

# **UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**

## **CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**

### **MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE LAS ORGANIZACIONES DE LA ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA**

**TEMA:**

---

**APLICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, EN EL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO. ESTUDIO DE CASO, COLOCACIÓN DE CRÉDITO EN LA COOPERATIVA ATUNTAQUI LTDA.**

---

**Trabajo de Titulación previo a la obtención del Grado de Magister en Administración de las Organizaciones de la Economía Social y Solidaria.**

**Autora:**

**Cayambe Badillo Mayra Tatiana**

**Tutor:**

**Fernando Hallo Alvear, Ph.D(c)**

**Quito – Ecuador**

**2017**

## **UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**

### **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor, designado por la Dirección de Posgrado de la Universidad Tecnológica Indoamérica:

#### **CERTIFICO:**

Que el trabajo de Titulación “**APLICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, EN EL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO. ESTUDIO DE CASO, COLOCACIÓN DE CRÉDITO EN LA COOPERATIVA ATUNTAQUI LTDA.**”, presentado por la maestrante Cayambe Badillo Mayra Tatiana, estudiante del Programa de Maestría en Administración de las Organizaciones de la Economía Social y Solidaria, reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación del Jurado Examinador que la Dirección de Posgrado designe.

Quito, octubre de 2017

#### **TUTOR**

Fernando Hallo Alvear, Ph.D(c)  
C.C. 1709627754

## UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA

### AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Yo, Mayra Tatiana Cayambe Badillo, declaro ser la autora del trabajo de Titulación, titulado “APLICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, EN EL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO. ESTUDIO DE CASO, COLOCACIÓN DE CRÉDITO EN LA COOPERATIVA ATUNTAQUI LTDA.”, como requisito para optar por el Grado de Magister en Administración de las Organizaciones de la Economía Social y Solidaria, autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo. Acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitare la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberían firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Quito, octubre de dos mil diecisiete firmo conforme:

Autora: Mayra Tatiana Cayambe Badillo

Firma

\_\_\_\_\_

Número de cédula: 0602238412

Dirección: Núñez de Vela N35-90 y Juan Pablo Sanz

Correo Electrónico: tatyc2075@gmail.com

Teléfono: 0984044757

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**

**APROBACIÓN TRIBUNAL DE GRADO**

El Trabajo de Titulación, ha sido revisada, aprobado y autorizado su impresión y empastado, previa la obtención del Grado de Magister en Administración de las Organizaciones de la Economía Social y Solidaria, por lo tanto, autorizamos a la postulante la presentación de su sustentación pública.

Quito,.....

**EL JURADO**

---

PRESIDENTE DEL JURADO

---

EXAMINADOR

---

DIRECTOR

## **DEDICATORIA**

Dedico mi trabajo de investigación a toda mi familia y de manera especial a mi madre porque es la luz que guía mi camino, mi ejemplo y motivación constante.

Mayra Tatiana Cayambe Badillo

## **AGRADECIMIENTO**

Infinitas gracias a Dios por las bendiciones que me brinda cada día; gracias a mis padres, hermanos y amigos queridos que con sus consejos y apoyo me acompañaron durante esta travesía llena de experiencias buenas y malas; gracias a los maestros por su aporte invaluable; al final, este reto ha enriquecido mi vida personal y profesional.

Mil gracias a todos!

**Taty C.**

# ÍNDICE GENERAL

<b>PRELIMINARES</b>	<b>Pág.</b>
Portada.....	i
Aprobación del Tutor.....	ii
Autoría de Tesis.....	iii
Aprobación Tribunal de Grado.....	iv
Dedicatoria.....	v
Agradecimiento .....	vi
Índice General.....	vii
Índice de Gráficos.....	x
Índices de Cuadros .....	xi
Índice de Anexos .....	xii
Glosario .....	xiii
Resumen Ejecutivo.....	xv
Summary.....	xvi
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I</b>	
<b>INTRODUCCIÓN</b>	
Determinación del problema .....	1
Formulación del Problema.....	5
Justificación .....	5
Objetivo General.....	6
Objetivos Específicos .....	7
Marco Teórico Referencial.....	7
Fundamentaciones de Economía Social y de Economía Solidaria.....	7
Intermediación Financiera (Financiamiento).....	8
Políticas para Vivienda Social.....	10

## **CAPÍTULO II**

### **METODOLOGÍA**

Enfoque del Estudio .....	13
Tipos de Estudio .....	13
Métodos de Investigación.....	14
Fuentes de Información .....	14
Fuentes Primarias .....	14
Fuentes Secundarias .....	15
Fuentes Terciarias.....	15
Procedimientos de la Investigación .....	15
Técnicas para recolectar la información.....	16
Población y Muestra .....	16
Población .....	16

## **CAPÍTULO III**

### **RESULTADOS ALCANZADOS**

Análisis de la colocación de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., período 2015-2016.....	18
Condiciones .....	19
Análisis de la cartera inmobiliaria Cooperativa Atuntaqui Ltda., período 2015-2016.....	27
Saldos de Cartera .....	28
Morosidad.....	30
Saldo de Captaciones.....	31
Análisis de la situación de la cartera inmobiliaria respecto del sistema financiero y la norma, período 2015-2016.....	34
Sistema Financiero Privado y Público.....	34
Cooperativas de Ahorro y Crédito (5 Segmentos).....	36
Cooperativas de Ahorro y Crédito Segmento 1 .....	38
Aplicación de la Política para financiamiento de vivienda de interés público 2015-2016..	41



## **CAPÍTULO IV**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Conclusiones..... 47

Recomendaciones ..... 49

**BIBLIOGRAFÍA** ..... 50

Referencias ..... 53

**NET GRAFÍA** ..... 55

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<b>Pág.</b>
Gráfico No. 1 Segmentación de vivienda.....	2
Gráfico No. 2 Estructura general del fideicomiso mercantil.....	12
Gráfico No. 3 Créditos de vivienda por producto Cooperativa Atuntaqui Ltda. ....	18
Gráfico No. 4 Participación por rango de monto Cooperativa Atuntaqui Ltda.....	19
Gráfico No. 5 Participación por provincia Cooperativa Atuntaqui Ltda.2015-2016 .....	21
Gráfico No. 6 Participación por rango de plazos Cooperativa Atuntaqui Ltda.....	22
Gráfico No. 7 Participación por nivel de ingreso mensual promedio del socio Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016 .....	24
Gráfico No. 8 Estructura de cartera total por segmento de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016.....	27
Gráfico No. 9 Evolución mensual de cartera inmobiliaria Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015- 2016.....	28
Gráfico No. 10 Estacionalidad cartera inmobiliaria Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016 .....	30
Gráfico No. 11 Índice de morosidad Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016.....	31
Gráfico No. 12 Variación mensual de captaciones Cooperativa Atuntaqui Ltda.....	33
Gráfico No. 13 Estacionalidad captaciones Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016.....	34
Gráfico No. 14 Cartera de vivienda sistema financiero nacional 2015-2016.....	35
Gráfico No. 15 Participación de la cartera vivienda cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015-2016.....	36
Gráfico No. 16 Participación de cartera de vivienda VIP cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015-2016.....	38
Gráfico No. 17 Participación cartera de vivienda segmento 1 2015-2016.....	39
Gráfico No. 18 Índice de morosidad segmento 1 a diciembre 2016 .....	40
Gráfico No. 19 Participación captaciones segmento 1 2015- 2016.....	41
Gráfico No. 20 Estructura del Fideicomiso del BCE .....	42
Gráfico No. 21 Estructura del Fideicomiso de Titularización.....	43

## ÍNDICES DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
Cuadro No. 1 Catastro de entidades 2015-2016 .....	3
Cuadro No. 2 Agencias y sucursales Cooperativa Atuntaqui Ltda. ....	3
Cuadro No. 3 Condiciones de créditos vip elegibles .....	4
Cuadro No. 4 Condiciones de créditos adquiridos .....	4
Cuadro No. 5 Cartera Inmobiliaria por tipo – a diciembre 2015 y 2016.....	5
Cuadro No. 6 Sistema de Incentivos de Vivienda .....	11
Cuadro No. 7 Población .....	17
Cuadro No. 8 Colocación de crédito por rango de montos .....	19
Cuadro No. 9 Colocación de crédito por oficina .....	20
Cuadro No. 10 Colocación de crédito por plazos .....	22
Cuadro No. 11 Porcentaje de financiamiento respecto de la garantía .....	23
Cuadro No. 12 Colocación de crédito por nivel de ingreso mensual promedio del socio 2015 -2016.....	24
Cuadro No. 13 Comparativo de condiciones entre la norma y las operaciones de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016.....	26
Cuadro No. 14 Saldo cartera inmobiliaria .....	28
Cuadro No. 15 Estacionalidad de la cartera inmobiliaria.....	29
Cuadro No. 16 Índice de morosidad.....	30
Cuadro No. 17 Captaciones por tipo Cooperativa Atuntaqui ltda. ....	32
Cuadro No. 18 Estacionalidad de las captaciones Cooperativa Atuntaqui Ltda. ....	34
Cuadro No. 19 Cartera de vivienda cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015-2016 .....	36
Cuadro No. 20 Cartera de vivienda VIP cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015- 2016.....	37
Cuadro No. 21 Índice de morosidad cartera de crédito inmobiliario segmento 1 .....	40
Cuadro No. 22 Fideicomisos participantes 2015-2016 .....	44
Cuadro No. 23 Estimación de costos de constitución y manejo de fideicomisos .....	45

## ÍNDICE DE ANEXOS

	<b>Pág.</b>
Anexo No. 1 Entrevista a ejecutivos .....	57
Anexo No. 2 Entrevista a especialistas.....	58

## GLOSARIO

**COLOCACIÓN.-** Es el proceso a través del cual las entidades financieras recaudan recursos de sus socios, para colocarlos a manera de créditos.

**CONDICIONES.-** Conjunto de características propias que el otorgamiento de créditos debe cumplir toda institución financiera, para ser considerado de vivienda de interés público.

**COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO.-** Persona jurídica conformada por personas asociadas de manera voluntaria, con un vínculo común establecido en sus estatutos, para realizar operaciones de tipo financiera.

**FINANCIAMIENTO.-** Modalidad a través de la cual las instituciones financieras colocan su liquidez en el mercado.

**INCENTIVO.-** Es un impulso económico promovido por el Estado, para que las instituciones financieras puedan crear productos financieros que viabilicen la inclusión económica de grupos de atención prioritaria, reconocidos constitucionalmente.

**INSTRUMENTO O FIDEICOMISO.-** Figura legal, utilizada por las instituciones financieras como medio o vínculo contractual, para cumplir el objeto del instrumento.

**LINEAMIENTOS.-** Dirección a seguir por las instituciones financieras, para que puedan otorgar financiamiento de vivienda, y posteriormente acceder al incentivo económico impulsado por el Estado, con el propósito de cumplir una política pública.

**NORMA.-** Es un principio o regla desarrollada por la autoridad competente, que permite regular la conducta de los individuos dentro de una sociedad; y que se encuentra inmersa en el ordenamiento jurídico.

**POLÍTICA PÚBLICA.-** Promueve el acceso al crédito de las personas porque forma parte del sistema económico social y solidario ecuatoriano; en el que, los seres humanos son el fin.

**SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO.-** Forma parte del Sistema Financiero Nacional incorporado en la Constitución del 2008, integrado por cooperativas de ahorro y crédito, entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales, y cajas de ahorro.

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**  
**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE LAS ORGANIZACIONES DE LA**  
**ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA**

**TEMA:**

APLICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, EN EL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO. ESTUDIO DE CASO, COLOCACIÓN DE CRÉDITO EN LA COOPERATIVA ATUNTAQUI LTDA.

**AUTORA:**

Cayambe Badillo Mayra Tatiana

**TUTOR:**

Fernando Hallo Alvear, Ph. D(c)

**RESUMEN EJECUTIVO**

El sector de la vivienda aporta a la economía de los países, por tanto, los estados para incentivar este sector y su financiamiento pueden participar a través de políticas públicas dirigidas a la oferta o demanda de vivienda. El presente estudio está dirigido al análisis de la aplicación de la norma de política para financiamiento de vivienda de interés público que fue expedida en el Ecuador, con la finalidad de permitir la inclusión de las personas vulnerables y de menores ingreso al mercado formal de concesión de créditos en las instituciones financieras privadas, públicas y de la economía popular y solidaria; en estas últimas, será factible que la política pública permita una correcta colocación de créditos de vivienda. Para cumplir el objetivo de estudio se seleccionó a la Cooperativa Atuntaqui Ltda. La recolección de información y datos se realiza mediante la observación directa con visita *in situ* y entrevistas a altos ejecutivos involucrados con la temática por desarrollar; se analiza la base de datos de colocación de créditos inmobiliarios de la entidad a nivel nacional correspondiente al período 2015-2016; además, se utiliza la información y datos publicados por los organismos de control de las instituciones financieras, para luego contrarrestar los resultados obtenidos en el análisis con lo establecido en la política vigente. Con base en estos, se buscó reflejar el análisis y procesamiento de la información y datos para determinar la situación de la cartera inmobiliaria de la entidad seleccionada e identificar las condiciones financieras de los créditos de vivienda que ha venido otorgando, para, finalmente, establecer si se aplica o no la política de financiamiento para vivienda de interés público y dar recomendaciones acordes a los resultados.

**DESCRIPTORES:** Colocación, Financiamiento, Incentivo, Norma, Sector Financiero Popular y Solidario.

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**  
**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE LAS ORGANIZACIONES DE LA**  
**ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA**

**TEMA:**

APLICACIÓN DE LA NORMA DE POLÍTICA PARA EL FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO, EN EL SECTOR FINANCIERO POPULAR Y SOLIDARIO. ESTUDIO DE CASO, COLOCACIÓN DE CRÉDITO EN LA COOPERATIVA ATUNTAQUI LTDA.

**AUTORA:**

Cayambe Badillo Mayra Tatiana

**TUTOR:**

Fernando Hallo Alvear, Ph.D(c)

**SUMMARY**

The housing sector contributes to the economy of countries. Therefore, to incentive this sector and its financing States can participate through public policies directed to housing supply or demand. The present study is directed to the analysis of the application of the policy norm for financing public housing that was issued in Ecuador, with the purpose to allow the inclusion of vulnerable and of lower income individuals to the formal market of Credit concession in private, public financial institutions, as well as, the popular and solidarity economy; In these last ones, it can be feasible for public policy to allow a correct placement of housing loans. In order to meet this study objective, The Cooperative, Cooperativa Atuntaqui Ltda, was selected. Information and data collection was done through direct observation with on-site visits and interviews with senior executives involved with the topic to be developed. Furthermore, the entity's national real estate credit database for the period 2015-2016 was analyzed. In addition, the information and data published by the control bodies of the financial institutions was used, and then counteract the results obtained in the analysis with the established in the current policy. Based on these, it was sought to reflect the analysis as well as processing the information and data to determine the situation of the real estate portfolio of the selected entity and to identify the financial conditions of housing loans that were granted, to finally establish whether or not the financing policy for public housing interest is applied and give recommendations according to the results.

**DESCRIPTORS:** Placement, Financing, Incentive, Standard, Popular and Solidary Financial



## **PRESENTACIÓN**

Para incentivar el sector de la vivienda y su financiamiento, los Estados participan a través de políticas públicas dirigidas a la oferta o demanda de vivienda. En el Ecuador a partir del año 2015 se expide la Norma de Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público, la cual busca la inclusión de grupos de atención prioritaria al mercado formal de concesión de créditos de vivienda, con la finalidad de mejorar sus condiciones de vida.

Para determinar si la Norma está siendo aplicada para la colocación de créditos de vivienda de interés público en las Cooperativas de Ahorro y Crédito, específicamente en la Cooperativa Atuntaqui Ltda., se realiza la presente investigación, la cual se ha estructurado en cuatro capítulos.

En el CAPITULO I, se abordará la determinación del problema, la formulación y justificación del problema, el objetivo general y los objetivos específicos del trabajo; así como, el marco teórico referencial. Para la determinación del problema se establecieron tres aspectos importantes: Los problemas de la vivienda y su financiamiento, las limitaciones que hay en el acceso al financiamiento, principalmente en sectores de la población de menores ingresos; luego se estableció el marco legal a partir de la Constitución de la República del 2008 y la Resolución 045-2015-F expedida por la Junta de regulación Monetaria y Financiera.

En el CAPITULO II, se observará la metodología de investigación utilizada durante el desarrollo del trabajo, el enfoque de la investigación es cualitativo, se empleó los tipos de investigación documental y descriptiva a través de los métodos deductivo y analítico, con fuentes de información primaria, secundaria y terciaria. Las técnicas para recolección de información empleadas son la entrevista y la observación directa.

En el CAPÍTULO III, se presentará los resultados alcanzados durante la investigación, el análisis de los cuadros y gráficos; y su interpretación teórica. Primeramente se realizará la evaluación de las condiciones financieras de la cartera inmobiliaria de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. Luego se analizará los saldos de cartera inmobiliaria y de captaciones en el período 2015-2016. Posterior a ello, se analizará la cartera inmobiliaria del sistema financiero y de las cooperativas de ahorro y crédito del Segmento 1. Finalmente se revisará, la aplicación de la Resolución 045-2015-F en el período propuesto.

Una vez que se haya cumplido con las etapas establecidas para el presente trabajo de investigación, con el capítulo que sigue se completa la estructura definida.

En el CAPITULO IV, se establecerán las conclusiones y recomendaciones obtenidas luego del análisis y del trabajo de investigación realizado, se presentarán en forma de afirmaciones que den respuesta a los objetivos específicos planteados inicialmente. De igual manera se mencionarán recomendaciones basadas en las conclusiones que se determinen.

## **CAPÍTULO I**

### **INTRODUCCIÓN**

#### **Determinación del problema**

Los estudios de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) de los años 2002- 2005 y 2014, mencionan que el sector de la vivienda es muy importante dentro de la economía de los países desarrollados y en vías de desarrollo, puesto que aporta al crecimiento de su economía y a mantener estabilidad social. Pero el acceso a financiamiento para adquisición de vivienda en sectores de la población de menores ingresos, se ve limitado por tres aspectos: insuficiente poder adquisitivo, garantías no adecuadas y la imposibilidad de calificar al sujeto como beneficiario de un crédito hipotecario.

De acuerdo con el Banco Mundial, existen muchos problemas en el sistema de vivienda en los países en vías de desarrollo, mientras que el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) dice que la limitación que existe de financiamiento, hace que varias familias queden marginadas del mercado formal.

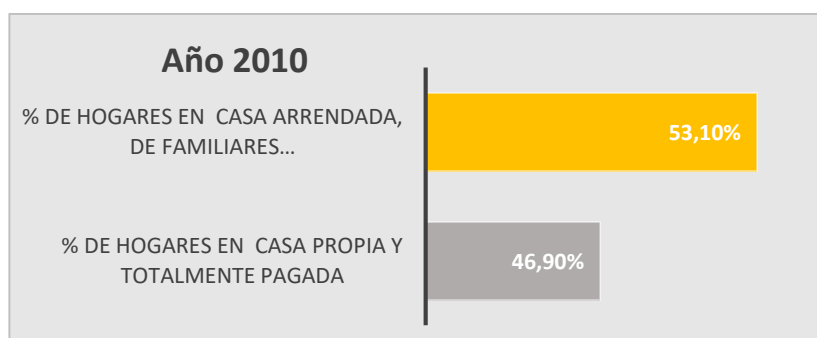
Respecto de las políticas de vivienda, en los países de América Latina se utilizan algunas acciones e instrumentos coordinados entre el gobierno y la empresa privada. (CEPAL, 2014).

El Ecuador consideró este tipo de financiamiento público y privado y lanzó el Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV) por el año 1998. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) tuvo una participación activa, otorgando financiamiento directo a los clientes para adquisición de vivienda entre los años 1985 y 2000; luego, en el año 2002, se transformó en banca de segundo piso (instituciones financieras que realizan intermediación financiera para colocar créditos de manera indirecta).

Posteriormente, a finales del 2008, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)

incorporó la Unidad de Negocios Fiduciarios (UNF), mediante la cual reactivó los préstamos hipotecarios otorgando créditos de hasta USD 70 mil a 25 años plazo, con tasas de interés de alrededor del 8%. Sin embargo de lo dicho, el déficit habitacional es un problema recurrente en la Región y en el país, los datos más recientes del déficit corresponden al censo 2010.

Según el INEC: En el 2010, el 64% de hogares de los 3.810.548 censados tenía casa propia. Se incluye en este porcentaje a las totalmente pagadas, a las heredadas, regaladas o adquiridas por posesión (que es el 10,6%), y a las que aún se estaban pagando para la fecha del censo (6,5%). Mientras que en el 2001, el 67,3% de hogares de los 2.879.935 identificados tenían casa propia. Pero en la práctica, para el 2010 solo el 46,9% de los hogares, tenía una vivienda pagada.



**Gráfico No. 1 Segmentación de vivienda**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Censo poblacional 2010 (INEC)

En el Gráfico No.1 se observa que para el año 2010 el déficit habitacional superaba el 50%.

El artículo 309 de la Constitución establece que el sistema financiero nacional se compone de los sectores público, privado y del popular y solidario y el artículo 311 menciona que este se compondrá de cooperativas de ahorro y crédito, entidades asociativas o solidarias, cajas y bancos comunales, y cajas de ahorro. Las Cooperativas de Ahorro y Crédito desde enero de 2013 se encuentran controladas por La Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (SEPS).

A continuación se expone el registro de dichas entidades:

**Cuadro No. 1 Catastro de entidades 2015-2016**

SEGMENTO	DICIEMBRE 2015	DICIEMBRE 2016	NIVEL DE ACTIVOS
1	25	26	mayor a USD 80 millones
2	34	33	mayor a USD 20 millones hasta USD 80 millones
3	85	84	mayor a USD 5 millones hasta USD 20 millones
4	163	175	mayor a USD 1 millón hasta USD 5 millones
5	322	308	hasta USD 1 millón (Cajas de ahorro, bancos comunales y cajas comunales)
<b>SUMAN</b>	<b>629</b>	<b>626</b>	

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Registro SEPS

Las cooperativas de ahorro y crédito se presentan en cinco segmentos. Las de los segmentos 1 y 2 son consideradas las más grandes de acuerdo con el saldo de sus activos; mientras que las cooperativas de los segmento 3, 4 y 5 son consideradas más pequeñas.

En el segmento 1, se encuentra la Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda., sus inicios datan del año 1963. Su capital inicial ascendía a 200 sucres; de los cuales, 65 fueron registrados como cuotas de ingreso y 135 ahorro. Su fundación formal se dio en 1966.

El detalle de oficinas en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 2 Agencias y sucursales Cooperativa Atuntaqui Ltda.**

# AGENCIA	NOMBRE	PROVINCIA
1	MATRIZ	Imbabura
2	SUCURSAL IBARRA	Imbabura
3	SUCURSAL OTAVALO	Imbabura
4	AGENCIA PIMAMPIRO	Imbabura
5	AGENCIA COTACACHI	Imbabura
6	AGENCIA IBARRA	Imbabura
7	AGENCIA EL EJIDO	Quito
8	AGENCIA EL RECREO	Quito
9	AGENCIA CARAPUNGO	Quito

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

La Cooperativa, al igual que los bancos privados y públicos a partir de abril de 2015, debió considerar en su cartera, una variante de crédito inmobiliario, el de vivienda de interés público (VIP), incluida en la Resolución No.045-2015-F del 05 de marzo de 2015 y sus reformas, que entró en vigencia el 16 de abril de 2015.

A continuación, los lineamientos generales que establece la política:

**Cuadro No. 3 Condiciones de créditos vip elegibles**

VALOR DE LA VIVIENDA	hasta USD 70.000,00
PRECIO POR METRO CUADRADO	menor o igual USD 890,00
CUOTA DE ENTRADA	máximo 5% del avalúo comercial o anticipos entregados a constructores. El Bono no se considera parte de la cuota de entrada
MONTO DE CRÉDITO	Hasta USD 70.000,00 (no incluye gastos)
PLAZO	igual o mayor a 20 años
TASA	inicial 4,99% nominal anual, reajutable o fija
PERIODICIDAD DE PAGO	dividendo mensual
GARANTÍA	Primera hipoteca a favor de la entidad originadora del crédito
PERIODO DE GRACIA	de hasta (6) seis meses

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Resoluciones Junta de Regulación Monetaria y Financiera

Como hecho relevante se presentan las condiciones establecidas en la Resolución No.349-2017 F publicada en marzo de 2017, respecto de la Política para vivienda VIP:

**Cuadro No. 4 Condiciones de créditos adquiridos**

**CRÉDITOS INMOBILIARIOS ADQUIRIDOS A PROPOTORES, IFIS O ENTIDADES SEGURIDAD SOCIAL**

VALOR DE LA VIVIENDA	menor o igual a USD 70.000,00
PRECIO POR METRO CUADRADO	menor o igual USD 890,00
MONTO DE CRÉDITO	Hasta USD 70.000,00
PLAZO	igual o mayor a 20 años
TASA	Sin límite de tasa

\* otorgados hasta el 31 de diciembre de 2016

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Resoluciones Junta de Regulación Monetaria y Financiera

Con base en ello, se revisaron las cifras de la cartera por tipo de crédito inmobiliario y de vivienda de interés público de las cooperativas de ahorro y crédito de los cinco segmentos período 2015 y 2016:

**Cuadro No. 5 Cartera Inmobiliaria por tipo – a diciembre 2015 y 2016**  
(en millones de dólares)

A DICIEMBRE 2015						
CARTERA BRUTA POR TIPO	SEGMENTO 1	SEGMENTO 2	SEGMENTO 3	SEGMENTO 4	SEGMENTO 5	TOTAL
CRÉDITO INMOBILIARIO	283,25	58,38	24,03	9,45	1,37	376,49
CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO	-	-	0,55	0,17	0,16	0,88

A DICIEMBRE 2016						
CARTERA BRUTA POR TIPO	SEGMENTO 1	SEGMENTO 2	SEGMENTO 3	SEGMENTO 4	SEGMENTO 5	TOTAL
CRÉDITO INMOBILIARIO	283,84	53,24	20,24	7,27	2,05	366,64
CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO	-	-	0,14	0,13	0,02	0,30

**Elaborado por:** SEPS

**Fuente:** SEPS

Las cooperativas de los segmentos 3, 4 y 5 presentan cifras de cartera de vivienda VIP; mientras que las pertenecientes a los segmentos 1 y 2 no disponen de cifras de este tipo de créditos. Al momento se desconoce las razones por las cuales las cooperativas segmentos 1 y 2 no han otorgado estos créditos o no han considerado la política para el financiamiento de vivienda de interés público emitida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

### **Formulación del Problema**

¿La Norma de Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público, produce colocación de créditos para vivienda de interés público en la Cooperativa Atuntaqui Ltda.?

### **Justificación**

Con la expedición de la Constitución (2008), se efectuaron cambios en el marco normativo del país, el sistema económico ahora es social y solidario, se introdujo el régimen del Buen Vivir y se modificó el Sistema Financiero Nacional, de acuerdo con el artículo 283 de la Constitución. Se dictaron nuevas leyes y códigos, entre ellos el Código Orgánico

Monetario y Financiero (2014) (COMYF), la Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria (2011) (LOEPS) y varias resoluciones de la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera, creada a través del COMYF en septiembre de 2014; documentos que sirven de base legal para el respectivo análisis de aplicación de la norma.

Vera & Pérez-Caldentey (2015), presenta estudios realizados por organismos internacionales como la CEPAL sobre financiamiento para el desarrollo en América Latina. En el INEC (2010), el Banco Central del Ecuador, la Superintendencia de Bancos y la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria (2017), se publican cifras respecto del déficit habitacional y créditos inmobiliarios y de vivienda de interés público, que se exponen en el marco teórico referencial.

En la tesis de Ruiz (2011), estudiante de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) analiza los actores sociales en la construcción de la política de vivienda y Córdova (2015) presenta la transformación de las políticas de vivienda social. De su parte Loachamin (2013) de la Escuela Superior Politécnica del Ejército (ESPE) ha investigado la titularización de cartera de crédito aplicada en la COAC CEDES LTDA como alternativa de financiamiento. Por tanto hay estudios y publicaciones nacionales respecto del tema propuesto.

La Cooperativa Atuntaqui aplica los principios cooperativistas de la Asociación Cooperativa Internacional (ACI), entre ellos el de solidaridad, el cual propende a la inclusión de la población menos favorecida para mejorar sus condiciones de vida. Es decir, se cuenta con acceso a la información de la entidad que permite viabilidad técnica de analizar y llevar adelante el caso de estudio; y dependiendo del resultado, ésta podría considerar un cambio de estrategia. Coopeativa Atuntaqui Ltda. (2017).

## **Objetivo General**

Analizar el efecto de la aplicación de la Norma de Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público en la colocación créditos de este tipo en la Cooperativa Atuntaqui Ltda.



## **Objetivos Específicos**

- Identificar las condiciones financieras y políticas para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público, en el período 2015-2016, en la colocación de créditos inmobiliarios dentro de la Cooperativa Atuntaqui Ltda.
- Estudiar la cartera inmobiliaria y la captación de recursos de la entidad sujeto de análisis en el período 2015-2016.
- Determinar la situación de cartera inmobiliaria actual de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., frente a las instituciones del sistema financiero nacional; respecto de la aplicación de la Norma de Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público.

## **Marco teórico referencial**

### **Fundamentaciones de Economía Social y de Economía Solidaria**

El aparecimiento de la Economía Social data del siglo XIX de acuerdo con (de Mendiguren, 2008) quien manifiesta que pensadores muy antiguos como: “John Stuart Mill y Leon Walras, [...] apodaron con tal término, a las innovadoras organizaciones que se iban creando como respuesta a los nuevos problemas sociales que la incipiente sociedad capitalista generaba”. Uno de los conceptos más importantes de Economía Social es el aceptado por el Consejo Económico Social Europeo: “Conjunto de empresas privadas organizadas formalmente, con autonomía de decisión y libertad de adhesión, creadas para satisfacer las necesidades de sus socios a través del mercado, [...], no están ligados directamente con el capital (...)” (de Mendiguren, 2008).

CIRIEC Internacional (organización científica, no gubernamental de estudios acerca de Economía Social), dice que esta economía no es un concepto caduco y la define de dos maneras: 1) Economía Social de mercado y 2) Economía Social de no mercado; la primera creada para cubrir necesidades de sus socios y a la vez usuarios (cooperativas y mutualidades), la segunda, sin fines de lucro (asociaciones y fundaciones), Monzón (2006).

En Estados Unidos de América la Economía Social es vista a través de asociaciones voluntarias o no lucrativas, la eliminación del lucro es lo más importante.

Mientras que, la Economía Solidaria en Europa se desprende de las estructuras de la Economía Social. Es decir, que la visión Europea está dirigida a la democratización de la economía, de acuerdo con Mendiguren (2008).

En tanto que, en Latinoamérica, la Economía Solidaria aparece por los años 80 cuando Luis Razzeto la conceptualizó en el año 2000, en el cuarto volumen de su obra “Economía de la Solidaridad y Mercado Democrático”. Además consideran como fuente de nacimiento de esta Economía en América Latina a Brasil, porque cuenta con varias redes e instituciones contrarias al neoliberalismo y al capitalismo.

En lo particular, la Economía Social para el caso ecuatoriano, Economía Popular y Solidaria (EPS) se remarca con la expedición de la Constitución en el 2008. El presente estudio toma como pilar fundamental de la Economía Solidaria el enfoque Europeo de Economía Social y adicionalmente acoge a Brasil como fuente de esta nueva economía, porque su práctica se extiende a los ambientes cooperativos.

El cooperativismo también llegó al Ecuador y de acuerdo con Da Ros (2007), en el país, su desarrollo se da en tres etapas: la primera a finales del siglo XIX con la creación de organizaciones artesanales y de ayuda mutua en Quito y Guayaquil; la segunda, a partir de 1937 con la primera Ley de Cooperativas; y, la tercera, a mediados de los años 70, con la reforma a la Ley de Cooperativas y la Ley de Reforma Agraria.

Durante las siguientes dos décadas, el sistema económico estaba dirigido al libre mercado, posterior a ello, en el año 2006–2007 el país inicia cambios sociales, económicos y políticos. Es así como nace la autodenominada revolución ciudadana con la finalidad de dejar atrás la etapa neoliberal.

### **Intermediación Financiera (Financiamiento)**

Varios estudios han sido enfocados hacia determinar formas de financiamiento diferentes a los créditos que las instituciones financieras otorgan tradicionalmente. Se presentan dos tipos de financiamiento: a) Tradicional; y, b) No tradicional. De acuerdo con:

Gonzales (2005): “(...) el financiamiento y el acceso a la vivienda, solo es posible con un crédito de largo plazo [...]. Para ello, es menester crear vínculos entre el mercado de financiamiento para la vivienda y el mercado de capital (...)”.

La presente investigación se tomará desde el punto de vista del financiamiento no tradicional, puesto que este considera la participación del mercado de capitales (aquel en el que se puede realizar compra y venta de títulos valores).

En el Ecuador el sistema financiero está compuesto por: bancos, instituciones financieras públicas, cooperativas de ahorro y crédito, sociedades financieras, mutualistas y Banco de Desarrollo. Estos ofrecen financiamiento que puede ser: de corto plazo (menor a un año); de largo plazo (superior a un año); interno (reservas, amortizaciones, reinversión de utilidades); o, externo (créditos, emisión de obligaciones, titularizaciones). Para acceder a este servicio los usuarios pagan un precio por el uso del dinero durante un determinado período (tasa de interés activa).

Las instituciones otorgan diferentes tipos de créditos como consumo, microcrédito y vivienda.

Crédito Inmobiliario.- Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición de bienes inmuebles destinados a la construcción de vivienda propia no categorizados en el segmento de crédito Vivienda de Interés Público o para la construcción, reparación, remodelación y mejora de inmuebles propios.

Crédito de Vivienda de Interés Público.- Es el otorgado con garantía hipotecaria a personas naturales para la adquisición o construcción de vivienda única y de primer uso, concedido con la finalidad de transferir la cartera generada a un fideicomiso de titularización (...) (Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, 2015).

Una parte importante constituyen las garantías. Normalmente se solicita hipoteca sobre la propiedad del inmueble, lo importante es que el monto de valoración del inmueble cubra el monto otorgado en un porcentaje que generalmente supera el 100% del mismo.

## **Políticas para vivienda social**

Las políticas sociales neoliberales durante la década de los 80 y 90 estaban dirigidas hacia el mercado porque había competencia, libertad de elegir, producción separada del financiamiento y gestión descentralizada, Córdova (2015).

En el estudio realizado por Held (2000) se resaltan dos tipos de políticas: a) Políticas tradicionales de vivienda de interés social; y, b) Políticas de vivienda social orientadas al mercado. Él dice que las políticas para vivienda social sobre la base de principios de mercado y que dan subsidios a la demanda ayudan a reducir el déficit habitacional. Resalta lo importante que es el crédito hipotecario y menciona una limitación en el mercado de capitales, por falta de personas que inviertan a mediano y largo plazo o que quieran demandar títulos hipotecarios.

En el país, a inicios de la década de los noventa se introducen políticas públicas orientadas al acceso a vivienda, entregando subsidios y bonos focalizados. Una de las más importante es la que inicia a partir del año 1998 conocida como el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) (Implementada por el BEV con apoyo del BID). Cabe mencionar que es una política que ha tenido continuidad y que se mantiene hasta el momento a través del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), aunque ahora presenta un esquema un tanto diferente al que inició. (Córdova M. A., 2015).

## Cuadro No. 6 Sistema de Incentivos de Vivienda

PRODUCTO	CARACTERÍSTICAS	VALOR DEL BONO	PRECIO MÁXIMO DE LA VIVIENDA
Bono inmobiliario/adquisición de vivienda	Para adquisición de vivienda nueva, casa o departamento hasta USD 40 mil ofertadas por inmobiliarias privadas.	USD 6.000	USD 25.000
	Aporte mínimo postulante 5% del valor de la vivienda	USD 5.000	USD 30.000
		USD 4.000	USD 40.000
Bono para construcción de vivienda nueva en terreno propio	El precio máximo en el urbano no considera costo de terreno	USD 6.000 (urbano)	USD 30.000
	Aporte mínimo 2 salarios básicos (urbano), y 1.5 salarios (rural y Amazonia)	USD 6.000 (rural)	USD 30.000
		USD 8.000 (Amazonia)	USD 30.000
Bono para mejoramiento de vivienda	Mejora las condiciones de una vivienda existente	USD 2.000 (urbano)	USD 30.000
	Aporte mínimo 1 salario básico	USD 2.000 (rural)	USD 30.000
Bono de Titulación	Para financiar o completar costos de perfeccionamiento de escrituras o para apoyar el trámite legal de las viviendas con bono	USD 400	USD 30.000
Bono de emergencia	Para financiar o completar adquisición, construcción, reposición o mejora de vivienda afectada por desastres	USD 13.500	USD 30.000
	Aporte mínimo del postulante USD 900 o 1.5 salarios depende del caso	USD 6.000	USD 30.000
Bono Manuela Espejo para personas con discapacidad	Para dotar de vivienda adecuada a las necesidades de las personas con discapacidad	USD 14.700	USD 30.000
		USD 7.200	USD 30.000
		USD 3.200	

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

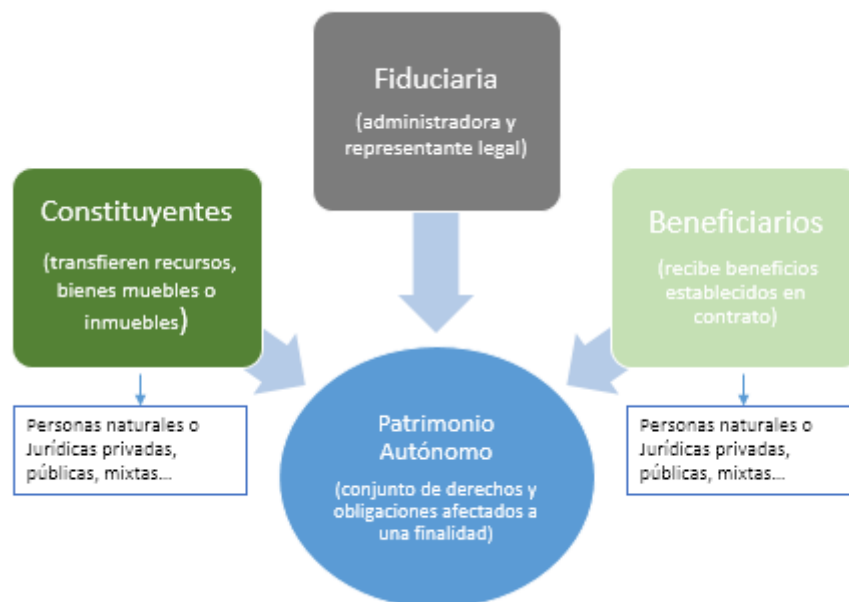
**Fuente:** MIDUVI

El anterior Gobierno ha tratado el déficit habitacional remarcando el sistema económico social; no obstante, los datos del último censo poblacional 2010 realizado por el INEC, muestran que el déficit habitacional superaría el 50%.

Posteriormente, en septiembre de 2014 entra en vigencia el COMYF el cual crea la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (JPRMF) como responsable de la formulación de políticas públicas, de autorizar la política de inversiones de los excedentes de liquidez y de la creación de productos orientados a incluir en la economía a grupos de atención prioritaria. El BCE es el responsable de instrumentar y ejecutar estas políticas.

La JPRMF expide la Política para el Financiamiento de Vivienda de Interés Público la cual presenta los lineamientos generales para su aplicación. Las condiciones de los créditos

VIP e inmobiliarios se detallan en los cuadros No.3 y No.4. Mientras que, los incentivos se implementarán a través de un fideicomiso mercantil de administración e inversión que aportará a fideicomisos de titularización.



## Gráfico No. 2 Estructura general del fideicomiso mercantil

Elaborado por: Tatiana Cayambe

Fuente: Superintendencia de Compañías

La política considera la estructuración de los fideicomisos de titularización en dos fases:

- Fase de acumulación: cinco años desde su constitución durante los cuales los fideicomisos de titularización deben adquirir progresivamente la cartera de vivienda VIP o la cartera inmobiliaria a las IFIS originadoras.
- Fase de amortización: durante la cual los fideicomisos de titularización emitirán títulos valores, que pueden ser adquiridos por el fideicomiso de administración e inversión o por las entidades del sector financiero privado o del popular y solidario.

En lo particular, las cooperativas de ahorro y crédito pueden estructurar fideicomisos de titularización con el objeto de obtener recursos para financiar vivienda de interés público, con aplicación al incentivo para las instituciones de la economía popular y solidaria.

## **CAPÍTULO II**

### **METODOLOGÍA**

#### **Enfoque del estudio**

Los estudios cualitativos se fundamentan en las experiencias y en la intuición del investigador, su aplicación se da en un menor número de casos, se pueden ir enfocando en conceptos importantes durante la investigación, el aprendizaje se da a través de experiencias y puntos de vista de las personas. De acuerdo con, Hernández Sampieri, Fernández Collado, & Baptista Lucio (2006).

Por tanto, el presente estudio tiene enfoque cualitativo, porque se apoyará en datos estadísticos y estudios realizados respecto del financiamiento de vivienda en sectores de la población de menos recursos.

#### **Tipos de estudio**

La investigación documental se aplica en la recolección, revisión y análisis de los documentos relacionados con el tema de investigación propuesto, dentro de los cuales se destacan: Constitución del Ecuador, Código Orgánico Monetario y Financiero, Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria, Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017. Así como libros, documentos e informes relacionados con el origen, evolución y situación actual del financiamiento para vivienda en Latinoamérica y en el país. También, la situación de la Cooperativas de Ahorro y Crédito en relación con la colocación de crédito para vivienda.

Respecto de la investigación descriptiva Cesar Bernal (2010), manifiesta:

Se considera como investigación descriptiva aquella en que se reseñan las características o rasgos de la situación o fenómeno objeto de estudio. Se debe describir aquellos aspectos más característicos, distintivos y particulares de estas personas,

situaciones o cosas, o sea, aquellas propiedades que las hacen reconocibles a los ojos de los demás. (Bernal, 2010)

La aplicación de la investigación descriptiva se realizará a través del análisis de las características generales de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda., y la evaluación de la situación actual respecto a la aplicación de la norma de política para el financiamiento de vivienda de interés público.

## **Métodos de Investigación**

De acuerdo con Bernal (2010), el método deductivo parte de premisas mayores asumiendo que las conclusiones están dentro de éstas. La aplicación de este método consiste en analizar un fenómeno particular a la luz de verdades válidas universalmente, como postulados, teoremas, leyes, principios, entre otros.

Mientras que el método analítico sería: “ (...) un método cognoscitivo, que consiste en descomponer un objeto de estudio separando cada una de las partes del todo para estudiarlas en forma individual. ” (Bernal, 2010)

La aplicación del método analítico se realiza a través de descomponer el tema de investigación en sus partes principales, como son las condiciones de los créditos y los incentivos de la norma de política para el financiamiento de vivienda de interés público.

## **Fuentes de Información**

### **Fuentes Primarias**

Las fuentes primarias facilitan información directa del caso de estudio, porque se la encuentra donde se origina esta. Las fuentes primarias pueden ser personas, organizaciones, acontecimientos, ambiente natural, experimentación, entre otras.

Las fuentes de información primarias constituyen los representantes de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda., y su Staff Ejecutivo, de quienes se obtendrá



información directa de créditos inmobiliarios. No obstante, también se considerará a los sujetos involucrados en ejecutar y hacer cumplir la norma, como por ejemplo ejecutivos del Banco Central del Ecuador y de la Corporación Financiera Nacional.

### **Fuentes Secundarias**

Se define a las fuentes secundarias como la información posterior que se obtiene del objeto de estudio, es decir la que está en fuentes escritas que se refieren al objeto, luego de haber tenido contacto directo con este (Bernal, 2010).

Las fuentes de información secundarias que se emplea en el presente estudio están representadas por libros, artículos e informes relacionados con el tema de vivienda y su financiamiento, así como la normativa vigente que regula la colocación de este tipo de créditos.

### **Fuentes Terciarias**

Las fuentes terciarias son todas aquellas compilaciones que sirven de guía para obtener la mayor bibliografía posible.

La aplicación de fuentes terciarias sirve como complemento de las fuentes primarias y secundarias, la finalidad es contar con la suficiente información para sustentar el tema de investigación propuesto. Cabe señalar que los sitios web a ser investigados deben gozar de credibilidad y ser reconocidos como una fuente de información fidedigna respecto de la Economía Popular y Solidaria y del Sector Financiero Popular y Solidario.

### **Procedimientos de la Investigación**

El procedimiento que se siguió en la presente investigación es:

- Revisión de documentos respecto del tema de estudio.
- Determinación del problema.
- Formulación del problema.
- Formulación de objetivos.

- Determinación de la población de estudio.
- Diseño y elaboración de instrumentos.
- Validez y confiabilidad.
- Investigación descriptiva.
- Análisis y procesamiento de los datos e información.
- Conclusiones y recomendaciones.

### **Técnicas para recolectar la información**

La aplicación de las entrevistas constituye una herramienta para obtener información respecto al cumplimiento de la norma de la política para el financiamiento de vivienda de interés público, los sujetos por ser entrevistados son los ejecutivos de las entidades relacionadas con la aplicación de la norma y los altos ejecutivos de la entidad, involucrados en el proceso de concesión de créditos de vivienda

La técnica de la observación directa, se aplicará en la visita *in situ* a las oficinas de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda., con la finalidad de recabar la información necesaria.

### **Población y Muestra**

#### **Población**

La Cooperativa de Ahorro y Crédito Atuntaqui Ltda., en el año 2015 ha generado un total de 195 operaciones de crédito inmobiliario (matriz, sucursales y agencias); y, durante el 2016 - 199 operaciones; para un universo total de estudio de 394 operaciones en el período 2015-2016, de la siguiente manera:

### Cuadro No. 7 Población

PERÍODO 2015 -2016

No. DE AGENCIA	AGENCIA	No. OPERACIONES	MONTO (USD)	PARTICIPACIÓN No. OPERACIONES
2	SUCURSAL IBARRA	118	3.283.340,00	29,95%
1	MATRIZ	114	3.274.860,00	28,93%
6	AGENCIA IBARRA	48	1.300.900,00	12,18%
3	SUCURSAL OTAVALO	44	1.380.600,00	11,17%
4	AGENCIA PIMAMPIRO	36	928.500,00	9,14%
5	AGENCIA COTACACHI	13	520.000,00	3,30%
7	AGENCIA EL EJIDO	12	445.000,00	3,05%
8	AGENCIA EL RECREO	7	230.000,00	1,78%
9	AGENCIA CARAPUNGO	2	50.000,00	0,51%
	<b>SUMAN</b>	<b>394</b>	<b>11.413.200,00</b>	<b>100,00%</b>

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

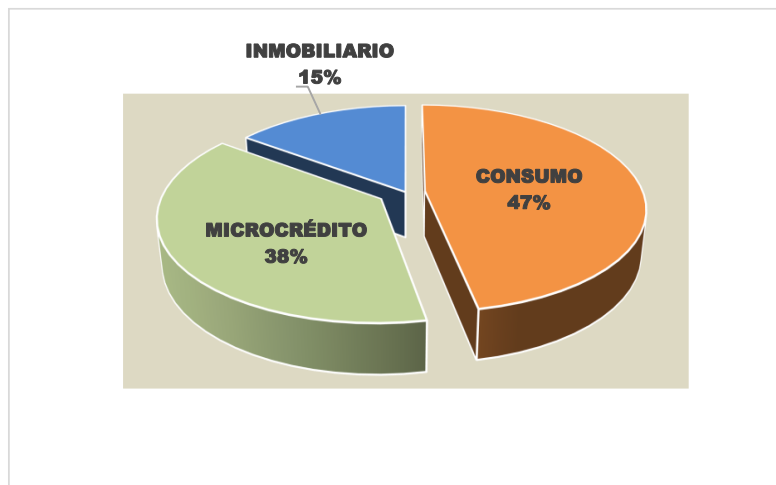
Para el presente estudio, la población es finita y no se considera el cálculo de la muestra, toda vez que se realizará el análisis del 100% de las colocaciones de créditos inmobiliarios de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., en el período 2015–2016.

## CAPÍTULO III

### RESULTADOS ALCANZADOS

#### Resultados del análisis de la colocación de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., período 2015-2016

El segmento de créditos de vivienda de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., comprende tres productos: créditos para adquisición, construcción y compra de terreno, la participación global en el período 2015-2016, es:



**Gráfico No. 3 Créditos de vivienda por producto Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Los créditos de vivienda de adquisición y construcción suman el 90% del total de cartera de este segmento, destinos que tienen concordancia con los destinos establecidos en la política para financiamiento de vivienda de interés público (vivienda VIP), les sigue compra de terreno con el 10% de participación total por producto.

## Condiciones

### Cuadro No. 8 Colocación de crédito por rango de montos

#### Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015 -2016

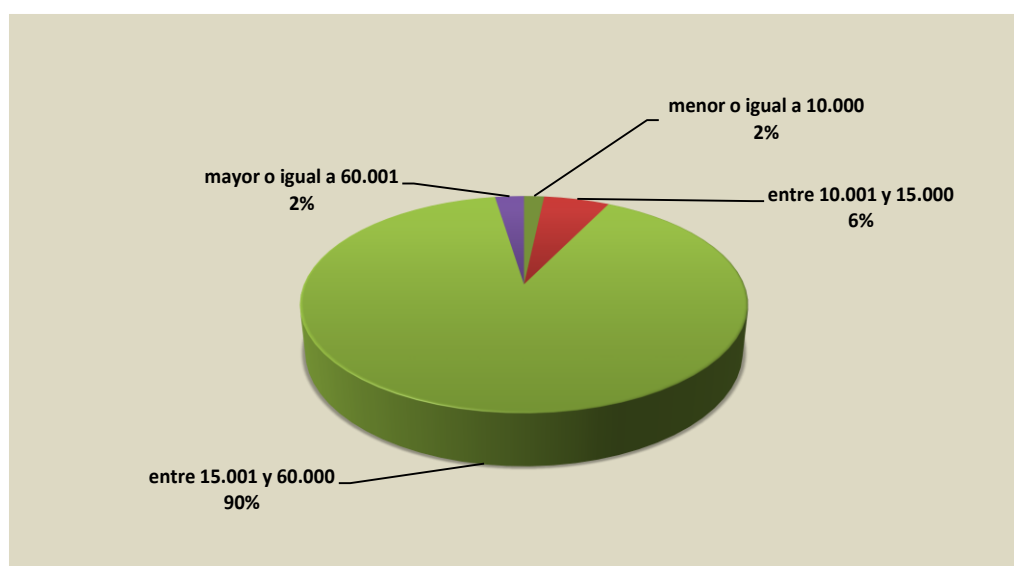
(en millones de dólares)

RANGO DE MONTOS	MONTO FINANCIADO	PARTICIPACIÓN DEL MONTO	NÚMERO DE OPERACIONES	PARTICIPACIÓN No. OPERACIONES
menor o igual a 10.000	0,20	2%	24	6%
entre 10.001 y 15.000	0,65	6%	46	11%
entre 15.001 y 60.000	10,28	90%	320	73%
mayor o igual a 60.001	0,29	2%	46	11%
<b>SUMAN</b>	<b>11,41</b>	<b>100%</b>	<b>436</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Del cuadro precedente se desprende que: el 90% de las colocaciones de la Cooperativa se ubican en el rango comprendido entre USD 15mil y USD 60 mil dólares, seguidas de los rangos entre USD 10 mil y USD 15 mil con el 6%; mientras que los rangos con menor significancia corresponden al de menor o igual a USD 10 mil y mayor o igual a USD 60 mil, que participan con el 2% del total de créditos inmobiliarios colocados por la entidad, en el período 2015-2016.



**Gráfico No. 4 Participación por rango de monto Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Es decir, que el 98% del monto financiado en crédito inmobiliario período 2015-2016 se encuentra concentrado entre USD 10 mil y USD 60 mil, con un total de 390 operaciones; el rango de monto con más significancia se encuentra entre USD 15 mil y USD 60 mil, rangos que tienen concordancia con las condiciones de monto establecido en la política de financiamiento de vivienda VIP.

Adicionalmente, se observa que existen cuatro operaciones que superan el límite del monto establecido de USD 60 mil, el promedio del monto financiado de estas operaciones es de USD 70 mil, han sido otorgadas como excepciones a casos de deudas vencidas con la aprobación del Comité de Crédito.

**Cuadro No. 9 Colocación de crédito por oficina**  
**Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015 -2016**  
 (en millones de dólares)

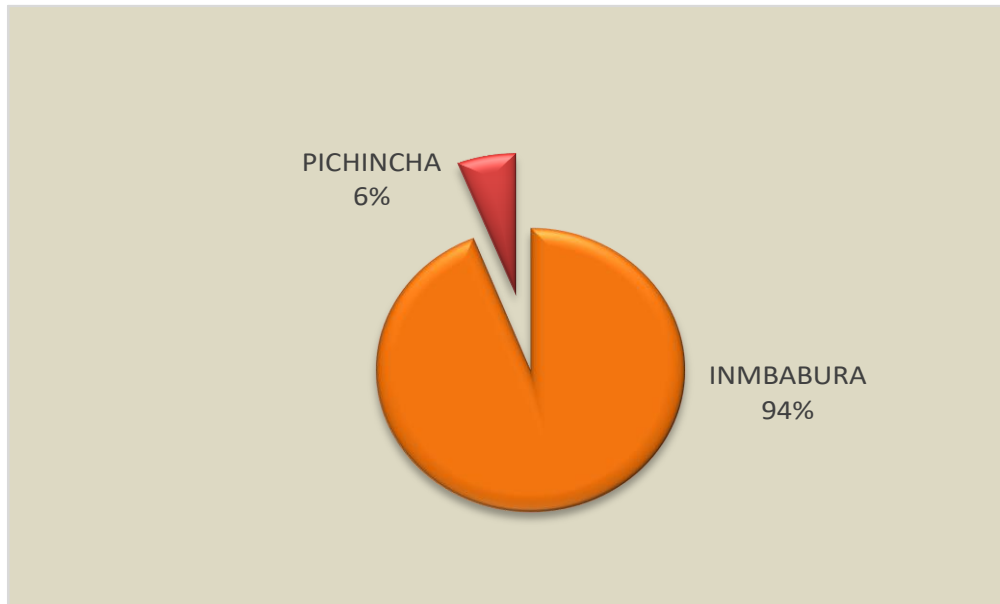
OFICINA	PROVINCIA	MONTO FINANCIADO	PARTICIPACIÓN POR OFICINA
SUCURSAL IBARRA	IMBABURA	3,28	29%
MATRIZ	IMBABURA	3,27	29%
SUCURSAL OTAVALO	IMBABURA	1,38	12%
AGENCIA IBARRA	IMBABURA	1,30	11%
AGENCIA PIMAMPIRO	IMBABURA	0,93	8%
AGENCIA COTACACHI	IMBABURA	0,52	5%
AGENCIA EL EJIDO	PICHINCHA	0,45	4%
AGENCIA EL RECREO	PICHINCHA	0,23	2%
AGENCIA CARAPUNGO	PICHINCHA	0,05	0%
<b>SUMAN</b>		<b>11,41</b>	<b>100%</b>

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Al revisar la participación de las nueve oficinas de la Cooperativa, se pudo observar lo siguiente: La Sucursal Ibarra y la Matriz presentan mayor colocación de créditos inmobiliarios en el período de análisis, 29% del total, les sigue en participación la Sucursal Otavalo con el 12% y la Agencia Ibarra con el 11%; las oficinas con participaciones de menor significancia son: Pimampiro, Cotacachi, el Ejido y el Recreo; 8%, 5%, 4% y 2% respectivamente; en tanto que la Agencia Carapungo no presenta cifras de colocación de este

tipo de créditos en el período 2015–2016.



**Gráfico No. 5 Participación por provincia Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

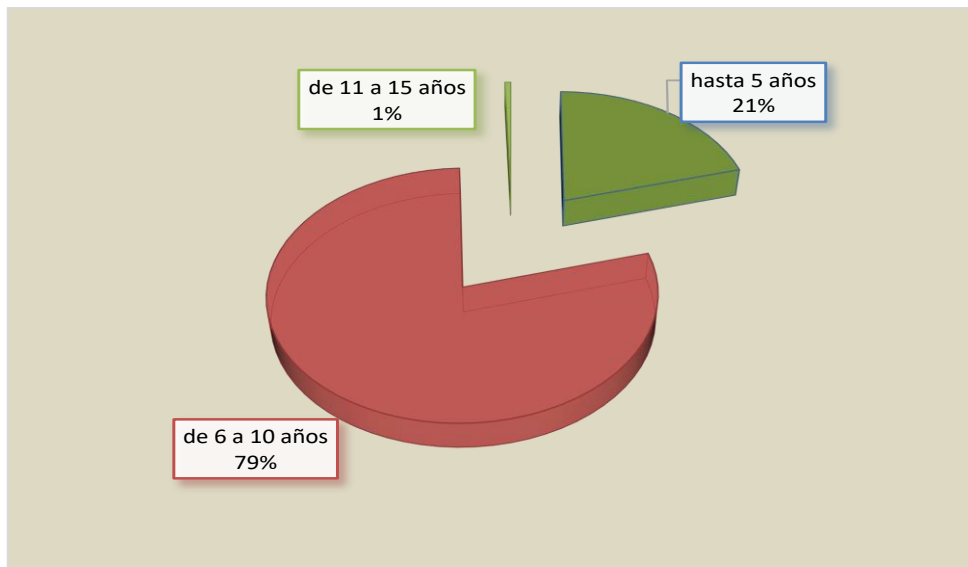
De acuerdo con los datos analizados la Cooperativa Atuntaqui Ltda., tiene presencia en dos provincias del Ecuador, Imbabura y Pichincha, al analizar el nivel de colocación por oficinas se observa que la mayor parte de colocación de créditos inmobiliarios se concentra en la provincia de Imbabura con el 94% del total, en tanto que Pichincha participa con el 6% del total de colocación de este tipo de operaciones en el período 2015-2016.

**Cuadro No. 10 Colocación de crédito por plazos**  
**Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015 -2016**  
(en millones de dólares)

RANGO DE PLAZOS	MONTO FINANCIADO	PARTICIPACIÓN DEL MONTO	NÚMERO DE OPERACIONES
hasta 5 años	2,35	21%	123
de 6 a 10 años	9,00	79%	269
de 11 a 15 años	0,06	1%	2
<b>SUMAN</b>	<b>11,41</b>	<b>100%</b>	<b>394</b>

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe  
**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Los datos muestran el 79% de las colocaciones de la Cooperativa (269 créditos), se ubican en el rango comprendido de 6 a 10 años, seguido de las operaciones hasta 5 años (123 créditos); mientras que el rango de 11 a 15 años plazo representa solo el 1% (2 créditos), del total de colocaciones de créditos inmobiliarios en el período 2015-2016.



**Gráfico No. 6 Participación por rango de plazos Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe  
**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Es decir que en rango de plazo, el 99% de los créditos inmobiliarios colocados por la Cooperativa en el período 2015-2016 se ubican dentro del límite establecido (8-10 años). El



rango de plazo con más significancia se encuentra comprendido entre 6 y 10 años, pero existen dos operaciones que superan el límite (son excepciones realizadas cumpliendo los niveles de aprobación requeridos), estos rangos de plazos tienen concordancia con el plazo establecido en la política de financiamiento VIP.

**Cuadro No. 11 Porcentaje de financiamiento respecto de la garantía  
Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015 -2016  
(en millones de dólares)**

RANGO DE MONTOS	MONTO FINANCIADO (USD)	PARTICIPACIÓN DEL MONTO (%)	VALOR DE LA GARANTÍA (USD)	PROMEDIO DE % DE FINANCIAMIENTO RESPECTO DE LA GARANTÍA (A)
menor o igual a 10.000	0,20	2%	1,57	19%
entre 10.001 y 15.000	0,65	6%	2,74	36%
entre 15.001 y 60.000	10,28	90%	27,04	47%
mayor o igual a 60.001	0,29	2%	0,48	61%
<b>SUMAN</b>	<b>11,41</b>	<b>100%</b>	<b>31,83</b>	

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Como se mencionó anteriormente, el 90% del monto financiado por la Cooperativa en el período 2015-2016 se concentra en el rango de USD 15 mil a USD 60 mil, en dicho rango la entidad en promedio financia el 47% del valor del inmueble entregado en garantía; en tanto que, en el rango de menor significancia mayor o igual USD 60 mil la entidad financia el 61% del valor del inmueble que los socios han entregado en garantía de su crédito inmobiliario en el período analizado.

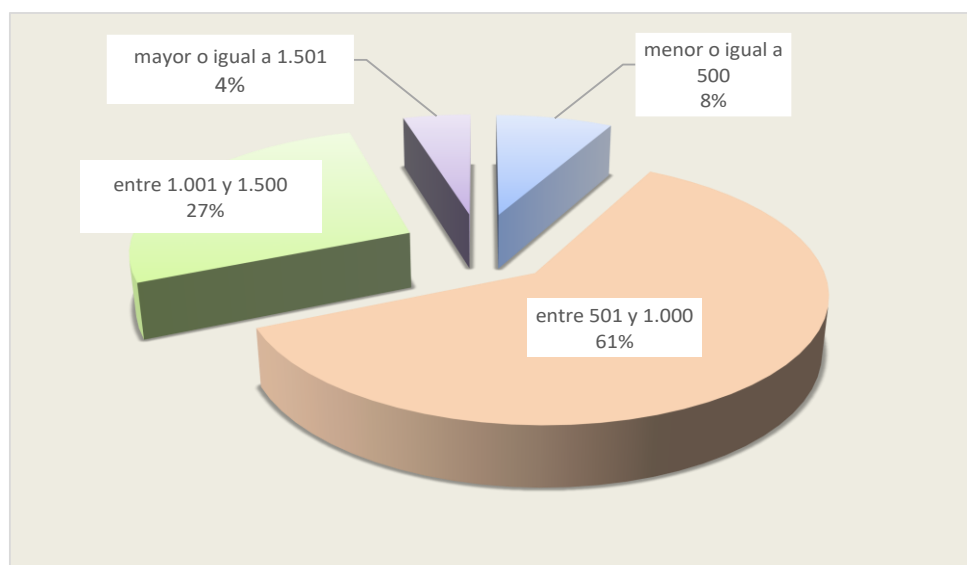
Luego, al relacionar el valor individual de cada garantía de cada operación de crédito con el 47% del promedio estimado en el rango de mayor significancia por monto, se obtuvo que el precio promedio estimado de las viviendas que la Cooperativa más ha financiado en dicho período, se encuentra comprendido entre USD 30 mil y USD 40 mil dólares, precios de viviendas compatibles con la norma de financiamiento VIP.

**Cuadro No. 12 Colocación de crédito por nivel de ingreso mensual promedio del socio  
2015 -2016**  
(en millones de dólares)

<b>RANGO DE INGRESOS MENSUALES SOCIO</b>	<b>MONTO FINANCIADO</b>	<b>PARTICIPACIÓN DEL MONTO</b>	<b>PARTICIPACIÓN ACUMULADA</b>
menor o igual a 500	0,90	8%	8%
entre 501 y 1.000	6,92	61%	68%
entre 1.001 y 1.500	3,08	27%	95%
mayor o igual a 1.501	0,52	5%	100%
<b>SUMAN</b>	<b>11,41</b>	<b>100%</b>	

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe  
**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

El análisis de datos muestra que el 61% de los créditos inmobiliarios financiados por la Cooperativa en el período 2015-2016, se concentra en socios con un nivel de ingreso promedio en 24 meses de USD 501 a USD 1.000, seguido del 27% de participación entre USD 1.001 y USD 1.500; mientras que los rangos con menor participación corresponden a socios con nivel de ingreso promedio mayor o igual a USD 1.501 y menor o igual a USD 500 con el 5% y 8% respectivamente.



**Gráfico No. 7 Participación por nivel de ingreso mensual promedio del socio  
Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**  
**Elaborado por:** Tatiana Cayambe  
**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

En resumen se aprecia que en cuanto al nivel de ingreso del socio promedio en 24 meses, el 95% de las operaciones financiadas, se concentran en socios con un nivel de ingreso entre USD 500 y USD 1.500 mensuales, el rango de mayor relevancia corresponde a ingresos comprendidos entre USD 501 y USD 1.000.

Con la información presentada, a continuación se muestra un cuadro comparativo resumen de las condiciones identificadas en la entidad de estudio, versus las condiciones establecidas en la política de financiamiento de vivienda de interés público:

**Cuadro No. 13 Comparativo de condiciones entre la norma y las operaciones de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

CONDICIONES DE CRÉDITOS ELEGIBLES NORMA		CONDICIONES DE CRÉDITOS ELEGIBLES COOPERATIVA ATUNTAQUI		IDENTIFICACIÓN
VALOR DE LA VIVIENDA	hasta USD 70.000,00	VALOR DE LA VIVIENDA	hasta USD 60.000,00	cumple
DESTINO	adquisición o construcción	DESTINO	adquisición, construcción y compra de terreno	cumple
CUOTA DE ENTRADA	máximo 5% del avalúo comercial o anticipos entregados a constructores. El Bono no se considera parte de la cuota de entrada	CUOTA DE ENTRADA	Ahorro de tramitación 20 a uno	no cumple
MONTO DE CRÉDITO	Hasta USD 70.000,00 (no incluye gastos)	MONTO DE CRÉDITO	hasta USD 60.000,00	cumple
PLAZO	igual o mayor a 20 años	PLAZO	hasta 10 años (excepciones hasta 15 años)	cumple
TASA	inicial 4,99% nominal anual, reajutable o fija	TASA	10% nominal anual	no cumple
PERIODICIDAD DE PAGO	dividendo mensual	PERIODICIDAD DE PAGO	dividendo mensual	cumple
GARANTÍA	Primera hipoteca a favor de la entidad originadora	GARANTÍA	Primera hipoteca a favor de la entidad	cumple
PERIODO DE GRACIA	de hasta (6) seis meses	PERIODO DE GRACIA	en ningún caso hay período de gracia	no cumple

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

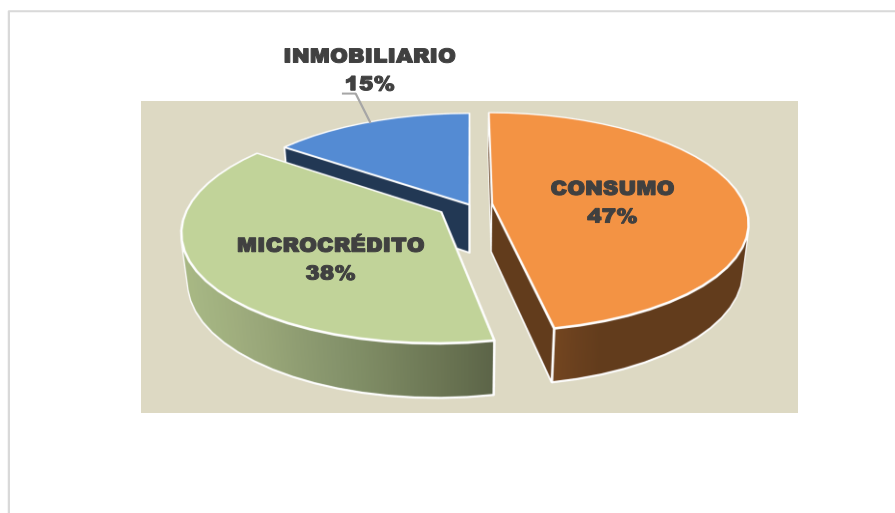
**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

De las nueve condiciones de créditos consideradas de la norma (se exceptiona los metros de construcción por falta de datos), los créditos de vivienda otorgados por la Cooperativa Atuntaqui Ltda., en el período 2015-2016 cumplen seis (67%), la cuales tienen concordancia con las condiciones establecidas en la política de financiamiento VIP, las diferencias se observan en:

- Período de gracia, que la cooperativa no aplica en ningún caso por política interna.
- Cuota de entrada, que la cooperativa no aplica, pero si solicita a los socios ahorros 20 a uno del monto solicitado durante el tiempo de aprobación del crédito, valor que una vez aprobado puede retirar de su cuenta.
- Tasa de interés, puesto que se identificó que los créditos de inmobiliarios de la Cooperativa fueron otorgados a una tasa del 10,70%, superior a la tasa de interés referencial contemplada en la política de financiamiento de vivienda VIP, 4,99% inicial reajutable, una diferencia de 5,71 puntos porcentuales, tasa referencial que habrían aplicado las cooperativas de los Segmentos 3, 4 y 5 que cifras de créditos VIP en el período analizado.

### **Resultados del análisis de la cartera inmobiliaria de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., período 2015-2016**

La estructura de la cartera total de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., comprende tres segmentos de crédito: crédito de consumo, microcrédito y crédito inmobiliario, a continuación la participación global por producto al cierre del año 2016:



**Gráfico No. 8 Estructura de cartera total por segmento de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016.**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Cooperativa Atuntaqui Ltda.

Los créditos de consumo y microcrédito suman el 85% del total de cartera bruta de la entidad, mientras que el inmobiliario alcanza el 15%. Hay que considerar que la estrategia implantada por la administración de la Cooperativa a finales del año 2016, incentiva el otorgamiento de créditos de vivienda superiores a USD 60 mil, su meta es continuar incrementando el monto de colocación hasta llegar a otorgar créditos de USD 100 mil, a 10 años plazo al 10%.

## Saldos de Cartera

### Cuadro No. 14 Saldo cartera inmobiliaria

#### Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016 (en millones de dólares)

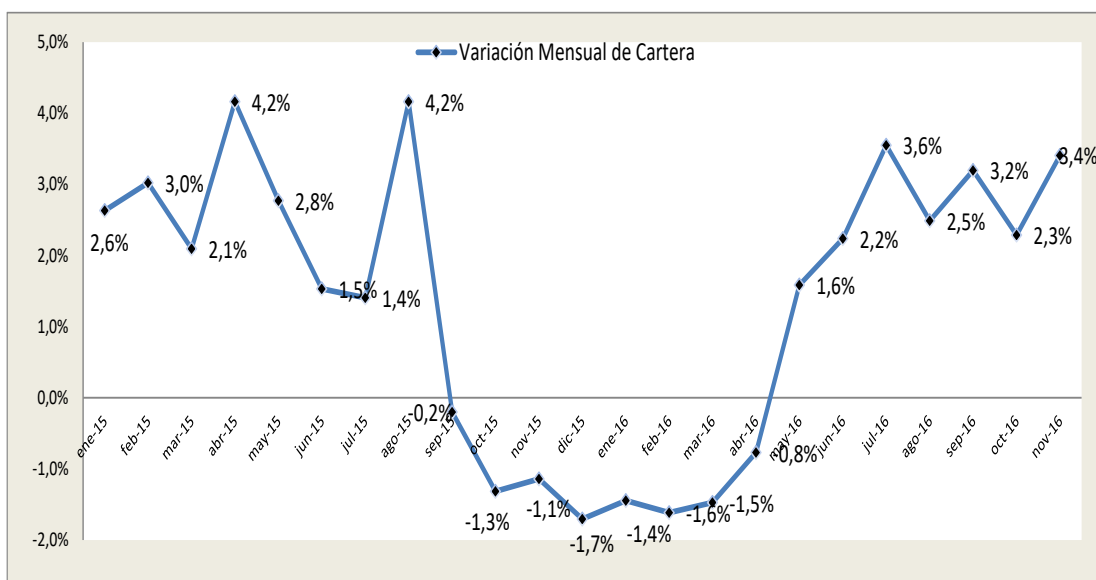
AÑO 2015	ene-15	feb-15	mar-15	abr-15	may-15	jun-15	jul-15	ago-15	sep-15	oct-15	nov-15	dic-15
<b>SALDO CARTERA</b>	12,58	12,91	13,30	13,58	14,15	14,54	14,76	14,97	15,59	15,56	15,35	15,18
<b>VARIACIÓN MENSUAL</b>		2,6%	3,0%	2,1%	4,2%	2,8%	1,5%	1,4%	4,2%	-0,2%	-1,3%	-1,1%

AÑO 2016	ene-16	feb-16	mar-16	abr-16	may-16	jun-16	jul-16	ago-16	sep-16	oct-16	nov-16	dic-16
<b>SALDO CARTERA</b>	14,92	14,70	14,47	14,25	14,14	14,37	14,69	15,21	15,59	16,09	16,46	17,02
<b>VARIACIÓN MENSUAL</b>	-1,7%	-1,4%	-1,6%	-1,5%	-0,8%	1,6%	2,2%	3,6%	2,5%	3,2%	2,3%	3,4%

<b>VARIACIÓN ANUAL</b>	12%
------------------------	-----

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS



**Gráfico No. 9 Evolución mensual de cartera inmobiliaria Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

La variación mensual de los saldos de cartera inmobiliaria de la Cooperativa en el ejercicio 2015, muestra tendencia creciente hasta septiembre de 2015, a partir de este decrece, la variación negativa más significativa se da en el mes de enero de 2016 menos 1.7%. Estos descensos serían debido a factores externos como: inestabilidad laboral, recesión económica y transición de gobierno, tal como lo expresó la Jefe de Negocios, en la entrevista realizada el 29 de junio de 2017 en las instalaciones de la oficina Matriz de la entidad, esto provocó que los socios dejen de contraer deudas a mediano y largo plazo, situación que afectó a todo el sistema financiero, en el anexo 1 se observa el instrumento utilizado en las entrevistas realizadas a los expertos.

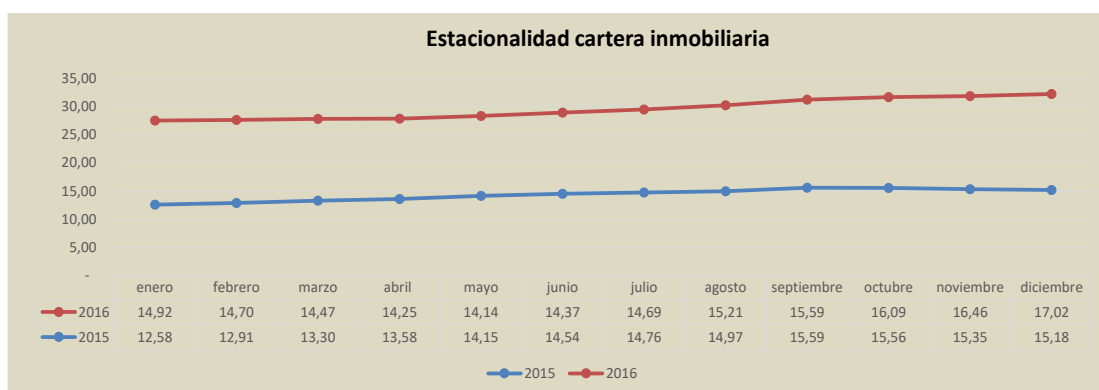
En el ejercicio 2016, a partir del mes de junio se aprecia un incremento de los saldos de cartera inmobiliaria de la Cooperativa, debido principalmente al aumento de monto, plazo y reducción de tasa de interés que las autoridades decidieron con la finalidad de incrementar la cartera de vivienda e incentivar este tipo de créditos, por tanto, el saldo de cartera a diciembre del 2015 se ubicó en USD 15.18 millones, mientras que a diciembre 2016 llega a USD 17.02 millones, evidenciando un incremento del 12% en el período de análisis.

**Cuadro No. 15 Estacionalidad de la cartera inmobiliaria  
Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
2015	12,58	12,91	13,30	13,58	14,15	14,54	14,76	14,97	15,59	15,56	15,35	15,18
2016	14,92	14,70	14,47	14,25	14,14	14,37	14,69	15,21	15,59	16,09	16,46	17,02
VARIACIÓN	18,59%	13,88%	8,76%	4,96%	-0,01%	-1,17%	-0,48%	1,63%	-0,01%	3,40%	7,17%	12,10%

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** SEPS



**Gráfico No. 10 Estacionalidad cartera inmobiliaria Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

La estacionalidad de la cartera inmobiliaria se da de agosto a diciembre de los años correspondientes, meses en los que se registra una colocación superior al promedio. A partir de enero se observa que existe estabilidad en la serie o un pequeño decrecimiento de la cartera en el período analizado.

## Morosidad

**Cuadro No. 16 Índice de morosidad  
Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

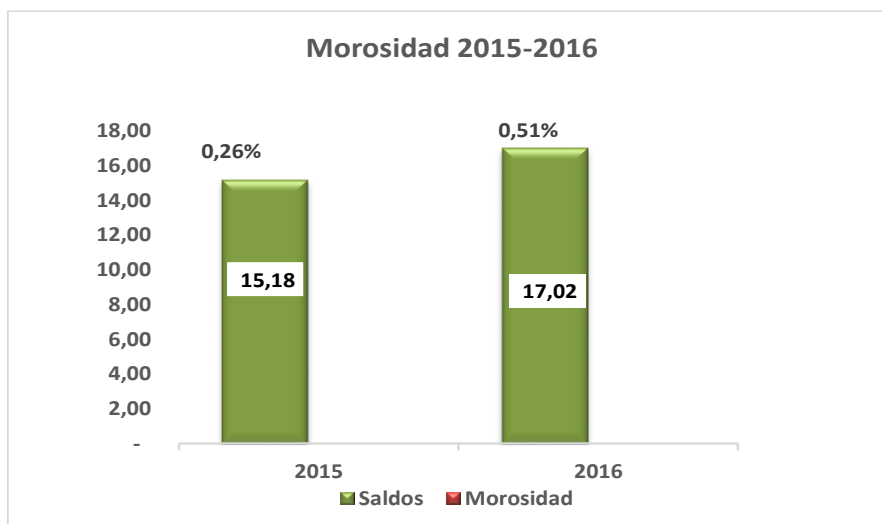
FECHA	SALDO DE CARTERA (en millones de dólares)	INDICE DE MORA (%)
AÑO 2015	15,18	0,26%
AÑO 2016	17,02	0,51%
<b>VARIACIÓN</b>		<b>96%</b>

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Indicadores SEPS

Se revisó el índice de morosidad de la Cooperativa en el período 2015-2016, se pudo apreciar que este indicador presenta una tendencia creciente al pasar de 0,26% a 0,51% un incremento del 96% en dicho período.





**Gráfico No. 11 Índice de morosidad Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Indicadores SEPS

Es decir que, los saldos de cartera inmobiliaria total junto con el ratio de morosidad crecen, debido al incremento de la cartera y a los factores externos mencionados anteriormente, a pesar de este crecimiento significativo se evidencia que el índice de morosidad de la cartera inmobiliaria de la Cooperativa es relativamente más bajo que el índice de los otros dos segmentos de la entidad, puesto que, el crédito de consumo llega al 5% y el microcrédito al 14% al cierre del 2016.

### **Saldo de Captaciones**

Las captaciones de la Cooperativa comprenden depósitos de ahorro, depósitos a plazo y depósitos restringidos. Los depósitos a plazo fijo constituyen la fuente de fondeo más importante, para su administración la entidad mantiene un centro de inversiones con atención personalizada, pagan los intereses de forma normal o periódica y no necesariamente se debe ser socio si se desean realizar este tipo de depósitos. A continuación el análisis.

### Cuadro No. 17 Captaciones por tipo Cooperativa Atuntaqui Ltda.

2015-2016

(en millones de dólares)

TIPO DE DEPÓSITO	DDICIEMBRE 2015 (USD)	DICIEMBRE 2016 (USD)	PARTICIPACIÓN 2015 (%)	PARTICIPACIÓN 2016 (%)	VARIACIÓN (%)
Depósito a la vista	35,45	40,11	36%	33%	13%
Depósito a plazo	62,82	79,98	63%	67%	27%
Depósito restringido	1,37	-	1%	0%	-100%
<b>SUMAN</b>	<b>99,63</b>	<b>120,09</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

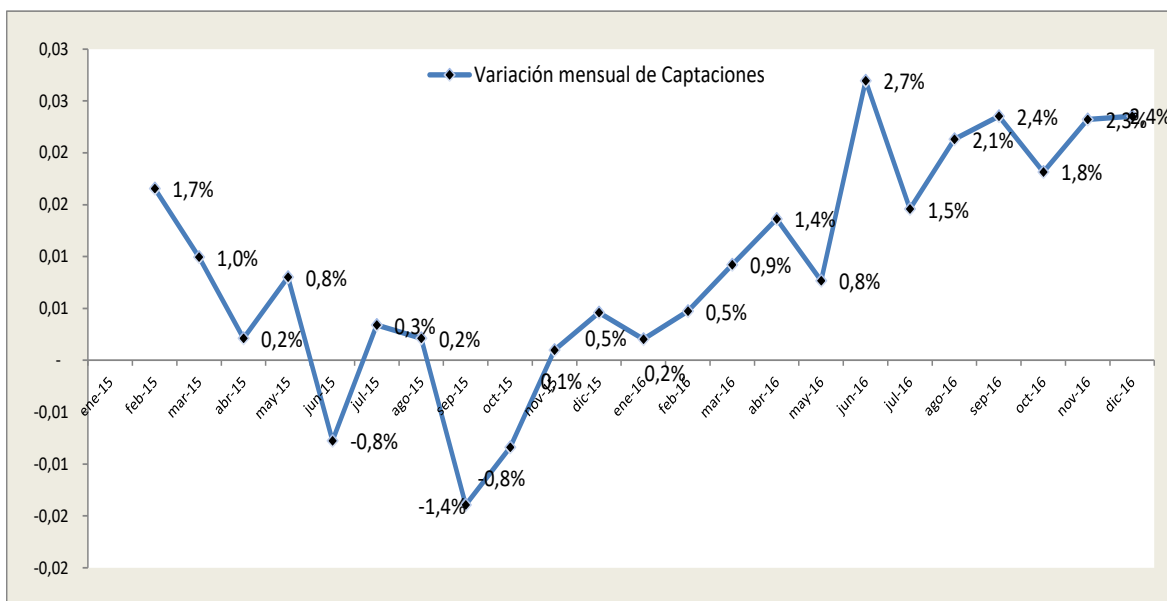
**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

Los depósitos a plazo fijo en el período 2015-2016 se incrementan en un 27%; al cierre del año 2016 representan el 67% del total de captaciones; la tasa promedio ponderada es del 7% y el plazo promedio se ubica en 242 días (8 meses), lo cual significa que cuando la entidad coloca en créditos de vivienda, este tipo de recursos obtiene un *spread* del 2,49%, considerando la mora del 0,51%. Normalmente no se aceptan pre-cancelaciones, pero se facilitan créditos emergentes con garantía del depósito a plazo fijo.

Mientras que los depósitos a la vista en el mismo período se incrementan un 13%, la tasa promedio ponderada en este tipo de depósitos es del 2.62%, es decir, que cuando la entidad coloca en créditos de vivienda este tipo de recursos, obtiene un *spread* del 6,87%, considerando la mora del 0,51%; en tanto que los depósitos restringidos se reducen totalmente.

En general se aprecia que el saldo de captaciones de la Cooperativa en el período 2015-2016 presenta un incremento del 21%.



**Gráfico No. 12 Variación mensual de captaciones Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

Respecto del saldo de captaciones de la Cooperativa, durante el ejercicio 2015 se observa poco crecimiento mensual y un descenso de 1,4% en el mes de septiembre de 2015, debido al cambio del Jefe de Negocios, (según lo informado por la Cooperativa), pero a partir de noviembre de 2015 las captaciones retoman el crecimiento mensual paulatinamente.

En el ejercicio 2016 se aprecia que en el mes de junio el saldo de captaciones crece significativamente, motivo por el cual la Cooperativa debió establecer restricciones en la captación de recursos, bajo la tasa de interés y no recibía depósitos de instituciones financieras. En tanto y en cuanto la coyuntura económica del país a finales de 2015 y la época electoral a nivel nacional hizo que la demanda de créditos disminuya, incrementando el nivel de ahorro, según lo comentado por la Jefa de Negocios.

A esto se suma que la entidad ofrece un sorteo anual de un inmueble, un auto y varios electrodomésticos, que incentiva el ahorro de los socios a partir del segundo trimestre del año, hasta llegar a diciembre, fecha en la cual se realiza el sorteo.

**Cuadro No. 18 Estacionalidad de las captaciones Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

	enero	febrero	marzo	abril	mayo	junio	julio	agosto	septiembre	octubre	noviembre	diciembre
2015	97,93	99,55	100,54	100,76	101,57	100,78	101,12	101,33	99,92	99,08	99,18	99,63
2016	99,84	100,31	101,23	102,61	103,40	106,19	107,74	110,03	112,62	114,66	117,33	120,09
VARIACIÓN	1,94%	0,76%	0,69%	1,84%	1,81%	5,37%	6,54%	8,59%	12,71%	15,73%	18,30%	20,53%

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS



**Gráfico No. 13 Estacionalidad captaciones Cooperativa Atuntaqui Ltda. 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

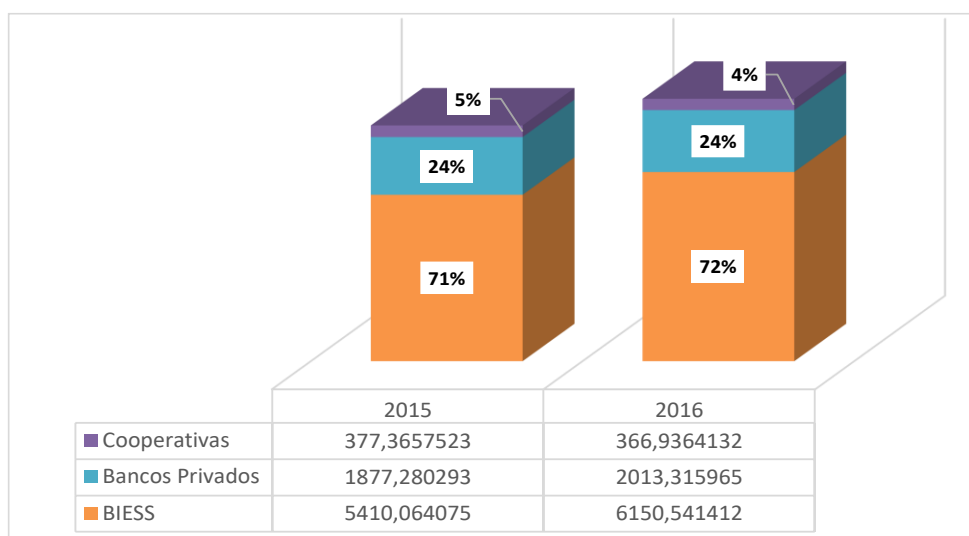
Tal como se mencionó anteriormente el nivel de captaciones aumenta a partir del segundo semestre de cada año, la estacionalidad se da a partir de octubre, noviembre y diciembre de los años correspondientes, meses en los que se registra una captación superior al promedio. A partir de enero se observa poco crecimiento del saldo de captaciones de la entidad.

**Resultados del análisis de la situación de la cartera inmobiliaria respecto del sistema financiero y la norma, período 2015-2016**

**Sistema Financiero Privado y Público**

Las instituciones financieras de los sectores, público, privado y del popular y solidario, otorgan diferentes tipos de créditos, entre los más importantes: consumo, microcrédito y vivienda. El presente estudio se dirige a créditos inmobiliarios; por lo que revisado el

histórico de datos publicados por la Superintendencia de Bancos y por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria período 2015-2016, se obtuvo lo siguiente:



**Gráfico No. 14 Cartera de vivienda sistema financiero nacional 2015-2016 (en millones de dólares)**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balance SB y SEPS

En los dos últimos años la cartera de vivienda del Banco del IESS (BIESS) es la más representativa como banco público; en el año 2016 presenta una participación del 72% del total de cartera de vivienda, un incremento del 14%, respecto del año 2015.

Le sigue el saldo de cartera de vivienda de los bancos privados, que en ambos ejercicios representa el 24% del total, evidenciando que los factores externos que afectaron a la Cooperativa (inestabilidad laboral, recesión económica y transición de gobierno), también afectaron a los bancos porque la colocación de este tipo de créditos se mantiene estática.

Con base en los datos publicados por los entes de control se establece que las cooperativas de ahorro y crédito participan apenas con el 5% y 4% en el año 2015 y 2016 respectivamente, del total de cartera de vivienda del sistema financiero.

## Cooperativas de Ahorro y Crédito (5 Segmentos)

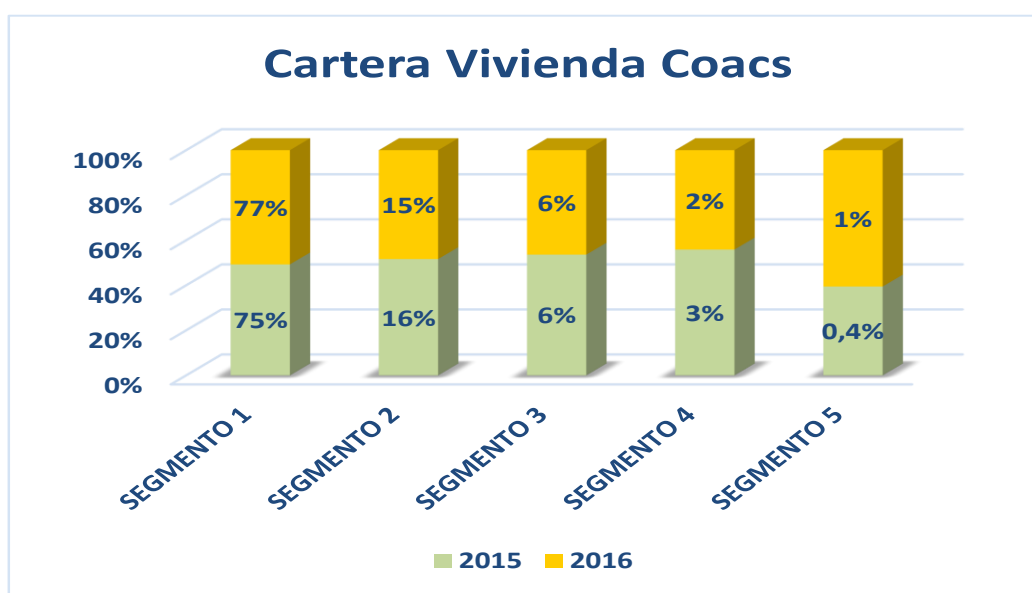
En la SEPS, los datos históricos de los cinco segmentos de cooperativas, que se encuentran publicados respecto del crédito de inmobiliario en los dos últimos años, son:

**Cuadro No. 19 Cartera de vivienda cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015-2016 (en millones de dólares)**

COOPERATIVAS	CARTERA DE VIVIENDA 2015 (USD)	CARTERA DE VIVIENDA 2016 (USD)	PARTICIPACIÓN 2015 (%)	PARTICIPACIÓN 2016 (%)	VARIACIÓN 2015-2016 (%)
Segmento 1	283,25	283,84	75%	77%	0%
Segmento 2	58,38	53,24	16%	15%	-9%
Segmento 3	24,03	20,24	6%	6%	-16%
Segmento 4	9,45	7,27	3%	2%	-23%
Segmento 5	1,37	2,05	0%	1%	49%
<b>SUMAN</b>	<b>376,49</b>	<b>366,64</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS



**Gráfico No. 15 Participación de la cartera vivienda cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

Al revisar el saldo de la cartera de vivienda de las cooperativas de los 5 segmentos. Se observa que las cooperativas del Segmento 1 en el período 2015-2016 son las que mayor participación presenta, 77% del total de cartera de las cooperativas de los 5 segmentos al cierre del 2016.

Seguidas de las cooperativas de los Segmentos 2, 3 y 4 que muestran un descenso del saldo de cartera, la reducción más significativa es la del segmento 4 (-23%); lo contrario se aprecia en el Segmento 5, un incremento del 49%.

Luego se revisó el saldo de cartera del crédito de vivienda de interés público (VIP) en las cooperativas de los cinco segmentos, se observa lo siguiente:

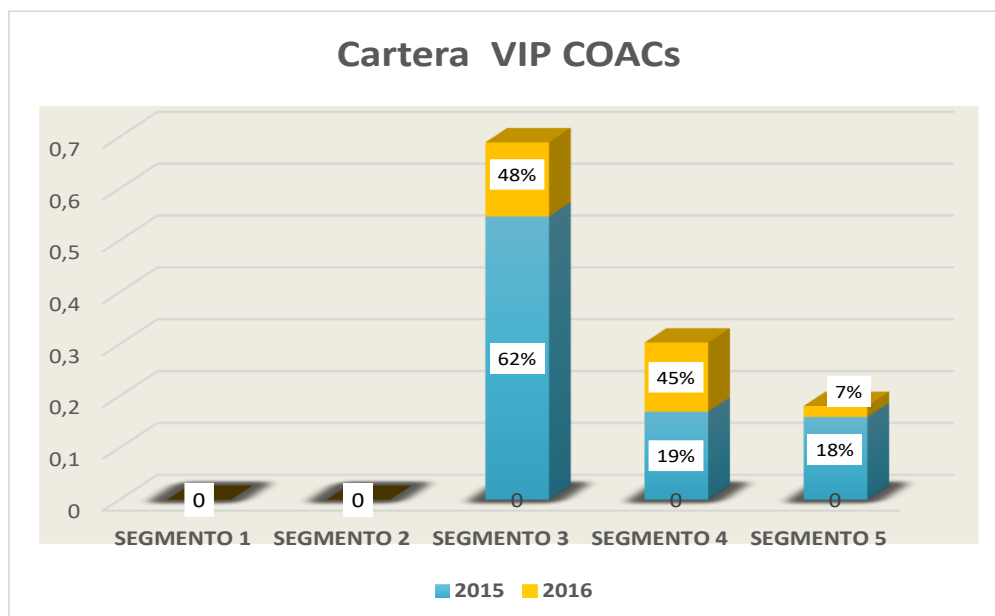
**Cuadro No. 20 Cartera de vivienda VIP cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos  
2015-2016**

(en millones de dólares)

<b>COOPERATIVAS</b>	<b>CARTERA DE VIP 2015 (USD)</b>	<b>CARTERA DE VIP 2016 (USD)</b>	<b>PARTICIPACIÓN 2015 (%)</b>	<b>PARTICIPACIÓN 2016 (%)</b>	<b>VARIACIÓN 2015-2016 (%)</b>
Segmento 1	-	-	0%	0%	-
Segmento 2	-	-	0%	0%	-
Segmento 3	0,55	0,14	62%	48%	-74%
Segmento 4	0,17	0,13	19%	45%	-22%
Segmento 5	0,16	0,02	18%	7%	-87%
<b>SUMAN</b>	<b>0,88</b>	<b>0,30</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS



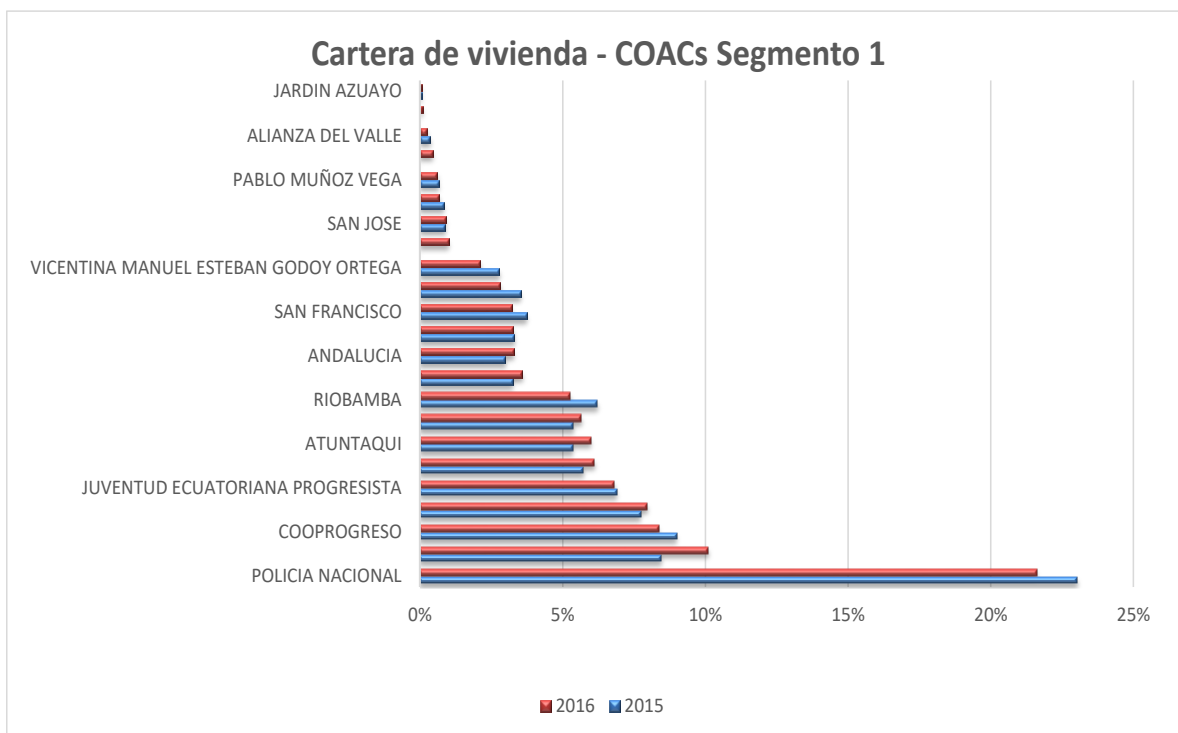
**Gráfico No. 16 Participación de cartera de vivienda VIP cooperativas de ahorro y crédito 5 segmentos 2015-2016**  
**Elaborado por:** Tatiana Cayambe  
**Fuente:** Balances SEPS

La revisión de datos muestra claramente que las Cooperativas de los segmentos 1 y 2 no presentan cifras de créditos de vivienda de interés público, mientras que las cooperativas de los segmentos 3, 4 y 5 sí presentan cifras de créditos de vivienda VIP; esta variante de crédito se incorporó a partir de abril de 2015; por tanto no hay registros de años anteriores. Al analizar las variaciones se observa que los saldos de cartera de vivienda VIP en los segmentos 3, 4 y 5 se reducen un 66% entre 2015 y 2016.

### **Cooperativas de Ahorro y Crédito Segmento 1**

Se procede al análisis del Segmento 1, al cual pertenece la Cooperativa Atuntaqui Ltda, considerando que la SEPS ofrece datos anuales de cartera de vivienda de los 5 segmentos, pero información mensual únicamente presenta de los Segmentos 1 y 2; de los Segmentos 3, 4 y 5 no hay información mensual que conste en los canales de comunicación de acceso a la ciudadanía.





**Gráfico No. 17 Participación cartera de vivienda segmento 1 2015-2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Balances SEPS

El análisis de datos, muestra que el 78 % del saldo total de cartera de vivienda del Segmento 1 se concentra en 9 cooperativas, la más alta participación, corresponde a la Cooperativa Policía Nacional que representa el 22% del total al cierre del 2016, sus créditos son otorgados hasta USD 150 mil y hasta 15 años plazo, superiores a la entidad sujeto de análisis que se ubica en el puesto 7 con una participación del 6% en el 2016; sin embargo, la Cooperativa Policía Nacional muestra un decrecimiento del saldo de cartera del 6%, en tanto que la Cooperativa Atuntaqui Ltda., incrementó su cartera en un 12% y se ubica segunda en crecimiento por detrás de la Cooperativa 29 de Octubre.

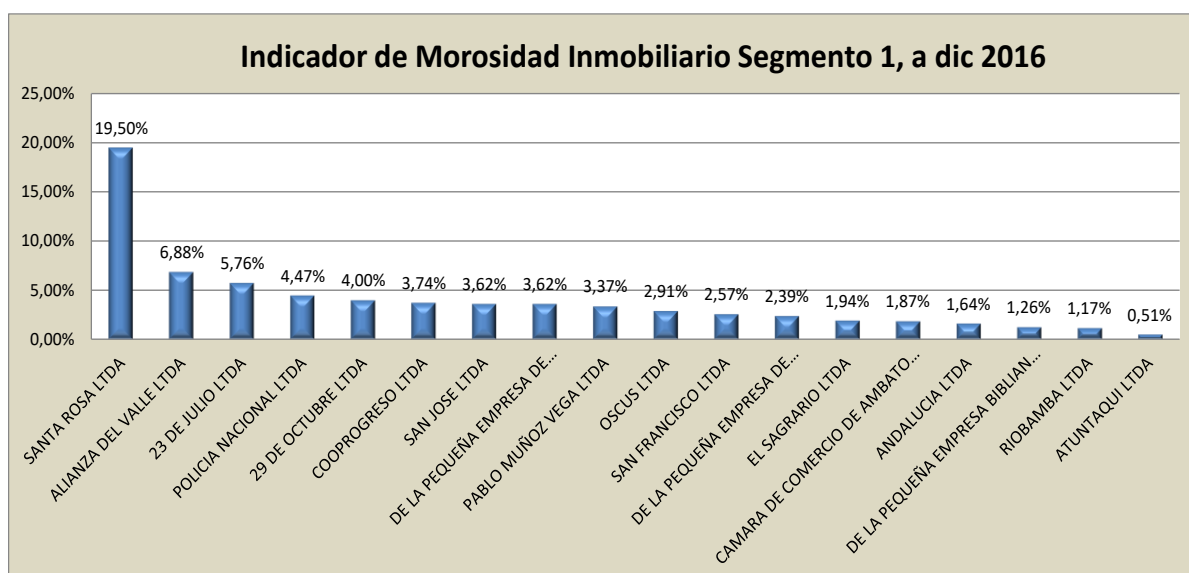
## Cuadro No. 21 Índice de morosidad cartera de crédito inmobiliario segmento 1

2015-2016

COOPERATIVAS	INDICE DE MORA (%) 2015	INDICE DE MORA (%) 2016	VARIACIÓN (%)
JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA LTDA	0,20%	0,00%	-100,00%
ATUNTAQUI LTDA	0,26%	0,51%	96,12%
RIOBAMBA LTDA	0,71%	1,17%	65,16%
DE LA PEQUEÑA EMPRESA BIBLIAN LTDA	0,78%	1,26%	61,45%
ANDALUCIA LTDA	1,91%	1,64%	-14,16%
CAMARA DE COMERCIO DE AMBATO LTDA	1,24%	1,87%	50,93%
EL SAGRARIO LTDA	1,64%	1,94%	18,21%
DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE COTOPAXI LTDA	2,67%	2,39%	-10,48%
SAN FRANCISCO LTDA	1,08%	2,57%	138,28%
OSCUS LTDA	1,90%	2,91%	53,22%
PABLO MUÑOZ VEGA LTDA	0,61%	3,37%	453,28%
DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE PASTAZA LTDA	-	3,62%	-
SAN JOSE LTDA	3,73%	3,62%	-3,07%
COOPROGRESO LTDA	1,85%	3,74%	101,96%
29 DE OCTUBRE LTDA	4,06%	4,00%	-1,58%
POLICIA NACIONAL LTDA	4,26%	4,47%	4,93%
23 DE JULIO LTDA	2,46%	5,76%	134,03%
ALIANZA DEL VALLE LTDA	6,42%	6,88%	7,12%
SANTA ROSA LTDA	15,77%	19,50%	23,64%

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Indicadores SEPS

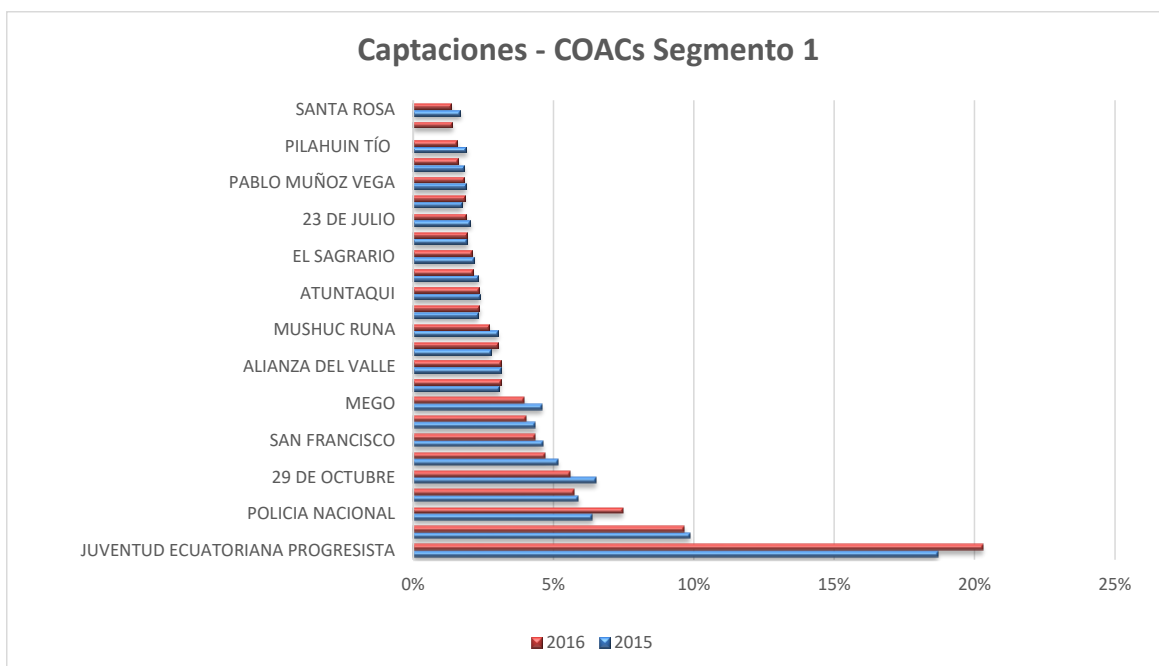


**Gráfico No. 18 Índice de morosidad segmento 1 a diciembre 2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Indicadores SEPS

Solo el 21% de las Cooperativas de este segmento ha disminuido su indicador, atado al contexto macroeconómico que el país atravesó a finales de 2015 e inicios del 2016; en el caso de la Cooperativa Atuntaui Ltda., a pesar del incremento del 96% su índice de morosidad es uno de los más bajos del Segmento 0.51%, al cierre del 2016.



**Gráfico No. 19 Participación captaciones segmento 1 2015- 2016**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** Indicadores SEPS

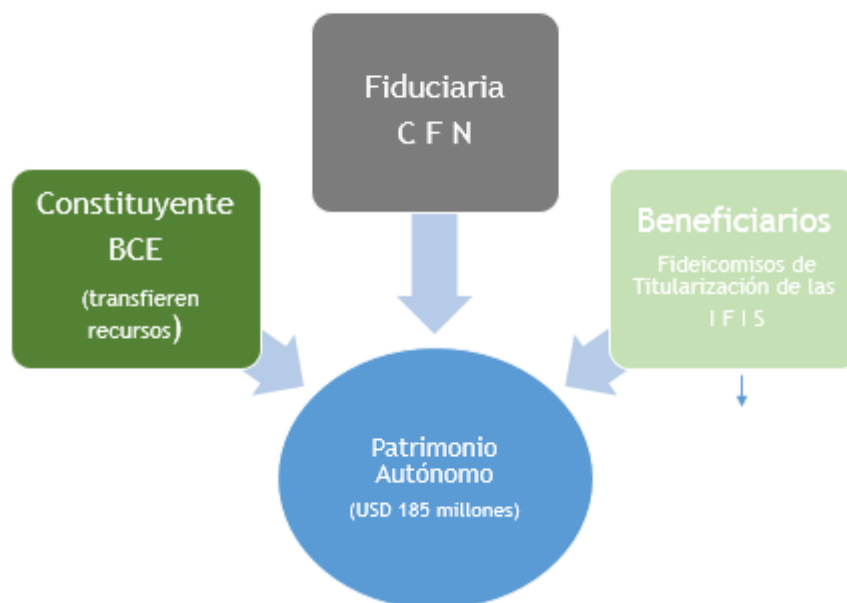
La variación 2015-2016 muestra que el 96% de cooperativas del Segmento 1 han incrementado sus captaciones, tal como se evidenció en el análisis de datos de captaciones de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. Sumado a esto que la coyuntura económica del país en este período hizo que la demanda de créditos disminuya y se incremente el nivel de ahorro en el sistema financiero nacional y por ende, en las cooperativas de ahorro y crédito analizadas.

### **Aplicación de la Política para financiamiento de vivienda de interés público 2015-2016**

La Resolución No.045-2015-F del 05 de marzo de 2015 que entró en vigencia el 16 de abril de 2015 y sus reformas, establecen las condiciones generales de créditos elegibles analizadas en el numeral 3.1.1 del presente estudio; de igual forma establecen que los

incentivos se implementarán a través de un fideicomiso mercantil de administración e inversión que aportará a fideicomisos de titularización.

### FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN SOLUCIÓN HIPOTECARIA 1



#### **Gráfico No. 20 Estructura del Fideicomiso del BCE**

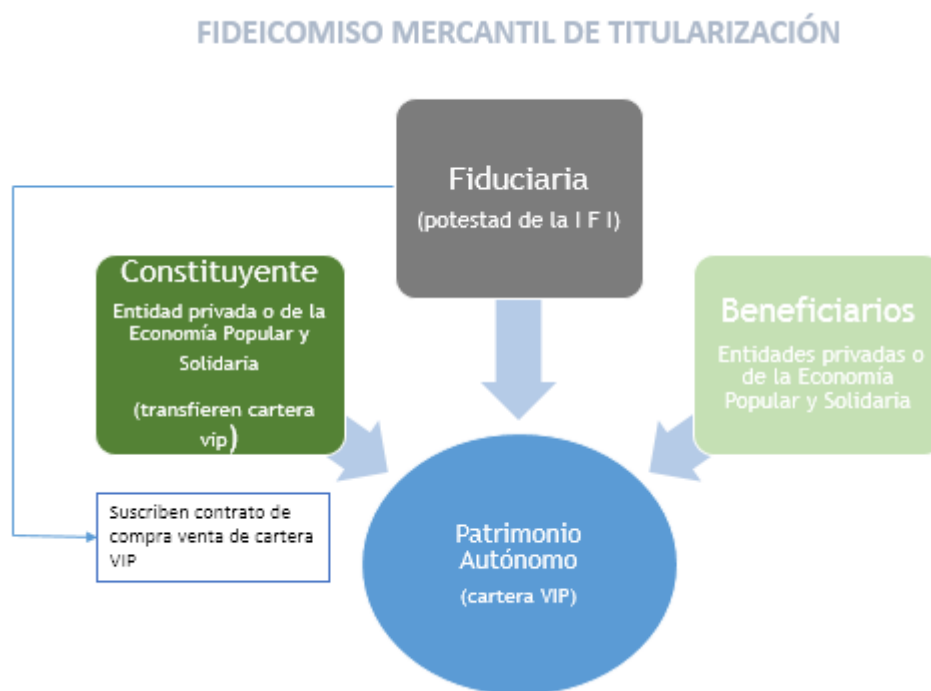
**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** CFN

El Fideicomiso de administración e inversión del BCE fue constituido el 14 de mayo de 2015 (Fideicomiso del BCE), tiene por objeto invertir USD 185 millones en valores de contenido crediticio, que se emiten a través de los procesos de titularización de créditos de vivienda de interés público VIP constituidos por las instituciones del sistema financiero de acuerdo a lo establecido en la norma y en el contrato de fideicomiso.

La Fiduciaria es la Corporación Financiera Nacional, que debe administrar el fideicomiso y cumplir con el objeto; el aporte debe realizarse mediante cuatro desembolsos de acuerdo al requerimiento de las instituciones financieras, durante la constitución del fideicomiso el BCE realizó el primer aporte de USD 46.2 millones y posteriormente el 23 de diciembre de 2016 realizó el segundo aporte del mismo valor, por tanto este fideicomiso mantiene un aporte total de USD 92.5 millones.

Las instituciones financieras privadas y de la economía popular y solidaria, de acuerdo con la norma, pueden constituir fideicomisos de titularización con la siguiente estructura:



**Gráfico No. 21 Estructura del Fideicomiso de Titularización**

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** CFN

Los fideicomisos de titularización se constituyen con el objeto de recibir cartera de vivienda VIP de las entidades financieras en dos etapas: la etapa uno de acumulación que puede durar hasta cinco años, tiempo durante la cual las entidades pueden ir colocando los créditos en las condiciones establecidas, y la etapa dos de amortización, en la que se emiten los títulos valores que se negocian a través de la Bolsa de Valores. La Fiduciaria de estos fideicomisos puede ser contratada por la entidad originadora, la cual se encargará del manejo y administración del fideicomiso y de la cartera VIP transferida.

De acuerdo con los datos analizados período 2015-2016 hay tres bancos privados y una mutualista participando del sistema, ninguna de las cooperativas registradas en la SEPS ha participado del sistema en dicho período:

## Cuadro No. 22 Fideicomisos participantes 2015-2016

(en millones de dólares)

ENTIDAD	CARTERA VIP TOTAL	VALOR DESEMBOLSADO (38%)	PARTICIPACIÓN (%)
Banco Pichincha	116,22	44,16	69%
Banco Pacífico	36,70	13,95	22%
Banco Internacional		-	0%
Mutualista Pichincha	15,99	6,08	9%
<b>SUMAN</b>	<b>168,90</b>	<b>64,18</b>	<b>100%</b>
Aporte BCE	92,50	<b>69%</b>	
<b>Saldo</b>	<b>28,32</b>		

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** CFN

El proceso de transferencia de recursos del Fideicomiso del BCE, a los fideicomisos de titularización se realiza de acuerdo a la norma, 38% del capital insoluto de cada crédito a la fecha de transferencia (en el término de 20 días), si son instituciones financiera privadas y el 40.5%, si son instituciones de la EPS, el porcentaje faltante para completar el 100% del saldo en ambos casos se registrará en cuentas por pagar y se cancelará una vez colocados los valores emitidos sin deducibles, es decir el precio que se reciba será el 100% del saldo insoluto.

La fiduciaria del Fideicomiso del BCE podrá solicitar a este, un nuevo aporte, siempre y cuando se haya ejecutado al menos el 80% del último aporte, hasta el cierre del ejercicio 2016 se mantiene el 69% de ejecución del último aporte, es decir el fideicomiso tiene recursos por USD 28 millones.

Con base en ello, se observa que los fideicomisos de titularización han suscrito contratos de compra y venta de cartera con las entidades participantes por un valor total de USD 168.90 millones, las cuales han recibido desembolsos por USD 64.18 millones.

Cabe mencionar que el fideicomiso de titularización del Banco Internacional recibió un aporte de USD 344 mil dólares en el año 2016 del Fideicomiso del BCE, recursos que no pudieron ser colocados en créditos VIP, debido a que el giro del negocio de este Banco no

permitió dicha colocación (según lo informado por el especialista en fideicomisos de la CFN, en la entrevista realizada el 29 de junio de 2017), por lo que esta entidad estaría analizando la posibilidad de solicitar el proceso de liquidación con la devolución de los recursos.

Respecto del tiempo de constitución de los fideicomisos, estos normalmente dependen de la fiduciaria, en caso de ser pública toma un poco más de tiempo, debido al requerimiento de informes técnicos y legales que analizan costos, riesgos y la actividad en sí de cada fideicomiso.

El especialista manifiesta que se deben considerar además los distintos entes de aprobación hasta llegar a la máxima autoridad. En promedio la Constitución tomaría un mes y medio o dos meses, excepto el de titularización que puede extenderse un poco más por la estructuración de cartera.

A continuación el detalle de costos estimados de constitución y manejo de un fideicomiso:

**Cuadro No. 23 Estimación de costos de constitución y manejo de fideicomisos**

DETALLE	FIDEICOMISOS DE ADMINISTRACIÓN,	FIDEICOMISOS DE TITULARIZACIÓN O
<b>Gastos Fijos</b>		
Gastos legales de constitución	HASTA 2.000	HASTA 5.000
Gastos de liquidación	HASTA 2.500	HASTA 5.500
<b>Gastos Variables</b>		
Honorarios*	HASTA 800	HASTA 1.600
Reformas	HASTA 500	HASTA 500
Elaboración de contratos	HASTA 100	HASTA 100
Elaboración de promesas de compra y venta	100	100
Revisión de promesas de compra y venta	50	50
Inspecciones	50	100
Tiempo adicional por Junta	25 x hora	25 x hora
Inspecciones	50	100

\* depende del objeto

**Elaborado por:** Tatiana Cayambe

**Fuente:** CFN

Las pólizas de seguros de los créditos de vivienda VIP, deberán ser cedidos a los Fideicomisos de titularización, los cuales deben ser designados como beneficiarios. Durante la etapa de amortización, este fideicomiso no podrá adquirir más cartera, excepto aquella que presente fallas y el precio será el mismo al que el fideicomiso compró.

En la entrevista realizada a la Jefe de Negocios y Gerente General de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., el 29 de junio de 2017 se evidenció que la entidad no ha incursionado en la utilización de instrumentos del mercado de valores, así como en la constitución de fideicomisos, pero que tienen un plan de capacitación en este tema que estaría en proceso de ejecución.



## CAPÍTULO IV

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### Conclusiones

- Se identificó que por un lado el 67% de las condiciones financieras de los créditos inmobiliarios de la Cooperativa Atuntaqui Ltda., tienen concordancia con las condiciones de la política para financiamiento de vivienda VIP, cuya tasa de interés referencial inicial es del 4,99%; y por otro lado, que el 100% cumplen las políticas de crédito del manual interno de la entidad, cuya tasa de interés es del 10,70%. Por tanto, la diferencia en puntos porcentuales con la norma es de 5.71, que se identifica en los parámetros analizados en el punto 3.1.1. No obstante, la no aplicación de la norma de financiamiento de vivienda VIP, le ha permitido a la Cooperativa Atuntaqui Ltda., mantener rendimiento acorde al mercado, para seguir brindando accesibilidad e implementando tasas de interés más bajas, según resultados de esta investigación.
- Los créditos inmobiliarios en la Cooperativa Atuntaqui Ltda. en el período 2015-2016 muestran una tendencia creciente, a partir del segundo semestre del 2016; debido a la estrategia de ampliación de monto, plazo; reducción de tasa de interés; y, al indicador de morosidad que al cierre del año 2016 se ubicó en 0,51%. Respecto a las captaciones se observa un incremento del 21% anual, básicamente por factores externos: recesión económica, inestabilidad laboral y proceso electoral nacional.
- Las cooperativas de los segmentos 3, 4 y 5, sí presentan cifras de créditos de vivienda de interés público durante el período 2015-2016; mientras que la Cooperativa Atuntaqui no presenta cifras de este tipo de créditos. No obstante, esta entidad se ubica en el puesto 7 de las 23 instituciones analizadas; además, el índice de morosidad corresponde a uno de los más bajos de su segmento. Debido al buen nivel de captaciones se pudo determinar que la Norma de Política para Financiamiento de

Vivienda de Interés Público, no generó una correcta colocación de créditos de este tipo en la Cooperativas de los Segmentos 1 y 2 en el período analizado; principalmente en la entidad sujeta de análisis debido a que prevalecieron sus estrategias de negocio.

## Recomendaciones

Luego de haber concluido con todas las etapas de la presente investigación, se recomienda lo siguiente:

- Que la alta gerencia disponga la evaluación constante de la estrategia de colocación de créditos de vivienda entre USD 60 mil y USD 100 mil; de acuerdo con la disponibilidad de liquidez de la Cooperativa, que podría permitir la toma de decisiones oportunas, sin afectar su estrategia a mediano y corto plazo.
- Conservar su posición en el ranking de los indicadores de morosidad de las cooperativas del Segmento 1; a través del monitoreo constante de los factores externos que podrían afectar la capacidad de pago de los sujetos de crédito enfocado al sector inmobiliario.
- Que el área de negocio de la Cooperativa Atuntaqui Ltda. analice con mayor profundidad la política de financiamiento de vivienda VIP; toda vez que, el incentivo que promueve esta política, puede enfocarse como una estrategia orientada a promover una mejor calidad de vida entre sus asociados; considerando que, los resultados no sólo se miden en cifras económicas como es la rentabilidad, sino también en principios como la prevalencia del ser humano sobre el capital.

## BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Nacional.** (2008). Constitución de la República del Ecuador. Quito: Registro Oficial No.449.
- Asamblea Nacional.** (2011). Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria del Sistema Financiero. Quito: Registro Oficial No.444.
- Asamblea Nacional.** (2014). Código Orgánico Monetario y Financiero. Registro Oficial No.332.
- Asamblea Nacional.** (2014). Ley de Mercado de Valores. Quito: Registro Oficial No. 332.
- Biess.** (2017). Vivienda de Interés Público. Obtenido de <https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-de-interes-publico>
- CEPAL.** (2009). Enfrentando la Crisis. República Dominicana: CEPAL.
- CEPAL.** (2014). Urbanización y políticas de vivienda en China y América Latina y el Caribe. Obtenido de CEPAL: [http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37649/1/S1421065\\_es.pdf](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37649/1/S1421065_es.pdf)
- CONAFIPS.** (2014). Mercado Financiero y de Seguros. Obtenido de <http://www.scpm.gob.ec/wp-content/uploads/2014/07/G.-Cardoso-CONAFIPS.pdf>
- CONAFIPS.** (2015). Economía y Finanzas Populares y Solidarias para el buen vivir en Ecuador (segunda edición). Quito: Oxigenio Communication.
- COOPERATIVA ATUNTAQUI LTDA.** (2017). COOPERATIVA ATUNTAQUI. Obtenido de <https://finacoop.atuntaqui.fin.ec/atuntaquiltda/>
- CORAGGIO, J. L.** (2008). La sostenibilidad de los emprendimientos de la economía social y solidaria . Buenos Aires : CICCUS.
- CÓRDOVA, M.** (2010). ¿Bonanza o burbuja en América Latina y el Caribe? ¿ Qué se aprendió de la crisis financiera global ? Nuevos desafíos para el desarrollo de América Latina y el Caribe. Santiago de Chile: CEPAL.
- CÓRDOVA, M. A.** (2015). Transformación de las políticas de vivienda social. Íconos. Revista de Ciencias Sociales FLACSO Sede Ecuador, 127-149.
- DA ROS, G.** (2007). El movimiento cooperativo en el Ecuador. CIRIEC-ESPAÑA revista

- de economía pública, social y cooperativa , 249-284.
- DE MENDIGUREN, J. C.** (2008). ¿ De qué hablamos cuando hablamos de Economía Social y Solidaria? Concepto y nociones afines. ECO CRI, 1-26.
- GEZKI.** (2017). Instituto de Economía Social y Derecho Cooperativo de la Universidad del País Vasco. Obtenido de <http://www.gezki.ehu.es>
- GONZALES Arrieta, G.** (2005). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. CEPAL 85, 115-129.
- GUERRA, P., Jácome Estrella, H., Páez Pareja, J. R., Ruiz, M. J., Eguez, S., Mariño, M., . . . Flores, G.** (2014). Contextos de la Otra Economía Primera edición. Quito: Imprenta Calderón.
- HELD, G.** (2000). Políticas de vivienda de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia. CEPAL-SERIE Financiamiento del desarrollo No.96, 3-53. Obtenido de [http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5304/1/S00050485 es.pdf](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5304/1/S00050485_es.pdf)
- HERNANDEZ SAMPIERI, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P.** (2006). Metodología de la investigación (Cuarta edición). México: McGraw-Hill.
- Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera.** (2015). Resoluciones de la Junta de Política de Regulación Monetaria y Financiera No.060-2015-F. Obtenido de <http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolución>
- Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.** (2015). Resolución No.043-2015-F. Obtenido de [http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion\\_F.html?s=043](http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion_F.html?s=043)
- Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.** (2015). Resolución No.045-2015-F. Obtenido de [http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion\\_F.html?s=045](http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion_F.html?s=045)
- MONZÓN Campos, J. L.** (2003). El cooperativismo en la historia de la literatura económica. CIRIEC España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa no.44, 9-32.
- MONZÓN, J. L.** (2006). Economía Social y conceptos afines: fronteras borrosas y ambigüedades conceptuales del Tercer Sector. CIRIEC España, 9-24.
- MONZÓN, J., Calvo, R., Chavez, R., Fajardo, I., & Váldez, F.** (2009). Informe para la elaboración de una ley de fomento de la economía social. Madrid: CIRIEC España.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo-Senplades.** (2013-2017). Plan Nacional para el Buen Vivir. Quito: Senplades.

**Superintendencia de Bancos del Ecuador** . (2016). Sistema Financiero Estadísticas Bancos Privados . Obtenido de [http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=167&vp\\_tip=2&vp\\_buscr=41](http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs_index?vp_art_id=167&vp_tip=2&vp_buscr=41)

**Superintendencia de Bancos del Ecuador**. (2015). Sistema Financiero Estadísticas Bancos Privados . Obtenido de [http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=167&vp\\_tip=2&vp\\_buscr=41](http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs_index?vp_art_id=167&vp_tip=2&vp_buscr=41)

**Superintendencia de Bancos del Ecuador**. (2015). Sistema Financiero Instituciones Públicas . Obtenido de [http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=167&vp\\_tip=2&vp\\_buscr=41](http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs_index?vp_art_id=167&vp_tip=2&vp_buscr=41)

**Superintendencia de Bancos del Ecuador**. (2016). Sistema Financiero Instituciones Públicas. Obtenido de [http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=167&vp\\_tip=2&vp\\_buscr=41](http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs_index?vp_art_id=167&vp_tip=2&vp_buscr=41)

**Superintendencia de Economía Popular y Solidaria** . (2016). Captaciones Segmento 1. Obtenido de <http://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>

**Superintendencia de Economía Popular y Solidaria** . (2016). Colocaciones Segmento 1 . Obtenido de <http://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>

**Superintendencia de Economía Popular y Solidaria**. (2015). Bolétines Financieros Mensuales Segmento 1. Obtenido de <http://www.seps.gob.ec/estadistica?boletines-financieros-mensuales>

**Superintendencia de Economía Popular y Solidaria**. (2015). Captaciones Segmento 1. Obtenido de <http://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>

**Superintendencia de Economía Popular y Solidaria**. (2016). Boletines Financieros Mensuales Segmento 1. Obtenido de <http://www.seps.gob.ec/estadistica?boletines-financieros-mensuales>

**Superintendencia de Economía Popular y Solidaria**. (2015). Colocaciones Segmento 1. Obtenido de <http://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>

## Referencias

- ACOSTA, M. E.** (2009). Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70, análisis balance y aprendizaje. Tesis Maestría Desarrollo Local y Territorial. Quito: FLACSO.
- ALBUJA RODRÍGUEZ, M. G.** (2006). La titularización inmobiliaria como una nueva alternativa de inversión y financiamiento para el sector privado de la construcción. Obtenido de ESPE: <http://bibdigital.epn.edu.ec/handle/15000/313>
- Alianza Internacional de Habitantes.** (2013). Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe. Obtenido de <file:///C:/Users/PC1/Downloads/Pol%C3%ADticas%20alternativas%20de%20vivienda%20en%20Am%C3%A9rica%20Latina%20y%20El%20Caribe.pdf>
- ALOMOTO, N.,** Acuña, C., Salvador, M., Ortiz, J., & Ruiz-Torres, A. J. (2014). La Gestión de la Cadena de Suministro en Ecuador: Caso de las PyMEs. *Formación Gerencial* Año 13No.2, 170-185.
- ASTORGA, A.,** & Morillo, J. (2010). Acceso al crédito en el Ecuador; retorno a la reprensión financiera? Obtenido de UDLA: <http://www.udla.edu.ec/wp-content/uploads/2013/12/1432011124Acceso-al-credito-en-el-Ecuador.pdf>
- CARRILLO, D. C.** (2013). Análisis de la influencia de los préstamos hipotecarios otorgados por el IESS-BIESS, sobre el crecimiento del sector de la construcción, durante el período 2007-2011. Obtenido de PUCE : [https://scholar.google.es/scholar?start=30&q=financiamiento+de+vivienda+ecuador&hl=es&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.es/scholar?start=30&q=financiamiento+de+vivienda+ecuador&hl=es&as_sdt=0,5)
- DÍAZ LABARCA, J.** (2012). Evolución del concepto de socialismo. *Negotium*, 90-92.
- ESPÍN, S. P.** (2009). El proceso de titularización en la Cooperativa Alianza del Valle y análisis de las repercusiones en el riesgo de liquidez. Obtenido de Escuela Politécnica Nacional : <http://bibdigital.epn.edu.ec/handle/15000/1144>
- Estudios, B. D.** (2003). Crédito Hipotecario para Vivienda en el Ecuador . Quito: BCE.
- FERRAN, N.,** & Pérez, M. (2011). *Búsqueda y Recuperación de la Información*. Barcelona: Editorial UOC.
- GARCIA, F.,** Magnabosco, A., & Cunha, P. (2013). Chile: Subsidios, crédito y déficit habitacional. CEPAL 110, 199-221.

- GILBERT, A.** (2013). La vivienda en América Latina. Obtenido de <file:///C:/Users/PC1/Downloads/LA%20VIVIENDA%20EN%20AMERICA%20LATINA.pdf>
- GÓMEZ, M.** (2012). Introducción a la Metodología Científica. Buenos Aires: Brujas.
- HEGOA.** (2017). Instituto de Estudios sobre Desarrollo y Cooperación Internacional de Universidad del País Vasco. Obtenido de <http://www.hegoa.ehu.es>
- JIMÉNEZ Paredes, M. M.** (2015). Análisis del nivel de concentración económica en el Sistema Financiero del Ecuador: Un enfoque del segmento de crédito de vivienda para período 2007-2013. Obtenido de PUCE: [https://scholar.google.es/scholar?start=70&q=financiamiento+de+vivienda+ecuador&hl=es&as\\_sdt=0,5](https://scholar.google.es/scholar?start=70&q=financiamiento+de+vivienda+ecuador&hl=es&as_sdt=0,5)
- LOACHAMIN, A. E.** (2013). Titularización de cartera de crédito aplicada en la COAC CEDES LTDA., como alternativa de financiamiento. Tesis de Ingeniería en Finanzas y Auditoría. ESPE: <http://repositorio.espe.edu.ec/handle/21000/6666>. Obtenido de <http://repositorio.espe.edu.ec/handle/21000/6666>
- MOSCOSO Villao, A. M., Moscoso Villao, G. M., & Romero, M. E.** (2009). La titularización de la cartera hipotecaria de vivienda como herramienta para los problemas de vivienda de la clase media, media alta y alta en Guayaquil. Obtenido de ESPOL: <http://www.dspace.espol.edu.ec/xmlui/handle/123456789/831>
- ONU.** (2014). La Economía Social y Solidaria y el reto del desarrollo sostenible. Ginebra: ONU grupo interinstitucional sobre Economía Social y Solidaria.
- PARRA** Coba, M. P. (2014). La Bolsa de Valores en el Ecuador como alternativa de financiamiento y su incidencia en la toma de decisiones en la Cooperativa de Ahorro y Crédito OSCUS Ltda. Tesis Magister en Administración Financiera y Comercio Internacional. Universidad Técnica de Ambato.
- RUIZ, L. E.** (2011). Los actores sociales en la construcción de la política de vivienda: cinco años de acción del contrato social por la vivienda en Ecuador 2005-2010. Tesis Maestría en Gobierno de la Ciudad con mención en Desarrollo de la Ciudad. Quito: FLACSO.
- SRI.** (2015). La Nueva Economía en la Nueva Constitución del Ecuador. Quito: Publingraf Industria Gráfica.
- VERA, C., & Pérez-Caldentey, E.** (2015). El financiamiento para el desarrollo en América Latina y el Caribe. Financiamiento para el desarrollo serie 257, 4-57.



## NET GRAFÍA

<https://www.biess.fin.ec/hipotecarios/vivienda-de-interes-publico>

[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37649/1/S1421065\\_es.pdf](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37649/1/S1421065_es.pdf)

<http://www.scpm.gob.ec/wp-content/uploads/2014/07/G.-Cardoso-CONAFIPS.pdf>

<http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolución>

[http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion\\_F.html?s=043](http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion_F.html?s=043)

[http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion\\_F.html?s=045](http://www.juntamonetariafinanciera.gob.ec/resolucion_F.html?s=045)

[http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs\\_index?vp\\_art\\_id=167&vp\\_tip=2&vp\\_buscr=41](http://www.sbs.gob.ec:7778/practg/sbs_index?vp_art_id=167&vp_tip=2&vp_buscr=41)

<http://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>

<http://www.seps.gob.ec/estadistica?boletines-financieros-mensuales>

<http://www.seps.gob.ec/estadistica?captaciones-y-colocaciones>

<http://www.seps.gob.ec/estadistica?boletines-financieros-mensuales>

# **ANEXOS**

## **Anexo No. 1 Entrevista a ejecutivos**

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**  
**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE LAS ORGANIZACIONES DE LA**  
**ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA**

Tatiana Cayambe, maestrante de la Universidad Tecnológica Indoamérica, realiza esta entrevista con la finalidad de obtener información sobre la aplicación de la norma de política para financiamiento de vivienda de interés público, en las instituciones del sistema financiero popular y solidario.

Fecha: .....

Nombre: .....

Cargo: .....

Por favor responda las preguntas, acorde a su criterio.

1. ¿La Cooperativa....., otorga créditos de vivienda y cuáles son las condiciones?
2. ¿En los dos últimos años, cómo ha visto la demanda de este tipo de créditos?
3. ¿Cuál es el plazo promedio de entrega al socio de este tipo de créditos?
4. ¿Cómo socializan los créditos de vivienda?
5. ¿La Cooperativa....., en los dos últimos años aplicó la política para financiamiento de vivienda de interés público en el otorgamiento de créditos a sus socios?
6. ¿Ha escuchado respecto del incentivo para las instituciones financieras que otorga la política para financiamiento de vivienda de interés público?
7. ¿La Cooperativa....., en los dos últimos años ha participado en el mercado de valores o ha participado en la estructuración de algún tipo de fideicomisos?
8. ¿Cuáles son las perspectivas a futuro en este tipo de operaciones o en caso de aplicación de la norma?

## **Anexo No. 2 Entrevista a especialistas**

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**  
**CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ADMINISTRACIÓN DE LAS ORGANIZACIONES DE LA**  
**ECONOMÍA SOCIAL Y SOLIDARIA**

Tatiana Cayambe, maestrante de la Universidad Tecnológica Indoamérica UTI, realiza esta entrevista con la finalidad de obtener información sobre la aplicación de la norma de política para financiamiento de vivienda de interés público, en las instituciones del sistema financiero popular y solidario.

Fecha: .....

Nombre: .....

Cargo: .....

Por favor responda las preguntas, acorde a su criterio.

1. ¿Cuál es el estatus de la aplicación de la norma de política para financiamiento de vivienda de interés público?
2. ¿De todas las instituciones que podrían participar, cuántas se han inscrito?
3. Qué pros y contras ha visto hasta el momento en el manejo del Fideicomiso?
4. ¿Hay alguna institución del Sistema Financiero Popular y Solidario que se hallé interesada en ingresar al sistema?
5. ¿Si alguna institución quisiera proponer una reforma, a quién debería acudir?
6. ¿Cuánto tiempo y dinero toma la constitución de un Fideicomiso?
7. ¿Qué expectativas creen ustedes que habrá respecto de esta normativa, de aquí a 5 años?