Económicamente Activa del Cantón Loja	10
1.3.2. Costo Promedio de Alquiler de Vivienda	15
1.3.3. Costo de los principales rubros en la Construcción de una Vivienda	19
1.3.4. Servicios Básicos	23

CAPITULO 2

2. BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA	
2.1. Antecedentes Históricos	31
2.2. Objetivos	46
2.3. Políticas Crediticias	47
2.4. Organización	52
2.5. Recursos	57

2.6. Disposiciones Generales sobre el Crédito	61
---	----

CAPITULO 3

3. ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA	64
3.1. Características de la Vivienda	65
3.2. Oferta de la Vivienda	72
3.2.1. Mercados Existentes	77
3.2.2. Precios	83
3.2.3. Ubicación, Sectorización y Facilidad de pago	89
3.3. Demanda de la Vivienda	89
3.3.1. Ingresos Familiares	91
3.3.2. Población y Familias	98
3.3.3. Capacidad de Ahorros	99
3.3.4. Capacidad de Pago	103

CAPITULO 4

4. FUENTES DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD CREDITICIA DEL BEV EN EL PERÍODO 1990 - 1995	
4.1. Generalidades	104
4.2. Fuentes de Recursos Propios	105
4.2.1. Créditos según el Sujeto de Crédito	106
4.2.2. Créditos según el destino del Crédito	107
4.2.3. Otros Créditos	107
4.3. Fuentes de Recursos Ajenos	107
4.3.1. Fuentes Internas	107
4.3.2. Fuentes Externas	108

CAPITULO 5

5.	ANÁLISIS DE LA ACTIVIDAD CREDITICIA DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA	109
5.1.	Créditos Concedidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda a Nivel Nacional	110
5.2.	Créditos Concedidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en la Provincia de Loja	112
5.3.	Créditos Concedidos por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda en la Ciudad de Loja	114
5.3.1.	Créditos Concedidos en la Ciudad de Loja	114
5.3.2.	Programas de Vivienda	121

CAPITULO 6

6.	ANÁLISIS OPERATIVO DE LOS CRÉDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA	
6.1.	Proceso Operativo de los Créditos Concedidos por el BEV - Loja	130
6.1.1.	Recepción y verificación de las solicitudes de Crédito	130
6.1.2.	Informe de Crédito y Cartera	132
6.1.3.	Informe Técnico	134
6.1.4.	Informe Legal	135
6.1.5.	Desembolso de Recursos	136
6.2.	Recuperación de Cartera	136

CAPITULO 7

7.	INCIDENCIA DEL CRÉDITO DEL BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA SUCURSAL LOJA EN EL SECTOR VIVIENDA	
7.1.	Crecimiento del número de Vivienda	141
7.2.	Viviendas Construidas en la Ciudad	144
7.3.	Características y condiciones de la Vivienda	147
7.4.	Costo de Construcción de la Vivienda . . .	149
7.5.	Incidencia Económica	152
7.5.1.	Sistema de Crédito Revalorizable	163
7.5.2.	Manual de aplicación del Sistema de Reversión de Operaciones Crediticias	165
	COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS	176
	CONCLUSIONES	179
	RECOMENDACIONES	184
	ANEXOS	
	BIBLIOGRAFÍA	
	ÍNDICE	