



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA

La Universidad Católica de Loja

ESCUELA DE BANCA Y FINANZAS

“Incidencia Socio – Económica de los Préstamos Hipotecarios otorgados por el IESS en la ciudad de Loja periodo Noviembre 2008- Mayo 2009”

Tesis de Grado previa la obtención del título de Ingeniero en Administración en Banca y Finanzas

AUTORES:

Vanessa Del Rocío Beltrán Cabrera.

Dolores Magali Moreno Moreno.

DIRECTORA:

Ing. Claudia Jaramillo.

Loja - Ecuador
2009



Ing. Claudia Jaramillo

DOCENTE DE LA ESCUELA DE BANCA Y FINANZAS

C E R T I F I C A:

Que el presente trabajo realizado por los estudiantes Vanessa Del Rocío Beltrán Cabrera y Dolores Magali Moreno Moreno, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por lo tanto autorizo su presentación.

Loja, Agosto de 2009

f)

CESIÓN DE DERECHOS

“Yo, Vanessa Del Rocío Beltrán Cabrera y Yo, Dolores Magali Moreno Moreno declaramos ser autoras del presente trabajo y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales.

Adicionalmente declaramos conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

.....

AUTOR

.....

AUTOR

AUTORÍA

Las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo, son de exclusiva responsabilidad de los autores.

.....
Vanessa Beltrán Cabrera

.....
Dolores Moreno Moreno

DEDICATORIA

A mi mamita Gina a Carlos, ellos supieron guiarme en la culminación de mis estudios y han estado a mi lado dándome las fuerzas necesarias para seguir luchando día a día brindándome su cariño y amor incondicional. Y de manera muy especial a dos personas muy importantes en mi corazón, a mi esposo Diego y a mi hijo Camilo, quienes me impulsaron a seguir luchando y alcanzar cada uno de mis objetivos y sueños.

Vanessa Beltrán C.

A las personas que amo, Luis, Gloria, Silvia, Ana y Gonzalo, mi familia, que siempre han estado están y estarán a mi lado en todo momento apoyándome.

Dolores Magalí M.

AGRADECIMIENTO

A la Universidad Técnica Particular de Loja por permitirnos realizar nuestros estudios profesionales.

Al señor Ec. Bolívar León y personal del Departamento de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social de la Provincia de Loja, por su gentil colaboración al proporcionar toda la información necesaria para desarrollar el presente trabajo de investigación.

De manera especial, nuestro sincero agradecimiento a la Ing. Claudia Jaramillo, por haber guiado y orientado acertadamente nuestra práctica profesional.

Finalmente agradecemos a todas las personas que de una u otra manera colaboraron con nosotros hasta la culminación de nuestro trabajo.

Los autores

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO

CAPÍTULO I

1.	IESS EN LA CIUDAD DE LOJA - PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS	1
1.1	Antecedentes del IESS.	2
1.1.1	Misión y Visión del IESS	3
1.2	Préstamos Hipotecarios.	4
1.2.1	Concepto.	4
1.2.2	Tipos de Préstamos hipotecarios.	4
1.2.2.1	Préstamos para Compra de Vivienda Terminada.	4
1.2.2.2	Préstamos para Construcción.	5
1.2.2.3	Préstamos para remodelación y ampliación de vivienda.	5
1.3	Norma Operativa del Préstamo Hipotecario - Manual de Procedimientos Para La Concesión de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano e Seguridad Social.	5
1.3.1	Objetivo del Manual.	6
1.3.2	Objetivo del Crédito Hipotecario.	6
1.3.3	Base Legal.	6
1.3.4	Normas y Políticas Generales.	6
1.3.5	Codificación y Simbología	7
1.3.6	Estructura de Procesos	9
1.3.7	Estructura de Procedimientos.	10
1.3.8	Condiciones Comunes Aplicables al Préstamo Hipotecario.	14
1.3.8.1	Sujetos de Crédito.	14
1.3.8.2	Requisitos.	14
1.3.8.3	Cuantía Máxima.	14
1.3.8.4	Modalidad.	15
1.3.8.5	Moneda.	15
1.3.8.6	Plazo.	15
1.3.8.7	Tasa de Interés.	15
1.3.8.8	Tasa de Interés de Mora.	15
1.3.8.9	Garantía del Crédito.	15
1.3.8.10	Base de Cálculo.	16
1.3.8.11	Retenciones Judiciales.	16
1.3.8.12	Modalidad de Pago de los Dividendos.	16
1.3.8.13	Abonos o Cancelación Anticipada.	17
1.3.8.14	Seguro de Desgravamen.	17
1.3.8.15	Forma de Entrega de los Créditos.	18
1.3.8.16	Limitación, Sustitución o Traspaso De Hipoteca.	18
1.4	Precalificación del Préstamo	18
1.4.1	Objetivo.	18
1.4.2	Alcance.	18
1.4.3	Participantes.	18
1.4.4	Normas Y Políticas Internas.	18

CAPÍTULO II		
2.	ESTUDIO DE MERCADO	18
2.1	Análisis de la Realidad Habitacional y de Vivienda en la Ciudad de Loja.	19
2.1.1	Disponibilidad y Asequibilidad de la Vivienda.	20
2.1.2	Construcción, Tierra y Finanzas para vivienda.	21
2.2	Objetivo Del Análisis de los Préstamos Hipotecarios.	23
2.3	Oferta Habitacional de Préstamos Hipotecarios en Loja.	26
2.4	Demanda por Financiamiento Habitacional de los Afiliados y Jubilados del IESS en Loja.	29
2.5	Análisis de la Demanda de los Préstamos Hipotecarios de los Afiliados y Jubilados del IESS en la Ciudad de Loja.	30

CAPITULO III		
3	IMPACTO SOCIO- ECONÓMICO	35
3.1	Nivel de vida del Afiliado.	37
3.2	Sector de la Construcción.	39
3.2.1	Ramas de la Construcción.	40
3.2.2	Importancia económica de la Construcción.	43
3.2.3	Mano de Obra.	45
3.2.4	Materiales de Construcción.	47
3.2.5	Crédito a la Construcción.	48
3.2.6	Nivel de Actividad.	50
3.2.7	El Empleo y Salarios.	51
3.3	Banco del Afiliado.	53
3.4	Compra de la Cartera Hipotecaria Privada.	57
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		
1.	Conclusiones.	61
2.	Recomendaciones.	

ÍNDICE DE CUADROS

C 1:	Códigos y Símbolos	8
C 2:	Simbología Utilizada para Flujogramas.	8
C 3:	Estructura del Manual Operativo Funcional del Proceso de Préstamos Hipotecarios del IESS.	9
C 4:	Estructura de Procedimientos.	10
C 5:	Concesión del Préstamo Hipotecario-Migración de Nómina de Pensiones Host.	11
C 6:	Concesión del Préstamo Hipotecario – Precalificación.	12
C 7:	Concesión del Préstamo Hipotecario – Precalificación en Internet.	13
C 8:	Población Urbana y Rural.	20
C 9:	Unidades Habitacionales Destinadas a la Venta	21
C10:	Precio de la Vivienda e Ingresos Anuales de los Afiliados en Valores Promedios	22
C 11:	Precios de los Materiales para la Construcción	23
C 12:	Jubilados y pensionistas en la Ciudad de Loja 2008	30
C 13:	Prestamos Hipotecarios Entregados desde Fines de Marzo hasta Abril 2009	31

C 14:	Número de Carpetas Ingresadas Mensualmente. en el IESS- Loja.	31
C 15:	Carpetas Presentadas Noviembre 2008-Mayo 2009 en Loja	32
C 16:	Causas de Demora y Anulación de los Préstamos Hipotecarios en Loja	33
C 17:	Infraestructura y servicios Básicos	38
C 18:	Variación de los Precios de los Principales Productos que se Utilizan en la Construcción	47
C 19:	Participación en la Cartera Bruta-Total del Sistema Bancario	48
C 20:	Estructura de la Ocupación en la Construcción, según categoría	52

ÌNDICE DE GRÁFICOS

G 1:	Proceso de Préstamos Hipotecarios.	21
G 2:	Causas de Demora de los Préstamos Hipotecarios	34
G 3:	Participación de la Construcción en el PIB Total	39
G 4:	PIB de la Construcción.	40
G 5:	Complejo Productivo de la Construcción	42
G 6:	Volumen de Obras	43
G 7:	Meses de Actividad Asegurada de la Construcción.	44
G 8:	Evolución de la Producción en la Construcción	45
G 9:	Sector de la Construcción-Renta Primaria Mensual	46
G 10:	Evolución de los Índices del Precio al Consumidor y a la Construcción	47
G 11:	Crédito Bancario para la Construcción	49
G 12:	Tasas de Interés: Activa referencial y para la Vivienda.	50
G 13:	Ocupados en la Construcción	51

BIBLIOGRAFIA	62
--------------	----

INDICE DE ANEXOS

A 1:	Requisitos para la Concesión de Prestamos Hipotecarios	64
A 2:	Procesos de Actividades en la Plataforma Virtual del IESS para Solicitar un Préstamo Hipotecario	65
A 3:	Descripción de Conceptos	75
A 4:	Resolución No. C.D.259	77

RESUME EJECUTIVO

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social ofrece a sus afiliados, opciones de adquisición de recursos financieros entre ellos encontramos los préstamos hipotecarios, préstamos quirografarios, fondos de reserva y préstamos prendarios, entre otros servicios. En el presente trabajo nos centraremos en el análisis de la obtención y concesión de los préstamos hipotecarios, así como la incidencia de estos en el desarrollo económico y social en la Ciudad de Loja.

Los créditos hipotecarios son importantes porque significan una inyección al sector real. Siempre se ha conocido que financiar a la construcción reactiva la economía porque abre fuentes de trabajo al constructor, gasfitero, pintor, electricista, ebanista, etc.

Sin embargo, los largos trámites burocráticos del IESS han sido un obstáculo. Tanto así que hay personas que, aún en su afán de tener casa propia, se rinden y prefieren recurrir a la banca tradicional sobre todo porque los bancos entregan el crédito a tiempos más reducidos. Estas dos razones son las que han hecho que no se genere el beneficio que deberían dar los préstamos de vivienda.

Se cree que por lo menos un 75% de afiliados o jubilados carentes de vivienda, debieron haber sido los receptores de los créditos, pero el IESS tiene sus limitaciones y debe cuidar su inversión.

Esta tesis tiene como objetivo el “Determinar la incidencia socio –económica de los Préstamos Hipotecarios otorgados por el IESS en la ciudad de Loja periodo Noviembre 2008 – Mayo 2009” el mismo que ayudará a tener una visión clara sobre el efecto que tiene la reactivación de los Préstamos Hipotecarios del IESS en la economía y procesos aliados como la creación del Banco del Afilado y la compra de Cartera Hipotecaria a las INSTITUCIONES FINANCIERAS (IFIS) privada.

En el capítulo uno, hacemos una descripción del IESS, de las condiciones, procedimientos para la obtención tanto de los préstamos hipotecarios y operatividad del proceso de concesión de los préstamos, utilizando información otorgada por la Institución así como también información del internet de la página web del IESS.

En el capítulo dos llevamos a cabo la recolección de información para poder analizar los resultados que se obtengan de el estudio de mercado en cuanto a la oferta habitacional, demanda de préstamos para la vivienda por parte de los afiliados y jubilados.

En el capítulo tres se realiza el análisis de la incidencia Socio – Económica en la economía local, la exposición del Banco del Afiliado con relación a la concesión de las operaciones privativas del IESS que en nuestro caso enfocado al Crédito Hipotecario y el análisis de la compra de cartera Hipotecaria por parte del IESS a la Banca Privada.

Finalmente realizamos las diferentes conclusiones y recomendaciones a las que hemos llegado con el desarrollo de este proyecto de tesis.

OBJETIVOS

Objetivo General

Determinar la incidencia socio –económica de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS en la ciudad de Loja periodo Noviembre 2008- Mayo 2009.

Objetivo Específicos

- Investigar el proceso operativo y reglamento de concesión de los Préstamos Hipotecarios.
- Evaluar la demanda de vivienda por parte de los afiliados jubilados del IESS.
- Determinar la influencia de los préstamos hipotecarios en la Economía Local.
- Estudiar el proceso de la compra de cartera de crédito hipotecaria que poseen los afiliados del IESS en la Banca Privada.
- Analizar el papel que desempeñan las operaciones privativas del IESS en el Banco del Afiliado.

La hipótesis planteada en el presente trabajo es: “Los préstamos Hipotecarios ayudan a la reactivación económica de la sociedad y mejoran las condiciones sociales de los afiliados en la ciudad de Loja.”

CAPITULO I
IESS EN LA CIUDAD DE LOJA - PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS

1.1 ANTECEDENTES DEL IESS

El IESS a partir de 1.981 empezó con su política crediticia con la vigencia de un Reglamento General de préstamos, dictado por el Consejo Superior de ese entonces, cuyas cuantías estaban en función de la capacidad operativa de los asegurados, computada a partir de un dividendo equivalente al 35% del sueldo o salario o pensión promedio (en ese tiempo en sucres).

En otras palabras, conocido el dividendo y el plazo del crédito, se calculaba la cuantía, con modalidades de pago de interés simple anual con pago solo de intereses, o con abonos de capital e intereses en el mismo dividendo.

En los dos casos el dividendo era constante y los tipos de interés se calculaban de la siguiente manera según el préstamo.

- Por los primeros 90.000 sucres el 7%
- Por los siguientes 30.000 sucres el 9%
- Por los siguientes 50.000 sucres el 10%
- Por los siguientes 100.000 sucres el 11%
- Por los últimos 100.000 sucres, el 12 %
- El préstamo solidario no podía exceder de S/. 400.000

A más de esto, se cobraba una prima por el Seguro de Desgravamen Hipotecario, que cubría riesgos de muerte o invalidez definitiva del asegurado. El plazo era de 10 a 30 años. En ese entonces, la tasa de interés legal vigente en el mercado financiero era del 8,5%.

Luego, con otras modificaciones a la Reglamentación del crédito hipotecario, se fueron incrementando las cuantías del préstamo inicial a 850.000 sucres individual y solidario 1.000.000 de sucres. Existían también los préstamos complementarios hasta 850.000 sucres.

Los últimos préstamos hipotecarios vigentes a 1.985, avanzaron a 2.400.000 sucres solidarios y 1.500.000 sucres en forma individual, con un interés anual de 14% como máximo al año.

Con este crédito, el afiliado o jubilado podía acceder a dichos préstamos, para viviendas que construía el IESS, en varias urbanizaciones, o lotes con servicios.

A partir de la vigencia de la Resolución 480 en 1.983, el IESS, suspende los programas de vivienda y los préstamos hipotecarios por las situaciones de orden técnico, administrativo y financiero que se explican mas adelante.

Hasta 1.983 los préstamos hipotecarios venían a constituir un alivio para el déficit de vivienda de los asegurados, porque las condiciones financieras de la economía del país y del IESS eran muy coherentes, es decir, el tipo de interés máximo de un crédito hipotecario era de alrededor del 10% al interés simple anual y la tasa del mercado financiero era del 8%, y aún mas, la tasa actuarial era de apenas el 6 %.

En otras palabras, el IESS a pesar de que el conceder préstamos hipotecarios no eran una obligación legal, sino un servicio, a la vez que satisfacía el déficit de vivienda, cubría los costos y recuperaba su inversión.

Pero, cuando el IESS observó que se presentaban dificultades en la economía del Estado e influían en este, dispuso estudios sobre la recuperación de los créditos. El Banco Mundial y varios representantes de las Cámaras de la Producción, demostraron que las condiciones extremadamente blandas del crédito resultaba una carga muy onerosa para el IESS.

1.1.1 Misión y Visión del IESS

MISIÓN

El IESS tiene la misión de proteger a la población urbana y rural, con relación de dependencia laboral o sin ella, contra las contingencias de enfermedad, maternidad, riesgos del trabajo, discapacidad, cesantía, invalidez, vejez y muerte, en los términos que establece el Art. 17 de la Ley de Seguridad Social vigente.

VISIÓN

Ser una entidad pública moderna, técnica, líder en el mercado, con personal capacitado que atenderá con eficiencia y oportunidad a todo individuo que solicite los servicios y prestaciones que ofrece, previstos en la Ley de Seguridad Social vigente.¹

1. IESS- Archivo de la Ciudad de Loja

PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

1.2.1 Concepto

El Préstamo Hipotecario es una de las inversiones privativas del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), generada para que el afiliado o jubilado pueda comprar una vivienda terminada sea esta nueva o usada, así como también créditos para la construcción, ampliación y mejoras de la vivienda actual.

Misión de los Préstamos Hipotecarios

Destinar parte de los recursos de sus inversiones privativas para otorgar préstamos hipotecarios en una primera etapa para la adquisición de unidades de vivienda terminada a sus afiliados y jubilados, por un monto máximo de \$ 70.000, hasta un plazo de 25 años, financiados principalmente por el Seguro de Invalidez, Vejez y Muerte en concordancia con la normativa vigente.

Visión de los Préstamos Hipotecarios

Incrementar los activos financieros asignados en cada seguro, a fin de fortalecer la estructura financiera principalmente del Fondo Capitalizado de Invalidez, Vejez y Muerte, administrado por la Institución, dentro de un marco de adecuada seguridad.

El préstamo hipotecario tiene como singularidad específica que toma como garantía real la vivienda a favor del prestamista en caso de no cumplir las condiciones acordadas en la concesión del préstamo (ejemplo: impago de los recibos de amortización, plazos, etc.), el Banco o caja pasaría a ser la titular propietaria del inmueble.²

1.2.2 Tipos de Préstamos Hipotecarios

1.2.2.1 Préstamos para Compra de Vivienda Terminada

El Préstamo Hipotecario se otorgara en función de la capacidad de endeudamiento del afiliado y del valor de avalúo actualizado del inmueble a adquirir.

El Préstamo cubre el 100% del costo de la vivienda si está entre diez mil (\$ 10.000) y setenta mil (\$ 70.000) dólares, y se lo concederá hasta por veinticinco (25) años, período que se establece en relación con la Esperanza de Vida Poblacional (75 años).

² IEES - Dep. Préstamos Hipotecarios

1.2.2.2 Préstamos para Construcción

Para acceder a un Préstamo Hipotecario para construir una vivienda el principal requerimiento es ser propietario del terreno en donde edificará la unidad habitacional. El IESS otorga una línea de crédito de hasta doce (12) meses, que es considerado como período de gracia de capital e intereses, el cual será recuperado en el período pactado para el cobro, y el crédito se otorga hasta en cuatro desembolsos conforme al avance de la obra certificado.

1.2.2.3 Préstamos para Remodelación y Ampliación de Vivienda

Para ampliar o remodelar una vivienda, es necesario que el afiliado o jubilado sea propietario de esta, y que esté libre de gravámenes para con terceros. El Préstamo está en función de la capacidad de endeudamiento de los sujetos de crédito y del valor del avalúo actualizado del inmueble, el cual debe ser de diez mil (\$ 10.000) dólares en adelante.

El monto máximo del Préstamo Hipotecario será de hasta el cincuenta por ciento (50%) del valor del avalúo actualizado del inmueble.

El plazo de concesión del Préstamo será de hasta quince (15) años, en relación directa con la Esperanza de Vida Poblacional (75 años)³, y en el caso del Préstamo Hipotecario Solidario el plazo se calculará en función del asegurado de mayor edad.

1.3 NORMA OPERATIVA DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO - MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

1.3.1 Objetivo del Manual

El Manual de Procedimientos para la Concesión de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social tiene como objetivo describir de forma ordenada y sistemática las normas internas, procedimientos, directrices y formatos que deberán observar las dependencias del IESS encargadas para la recepción y el trámite de la solicitud, aprobación, liquidación y acreditación de los créditos hipotecarios a sus afiliados con relación de dependencia o sin ella y a los jubilados.

3. www.iesse.gov.ec

1.3.2 Objetivo del Crédito Hipotecario

Lograr la mejor rentabilidad en las inversiones del IESS, observando los lineamientos adecuados, destinando recursos de sus inversiones privativas para la concesión de préstamos hipotecarios a los afiliados y jubilados, con sujeción a principios de eficiencia, seguridad, rentabilidad, oportunidad y liquidez, fortaleciendo principalmente el fondo de pensiones del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.⁴

1.3.3 Base Legal

El H. Congreso Nacional, expide la Ley N° 2006-71 publicada en el Registro Oficial 429 de 3 de enero de 2007, con el Art. 1 reforma el artículo 62 de la Ley de Seguridad Social, determinando que son inversiones privativas del IESS los préstamos hipotecarios y quirografarios.⁵

En el referido cuerpo legal, el artículo 2, agrega el artículo innumerado, el cual establece que el IESS concederá préstamo hipotecario para la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de unidades de vivienda; cuyos créditos inicialmente se dirigirán para acceder a la compra de unidades de vivienda terminada, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento para la Concesión de Créditos Hipotecarios para la Adquisición de Vivienda Terminada, Resolución N° C.D. 194 de 27 de diciembre del 2007.⁶

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, busca diversificar sus inversiones y, a través de este mecanismo garantizar la permanencia de sus reservas financieras y ofrecer servicios adecuados a sus afiliados y jubilados.

1.3.4 Normas y Políticas Generales

1. La Dirección de Inversiones, tiene bajo su responsabilidad, la organización, dirección, supervisión de los procesos de administración financiera, de inversiones y de fondos de terceros, del Seguro de Desgravamen con modalidad Saldos de los Préstamos Hipotecarios.
2. La Dirección Nacional de Riesgos tiene la responsabilidad de calcular las posiciones de riesgo de esta inversión y el retorno total del portafolio de inversión del

4 Manual de Procedimientos para Préstamos Hipotecarios

5 Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. Art.- 62

6 Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. Arts.- 51 y 111

Seguro de Invalidez Vejez y Muerte, por la concesión de préstamos hipotecarios, conforme las metodologías establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

3. La Dirección Económica Financiera preparará Los reportes de registros contables correspondientes a los movimientos diarios de los préstamos hipotecarios, en esta unidad se consolidará la información generada y que reporten mensualmente las Direcciones Provinciales, la cual será remitida a la Superintendencia de Bancos y Seguros.
4. La Dirección de Inversiones reportará mensualmente a la Central de Riesgos, todos los préstamos hipotecarios que el Instituto conceda.
5. Auditoría Interna evaluará el cumplimiento de los reglamentos, ordenanzas resoluciones y normas aprobadas por el Órgano de Gobierno del IESS, mediante exámenes especiales sistemáticos, periódicos y oportunos.
6. La Dirección de Desarrollo Institucional transformará a sistemas informáticos, con tecnologías de última generación, los procedimientos y rutinas de cálculo elaboradas en el requerimiento funcional del caso, para la más eficiente y oportuna atención a los afiliados o jubilados, previa la entrega de los préstamos hipotecarios.
7. La Comisión Técnica de Inversiones en el evento que la liquidez disponible principalmente del fondo Invalidez, Vejez y Muerte, sea insuficiente para atender las demandas de estos préstamos, podrá negociar los títulos valores que mantenga registrado en este fondo con los otros fondos administrados por el IESS que dispongan de la liquidez suficiente, con el fin de asegurar la liquidez para el otorgamiento de estos créditos.

1.3.5 Codificación y Simbología

En el presente Manual se ha optado por facilitar la identificación de los documentos, mediante la utilización de un código de acuerdo al siguiente detalle:

(Nomenclatura Proceso) – (Número versión) - (Proceso). (Subproceso)

Ejemplo: PPH - 01 - A.I.2.3








Cuadro No.1
Códigos y Símbolos

Nomenclatura del Proceso	Nombre del proceso general al que hace referencia el manual, podrá utilizar máximo cuatro letras para describir. En el ejemplo PPH .
Número versión	Debido a la dinámica de los procesos, es preciso determinar el número de versión, el cual se identificará para cada cambio realizado en el proceso. Tendrá dos dígitos. En el ejemplo 01 .
Proceso	Código secuencial alfabético, que identifica cada uno de los procesos que se realizan. En el ejemplo A .
Subproceso	Código secuencia! numérico, que identifica divisiones de los procesos en subprocesos a ser detallados, tomando en cuenta la continuidad y orden del proceso. En el ejemplo 1.2.3 .

FUENTE: IESS
ELABORADO: IESS

Por otro lado, para la representación de los procesos y subprocesos de los préstamos hipotecarios, a través de los flujogramas, se utiliza la siguiente simbología, la misma que debe ser asimilada para poder interpretar de mejor manera los procesos y subprocesos:

Cuadro No. 2

SIMBOLOGÍA UTILIZADA PARA FLUJOGRAMAS	
Acciones desarrolladas dentro del flujo y que no generan documentos	
Actividad que genera documentos	
Archivo y fin del flujo	
Decisión	
Información que puede ser usada en otros procesos o procedimientos y fin del flujo	
Actividades que vienen de otro procedimiento	
Actividades que continúan en otro procedimiento	

FUENTE: IESS
ELABORADO: Tesistas

1.3.6 Estructura de Procesos

El Manual Operativo Funcional del Proceso de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social está estructurado en base a procedimientos, que han sido definidos siguiendo la siguiente conformación:

Cuadro No. 3

Estructura del Manual Operativo Funcional del Proceso de Préstamos Hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	
Nombre del Proceso	Nombre conciso y coherente del proceso que se va a describir
Código	Código se asigna de acuerdo instructivo de siglas y codificación que se define en la siguiente sección.
Objetivos	Explicación del propósito que se pretende cumplir con el proceso.
Alcance	Esfera de acción que cubre el procedimiento.
Normas y/o Políticas	Criterio o lineamientos generales de acción determinan en forma explícita.
Responsables	Persona o Departamento cuya actividad está relacionada directamente con el desarrollo del proceso: es el responsable de la gestión del proceso
Descripción de Actividades	Presentación por escrito, en forma narrativa y secuencial de cada una de las actividades que se realizan.
Flujograma	Representación gráfica y secuencial de las actividades de un proceso.
Recursos	Son los recursos requeridos para la ejecución del proceso.
Documentación	Formas impresas que se utilizan en el proceso.

FUENTE: IESS
ELABORADO: IESS

El siguiente gráfico diferencia aquellas entradas internas y externas indispensables para su desarrollo y aquellas salidas que generará el proceso, incluyendo los resultados. También se definen los recursos de apoyo que son forjados por otras áreas o sistemas y que ayudan de manera indirecta pero importante al proceso de préstamos hipotecarios.

1.3.7 Estructura de Procedimientos

El proceso de concesión del préstamo hipotecario se encuentra desglosado en varios procedimientos que son vitales hasta que quede concluido el crédito, ya que ayudará a administrar integra y efectivamente cada etapa del préstamo. De esta forma, el presente Manual ha definido y codificado los procesos y procedimientos de la siguiente forma:

Cuadro No. 4

NOMBRE DEL PROCEDIMIENTO	CÓDIGO
Concesión del Préstamo	PPH-01-A
Migración de Nómina de Pensiones Host	PPH-01-A.1
Precalificación	PPH-01-A.2
Solicitud de clave de Historia Laboral	PPH-01-A-2.1
Precalificación en Internet	PPH-01-A-2.2

FUENTE: IESS
ELABORADO: IESS.

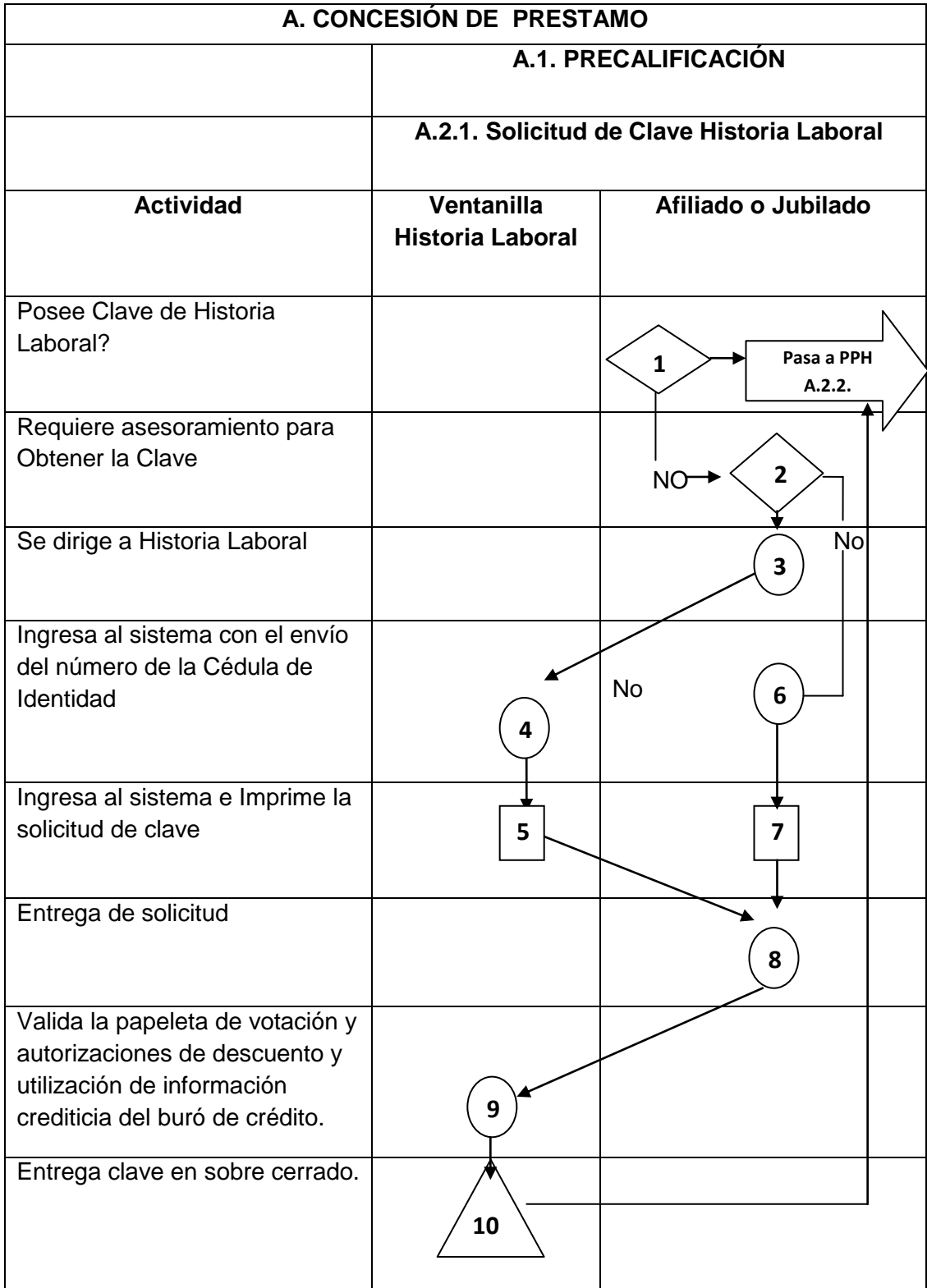
Para cada uno de los procedimientos se ha desarrollado un flujograma, el cual ayudará a determinar la estructura del proceso de préstamos hipotecarios, los actores involucrados y la secuencia de cada uno de los procedimientos. En base a la codificación propuesta se han determinado los siguientes flujogramas para cada uno de los procesos:

Cuadro No. 5

A. CONCESIÓN DE UN PRESTAMO			
A.1. MIGRACIÓN DE NÓMINA DE PENSIONES HOST			
Actividad	Sistema (DDI)	Sistema Host	Sistema y Administración de Pensiones
Escoger todos los Jubilados que se encuentren en el sistema Host		① ↓	
Mensualmente, genera número de pensiones		② ↓	
Envía nómina de pensiones		③	
Filtra Información en base a nómina enviada	④		
Cumple requisitos de filtrado?	⑤	No	
Recepta Archivo con novedades			⑥
Proceden a depuración	Si		⑦
Remiten nómina revisada, del próximo mes			⑧
Se carga en el Sistema Historia Laboral y listo para la concesión o recaudación	⑨		

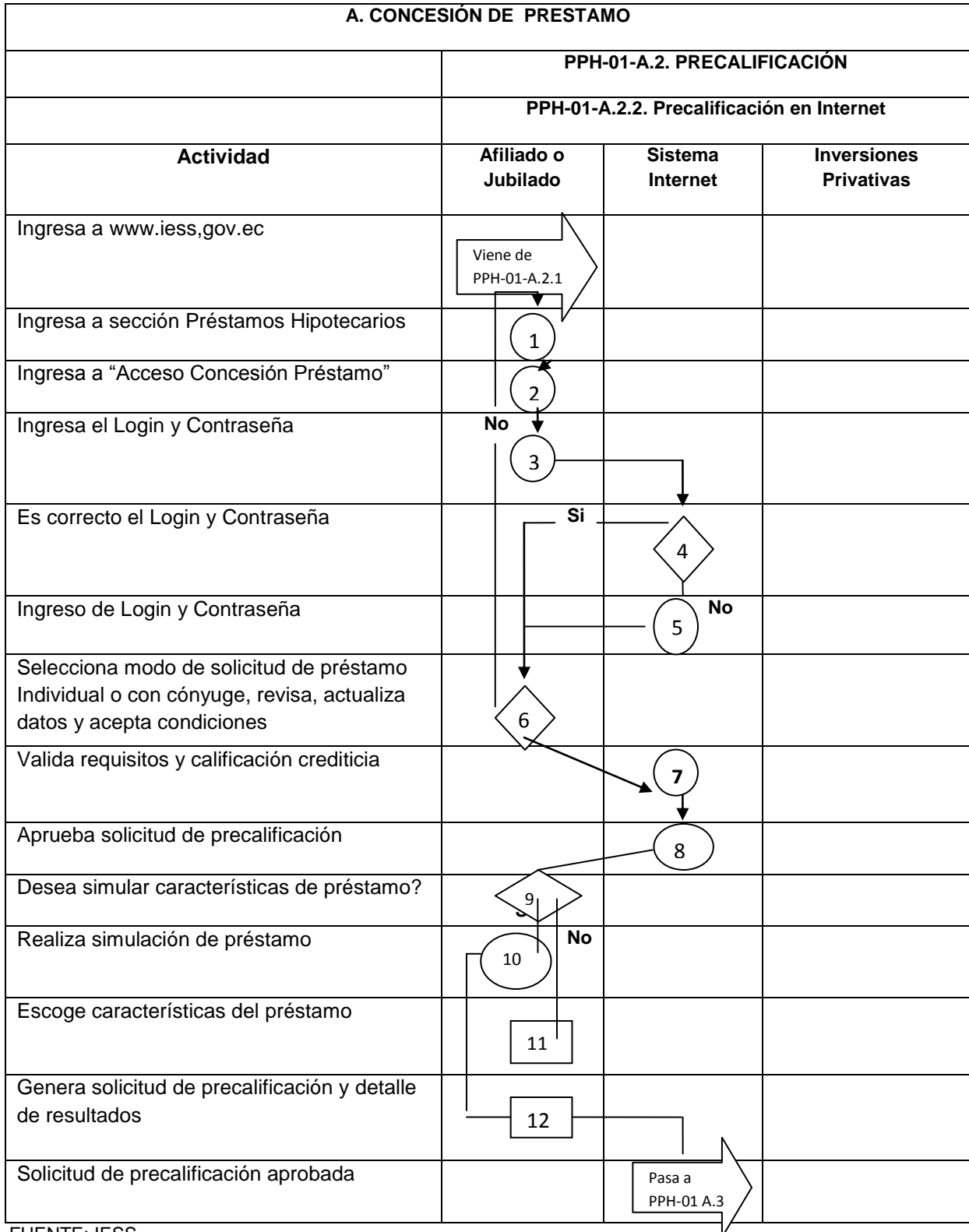
FUENTE: IESS
 ELABORADO: Tesistas.

Cuadro No. 6



FUENTE: IESS
 ELABORADO: Tesistas.

Cuadro No. 7



FUENTE: IESS
 ELABORADO: Tesistas.

1.3.8 Condiciones Comunes Aplicables al Préstamo Hipotecario

NATURALEZA

El IESS concederá créditos hipotecarios a afiliados y jubilados con los recursos acumulados principalmente en el Fondo Capitalizado de Invalidez, Vejez y Muerte, sus rendimientos y capital serán acreditados a las cuentas patrimoniales.

1.3.8.1 Sujetos de Crédito

Afiliados con o sin relación de dependencia y jubilados.

1.3.8.2 Requisitos

- Obtener la clave personal proporcionada por Historia Laboral a través del portal del IESS.
- Solicitud de precalificación del préstamo aprobada de crédito hipotecario a través de la página Web del IESS.
- Asegurados que acrediten sesenta (36 aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deben ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación.
- Los jubilados deben encontrarse en goce de pensión otorgada por el Instituto:
- No constar en la Central de Riesgos ni en el Buró de Crédito con calificación D o E. Adicionalmente, el interesado deberá aprobar el sistema de evaluación crediticia del IESS.
- No tener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS, en el caso de ser patrono.
- No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan del 10% de los mismos, no mantener crédito hipotecario vigente con la Institución.
- El asegurado debe autorizar a su empleador el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o pensión.

No encontrarse el empleador en mora de sus obligaciones con el IESS.

1.3.8.3 Cuantía Máxima

Hasta \$70.000 será el monto máximo a otorgarse para los créditos hipotecarios, y se considerarán viviendas cuyos avalúos de realización sean valores iguales o superiores a \$10000.

1.3.8.4 Modalidad

El IESS financiará hasta el ochenta por ciento 80% del avalúo de realización del inmueble y la diferencia 20% restante será financiada por el prestatario.

1.3.8.5 Moneda

Dólares de los Estados Unidos de América (USD \$)

1.3.8.6 Plazo

Hasta 25 años, para la adquisición de vivienda terminada.

Este plazo se establecerá en relación directa con la esperanza de vida poblacional (EVP), establecida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos que oficialmente rija a la fecha de la solicitud del préstamo. El cálculo para determinar el plazo máximo del préstamo se obtendrá de la diferencia entre la esperanza de vida poblacional (EVP) y la edad en años cumplidos del sujeto de crédito. Para préstamos solidarios, el plazo se calculará en función del asegurado de mayor edad.

1.3.8.7 Tasa de Interés

Para la adquisición de vivienda terminada, se establecerá en función de la tasa de interés activa efectiva referencial para el segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador, la que será variable reajutable cada semestre. En ningún caso, se concederá a una tasa inferior a la tasa actuarial definida por la ley ni superior a la tasa activa efectiva máxima permitida del segmento de vivienda.

1.3.8.8 Tasa de Interés de Mora

La mora sobre los dividendos impagos de los préstamos hipotecarios, causará un interés equivalente al máximo convencional permitido por el Banco Central del Ecuador, vigente a la fecha de la liquidación de la mora, esto es una tasa equivalente a 1.1 veces la tasa activa referencial de vivienda.

1.3.8.9 Garantía del Crédito

Primera hipoteca del bien inmueble, el cual tendrá la condición de inembargable, excepto para el pago de créditos al IESS. El bien inmueble así adquirido, deberá constituirse bajo patrimonio familiar.

1.3.8.10 Base de Cálculo

Para el afiliado activo: El 35% del promedio de sueldos y/o remuneraciones unificados cotizados correspondientes a los seis (6) meses consecutivos anteriores a la fecha de la solicitud del préstamo. En el caso que se realice en forma solidaria con el cónyuge o conviviente se tomará en consideración los dos salarios bases aportados registrados en Historia Laboral y del ingreso promedio familiar (suma de los dos salarios aportados) se calculará el 35% de éste, el mismo que será considerado como el valor a comprometerse para pago del dividendo.

Para jubilados: El 35% de la pensión unificada mensual que recibe del IESS a la fecha de solicitud; y, en el caso que también tenga la calidad de afiliado, se calculará el promedio mensual de salarios aportados de los últimos seis meses consecutivos más el valor de la última pensión.

1.3.8.11 Retenciones Judiciales

La capacidad de endeudamiento se calculará una vez que se hayan descontado las obligaciones en concepto de retención judicial, que por Ley se tuvieren que retener al jubilado.

1.3.8.12 Modalidad de Pago de los Dividendos

- El empleador, asumirá la responsabilidad de agente de retención y pago, descontará mensualmente de la remuneración del empleado asegurado, el valor de los dividendos del préstamo y transferirá a las cuentas del IESS.
- El afiliado deberá guardar como respaldo todos los recibos de rol de pagos, donde consta el descuento del pago de la cuota del crédito.
- En caso de cesación del afiliado, el empleador deberá dar aviso al IESS, en 3 días contados a partir de la fecha de su salida.
- El trabajador que dejare de ser cotizante del IESS, estará obligado a pagar directamente sus dividendos mensuales en los lugares y de la manera que determine el Instituto.

Los jubilados, descontaran directamente el dividendo del préstamo hipotecario de sus respectivas pensiones, y en el caso que el dividendo resultare superior al valor

de la pensión, el jubilado estará obligado a pagar directamente la diferencia, en los lugares y de la manera que determine el IESS.

1.3.8.13 Abonos o Cancelación Anticipada

En cualquier momento, durante la vigencia del crédito, el deudor podrá realizar pagos o abonos extraordinarios al capital del crédito, con la finalidad de optar por reducir el número de años del préstamo o reducir la cuota periódica; o cancelar de manera anticipada, sin penalidad alguna. Se aceptará mínimo cinco dividendos por concepto de pago anticipado.

1.3.8.14 Seguro de Desgravamen

Los beneficiarios del préstamo hipotecario estarán protegidos por el Seguro de Desgravamen, en caso de muerte, mediante el pago de una prima relacionada con el rango de edad (en años cumplidos) del beneficiario y con el del plazo del préstamo, sobre el capital total de la deuda, que se deducirá del valor del préstamo al momento de su entrega.

El Seguro de Desgravamen tendrá financiamiento y contabilidad propios, sus gastos de administración se financian con el 3% del monto de las primas recaudadas en cada ejercicio económico anual, se pueden presentar las siguientes modalidades:

1. En caso de muerte del deudor, el Seguro de Desgravamen cancela la deuda asegurada y el IESS levantará el gravamen sobre el inmueble hipotecado, así como liberará garantías adicionales presentadas. Pero en el caso de que existieran hijos menores de edad, seguirá vigente el Patrimonio Familiar hasta que estos adquieran la mayoría de edad.
2. La mora de (3) dividendos, producirá la caducidad del contrato y el Seguro de Desgravamen no cubrirá ni pagará beneficios luego de esa fecha.
3. Si la falta de pago de los dividendos es imputable al agente de retención, no se produce la terminación del contrato, procediendo el IESS a la recuperación vía coactiva contra el empleador, de los gastos, intereses, capital, y el recargo de cuatro puntos porcentuales.
4. Si la falta de pago de los dividendos es por responsabilidad del administrador de la cuenta del deudor en IESS, no se produce la terminación del contrato de Seguro de Desgravamen, sancionando al o a los funcionarios responsables, según la Ley.

1.3.8.15 Forma de Entrega de los Créditos

Aprobado la concesión del préstamo hipotecario por parte de la Unidad Especializada y contando con la escritura pública debidamente inscrita en el Registrador de la Propiedad, se procederá a transferir el valor del préstamo a través del Sistema de Pagos Interbancarios (SPI) del Banco Central del Ecuador a la cuenta bancaria del vendedor.

1.3.8.16 Limitación, Sustitución o Traspaso de Hipoteca

Previa autorización del Director General o Provincial del Instituto, el afiliado o jubilado podrá limitar, sustituir o trasladar la hipoteca constituida a favor del IESS.

1.4 PRECALIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO

1.4.1 Objetivo

El asegurado puede realizar su solicitud de préstamo hipotecario y obtener la precalificación de la misma por medio de la plataforma de Historia Laboral en el portal del IESS.

1.4.2 Alcance

El proceso de precalificación inicia cuando el solicitante ingresa a la página Web del IESS y se autentica ingresando su cédula de ciudadanía y su clave personal de Historia Laboral y finaliza cuando el solicitante imprime su solicitud de precalificación aceptada con toda la información requerida para continuar con el proceso de calificación.

1.4.3 Participantes

Sistema Historia Laboral-Internet.- Es el sistema de precalificación para préstamos hipotecarios, que posee nuevas interfaces, validaciones, certificaciones y pantallas.

Usuarios del sistema.- Los usuarios que manejarán las pantallas serán los afiliados y jubilados interesados en el préstamo hipotecario.

1.4.4 Normas y Políticas Internas

La Dirección de Desarrollo Institucional convertirá a sistemas informáticos, con tecnologías de última generación, los procesos y rutinas de cálculo elaboradas en el requerimiento funcional, para la más eficiente y oportuna atención a los afiliados y jubilado, previa la entrega de los préstamos hipotecarios.⁷

7 Manual de Préstamos hipotecarios – IESS Loja

CAPITULO II

Estudio de Mercado

2.1 ANALISIS DE LA REALIDAD HABITACIONAL Y DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE LOJA

Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

El problema de vivienda en el Ecuador se constituye uno de los problemas sociales más sensibles debido a la gran demanda que existe. Según el VI Censo de Población y V de Vivienda realizado el 25 de noviembre de 2001, realizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, la población de la ciudad de Loja era de 118.532 habitantes se localizan en la zona urbana (68% del total) y de 56.545 viven en el sector rural (32 % del total) es decir que la mayor parte de la población se concentra en el ámbito urbano.

Cuadro No. 8

POBLACIÓN URBANA Y RURAL

POBLACIÓN	Provincia de Loja	Cantón Loja
Población Total	404.835	175.077
Población Urbana	183.313	118.532
Población Rural	221.522	56.545

FUENTE: INEC Indicadores Censo de Población y Vivienda en la provincia de Loja 2001
ELABORADO: Tesistas

El problema de vivienda en el Ecuador se constituye uno de los problemas sociales más sensibles debido a la gran demanda que existe. Según el VI Censo de Población y V de Vivienda realizado el 25 de noviembre de 2001, realizadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, la población de la ciudad de Loja era de 118.532 habitantes se localizan en la zona urbana (68% del total) y de 56.545 viven en el sector rural (32 % del total) es decir que la mayor parte de la población se concentra en el ámbito urbano.

En la ciudad de Loja existen 45.001 viviendas, lo cual representa el 44% del total de las viviendas en la provincia de Loja; el 67% de las viviendas de la ciudad se ubican en áreas urbanas y el resto que representa el 33% se encuentran en las áreas rurales.

El número de hogares en la provincia de Loja es de 94.468 que representa el 3% del total de viviendas a nivel nacional, y en la ciudad de Loja hay 41.938 hogares que representan el 44% del total de la provincia de Loja. Los hogares que se encuentran en hacinamiento en la ciudad son 9.789, de los cuales en el área rural hay 4.681 y en área urbana 5.108⁹ hogares que se encuentran en hacinamiento.

A pesar de los indigentes esfuerzos que desarrollan las familias por acceder a una vivienda propia que les permita vivir con dignidad, con relación a la oferta existen varias instituciones financieras, así como el IESS que promocionan programas de crédito para vivienda.

2.1.1 Disponibilidad y Asequibilidad de la Vivienda

En la ciudad de Loja existen en varios sectores tanto urbanos como rurales donde se construyen y ya están construidas viviendas destinadas a la venta, estas han sido hechas por constructoras, personas independientes, e identidades financieras. Las mismas que están a disponibilidad de los afiliados que acceden a préstamo hipotecario de compra de vivienda, y que tienen opción a comprar una vivienda únicamente para habitar o darle la función de vivienda y unidad productiva.

Cuadro No. 9
UNIDADES HABITACIONALES DESTINADAS A LA VENTA

VIVIENDA (AÑO 2008)	CANTÓN LOJA	
	No.	%
Viviendas en Construcción (% total de viviendas)	1282	100
Viviendas en construcción (% sector urbano)	809	63.1
Viviendas en construcción (% sector rural)	473	38.89
Viviendas productivas	754	100
Viviendas productivas (% sector urbano)	543	72
Viviendas productivas (% sector rural)	211	28

FUENTE: Municipio de Loja - CEPESIU
ELABORADO: Tesistas

9 Datos tomados del CEPESIU

Existen en la zona urbana un mayor porcentaje de, 72% del total de viviendas productivas destinadas a la venta, tomando en cuenta la demanda de esta por la doble función que permite generar ingresos a diferencia de las viviendas habitacionales en construcción en la zona urbana que es un porcentaje menor, 63.1%¹⁰ del total de viviendas en construcción.

Una manera muy común de medir la asequibilidad de la vivienda es la relación entre precio de la vivienda e ingreso, es decir cuántos años de ingresos se requieren para comprar una casa. Cabe recalcar que en el caso de los afiliados de IESS sus ingresos dependen del empleador o empresa a la cual ofrezcan sus servicios, ya que en el sector privado en algunos casos aporta sobre el sueldo básico lo que hace difícil el acceso al préstamo hipotecario.

El promedio de financiamiento para acceder a una vivienda considerando el ingreso promedio familiar, es decir que se necesitan 12 años para poder realizar los respectivos pagos de una vivienda de aproximadamente \$30000.00, esto en el año 2008; como se indica en el cuadro No.10

Cuadro No. 10

Precio de la Vivienda e Ingresos Anuales de los Afiliados en Valores Promedios

AÑOS	COSTO DE LA VIVIENDA (USD)	INGRESO ANUAL FAMILIAR (USD)	RELACIÓN VIVIENDA/ INGRESOS
2005	21675.00	1800.00	12.04
2006	22964.00	1920.00	11.96
2007	24325.00	2040.00	11.92
2008	30.798.00	2400.00	12.83

FUENTE: Dep. de Afiliación y Control Patronal del IESS Loja
ELABORADO: Tesistas

Los estudios sobre mercados habitacionales determinan la gran variedad de demanda que puede haber en una determinada ciudad, la cual surge de dos factores:

- Cuanto ingreso tienen disponible los afiliados para poder acceder a los montos

¹⁰ Datos tomados del CEPESIU

establecidos por el IESS para la adquisición de vivienda.

- Cuanto desean gastar en vivienda, decisión que se ve influida por los tipos de vivienda disponibles y que se ajusten a sus necesidades de transporte, trabajo, educación, etc.

Por otro lado existen afiliados que disponen de terreno y que invierten tanto ingreso y mano de obra como sea posible en la construcción desarrollo y mejora de su casa, lo que representa para ellos una mejora en su calidad de vida.

2.1.2 Construcción, Tierra y Finanzas para vivienda

Al analizar los precios de la tierra se observa que han crecido en forma muy apreciable, en estos últimos meses entre el 2008 y 2009, se ha incrementado los costos de la tierra ya que estos han empezado a subir de precio, si en el 2007 un terreno de unos 90 m² con desarrollo, es decir con todos los servicios básicos como el agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, etc; costaba unos \$13500,00 actualmente un terreno en las mismas condiciones está por los \$31500 aproximadamente esto dependiendo del sector.

Al comparar los costos de la tierra por m² se determinó que en las zonas rurales de nuestra ciudad el costo del m² es de \$140 a \$150 aproximadamente; mientras que en el centro de la ciudad los costos del m² son de \$350 a \$400 aproximadamente; estos valores dependen del sector en donde el pensionista desea adquirir una vivienda o el terreno para la construcción.

Cuadro No. 11

PRECIOS DE PRINCIPALES MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN	Oct./ 08-Feb. 09 (\$)	Mar. 09 – May. 09 (\$)
Hierro	10,00	10,20
Varilla	10,80	11,60
Ladrillo (cantidad1000)	180,00	200,00
Cemento (quintal)	6,93	7,13
Mano de obra no calificada	50,00	60,00
Mano de obra calificada	100,00	120,00
Maestro de construcción	150,00	150,00

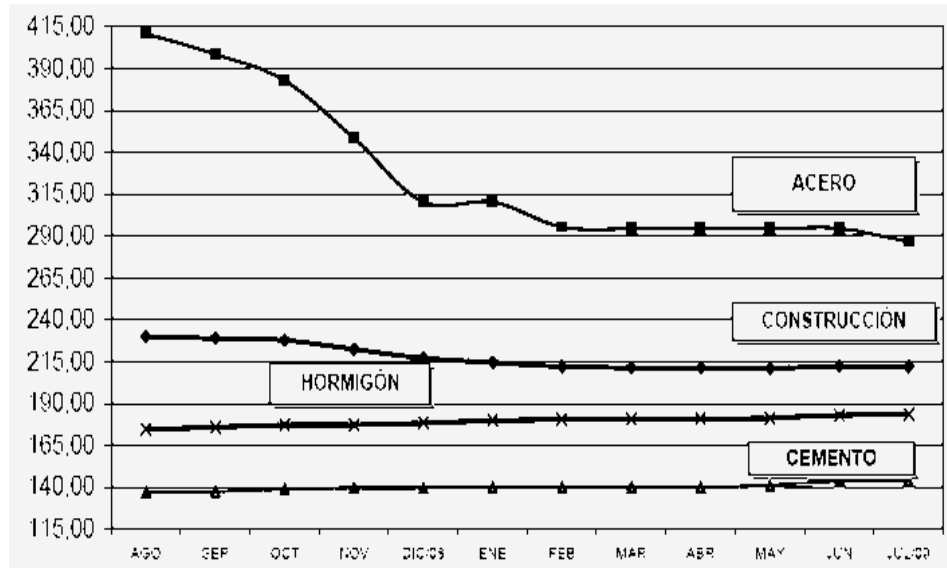
FUENTE: Maestro de Construcción Sr. Vicente Bravo
ELABORADO: Tesistas

En lo que se refiere sector construcción los precios de algunos materiales empezaron a incrementarse como es el caso del hierro en los meses de noviembre a enero estaba por los \$10,00 a partir de los meses de marzo a mayo está en \$10,20; la varilla anteriormente en el 2008 costaba \$10,80 en este año es de \$11,60 un dato muy importante es que durante el mes de octubre del año 2008 llegó a costar hasta \$20.00. El precio del cemento tuvo un incremento aproximado de 0.20 centavo, debido a que hubo escasez principalmente de estos productos, este problema se dio porque el Gobierno ecuatoriano había hecho la contratación de importantes obras públicas, especialmente en el campo vial, y por ende en nuestra ciudad, lo que provocó que las constructoras acapararan grandes volúmenes de dichos materiales de construcción, sin embargo actualmente los precios se han mantenido, a pesar de que en las primeras semanas de mes de junio el hierro tuvo una tendencia a la baja como resultado de medidas gubernamentales a la importación de materia prima para la fabricación del hierro en el país.

En lo que se refiere sector construcción los precios de algunos materiales empezaron a incrementarse como es el caso del hierro en los meses de noviembre a enero estaba por los \$10,00 a partir de los meses de marzo a mayo está en \$10,20; la varilla anteriormente en el 2008 costaba \$10,80 en este año es de \$11,60 un dato muy importante es que durante el mes de octubre del año 2008 llegó a costar hasta \$20.00.

El precio del cemento tuvo un incremento aproximado de 0.20 centavo, debido a que hubo escasez principalmente de estos productos, este problema se dio porque el Gobierno ecuatoriano había hecho la contratación de importantes obras públicas, especialmente en el campo vial, y por ende en nuestra ciudad, lo que provocó que las constructoras acapararan grandes volúmenes de dichos materiales de construcción, sin embargo actualmente los precios se han mantenido, a pesar de que en las primeras semanas de mes de junio el hierro tuvo una tendencia a la baja como resultado de medidas gubernamentales a la importación de materia prima para la fabricación del hierro en el país.

**Gráfico No.1
ACERO, CEMENTO Y HORMIGÓN
PREMESADO Y CONSTRUCCIÓN
BASE ABRIL /12 = 2000 = 100.00**



FUENTE: INEC- Índice de Precios a la Construcción Mayo 2009

La inversión en el sector de la construcción genera beneficios continuos a largo plazo sin contar con los efectos multiplicadores que el sector estimula en otros, tales como empresas mobiliarias, sector de la minería, sector financiero, etc.

El costo final de la vivienda se encuentra influido por el costo de la tierra, la construcción y el financiamiento para la construcción habitacional, incluyendo la compra de un terreno o la compra de una vivienda ya fabricada.

Después del terreno y los materiales de construcción, el crédito que necesitan los constructores para la fabricación de viviendas es talvez el factor más importante, dado que un adecuado financiamiento ayudaría a la compra de la tierra y de los materiales.

“Los créditos hipotecarios en el país también se han visto afectados, disminuyendo en 30% en comparación con los créditos concedidos en los últimos meses de 2008”.¹¹

Los materiales de construcción constituyen el principal insumo en la construcción de vivienda, es importante que los materiales estén disponibles en cantidades suficientes y a precios asequibles. Un buen indicador de los costos relativos en el sector de la

11 Diario Explored publicado el 19 de mayo del 2009 00:15

construcción este representado por los cambios de precios de estos materiales a lo largo del tiempo.

En Loja el seguimiento que se le hace a los materiales de construcción se lo realiza mediante el IPCC índice general de materiales, equipo y maquinaria de la construcción. La industria de la construcción depende de la financiación para adquirir los insumos requeridos y para el pago de la mano de obra. Se necesitan grandes cantidades de capital para la construcción de de infraestructura a gran escala. La banca se encuentra renuente a comprometer capital para proyectos a largo plazo cuando hay otras oportunidades de inversión a que les dan un rápido retorno.

2.2 OBJETIVO DEL ANÁLISIS DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Establecer que aspectos determinan la oferta y demanda de los préstamos hipotecarios, es por ello que uno de los objetivos principales del IESS es disminuir el déficit habitacional en el Ecuador y por ende en la ciudad de Loja en el Ecuador existe un déficit habitacional de alrededor 1.200.000 unidades¹² aproximadamente, y en la ciudad de Loja de 12899 unidades.¹³

Por lo que el objetivo de la institución es disminuir esta cifra para el beneficio de sus afiliados y jubilados, con la entrega de créditos hipotecarios para la compra de vivienda terminada sea nueva o usada, cuyos monto máximo sin el aporte del 20 % de contraparte alcanza hasta 70.000 dólares.

2.3 OFERTA HABITACIONAL DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN LOJA

Es muy importante el tener vivienda ya que genera un estatus de calidad de vida de las personas. Se deben satisfacer las necesidades de los habitantes de la ciudad de Loja y en nuestro caso de los afiliados lo que contribuye a su bienestar físico, mental y social.

En conclusión, la población se considera como un activo valioso. Bajo este contexto, se analiza la oferta y demanda de los créditos hipotecarios del IESS en la ciudad de Loja.

12 Dato del Diario el Comercio, El déficit de la Vivienda en Loja está en la Agenda Política -05/02/09

13 Cifras tomadas del CEPESIU

En la oferta de créditos hipotecarios se pretende el otorgamiento de estos para la adquisición de vivienda, remodelación y construcción con el fin de mejorar la calidad de vida de los afiliados.

La oferta habitacional en Loja está representada por algunos programas con habitacionales públicos y privados sin embargo hay que tener en cuenta que estas ofertas de vivienda y financiamiento es limitada.

Las familias sin vivienda podrían eventualmente arrendar viviendas adecuadas a precios razonables de existir un mercado con ofertas que pueda incentivar la inversión en este tipo de proyectos, pero el incremento por conseguir ya sea un departamento o una vivienda, origina una laza descomunal del arriendo hasta en un 80%.

Debido a esto, se ha producido una oferta considerable de proyectos habitacionales que pueden ayudar a reducir el déficit de vivienda existente en la Loja.

En los últimos años el costo para construir cualquier tipo de vivienda ha aumentado en un 20%; sin embargo, esto no ha sido un impedimento puesto que el sector de la construcción ha podido avanzar.

Sobre estas condiciones, se busca estimular al sector de la construcción pero además hay que analizar la otra cara de la moneda, la situación de los compradores, es decir de aquellas personas que van a adquirir viviendas, ofrece la posibilidad de ahorro, créditos con tasa de interés de acuerdo a la realidad del mercado y a plazos no inferiores a los 10 años y sobre todo, afianzar la utilización de los créditos hipotecarios que permita al IESS estimular la demanda de los bienes inmobiliarios y lograr la tan ansiada reactivación que este sector desea.

Actualmente en Loja existe una oferta estatal de crédito para la vivienda popular como es el caso de Hogar de Cristo, así como el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), para el cual la persona interesada debe contar con un monto del 20% del costo de vivienda, también cuenta con un Bono para la vivienda que es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a la familia como premio a su esfuerzo por ahorrar para adquirir, construir o mejorar su vivienda.

El incentivo para la Vivienda o BONO, es un subsidio único y directo con carácter no reembolsable que otorga el Estado Ecuatoriano por intermedio del Ministerio de

Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), por una sola vez, para financiar: la adquisición, construcción de vivienda nueva o mejoramiento de una existente.

La empresa Municipal de Vivienda VIVEM-Loja, lleva adelante la construcción del proyecto habitacional de interés social Ciudad Victoria así como también ciudad Alegría, mediante las cual también se pretende disminuir el déficit habitacional de la ciudad de Loja

A nivel público contamos con la oferta de préstamos hipotecarios de la institución analizada (IESS) que está dirigida a empleados asalariados de empresas privadas y públicas que ha constituido una oferta permanente que desde hace muchos años a estado paralizada debido a la crisis económica y a la dolarización de la economía ecuatoriana que existió en 1999, sin embargo a partir del 2004 se ha intentado reabrir para ser canalizada a través de los bancos privados y en condiciones de mercado pero esta iniciativa ha tenido momentos de dificultades que les permita operar, ya en el mes de Noviembre del 2008 los prestamos empezaron a darse con una cantidad mínima representada por 18 créditos y en el mes de diciembre que fueron de 33 otorgados en la ciudad, actualmente en este año se ha podido acceder con mayor fluidez a estos préstamos.

En Loja también existen cooperativas y bancos que ofrecen créditos para acceder, remodelar o construir una vivienda.

La oferta que tienen los bancos son variadas con relación a las limitaciones que existían hace 20 años entre ello tenemos por ejemplo:

- Mutualista Pichincha

Ofrece créditos Hipotecarios de amortización mensual pagaderos a mediano o largo plazo otorgado a personas naturales, hasta doce años plazo con un financiamiento de hasta el 70%, y está respalda la hipoteca del bien a adquirir.

También la Mutualista Pichincha inició con un proceso de crecimiento del área inmobiliaria orientado a atender el segmento de “Vivienda Social”, de conformidad con las políticas del Gobierno Nacional y para servir a la población más vulnerable, pobre y desposeída del país, por lo que han hecho necesario introducir nuevos parámetros normativos a la reglamentación existente del Sistema de Incentivos

para la Vivienda urbana, rural y urbano marginal, que respondan a la real situación económica de los habitantes.

- Banco de Guayaquil

Posee Casa Fácil un plan que financia viviendas nuevas y usadas la entrada es del 30% del valor del bien,

- Banco Bolivariano

Brinda financiamiento de hasta el 70% del avalúo para viviendas nuevas o usadas a financiar desde 30.000 dólares.

- Banco del Pichincha

Que ofrece dos productos para vivienda como son el crédito Habitar, el Crédito Habitar Construcción y actualmente cuenta con un nuevo producto como es el Plan Ahorro Futuro Casa; .entre otras entidades financieras que ofrecen préstamos hipotecarios dependiendo de las necesidades de los interesados.

2.4 DEMANDA POR FINANCIAMIENTO HABITACIONAL DE LOS AFILIADOS Y JUBILADOS DEL IESS EN LOJA

Los afiliados y jubilados están representados por 13.995 en el 2008 de los cuales el 70 .20% prefieren adquirir la vivienda a crédito, que representan 8532 hogares; y el restante 29.80% al contado.

El 80% de la demanda prefiere viviendas de menos de \$35.500 y el 17.1% viviendas entre \$35.501 y \$70.000 menos del 3% de los hogares se interesa en comprar viviendas que se fijan en precios superiores a los \$70.000¹⁴

El déficit habitacional de la ciudad de Loja, aproximadamente se encuentra en 12.899 unidades habitacionales, de los cuales existe un requerimiento habitacional urbano de 5.303 que representan el 41.11% y una mayor demanda en el área rural de 7.596 viviendas es decir el 58.98%.¹⁵

14 Datos otorgados por el IESS

15 Cifras tomadas del CEPESIU

Esta investigación pudo establecer que las personas de escasos ingresos que han logrado iniciar la construcción y mejoramiento de vivienda, utilizan recursos económicos sobre todo propios de la familia, otros han recurrido a amigos, vecinos o familiares, así como también dependiendo de los ingresos de los migrantes.

Si bien se han acercado a los bancos y cooperativas en busca de financiamiento, en algunos casos no han sido considerados como sujetos de crédito debido a la gran cantidad de requisitos que requieren presentar en estas instituciones, en el caso del IESS es un poco parecido debido a que los ingresos de la mayoría de los afiliados o ya sea jubilados son bajos lo que no les permite poder acceder a los préstamos que ellos requieren debido a que los montos que les otorga esta Institución a este grupo de solicitantes son bajos o no cubren las necesidades del afiliado, comparado con los valores de vivienda que deben pagar por adquirir, remodelar o ampliar la vivienda.

En la ciudad existe una gran demanda potencial conformada por los afiliados y jubilados que son aproximadamente 8532 que carecen de vivienda propia y de aquellos que ya la poseen y desean remodelarla o ampliarla según información otorgada por el departamento de crédito del IESS.

2.5 ANALISIS DE LA DEMANDA DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS DE LOS AFILIADOS Y JUBILADOS DEL IESS EN LA CIUDAD DE LOJA

Cuadro No. 12

Jubilados y Pensionistas en la Ciudad Loja 2008	
No. De Jubilados	5323
Total de pensiones	\$1564602.33
No. De pensionistas	7972
Total de pensiones	\$1908371.71

FUENTE: IESS

ELABORADO: Tesistas.

En la ciudad de Loja existe un total de 13295 Jubilados y afiliados en el año 2008, de los cuales 8532 presentaron la solicitud para el préstamo, pero hasta la el mes de mayo de esta población solo el 2.73 % aproximadamente eran sujetos de crédito, bajo las condiciones establecidas por el IESS, es decir que 233 afiliados fueron precalificados.

Cuadro No. 13

PRESTAMOS HIPOTECARIOS ENTREGADOS DESDE FINES DE MARZO 2008 HASTA ABRIL 2009	
Cantón Loja	1796362
Calvas	44255
Catamayo	126141
Espíndola	41086
Macará	32916
Paltas	35440
Zapotillo	25067
Total provincia de Loja	2272374
Taza Ponderada de Interés	9.61%
Promedio Años	18
Préstamos Hipotecarios presentados	
NOV./08	18
DIC./08	33
ENE./09	38
FEB./09	27
MAR./09	48
TOTAL	164

FUENTE: IESS

ELABORADO: TESISTAS

Hasta el mes de Marzo se presentaron 164 Préstamos Hipotecarios los cuales eran todos destinados a la compra de vivienda, de estos solo existieron 60 desembolsos, que en valores monetarios se desembolsó \$1 796362, este dinero es otorgado a los vendedores de las casas que los afiliados y jubilados han escogido para la adquisición.

Cuadro No. 14

Número de carpetas Ingresadas mensualmente									
	2008					2009			
PROVINCIA	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ENE.	FEB.	MAR.	TOTAL
LOJA				18	33	38	27	48	164

FUENTE: IESS

ELABORADO: Tesistas

Hasta el mes de Marzo la demanda de los préstamos hipotecarios por parte de los afiliados era considerable, pero todos no podían acceder a este, debido a la carencia

de requisitos. Sin embargo, los largos trámites burocráticos del IESS han sido un obstáculo por lo que el número de carpetas ingresadas era de 164 desde el mes de Noviembre del 2008 pero el número de afiliados que presentaban su solicitud era de 8532 en la ciudad de Loja, de los cuales la gran mayoría no calificaban por no cumplir alguno o varios de los siguientes requisitos:

- Haber realizado 12 aportes consecutivos durante los últimos meses
- No tener obligaciones con el Seguro.
- No mantener préstamo hipotecario vigente con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el 10% del crédito vigente.
- Los jubilados -quienes también pueden acceder al hipotecario- deben encontrarse en goce de pensión.
- La calificación con la que consten los asegurados en la central de riesgos no deberá ser ni D ni E (las dos más bajas). Es decir, deberán tener A, B o C. Esa información la tienen los burós de información crediticia, una base de datos donde consta el historial financiero de las personas que han tenido relación con la banca.

A pesar de esto en los meses de Abril y mayo del 2009, la demanda de los Préstamos Hipotecarios en el IESS aumentó en un 40% aproximadamente, que equivales a 67 afiliados, debido a la mejora de procesos, como otorgamiento de información, y que en los meses de Abril y Mayo se empezó a dar Préstamos Hipotecarios para la construcción.

Cuadro No. 15

CARPETAS PRESENTADAS Nov./08 a Mayo/09	
No. de Afiliados	233
No. de Desembolsos: 60	60
No. de Anulados: 28	28

FUENTE: IESS
ELABORADO: Tesistas.

De todas las carpetas ingresadas y precalificadas que hasta el mes de mayo de 2009 son 233, solo a 60 se les ha otorgado el crédito cuyo destino es la compra de vivienda, mientras que a 28 afiliados han anulado los préstamos, esto por anulación en punta, problemas con el vendedor, fallas técnicas de la vivienda, etc. En cuanto a las 145 carpetas se han demorado por causas enumeradas en el cuadro 16.

Cuadro No. 16

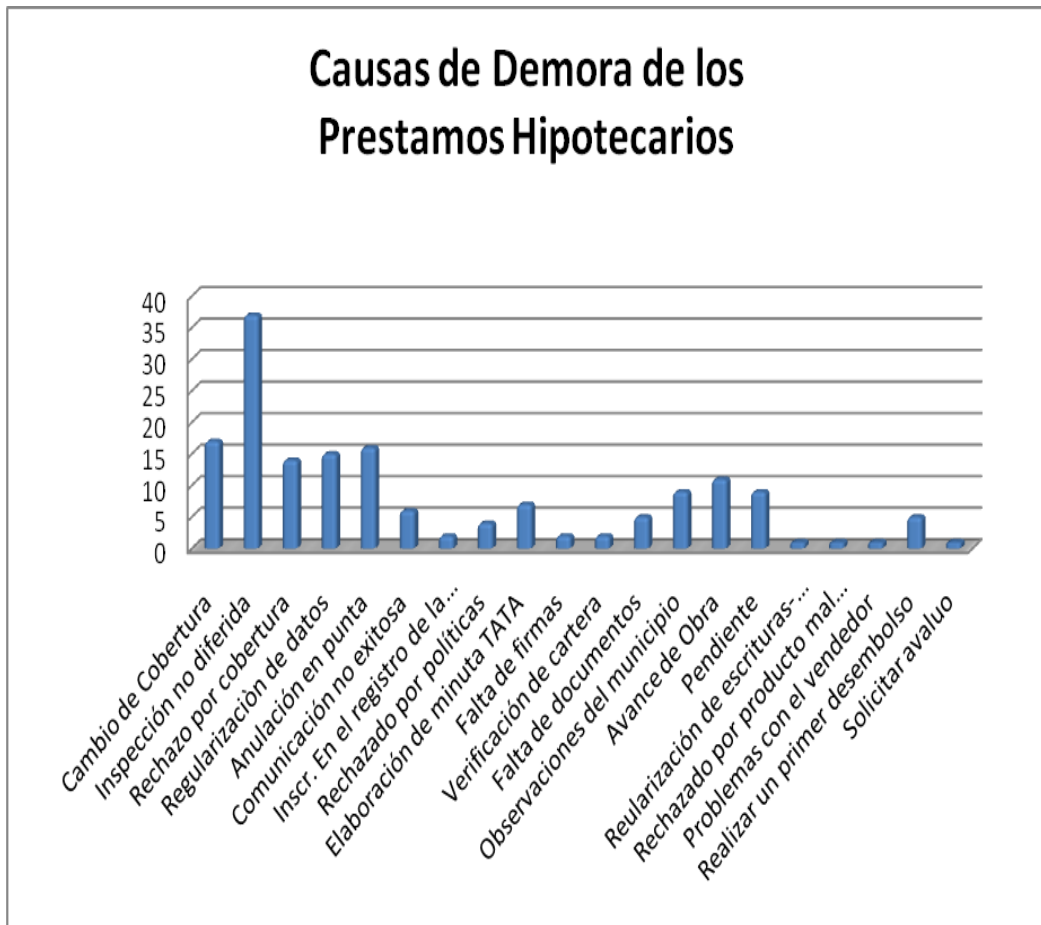
CAUSAS DE DEMORA y ANULACIÓN DE LOS PRESTAMOS HIPOTECARIOS Mayo 2009		
	CAUSAS	No. de carpetas
1	Cambio de Cobertura	17
2	Inspección no diferida	37
3	Rechazo por cobertura	14
4	Regularización de datos	15
5	Anulación en punta	16
6	Comunicación no exitosa	6
7	Inscr. En el registro de la propiedad	2
8	Rechazado por políticas	4
9	Elaboración de minuta TATA	7
10	Falta de firmas	2
11	Verificación de cartera	2
12	Falta de documentos	5
13	Observaciones del municipio	9
14	Avance de Obra	11
15	Pendiente	9
16	Regularización de escrituras-Notario	1
17	Rechazado por producto mal seleccionado	1
18	Problemas con el vendedor	1
19	Realizar un primer desembolso	5
20	Solicitar avalúo	1
	Total	165

FUENTE: IESS

ELABORADO: Tesistas

El proceso para la concesión del préstamo hipotecario tiene una duración de 45 a 60 días, transcurrido este tiempo existe una demora, claramente se observa en la gráfica 2 que la principal causa de demora es la Inspección diferida, seguida de cambio de cobertura, anulación en punta, regularización de datos, etc.

Gráfico No. 2



FUENTE: IESS entrevista e Investigación de Archivos a Lic. Alejandra Jaramillo
ELABORADO: Tesistas

CAPITULO III
IMPACTO SOCIO - ECONONÓMICO

El inicio del 2009 ha sido diferente a lo sucedido en los años 2007 y 2008, cuando la construcción tuvo un crecimiento sostenido debido a la inversión pública, especialmente, en la rehabilitación de vías y el incremento del desarrollo de proyectos inmobiliarios. Los factores que han incidido para que se recupere la confianza del sector de la construcción son la compra de 100 millones de dólares, por parte del IESS, de la cartera hipotecaria a la banca privada; y, los 77,5 millones desembolsados por esta institución a sus afiliados en préstamos hipotecarios.

La mayoría de estos recursos económicos se han destinado para la compra de viviendas terminadas, luego construcciones nuevas y finalmente ampliación y remodelación. Se espera igualmente que se dinamice el desarrollo de proyectos mediante el mecanismo de fideicomisos mercantiles, para lo cual el IESS tiene disponible 250 millones de dólares. De igual manera, el retorno de 1.200 millones de dólares de la banca privada al país mejorará la liquidez para la concesión de créditos. Otro factor que contribuye para que el sector de la construcción cobre impulso es el retorno de la política crediticia del sector financiero privado que estaba vigente en el año pasado, varios bancos están realizando préstamos hipotecarios a plazos que van hasta 15 años y requieren del prestatario que disponga del 30% del valor de la vivienda. En los meses anteriores, se requería el 50% del valor de la vivienda y hasta 7 años de plazo.¹⁶

El crédito es fundamental para el crecimiento de la economía y en especial para la vivienda que requiere de crédito a largo plazo y es el único mecanismo que posibilita desarrollar los proyectos que permitirán disminuir la gran demanda de vivienda que existe en el país y crear fuentes de trabajo.

De esta manera, se ha dado impulso en los rubros de construcción de nuevas viviendas, ampliación y remodelación, además, de continuar con los proyectos inmobiliarios en ejecución, se puede considerar que la construcción es un complejo productivo, es decir un conjunto de actividades económicas muy estrechamente vinculadas entre sí, ya sea porque suponen la transformación sucesiva de una materia prima o porque refieren a la producción de un cierto tipo de bien (es el caso del complejo de la construcción, que reúne a las actividades vinculadas a la producción de edificios y otras obras de infraestructura).

16 Cifras Tomadas de Análisis de Coyuntura Económica, Año 2008 BCE

3.1 NIVEL DE VIDA DEL AFILIADO

Mediante el otorgamiento de préstamos hipotecarios por parte del IESS se pretende que el afiliado tenga la posibilidad de acceder a una vivienda propia o en el caso de que cuente con esta tenga la oportunidad de mejorarla o ampliarla, considerando que este es un bien anhelado por todo afiliado y jubilado carente de la misma; la cual llegaría a constituirse en su activo principal.

Una vivienda propia ayuda al afiliado a mejorar la calidad de vida porque satisface las necesidades de bienestar, una vida completa, buena salud, adecuada integración social siempre y cuando la unidad habitacional posea una infraestructura y servicios básicos adecuados, para así en si le permitir mejorar un desarrollo social.

De acuerdo al VI Censo de Población y V de Vivienda del 2001, el déficit nacional de servicios básicos residenciales en la provincia de Loja, que se expresa en número de viviendas que no tienen abastecimiento de agua por red pública dentro de la vivienda, o no cuentan con un sistema de eliminación de aguas servidas conectado a la red pública de alcantarillado, o no disponen de suministro eléctrico, es del 63%, 47% a nivel urbano y 90% a nivel rural.

En lo que respecta a la red pública de alcantarillado el 48% de las viviendas disponen de este servicio, el 67% a nivel urbano y tan sólo 16% a nivel rural. El 90% de las viviendas de

la provincia disponen de servicio de energía eléctrica, en las ciudad la cobertura de este servicio es del 97% y en el campo del 78%. En cuanto al servicio telefónico el 32% de las viviendas en el país disponen de él, 44% a nivel urbano y 16% a nivel rural. El 63% de las viviendas tienen servicio de recolección de basura por carro recolector, 87% en la ciudad y 22% en la provincia.

Cuadro No. 17
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIO BÁSICOS (Número de Viviendas)

VIVIENDA	Prov. De Loja	Cantón Loja
Red de alcantarillado (Total)	43658	28182
Red de alcantarillado urbana	37431	25973
Red de alcantarillado rural	6227	2209
Sistemas de eliminación de excretas (Total)	66837	37492
Sistemas de eliminación de excretas urbana	42311	28122
Sistemas de eliminación de excretas rural	24526	9370
Servicio eléctrico (Total)	77818	38467
Servicio eléctrico urbana	41071	27172
Servicio eléctrico rural	36747	11295
Servicio telefónico (Total)	25779	18021
Servicio telefónico viviendas urbanas	22411	16940
Servicio telefónico viviendas rurales	3368	1081
Viviendas con servicio recolección basura (Total)	42212	28414
Viviendas con servicio recolección basura urbana	37912	26172
Viviendas con servicio recolección basura rural	4300	2242
Déficit de servicios residenciales básicos (Total)	60054	18480
Déficit de servicios residenciales básicos urbano	13026	6736
Déficit de servicios residenciales básicos rural	47028	11744

FUENTE: VI Censo de Población y V de Vivienda del 2001
 ELABORADO: Tesistas

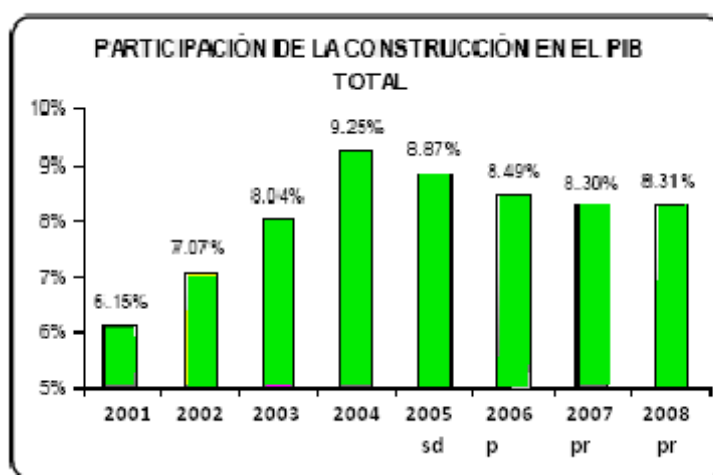
El afiliado podrá tener un bienestar económico sostenible utilizando de forma correcta la vivienda no solo para habitar en ella si no que también para generar alguna actividad económica a futuro como: una tienda, cabinas telefónicas, internet, restaurante, etc. Permitiendo generar ingresos adicionales para cubrir necesidades básicas o eventuales. Por otro lado en el caso de que el afiliado arriende una vivienda y decida acceder a una propia reducirá sus gastos mensuales de arriendo, por el pago

de amortizaciones del préstamo y el mismo que se convertirá en su patrimonio y bienestar familiar.

3.2 SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción es considerado motor dinamizador de la economía, puesto que genera encadenamientos con gran parte de las ramas industriales y comerciales en la ciudad.

GRÁFICO No 3



sd= semidefinido p= provisiona pr = Previsión
Fuente: BCE

La construcción es además, un indicador clave de la evolución de la economía; así, cuando esta última atraviesa momentos difíciles, el sector es uno de los más afectados, y por el contrario, en épocas de bonanza económica, la construcción se constituye en uno de los sectores más dinámicos.

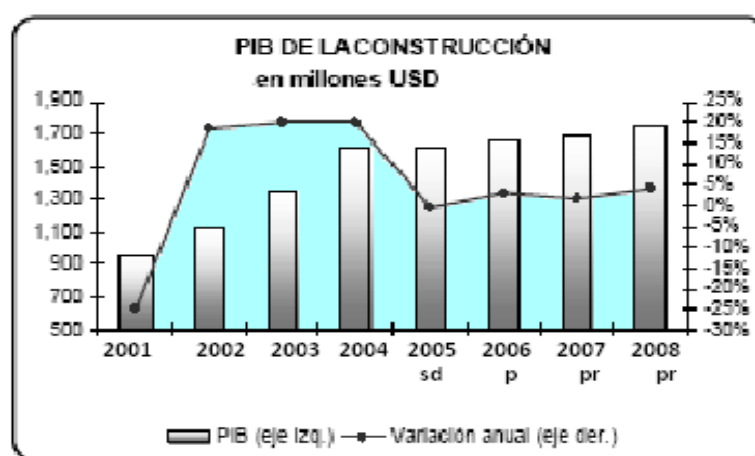
En periodos anteriores (año 2004) el PIB de la construcción registró una significativa recuperación del 2% aproximadamente como se puede observar en el gráfico anterior, esto como consecuencia principalmente de:

- Existencia de demanda estancada de vivienda.
- Desconfianza en el sistema financiero y preferencia por las inversiones inmobiliarias, que si bien representan activos menos líquidos, tienen menor riesgo.

- El incremento significativo de las remesas de inmigrantes destinadas, en gran parte, a la adquisición de vivienda.

Finalmente, en los años 2006 y 2007, el crecimiento del sector se estabilizó en niveles del 2.3% en promedio; y de acuerdo a estimaciones del Banco Central, para el 2008 la construcción crecería 4.0%, es decir, alcanzaría un PIB de 1,750.8 millones de dólares (crecimiento un poco mayor al que el mismo BCE prevé para la economía en general: 3.8%).¹⁷

Gráfico No. 4



Sd= semidefinido P= provisiona Pr = Previsión
Fuente: BCE

3.2.1 Ramas De La Construcción

Hay etapas principales, que son la producción de materias primas y la transformación industrial y etapas accesorias que son conexas o auxiliares de las anteriores y se caracterizan por no transformar el producto surgido de la etapa principal.

En el caso de la construcción, dentro de las etapas principales del complejo, se encuentran:

- Las industrias productoras de materias primas y materiales (minas y canteras, objetos de barro y loza, hierro y aluminio, etc.)
- La construcción propiamente dicha.

Dentro de las etapas accesorias se encuentran:

- El almacenamiento,

¹⁷ BCE- Análisis de Coyuntura Económica, Año 2008

- La distribución de materiales de construcción y
- La venta de inmuebles (promotores, inmobiliarias).

Del proceso de producción se distinguen distintas ramas de las que surgen diferentes productos:

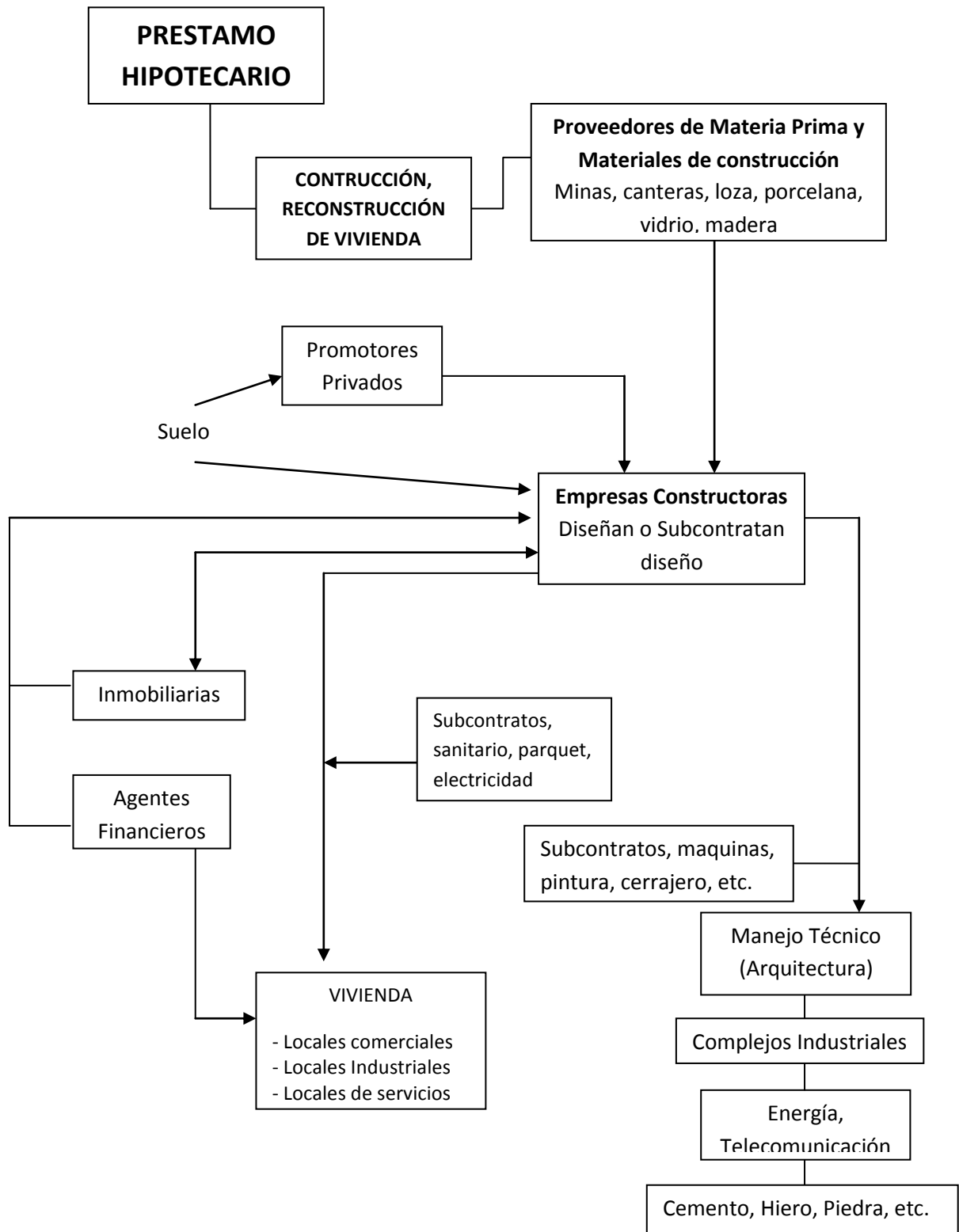
- Arquitectura, que es la parte de edificación de viviendas.
- Ingeniería industrial, se ocupa de grandes plantas (como las de cemento, hierro, etc.), complejos productivos, etc.

Como se observa, en el complejo se encadenan una serie de actividades productivas, comerciales y de servicios y en la que interactúan diversos agentes económicos:

- Dueños del suelo,
- Técnicos de diseño,
- Empresas constructoras,
- Empresas vinculadas (electricidad, sanitarios),
- Productores y comercializadores de materiales de construcción, y
- Empresas inmobiliarias.

Todo esto se puede esquematizar en el gráfico No. 5

Gráfico No. 5
Complejo Productivo de la Construcción



FUENTE: IESS y Cámara de la Construcción de Loja
 ELABORADO: Tesistas

3.2.2 Importancia Económica de la Construcción

Cuando se estudia un sector, complejo, rama o cualquier actividad productiva puntual, tal vez lo primero que a uno se le ocurre preguntarse es si esa actividad es importante para el desarrollo de la ciudad de Loja.

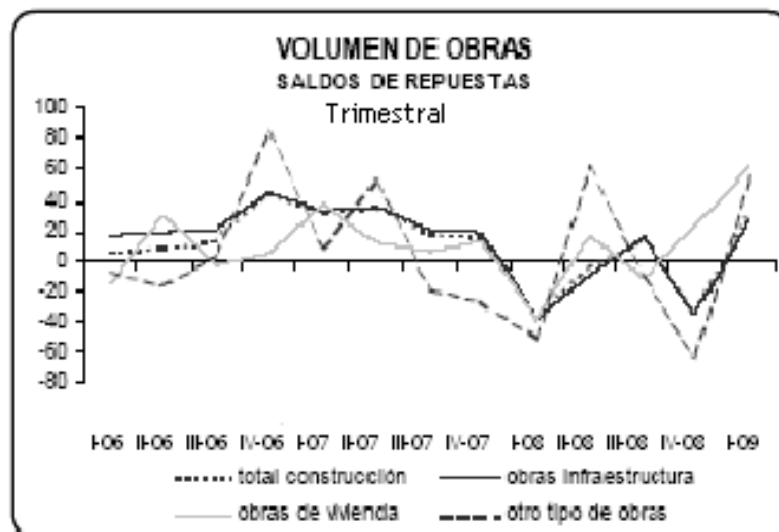
Desde varios puntos de vista. En el caso de la construcción uno de esos enfoques es su importancia social. La Constitución de nuestro país consagra como inherente a la persona humana el derecho a una vivienda decorosa. Sin embargo sabemos que mucha gente no accede a ella.

La inversión en construcciones constituye una parte de la inversión anual de la economía e históricamente ha representado un porcentaje muy importante de la misma. En promedio en los últimos 10 años la inversión en construcciones es más del 60% de la inversión total.

Es decir que de cada \$100 que se invierten en el país, \$60 se destinan a construcciones tanto en el sector público como privado.

Sin embargo si se analiza lo que ocurre en cada sector se observa que la proporción de inversión en construcción en el sector público es mayor: en el sector público de cada \$100 que se invirtieron en la última década entre \$80 y \$93 se destinaron a construcción, mientras que en el sector privado de cada 100 fueron a construcciones entre \$45 y \$54, esta tendencia se la puede observar en el gráfico presentado a continuación.

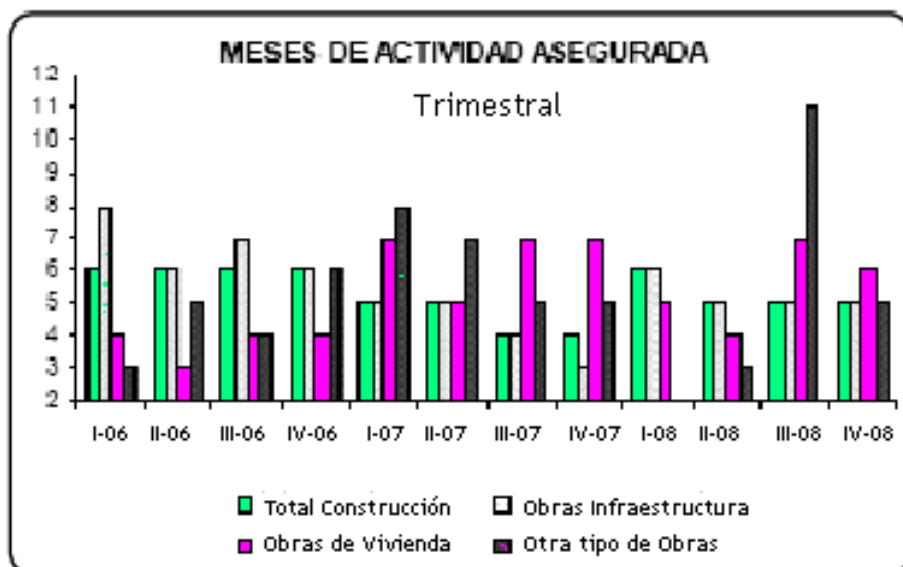
Gráfico No. 6



Fuente: BGE

Se puede estimar que en el año 2008 el complejo de la construcción representó más del 9% de la ocupación total: un 7.8% correspondió a construcción, un 1% a las industrias manufactureras conexas y un 1.4% a minas y canteras. Dentro del sector de la construcción destinado a las viviendas para el 2008 los trimestres en donde se registra un mayor incremento en las construcciones, son el tercero y cuarto trimestre esto debido a una baja en determinados materiales de construcción.

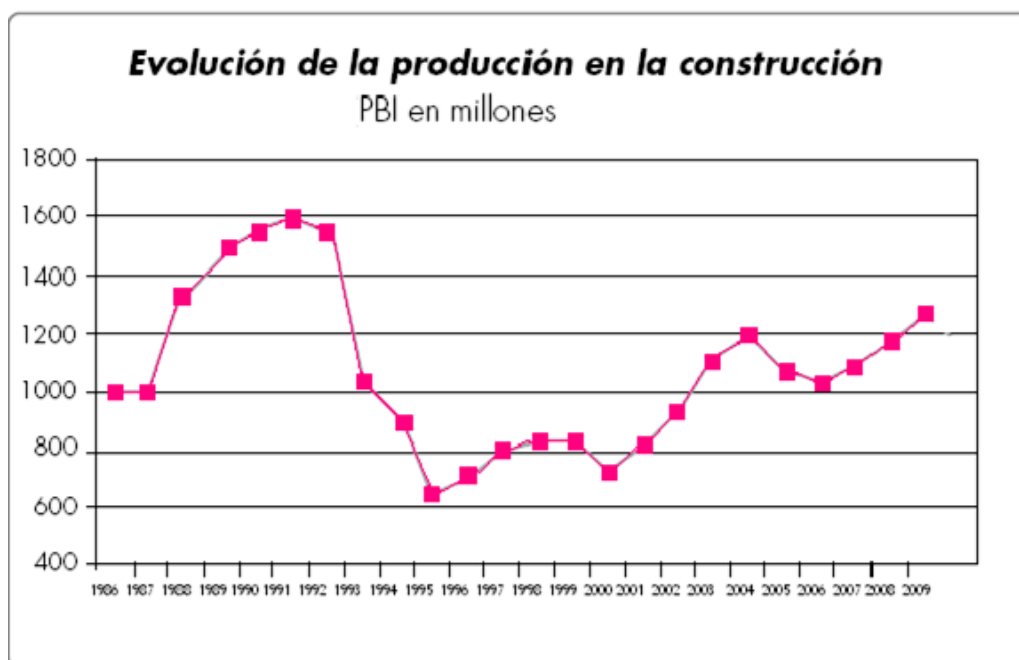
Gráfico No. 7



Fuente: Municipio de Loja

La importancia del complejo también puede ser medida en términos de la importancia de los efectos sobre el nivel de actividad en el corto plazo. En ese sentido debe destacarse que la construcción tiene una alta capacidad de absorción de mano de obra, donde casi la tercera parte no requiere alta capacitación y también tiene un efecto multiplicador en industrias proveedoras de materiales, ya que la demanda de estos bienes aumenta cuando aumenta la inversión en construcción. La producción de la construcción se caracteriza por ciclos de auge y ciclos de contracción, lo que se puede observar en el siguiente gráfico.

Gráfico No. 8



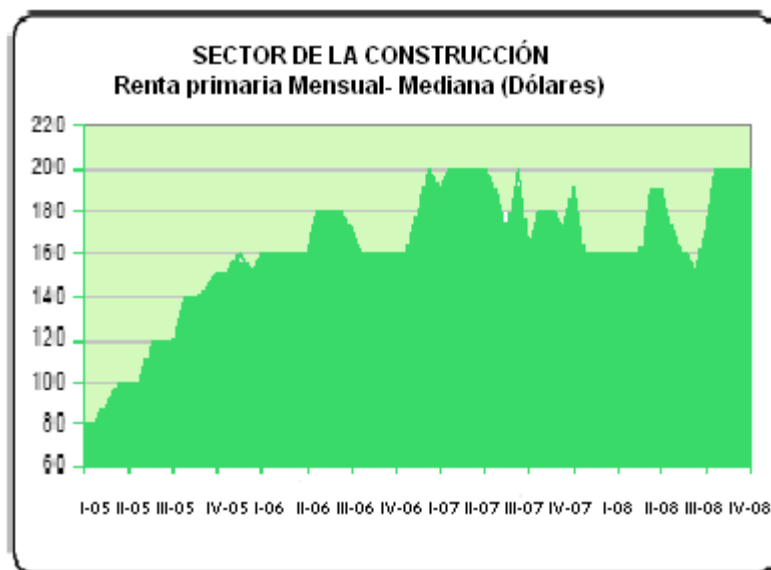
FUENTE: BCE

3.2.3 MANO DE OBRA

El sector de la construcción es un importante generador de mano de obra. De acuerdo a la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales Sede Ecuador (FLACSO), a diciembre del 2008, este sector se constituyó en la tercera actividad generadora de empleos en el mercado nacional con una participación del 7.33% de la población empleada, es decir, generó un poco más de 300 mil puestos de trabajo. La misma fuente cita como las dos principales actividades generadoras de mano de obra al comercio y a las industrias manufactureras (32.3% y 16.53% de la población empleada, respectivamente).

En el gráfico 9, es posible observar el crecimiento de la renta primaria mensual mediana (promedio) del sector construcción y posteriormente, a partir de inicios del año 2005 este comportamiento se estabiliza en niveles entre 160 a 200 quincenalmente.

Gráfico No. 9



Fuente: Municipio de Loja
Elaborado: CEPECIU

Algunas consideraciones a tomar en cuenta sobre la mano de obra para sector de la construcción son:

- Los trabajadores de este sector no cuentan con las debidas seguridades, trabajan en condiciones peligrosas con altas probabilidades de sufrir accidentes laborables.
- El aprendizaje se lo adquiere de manera informal, lo que trae como consecuencia un trabajo poco calificado y de baja productividad.

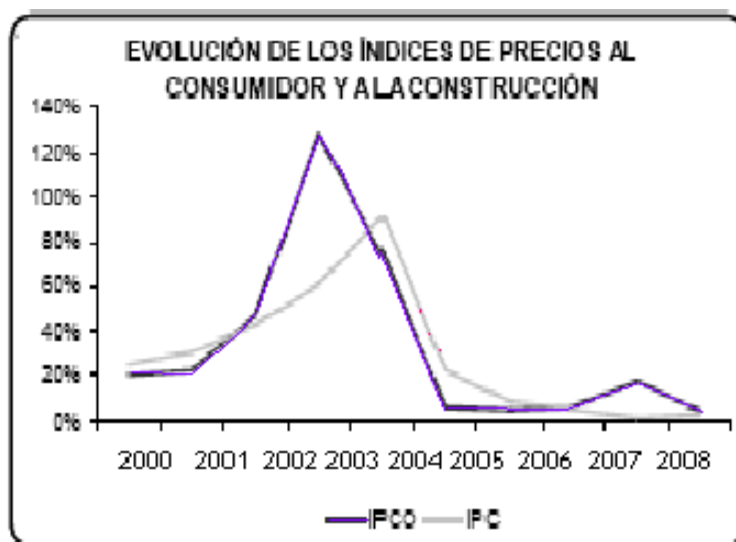
La mano de obra es un componente importante de los costos de construcción. Se estima que la misma representa aproximadamente el 25% de los costos totales por metro cuadrado.

Los empresarios del sector consideran que el costo de este rubro es elevado y que incluso, su disponibilidad ha disminuido como consecuencia de la migración. Son por estas razones que desde hace algún tiempo se recurre cada vez más a mano de obra colombiana y peruana, supuestamente más calificada y dispuesta a emplearse por un salario menor.

3.2.4 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

En términos generales, en los últimos diez años, el Índice de Precios a la Construcción (IPCO) ha presentado una mayor variabilidad en comparación al Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Gráfico No. 10



Fuente : Municipio de Loja

Entre los principales costos del sector, además de la mano de obra, se encuentran productos como los que se citan en la siguiente tabla.

Cuadro No. 18

VARIACIÓN DE LOS PRECIO DE LOS PRINCIPALES PRODUCTOS QUE SE UTILIZAN EN LA CONSTRUCCIÓN

PRODUCTO	MENSUAL*	ANUAL**
Acero en Barras	0.0	-2.5
Asfalto	6.7	28.0
Cemento	0.0	2.7
Combustibles	10.1	25.2
Emulsiones asfálticas	0.0	0.0
Equipo y maquina de concreto	0.2	5.8
Hormigón	0.0	2.4
Ladrillos	0.0	3.4
Madera	0.2	1.5

FUENTE: Revista Anual de la Cámara de la Construcción de Loja

* Variación entre Marzo/09 – Abril/09

** Variación entre Diciembre/07 – Diciembre /08

Se puede apreciar que en la mayoría de los casos no se registra una mayor variación en los precios tanto mensual como anual, salvo en el asfalto y combustibles, productos que son importados (como lo son la mayoría que se utilizan en este sector) y cuyos precios internacionales han registrado significativos incrementos en el período de Diciembre del 2007 a Diciembre del 2008.

3.2.5 Crédito a la Construcción

La construcción es una actividad que demanda altos niveles de apalancamiento. Son varios los mecanismos a través de los cuales el sector obtiene financiamiento de acuerdo a la obra a realizarse: financiamiento de organismos internacionales para obras de infraestructura pública; crédito bancario para vivienda o edificaciones; operaciones de fideicomiso; o crédito directo otorgado por los constructores.

Como se mencionó anteriormente, uno de los factores favorables para el crecimiento del sector ha sido el otorgamiento de un mayor monto de crédito, especialmente por parte de los bancos privados.

Cada vez ha sido mayor la participación del crédito otorgado para vivienda dentro de la cartera bruta total del sistema bancario, que a partir del 2005 hasta la Marzo del 2009 se ha incrementado la concesión de estos préstamos en un 4%.

Cuadro No. 19
PARTICIPACIÓN EN CARTERA BRUTA
TOTAL DEL SISTEMA BANCARIO

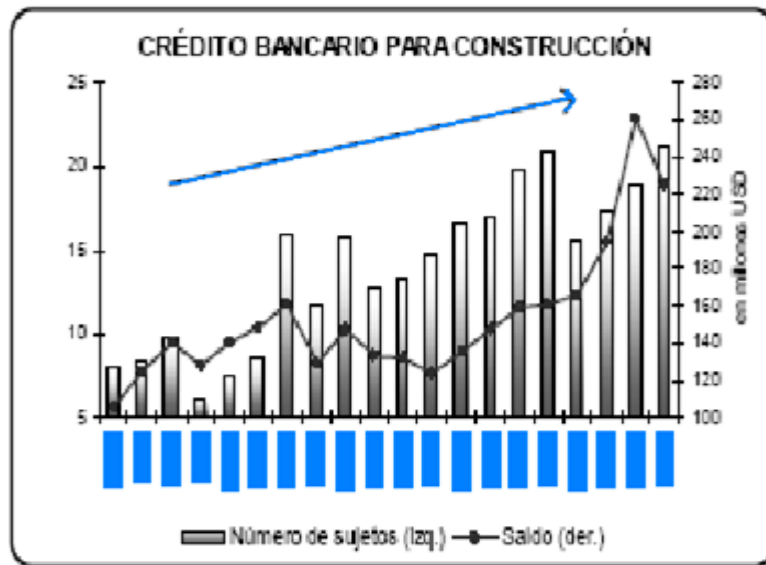
	2005	2006	2007	2008	Marz. 2009
Comercial	62%	63%	58%	54%	53%
Consumo	28%	25%	26%	28%	29%
Vivienda	8%	9%	11%	11%	12%
Microempresa	2%	3%	5%	7%	6%

FUENTE: Superintendencia de Bancos

ELABORADO: Tesistas

La estabilidad económica, producto del esquema de dolarización, ha permitido que el sistema bancario vea atractivo entrar con fuerza a financiar la actividad. En el siguiente gráfico se puede observar la tendencia creciente tanto en el número de sujetos de crédito como en los saldos finales de cartera dirigidos al sector construcción.

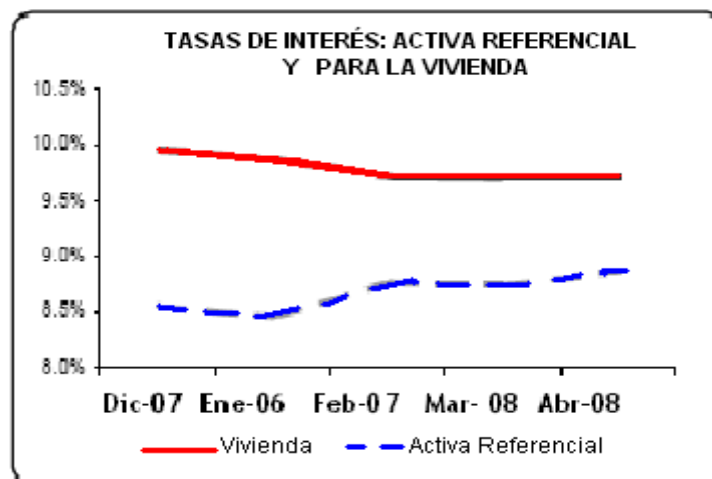
Gráfico No. 11



FUENTE: Superintendencia de Bancos

Entre las razones para este crecimiento se encuentra el mejoramiento en las condiciones de financiamiento (plazo y tasa, principalmente). En cuanto a la tasa de interés, entre diciembre 2007 y abril 2008, mientras la activa referencial del Banco Central presenta una cierta tendencia creciente, la tasa de interés promedio destinada a vivienda tiende a disminuir.

Gráfico No. 12



FUENTE: BCE

3.2.6 Nivel de Actividad

El nivel de actividad de la construcción depende de la inversión en el sector. Diferenciamos el sector público y el privado. En el caso del sector público, las políticas definidas por el gobierno en función de sus objetivos y los compromisos establecidos, determinan el monto de la inversión. Nos referimos a inversión pública tanto en vialidad como en infraestructura y vivienda popular.

Cuando el Estado debe restringir sus gastos, porque debe o prioriza reducir el déficit fiscal, uno de sus primeros recortes es la inversión. Pero si el gobierno considera más importante la generación de empleo, una política compatible con ese objetivo sería aumentar la inversión en construcciones, dado que como vimos tiene alto impacto en el corto plazo.

Dentro del sector privado juegan otros elementos. La demanda de un bien depende de muchos factores: del precio del bien, de los gustos de la gente, de su nivel de ingresos, etc. En cuanto al primero se cumple generalmente que cuando aumentan los precios la demanda disminuye. Debemos considerar que en la determinación del precio de un bien juegan por un lado los costos de producción del mismo, pero también el “juego de la oferta y la demanda”.

Es así que en el caso de la construcción, el desplazamiento de la población a zonas alejadas de Loja, por ejemplo en la zona norte como es, Saucos, Carigan, aumentaron la demanda de viviendas en esas zonas, y los precios aumentaron sin que el costo de producción se modificara.

Si pensamos en viviendas cuya finalidad es el uso residencial del propio comprador, el nivel de ingresos, es decir su capacidad para adquirirla, juega un papel preponderante. Para la mayoría, aún cuando sus ingresos sean muy altos, el financiamiento es un factor clave al momento de decidir la inversión, ya que en Loja éste es un bien costoso. Si existen políticas de promoción del mismo, ya sea créditos más baratos o más accesibles (con menores garantías exigidas), la demanda por viviendas aumentará.

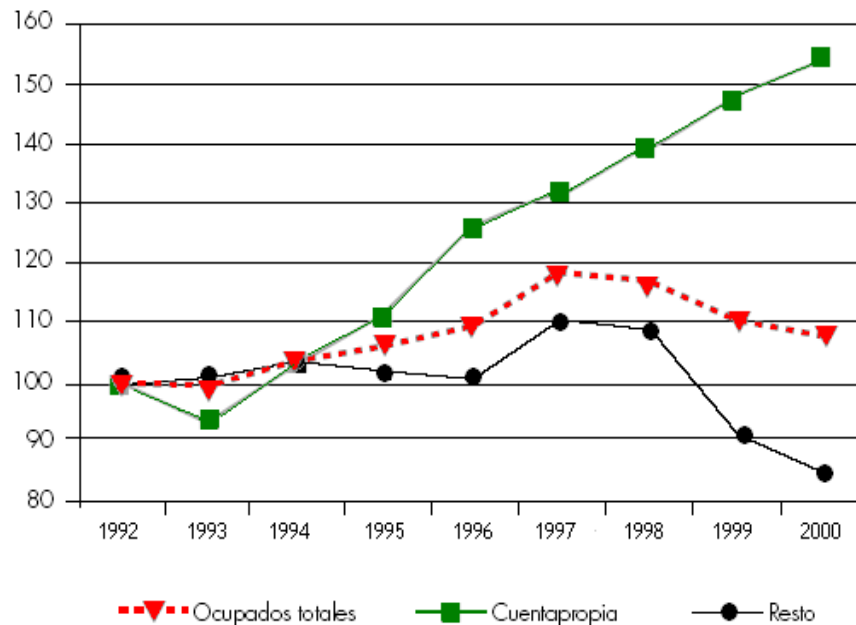
Otro factor que influye es el precio de los alquileres, ya que cuando los alquileres aumentan los afiliados con cierta capacidad de endeudamiento optan por comprar su casa en cuotas.

3.2.7 El Empleo y Salarios

Como mencionamos, la construcción tiene una alta capacidad de absorción de la mano de obra, buena parte de la cual no requiere alta calificación, por lo tanto para muchos trabajadores es un lugar de paso. Luis Stolovich** define que en la práctica la construcción opera como una “esponja” absorbiendo un gran número de trabajadores durante los períodos de crecimiento, pero también expulsándolos durante las crisis. Las oscilaciones en la última década se visualizan en el gráfico 13.

Gráfico No. 13

OCUPACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN



FUENTE: Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración de la ESPOL.

La ocupación según categoría, observamos que la mitad de los trabajadores de la construcción lo hacen como empleados en el sector privado. Respecto a los trabajadores del sector público se observa una importante contracción, lo que se enmarca en el proceso de reducción de los funcionarios públicos que comenzó en 1992. Mientras que estos representaban casi el 14% de los ocupados en la construcción, hoy apenas superan el 3%. Esto tuvo su contracara en el aumento de los trabajadores por cuenta propia recién mencionado.

**Docente Del Instituto de Economía de la Facultad de Ciencias Económicas y Administración de la ESPOL

Cuadro No. 20
ESTRUCTURA DE LA OCUPACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN
SEGÚN CATEGORÍA

<i>Estructura de la ocupación en la construcción, según categoría</i>					
	Empleado privado	Empleado público	Patrón	Cuenta propia	Otros
2006	50.6	13.1	4.6	27.7	4.0
2007	45.4	7.0	3.2	43.8	0.6
2008	50.2	3.5	2.6	43.2	0.5

FUENTE: Municipio de Loja

Pero un análisis del empleo implica bastante más que analizar el número de puestos de trabajo. Si bien no nos detendremos en ello, se pueden señalar algunas características de los trabajadores. Aunque no hay información reciente, se estima que aproximadamente la mitad tiene entre 25 y 45 años; entre un 60% y un 70%¹⁸ proviene del interior y los niveles de escolaridad son muy bajos, ya que sólo una pequeña proporción del total tiene secundaria completa.

Por otro lado, muchos trabajadores tienen empleos de mala calidad. Entre otros problemas puede señalarse el trabajo precario, “en negro”, los contratos temporales, las largas jornadas de trabajo, que son la realidad de miles de trabajadores de la construcción.

¹⁸ Datos del Observatorio Socio Económico de FLACSO-Ecuador,

3.3 BANCO DEL AFILIADO

Uno de los aspectos que contiene el proyecto de creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), es la autorización a la entidad bancaria para conceder a los afiliados al Instituto préstamos hipotecarios en condiciones financieras favorables para sus afiliados y jubilados y hasta por el monto que determine el Directorio al fijar las políticas de crédito.

Objeto social.- El objeto social del Banco será la prestación de servicios financieros bajo criterios de banca de inversión, para la administración de los fondos previsionales públicos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS; y, la prestación de servicios financieros, para atender los requerimientos de sus afiliados activos y jubilados.

Operaciones.- Para el cumplimiento de su objeto, el Banco podrá realizar operaciones de banca de inversión, de conformidad con lo dispuesto en la reglamentación emitida.

1. El banco efectuara las siguientes operaciones de banca de inversión:

- Inversiones a través de los instrumentos que ofrece el mercado de valores para el financiamiento a largo plazo de proyectos públicos y privados, productivos y de infraestructura que generen rentabilidad financiera, valor agregado y nuevas fuentes de empleo, para impulsar el desarrollo socio económico del país;
- Inversiones en el mercado de valores en títulos de renta fija o variable a través del mercado primario y secundario; y,
- Estructurar, impulsar y promover proyectos de inversión.

2. Podrá prestar los siguientes servicios financieros:

- Conceder créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios y otros servicios financieros a favor de los afiliados y jubilados del IESS, mediante operaciones directas o a través del sistema financiero nacional; y,
- Operaciones de redescuento de cartera hipotecaria de instituciones financieras.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social puede solicitar a la Superintendencia de Bancos y Seguros la autorización correspondiente para la implementación una o más de las operaciones previstas en el artículo 51 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

La Junta Bancaria expedirá las normas de carácter general para regular las operaciones del Banco, preservando en forma permanente los principios de seguridad, solvencia, diversificación del riesgo y liquidez, y canalizar el ahorro nacional de los asegurados hacia el desarrollo productivo, a fin de potenciar el dinamismo económico del país.

Ante la escasa profundización del Mercado de Valores Nacional, resulta indispensable contar con una entidad que apoye, a través de inversiones estructuradas, proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía a fin de que generen empleo y valor agregado.

En cuanto a la incidencia que poseen los préstamos hipotecarios para la creación de esta entidad, ha sido que mediante este proyecto de creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), será la autorización a la entidad bancaria para conceder a los afiliados al Instituto préstamos hipotecarios en condiciones financieras favorables para sus afiliados y jubilados y hasta por el monto que determine el Directorio al fijar las políticas de crédito.

Dentro de la autorización que se le otorga al banco también contra la posibilidad del traspaso de hipotecas del sistema financiero nacional, que tengan los afiliados o jubilados, al IESS, el cual se deberá reestructurar en las condiciones que el Directorio de la Institución determine para el efecto. Los Préstamos Hipotecarios se concederán así:

TASA DE INTERÉS: Tasa actuarial (que comprende la tasa de inflación más los puntos porcentuales determinados por los estudios actuariales más el porcentaje de rendimiento mínimo que determine el Directorio del Banco)

PLAZO: de hasta 25 años, para adquisición o construcción de vivienda;

De hasta 15 años en el caso de remodelación, ampliación o mejoramiento de las mismas

Y, en el caso de préstamos a jubilados, el plazo guardará relación directa con el cálculo de los años de probabilidad de vida establecida para cada jubilado, de conformidad con el reglamento que emita el Directorio del Banco del IESS.

Para el caso de remodelación, ampliación o mejoramiento, podrá aceptarse segunda hipoteca y otras garantías que permitan la recuperación del crédito. Dichos créditos se expedirán previa garantía hipotecaria y contarán necesariamente con un seguro de desgravamen.

PROHIBICIONES: no pueden acceder a préstamos hipotecarios aquellos afiliados que se encuentren en mora de sus obligaciones con el IESS o el Banco del IESS, ni aquellos que tengan calificación D o E en los burós de crédito debidamente autorizados por la Superintendencia de Bancos y Seguros. Si la mora proviene por culpa de los patronos, estos serán obligados a solucionar sus deudas en un plazo no mayor de treinta días y serán responsables frente a sus empleados y trabajadores por los perjuicios ocasionados. En caso de haberse suscrito convenios de purga de mora por parte de los empleadores, los afiliados tendrán derecho a acceder a estos créditos, bajo la responsabilidad de los empleadores y con su responsabilidad solidaria mediante garantía conjunta.

En caso de incumplimiento por parte del beneficiario del préstamo en el pago de tres cuotas mensuales o más, se declarará vencida la totalidad del crédito y se procederá a su cobro inmediato mediante la ejecución de las garantías hipotecarias y la venta del inmueble en pública subasta.

DESTINO: será exclusivamente para la adquisición o construcción de unidades de vivienda, o la remodelación, ampliación o mejoramiento de las mismas, dándose preferencia a la adquisición de vivienda a los afiliados que no la posean.

El Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social podrá atender las solicitudes de concesión de préstamos hipotecarios de aquellos afiliados y jubilados que mantengan operaciones de crediticias bajo garantía hipotecaria en cualquiera de las entidades financieras del país.

Por otro lado el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de considerarlo conveniente a sus intereses, asumirá estas obligaciones cancelando las pendientes con la entidad financiera y sustituyendo en su favor la garantía hipotecaria, se deberá

considerar, entre otros aspectos, el avalúo actualizado del inmueble, el saldo por pagar, y que el antecedente de esta obligación se refiera únicamente a la adquisición, construcción, remodelación, ampliación o mejoramiento de vivienda.

Las Instituciones Financieras no podrán cobrar multas ni penalidad alguna, por pago anticipado. Los afiliados y jubilados podrán acceder a un solo crédito hipotecario y los costos de avalúo y notariales y de registro del mismo serán asumidos por el beneficiario.

Para la concesión de los créditos hipotecarios, la respectiva unidad especializada (Departamento de crédito) del Banco realizará los análisis de crédito y de riesgos correspondientes para cada operación, previos al otorgamiento y a la suscripción de los respectivos contratos, otorgamiento de las garantías necesarias y desembolso de los recursos que se presten.

Los recursos que se destinen a la concesión de préstamos hipotecarios, serán colocados por aquellos fondos que tuvieren la liquidez necesaria y especialmente por los fondos del seguro de invalidez, vejez y muerte, pudiendo al efecto el Banco del IESS invertir en titularizaciones hipotecarias de conformidad con el reglamento que expida la Superintendencia de Bancos y Seguros.¹⁹

19 Compartiendo: Finanzas y Más, Mariela Méndez Prado, Profesora Facultad Economía y Negocios de ESPOL.

3.4 COMPRA DE LA CARTERA HIPOTECARIA PRIVADA

El acuerdo del IESS con la banca privada principalmente es para dinamizar uno de los sectores más importantes de la economía como es el sector de la construcción, que se ha visto paralizado porque la banca no está proporcionando créditos. El acuerdo beneficia a los afiliados y no afiliados; para ello se cuenta con dos mecanismos:

1. Cuando es una cartera hipotecaria generada a un afiliado se la compra directamente, y
2. Cuando la cartera ha sido generada en beneficio de un ciudadano no afiliado al IESS, debe ser titularizada y colocada en la bolsa de valores, el IESS procede a comprarla.

La ventaja de este convenio es que todos ganan porque se mantiene el interés, la tasa promedio referencial que es del 9,52% es la tasa a la que presta el IESS directamente, y la banca gana el diferencial de lo que presta al ciudadano o ciudadana.

Existe un reglamento para la calificación de la cartera, no se compra toda la que presente la banca, primero se filtra, si alguna cartera se daña en el camino la banca está en la obligación de sustituirla, de tal forma que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social no está en riesgo por las inversiones que realiza.

Las entidades del sistema financiero le garantizarán al Seguro un rendimiento del 9,52%²⁰ por la inversión de, aproximadamente, 400 millones de dólares en cartera hipotecaria.

La banca le asegura que sí, que la operación que se va a hacer, se la hará con ese rendimiento. De cumplirse este parámetro, la compra de cartera se convertiría para el IESS en una mejor inversión que colocar sus recursos por ejemplo en bonos del Estado, en los que gana entre el 6% y 6,75%.

Lo que el IESS quiere es tener la seguridad de que va a seguir recibiendo el rendimiento que tienen los préstamos hipotecarios; en promedio, la ganancia que deja para las entidades financieras la concesión de este tipo de préstamos oscila entre el 10% y el 11%.

20 Diario Hoy: "IESS ganara 9,5% en inversión hipotecaria" 03/20/2009

Del acuerdo tiene que ver con el pago que los bancos, mutualistas y cooperativas recibirán por los servicios que va a prestar la banca por las cobranzas de la cartera, ya que de acuerdo con lo establecido entre IESS y los Bancos Privados, una vez que la cartera pase al Seguro los bancos seguirán siendo los encargados de cobrar las cuotas del crédito y de administrar la cartera. Por ese servicio el IESS deberá pagar un precio: los honorarios que se fijaron están entre el 0,75% y el 0,80% sobre los saldos de la cartera.

Se estableció una obligación para las entidades financieras que participen en esta operación de compraventa: el dinero que recibirán por la venta de sus hipotecas se destinará, exclusivamente, al financiamiento del sector inmobiliario.

Esto no es en forma inmediata porque hay un proceso en el cual cada banco avalúa el crédito, hay un papeleo. Existe un tiempo entre lo que se recibe el dinero por parte del Seguro y la generación de una nueva cartera.

El producto de la venta de la cartera se destinará a financiar nuevos proyectos de inversión.

Cuando cada banco o mutualista suscriba, individualmente, el contrato con el Seguro la transacción se hace efectiva. Con esta operación, las entidades del sistema financiero lograrán mejorar sus niveles de liquidez para afrontar futuras operaciones.

CONCLUSIONES

1. El proceso operativo de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS no permite que se realicen de una manera más eficiente en vista de que son extensos trámites y pasan por varios procedimientos, hasta poder llegar a su etapa final durando mínimo 48 días y máximo 60 días, lo cual representa un periodo muy largo, pudiendo optimizar el proceso en relación al tiempo y trasposos del trámite de un funcionario a otro.
2. A través de los Préstamos Hipotecarios se puede llegar a la conclusión que son una excelente fuente de financiamiento que permiten mejorar la calidad de vida de los pensionistas y en si genera un bienestar social, pero que necesitan mejorar sus procesos en el otorgamiento del préstamo, realizando una mejor gestión en los procesos operativos.
3. Los préstamos hipotecarios han demostrado ser una herramienta muy importante en la economía de nuestra ciudad ya que estos generan una gran cantidad de movimiento en los diferentes sectores, tales como crear mayores fuentes de empleo en el sector de la construcción así como también a empleados de diferentes fábricas y distribuidoras de materiales de construcción, etc.
4. Los inconvenientes que ha tenido el IESS ha generado que varios de sus afiliados opten por recurrir a otros tipos de financiamiento de vivienda, como la banca privada que en algunas ocasiones ofrecen prestamos con mayor facilidad y rapidez que e IESS.
5. La creación del Banco del Afiliado permitirá que exista la concesión de operaciones bancarias, como créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios, siendo beneficiarios únicos los afiliados del IESS.
6. El banco del afiliado funcionara como una Institución privada porque los recursos del afiliado no son del estado y el IESS solo será un ente administrador.

7. La compra de cartera se convertirá para el IESS en una mejor inversión que colocar sus recursos -por ejemplo- bonos del estado que gana un 6 y 6.75 %, mientras que en la inversión hipotecaria gana el 9.35% (porcentajes del diario el expreso 22 de junio del 2009)

RECOMENDACIONES

1. Es conveniente realizar una reingeniería de procesos en cuanto al otorgamiento de préstamos hipotecarios en el IESS. Estos son extensos y en algunos casos confusos, por lo que los afiliados optan por la banca privada.
2. Se debe fomentar la planificación de programas de interés social. Estos planes deben ser elaborados de manera conjunta con los constructores, el municipio, IESS, para así obtener programas habitacionales para los afiliados y jubilados que puedan ser financiados a través de los préstamos hipotecarios del IESS.
3. En cuanto al Banco del Afiliado, para su implementación deben existir manuales técnicos y operativos bien elaborados para un correcto servicio, los cuales eviten la pérdida de tiempo para los pensionistas, evitando trámites burocráticos.
4. Realizar un seguimiento de las empresas que no cancelan los aportes patronales de sus empleados, puesto que la carencia de estos para los afiliados que han trabajado años les impide ser sujetos del préstamo hipotecario en el IESS, lo que impide que accedan a la adquisición de vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

- Baca U. Gabriel, **Evaluación de Proyectos**, México 2007.
- Vélez Franz, **Administración de Crédito I**, Texto - Guía UTPL 2008.
- Vélez Franz, **Administración de Crédito II**, Texto - Guía UTPL 2009.

ARTICULOS DE UNA PUBLICACIÓN PERIODICA

- Diario El Expreso, Artículo publicado el 10 de Noviembre de 2008.
- Diario El Universo, Artículo publicado el 12 de Noviembre de 2008.
- Diario El Universo, Artículo publicado el 20 de Diciembre de 2008.
- Diario El Universo, Artículo publicado el 14 de Marzo 2009.
- Diario El Universo, Artículo publicado el 11 de Mayo 2009.
- Diario La Hora, Artículo publicado el 10 de Octubre de 2008.
- Diario La Hora, Artículo publicado el 14 de Mayo de 2009.

REPORTE TECNICO

- Estudio de Factibilidad Fondo de Microcrédito Para La Vivienda, CEPESIU (Centro de Promoción y Empleo Para el Sector Informal Urbano del Azuay, Esmeraldas y Loja 2006 y 2008) Consorcio ETIMOS, Pavoda-Italia.

REFERENCIAS DE INTERNET

- www.iess.gov.ec
- www.bce.fin.ec
- www.superban.gov.ec
- www.bancopichincha.fin.ec
- www.bancodeloja.fin.ec
- www.cconstruccion.org
- www.mutualistapichincha.com

ENTREVISTAS

- Dr. Juan Ignacio Burneo
DIRECTOR REGIONAL DEL IESS LOJA
- Econ. Bolívar León
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE AFILIACIÓN Y CONTROL DEL IESS LOJA
- Lic. Alejandra Jaramillo
DEPARTAMENTO DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS IESS LOJA
- Lic. Claudio Castillo
GERENTE DE LA MUTUALISTA PICHINCHA LOJA
- Ing. Iván Sáenz
DEP. AVALUOS Y CATASTROS- MUNICIPIO DE LOJA
- Ing. Diego Ochoa Muñoz
DIRECTOR TECNICO – CAMARA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LOJA
- Econ. Ab. Gustavo Ortiz
DOCENTE DE LA UTP

ANEXOS

ANEXO I

REQUISITOS PARA LA CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

1. Obtener la clave personal en Historia Laboral a través del portal del IESS (www.iess.gov.ec).
2. Aplicar la solicitud del préstamo a través del portal del IESS (www.iess.gov.ec)
3. Acreditar por lo menos sesenta (60) aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deberán ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación.
4. El jubilado debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
5. No constar en la Central de Riesgos ni en el Buró de Crédito con calificación D o E. Adicionalmente, el interesado deberá aprobar el sistema de evaluación crediticia del IESS.
6. No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes.
7. No tener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS.
8. El empleador no debe estar en mora de sus obligaciones con el IESS.
9. El afiliado debe autorizar a su empleador el descuento mensual de los dividendos de su sueldo o remuneración.

ANEXO II

PROCESOS DE ACTIVIDADES EN LA PLATAFORMA VIRTUAL DEL IESS PARA SOLICITAR UN PRESTAMO HIPOTECARIO

Los procesos a seguir para obtener el préstamo hipotecario se muestran a continuación:

1. Ingreso al sistema

Los solicitantes de un préstamo hipotecario, deberán ingresar a la página www.iess.gov.ec, en esta página principal aparecerá en el campo “IESS en línea”, el sistema de “Préstamos Hipotecarios”. Es importante recalcar que para los préstamos hipotecarios el solicitante afiliado o jubilado, tendrá una sola vía para ingresar al proceso de precalificación.

Se despliega automáticamente una nueva pantalla, llamada “Concesión de Préstamos Hipotecarios”.



2. El sistema de “ Concesión del Préstamo Hipotecario”, donde existe un menú principal, el mismo que permitirá al solicitante escoger entre las siguientes opciones:

- **Crear solicitud del préstamo**, Permite iniciar el proceso de precalificación del préstamo hipotecario.
- **Requisitos para precalificación del préstamo hipotecario**, el sistema le dirigirá al usuario hacia la pantalla de “Requisitos”, en la cual podrá observar todos los datos e información necesaria para obtener el préstamo.

- **Consultar estado de solicitud del préstamo**, Registra el estado en el que se encuentra la solicitud del préstamo hipotecario.
- **Cancelación de la solicitud del préstamo hipotecario**, permite al solicitante realizar voluntariamente la cancelación de la solicitud del préstamo. Es importante mencionar que dicha cancelación de la solicitud será permitida siempre y cuando el solicitante se encuentre hasta el estado de “Aprobación y Validación de los Documentos”, después de este estado será imposible realizar la cancelación.
- **Manual del Usuario**, Explicará paso a paso el proceso de concesión de préstamos hipotecarios y el usuario tendrá la facilidad de bajar el archivo en formato pdf.

3. Crear Solicitud del Préstamo.

El sistema le enviará al usuario hacia la pantalla de “Autenticación”.

El usuario deberá ingresar su número de cédula de identidad y clave personal de historia laboral. Si ya no desea realizar ninguna de las posibilidades, para ello, al final de la pantalla se visualizará el siguiente icono de cerrar, el cual cerrará la pantalla actual y le llevará a la página principal del IESS.



4. Autenticación

Una vez ingresado el número de cédula de ciudadanía y la clave del solicitante, el sistema procederá a la autenticación del mismo, a fin de continuar con el proceso. A continuación aparecerá una pantalla que detallará en dos partes la información:

En la primera se visualizará los datos del afiliado o jubilado, en la que podrá realizar cambios; y en la segunda se visualizarán ciertos párrafos en los que al final tendrá que autorizar.

5. Selección de Cupo de Solicitud del Crédito

El afiliado o jubilado procederá a aplicar según su conveniencia, las circunstancias financieras y cumpliendo las condiciones establecidas en el Reglamento. De esta forma, podrá realizar la precalificación de dos formas:

- **Individual.-** El sistema solamente tomará sus datos de salarios aportados mensualmente, en caso de ser afiliado, y para los jubilados la suma de su pensión jubilar.
- **Conjunta o Solidario (Cónyuge o Conviviente).-** El sistema tomará los datos tanto de los afiliados y jubilados como los de su cónyuge o conviviente, es decir, sus salarios aportados mensualmente y la suma de sus pensiones jubilares.

En caso de escoger la opción de conjunta o solidario (cónyuge o conviviente), el sistema le dirigirá a una nueva pantalla de autenticación, en la cual el asegurado deberá ingresar el número de cédula de identidad y la clave de historia laboral de su cónyuge o conviviente.

6. Recopilación de Información

El sistema recopilará toda la información de datos de Historia Laboral y la presentará en la pantalla con la opción a modificar ciertos campos.

7. Actualización de Datos.

El usuario actualizará toda la información en el sistema, así como la de su cónyuge o conviviente, de ser el caso.

Existen campos opcionales que el usuario podrá utilizar para modificar o actualizar sus datos, el sistema revisará si en los últimos dos meses no se ha realizado cambios en la información.

8. Pantalla de Preguntas

El sistema desplegará una pantalla, exponiendo una pregunta para que el asegurado pueda contestar:

¿Posee el 20% del valor total de la vivienda?

En caso de contestar Si, podrá continuar con el proceso y la siguiente pantalla. De contestar No, el sistema cerrará el proceso y no podrá continuar.

9. Pantalla de Aprobación de Condiciones

Esta pantalla aparecerá solo en el caso de obtener respuesta afirmativa en la pregunta de precalificación del préstamo; la mencionada pantalla se aplicará para dos opciones: préstamos individuales y solidarios, las condiciones serán:

Para Afiliados

Autorizo al IESS de manera libre y voluntaria:

- Cobro puntualmente, los valores por concepto de dividendos causados por la operación de préstamo hipotecario, a mi empleador, el cual en calidad de agente de retención descontará mensualmente de mi remuneración.
- Pueda consultar la información crediticia correspondiente a mi persona, registrada en un buró de crédito avalado por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Para Jubilados

Autorizo al IESS de manera libre y voluntaria:

- Descontar el dividendo del préstamo hipotecario que me concediere, de mi pensión mensual unificada.
- Pueda consultar la información crediticia correspondiente a mi persona, registrada en un buró de crédito avalado por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Una vez revisadas las condiciones, el usuario elegirá dos opciones de:

“Aceptar y Continuar”, o “Cancelar”

Aceptar y continuar: El sistema verificará la aceptación de las condiciones y continuará con la pantalla de validación de información.

Cancelar: El sistema no guardará nada y dirigirá al usuario a la pantalla de Preguntas.

- ## **10. El sistema debe realizar certificaciones automáticas internas en línea,**
- conforme a la información de la base de datos de Historia Laboral, las actualizaciones realizadas por el solicitante y las condiciones requeridas en el Reglamento para la Concesión de Préstamos Hipotecarios.

El sistema evaluará en su orden la siguiente información:

- a) Acreditar por lo menos sesenta (60) aportaciones mensuales, de las cuales no menos de doce (12) deberán ser consecutivas e inmediatas a la fecha de precalificación. En caso de ser jubilado, debe encontrarse en goce de pensión otorgada por el IESS.
- b) No mantener préstamos vigentes con el IESS, salvo que se trate de saldos mínimos que no excedan el diez por ciento (10%) de los créditos vigentes.
- c) No tener obligaciones pendientes ni vencidas con el IESS.
- d) El empleador no debe estar en mora de sus obligaciones con el IESS.
- e) No constar en la Central de Riesgos ni en los Buró de Crédito con calificación D o E. Adicionalmente, el interesado deberá aprobar el sistema de evaluación crediticia del IESS.
- f) La esperanza de vida establecida por el INEC que oficialmente rijan a la fecha de solicitud del préstamo.

11. Precalificación de Información Crediticia

Una vez que todos los requisitos hayan sido aprobados, el sistema de Historia Laboral informará los resultados con el siguiente mensaje.

“PRECALIFICADO “O “NO PRECALIFICADO

El sistema le presentará una pantalla con todos los resultados del análisis realizado. El usuario podrá salir del sistema con la opción de imprimir, en el que se expondrá las observaciones adicionales para el caso en que tuvo novedades.

Si los requisitos fueron aprobados, el sistema le permitirá continuar a la siguiente etapa del proceso.

12. Simulación de Características del Préstamo

El usuario podrá realizar una simulación de las condiciones del préstamo en base a su capacidad de endeudamiento. De esta forma, deberá escoger la simulación entre:

- Simular Monto Total del Crédito.- Según la cuota y el plazo
- Simular Cuota de Crédito.- Según el monto total y el plazo

13. El sistema expondrá en una nueva pantalla los datos validados para el crédito, que servirán de referente para la simulación:

- Tasa de interés activa efectiva referencial del segmento de vivienda.
- Cuota máxima mensual.
- Crédito máximo a 25 años.
- Para Afiliados.- Salario promedio de los aportes de los últimos 6 meses consecutivos.
- Para Jubilados: Sumatoria de la pensión jubilar y adicionales
- Valor total a comprometer, resultante de la sumatoria entre los sueldos y pensiones, para cada caso.

Para el cálculo de la tasa de interés de los préstamos hipotecarios, el sistema deberá considerar algunas condiciones y validaciones:

- El sistema deberá calcular la tasa de interés la misma que estará en función de la tasa de interés activa efectiva referencial para el segmento de vivienda fijada por el Banco Central del Ecuador; y, será variable reajutable semestralmente, tomando en consideración la siguiente escala en función del plazo del crédito:

Para plazo de cinco (5) años: el ochenta por ciento (80 %) de la tasa

Para plazo de diez (10) años: el noventa por ciento (90 %) de la tasa

Para plazo de quince (15) años: el cien por ciento (100 %) de la tasa

Para plazo de veinte (20) años: el ciento cinco por ciento (105 %) de la tasa

Para plazo de veinticinco (25) años: el ciento diez por ciento (110%) de la tasa.

Para plazos intermedios se calcularán de manera proporcional a lo anteriormente establecido; adicionalmente, en ningún caso los créditos hipotecarios se concederán a una tasa de interés inferior a la tasa actuarial definida por la ley.

- La tasa actuarial comprende, la tasa de interés actuarial más el promedio de la inflación anual de los últimos doce meses, más un rendimiento que determine el IESS, el cual deberá cubrir los gastos operacionales del crédito (hasta 2%).

Por ejemplo, la tasa actuarial es de 4% a diciembre de 2007, la tasa de inflación anual promedio es de 2.28% más 2% de gastos operacionales, por lo tanto, la tasa del IESS para enero de 2008 es de 8.28%. Esta tasa será válida para todos los cálculos del mes de enero 2008.

- En este sentido, la fórmula para el cálculo de la tasa efectiva de préstamo hipotecario del IESS estará dada por:

Para un plazo menor a 15 años:

$$T_{PH} = \max\left[T_{ACTUARIAL}, TARPV\left(1 + \frac{n-15}{50}\right)\right] \quad \text{Ecuación No. 1}$$

Para un plazo mayor a 15 años:

$$T_{PH} = \max\left[T_{ACTUARIAL}, TARPV\left(1 + \frac{n-15}{100}\right)\right] \quad \text{Ecuación No. 2}$$

Donde:

TPH = Tasa del Préstamo Hipotecario

TMC = Tasa máxima convencional vigente (valor máximo que se puede cobrar por créditos)

TA = La tasa actuarial mínima requerida por el IESS, la cual es la tasa de inflación más los puntos porcentuales determinados por los estudios actuariales más el porcentaje de rendimiento mínimo que determine el IESS.

TARV = Tasa activa efectiva referencial para el segmento de vivienda calculada por el Banco Central del Ecuador vigente a la fecha de concesión-del crédito hipotecario.

n = Número de años solicitados para el crédito.

Los algoritmos que el sistema efectuará para realizar la simulación son:

Monto de Crédito según cuota y plazo.-El cálculo del monto de crédito que el afiliado o jubilado desea acceder según la cuota y el plazo ingresado. El sistema utilizará la tasa activa efectiva referencial para el segmento de vivienda y calculará según el plazo, además validará la cuota mensual en base al promedio del salario aportado de los últimos 6 meses, sin exceder del 35%.

$$M = Co * \frac{(1 - (1 + j/m)^{-n*m})}{j/m}$$

Donde:

M = Monto de crédito.

Co = Cuota mensual ingresada.

j = Tasa de interés anual.

m = Número de meses de un año.

n = Número de años del crédito.

Sin embargo, el sistema debe validar que el monto máximo de préstamo no exceda el valor de \$ 70.000.

El siguiente cálculo será el valor del avalúo del bien inmueble, el que se lo realizará en base al monto del crédito obtenido, utilizando la siguiente fórmula:

$$Vi = M * (1 + 0.25)$$

Donde:

Vi = Valor del inmueble

M = Monto del crédito calculado

Adicionalmente, se incluirá la tasa de interés calculada según el plazo escogido por el afiliado o jubilado.

Cuota de Crédito según monto y plazo.- El usuario podrá escoger un valor hasta USD. 50.000 con un plazo de hasta 25 años.

El sistema validará la edad y se calculará la cuota con la siguiente ecuación:

$$Co = M \frac{j / m}{(1 - (1 + j / m)^{-n * m})}$$

Donde:

Co = Cuota mensual ingresada.

M = Monto del crédito.

j = Tasa de interés anual, reajutable semestralmente.

m = Número de meses de un año.

n = Número de años del crédito.

El siguiente cálculo será el valor del avalúo del bien inmueble, el que se lo realizará en base al monto del crédito obtenido, utilizando la siguiente fórmula:

$$Vi = M * (1 + 0.25)$$

Donde:

Vi = Valor del inmueble

M = Monto del crédito calculado

Adicionalmente, se incluirá la tasa de interés calculada según el plazo escogido por el afiliado o jubilado.

Cuota estimada no sobrepasará el 35% del salario promedio de los últimos 6 meses aportados.

14. El afiliado o jubilado podrá realizar la simulación cambiando las siguientes variables:

- Monto del préstamo: el usuario podrá cambiar el monto que desee de préstamo en base a sus necesidades, este valor no debe ser mayor a USD. 70.000, cupo máximo del préstamo hipotecario.

No hay techo para el crédito hipotecario, es decir, el monto esta determinado únicamente por la capacidad de endeudamiento del asegurado. Si su capacidad de endeudamiento le permite acceder a un préstamo mayor a los USD 70,000.00 no hay restricción alguna. En este caso el IESS le financiará hasta el 80% del avalúo de realización de la vivienda.

- Plazo: el usuario podrá cambiar el plazo en años, como límite máximo de 25 años.
- Cuota: el usuario podrá cambiar la cuota en base a su capacidad de pago, este valor no debe ser mayor a la cuota máxima a comprometer, según el plazo incorporado, 35% del salario aportado.
- Cuota mensual de préstamo: El usuario realizará cambios tanto en el plazo como del monto de préstamo/para poder obtener resultados de la cuota.

15. Si simuló y calculó el préstamo acorde a su expectativa, aceptará las características y proseguirá con el proceso, caso contrario podrá salir de la simulación y/o del sistema si desea.

16. Una vez que el usuario haya sido aceptado bajo las condiciones elegidas en las precalificaciones, la pantalla visualizará los resultados y no podrá realizar ningún cambio. En la pantalla podrá realizar una impresión de la solicitud, aceptar y dar por terminada la precalificación o cerrar la pantalla y salir del sistema.

ANEXO III

DESCRIPCIÓN DE CONCEPTOS

1. **Cambio de Cobertura.-** Cuando los montos solicitados, no coinciden con el avalúo del costo de la vivienda, por lo que se cambia el monto solicitado por lo que cuesta.
2. **Inspección no diferida.-** se da por presupuestos mal elaborados, falta de disponibilidad de tiempo por parte del afiliado solicitante, condiciones climáticas que impidan la verificaciones físicas de avance de obra, etc.
3. **Rechazo por cobertura.-** los montos solicitados no coinciden con el costo del avalúo de la vivienda, pero no se acepta el cambio el solicitante.
4. **Regularización de datos.-** comprobar y revisar que los datos otorgados por el solicitante sean los verdaderos.
5. **Anulación en punta.-** Cuando el afiliado una vez presentado el trámite, el mismo ingresa al sistema y anula los procesos para el préstamo.
6. **Comunicación no exitosa.-** Esto sucede cuando el IESS trata de comunicarse vía telefónicamente con el solicitante del préstamo y este no responde jamás a través de este medio.
7. **Inscr. En el registro de la propiedad.-** Falta la inscripción del bien inmueble en el registro de la propiedad.
8. **Rechazado por políticas.-** un claro ejemplo es cuando la garantía a ser hipotecada no es suficiente para poder avalar el monto del Préstamo Hipotecario.
9. **Elaboración de minuta TATA.-** la falta de la inscripción del traspaso de dominio en el sistema TATA.
10. **Falta de firmas.-** Cuando la solicitud es carente de firmas del técnico encargado de la obra, de uno de los conyugues, o garantes, etc.
11. **Verificación de cartera.-** Es la verificación de que el afiliado solicitante, no adeude más del 10% algún préstamo hipotecario vigente o la calificación en el de este en la central de riesgos que no sea menor a D.
12. **Falta de documentos.-** se da por falta de copia de cédula del vendedor, certificado de votación, cronograma, etc.
13. **Observaciones del municipio.-** Falta de línea de fábrica, falta de la elaboración del croquis, escrituras notariadas.
14. **Avance de Obra.-** Para futuros desembolsos de préstamos para construcción se solicita al afiliado poseer los avances de obra de un 10%, 20% y 30%.

- 15. Pendiente.-** Se detiene la calificación del préstamo por la solicitud de correcciones en documentos del afiliado y estas no son presentadas, o por no existir el avance de la obra solicitado.
- 16. Regularización de escrituras-Notario.-** cuando las escrituras no están notariadas.
- 17. Rechazado por producto mal seleccionado.-** cuando la casa seleccionada por el afiliado a comprar posee fallas técnicas, esto es determinado en el momento del avalúo.
- 18. Problemas con el vendedor.-** el vendedor del bien inmueble,, cambia condiciones, como valor del bien, o no se lo encuentra para firma de documentos, etc.
- Solicitar avalúo.-** el solicitante no realiza el pago por costos de avalúo, por lo que no se da este.

ANEXO IV

RESOLUCIÓN No.C.D.259 EL CONSEJO DIRECTIVO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL CONSIDERANDO:

Que, el artículo 69 de la Ley de Seguridad Social dispone que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, dentro de sus inversiones privativas, podrá realizar operaciones de descuento de títulos hipotecarios;

Que, mediante Resolución No. C.D.038 de 19 de marzo de 2004, el Consejo Directivo del IESS expidió el Reglamento Codificado para la Aplicación del Artículo 69 de la Ley de Seguridad Social, sobre Créditos Hipotecarios, la misma que fue reformada con Resoluciones números C.D.202 de 21 de febrero de 2008; C.D.245 de 10 de febrero de 2009; y, C.D.255 de 2 de abril de 2009;

Que, es necesario revisar las normas internas sobre operaciones de descuento de cartera hipotecaria con las instituciones del sistema financiero, a fin de facilitar la ejecución de dichas inversiones; y,

En uso de las atribuciones que le confiere el Art. 27, literales c) y f) de la Ley 2001-55 de Seguridad Social,

RESUELVE:

Aprobar la siguiente reforma a la Resolución No. C.D.255 de 2 de abril de 2009, que modificó la Resolución No. C.D.245 de 10 de febrero de 2009, sobre operaciones de descuento de cartera hipotecaria:

Art. ÚNICO.- Sustituir el artículo 3, por el siguiente:

“Art. 3.- En el Artículo Primero, literal d), a continuación del artículo 19 incluir el siguiente artículo innumerado:

“Art.... Sustitución de Cartera de Créditos.- El IESS comprará cartera hipotecaria de las instituciones del sistema financiero, sin recurso (sustitución de cartera) contra éstas, cuyos deudores sean afiliados al IESS y sus operaciones hayan sido generadas al menos doce (12) meses antes de la fecha de celebración del respectivo contrato. Sin embargo, si comprara cartera generada en un plazo inferior a doce (12) meses, el IESS sí tendrá recurso (sustitución de cartera) contra la institución financiera vendedora, respecto de esa cartera, pero únicamente hasta que cada crédito individualmente considerado cumpla doce (12) meses de generado, fecha en que terminará automáticamente y sin más requisito tal sustitución. La sustitución de cartera consistirá en que el IESS podrá solicitar a la institución financiera vendedora el reemplazo de la cartera correspondiente, si presentara problemas de morosidad, definida ésta como la falta de pago a partir de Resolución No. C.D.259 los sesenta (60) días de vencimiento del dividendo. En tal caso, la institución financiera vendedora deberá recibir la cartera en mora al mismo precio de la venta original calculada sobre el saldo del crédito al momento de la recompra, y en sustitución, deberá vender al IESS otra cartera de similares características a satisfacción del IESS.”

DISPOSICIÓN GENERAL.- Encargase a la Procuraduría General del IESS, en coordinación con la Dirección Nacional de Riesgos y la Dirección de Inversiones, la

elaboración de los respectivos contratos de operaciones de descuento de cartera hipotecaria para viabilizar ésta inversión.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA.- Encargase a la Comisión Jurídica del Consejo Directivo que prepare la codificación de la Resolución No. C.D.038 de 19 de marzo de 2004 y sus reformas.

DISPOSICIÓN FINAL.- Esta Resolución entrará en vigencia a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.