



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES

**PROYECTO DE GRADO PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ECONOMISTA**

TÍTULO DEL PROYECTO

**CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE UNA CONSULTORÍA INMOBILIARIA E
HIPOTECARIA EN EL CANTÓN MILAGRO**

Autora: Barreiro Ayora Génesis Mindred

Tutor: Minchala Santander Raúl, Msc.

Milagro, Abril 2013

ECUADOR

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Por la presente hago constar que he analizado el proyecto de tesis de grado presentado por Barreiro Ayora Génesis Mindred, para optar al Título de Economista y que acepto tutoriar a la estudiante, durante la etapa de desarrollo del trabajo hasta su presentación, evaluación y sustentación.

Milagro, Abril del 2013

TUTOR:

Msc. Raúl Minchala

DECLARACIÓN DE AUDITORÍA DE LA INVESTIGACIÓN

La autora de esta investigación declara ante el Consejo Directivo de la Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comerciales de la Universidad Estatal de Milagro, que el trabajo presentado es de mi propia autoría, no contiene material escrito por otra persona, salvo el que está referenciado debidamente en el texto; parte del presente documento o en su totalidad no ha sido aceptado para el otorgamiento de cualquier otro Título o Grado de una institución nacional o extranjera.

Milagro, Abril del 2013

Barreiro Ayora Génesis Mindred

CI: 0927392977

CERTIFICADO DE LA DEFENSA

EL TRIBUNAL CALIFICADOR previo a la obtención del título de Economista otorga al presente proyecto de investigación las siguientes calificaciones:

MEMORIA CIENTÍFICA	[]
DEFENSA ORAL	[]
TOTAL	[]
EQUIVALENTE	[]

PRESIDENTE DEL TRIBUNAL

PROFESOR DELEGADO

PROFESOR SECRETARIO

DEDICATORIA

El presente proyecto, se lo dedico a Dios porque sin su bendición y guía no habría podido culminarlo, inmensamente agradecida por tanta bondad de él hacia mi persona.

A mis padres, porque siempre están presentes con su apoyo incondicional, son el eje de mi vida y gracias a su esfuerzo y dedicación constante, he podido culminar esta etapa, pues me han acompañado en este camino dándome ánimo cuando lo necesitaba.

A mis hermanas, quienes con su amor, me han convertido en su ejemplo a seguir y eso me ha motivado para buscar ser mejor persona cada día.

A mis profesores que me han instruido con sus conocimientos y siempre han estado prestos a despejar cualquier duda por más mínima que ésta pudiera ser.

Génesis Barreiro Ayora.

AGRADECIMIENTO

Inmensamente agradecida con la bondad y amor de Dios, este camino no ha sido fácil y los obstáculos que he tenido que enfrentar, los he podido superar con mi confianza puesta en él.

A mi familia, porque siempre han estado presente brindándome todo el apoyo y amor que tienen.

A mi tutor, Msc. Raúl Minchala, mismo que ha sido una gran guía en este camino, siempre brindando sus conocimientos y experiencia con principios dignos de exaltar en una persona.

Y no podía faltar, el agradecimiento a la Universidad Estatal de Milagro, que a través de sus aulas, he aprendido los conocimientos que los docentes tenían para impartir, brindándome siempre esa orientación necesaria para mi formación profesional.

Génesis Barreiro Ayora.

CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR

Máster

Jaime Orozco Hernández

RECTOR DE LA UNEMI

Mediante el presente documento, libre y voluntariamente procedo a hacer entrega de la Cesión de Derecho del Autor del Trabajo realizado como requisito previo para la obtención de mi Título de Tercer Nivel, cuyo tema fue **“Creación e Implementación de una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria en el cantón Milagro”** y que corresponde a la Unidad Académica de Ciencias Administrativas y Comerciales.

Milagro, Abril del 2013

Barreiro Ayora Génesis Mindred

C.I. 0927392977

ÍNDICE GENERAL

Página de carátula	i
Página de constancia de aprobación por el autor	ii
Página de declaración de autoría de la investigación	iii
Certificación de la defensa	iv
Página de dedicatoria.....	v
Página de agradecimiento.....	vi
Página de cesión de derecho del autor	vii
Índice general.....	viii
Índice de cuadros	xii
Índice de figura.....	xvii
Resumen	xix
Abstract	xx

CAPÍTULO I EL PROBLEMA

INTRODUCCIÓN	1
1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	4
1.1.1 Problematización	4
1.1.2 Delimitación del problema.....	7
1.1.3 Formulación de problema	7
1.1.4 Sistematización del problema	7
1.1.5 Determinación del tema	8
1.2 OBJETIVOS	8
1.2.1 Objetivo General.....	8
1.2.2 Objetivos Específicos.....	8

1.3	JUSTIFICACIÓN	8
------------	----------------------------	----------

CAPÍTULO II
MARCO REFERENCIAL

2.1	MARCO TEÓRICO	10
2.1.1	Antecedentes históricos	10
2.1.2	Antecedentes referenciales	17
2.1.3	Fundamentación de la investigación.....	27
2.2	MARCO CONCEPTUAL	28
2.3	HIPÓTESIS Y VARIABLES	31
2.3.1	Hipótesis General	31
2.3.2	Hipótesis Particulares	31
2.3.3	Declaración de las Variables	31
2.3.4	Operacionalización de las Variables.....	34

CAPÍTULO III
MARCO METODOLÓGICO

3.1	TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y SU PERSPECTIVA GENERAL	35
3.2	LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA	38
3.2.1	Características de la población.....	38
3.2.2	Delimitación de la población	38
3.2.3	Tipo de muestra.....	39
3.2.4	Tamaño de la muestra	39
3.2.5	Proceso de selección.....	40
3.3	LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS	41
3.4	EL TRATAMIENTO ESTADÍSTICO DE LA INFORMACIÓN	42

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	44
4.2 ANÁLISIS COMPARATIVO, EVOLUCIÓN. TENDENCIA Y PERSPECTIVAS.....	45
4.3 RESULTADOS	58
4.4 VERIFICACIÓN DE HIPÓTESIS	61

CAPÍTULO V

PROPUESTA

5.1 TEMA.....	62
5.2 FUNDAMENTACIÓN.....	62
5.3 JUSTIFICACIÓN	63
5.4 OBJETIVOS	64
5.4.1 Objetivo General de la propuesta	64
5.4.2 Objetivos Específicos de la propuesta	64
5.5 UBICACIÓN	65
5.6 FACTIBILIDAD.....	66
5.7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	109
5.7.1 Actividades	109
5.7.2 Recursos, Análisis Financiero.....	109
5.7.3 Impacto	124
5.7.4 Cronograma.....	126
5.7.5 Lineamiento para evaluar la propuesta.....	127
CONCLUSIONES	128

RECOMENDACIONES	130
BIBLIOGRAFÍA	131
ANEXOS	134
a. Anexo 1	135
b. Anexo 2	136
c. Anexo 3	143
d. Anexo 4	146
e. Anexo 5	150
f. Anexo 6	151
g. Anexo 7	152
h. Anexo 8	153
i. Anexo 9	154
j. Anexo 10	155

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1

Saldo de la cartera bruta hipotecaria del sistema financiero privado 18

Cuadro 2

Volumen de la cartera hipotecaria del sistema financiero privado..... 21

Cuadro 3

Operacionalización de las variables..... 34

Cuadro 4

Población económicamente activa del cantón Milagro..... 39

Cuadro 5

Nivel de conocimiento de los encuestados sobre la nueva ley hipotecaria 45

Cuadro 6

Inseguridad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria..... 46

Cuadro 7

Percepción de los habitantes del cantón Milagro ante la posible presencia de una burbuja inmobiliaria en el país..... 47

Cuadro 8

Limitadas garantías del sector financiero ante el posible incremento de créditos impagos..... 48

Cuadro 9

Especulaciones del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria..... 49

Cuadro 10	
Estabilidad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley.	50
Cuadro 11	
Información que posee el cantón Milagro sobre la nueva ley hipotecaria.	51
Cuadro 12	
Aceptación del centro de asesoría hipotecaria por parte de los encuestados.....	52
Cuadro 13	
Verificación de las hipótesis	61
Cuadro 14	
Análisis FODA de la consultoría Génesis cía. Ltda.	68
Cuadro 15	
Estrategia FOFA-DODA de la consultoría Génesis cía. Ltda	69
Cuadro 16	
Manual de funciones del gerente general	71
Cuadro 17	
Manual de funciones del jefe del departamento administrativo y financiero.....	72
Cuadro 18	
Manual de funciones de secretario(a)	73
Cuadro 19	
Manual de funciones del abogado(a)	74
Cuadro 20	
Manual de funciones del jefe del área de limpieza	75

Cuadro 21	
Valores por servicios profesionales.....	77
Cuadro 22	
Tabla presupuestaria de consultoría Génesis cía. Ltda.....	108
Cuadro 23	
Activos fijos de la compañía.....	110
Cuadro 24	
Depreciación de los activos fijo.....	110
Cuadro 25	
Detalle de los gastos.....	111
Cuadro 26	
Costos de ventas.....	112
Cuadro 27	
Presupuesto de ingresos.....	113
Cuadro 28	
Inversión de la Consultoría.....	114
Cuadro 29	
Aporte de socios.....	114
Cuadro 30	
Financiación.....	114
Cuadro 31	
Tasa del interés anual por el préstamo.....	115

Cuadro 32	
Monto del préstamo.....	115
Cuadro 33	
Tabla de amortización anual	115
Cuadro 34	
Tabla de amortización mensual.....	116
Cuadro 35	
Punto de equilibrio.....	117
Cuadro 36	
Estado de pérdidas y ganancias	118
Cuadro 37	
Balance general	119
Cuadro 38	
Flujo de caja proyectado	120
Cuadro 39	
Flujos operativos	120
Cuadro 40	
Flujos netos.....	121
Cuadro 41	
Tasa de descuento.....	121
Cuadro 42	
Tasa de rendimiento promedio.....	121

Cuadro 43	
Tasa interna de retorno	121
Cuadro 44	
Ratios financieros.....	122
Cuadro 45	
Punto de equilibrio en dólares y porcentaje	122
Cuadro 46	
Capital de trabajo	122
Cuadro 47	
Activos y utilidad.....	123
Cuadro 48	
Rendimiento de liquidez	123
Cuadro 49	
Rendimiento corriente	123
Cuadro 50	
Razones	123
Cuadro 51	
Cronograma de actividades.....	126

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1

Nivel de conocimiento de los encuestados sobre la nueva ley hipotecaria 45

Figura 2

Inseguridad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria..... 46

Figura 3

Percepción de los habitantes del cantón Milagro ante la posible presencia de una burbuja inmobiliaria en el país..... 47

Figura 4

Limitadas garantías del sector financiero ante el posible incremento de créditos impagos..... 48

Figura 5

Especulaciones del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria..... 49

Figura 6

Estabilidad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley 50

Figura 7

Información que posee el cantón Milagro sobre la nueva ley hipotecaria 51

Figura 8

Aceptación del centro de asesoría hipotecaria por parte de los encuestados..... 52

Figura 9	
Ubicación de la consultoría inmobiliaria e hipotecaria.....	65
Figura 10	
Logotipo	66
Figura 11	
Organigrama	70
Figura 12	
Plano de la consultoría.....	78
Figura 13	
Tarjeta de presentación	79
Figura 14	
Hoja volante	80
Figura 15	
Exterior del díptico	81
Figura 16	
Interior del díptico.....	82
Figura 17	
Análisis de los costos	118

RESUMEN

El Ecuador en los últimos años ha evolucionado significativamente en el sector inmobiliario e hipotecario, y para salvaguardar la inversión que se realizan en estos sectores, se ha modificado ciertos puntos de la ley que rigen las hipotecas en el país. Producto de ello nace este trabajo, el mismo que se lo lleva a efecto en el cantón Milagro, obteniendo resultados un poco alarmantes, ya que se obtuvo que en este cantón existe falta de información y hay muy poca cultura tanto inmobiliaria como hipotecaria en los habitantes. Es por ello que para minimizar esta falta de información y poca cultura inmobiliaria e hipotecaria se propone la creación de una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria, la misma que será un lugar idónea para las personas que deseen despejar sus dudas, pues se brindará servicios de asesoría en los sectores mencionados anteriormente, esta consultoría brindará sus servicios profesionales bajo valores corporativos que buscan ganarse la confianza de sus cliente, para que en sus asesores vean personas honestas que desean que las transacciones comerciales que se realizan se lleven a buen término siempre apegados a las leyes vigentes. Lo que busca este trabajo investigativo que se ha realizado, es terminar con las especulaciones que se han generado y la desconfianza que existe en el medio al momento de invertir en estos sectores productivos. De esta manera, en un futuro no muy lejano, se espera que el cantó Milagro sea un lugar seguro que llame la atención de grandes inversionistas nacionales y porque no decir internacionales.

Palabras claves: Sector Inmobiliario, Sector Hipotecario, Ley Hipotecaria.

ABSTRACT

The Ecuador in recent years has evolved significantly in the real estate and mortgage, and to safeguard the investment made in these areas, we have modified certain points of law governing mortgages in the country. Product of this born this paper, the same effect takes him in Canton Milagro, obtaining results somewhat alarming, since it was found that in this county there is a lack of information and culture there is very little real estate and mortgage both residents . That is why to minimize this lack of information and poor housing and mortgage culture proposes creating a Real Estate and Mortgage Consulting, it will be an ideal place for people who want to clear their doubts, as they provide advisory services the above sectors, this will provide professional services consultancy on corporate values that seek to gain the trust of their customers, so that his advisers see honest people who want commercial transactions taking place are carried to fruition always attached to the laws force. Look to this research work has been done, is to end the speculations that have been generated and distrust that exists in the middle when investing in these sectors. Thus, in the not too distant future, it is expected that sang Miracle is a safe place to draw the attention of big investors say domestic and international because.

keywords: Real estate, mortgage industry, mortgage law

INTRODUCCIÓN

El cantón Milagro, ha crecido notoriamente en los últimos años, razón por la cual es considerado uno de los cantones que más ha evolucionado dentro de la provincia del Guayas, éste crecimiento se lo ve reflejado en el desarrollo urbanístico que posee, motivo por el cual, se realizó la investigación referente al sector inmobiliario e hipotecario de dicho cantón.

Con el fin de obtener datos reales y brindar información relevante y verídica, se realizó una investigación de campo para poder determinar cuáles son las falencias que tienen estos sectores y como afecta esto a los pobladores, además de esta manera se podrá determinar las causas y efectos que causan la problemática objeto de estudio.

Para que se pueda apreciar de mejor manera el estudio, es importante recalcar que la mayoría de la población milagreña, no posee cultura de información inmobiliaria ni hipotecaria, a raíz de ello nace la idea de crear e implementar un lugar idóneo donde las personas puedan asesorarse de la mejor manera en actividades relacionadas con los sectores mencionados con anterioridad.

Ésta idea de negocio, surge con la única finalidad de ser un claro camino para las personas que deseen invertir en el sector inmobiliario y requieran hacer negociaciones en el sector hipotecario, de esta manera se puede dinamizar a los sectores productivos que son eje de estudio en esta investigación, para llegar a ello, se ha realizado un estudio el cual se detalla a continuación;

El primer capítulo, se basa en dar a conocer el punto de partida de esta investigación, es decir, el planteamiento del problema, la delimitación y evaluación que nos dará una visión general de la importancia que tiene llevar a efecto esta investigación. También se encontrará los objetivos tanto generales como específicos los mismos que demuestran lo que se quiere alcanzar con el estudio, mientras que la justificación relata el porqué de dicha investigación y de qué manera se dinamizará al sector inmobiliario e hipotecario.

El segundo capítulo, contiene el marco teórico, esto con la finalidad de poder explicar toda la información que se posea referente al tema de estudio, además se encuentra el marco conceptual, para poder entender de mejor manera los términos utilizados en esta investigación, y también se encuentra las hipótesis las mismas que están divididas en hipótesis general e hipótesis específicas, en las cuales nos basaremos para continuar con la investigación.

El tercer capítulo, contiene los tipos de investigación que utilizamos para llevar a cabo el proyecto, también se describe la población que fue objeto de estudio y cuál es la muestra que se utilizó para la misma, en este capítulo también se describe las características que posee la población.

Para esta investigación se consideró una muestra, misma que ayudó al desarrollo de esta investigación. Para ello se debió aplicar técnicas e instrumentos que nos facilitaron la recolección de datos, los cuales fueron de gran importancia, tanto en la investigación, como en la propuesta.

El cuarto capítulo, contiene los resultados de las investigaciones que se realizaron que en este caso son encuestas y entrevistas a personas conocedoras del tema que nos ayudará a tener una mejor perspectiva de la problemática en cuestión.

Tanto las encuestas como las entrevistas que se realizó fueron dirigidas a la población milagreña, debido a que dentro de este cantón se realiza la investigación, basándonos en los resultados que se obtuvo, se pudo determinar que las hipótesis planteadas con anterioridad pudieron ser verificadas positivamente.

El quinto capítulo, contiene la propuesta de nuestra investigación, es decir, la solución que se plantea para la problemática planteada con anterioridad.

Dentro de este capítulo, se proporciona la información general de la propuesta, esto se da a través de la fundamentación en la que se basa para poder proponer

la propuesta, la justificación respectiva, que ayudará a entender de mejor manera cómo se va a mitigar la problemática existente.

También se encuentran los objetivos tanto generales como específicos de la propuesta, es decir a lo que se quiere llegar al momento de implementar la posible solución, también se encuentra la ubicación y los debidos estudios de factibilidades.

Dentro de este capítulo encontramos el FODA de la empresa, que nos ayudará a tener una perspectiva clara de los aspectos positivos y negativos de la consultoría.

El análisis financiero de la empresa es de gran importancia, pues de esta manera se sabrá que tan rentable es poner en marcha esta idea de negocio, razón por la cual, es realizado minuciosamente, el impacto que tendrá en la sociedad no puede quedar atrás junto con el cronograma de actividades, los cuales explicarán de mejor manera como se desarrollarán las actividades de la propuesta planteada.

CAPÍTULO I EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1.1 Problematización

Nuestro país, Ecuador, ha tenido un crecimiento económico aceptable en los últimos años en relación a la mayoría de países de Latinoamérica, por lo que debemos de expandir nuestras visiones, para aportar de manera positiva a éste crecimiento.

Si retrocedemos un poco en el tiempo, en la historia de nuestro país, se destacan nombres claves de edificios, urbanizaciones, casas y complejos habitacionales que fueron testigos mudos de acontecimientos importantísimos, esto por mencionar una de las causas que han marcado la historia de sector inmobiliario, hay que mencionar que conforme han pasado los años, la arquitectura de esas construcciones se ha vuelto vanguardistas y modernas.

El sector inmobiliario en nuestro país empieza a desarrollarse por los años 50, motivo por el cuál se considera que en aquella época las ciudades más importantes comienzan a expandirse y se empieza a mostrar un claro desarrollo económico de algunas provincias del país. Pero eso fue en los inicios del sector inmobiliario, con el pasar de los años los conceptos de vida en comunidad se han ido fortaleciendo puesto que se tiene la perspectiva de que una vida en comunidad posee mayor seguridad y es ahí cuando se da paso a las urbanizaciones, y la construcción de edificios de gran tamaño que contribuyen a generar presencia en los estratos sociales lo que transforma la imagen urbana de las ciudades.

El desarrollo del sector inmobiliario que se ha producido en nuestro país va de la mano con el crecimiento económico que se ha generado con el banano y el petróleo, más los bajos costos de la mano de obra en la construcción.

Sin embargo, la arquitectura ha mejorado notablemente en términos cualitativos y cuantitativos, y su perfeccionamiento se ha dado gracias a la experiencia que iban adquiriendo los arquitectos, esto se vio reflejado en la nueva tecnología que se implantaba en las construcciones, sumando a esto la demanda creciente de viviendas para las familias de la clase media.

El sector de la construcción ha presentado un crecimiento sostenido en un periodo comprendido entre los años del 2006-2010 según datos del Banco Central del Ecuador, puesto que para el año 2006 el 8.83% del PIB estuvo destinado a la construcción y para el 2010 fue el 9.35%.

El nivel de desarrollo del sector inmobiliario ecuatoriano ha venido evolucionando de acuerdo al cambio de las políticas y leyes propuestas, que han logrado que los habitantes se adapten a ellas, para mejorar su calidad de vida y en sí lograr un incremento en el desarrollo social, el poseer esta nueva estructura ha permitido que los diferentes sectores tengan cambios significativos tal como lo ha hecho el sector financiero, que se ha enfrentado a una competencia sana entre sus integrantes, lo cual conlleva a engrandecer los beneficios para el país.

El desarrollo de leyes, reglamentos y estatutos que busquen el beneficio de nuestra organización territorial, siempre serán bien recibidos si se conoce cuáles son sus objetivos, tal es el caso de la Ley Hipotecaria que busca garantizar el pago de obligaciones contraídas por personas naturales a las entidades financieras crediticias, la misma que estipula que si la persona no puede seguir pagando su deuda, con la entrega del bien hipotecado se dará por finiquitada la deuda con la entidad financiera.

La nueva ley contempla también la inclusión de los préstamos que adquieren las personas a la banca con la finalidad de adquirir un vehículo de hasta \$ 29.222, esta medida se toma debido a que según datos de ABPE (Asociación de Bancos

Privados del Ecuador), la mayoría de personas que adquieren vehículos de casa, es a través de préstamos otorgados por la banca ecuatoriana.

Éstos cambios que se generaron en la Ley Hipotecaria, busca evitar lo que ocurrió en otras partes del mundo como Europa y Estados Unidos, en los cuales, las especulaciones hicieron tambalear el sistema financiero más una ley a la que le faltó velar por la estabilidad económica de los prestatarios de la banca y el impacto negativo que se produciría en un futuro en las economías del mundo, cuya falta de previsión provocó la burbuja inmobiliaria que desencadenó la crisis financiera mundial, de la cual todos tenemos conocimiento.

Nuestro país se encuentra pasando por una situación que asimila el temor de los ecuatorianos ante la adquisición de un crédito, por ello se modificaron varios puntos de la ley hipotecaria, debido a esto, empezaron un sinnúmero de reacciones tanto de la banca pública y privada, como de la ciudadanía en general, puesto que hay quienes temen la presencia de una posible burbuja inmobiliaria en nuestro país, o que la banca no posee las suficientes garantías y quienes dicen que no es posible que el Ecuador pueda atravesar una situación de inestabilidad económica como la mencionada anteriormente.

La inseguridad generada en los agentes económicos ante la presencia de esta posible situación, ha generado que se piense en el posible impacto socioeconómico que se daría en el país. El temor que vive el sector financiero privado por las nuevas medidas implantadas en la Ley Hipotecaria, podría ocasionar restricción de los créditos, es decir que la selección de los posibles prestatarios sería más estricta, esto como una medida de seguridad debido a que el sector financiero tendría más riesgos al momento de otorgar un préstamo por las limitadas garantías que poseería y tuviera mayor temor a que incrementara el riesgo de créditos impagos.

La desconfianza crediticia a la cual se enfrenta el Ecuador puede provocar una crisis financiera, generada por especulaciones de diferente índole, debido a que las especulaciones generan inestabilidad entre los actores de la economía.

La medida que se debería de tomar para reducir esta problemática, es ofrecer información oficial que haga posible alcanzar conclusiones verídicas del tema. Sin embargo, se debe recalcar que según la información presentada por el Banco Central del Ecuador no hay indicios de una posible burbuja inmobiliaria.

1.1.2 Delimitación del Problema

Lugar: República del Ecuador

Sector: Inmobiliario y Financiero

Área: Investigación

Provincia: Guayas

Cantón: Milagro

1.1.3 Formulación del Problema

¿Cómo afecta al desarrollo socioeconómico del cantón Milagro, la inseguridad que perciben los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario debido a la implementación de la nueva Ley Hipotecaria en el Ecuador?

1.1.4 Sistematización del Problema

¿Cómo afectan las especulaciones generadas en el sector financiero privado, a los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria?

¿De qué manera repercute en el sector financiero privado, las limitadas garantías en los créditos otorgados para la adquisición de bienes inmuebles?

¿De qué manera afecta a la estabilidad del sector inmobiliario, la generación de especulaciones por parte de los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario?

¿Cómo afecta a la PEA del cantón Milagro, la falta de información sobre los cambios efectuados en la ley hipotecaria?

1.1.5 Determinación del Tema

Análisis sobre la aplicación de la Nueva Ley Hipotecaria en el Ecuador, y su impacto socioeconómico en el cantón Milagro.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo General

Realizar un análisis sobre la inseguridad de los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, ante la implementación de la nueva Ley Hipotecaria planteada en el Ecuador, con la finalidad de determinar el impacto socioeconómico que tendría en el cantón Milagro.

1.2.2 Objetivos Específicos

- Identificar los temores del sector financiero privado ante la implementación de la nueva Ley Hipotecaria.
- Analizar las limitadas garantías de los créditos otorgados para la adquisición de bienes inmuebles y su impacto en el sistema financiero privado
- Analizar las especulaciones generadas por los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, para determinar de qué manera repercuten a la estabilidad del sector inmobiliario.
- Reconocer los efectos negativos que trae consigo la falta de información sobre los cambios efectuados en la nueva ley hipotecaria, y de qué manera incide en la PEA del cantón Milagro.

1.3 JUSTIFICACIÓN

La necesidad de realizar esta investigación se origina de la problemática que actualmente está atravesando nuestro país, debido a que se ha generado un sinnúmero de rumores que están afectando el buen desenvolvimiento de los agentes que conforman una economía estable, y necesitamos saber en qué medida está siendo afectado la economía del cantón Milagro, debido a que todo cambio que se realiza origina cierto grado de incertidumbre.

Los cambios generados actualmente ocasionan que los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, no se sientan con la confianza de desenvolverse normalmente como lo han venido haciendo, esto se ocasiona por los cambios efectuados en la Ley Hipotecaria, por lo que es necesario realizar ésta investigación para de una u otra manera poder despejar las dudas que se generan en torno a la nueva ley.

Además es necesario, analizar las confrontaciones que se han producido entre el sector financiero público y el sector financiero privado, los cuales han inestabilizado al sector inmobiliario y a los prestatarios de la banca ecuatoriana, los mismos que son puntos claves de esta investigación, que tiene a bien descifrar cual es la realidad latente de hoy en día.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL

2.1 MARCO TEÓRICO

2.1.1 Antecedentes Históricos

En la historia económica de varios países del mundo, ha existido diversos escenarios devastadores para la economía de ciertos países, éstas desestabilidades económicas, se han dado por diversos puntos como las especulaciones y la falta de información , las mismas que han dado como resultado uno de los fenómeno económico más conocidos a nivel mundial, como los es la burbuja inmobiliaria, la misma que se ha dado desde principios del siglo XXI de manera global, afectando a la mayoría de países industrializados, los cuales presentaron un incremento de los precios de los bienes inmuebles.

Las crisis en el sector inmobiliario más reconocidas a nivel mundial son las que ocurrieron en economías como la de España y Estados Unidos, ya que la crisis interna que atravesaron estos países, tuvieron su repercusión negativa en el resto del mundo. En Estados Unidos, en el 2006, el otorgamiento de préstamos, generó que las personas adquieran viviendas a precios cada vez mayores. El otorgar préstamo sin restricción alguna, provocó que las personas ofrezcan más dinero por las viviendas llegando a pagar cantidades altísimas, que no justificaban el precio del bien inmueble.

Cuando a las personas se les hizo más difícil acceder a un préstamo, éstos no pudieron ofrecer cifras exageradas por las viviendas como se lo solía hacer, por lo que los vendedores tuvieron que reducir los precios. Estas subidas y bajadas de

los precios tienen que ver con las especulaciones que se generaron en torno al sector inmobiliario las mismas que juega un papel importante en las fluctuaciones económicas.

“El auge de los mercados inmobiliarios mundiales y los mercados de valores entre 2003 y 2006 fue causado por la idea de que invertir en propiedades y acciones era una manera segura de enriquecerse.”¹

Esto se debió a que la actividad económica del sector inmobiliario, crecía a la alza, así que en el 2004 los bancos concedieron préstamos a familias con rentas bajas, con un tipo de interés variable, y la banca siguió dando créditos sin ninguna restricción a las familias pobres.

“Mientras tanto, la FED (por sus siglas en inglés Federal Reserve System, conocido informalmente como FED, el cual es el Sistema de Reserva Federal de los EEUU) estaba observando cómo estaba creciendo la burbuja inmobiliaria. El miedo a que explotara hizo que la FED subió en 17 ocasiones el tipo de interés en estados unidos hasta alcanzar el 5.25% en Junio de 2006, es decir, un aumento de 425%. Pero ya era tarde, y las caídas en bolsa de las empresas inmobiliarias, impagos y caída libre en venta de pisos fueron el resultado del estallido de la burbuja, que contaminó también a Europa y a España poco tiempo después.”²

Mientras que en España, se empezó a dar un sinnúmero de eventos que encaminaron a su economía a desencadenar la crisis inmobiliaria que hoy en día es de conocimiento público, todo inició en el año 1998 con la aprobación de la Nueva Ley de Suelo, en la cual se proponía privatizar el mercado del suelo, es decir, si se transformaba el mercado del suelo en un negocio rentable para los empresarios, se iban a multiplicar las inversiones, por ende se iban a construir más casas y como iban a existir más oferta, el precio de estos bienes iba a disminuir logrando que más personas puedan acceder a una vivienda.

¹(Shiller, 2008)

²(Lafianza.es, 2008)

Y exactamente eso fue lo que ocurrió, para el año 2002, el negocio de la construcción se había disparado, ese mismo año se aprobó la reforma laboral, en la cual, en conclusión se estipulaba que si se reducía los derechos laborales, la contratación de personal iba a ser más atractiva para los empresarios, de esta forma se destinarían mayor recursos a la contratación de personal, lo cual provocaría la reducción de la tasa porcentual de paro existente para ese entonces, de esta manera se disparó la contratación de mano de obra para la construcción cuya fuerza laboral venía de países extranjeros y de la propia España.

Lo negativo que ocurrió en ese entonces, fue que la Ley del Suelo impuesta en esos años no tuvo el efecto previsto, ocurrió lo contrario, es decir, en vez de disminuir el precio de las viviendas, éstas dispararon su precio, provocando con este efecto el aumento del precio del suelo, para ese entonces el negocio de la vivienda estaba de moda, dando paso a los especuladores.³

El Banco de España, desde el año 2003, empezó a alerta sobre la excesiva valoración que estaba sufriendo la vivienda, es decir, se empezaban a dar los primeros síntomas de que el sector inmobiliario español empezaba a tambalear, para el siguiente año, THE ECONOMIST estimó que la sobrevaloración de la vivienda española bordeaba el 52%, basándose en estos datos se podía visualizar que España no pasaba su mejor momento, y esto sobrevaloración de la vivienda, provocó que España sufriera una distorsión de su tejido productivo, puesto que la población española compró bienes inmuebles con la única finalidad de venderlos luego, cuando el precio de éstos tienda al alza, es decir, ellos veían a los bienes inmuebles una riqueza para el futuro, hay que tener claro que un bien inmueble es útil siempre y cuando se le dé el uso para el cual fue creado, es decir para ser habitado, además la mayoría de españoles se dedicó a trabajos íntimamente relacionados con el sector inmobiliario, debido a ello su experiencia quedó obsoleta y tuvieron que buscar nuevas fuentes de ingreso.⁴

³(Saló, 2011)

⁴(Zapata, 2009)

Para el año 2005, España tenía más viviendas que Alemania, Francia e Italia juntas, gracias al motor de la construcción, la economía española se encontraba viento en popa, y el paro de la fuerza laboral había disminuido en gran magnitud, y aunque tenían trabajo, el precio de las viviendas se encontraba por las nubes, los bienes inmuebles habían duplicado su precio, y los salarios se habían congelado.

La banca española tuvo una gran participación cuando se presentó este inconveniente, puesto que aunque las casas tenían elevadísimos precios y el sueldo de las personas era relativamente bajo, las personas seguían haciendo adquisiciones de viviendas, y esto se lo debían a que los bancos empezaron a bajar sus exigencias para aprobar créditos. Las hipotecas eran las transacciones de moda y el plazo de pago se lo alargaban hasta 40 años plazo, como se pensaba que la vivienda nunca bajaría de precio, la banca decía que si por algún motivo no se podía pagar la deuda, lo que tendrían que hacer es vender el bien y con ese dinero pagar la deuda.

Debido a que se otorgó préstamos de manera desmedida, para el año 2007, el ciclo económico que debe de encontrar un equilibrio, es decir, la deuda de administración, familias y empresas, era ya descomunal, puesto que los que otorgaban los préstamos ya se encontraban endeudados con otras entidades.

Para el año 2008, adquirir una vivienda en España era casi imposible, ya que su precio había rebasado los límites para la compra.

Hasta que para el 2008, se dio lo inevitable, estallo una crisis crediticia en EEUU, que afectó a todo el mundo incluyendo a España, debido a esto los bancos dejaron de prestar dinero, los empresarios no invertían su dinero, y el pánico de los agentes económicos se desató.

De ahí en adelante se generó un efecto domino, se contralló la economía, el paro de la fuerza laboral se elevó, y las familias que no pudieron pagar sus hipotecas fueron desalojadas de sus viviendas.

Se cerró hasta la mitad de las agencias inmobiliarias, lo cual llevó a la quiebra a un gran número de empresas que se desenvolvían en el sector inmobiliario.

Desde el punto de vista bancario y financiero, España vio afectada su estabilidad financiera, lo cual bloqueó la inversión.⁵

Mientras tanto nuestro país, Ecuador, también se vio afectado por malas políticas que tuvieron su repercusión en el sector financiero ecuatoriano, teniendo consecuencias nefastas para la economía del país, dejando secuelas que pasarán a los anales de la historia como una de las peores crisis que los ecuatorianos han tenido que enfrentar.

La raíz del problema que desencadenó la crisis financiera de 1999 en Ecuador, tuvieron sus inicios entre las décadas de los 80 y 90.

En la década de los 80, nuestro país estaba atravesando un proceso de ajuste estructural y promoción de exportaciones cuya finalidad era superar la deuda económica que se tenía,⁶a esto se le suma los conflictos de índole social junto a la inestabilidad política que el Ecuador enfrentó en la década de los 90.

Esta situación empeoró a finales de la década de los 90, debido a un sinnúmero de eventos que tuvo que enfrentar el Ecuador, como el fenómeno del niño y la caída del precio del petróleo(US\$6.30 por barril), y eso por nombrar algunas de las circunstancias que agudizaron el problema existente.

Si revisamos la historia económica de nuestro país, podemos darnos cuenta que el deterioro del sistema financiero en el Ecuador se agudizó en el gobierno del

⁵(Saló, 2011)

⁶(Eduardo Cerdas, Aula de Economía)

Arq. Sixto Durán Ballén y Alberto Dahik, quienes crearon la Ley de instituciones financieras, en el año de 1994, en la cual se incluía la liberación de las tasas de interés y permitía la libre circulación de capitales acompañado del incremento de créditos vinculados.

La creación de esta nueva ley, originó que los banqueros se conviertan en empresarios al definirlos como un “grupo financiero”, lo que les abrió las puertas a nuevos “negocios”, en los cuales se vinculaban los créditos en las empresas que eran propiedad de los principales accionistas de la banca.

Además, la fusión que estos hicieron con las casas de valores, permitieron el surgimiento de bancos pequeños que no estaban preparados para enfrentarse a los cambios abruptos que se ocasionarían más adelante, lo que repercutió negativamente en el sistema financiero ecuatoriano.

Todos estos acontecimientos a la larga dieron pie para que se generara especulaciones, quiebra de bancos y fuga de capitales. Para muchos, la quiebra de bancos se generó debido a que en nuestro país no se daba la apertura a la inversión extranjera, para que, de esta manera la banca nacional pueda realizar estrategias que permitieran fortalecer el sistema.⁷

El Ecuador, ya estaba atravesando una crisis difícil de superar por sí solo, sin embargo en el gobierno de Jamil Mahuad, se agudizaron más los problemas económicos.

Sin duda alguna los integrantes del sistema financiero para 1998 tenían gran poder, banqueros como Fernando Azpiazu financiaron la campaña de Jamil Mahuad, mientras que otros banqueros formaron parte de su gabinete debido a que Mahuad se sentía en deuda con ellos en aquel entonces.

Con los cambios que se efectuaron en este gobierno más los implementados en el gobierno anterior, el sistema financiero que se estaba tambaleando, ya no soportó

⁷(Espinosa, 2000)

más y se desplomó, esto se debió a las políticas de salvataje bancario que se implementaron, en las cuales se permitía la entrega de créditos millonarios a la banca, con la finalidad de ayudar a que resurjan, estos fondos eran entregados a través de instituciones públicas, también se creó leyes e instituciones como la AGD (Agencia de Garantía de Depósitos), con la única finalidad de que el Estado se haga cargo de las deudas que contraía la banca privada.⁸

Con todos estos cambios y leyes que buscaban salvaguardar el sistema financiero ecuatoriano, no se pudo mejorar el control por parte de la superintendencia de bancos.

Finalmente estas medidas no fueron legitimadas en la práctica por el sistema judicial ecuatoriano, lo que permitió que los accionistas y dueños de los bancos que se beneficiaron del salvataje bancario y responsables de la crisis que se estaba viviendo, salieran ilesos de cualquier responsabilidad contraída logrando transferir al estado las deudas que ellos contrajeron.⁹

Para El 8 de marzo de 1999, en el Ecuador se declaró un feriado bancario de 24 horas, que tuvo una duración 5 días. La banca privada había suspendido todas las operaciones financieras y Mahuad decretó un congelamiento de depósitos por 1 año, éste congelamiento se daba para las cuentas de más de 2 millones de sucres. Estas medidas irresponsables tuvieron sus consecuencias obviamente negativas para los ecuatorianos. Y aunque tomaron todas estas medidas de seguridad para salvar a la banca privada ecuatoriana, de todas maneras los bancos quebraron y el Estado asumió los costos, por consiguiente esta deuda se la transmitió a la población a través de diversos mecanismos, entre una de las medidas estaba, la reducción del gasto social y la elevación del costo de los servicios.¹⁰

De esta manera, por la irresponsabilidad de otorgar préstamos sin las debidas garantías, se originó la crisis financiera y bancaria más grande en la historia del

⁸(Ministerio de Cultura del Ecuador)

⁹(Espinosa, 2000)

¹⁰(Ministerio de Cultura del Ecuador)

Ecuador, en la cual perdimos nuestra identidad cultural al pasar del Sucre que era nuestra moneda nacional, al Dólar, la misma que era una moneda extranjera.

2.1.2 Antecedentes Referenciales

La posible presencia de una burbuja inmobiliaria, nació de un comunicado enviado por la Asociación de Banco Privados de Ecuador, en el cual explicaba un sinnúmero de puntos, que desde el punto de vista de ellos, eran factores determinantes para incentivar una inestabilidad económica.

Estas especulaciones también fueron alimentadas por la falta de información oficial, esos puntos se los describe de mejor manera en los siguientes artículos:

Proyecto de Ley desacelerará la expansión de los Créditos para la Vivienda

POR: César Robalino Gonzaga (Director Ejecutivo de la ABPE)

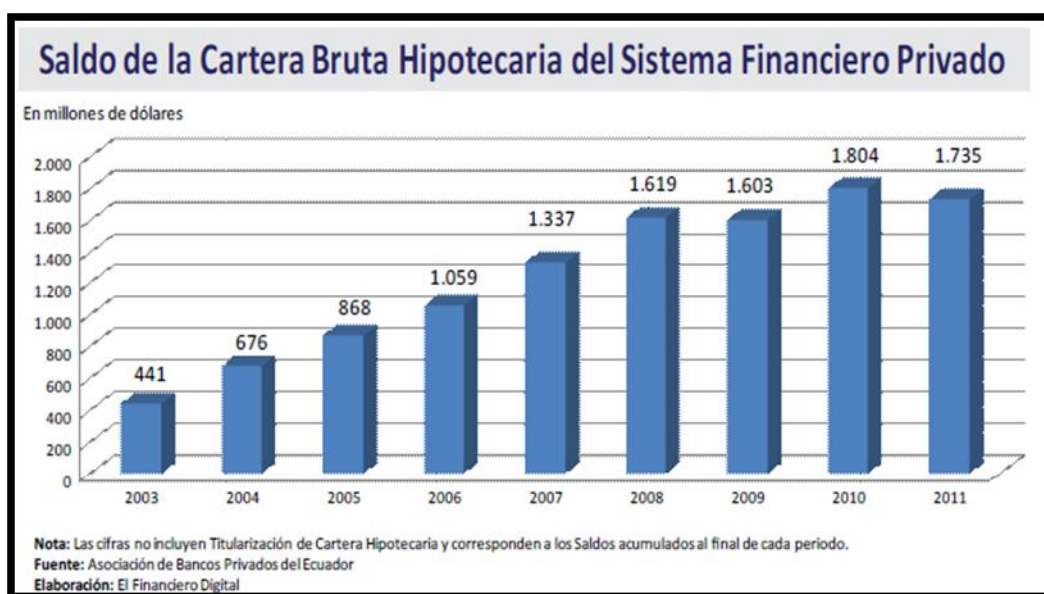
El Proyecto de Ley para la regulación de los créditos para la vivienda, iniciativa del Presidente de la República, Rafael Correa, a raíz del problema suscitado en el Sistema Hipotecario español, ya tiene una respuesta oficial de la Asociación de Bancos Privados del Ecuador (ABPE); postulación que no solo advierte que será altamente perjudicial para el desarrollo y expansión de la Cartera de Crédito Hipotecaria, sino que a la vez realiza propuestas concretas sobre el tema.

El director ejecutivo de la ABPE, César Robalino Gonzaga, asegura que de aprobarse el proyecto de Ley como se lo ha planteado, desencadenará en decisiones por parte de las instituciones financieras privadas, que desacelerarán la expansión crediticia en materia de vivienda, lo cual conllevará a endurecer las metodologías de calificación del riesgo de crédito, dado el debilitamiento de las garantías hipotecarias.

Esto, sin descontar que es total y absolutamente inconveniente para los ciudadanos ecuatorianos que desean adquirir por primera vez una vivienda, y a la vez negativo para el sector de la Construcción, para la creación de empleo en

dicho sector, así como para el crecimiento de la economía ecuatoriana. De hecho, añade, conforme cifras preliminares del Banco Central, el sector de la Construcción, del cual el subsector Vivienda forma parte, representó aproximadamente el 10.2% del PIB del 2011 y creció en términos reales al 14%. Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Sociedades Financieras y Mutualistas tienen un saldo de Cartera Hipotecaria, a diciembre del 2011, de US\$1,735 millones; monto, que representa el 9,81% de toda la Cartera de Crédito del Sistema Financiero Privado del Ecuador, explica.

Cuadro 1. Saldo de la cartera bruta hipotecaria del sistema financiero privado



Fuente: El financiero digital

Dicho de otra manera, durante los últimos 9 años, el Crédito de Vivienda ha tenido un crecimiento significativo, pues el Sistema Financiero Privado logró expandir el crédito hipotecario a una tasa promedio anual del 20,70% anual, y actualmente compone una parte importante de los Activos del Sistema, entre ellas las Mutualistas del País.

Tendencia que se repite al analizar la evolución del Volumen de Cartera Hipotecaria, otorgado por el Sistema Financiero Privado, ya que del 2003 en el que se colocaron US\$250 millones, pasó a US\$696 millones en el 2011; variación que representa una expansión del 178,34%. Crecimiento, dice Robalino, que se refleja también en el número de clientes titulares de crédito, que de 698 mil se incrementó a aproximadamente 3 millones, con un promedio de financiamiento de vivienda de US\$50,000, acota.

En síntesis, el sector de la Vivienda está creciendo en forma rápida, para muestra el 2011, que creció el 20,97% en términos reales, esto es sin inflación; nivel similar de crecimiento que se preveía para este año, pero sin considerar los efectos negativos de este Proyecto de Ley, apunta el Director de la ABPE.

Situación de España no es comparable con la de Ecuador

César Robalino, deja claro que la situación de España no se puede comparar con la del Ecuador, puesto que el Sistema hipotecario español no solamente que está en crisis, sino que está afectando a la estabilidad de la Banca de dicho país; sin descontar que la economía española está afectada, a tal punto que el crecimiento del Producto Interno Bruto español, estimado por el Fondo Monetario Internacional (FMI), para el 2012, sería del -1,7%.

Trae a colación además que en el caso de España, según la Asociación Hipotecaria Española, la cartera improductiva en actividades inmobiliarias al 2011 fue del 20,85%; no así en Ecuador, que a diciembre del 2011, la Morosidad en el segmento hipotecario representó el 1,74% en los Bancos y en el Sistema Financiero Privado ecuatoriano fue del 4,69%.

Lo anterior, como una consecuencia de que en el mercado hipotecario ecuatoriano, no hay problemas de incumplimiento graves que preocupen al Sistema Financiero ni al Gobierno ecuatoriano, aclara; es decir, Ecuador tiene una

Banca sólida, solvente y líquida, sumado a que la economía ecuatoriana está en expansión.

Sugerencias de la Asociación de Bancos

El Director Ejecutivo de la ABPE manifiesta que, tomando en cuenta que el proyecto de ley en cuestión será altamente perjudicial para el desarrollo y expansión de la cartera de crédito hipotecaria, sería recomendable una profunda y detenida reflexión sobre otros mecanismos que pudieran coadyuvar al acceso a vivienda de las personas, para lo cual, la Asociación realiza propuestas concretas ante el articulado del Proyecto.

Sobre el Artículo 1, que establece las condiciones para sujetarse a esta regulación, Robalino dice que ésta (condición) limita a que sólo los créditos para vivienda, otorgados por el Sistema Financiero, deban aplicar la Ley para la regulación de los créditos para vivienda, dejando desprotegidas a aquellas personas que adquieran su vivienda con créditos directos de los constructores y poniendo a la Institución Financiera en desventaja frente a las empresas privadas, lo cual, implica una discriminación injustificada afectando al principio de igual formal y material, garantizado en la Constitución de la República.

Lo dicho, sin descartar que la redacción del Artículo haga suponer que el proyecto pudiera tener un efecto retroactivo, al señalarse que aplica a personas que se “hayan endeudado”, cuando debería categóricamente indicarse que aplica para créditos futuros.

En otros términos, se sugiere que el articulado quede de la siguiente manera: *“Que hayan contratado un crédito o una línea de crédito para vivienda a partir de la vigencia de esta ley, para adquirir o edificar la única vivienda familiar”*.

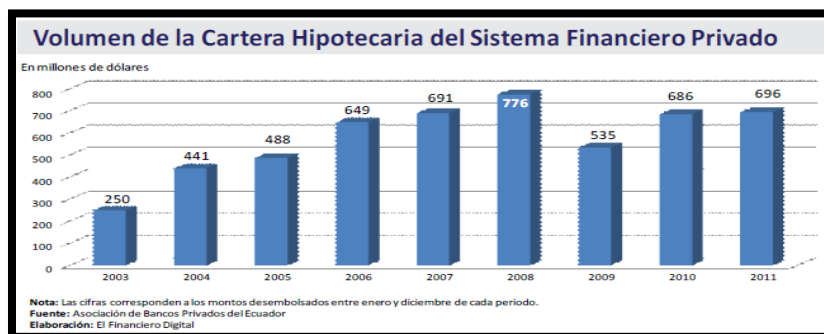
En cuanto a lo que señala: *“Que el crédito no exceda 500 (quinientas) remuneraciones básicas unificadas;”*, el Director explica que dado el monto de la

Remuneración Básica vigente para este año, se estaría beneficiando a quienes adquieran inmuebles de hasta US\$146,000, al que no tiene acceso sino aquellas personas de ingresos medios y altos, aún más, si se considera que el financiamiento regular alcanza solo el 70% del inmueble, por lo que el inmueble tendría un valor aproximado de US\$208,000.

Por tanto, añade, dado que el objetivo del proyecto es beneficiar a las personas de escasos recursos, a fin de evitar la pérdida de su patrimonio en caso de no pago de la deuda hipotecaria, es conveniente disminuir el monto del crédito para acogerse a este proyecto; por lo que se sugiere que el valor del crédito sea de 200 remuneraciones básicas unificadas, que actualmente serían US\$58,400; valor de un inmueble al que tienen acceso personas de menores ingresos.

En cuanto a lo que señala el artículo 2: *“Los contratos de mutuo que suscriban las instituciones del sistema financiero nacional para los créditos hipotecarios señalados en el artículo anterior no podrán contener fianzas o garantías solidarias;* César Robalino, afirma que la prohibición de que las instituciones del Sistema Financiero no puedan solicitar otras garantías adicionales a la hipoteca, específicamente las fianzas o garantías solidarias, limita el acceso al crédito de los clientes, quienes a través de un codeudor o un garante solidario pueden alcanzar la solvencia necesaria para acceder a un crédito de vivienda.

Cuadro 2. Volumen de la cartera hipotecaria del sistema financiero privado



Fuente: El financiero digital.

Burbuja inmobiliaria y otros sobresaltos...

Julio José Prado
IDE Business School

Burbuja, especulación, precios, reactivación, estímulo, tasas de interés, recesión... El sector inmobiliario ha sido un gran actor de la tragicomedia mundial de la última década. Pero para qué ir tan lejos, si tan solo en los últimos meses podemos encontrar un sinfín de situaciones en las que los temas inmobiliarios han sido centro de acaloradas discusiones, aquí mismo en Ecuador.

Burbuja ecuatoriana y Ninjas criollos

A raíz de un comunicado de la Asociación de Bancos Privados en el que se mencionaba que se comienzan a sentir en Ecuador signos inconfundibles de una burbuja inmobiliaria, el debate se disparó en todo sentido. Tratemos de resumir la situación y encontrar algunas respuestas.

El tablero del sector financiero ecuatoriano, especialmente en lo referente a la cartera de créditos hipotecarios, ha dado un giro sin precedente en los últimos tres años. En el año 2008, el 97% de la cartera era generada por el sistema financiero (en su gran mayoría privado), para el año 2009 la composición era 67% sistema financiero y 33% Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), y el año pasado la participación de éste subió al 39%. Hay un nuevo jugador en el mercado, uno muy poderoso y con bastante liquidez. La función contracíclica de los créditos del IESS en el año 2009 fue significativamente importante pues el sistema financiero privado prácticamente cerró la llave durante la crisis, eso permitió que el IESS se consolide muy rápidamente dentro del mercado.

Sin embargo el simple hecho de que este nuevo jugador se haya vuelto fuerte y entregue gran cantidad de liquidez, no implica que se esté creando una burbuja inmobiliaria.

Vamos a ver, lo primero que uno debería preguntar es cuáles son las características de una burbuja, es decir: ¿cómo nacen, se propagan y expanden las burbujas?

Primero, necesitamos un detonante que generalmente son tasas de interés bajas, muy bajas, durante largo tiempo.

Segundo, necesitamos un acelerador, que en cualquier parte del mundo sería la bolsa de valores en dónde comienzan a negociarse bonos e hipotecas empaquetadas.

Tercero, necesitamos más combustible para que el fuego se propague, que generalmente está dado por un alza de precios sostenida y acelerada (más importante que el precio mismo, es que la expectativa de precios altos se mantenga). Cuarto, necesitamos que el crédito siga disponible en forma tan abundante que supere incluso la demanda. En forma resumida, esos serían más o menos los elementos de una burbuja. ¿Existen esos elementos en Ecuador?

Las tasas del IESS son 2 o 3 puntos más bajas que las del sistema financiero, lo cual podría llevarnos a pensar que sí hay una peligrosa reducción de tasas, pero si vemos en forma agregada y en promedio las tasas en Ecuador no han bajado demasiado. La bolsa de valores en Ecuador es poco desarrollada, especialmente para el tema hipotecario, por lo que no existe ninguna posibilidad de que la burbuja se genere por ahí. Los precios de las viviendas, sí han venido creciendo en forma paulatina en el Ecuador, lo cual ha sido puntualizado como el principal síntoma de una burbuja, pero si uno mira con detalle, verá que los aumentos de precios se deben casi siempre a aumentos en los costos.

Para que hablemos de una burbuja tendríamos que ver alzas desproporcionadas de precios que no tengan ninguna referencia con variaciones en el costo (recuerde que el Mandato 8 que elimina la tercerización, fue un golpe fuertísimo para el

sector de la construcción y eso ha elevado los costos). En las cifras que he podido observar, el único periodo en el que se percibe un aumento de precios superior a los costos es el segundo semestre del 2010 ¿puede ser eso un indicio de inicio de burbuja?

Me atrevería a decir que eso es más un clásico desfase temporal entre demanda (muy elástica) de vivienda y la oferta (que es más inelástica). Como el IESS ha puesto mucha liquidez en el mercado, la demanda de vivienda ha subido pero los constructores no han respondido tan rápido con nuevos proyectos y eso lógicamente genera una subida de precios, que debería corregirse en el mediano plazo.

Es decir, que no se perciben con tanta claridad elementos que nos lleven a pensar en forma inequívoca en una burbuja en Ecuador. Lo que sí considero que es muy importante, es seguir muy de cerca la cartera de clientes y de créditos del Banco del IESS. Por ahora, con las pocas cifras oficiales que tenemos a mano, se puede inferir que la cartera es bastante buena, llegando a clientes que tienen trabajo y pueden respaldar los créditos con sus aportaciones a la seguridad social.

Pero, es muy importante analizar qué pasaría en el evento de una crisis, en la que las personas que ahora están afiliadas pierdan su trabajo. Ahí la cartera de créditos del IESS podría verse afectada seriamente. Sí es cierto, pero en ese escenario hipotético, se afectaría también la cartera de créditos del sistema financiero privado, así que ese argumento en contra del IESS no es muy sostenible.

En todo caso, no debemos perder de vista la gran lección de la crisis inmobiliaria en Estados Unidos. Si los bancos (públicos y privados) no hubiesen prestado a personas de alto riesgo (los famosos NINJA, No Income No Job No Assets), la crisis no hubiese ocurrido. Los NINJA son aquellas personas a las que tradicionalmente no se les prestaría dinero, que no tienen activos, ni ingresos fijos,

nitrabajo fijo. ¿Por qué alguien quisiera prestar a este tipo de gente tan riesgosa? Bueno, a más riesgo más rentabilidad, ¿no es cierto? Pero además puede haber un factor político por medio, porque siempre es interesante dar créditos hipotecarios a sectores de la población que generalmente han sido marginados o no bancarizados. En el Ecuador, hasta ahora, ni los bancos privados ni el Biess han caído en la tentación de comenzar a crear NINJAS criollos. Pero ojo, la tentación política siempre es grande y latente; el Biess tiene planes importantes de expandirse hacia más segmentos de la población, ahí el riesgo de comenzar a tener cartera NINJA se agranda. En pocas palabras, si el Biess se politiza, tendremos serios problemas y, no lo dude, tendremos NINJAS ecuatorianos, que son el origen de las crisis inmobiliarias.

La burbuja no es el problema...

El riesgo que percibo hoy por hoy, no está tan relacionado con una burbuja inmobiliaria pues creo que no la hay, sino con la nueva estructura del sistema financiero. La competencia sana y equilibrada en todos los sectores, lleva a mayor eficiencia y beneficios importantes para las empresas y para los consumidores. El sector financiero ecuatoriano sin duda que necesitaba un “sacudón” de incompetencia. En ese sentido, no creo que sea malo tener aun jugador como el IESS que entregue créditos hipotecarios.

El problema no es que el IESS compita, sino cómo compite. Las condiciones de entrega de créditos e incluso los requisitos de ley, no son nada similares entre el sistema financiero privado y el IESS. Eso debe llevarnos a cuestionar qué tan equilibrado es el terreno de juego del crédito en Ecuador, y creo que la respuesta se encamina hacia una cancha inclinada a favor del IESS. Es decir que en Ecuador estaríamos tratando de equilibrar un mercado financiero que no funciona tan bien, con más desequilibrios. Eso puede traer consecuencias; una de ellas podría ser que el sector privado ya no encuentre nichos rentables en los créditos hipotecarios porque es imposible competir con las tasas, los plazos y la cobertura del IESS. Si eso sucede, se abre un hueco que seguramente será reemplazado

por el IESS y la banca pública... claro, mientras dure el dinero y sigamos en bonanza. Pero, ¿Y si hay crisis? ¿Y si al Gobierno y al IESS se le van agotando los recursos? ¿Podrá tomar el sector financiero privado esas líneas de crédito?

No, no es tan fácil. Por eso es que el asunto del cambio en la composición de los créditos en el Ecuador no es un tema que debe dejarse a la ligera, hay riesgos que muchos no quieren ver. (Así como a nivel macro me preocupa también que el gran inversionista del Ecuador sea el sector público y no el privado... ese no es un modelo sostenible).

Lo de fondo

El tema de la posible burbuja inmobiliaria, debe tratarse con mucha seriedad y objetividad. No se aprecia un riesgo inminente, pero eso no significa que no debamos cuestionar, indagar y pedir que el BIESS entregue más información. Hay quienes justifican a ojo cerrado los créditos hipotecarios del IESS, simplemente porque “en el Ecuador todos tenemos derecho a tener vivienda”. Lo siento, pero ese no es un razonamiento sensato. No se trata de que alguien tenga más derecho o menos derecho. Se trata de qué condiciones económicas existen para que más gente pueda acceder a vivienda. Claro que quisiéramos que todo ecuatoriano tenga techo propio, pero esa no es una realidad que se cambia con un decreto o prestando dinero a diestra y siniestra. Para que más gente acceda a vivienda hay que crear las condiciones económicas para que eso suceda, de lo contrario se crean NINJAS. El mayor riesgo del mercado inmobiliario no es la burbuja, sino una cierta mentalidad de que todo vale con tal de que más personas tengan casa propia. Lo preocupante es que la máxima “el fin justifica los medios”, no es exclusiva del sector inmobiliario.

2.1.3 Fundamentación de la Investigación.

La investigación que se está realizando, está basada, sin duda alguna en principios fundamentales como la sociología, socioeconomía, política axiológica y ambiental.

- a) **Fundamentación sociológica.** La investigación se basa en esta fundamentación, debido a que es la “ciencia que trata de la estructura y funcionamiento de las sociedades humanas”¹¹, es decir, se trata de las leyes que rigen el buen desenvolvimiento de una sociedad, tal es el caso de la nueva Ley Hipotecaria que se ha implementado en nuestro país, pues ésta busca el buen desenvolvimiento de los actores de la economía ecuatoriana.
- b) **Fundamentación Socioeconómica.** Se basa en este principio fundamental, debido a que la nueva Ley tiene gran influencia en la parte social como económica de la población. Hay que recordar, que estamos hablando de una ley que busca reducir en lo más mínimo los efectos negativos que se han producido en otros países que han afectado la estabilidad de las personas que habitan en aquellos lugares.
- c) **Fundamentación Política.** El ámbito político está presente, debido a que por años el Ecuador ha estado acostumbrado a mantenerse siempre con las mismas leyes, es decir, no habían cambios, y todos tenemos conocimiento que los cambios siempre tendrán sus impactos ya sean positivos o negativos en el lugar en donde se lo aplique y por obvias razones tendrá reacciones de diferentes índoles.
- d) **Fundamentación Axiológica.** Con esta fundamentación me refiero a la “teoría de los valores”¹², lo tomo en consideración debido a que los encargados de legislar en años pasados, les ha hecho falta valores éticos y

¹¹(Real Academia Española)

¹²(Real Academia Española)

morales. Por ésta razón, hoy en día, no tenemos confianza en la creación o modificación de nuevas leyes, debido a que siempre se ha buscado el bienestar de unos pocos, pero no de todos los ciudadanos.

- e) **Fundamentación Ambiental.** La investigación se fundamenta en este principio, debido a que los bienes raíces en la actualidad, deben de ser amigables con el medio ambiente, pues la mayoría de viviendas se adquieren en urbanizaciones, las mismas que deben de contar con un plan amigable con el medio ambiente para que no tengan problemas a futuro.

2.2 MARCO CONCEPTUAL

Agentes Económicos.-Personas físicas o jurídicas que llevan a cabo operaciones de producción, distribución o consumo.¹³

Asesoría.-Dar a conocer de manera eficiente, algo que es desconocido para un grupo de personas.

Axiología.- Proviene de la palabra axios, es la disciplina que estudia los valores que rigen el buen desempeño de los ciudadanos.¹⁴

Bienes Inmuebles.-Bienes que tienen una situación fija en el espacio y no pueden desplazarse. Así, los terrenos, edificios, fincas u otros tipos de construcciones (los buques se incluyen).¹⁵

Burbuja Inmobiliaria.-Es un incremento excesivo e injustificado de los bienes inmuebles o bienes raíces, ocasionado generalmente por la especulación. En una burbuja, los precios se incrementan sin que para ello exista una razón lógica. Su incremento se fundamenta básicamente en la especulación y en el deseo de la

¹³(Econolandia)

¹⁴(Huerta, 2003)

¹⁵(Economía)

gente de adquirir bienes para luego vender a mejor precio, aprovechando precisamente ese incremento de los precios.¹⁶

Créditos.- Derecho que uno tiene a recibir de otro alguna cosa, por lo general dinero.¹⁷

Economía.- Administración ordenada y prudente de los bienes, también se lo puede definir como el ahorro y la buena distribución del trabajo, dinero, tiempo, etc.¹⁸

Especulaciones.- Política de inversión caracterizada por su altísimo riesgo. Consiste en convertir poco dinero en mucho en poco tiempo. Especular sólo está al alcance de profundos conocedores del mercado. Palabra gancho utilizada por los chiringuitos financieros.¹⁹

Fenómeno Económico.- Comprende todas aquellas actividades sociales realizadas con el fin último de conquistar mayores niveles de bienestar. Estas actividades sociales por sí mismas definen un espacio de interacción que podemos llamar el sistema económico.²⁰

Hipoteca.- Derecho real que grava bienes inmuebles o buques, sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación o del pago de una deuda.²¹

Impacto Ambiental.- Efecto que produce en el ambiente, las actividades realizadas por el hombre.

Inmueble.- Tienen esta consideración todos aquellos bienes, como casas o fincas, que son imposibles de trasladar sin ocasionar daños a los mismos, porque forman

¹⁶(Gerencie.com)

¹⁷(Oceano uno color, 1998)

¹⁸(Oceano uno color, 1998)

¹⁹(Econolandia)

²⁰(Gilberto, 2011)

²¹(Real Academia Española)

parte de un terreno o están anclados (pegado o clavado) a él. Viene de la palabra *inmóvil*. A efectos civiles los buques tienen la consideración de inmueble²²

Legislar.- Dar, hacer o establecer leyes²³.

Limitadas Garantías.- En economía, se lo conoce como la falta de respaldo al momento de realizar alguna transacción comercial.

Países Industrializados.- Países en los que la tecnología permite aplicar la energía a la producción y al transporte, lo que propicia unos elevados niveles de productividad²⁴.

PEA.- Población económicamente activa.

Sector Financiero.- Éste sector se dedica a las transacciones financieras que se realizan dentro de un país.

Sector Inmobiliario.- Conjunto de compradores y vendedores de activos inmobiliarios.

Sociología. Del latín *socius*, socio, y *-logía*. Ciencia que trata de la estructura y funcionamiento de las sociedades humanas²⁵.

²²(Rankia, 2012)

²³(Real Academia Española)

²⁴(Econolandia)

²⁵(Real Academia Española)

2.3 HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.3.1 Hipótesis General

La implementación de la nueva Ley Hipotecaria en el Ecuador, influirá en la seguridad de los agentes económicos involucrados en el ámbito inmobiliario e hipotecario.

2.3.2 Hipótesis Particulares

- Los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria, generan especulaciones en el sector financiero privado.
- Las limitadas garantías que posee el sector financiero privado al otorgar créditos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, provoca el incremento de riesgos de créditos impagos.
- Las especulaciones generadas por los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, influye en la estabilidad del sector inmobiliario.
- La falta de información sobre los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria, incide en la PEA del cantón Milagro.

2.3.3 Declaración de las Variables

Hipótesis General

➤ Variables de la hipótesis general:

- **Variable independiente:**

Ley Hipotecaria del Ecuador

- **Variable dependiente:**

Agentes económicos del ámbito hipotecario

Hipótesis Particulares

➤ Variables de la hipótesis particular 1:

- **Variable independiente:**

Cambios de la Ley Hipotecaria

- **Variable dependiente:**

Especulaciones en el sector financiero

➤ Variables de la hipótesis particular 2:

- **Variable independiente:**

Limitadas garantías del sector financiero

- **Variable dependiente:**

Riesgo de créditos impagos

➤ Variables de la hipótesis particular 3:

- **Variable independiente:**

Especulaciones en el sector hipotecario

- **Variable dependiente:**

Estabilidad en el sector inmobiliario

➤ **Variables de la hipótesis particular 3:**

- **Variable independiente:**

Falta de información

- **Variable dependiente:**

PEA del cantón Milagro

2.3.4 Operacionalización de las Variables

Cuadro 3. Operacionalización de las variables

HIPO- TESIS	VARIABLES		CONCEPTUALIZACIÓN	INDICADORES	TÉCNICA/ INSTRUMENTO
General	V.I	Ley Hipotecaria	Ley que rige los mercados hipotecarios	-PIB -Cartera crediticia	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
	V.D	Agentes económicos	Son personas o grupos de ellas que realizan una actividad económica.	- Indicadores de actividad y precio del sector inmobiliario	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
Particular 1	V.I	Cambios	Acción y efecto de cambiar	-Indicadores de desempeño	-Entrevista/Formulario
	V.D	Especulaciones	Palabra gancho utilizada por los chiringuitos financieros	-Indicadores financieros	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
Particular 2	V.I	Limitadas garantías	Se refiere cuando no se posee una garantía sólida sobre un bien hipotecado	-Indicador de liquidez y solvencia	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
	V.D	Créditos impagos	Se define como créditos impagos, cuando existe una mora en el pago de los créditos otorgados	-Indicadores financieros -Indicadores de liquidez y solvencia	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
Particular 3	V.I	Sector hipotecario	Se refiere al sector que se asegura con la hipoteca	-PIB -Cartera crediticia	-Entrevista/Formulario
	V.D	Sector inmobiliario	Conjunto de compradores y vendedores de activos inmobiliarios.	-PIB -Cartera crediticia	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
Particular 4	V.I	Falta de información	Escasa información sobre los cambios que se han generado.	-Indicadores de desempeño	-Encuesta/Cuestionario -Entrevista/Formulario
	V.D	PEA del cantón Milagro	Población económicamente activa.	- Indicadores de actividad y precio del sector inmobiliario	-Entrevista/Formulario

Fuente: Elaborado por Génesis Barreiro A.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN Y SU PERSPECTIVA GENERAL

La investigación que se está realizando se la considera que es básica o pura según su finalidad; según su objetivo gnoseológico es descriptivo y explicativo; además según su contexto es de campo, no aleatorio y se desarrollará desde una perspectiva cuantitativa y cualitativa de forma transversal.

Para efectos de estudio, la investigación es:

Básica

Es básica o también conocida como investigación pura, ya que tiene como objeto estudiar un problema, del cual se busca ampliar el conocimiento del mismo, validando la información ya existente.²⁶

La investigación que se está realizando, será pura, puesto que buscará ampliar los conocimientos que se poseen acerca de la nueva ley hipotecaria, partiendo de la información existente, con la única finalidad de saber si la información que existe de la ley antes mencionada se la puede validar o no, debido a que existen varias especulaciones en torno a este tema.

²⁶ (Pardinas, 2005)

Descriptiva

La investigación descriptiva, se basa en la comprobación de hipótesis que se hayan planteado, además utiliza técnicas como entrevistas, encuestas, revisión documental entre otros.²⁷

Sin duda alguna ésta investigación será descriptiva, debido a que buscará comprobar las hipótesis que se ha planteado, y esto se lo realizará a través de varias técnicas de investigación tales como revisión de información existente, entrevistas y encuestas a personas que tienen cierto conocimiento del tema.

Explicativa

En este tipo de investigación, se explica el porqué del fenómeno investigado y en qué condiciones o porqué causas se da. Por lo general trata problemáticas que no han sido tratados previamente, y requieren investigaciones exhaustivas.²⁸

Los cambios efectuados en la Ley Hipotecaria, han sido relativamente nuevos por lo que no se ha procedido a una investigación de dicho tema, la investigación explicativa que se utilizará, tratará de explicar por qué razones se dieron dichos cambios, que es lo que se espera obtener para tener una mejor comprensión de dicha ley.

De Campo

La investigación de campo se basa en el levantamiento de información, como el análisis de actividades metódica y técnicas que se han ejecutado con la finalidad de obtener información necesaria en contacto directo con el objeto de estudio, ya sea observándolo o encuestándolo.²⁹

²⁷ (Torres, 2006)

²⁸ (Católica)

²⁹ (Carlos Muñoz Razo, 1998)

Para poder obtener diversos criterios de las personas hacia la nueva ley, se procederá a entrevistar así como a encuestar, por ello, ésta investigación será de campo.

No Probabilístico

Las muestras de la investigación no probabilísticas, también son denominadas muestras dirigidas debido a que tiene un procedimiento de selección informal de datos. Es decir la selección de los sujetos no depende de la misma probabilidad al momento de ser elegidos.³⁰

Ésta investigación está dentro de lo no probabilística, debido a que las personas que aportarán con sus conocimientos tanto para la encuesta como para la entrevista, no serán personas escogidas aleatoriamente, más bien será una investigación dirigida, es decir, se contará con información de personas que tengan cierto grado de conocimiento acerca de los cambios efectuados en la ley hipotecaria.

Transversal

Es un tipo de estudio observacional y descriptivo, que mide a la vez la prevalencia de la exposición y del efecto en una muestra poblacional en un solo momento temporal; es decir, permite estimar la magnitud y distribución de una condición en un momento dado.³¹

Este tipo de estudio se aplica a la investigación, puesto que se necesita de la observación para poder determinar el problema a analizar y la descripción del problemática se la realizará una vez determinada la magnitud del problema.

Cuantitativo y Cualitativo

La investigación se la realizará de manera cuantitativa, para poder obtener respuestas concretas y cuantificables y de esta manera poder definir con claridad cuál será la propuesta, mientras que la manera cualitativa se la realizará para

³⁰ (Gómez, Introducción a la metodología de la investigación científica, 2006)

³¹ (Gómez, Introducción a la metodología de la investigación científica, 2006)

poder comprender las preferencias o comportamientos de los agentes económicos involucrados en la investigación.

Lo que se buscará en la investigación es la comprensión por parte del investigador sobre la problemática objeto de estudio, esto con la finalidad de poder comprender de mejor manera los objetivos de la investigación.³²

Ésta investigación tendrá encuestas y entrevistas, se necesitará análisis tanto cuantitativos como cualitativos.

La investigación cuantitativa se la realizará para obtener datos concretos de las encuestas, y así poder entender con claridad lo que se expresó en dichas encuestas.

La investigación cualitativa se efectuará para entender e interpretar de mejor manera la información que nos otorgaron en las entrevistas dirigidas a personas inmersas en actividades que tienen relación con la Ley Hipotecaria.

3.2 LA POBLACIÓN Y LA MUESTRA

3.2.1 Características de la población

La población objeto de estudio serán las personas que posean cierto grado de conocimiento acerca de la Nueva Ley hipotecaria y los factores que intervienen en ella con la única finalidad de determinar la percepción de ellos ante los cambios efectuados en la ley anteriormente mencionada.

3.2.2 Delimitación de la población

La población que será parte de mi investigación serán los integrantes de la PEA (Población Económicamente Activa) del cantón Milagro, ya que estas personas se

³² (Blaxter, Hughes, & Tight, 2008)

apegan de mejor manera al perfil de ciudadanos que adquieren créditos en las instituciones bancarias privadas, así como constan de participación en el sector inmobiliario.

La población será finita, debido a quedatos del INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), Milagro cuenta con:

Cuadro 4. Población Económicamente Activa del Cantón Milagro.

POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA (SECTOR URBANO)										
Nombre del Cantón	Empleado/a, obrero/a del Estado, Gobierno, Municipio, Consejo Provincial, Juntas Parroquiales	Empleado/a u obrero/a privado	Jornalero/a o peón	Patrono/a	Socio/a	Cuenta propia	Trabajado r/a no remunera do	Empleado /a doméstico /a	Se ignora	Total
Milagro	5.512	17.029	6.074	1.201	370	14.196	490	2.15	3.165	909.327

Fuente: INEC

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

3.2.3 Tipo de muestra

El tipo de muestra que utilizaremos será la no probabilística, puesto que las personas de las cuales necesitamos información, son de las personas que tengan conocimiento acerca de la nueva ley hipotecaria.

3.2.4 Tamaño de la muestra

Como nuestra población es finita, para determinar nuestra muestra, se realizará la siguiente fórmula:

$$N = \frac{Npq}{\frac{(N-1)E^2}{Z^2} + pq}$$

Donde:

- n** Tamaño de la muestra.
- N** Tamaño de la población.
- p** Posibilidad de que ocurra un evento, $p=0.5$
- q** Posibilidad de no ocurrencia de un evento, $q=0.5$
- E** Error, se considera el 5%; $E=0.05$
- Z** Nivel de confianza, que para el 95%, $Z= 1.96$

Entonces, basándonos en esta fórmula, nuestra muestra será la siguiente:

$$n = \frac{(909.327)*(0.5)(0.5)}{\frac{(909.327-1)*(0.05)^2}{(1.96)^2} + (0.5)(0.5)}$$

$$n = \frac{227.331,75}{592,01255} = 383.998$$

$$n = 384$$

Esto quiere decir que la muestra que será objeto de investigación es de 384 personas.

3.2.5 Proceso de selección

Como se mencionó anteriormente, el tipo de muestra que se utilizará será no probabilístico, basándonos en eso, la muestra que escogeremos será de cuota y de tipo puesto que la muestra de sujetos tipos son utilizadas para analizar la perspectiva de las personas analizadas y es muy común contar con las interpretaciones de expertos, mientras que las muestras por cuotas se encargaran de estudiar la opinión de sujetos en la calle siempre y cuando éstos reciban instrucciones de los administradores de los cuestionarios.

3.3 LOS MÉTODOS Y LAS TÉCNICAS

Métodos teóricos

Método analítico-sintético

Este método se lo toma como referencia en la investigación, ya que se analiza las causas que originaron los cambios efectuados en la ley hipotecaria y de la misma manera ayuda a explicar los efectos negativos que trajo consigo dichos cambios.

Método inductivo-deductivo

El método inductivo-deductivo se lo toma con la única finalidad de poder obtener muestras que sean significativas para la investigación, esto realizando a través de las herramientas de investigación ya conocidas.

Método empíricos fundamentales

Observación

La observación es uno de los métodos que se realizará en la investigación, debido a que esto permitirá definir a las personas que se va a encuestar puesto que la investigación, como lo mencionamos anteriormente es no aleatoria.

Métodos empíricos complementarios o técnicas de investigación

La entrevista

La entrevista permitirá conocer de fuentes fidedignas las causas y los efectos que ha provoca la implementación de la nueva Ley Hipotecaria, lo cual es el objeto de la investigación, a más de ello se sabrá de qué manera está siendo afectado los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario.

La encuesta

Las encuestas aportarán a descubrir el nivel de conocimiento de la población objeto de estudio, y favorecerá a la investigación ya que obtendremos más información la cual será verídica ya que las respuestas que obtengamos de las encuestas serán lógicas y nos ayudarán a determinar si los objetivos y propuestas están bien planteados.

3.4 El tratamiento estadístico de la información

Con las técnicas mencionadas, lo que se busca es obtener información tanto cuantitativa como cualitativa, lo que será beneficioso para la investigación, puesto que ayudará a comprobar las hipótesis planteadas inicialmente.

La entrevista y las encuestas permitirán obtener la percepción que tienen los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, ante la nueva Ley Hipotecaria, ya que poseen experiencia en los sectores tanto inmobiliario como financiero.

Análisis de las encuestas.

APLICACIÓN DE ENCUESTAS Y ENTREVISTAS

Las técnicas de investigación que se ha utilizado para la investigación, las cuales fueron la encuesta y la entrevista, mismas que han estado dirigidas a las personas conocedoras de la nueva Ley Hipotecaria, permitieron conocer la información que será presentada a continuación, la cual ayudará a plantear de mejor manera la propuesta de la creación de una consultoría inmobiliaria e hipotecaria, que brinde asesorías, para la correcta implementación de la nueva ley hipotecaria en el Ecuador, haciendo énfasis en los cambios efectuados en la mencionada ley.

Esto sabiendo que la información recolectada es de total confiabilidad por parte de las personas encuestadas y entrevistadas.

PROCESAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

Para la correcta comprensión de la información recolectada se debe de seguir los siguientes pasos:

- ✓ Aplicación de las técnicas de investigación
- ✓ Recolección de los datos
- ✓ Selección de la información recolectada
- ✓ Tabulación de la información
- ✓ Presentación de cuadros, tablas y gráficas estadísticas
- ✓ Análisis e interpretación de los resultados

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En la actualidad, el cantón Milagro ha tenido un crecimiento significativo en las inversiones realizadas en sector inmobiliario, esto lo podemos ver en el crecimiento acelerado que ha experimentado el sector urbano en los últimos años, pues en relación a otros cantones, Milagro ha tenido un crecimiento agigantado y como el sector inmobiliario guarda relación con el sector hipotecario, es necesario analizar la opinión de los ciudadanos milagreños ante los cambios efectuados en la ley hipotecaria.

Para objeto de esta investigación, se ha procedido a realizar tanto encuestas como entrevistas, para de esta manera tener un aporte significativo de la población del cantón Milagro, para poder determinar de manera concreta y verídica cual es la postura de los habitantes de este cantón ante dichos cambios mencionados con anterioridad.

Es por ello que a partir de la aplicación de las encuestas y de las entrevistas se obtienen resultados tanto cuantitativos como cualitativos, los mismos que serán presentados de la siguiente manera:

4.2 ANÁLISIS COMPARATIVO, EVOLUCIÓN, TENDENCIA Y PERSPECTIVAS.

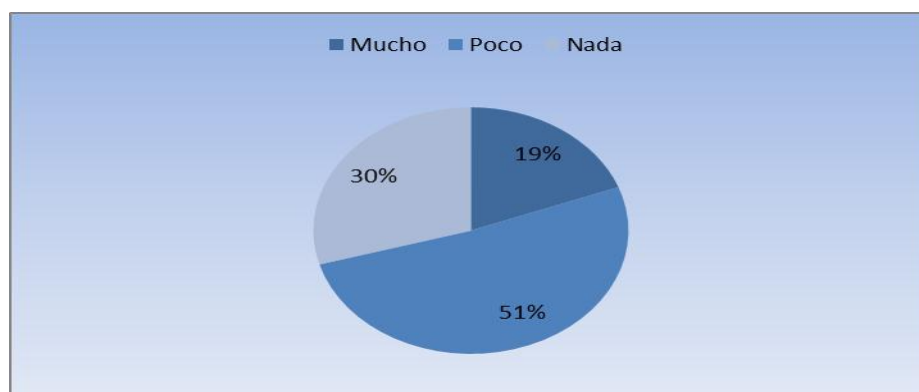
Pregunta 1.

¿Usted ha escuchado hablar de la nueva ley hipotecaria?

Cuadro 5. Nivel de conocimiento de los encuestados sobre la Nueva Ley Hipotecaria

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Mucho	74	19,3%
Poco	197	51,3%
Nada	113	29,4%
Total	384	100%

Figura 1. Nivel de conocimiento de los encuestados sobre la Nueva Ley Hipotecaria



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos arrojados en las encuestas indican que de 10 personas encuestadas, 5 saben **Mucho** de la nueva ley hipotecaria, 2 personas saben **Poco** y 3 no saben absolutamente **Nada**.

Interpretación.- Basándome en esa información, se determina que más de la mitad de las personas encuestadas tienen cierto grado de conocimiento de los cambios efectuados en la ley hipotecaria implementada en el Ecuador.

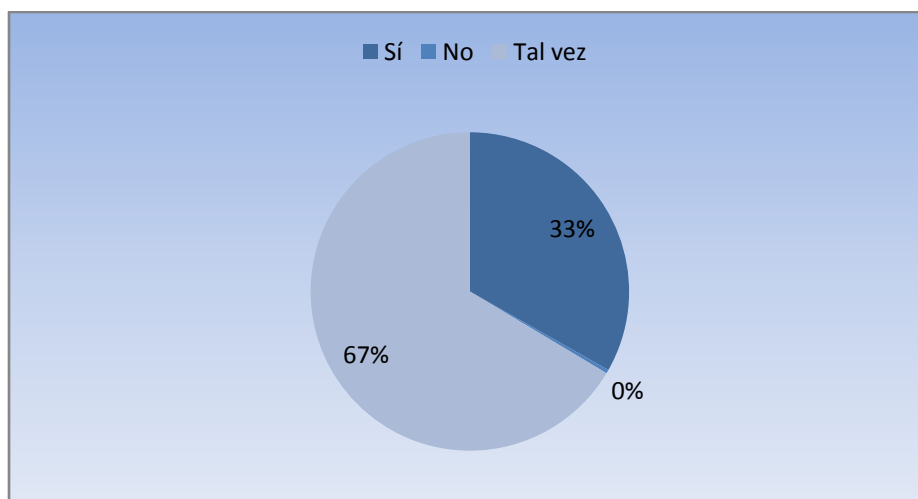
Pregunta 2.

¿Considera usted que la implementación de la nueva ley hipotecaria genera inseguridad en los integrantes del sector inmobiliario?

Cuadro 6. Inseguridad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Sí	90	33,2%
No	1	0,4%
Tal vez	180	66,4%
Total	271	100%

Figura 2. Inseguridad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos indican que de 10 personas encuestas, 3 consideran que la implementación de la nueva ley hipotecaria **Sí** genera inseguridad en el sector inmobiliario, 0 personas consideran que **No** hay inseguridad y 7 indican que **Tal vez** existe inseguridad.

Interpretación.- Se determina que la totalidad de personas encuestadas, consideran que hay probabilidad de inseguridad en el sector inmobiliario.

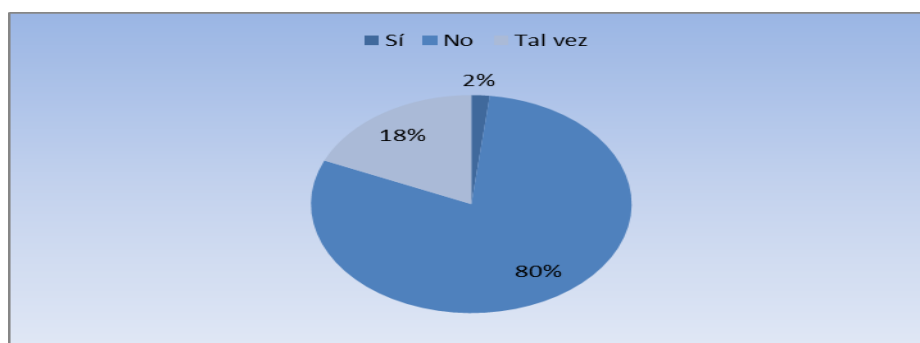
Pregunta 3.

Considerando los cambios efectuados en la ley hipotecaria ¿Cree usted que el Ecuador podría enfrentar una crisis financiera, como las burbujas inmobiliarias generadas en otros países?

Cuadro 7. Percepción de los habitantes del cantón Milagro ante la posible presencia de una burbuja inmobiliaria en el país.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Sí	5	1,8%
No	216	79,7%
Tal vez	50	18,5%
Total	271	100%

Figura 3. Percepción de los habitantes del cantón Milagro ante la posible presencia de una burbuja inmobiliaria en el país.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.
Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos indican que de 10 personas encuestas, 0 personas consideran que el Ecuador **Sí** puede enfrentar una burbuja inmobiliaria, 8 consideran que esta situación **No** se puede dar y 2 personas consideran que **Tal vez** se de esta situación.

Interpretación.- Esta información demuestra que la mayoría de personas encuestas consideran que el Ecuador no está en vías de una burbuja inmobiliaria.

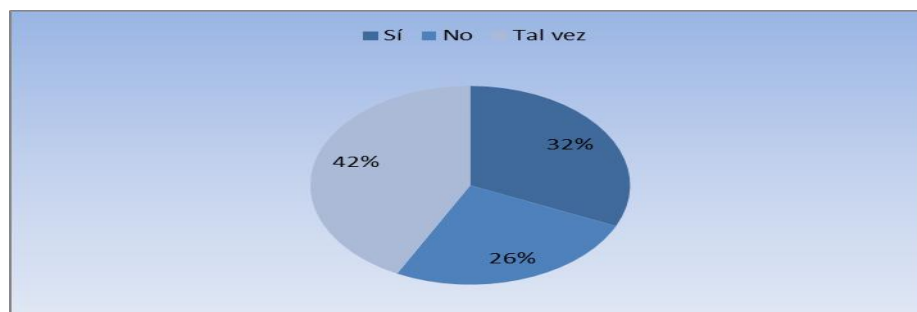
Pregunta 4.

¿Teniendo en cuenta las limitadas garantías que actualmente posee el sector financiero al momento de otorgar préstamos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, considera usted que se podría generar el incremento de créditos impagos?

Cuadro 8. Limitadas garantías del sector financiero ante el posible incremento de créditos impagos.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Sí	86	31,7%
No	70	25,8%
Tal vez	115	42,4%
Total	271	100%

Figura 4. Limitadas garantías del sector financiero ante el posible incremento de créditos impagos.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos demuestran que de 10 personas encuestas, 3 consideran que **Sí** se puede incrementar los créditos impagos, 3 consideran que **No** y 4 personas consideran que **Tal vez** se de esta situación.

Interpretación.- Estos datos demuestran que más de la mitad de las personas encuestadas consideran que probablemente pueda existir el incremento de créditos impagos.

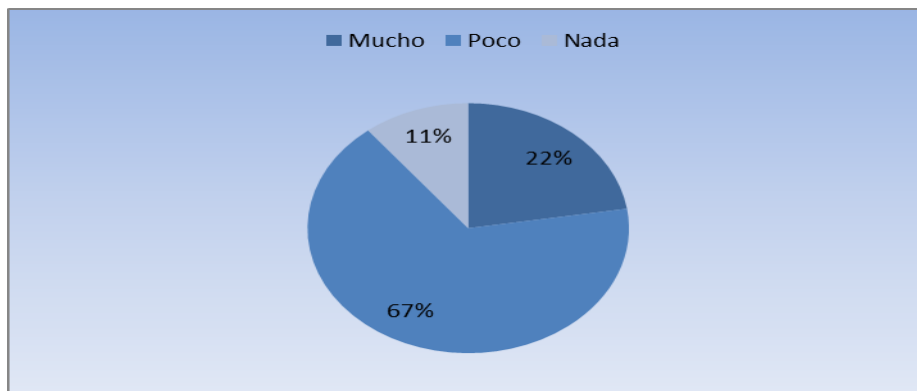
Pregunta 5.

¿Conoce de las especulaciones que se han generado en torno a la ley hipotecaria, en el sector inmobiliario?

Cuadro 9. Especulaciones del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Mucho	61	22,5%
Poco	181	66,8%
Nada	29	10,7%
Total	271	100%

Figura 5. Especulaciones del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley hipotecaria.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos demuestran que de 10 personas encuestas, 2 consideran que conocen **Mucho** de las especulaciones, 7 consideran que conocen **Poco** y 1 personas consideran que no conoce **Nada** de estas especulaciones.

Interpretación.- La mayoría de personas encuestas tiene cierto grado de conocimiento acerca de las especulaciones que se han generado en el sector inmobiliario.

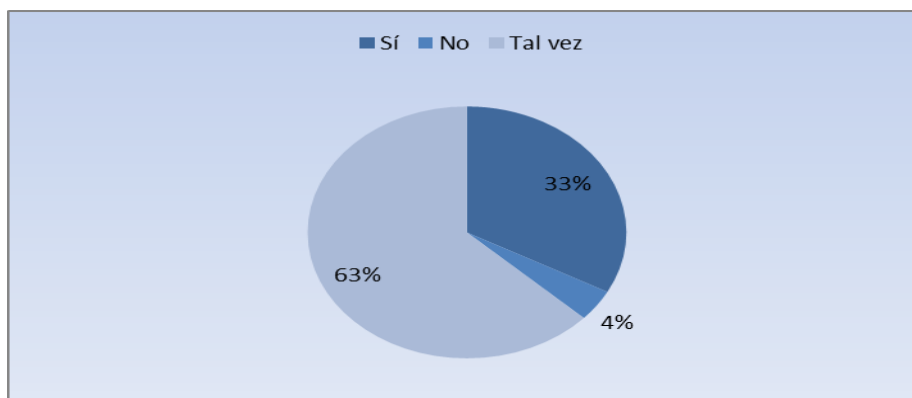
Pregunta 6.

¿Conociendo los cambios efectuados en la ley hipotecaria, considera usted que el sector inmobiliario posee estabilidad?

Cuadro 10. Estabilidad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Sí	89	32,8%
No	11	4,1%
Tal vez	171	63,1%
Total	271	100%

Figura 6. Estabilidad del sector inmobiliario ante la implementación de la nueva ley.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.
Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos demuestran que de 10 personas encuestas, 3 consideran que el sector inmobiliario **Sí** posee estabilidad, 1 consideran que **No** y 6 personas consideran que **Tal vez** tienen estabilidad.

Interpretación.- La mayoría de personas encuestas consideran que el sector inmobiliario probablemente posee estabilidad.

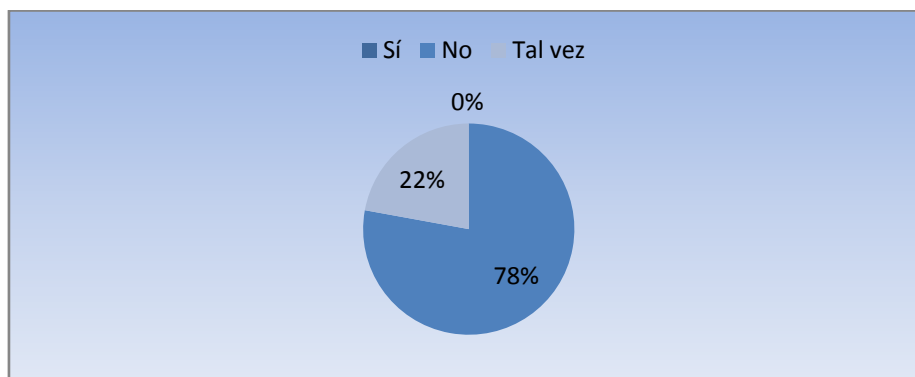
Pregunta 7.

¿Considera usted que los habitantes del cantón Milagro, cuentan con la información suficiente acerca de los cambios generados en la ley hipotecaria del Ecuador?

Cuadro 11. Información que posee el cantón Milagro sobre la nueva Ley Hipotecaria.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Sí	0	0,0%
No	299	77,9%
Tal vez	85	22,1%
Total	384	100%

Figura 7. Información que posee el cantón Milagro sobre la nueva Ley Hipotecaria.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos demuestran que de 10 personas encuestas, 0 consideran que el cantón Milagro **Sí** posee suficiente información sobre la nueva ley, 8 consideran que **No** y 2 personas consideran que **Tal vez** tienen un poco de información los milagreños.

Interpretación.- La mayoría de personas encuestas consideran que el cantón Milagro no posee información sobre los cambios efectuados en la ley hipotecaria.

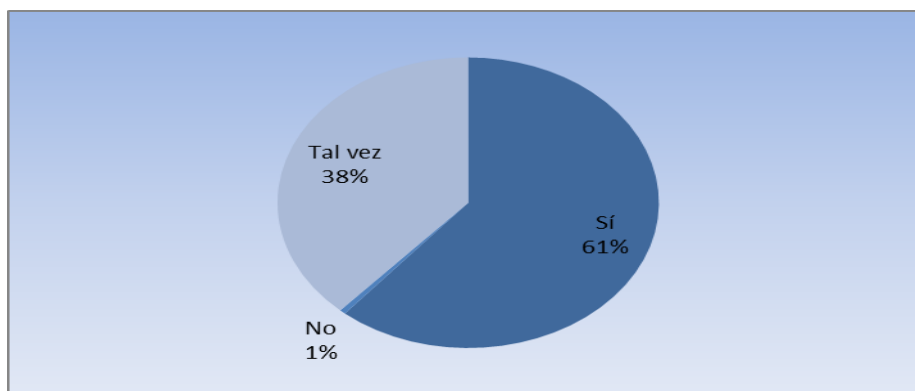
Pregunta 8.

¿Considera usted necesaria la creación de un centro de asesoría hipotecaria que a la vez funcione de intermediario entre ofertantes y demandantes de bienes inmuebles?

Cuadro 12. Aceptación del centro de asesoría hipotecaria por parte de los encuestados.

Alternativas	N° de personas encuestada	Porcentaje (%)
Sí	235	61,2%
No	2	0,5%
Tal vez	147	38,3%
Total	384	100%

Figura 8. Aceptación del centro de asesoría hipotecaria por parte de los encuestados.



Fuente: Encuestas efectuadas a la PEA del Cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Análisis.- Los datos demuestran que de 10 personas encuestas, 6 consideran que sí debería de existir un centro de asesoría hipotecaria, 0 consideran que **No** y 4 personas consideran que **Tal vez**.

Interpretación.- La totalidad de personas encuestas consideran que el cantón Milagro sí debería de contar con un centro de asesoría hipotecaria.

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS.

ENTREVISTA DIRIGIDA A PROFESIONALES CONOCEDORES DE LOS CAMBIOS EFECTUADOS EN LA LEY HIPOTECARIA Y DEL IMPACTO QUE ESTO HA TENIDO EN LA POBLACIÓN DEL CANTÓN MILAGRO.

Para poder tener mejores opiniones sobre la importancia que tiene la realización de esta investigación, se ha procedido a la aplicación de entrevistas para tener otra perspectiva de profesionales idóneos.

Entrevista 1.

Isaías Barba(Gerente General de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Rosa)

PREGUNTAS:

1. Según su conocimiento y experiencia. ¿Considera usted que la implementación de la nueva Ley Hipotecaria genera cierta inseguridad en los agentes económicos involucrados en ella?

Todas las instituciones que tenemos algo que ver con el tema de créditos hipotecarios, en la nueva ley que se está dando todos nos sentimos inseguros y es que antes se podía contar con mayores garantías, ahora hay que pensar mucho en el nivel de endeudamiento por el tema de las demandas que van a existir en cuanto a la solicitud de este tipo de crédito, la baja garantía y sobre todo que todos vamos a poder acceder al crédito, por un lado eso es bueno que todos tengamos acceso la medida de esta nueva ley es apoyar a que todos tengamos acceso a nuestra nueva vivienda o nuestro primer vehículo ya que las hipotecas no son solo de casas sino que también en esta ley se incluyen a los vehículos.

2. ¿Cuáles son los problemas que pueden generarse a raíz de los cambios efectuados en la ley?

Uno de los principales inconvenientes que pueden darse es, que una persona sola adquiera un bien por unos meses y luego lo devuelva para dar como

finiquitada la deuda el riesgo está en que esta misma acción la haga en repetidas ocasiones.

3. ¿Teniendo en consideración los efectos negativos de las burbujas inmobiliarias generadas en otros países, considera usted que el Ecuador podría vivir una situación similar?

Siempre es el principal problema que se puede dar, ya lo vivimos en Estados Unidos en Europa, ya vimos que puede pasar, la demanda va a ser demasiado extensa quizás en esta parte tuviera el BIESS que ver este detalle ya que cubre si no me equivoco más del 60% de los créditos hipotecarios y quizás va a aumentar, va a ver demasiada demanda por la facilidad que se da al acceder a un crédito, a quienes quizás no deberían en este momento aplicar a un crédito de vivienda ya que podría quedar endeudado, bueno las burbujas inmobiliarias que se han dado ha sido por este mismo problema hay mucha demanda y si hay una baja el sueldo, ellos van a cubrir otros valores como la canasta básica y no pagarán el préstamo, para esto, los que estamos inmersos en esta situación es que pedimos las garantías, todas estas viviendas van a quedar en manos de las instituciones nuevamente y tendrán tarde que temprano rematarlas afuera a mitad de precio y esto genera muchos problemas.

4. En su opinión profesional. ¿Considera usted que ha existido falta de información oficial en relación a los cambios efectuados en la ley hipotecaria?

Bueno la verdad es que esta ley fue aprobada ya está vigente actualmente pero aún no se ha sacado el reglamento de esta ley y eso da a que mucha gente llegue a especular de lo que podría suceder, lo que muchos tenemos miedo es que esta ley sea retroactiva o sea que los créditos que están vigentes actualmente valla a acogerse a esta ley y las garantías que se ofrecieron en ese tiempo tengan que cambiar ahora.

5. Teniendo en cuenta que hoy en día con los cambios efectuados en la ley hipotecaria, el sector inmobiliario posee limitadas garantías al momento de otorgar préstamos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, con ello ¿Se podría generar el incremento de créditos impagos?

La verdad que ese es el principal factor que se va a dar, normalmente por la facilidad que va a ver de acceder a este tipo de créditos, vamos a tener mucha gente que quizás se sobre endeude ya que por la facilidad algunos no van a poder pagar, esto de aquí va a generar que la gente esté muy sobre endeudada que quizás haiga un cambio económico muy duro y esto evitará que se hagan efectivas estas hipotecas y esa no sería la idea, si la gente está sobre endeudada y existen cambios en el país quizás podamos incurrir en el riesgo de créditos impagos y no hacer efectivas estas garantías.

6. Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente. ¿Considera usted necesario la creación de una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria que asesore de manera idónea sobre los cambios de la nueva Ley Hipotecaria implementada en el Ecuador?

En mi opinión, debió haberse creado una guía junto a la ley cuando fue planteada pero naturalmente las cosas están dadas y hay que esperar que salga el reglamento, en lo personal si estoy de acuerdo con una entidad que de servicios de asesorías.

Entrevista 2.

Eco. Marcos Segovia (Ex funcionario de la banca privada)

PREGUNTAS:

1. Según su conocimiento y experiencia. ¿Considera usted que la implementación de la nueva Ley Hipotecaria genera cierta inseguridad en los agentes económicos involucrados en ella?

Esta nueva ley tiene dos puntos de vista, el consumidor, el que quiere el crédito, lo que la ley regula es que al momento de cesar un crédito, tu cumples al devolver el bien que adquiriste y con eso la deuda queda saldada y por el lado bancario existe temor porque no tiene la posibilidad de recuperar todo el dinero invertido, por ahí ya hay dos puntos para analizar.

2. ¿Cuáles son los problemas que pueden generarse a raíz de los cambios efectuados en la ley?

Uno de los principales inconvenientes que se pueden encontrar es el retorno del dinero prestado, si no tienes para pagar el valor que solicitaste en un crédito, al banco le devuelves el crédito, le devuelves el bien igual quedas con un saldo pendiente para terminar la deuda y ahora lo que está haciendo el sector bancario es recortar el tiempo del préstamo, si vas a comprar un carro de 5 años baja a 6 meses, añadiendo a esto el aumento del pago inicial y estamos hablando del 40% al 60% con eso se trata de cubrir un poco el riesgo de la devolución.

3. ¿Teniendo en consideración los efectos negativos de las burbujas inmobiliarias generadas en otros países, considera usted que el Ecuador podría vivir una situación similar?

Bueno en realidad se corre el riesgo pero así mismo la inyección monetaria que da el gobierno eso hace que la oferta en la vivienda sea más, por lo tanto yo creo que

no llegaríamos a ese punto siempre y cuando haya una oferta en el mercado disponible.

4. En su opinión profesional. ¿considera usted que ha existido falta de información oficial en relación a los cambios efectuados en la ley hipotecaria?

Pienso que no habido la información necesaria, el consumidor y el público en general todavía tiene cierto temor en créditos inmobiliarios por el factor interés sobre todo aunque el BIESS actualmente está financiado hasta el 100% de las viviendas lo que hace que se genere una situación desleal porque la tasa activa que te cobra el BIESS es un poco más baja que los bancos privados lo que hace que se de esta diferencia.

5. Teniendo en cuenta que hoy en día con los cambios efectuados en la ley hipotecaria, el sector inmobiliario posee limitadas garantías al momento de otorgar préstamos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, con ello ¿Se podría generar el incremento de créditos impagos?

Con la nueva ley va a ver un riesgo porque cuando tu adquirías un préstamo, hipotecabas tu vivienda y tenías un seguro pero ahora con lo que la nueva ley dice que tu devuelves el bien si no puedes pagar y saldas tu deuda, el banco a la larga ve disminuido su retorno de la inversión entonces ahí hay un riesgo.

6. Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente. ¿Considera usted necesario la creación de una Guía que explique de manera concreta la nueva Ley Hipotecaria implementada en el Ecuador?

Yo creo que el gobierno debería de implementar un plan de comunicación por ejemplo en las ferias de construcción que siempre hay en el mes de julio, éstas ferias en Guayaquil, debería de venir de la mano con la información publicitaria, los beneficios, con los pro y contra de esta nueva ley, respondiendo a la pregunta si estoy de acuerdo, de esta manera se impulsaría el sector inmobiliario e hipotecario en el cantón.

4.3 RESULTADOS

Resultados de las encuestas

- Las encuestas claramente reflejan que la población milagreña si ha escuchado hablar de los cambios efectuados en la ley, muchas personas no tienen un conocimiento amplio del tema, más bien es mínima la información que poseen.
- La población económicamente activa del cantón Milagro, considera que el sector inmobiliario, posee cierto grado de inseguridad debido a la implementación de la nueva ley hipotecaria, y hay que reconocer que esta percepción, tiene su repercusión negativa al momento de invertir en este sector, pues las personas no se sienten seguras, debido a que creen que su inversión no estará segura, es por ello que existe la necesidad de traer calma a los interesados en invertir en el sector inmobiliario, porque hay que reconocer que sin confianza no van a invertir lo normal que se suele invertir en este sector.
- Otro de los puntos clave en las encuestas era que si el Ecuador podría enfrentar una burbuja inmobiliaria, las encuestas indicaron que los encuestados no consideran que éste fenómeno económico pueda ocurrir en nuestro país, es decir, aunque la confianza está tambaleando, aún no se ha llegado a pensar en escenarios que serían fatales para la economía ecuatoriana.
- Pero aunque no son tan extremista como para pensar en una burbuja inmobiliaria, los encuestados si consideran que con las limitadas garantías que posee el sector financiero con los cambios efectuados en la ley hipotecaria, podría darse el incremento de créditos impagos, lo que haría tambalear el sector financiero ecuatoriano.

- Aunque muchos de los encuestados han aceptado que si existe especulaciones, pues han escuchado hablar de ellas, es algo preocupante debido a que las especulaciones siempre tienen un efecto negativo en las economías en la que se dan.
- Algo que asombra es que los encuestados consideran que aunque el sector inmobiliario posee inseguridad, éste sí posee estabilidad.
- Pero todo esto tiene su principio en la falta de información que se vive, es decir la población milagreña no ha tenido la capacitación suficiente relacionada a éste tema, y es evidente la falta de información existente en relación a este tema.
- Por ello, se considera que es factible la creación de una consultoría inmobiliaria e hipotecaria, pues los asesorará en los temas que se encuentran poco capacitados para de esta manera poder tener seguridad al momento de invertir en bienes inmuebles y al momento de adquirir una hipoteca saber de qué manera se pueden beneficiar y cómo pueden afectar los cambios generados en esta ley.

Resultados de las entrevistas

Con la información recopilada en las entrevistas, se ha llegado a la conclusión de:

- Para los entrevistados es obvio que existe una inseguridad en los agentes económicos involucrado en el ámbito hipotecario, ya que las personas entrevistadas concuerdan que no poseen seguridad por la nueva ley implementada.
- En las entrevistas, consideraban que uno de los problemas que se pueden dar es que el BIESS no pueda seguir financiando tantos créditos hipotecarios, debido a que hoy en día es la banca que más créditos otorga.

- Ellos también consideran que aunque la ley se hizo con la única finalidad de evitar una burbuja inmobiliaria como la generada en países como Estados Unidos y España por poner dos ejemplos claves, en el Ecuador se tiene el temor de que se dé una situación como ésta, ya que según los expertos en el tema, se está ofertando demasiados créditos hipotecarios que a la larga puede afectar al país.
- Esto temores e inseguridades se dan básicamente porque aunque ya está aprobada la ley hipotecaria, no se ha dado la comunicación necesaria del tema, y como no existe información oficial a más del beto presidencial, esto da paso a especulaciones de toda índole.
- Ellos, como conocedores del tema dicen que todo cambio incurre sus riesgos, pero el riesgo de que se incrementen los créditos impagos es altísimo, esto debido a los cambios generados en la ley hipotecaria.
- Con todos estos efectos negativos que se han generado a partir de la falta de información, los dos entrevistados concordaron que es necesaria la creación de una consultoría inmobiliaria e hipotecaria que explique de mejor manera el por qué y el para qué de la nueva ley, así como la manera idónea de invertir en el sector inmobiliario.

4.4 VERIFICACIÓN DE LAS HIPÓTESIS

Cuadro 13. Verificación de las hipótesis

	HIPÓTESIS	VERIFICACIÓN
General	La implementación de la nueva Ley Hipotecaria en el Ecuador, influirá en la seguridad de los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario.	En las encuestas realizadas, la pregunta n° 2 determina que la totalidad de personas encuestadas, consideran que es probable que halla inseguridad en el sector inmobiliario.
Particulares	Los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria, generan especulaciones en el sector financiero privado.	La pregunta n° 5 de las encuestas, demuestran que la mayoría de personas encuestas tiene cierto grado de conocimiento acerca de las especulaciones que se han generado en el sector inmobiliario.
	Las limitadas garantías que posee el sector financiero privado al otorgar créditos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, provoca el incremento de riesgos de créditos impagos.	La pregunta n° 4 de las encuestas realizadas a la PEA del cantón Milagro, demuestran que más de la mitad de las personas encuestadas consideran que probablemente pueda existir el incremento de créditos impagos.
	Las especulaciones generadas por los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, influye en la estabilidad del sector inmobiliario.	La pregunta n° 6 nos indica que la mayoría de personas encuestas consideran que el sector inmobiliario probablemente posee estabilidad.
	La falta de información sobre los cambios efectuados en la nueva ley hipotecaria, incide en la PEA del cantón Milagro.	En la pregunta n° 7, se demuestra que la mayoría de personas encuestas consideran que el cantón Milagro no posee información sobre los cambios efectuados en la ley hipotecaria.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

CAPÍTULO V

PROPUESTA

5.1 TEMA

Creación e implementación de una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria en el cantón Milagro.

5.2 FUNDAMENTACIÓN

Esta investigación debe de estar fundamentada científicamente para comprobar la seriedad que se ha puesto al momento de realizarla, por ello y siendo el tema principal el sector inmobiliario e hipotecario, es aceptable y pertinente hablar del mismo.

Todos somos conscientes que el cantón Milagro se está desarrollando a pasos agigantados, especialmente desde el punto de vista inmobiliario. Éste desarrollo urbanístico se da cuando existe la necesidad de los habitantes de tener una vivienda digna en donde vivir, éste término ha sido muy utilizado últimamente por nuestro actual presidente el Econ. Rafael Correa, pues en su gobierno hay que destacar la gran ayuda y apertura que viene brindando a personas de escasos recursos al momento de obtener su vivienda propia.

Estos cambios que se están viviendo dan paso al urbanismo, lo que se conoce como la disciplina encargada de estudiar a las ciudades holísticamente, es decir estudiar la manera en que se desarrollan las ciudades y el ordenamiento que se les da a las mismas.

Lo tomamos en consideración debido a que el cantón Milagro no se ha quedado atrás al momento de hablar de desarrollado urbanístico, se ha visto el crecimiento de forma acelerada que ha tenido en los últimos años, lo que da una mejor imagen al cantón, es por ésta razón que se considera que actualmente el sector inmobiliario tiene una gran participación en las actividades comerciales que se realizan en este cantón.

Debemos de tener claro que llamamos sector inmobiliario a aquellos bienes que no se pueden mover o no es posible trasladarlos de un lugar a otro, sean estas tierras o minas, en las cuales se asientan permanentemente sobre ellas casas, edificios, etc.

Hay que tener en consideración que el sector inmobiliario, abre nuevas oportunidades de inversión y construcción, activar la actividad comercial en éste sector, activa la economía en el lugar donde se lo realiza.

Es por eso que se ve con buenos ojos, el incentivar a compradores, inversionistas y constructores en ser actores permanentes dentro del negocio inmobiliario, debido a que cada día tienen nuevas oportunidades de inversión.

Muchos analistas decretan el futuro del sector inmobiliario como uno de los mejores en relación a otros sectores de la economía.

5.3 JUSTIFICACIÓN

La propuesta es justificada por las encuestas realizadas, las mismas que arrojaron datos preocupantes, debido a que fue destinada a personas que se consideran que deberían saber del tema, pero aún ellos poseían cierto grado de desconocimiento e incertidumbre, es por ello que se llega a la conclusión de que debería existir más información referente a la ley hipotecaria.

Basándose en lo mencionado con anterioridad, ésta investigación, busca demostrar los pasos para la creación de un Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria, ésto con la finalidad de mitigar en algo la falta de conocimiento que se percibe en el medio, en relación a los cambios efectuados en la Ley Hipotecaria del Ecuador.

Debemos de considerar que el cantón Milagro está en vías del desarrollo, y donde existe modernización también progresa el sector inmobiliario, es por esta razón que existe la necesidad de un lugar idóneo que cuente con las herramientas necesarias para asesorar de manera eficiente y eficaz a quien necesite saber información relacionada a bienes inmuebles e hipotecas.

5.4 OBJETIVOS

5.4.1 Objetivo General de la propuesta

Brindar información acerca de la nueva ley que rige las hipotecas, mediante la implementación de una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria, para dar seguridad y confianza a las personas que deseen adquirir un bien inmueble en el cantón Milagro.

5.4.2 Objetivos Específicos de la propuesta

- Determinar el lugar idóneo en donde operará la empresa.
- Investigar cuales son los requisitos necesarios para la creación de una empresa.
- Reconocer las leyes y estatutos bajo las que operará la empresa.
- Definir el perfil profesional de los futuros colaboradores de la empresa.
- Determinar las fuentes de financiamiento con la cual se manejará la empresa.
- Establecer sistemáticamente el plan de marketing y publicidad que tendrá la empresa.

5.5 UBICACIÓN

País: Ecuador

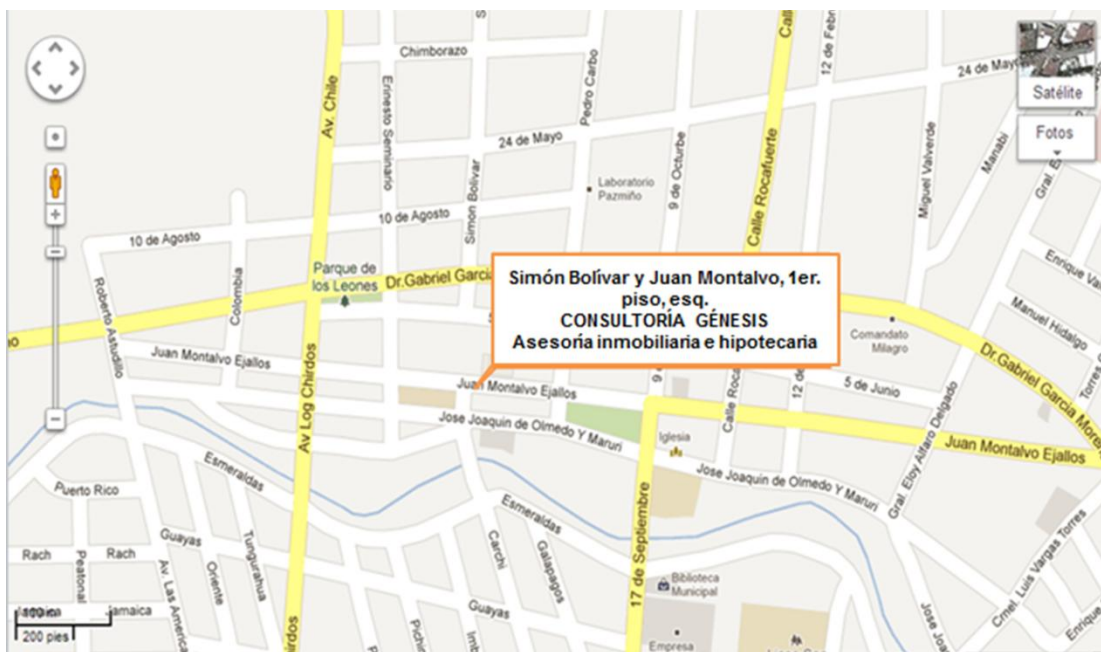
Provincia: Guayas

Cantón: Milagro

Sector: Cabecera central del cantón Milagro

Calles: Simón Bolívar y Juan Montalvo

Figura 9. Ubicación de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.



Fuente: Google Maps

5.6 FACTIBILIDAD

Factibilidad Administrativa

- **Nombre de la Empresa**

Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

- **Logotipo**

Figura 10. Logotipo Consultoría Génesis Cía. Ltda.



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

- **Slogan**

“El camino más cerca para tu casa propia”

- **Misión**

Ser una empresa pionera en asesoría inmobiliaria e hipotecaria que a la vez funcione como intermediario entre ofertantes y demandante de bienes inmuebles, con ética profesional, bajo principios de transparencia, honestidad, lealtad y respeto, que brinde bienestar y confianza a las personas naturales o jurídicas interesadas en invertir en el sector inmobiliario en el cantón Milagro.

- **Visión**

Convertirse en una empresa líder en asesoría inmobiliaria e hipotecaria en el país, ofreciendo siempre un servicio profesional personalizado, orientado a cuidar la inversión de nuestros clientes, al mismo tiempo que se impulsa el posicionamiento en el mercado de la consultoría.

- **Valores Corporativos**

- ✓ **Ética Profesional.**

Se contará con el equipo profesional debidamente capacitado para brindar un servicio diferente y de calidad a nuestros clientes.

- ✓ **Transparencia.**

Esto con la finalidad de ganarse la confianza de las personas que acudan a la consultoría, es decir, vean en la empresa un lugar de confianza y seguridad a dónde acudir.

- ✓ **Honestidad.**

La honestidad en la empresa será primordial, pues las transacciones que se realicen serán de cuantiosas sumas de dinero y los clientes deberán de saber que cuentan con asesores honestos que buscarán el beneficio de los clientes.

- ✓ **Lealtad.**

La lealtad hace la diferencia ante la posible competencia a la cual se podría enfrentar, los clientes sabrán que pueden confiar en los asesores que tiene la empresa.

- ✓ **Respeto.**

Los asesores que prestan sus servicios profesionales en Consultoría Génesis Cía. Ltda., siempre tratarán con respeto a sus clientes.

- **Análisis FODA**

Cuadro 14. Análisis FODA de la Consultoría Génesis Cía. Ltda.

ANÁLISIS FODA	
FACTORES INTERNOS	
FORTALEZAS	DEBILIDADES
Personal calificado	Empresa nueva en el mercado
Asesoría inmobiliaria e hipotecaria oportuna	Bajos ingresos al inicio de las actividades comerciales
Ser intermediario del sector inmobiliario	Gastos elevados en la adecuación del lugar en donde funcionará la consultoría
Garantía en las negociaciones	La oficina no es muy visible pues está ubicada en el 1er piso alto de un edificio
FACTORES EXTERNOS	
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
Poca competencia	Servicios profesionales que ofrecen los abogados
Muchas personas interesadas en adquirir un bien inmueble o hipoteca	No ser aceptados en el mercado
Periódica capacitación del personal	Cambios en las leyes vigentes
Poca cultura inmobiliaria e hipotecaria de los milagreños	Posible presencia de servicios profesionales similares a los que ofrece la empresa

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

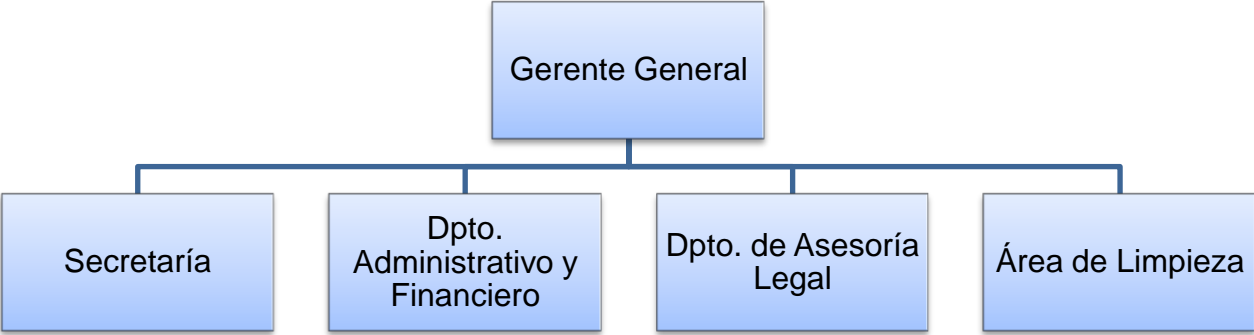
- Estrategia FOFA-DODA

Cuadro 15. Estrategia FOFA-DODA de la Consultoría Génesis Cía. Ltda.

CREACIÓN E IMPLEMENTACIÓN DE CONSULTORÍA INMOBILIARIA E HIPOTECARIA GÉNESIS CÍA. LTDA.		FACTORES INTERNOS	
		FORTALEZAS	DEBILIDADES
		Personal calificado	Empresa nueva en el mercado
		Asesoría inmobiliaria e hipotecaria oportuna	Bajos ingresos al inicio de las actividades comerciales
Ser intermediario del sector inmobiliario	Gastos elevados en la adecuación del lugar en donde funcionará la consultoría		
Garantía en las negociaciones	La oficina no es muy visible pues está ubicada en el 1er piso alto de un edificio		
OPORTUNIDADES		FO	DO
Poca competencia	Poseer en la consultoría, personal altamente calificado que se convierta en nuestro punto a favor, frente a la poca competencia existente.	Buscar posecionarse en el mercado ante la poca competencia existente.	
Muchas personas interesadas en adquirir un bien inmueble o hipoteca	Ofrecer servicios que darán como resultado la pronta respuesta a los clientes que necesitan invertir en el sector inmobiliario, mediante asesorías.	Atraer a la mayor cantidad de clientes hacia la consultoría.	
Periódica capacitación del personal	Crear una base de datos a través de la cual la consultoría pueda funcionar como intermediaria entre ofertantes y demandantes de bienes inmuebles.	Capacitar periódicamente al personal que labora en la consultoría, para estar actualizados en temas inmobiliarios e hipotecarios.	
Poca cultura inmobiliaria e hipotecaria de los milagreños	Brindar seguridad a los clientes al momento de efectuar sus inversiones en el mercado inmobiliario.	Diseñar el plan de marketing que se realizará para dar a conocer a la empresa.	
AMENAZAS		FA	DA
Servicios profesionales que ofrecen los abogado	Brindar un servicio diferenciado a nuestros clientes, a través de la asesoría personalizada.	Contar con personal profesional en diferentes ramas, para asesorar de la mejor manera a nuestros clientes.	
No ser aceptados en el mercado	Generar confianza a los clientes, mediante la transparencia de las transacciones comerciales realizadas en la consultoría.	Recompensar los bajos ingresos al inicio de la actividad comercial, incrementando la base de datos de los clientes.	
Cambios en las leyes vigentes	Actualizar la base de datos de los clientes periódicamente	Evitar gastos innecesarios en la consultoría.	
Posible presencia de servicios profesionales similares a los que ofrece la empresa	Convertir a la consultoría en una empresa líder en el mercado inmobiliario en el cantón Milagro	Diseñar publicidad a través de la cual se de a conocer a la empresa.	

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Figura 11. Organigrama de Consultoría Génesis Cía. Ltda.



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

- Descripción de los puestos de trabajo

Cuadro 16. Manual de Funciones del Gerente General

DESCRIPCIÓN DEL CARGO	
Denominación del Cargo:	Gerente General
Número de personas en el cargo:	1
FUNCIONES	
* Dirigir y representar legalmente a la Consultoría Génesis Cía. Ltda.	
* Es el encargado de planear y llevar a ejecución las metas de corto y largo plazo de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.	
* Supervisar, coordinar y controlar los servicios que ofrece la Consultoría.	
* Controlar que la consultoría se maneja bajo las normas legales que se encuentran vigentes.	
* Supervisar los ingresos de la Consultoría.	
* Autorizar los respectivos pagos en la consultoría.	
* Presentar periódicamente los informes a la Junta de socios	
* Realizar el cierre de negocios que presenten los vendedores.	
Requisitos:	Tener título profesional a fines del cargo a ejercer

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 17. Manual de Funciones del Jefe del Departamento Administrativo y Financiero.

Denominación del Cargo:	Jefe del Dpto. Administrativo y Financiero
Número de personas en el cargo:	1
FUNCIONES	
* Se encargará de el buen manejo de la contabilidad de la Consultoría.	
*Revisión y control continuo de los ingresos	
*Revisión y control continuo de los gastos	
* Estar al dia en las obligaciones tributarias.	
* Ejercer estricta vigilancia en las obligaciones de la consultoría como el Iva, impuestos, etc.	
* Estar atento a la entrada y salida del dinero de la Consultoría.	
* Mantener en aviso al gerente ante las posibles variaciones en el presupuesto.	
* Ser el encargado de elaborar los estados financieros periódicamente y presentarlos de manera clara y precisa.	
Requisitos:	Título profesional de C.P.A
Experiencia:	Dos años de experiencia en cargos similares

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Cuadro 18. Manual de Funciones de Secretario(a)

DESCRIPCIÓN DEL CARGO	
Denominación del Cargo:	Secretaria(o)
Número de personas en el cargo:	1
FUNCIONES	
* Digitar y redactar oficios, memorandos, informes, etc.	
* Recibir a los clientes en la Consultoría	
* Estar pendiente de cualquier oficio u informe que llegue a la consultoría	
* Ser activa y tener capacidad de decisión	
* Preparar todo lo necesario para la junta de los socios	
* Participar activamente en las negociaciones a efectuarse en la Consultoría.	
* Ser la o el responsable del archivo.	
* Brindar sus servicios profesionales en lo que disponga el Gerente General.	
Requisitos:	Tener título profesional en carreras afines a
Experiencia:	Un año en cargos similares

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 19. Manual de funciones del abogado(a)

DESCRIPCIÓN DEL CARGO	
Denominación del Cargo:	Abogado(a)
Número de personas en el cargo:	1
FUNCIONES	
* Asesoras legalmente a los clientes de la Consultoría Génesis Cía. Ltda.	
* Revisar periódicamente las leyes para poder notificar algún cambio en las mismas	
* Brindar a asesoría jurídica a la consultoría como empresa	
* Participar activamente en las juntas de socios	
* Informar al gerente general sobre cualquier anomalía	
Requisitos:	Tener título profesional en Jurisprudencia
Experiencia:	Un año en cargos similares

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 20. Manual de funciones del Jefe del Área de Limpieza

Denominación del Cargo:	Jefe del Área de Limpieza
Número de personas en el cargo:	1
FUNCIONES	
*Ser el encargado de mantener limpia las instalaciones de la consultoría	
*Vigilar constantemente que la sala de espera esté en perfectas condiciones	
*Ser cordial en el área de trabajo	
Requisitos:	No indispensable
Experiencia:	No indispensable

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Marketing Mix de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

Se denomina marketing mix, al análisis de estrategia de aspectos internos, desarrollada comúnmente por las empresas para analizar cinco variables básicas de su actividad: producto o servicio, personas, precio, plaza y promoción, también conocida como las "5Ps", dado que en su origen anglosajón se conoce como: price (precio), product (producto), partner (socio o personas), place (distribución) y promotion (promoción).

El objetivo de aplicar este análisis es conocer la situación de la empresa y poder desarrollar una estrategia específica de posicionamiento posterior.

1. Servicio

El servicio que ofrecerá a sus clientes la Consultoría Génesis Cía. Ltda., es asesorar de manera personalizada a las personas que requieran los servicios

profesionales que oferta la consultoría, con la finalidad de despejar cualquier duda que se tenga tanto en el ámbito inmobiliario como en el hipotecario, esto después de realizar las encuestas a la PEA milagreña y palpar la falta de información existente referente a los cambios efectuados en la ley hipotecaria, en el cantón Milagro.

A parte de los servicios de asesoría inmobiliaria e hipotecaria que brindará la consultoría, contará con una base de datos tanto de personas que ofertan como de las que demandan bienes inmuebles en el cantón, para poder dinamizar el sector inmobiliario y poder encontrar de la manera más eficiente el bien inmueble que se adapte a las exigencias de los compradores así mismo como encontrar al comprador perfecto para finiquitar el negocio con el vendedor en los mejores términos.

2. Personas

Nuestro potenciales clientes serán la PEA del cantón Milagro, debido a que son los que tienen mayor posibilidad de adquirir un bien inmueble, hay que reconocer como empresa nuestros clientes son muy importantes, razón por la cual tendrán una atención diferenciada y personalizada.

3. Precio

Antes de centrarnos en los valores que cobrará la consultoría por servicios profesionales, debemos de tener en claro los siguientes puntos:

- La Consultoría brinda asesorías en lo relacionado a inmuebles y a hipotecas, por lo cual debemos de diferenciar ambos servicios y se debe saber que el servicio de intermediación entre ofertantes y demandantes del sector inmobiliario, se lo brinda como un anexo al servicio de asesoría inmobiliaria que la empresa presta.
- Es por esta razón que la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda., establece diferentes valores en el pago de los servicios profesionales que ofrecen.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, Consultoría Génesis, cobra los siguientes valores:

Cuadro 21. Valores por Servicios Profesionales

<i>Consultoría Génesis Cía. Ltda.</i>	
Asesoría Inmobiliaria e Hipotecaria Valores por Servicios Prestados	
Asesoría Inmobiliaria	\$ 150,00
Asesoría Hipotecaria	\$ 30,00

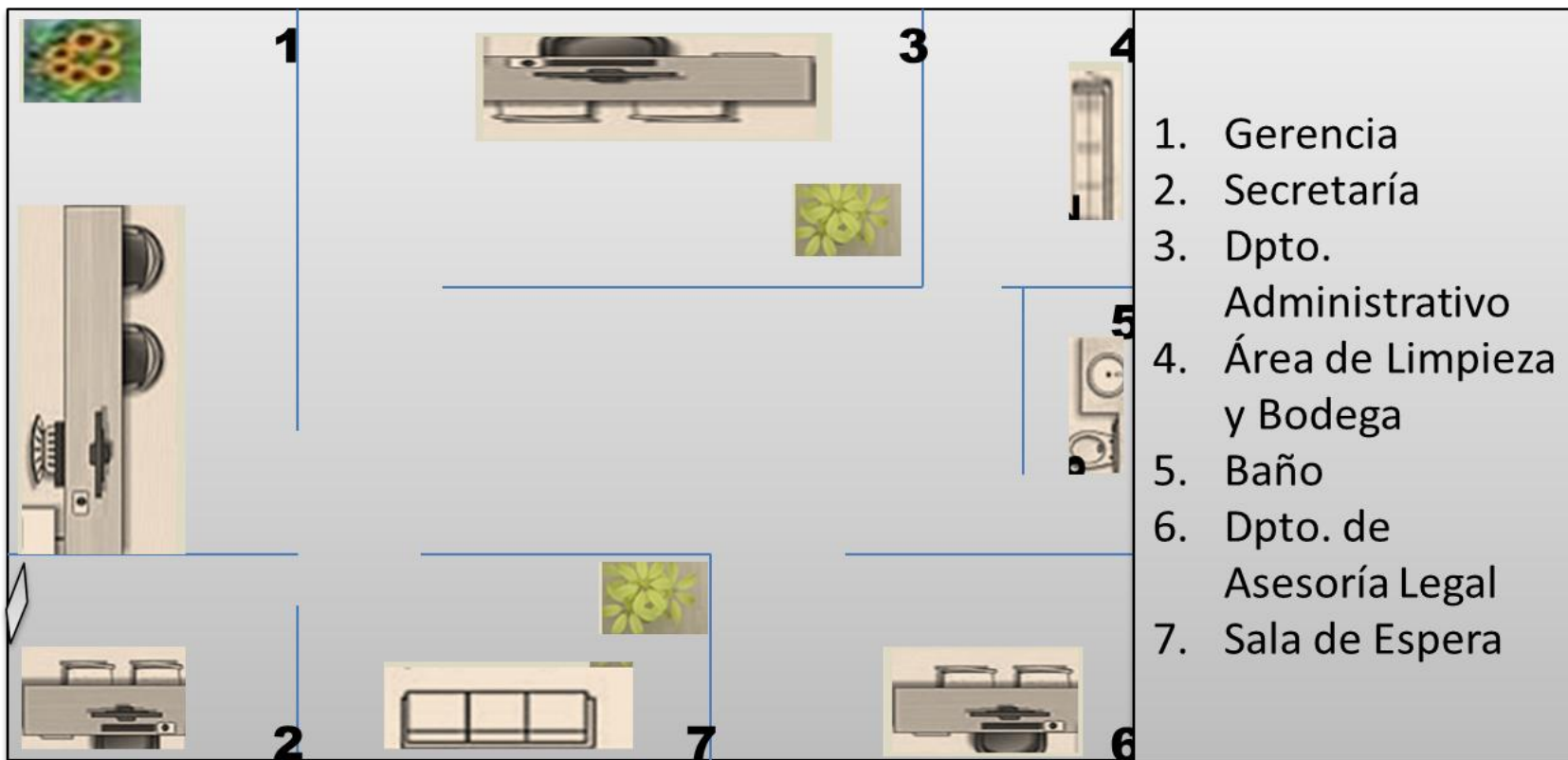
Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Esta diferencia en los valores se da, debido a que la asesoría hipotecaria se la realiza dentro de la oficina, y no se incurre en otros gastos, mientras que la asesoría inmobiliaria se la da hasta finiquitada la negociación, por esta razón su valor es mayor, pues los profesionales que laboran en Consultoría Génesis, deben de incurrir en gastos como transporte, alimentación, etc. Vale recalcar que estos costos son netamente por servicios profesionales, es decir, no incluyen valores como el cobro de alcabalas u otros valores que se deben de cancelar al momento de hacer una compra de un bien inmueble.

4. Plaza

El lugar en donde va a funcionar la empresa, quedará conformado de la siguiente manera:

Figura 12. Plano de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

5. Promoción

La promoción o también llamada publicidad, se encargará principalmente de dar a conocer la empresa a la población milagreña, esto con la finalidad de que se sepa q en el cantón Milagro se cuenta con personal calificado que brinda sus servicios profesionales en una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria la cual cuenta con el respeto de la colectividad por su seriedad al momento de realizar su trabajo.

La publicidad se realizará a través de prensa, radio y televisión, es decir, medios de comunicación locales del cantón, y también se hará llegar a la población hojas volantes para dar la facilidad de contactarnos, también se procederá a entregar tarjetas de presentación de la empresa.

Figura 13. Tarjeta de presentación de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Figura 14. Hoja volante de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

*¿Deseas hipotecar un bien inmueble que poseas?
¿Requieres comprar o vender un bien inmueble?*

*Visítanos te asesoraremos de la mejor manera.
Ofrecemos Asesoría Inmobiliaria e Hipotecaria.*

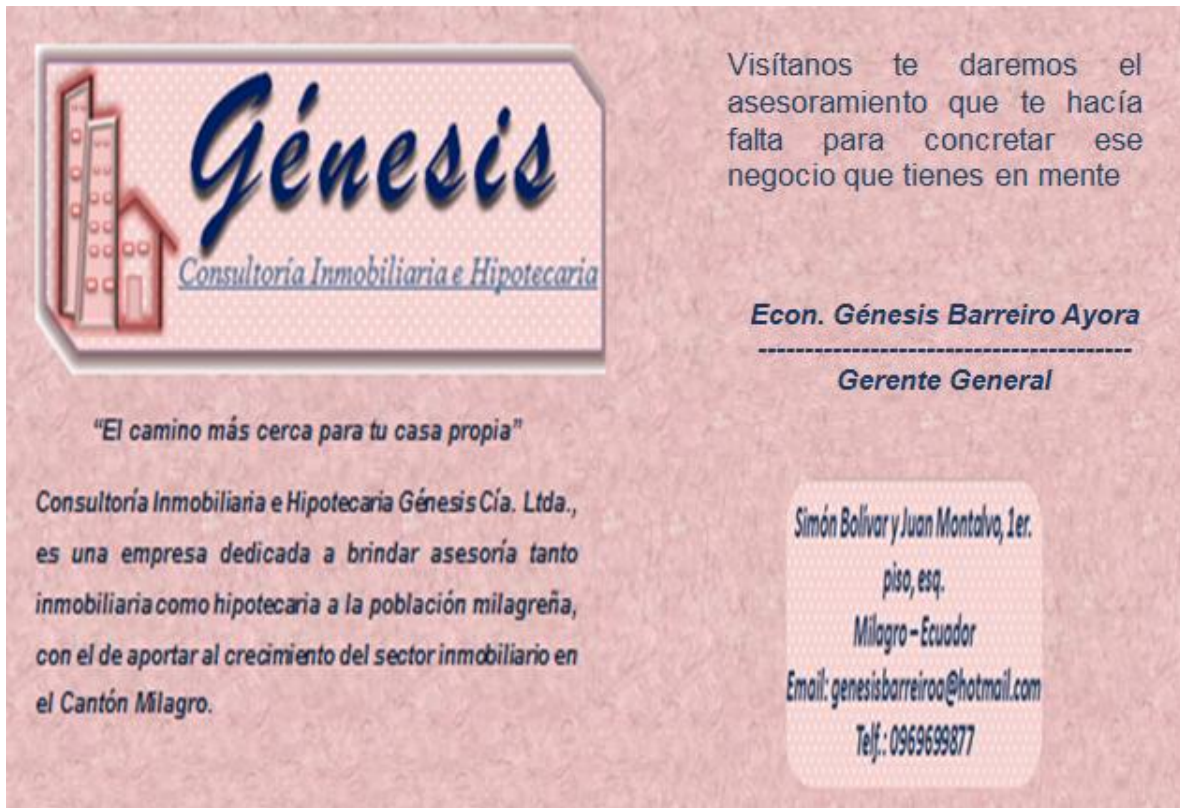
*Simón Bolívar y Juan Montalvo, 1er. Piso.
Milagro - Ecuador*

*Para mayor información comunícate con nosotros:
Telf. 0969699877
Email: genesisbarreiroa@hotmail.com*

Econ. Génesis Barreiro Ayora
Gerente General

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Figura 15. Exterior del díptico de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.



Visítanos te daremos el asesoramiento que te hacía falta para concretar ese negocio que tienes en mente

Econ. Génesis Barreiro Ayora

Gerente General

"El camino más cerca para tu casa propia"

Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda., es una empresa dedicada a brindar asesoría tanto inmobiliaria como hipotecaria a la población milagreña, con el de aportar al crecimiento del sector inmobiliario en el Cantón Milagro.

Simón Bolívar y Juan Montalvo, 1er.
piso, esq.
Milagro - Ecuador
Email: genesisbarreiroa@hotmail.com
Telf.: 0969699877

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Figura 16. Interior del díptico de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Factibilidad Legal

Constitución Política de la República del Ecuador.

Art. 67.- Se reconoce a la familia en sus diversos tipos. El Estado la protegerá como núcleo fundamental de la sociedad y garantizará condiciones que favorezcan integralmente la consecución de sus fines. Éstas se constituirán por vínculos jurídicos o de hecho y se basarán en la igualdad de derechos y oportunidades de sus integrantes.

Art. 308.- Las actividades financieras son un servicio de orden público, y podrán ejercerse, previa autorización del Estado, de acuerdo con la ley; tendrán la finalidad fundamental de preservar los depósitos y atender los requerimientos de financiamiento para la consecución de los objetivos de desarrollo del país. Las actividades financieras intermediarán de forma eficiente los recursos captados para fortalecer la inversión productiva nacional, y el consumo social y ambientalmente responsable.

El Estado fomentará el acceso a los servicios financieros y a la democratización del crédito. Se prohíben las prácticas colusorias, el anatocismo y la usura. La regulación y el control del sector financiero privado no trasladarán la responsabilidad de la solvencia bancaria ni supondrán garantía alguna del Estado. Las administradoras y administradores de las instituciones financieras y quienes controlen su capital serán responsables de su solvencia. Se prohíbe el congelamiento o la retención arbitraria o generalizada de los fondos o depósitos en las instituciones financieras públicas o privadas.

Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
4. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.
5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.
6. Garantizará la dotación ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos.
7. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.

El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO

Art. 2.- Para los propósitos de esta ley, son instituciones financieras privadas los bancos, las sociedades financieras o corporaciones de inversión y desarrollo, las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda y las cooperativas de ahorro y crédito que realizan intermediación financiera con el público. Los bancos y las sociedades financieras o corporaciones de inversión y desarrollo se caracterizan principalmente por ser intermediarios en el mercado financiero, en el

cual actúan de manera habitual, captando recursos del público para obtener fondos a través de depósitos o cualquier otra forma de captación, con el objeto de utilizar los recursos así obtenidos, total o parcialmente, en operaciones de crédito e inversión.

Las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda son instituciones cuya actividad principal es la captación de recursos del público para destinarlos al financiamiento de la vivienda, la construcción y al bienestar familiar de sus asociados, que deberá evidenciarse en la composición de sus activos...

Art. 47.- (Reformado por la disposición reformativa primera de la Ley 2001-55, R.O. 465-S, 30-XI-2001).- Con el objeto de preservar su solvencia, las instituciones del sistema financiero deberán mantener, en todo tiempo, el conjunto de relaciones técnicas que establezca la Junta Bancaria mediante resolución de carácter general, siguiendo los estándares internacionales, especialmente los establecidos por el Comité de Basilea. En particular, deberán mantener una relación entre su patrimonio técnico y la suma ponderada de sus activos y contingentes no inferior al 9%. No obstante, el Superintendente de Bancos y Seguros, en la órbita de su competencia, previo informe favorable de la Junta Bancaria podrá aumentar dicho porcentaje.

La Superintendencia observará y velará por el estricto cumplimiento del principio general de supervisión consolidada, en particular para el caso de grupos financieros, utilizando para ello los estándares internacionales de práctica en la materia.

Art. 51.- Los bancos podrán efectuar las siguientes operaciones en moneda nacional o extranjera, o en unidades de cuenta establecidas en la ley:

f) Otorgar préstamos hipotecarios y prendarios, con o sin emisión de títulos, así como, préstamos quirografarios;

g) Conceder créditos en cuenta corriente, contratados o no...

Ley Orgánica para la Regulación de los Créditos para Vivienda y Vehículo

Art. 1.- Ámbito.- Esta Ley regula los créditos de vivienda y de vehículos, contraídos por personas naturales, en las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Las normas previstas en la presente Ley son de orden público.

Art. 2.- Objeto.- La presente Ley tiene por objeto garantizar a las personas el derecho al hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna, así como el acceso a la propiedad, por medio de la regulación de las actividades financieras referidas al crédito para vivienda y vehículos.

Art. 3.- Condiciones.- Se beneficiará de lo prescrito en la presente Ley los deudores de créditos hipotecarios y de los créditos contraídos para la adquisición de vehículos que se sujeten a las siguientes condiciones:

Créditos Hipotecarios:

1. Que se endeuden para adquirir o construir la única vivienda familiar o para la remodelación o readecuación de la única vivienda familiar;
2. Que el monto inicial del crédito no exceda 500 (quinientos) salarios básicos unificados para los trabajadores privados; y,
3. Que se constituya hipoteca en garantía del crédito concedido...

Art. 4.- Los contratos que se suscriban para los créditos hipotecarios y de vehículos que cumplan las condiciones establecidas en la presente Ley, no podrán caucionarse con fianzas, garantías solidarias, ni con garantías reales sobre otros bienes distintos de los que son objeto del financiamiento.

Tampoco podrán suscribirse otros documentos de obligación autónomos en respaldo a la deuda hipotecaria o de financiamiento de vehículos. Los títulos que se otorguen en contravención a esta disposición, carecerán de causa lícita.

La garantía constituida para caucionar los préstamos regulados por la presente Ley, podrán extenderse para cubrir otros créditos contraídos exclusivamente para mejoras, remodelaciones, ampliaciones o reparaciones del bien financiado. Estos nuevos créditos también se beneficiarán de lo prescrito en la presente Ley mientras se encuentre pendiente de pago el crédito original.

Cualquier disposición en violación a esta norma se entenderá como no escrita.

Estas disposiciones también serán aplicables a los fideicomisos o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que se constituyan en garantías de los créditos señalados en el artículo anterior. La Junta Bancaria o cualquier otro ente de regulación, en el ámbito de sus competencias, deberán regular y prohibir cualquier forma de elusión de estas normas.

Art. 5.- Las obligaciones contraídas por los créditos señalados en esta Ley y que sean declaradas de plazo vencido, podrán ser cobradas a través de la respectiva ejecución o dación de pago del bien dado en garantía, con lo cual se extinguirá la deuda.

Una vez rematado o subastado el bien entregado en garantía o entregado en dación en pago, dicha obligación se extinguirá por lo que el acreedor o sus sucesores en derecho, no podrán perseguir los bienes personales del deudor, ni de sus sucesores en derecho, ni de la sociedad conyugal, ni iniciar concursos de acreedores contra estos, ni aun alegando deudas pendientes por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos, por lo que no serán aplicables los artículos 2327 y 2367 del Código Civil ni el 105 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, ni cualquier otro artículo que se oponga a la plena vigencia de la presente Ley.

Para los créditos de vehículos, en caso de que se haya pactado la operación con reserva de dominio sobre el vehículo y cuando el deudor se encuentre

imposibilitado de cumplir las obligaciones, la deuda se extinguirá al momento que el acreedor haga uso de sus derechos conforme el trámite establecido en el Código de Comercio, por lo cual el acreedor no podrá alegar deudas pendientes ni aun por costas procesales, honorarios de abogados u otros gastos.

Esta disposición será aplicable también a los casos en los que se haya constituido un fideicomiso de garantía o cualquier otro instrumento o mecanismo financiero que garantice la deuda.

La publicidad de la subasta y los remates, incluirán los medios tecnológicos que permitan una mayor transparencia y concurrencia para la obtención del mejor precio.

De existir un excedente posterior al proceso de remate o subasta a favor del deudor, se lo entregará al mismo, según lo establecido en el Código de Procedimiento Civil.

Disposiciones Reformatorias

PRIMERA.- En el artículo 2327 del Código Civil incluir un inciso con el siguiente texto: “Esta disposición no se aplicará en los casos de excepción previsto en la ley.”

SEGUNDA.- En el artículo 2367 del Código Civil incluir al final del artículo el siguiente texto: “y los demás casos previstos en la ley.”

TERERA.- Agréguese al final del inciso segundo del Artículo Innumerado noveno (9) de la Sección V del Título II del Libro II del Código de Comercio, agregado por el artículo 1 del Decreto Supremo No. 548-CH, publicado en el Registro Oficial No. 68 del 30 de septiembre de 1963, el siguiente texto: “Esta disposición no se aplicará en los casos exceptuados por la Ley.”

Código orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

Artículo 492.- Reglamentación.- Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

La creación de tributos así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos.

Artículo 493.- Responsabilidad personal.- Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.

Artículo 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Artículo 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Artículo 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bien. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Artículo 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bien; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Artículo 498.- Estímulos tributarios.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el presente Código.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad

conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Artículo 499.- Garantía hipotecaria.- Las entidades del sistema financiero nacional recibirán, como garantía hipotecaria, el inmueble urbano o rural, con su valor real, el cual no será inferior al valor de la propiedad registrado en el catastro por la respectiva municipalidad o distrito metropolitano.

Artículo 500.- Reclamaciones.- La presentación, tramitación y resolución de reclamos sobre tributos municipales o distritales, se sujetará a lo dispuesto en la ley.

Sección Segunda

Impuesto a los Predios Urbanos

Artículo 501.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseos de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

Artículo 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 503.- Deducciones tributarias.- Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble.

Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

Artículo 504.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Artículo 505.- Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los

derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Artículo 506.- Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor de su parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Artículo 507.- Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior a lo equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Artículo 508.- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuyas determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compra-venta de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código. Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 509.- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada adicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado

Artículo 510.- Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles. Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en las literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Artículo 511.- Cobro de impuestos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Artículo 512.- Pago del Impuesto.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diezpor ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

Artículo 513.- Exclusividad del impuesto predial.- El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiarpresupuestos que no sean los municipales o metropolitanos.

Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

Sección Tercera

Impuesto a los Predios Rurales

Artículo 514.- Sujeto Activo.- Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

Artículo 515.- Sujeto Pasivo.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad ruralson: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradaspara el cobro del impuesto.Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible delimpuesto; y,

b) Si las maquinarias o industrias tuvieran por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

Artículo 516.- Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Artículo 517.- Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Artículo 518.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 519.- Tributación de predios en copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 520.- Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;
2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;
3. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias;
4. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley; y,

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Artículo 521.- Deducciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

Sección Sexta

Del Impuesto de Alcabala

Artículo 527.- Objeto del impuesto de alcabala.- Son objeto del impuesto de alcabala los siguientes actos jurídicos que contengan el traspaso de dominio de bienes inmuebles:

- a) Los títulos traslaticios de dominio onerosos de bienes raíces y buques en el caso de ciudades portuarias, en los casos que la ley lo permita;
- b) La adquisición del dominio de bienes inmuebles a través de prescripción adquisitiva de dominio y de legados a quienes no fueren legitimarios;
- c) La constitución o traspaso, usufructo, uso y habitación, relativos a dichos bienes;
- d) Las donaciones que se hicieren a favor de quienes no fueren legitimarios; y
- e) Las transferencias gratuitas y onerosas que haga el fiduciario a favor de los beneficiarios en cumplimiento de las finalidades del contrato de fideicomiso mercantil.

Requisitos para la creación de una compañía de responsabilidad limitada.

COMPAÑÍAS DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

La Compañía de Responsabilidad Limitada, es la que se contrae con un mínimo de dos personas, y pudiendo tener como máximo un número de quince. En ésta especie de compañías sus socios responden únicamente por las obligaciones sociales hasta el monto de sus aportaciones individuales, y hacen el comercio bajo su razón social o nombre de la empresa acompañado siempre de una expresión peculiar para que no pueda confundirse con otra compañía.

El nombre.

En esta especie de compañías puede consistir en una razón social, una denominación objetiva o de fantasía. Deberá ser aprobado por la Secretaría General de la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías.

Solicitud de aprobación

La presentación al Superintendente de Compañías, se la hará con tres copias certificadas de la escritura de constitución de la compañía, adjuntando la solicitud correspondiente, la misma que tiene que ser elaborada por un abogado, pidiendo la aprobación del contrato constitutivo.

Números mínimo y máximo de socios.

La compañía se constituirá con dos socios, como mínimo y con un máximo de quince, y si durante su existencia jurídica llegare a exceder este número deberá transformarse en otra clase de compañía o deberá disolverse. Cabe señalar que ésta especie de compañías no puede subsistir con un solo socio.

Capital mínimo.

El capital mínimo con que ha de constituirse la compañía de Responsabilidad Limitada, es de cuatrocientos dólares. El capital deberá suscribirse íntegramente y pagarse al menos en el 50% del valor nominal de cada participación y su saldo deberá cancelarse en un plazo no mayor a doce meses. Las aportaciones pueden

consistir en numerario (dinero) o en especies (bienes) muebles o inmuebles e intangibles, o incluso, en dinero y especies a la vez. En cualquier caso las especies deben corresponder a la actividad o actividades que integren el objeto de la compañía. El socio que ingrese con bienes, se hará constar en la escritura de constitución, el bien, su valor, la transferencia de dominio a favor de la compañía, y dichos bienes serán avaluados por los socios o por los peritos.

NOTA:

Cuando el objeto social de una compañía comprenda más de una finalidad, le corresponderá a la Superintendencia de Compañías establecer su afiliación de acuerdo a la primera actividad empresarial que aparezca en el mismo.

REQUISITOS PARA LA PATENTE MUNICIPAL

1. Solicitud y certificado de uso de suelo
2. Tasa administrativa
3. Copia del RUC (Registro Único de Contribuyente)
4. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del representante legal
5. Permiso del cuerpo de bomberos
6. Llenar el formulario de patente (ver anexo 5 y 6)

REQUISITOS PARA EL PERMISO DEL CUERPO DE BOMBEROS

1. Copia del RUC.
2. Copia de cédula y certificado de votación.
3. Solicitud de inspección.
4. Copia de factura de compra de extintor. (Ver anexo 7).

REQUISITOS PARA EL RUC DE SOCIEDADES

1. Documento original del registro de la sociedad
2. Copia de patente municipal

3. Copia de planilla de servicio básico
4. Copia certificada de la escritura y nombramiento del representante legal
5. Copia de cédula de identidad y certificado de votación del representante legal (ver anexo 8)

Factibilidad Técnica

En lo que se refiere a factibilidad técnica, la empresa tendrá los equipos necesarios, para brindar un servicio diferenciado y de calidad, buscando siempre la comodidad y confianza de los clientes, que buscan de los servicios profesionales que se ofertan en la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.

La tecnología será de punta, para poder enfrentarse con los retos futuros que se pueden dar en el negocio de bienes inmuebles.

Factibilidad Presupuestaria

El presupuesto que se necesita para arrancar las actividades de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda., se determina de la siguiente manera:

Cuadro 22. Tabla presupuestaria de Consultoría Génesis Cía. Ltda.

PRESUPUESTO	
MUEBLES Y ENSERES	1.456,00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.800,00
EQUIPO DE OFICINA	420,00
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	1.870,00
CAPITAL DE TRABAJO	2.000,00
TOTAL	7.546,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

5.7 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

5.7.1 Actividades

1. Definir los servicios que ofrecerá la consultoría.
2. Indagar en los requisitos que se necesitan para aperturar legalmente la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria
3. Determinar el lugar donde funcionará la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.
4. Determinar las fuentes de financiamiento de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.
5. Definir los pasos legales para la conformación de junta de accionistas.
6. Definir la campaña publicitaria, la cual posicionará a la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria en el mercado
7. Definir la estructura jerárquica de la Consultoría.
8. Definir el perfil profesional y el número de empleados de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.
9. Elaborar el presupuesto para la apertura de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.
10. Determinar el tiempo idóneo en el que se implementará y apertura las actividades en la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.

5.7.2 Recursos, Análisis Financiero

La inversión inicial que necesita la consultoría es de \$7.546,00 (ver cuadro 22), cuya inversión será cubierta en partes por el aporte de cuatro socios y el saldo restante mediante financiación otorgada por una entidad financiera, para ello se ha realizado el respectivo estudio financiero tomando como base los 5 primeros años que funcionará la compañía, para de esta manera poder medir su rentabilidad, estudio que se presenta a continuación:

Cuadro 23. Activos fijos de la compañía

CONSULTORÍA INMOBILIARIA E HIPOTECARIA GÉNESIS CÍA. LTDA.			
ACTIVOS FIJOS			
CANTIDAD	DESCRIPCIÓN	C. UNITARIO	C. TOTAL
	MUEBLES Y ENSERES		
4	ESCRITORIOS	135,00	540,00
4	SILLA EJECUTIVA	50,00	200,00
8	SILLAS NORMALES	25,00	200,00
8	SILLAS DE ESPERA	27,00	216,00
4	ARCHIVADOR	75,00	300,00
	TOTAL MUEBLES Y ENSERES		1.456,00
	EQUIPOS DE OFICINA		
4	CALCULADORA/SUMADORA	45,00	180,00
4	TELÉFONOS	40,00	160,00
1	SUMINISTRO DE OFICINA	80,00	80,00
	TOTAL EQUIPOS DE OFICINA		420,00
	EQUIPO DE COMPUTACIÓN		
4	COMPUTADORA	375,00	1.500,00
1	IMPRESORA MULTIFUNCIONAL	300,00	300,00
	TOTAL DE EQUIPO DE COMPUTACIÓN		1.800,00
	MAQUINARIAS Y EQUIPOS		
1	AIRE ACONDICIONADO (24 BTU)	600,00	600,00
1	TELEVISOR PLASMA 43"	1.270,00	1.270,00
	TOTAL MAQUINARIAS Y EQUIPOS		1.870,00
TOTAL INVERSION EN ACTIVOS FIJOS			5.546,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 24. Depreciación de los activos fijo

DEPRECIACIÓN DE LOS ACTIVOS FIJOS				
DESCRIPCIÓN	VALOR DE ACTIVO	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	DEPRECIACIÓN MENSUAL	DEPRECIACIÓN ANUAL
MUEBLES Y ENSERES	1.456,00	10%	12,13	145,60
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.800,00	33%	49,50	594,00
EQUIPO DE OFICINA	420,00	10%	3,50	42,00
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	1.870,00	10%	15,58	187,00
TOTAL	5.546,00		80,72	968,60

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Cuadro 25. Detalle de los gastos de la Consultoría inmobiliaria e hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

CONSULTORÍA INMOBILIARIA E HIPOTECARIA GÉNESIS CÍA. LTDA.																	
DETALLE DE GASTOS																	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1 GERENTE GENERAL	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	800,00	9.600,00	10.080,00	10.584,00	11.113,20	11.668,86
1 SECRETARIA	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	450,00	5.400,00	5.670,00	5.953,50	6.251,18	6.563,73
1 JEFE DPTO. ADM. Y FIN.	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65
1 JEFE DE ASESORÍA LEGAL	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65
1 JEFE DEL ÁREA DE LIMPIEZA	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	4.560,00	4.788,00	5.027,40	5.278,77	5.542,71
APORTE PATRONAL	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	264,61	3.175,32	3.334,09	3.500,79	3.675,83	3.859,62
DÉCIMO CUARTO				1.240,00									1.240,00	1.302,00	1.367,10	1.435,46	1.507,23
DÉCIMO TERCERO													2.830,00	2.971,50	3.120,08	3.276,08	3.439,88
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	3.094,61	3.094,61	3.094,61	4.334,61	3.094,61	3.094,61	3.094,61	3.094,61	3.094,61	3.094,61	3.094,61	5.924,61	41.205,32	43.265,59	45.428,87	47.700,31	50.085,32
GASTOS DE GENERALES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
AGUA	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00	240,00	252,00	264,60	277,83	291,72
ENERGÍA ELECTRICA	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	720,00	756,00	793,80	833,49	875,16
TELÉFONO	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	25,00	300,00	315,00	330,75	347,29	364,65
SERVICIOS DE INTERNET	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	720,00	756,00	793,80	833,49	875,16
ALQUILER	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	365,00	4.380,00	4.599,00	4.828,95	5.070,40	5.323,92
ÚTILES DE OFICINA (PAPELERÍA)	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	80,00	960,00	1.008,00	1.058,40	1.111,32	1.166,89
DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	12,13	145,60	145,60	145,60	145,60	145,60
DEPRECIACIÓN DE EQUIPO DE COMPUTACION	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	49,50	594,00	594,00	594,00	-	-
DEPRECIACIÓN DE EQUIPO DE OFICINA	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50	42,00	42,00	42,00	42,00	42,00
DEPRECIACIÓN DE MAQUINARIAS Y EQUIPOS	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	15,58	187,00	187,00	187,00	187,00	187,00
TOTAL GASTOS GENERALES	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	690,72	8.288,60	8.654,60	9.038,90	8.848,42	9.272,11
GASTO DE VENTAS	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
PUBLICIDAD	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65
TOTAL GASTOS DE VENTAS	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65
TOTAL DE COSTOS INDIRECTOS	4.385,33	4.385,33	4.385,33	5.625,33	4.385,33	4.385,33	4.385,33	4.385,33	4.385,33	4.385,33	4.385,33	7.215,33	56.693,92	59.480,19	62.405,77	64.883,62	68.109,07
GASTOS PARA EL FLUJO CAJA	4.304,61	4.304,61	4.304,61	5.544,61	4.304,61	4.304,61	4.304,61	4.304,61	4.304,61	4.304,61	4.304,61	7.134,61	55.725,32	58.511,59	61.437,17	64.509,02	67.734,47
GASTOS GENERALES	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	610,00	7.320,00	7.686,00	8.070,30	8.473,82	8.897,51
DEPRECIACIÓN	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	80,72	968,60	968,60	968,60	374,60	374,60
													968,60	1.937,20	2.905,80	3.280,40	3.655,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 26. Costos de ventas de la Consultoría inmobiliaria e hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

COSTO DE VENTAS								
CANT.	DETALLE	PRECIO	MENSUAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
1	CAPACITACIÓN MENSUAL	50,00	50,00	600,00	630,00	661,50	694,58	729,30
TOTAL			50,00	600,00	630,00	661,50	694,58	729,30

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 27. Presupuesto de ingresos de la Consultoría inmobiliaria e hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

CONSULTORÍA INMOBILIARIA E HIPOTECARIA GÉNESIS CÍA. LTDA.								
PRESUPUESTO DE INGRESOS								
INGRESOS POR VENTA	UNIDADES	P.U.	MENSUAL	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5
ASESORÍA INMOBILIARIA	30	150,00	4.500,00	54.000,00	56.700,00	59.535,00	62.511,75	65.637,34
ASESORÍA HIPOTECARIA	18	30,00	540,00	6.480,00	6.804,00	7.144,20	7.501,41	7.876,48
TOTAL DE INGRESOS			5.040,00	60.480,00	63.504,00	66.679,20	70.013,16	73.513,82

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 28. Inversión de la Consultoría inmobiliaria e hipotecaria Génesis Cía.
Ltda.

INVERSIÓN DEL PROYECTO	
MUEBLES Y ENSERES	1.456,00
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	1.800,00
EQUIPO DE OFICINA	420,00
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	1.870,00
CAPITAL DE TRABAJO	2.000,00
TOTAL DE LA INVERSION	7.546,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 29. Aporte de socios

APORTE DE LOS SOCIOS		
Socio #1	50%	1.131,90
Socio #2	20%	452,76
Socio #3	20%	452,76
Socio #4	10%	226,38
TOTAL		2.263,80

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Cuadro 30. Financiación de la Consultoría inmobiliaria e hipotecaria Génesis Cía.
Ltda.

FINANCIACIÓN DEL PROYECTO		
INVERSION TOTAL		7.546,00
Financiado	70%	5.282,20
Aporte de los Socios	30%	2.263,80
		7.546,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 31. Tasa del interés anual por el préstamo

TASA		
TASA ANUAL INTERES PRÉSTAMO	14,00%	0,14
		0,14

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Fuente: Promedio de las tasas de interés vigentes en las bancas públicas y privadas.

Cuadro 32. Monto del préstamo

PRÉSTAMO BANCARIO		
Préstamo Bancario	5.282,20	739,51

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 33. Tabla de amortización anual.

FINANCIAMIENTO				
TABLA DE AMORTIZACIÓN				
PERIODO	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
-				5.282,20
1	1.056,44	739,51	1.795,95	4.225,76
2	1.056,44	591,61	1.648,05	3.169,32
3	1.056,44	443,70	1.500,14	2.112,88
4	1.056,44	295,80	1.352,24	1.056,44
5	1.056,44	147,90	1.204,34	-
	5.282,20	2.218,52	7.500,72	

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 34. Tabla de amortización mensual.

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO				
TABLA DE AMORTIZACIÓN				
PERIÓDO	CAPITAL	INTERÉS	PAGO	SALDO
-				5.282,20
1	88,04	61,63	149,66	5.194,16
2	88,04	61,63	149,66	5.106,13
3	88,04	61,63	149,66	5.018,09
4	88,04	61,63	149,66	4.930,05
5	88,04	61,63	149,66	4.842,02
6	88,04	61,63	149,66	4.753,98
7	88,04	61,63	149,66	4.665,94
8	88,04	61,63	149,66	4.577,91
9	88,04	61,63	149,66	4.489,87
10	88,04	61,63	149,66	4.401,83
11	88,04	61,63	149,66	4.313,80
12	88,04	61,63	149,66	4.225,76
	1.056,44	739,51	1.795,95	

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

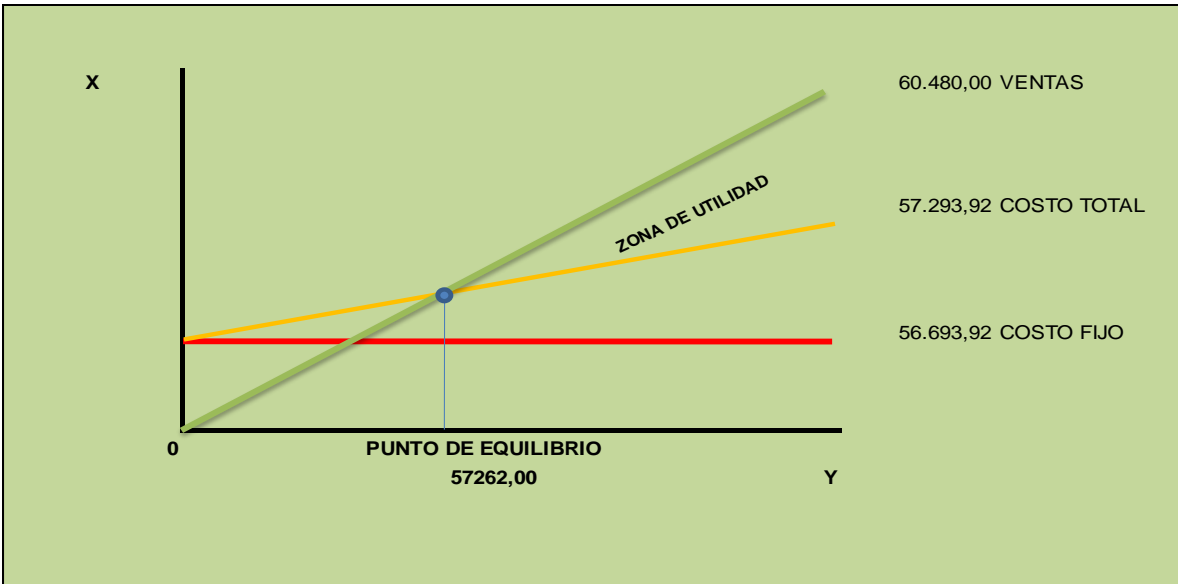
Cuadro 35. Punto de equilibrio

PUNTO DE EQUILIBRIO

DATOS	X	Y
ventas	60.480,00	60.480,00
costo fijos	56.693,92	57.293,92
Costos variables	600,00	600,00

$$PE = \frac{CF}{1 - \frac{CV}{v}} = \frac{56693,92}{0,99008}$$

$$PE = 57262,00$$

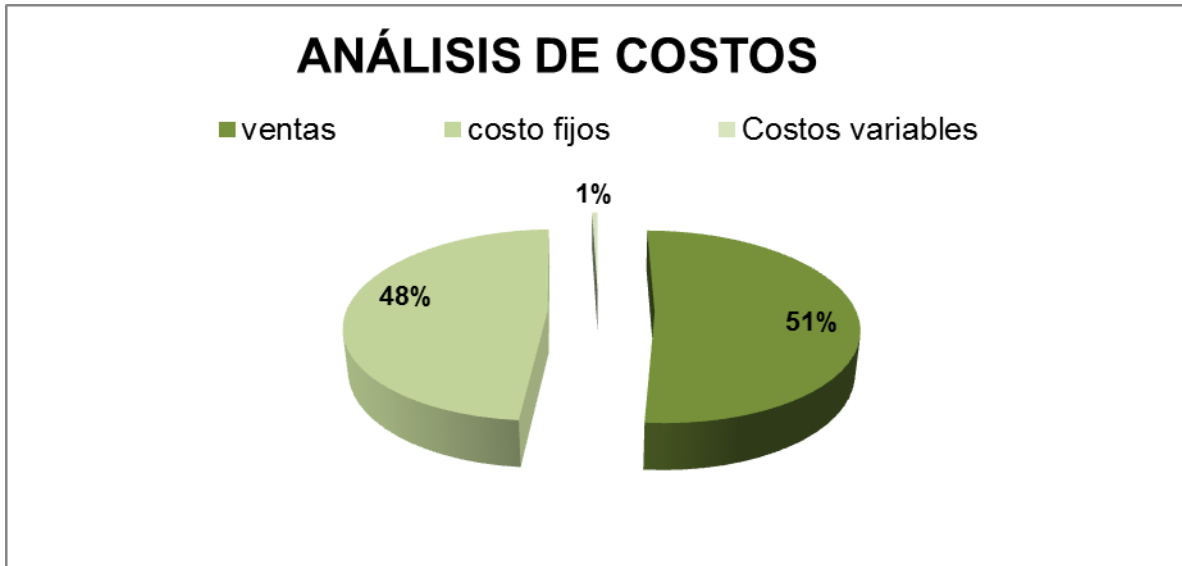


94,68%
71577,49419 # de unidades que tengo q producir al año

57261,99535 valor en dolares minimo para vender

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Figura 17. Análisis de los costos de la Consultoría inmobiliaria e hipotecaria
Génesis Cía. Ltda.



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 36. Estado de pérdidas y ganancias.

CONSULTORÍA INMOBILIARIA E HIPOTECARIA GÉNESIS CÍA. LTDA.						
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROYECTADO						
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
VENTAS	60.480,00	63.504,00	66.679,20	70.013,16	73.513,82	334.190,18
(-) COSTO DE VENTAS	600,00	630,00	661,50	694,58	729,30	3.315,38
UTILIDAD BRUTA	59.880,00	62.874,00	66.017,70	69.318,59	72.784,51	330.874,80
COSTOS INDIRECTOS	56.693,92	59.480,19	62.405,77	64.883,62	68.109,07	311.572,57
UTILIDAD OPERACIONAL	3.186,08	3.393,81	3.611,93	4.434,96	4.675,44	19.302,23
(-) GASTOS FINANCIEROS	739,51	591,61	443,70	295,80	147,90	2.218,52
UTILIDAD ANTES PART. IMP	2.446,57	2.802,21	3.168,23	4.139,16	4.527,54	17.083,71
PARTICIPACION EMPLEADOS	269,12	308,24	348,51	455,31	498,03	1.879,21
UTILIDAD ANTES DE IMPTO	2.177,45	2.493,96	2.819,72	3.683,85	4.029,51	15.204,50
IMPUESTO RENTA	479,04	548,67	620,34	810,45	886,49	6.192,84
UTILIDAD ANTES DE RESER. LEGAL	1.698,41	1.945,29	2.199,39	2.873,40	3.143,02	11.859,51
RESERVA LEGAL	169,84	194,53	219,94	287,34	314,30	1.185,95
UTILIDAD NETA	1.528,57	1.750,76	1.979,45	2.586,06	2.828,72	10.673,56

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 38. Flujo de caja proyectado.

CONSULTORÍA INMOBILIARIA E HIPOTECARIA GÉNESIS CÍA. LTDA.							
FLUJO DE CAJA PROYECTADO							
	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
INGRESOS OPERATIVOS							
VENTAS	-	60.480,00	63.504,00	66.679,20	70.013,16	73.513,82	334.190,18
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS		60.480,00	63.504,00	66.679,20	70.013,16	73.513,82	334.190,18
EGRESOS OPERATIVOS							
INVERSIÓN INICIAL	7.546,00	-	-	-	-	-	-
GASTO ADMINISTRATIVOS	-	41.205,32	43.265,59	45.428,87	47.700,31	50.085,32	227.685,40
GASTO DE VENTAS	-	7.200,00	7.560,00	7.938,00	8.334,90	8.751,65	39.784,55
GASTOS GENERALES	-	7.320,00	7.686,00	8.070,30	8.473,82	8.897,51	40.447,62
COSTO DE VENTA	-	600,00	630,00	661,50	694,58	729,30	3.315,38
PAGO PARTICIP. EMPLEADOS	-	-	269,12	308,24	348,51	455,31	498,03
PAGO DEL IMPUESTO A LA RENTA	-	-	479,04	548,67	620,34	810,45	886,49
TOTAL DE EGRESOS OPERATIVOS	7.546,00	56.325,32	59.889,75	62.955,58	66.172,44	69.729,53	312.617,47
FLUJO OPERATIVO	-7.546,00	4.154,68	3.614,25	3.723,62	3.840,72	3.784,28	19.117,55
INGRESOS NO OPERATIVOS							
PRÉSTAMO BANCARIO	5.282,20	-	-	-	-	-	-
TOTAL ING. NO OPERATIVOS	5.282,20	-	-	-	-	-	-
EGRESOS NO OPERATIVOS							
INVERSIONES							
PAGO DE CAPITAL	-	1.056,44	1.056,44	1.056,44	1.056,44	1.056,44	5.282,20
PAGO DE INTERESES	-	739,51	591,61	443,70	295,80	147,90	2.218,52
TOTAL EGRESOS NO OPERATIVOS	-	1.795,95	1.648,05	1.500,14	1.352,24	1.204,34	7.500,72
FLUJO NETO NO OPERATIVO	5.282,20	-1.795,95	-1.648,05	-1.500,14	-1.352,24	-1.204,34	-7.500,72
FLUJO NETO	-2.263,80	2.358,73	1.966,21	2.223,47	2.488,47	2.579,94	11.616,83
SALDO INICIAL	-	2.000,00	4.358,73	6.324,94	8.548,41	11.036,89	
FLUJO ACUMULADO	-	4.358,73	6.324,94	8.548,41	11.036,89	13.616,83	

TIR DEL NEGOCIO

43%

TIR DEL INVERSIONISTA

16%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 39. Flujos operativos

INDICES FINANCIEROS						
DESCRIPCIÓN	INV. INICIAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5
Flujos operativos	-7.546,00	4.154,68	3.614,25	3.723,62	3.840,72	3.784,28

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 40. Flujos netos

INDICES FINANCIEROS						
DESCRIPCIÓN	INV. INICIAL	AÑO1	AÑO2	AÑO3	AÑO4	AÑO5
Flujos netos	-7.546,00	2.358,73	1.966,21	2.223,47	2.488,47	2.579,94

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 41. Tasa de descuento

TASA DE DESCUENTO	
TASA DE DESCUENTO	11,00%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 42. Tasa de rendimiento promedio

TASA DE RENDIMIENTO PROMEDIO	MAYOR AL 12%
SUMATORIA DE FLUJOS	19.117,55
AÑOS	5
INVERSIÓN INICIAL	7.546,00
TASA DE RENDIMIENTO PROMEDIO	50,67%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 43. Tasa interna de retorno

SUMA DE FLUJOS DESCONTADOS		14.174,83
VAN	POSITIVO	6.628,83
INDICE DE RENTABILIDAD I.R.	MAYOR A 1	2,14
RENDIMIENTO REAL	MAYOR A 12	113,84
TASA INTERNA DE RETORNO		42,60%
TASA INTERNA DE RETORNO DEL INVERSIONISTA		15,87%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

Cuadro 44. Ratios financieros

RATIOS FINANCIEROS	
VENTAS	60480,00
COSTO DIRECTO	600,00
COSTO INDIRECTO	56693,92
FLUJO NETO	2358,73
PAGO DE DIVIDENDOS	1056,44
GASTOS FINANCIEROS	739,51
GASTOS PERSONAL	41205,32
ACTIVOS FIJOS NETOS	4.577,40

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 45. Punto de equilibrio en dólares y porcentaje

PUNTO DE EQUILIBRIO	
EN DOLARES	57262,00
EN PORCENTAJE	94,68%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 46. Capital de trabajo

CAPITAL DE TRABAJO		
	POSITIVO	2223,47
INDICE DE LIQUIDEZ	MAYOR A 1	3,23
VALOR AGREGADO SOBRE VENTAS	MENOR A 50%	69,35
INDICE DE EMPLEO		9,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 47. Activos y utilidad

DATOS	
ACTIVO CORRIENTE	4.358,73
ACTIVOS TOTALES	8.936,13
UTILIDAD NETA	1.528,57

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 48. Rendimiento de liquidez

RENDIMIENTO DE LIQUIDEZ			
RIESGO DE LIQUIDEZ	MENOR AL 50%	0,5122	51,22%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 49. Rendimiento corriente

RENDIMIENTO CORRIENTE			
RENDIMIENTO CORRIENTE	MAYOR A 12%	0,1711	17,11%

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Cuadro 50. Razones

RAZONES	
UTILIDAD OPERATIVA	19.117,55
GASTOS FINANCIEROS	2.218,52
INVERSIÓN INICIAL	7.546,00
UTILIDAD NETA	10.673,56
VALOR DEL CRÉDITO	5.282,20
VENTAS	334.190,18
COSTO DE VENTA	314.887,95
TOTAL DEL ACTIVO	1.891,00

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

5.7.3 Impacto

El impacto de la propuesta presentada, tiene su influencia en áreas como la socioeconómica, productiva y ambiental.

Impacto Socioeconómico, estará basado en la estabilidad de la sociedad al saber que tienen un lugar a donde acudir para recibir asesoría hipotecaria e inmobiliaria, es decir, donde se guíe en torno a créditos hipotecarios y todo lo relacionado a los cambios efectuados en la nueva Ley, así mismo, asesorarse de cuál es la mejor manera para adquirir un bien inmueble con la seguridad de que no tendrá problemas a futuro, de esta manera los agentes económicos involucrados en esta actividad, podrán desenvolverse de mejor manera al saber que las personas pueden volver a confiar en las actividades comerciales que estos realizan y también tendrá su repercusión positiva en lo económico debido a que en ésta consultoría se negociarán transacciones comerciales de gran envergadura, para llegar a cumplir la meta de ser pioneros en negocios de esta índoles.

Impacto en el Sector Productivo, con la implementación de la consultoría, se espera incrementar los puestos de trabajo, dinamizando de esta manera al sector productivo de la ciudad milagreña, también se debe mencionar que al momento de prestar servicios profesionales como intermediarios entre oferentes y demandantes, servicio que se considera un anexo de la asesoría inmobiliaria, se garantiza que las personas que deseen vender, encontrarán un comprador con el cual podrán llevar a término el negocio que se desea realizar.

Impacto Ambiental, pues se buscará ubicar a nuestros clientes demandantes de los bienes inmuebles, en lugares que tengan políticas apropiadas de planificación, en las que se analizará de donde se obtendrá el agua potable, electricidad y una de las características más importantes, el desecho de aguas servidas, es decir poseer un buen alcantarillado, porque teniendo en cuenta estos detalles, se podrá

conservar la flora y la fauna, ya que se ha comprobado que la alteración de los sistemas naturales existentes se da por proyectos de urbanización mal diseñados. La finalidad es que los clientes se encuentren siempre en un lugar amigable, rodeados con el medio ambiente para beneficio de ellos, sus familias y nuestro planeta.

5.7.4 Cronograma

Cuadro 51. Cronograma de actividades de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.

ACTIVIDADES		CRONOGRAMA					
		MESES					
		Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
1	Definir los servicios que ofrecerá la consultoría.						
2	Indagar en los requisitos que se necesitan para aperturar legalmente la Consultoría Inmobiliaria e hipotecaria						
3	Determinar el lugar donde funcionará la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.						
4	Determinar las fuentes de financiamiento de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.						
5	Definir los pasos legales para la conformación de junta de accionistas.						
6	Definir la campaña publicitaria, la cual posicionará a la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria en el mercado						
7	Definir la estructura jerárquica de la Consultoría.						
8	Definir el perfil profesional y el número de empleados de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.						
9	Elaborar el presupuesto para la apertura de la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria Génesis Cía. Ltda.						
10	Determinar el tiempo idóneo en el que se implementará y apertura las actividades en la Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria.						

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora

5.7.5 Lineamiento para evaluar la propuesta

- Para poder evaluar la propuesta planteada, y saber si la consultoría está cumpliendo con sus objetivos planteados y poder monitorear el efecto que está causando en la población milagreña, se realizará test a nuestros clientes para saber si sus necesidades están siendo satisfechas.
- Es por ello que está bien claro tanto el objetivo general como los específicos de la propuesta, para que de esta manera se pueda tener una visión clara de lo que se quiere a corto y largo plazo.
- A más de eso, la consultoría contará con un buzón de opiniones y sugerencias, que ayudarán a ir mejorando día a día.
- A más de ello se espera aportar significativamente a la dinamización del sector inmobiliario e hipotecario.

CONCLUSIONES

- Una vez que se ha investigado cual es la problemática existente, se ha llegado a la conclusión que el punto principal que origina las especulaciones y los efectos negativos en relación con la nueva ley hipotecaria implantada en el Ecuador, sin duda alguna es la falta de información oficial que se ha dado, por esta razón la población del cantón Milagro, lugar en donde se ha centrado el estudio, no posee seguridad al momento de invertir en un sector tan productivo como el inmobiliario.
- Se debe de tener en cuenta que el sector inmobiliario es uno de los sectores productivos que más aporta al PIB del Ecuador, mientras que en el cantón Milagro, el sector de la construcción que va estrechamente de la mano con el desarrollo del sector inmobiliario, brinda muchas fuentes de trabajo, por lo mismo, se debe de dejar a un lado todo tipo de especulaciones y malas informaciones.
- Tanto en las encuestas como en las entrevistas que se realizaron, las personas también supieron manifestar que un lugar en donde se brinde la asesoría que ellos necesitan, aportaría a dinamizar el sector tanto inmobiliario como hipotecario, pues las personas sabrían cómo acceder a un crédito hipotecario o cuál es la mejor manera de realizar una transacción comercial en donde el objeto comercializado sea un bien inmueble, las personas requieren de esta asesoría pues el monto de dinero que se moviliza en estas transacciones por lo general es un poco alto, y se deben de minimizar los riesgos de una posible pérdida en estas negociaciones.
- Es por esta razón y después de analizar las necesidades de los potenciales clientes, se llega a concretar la idea de crear una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria en el cantón Milagro, la misma que se encargaría de asesorar a los clientes en los temas mencionados anteriormente, vale recalcar que en el servicio ofertado de asesoría inmobiliaria, también se ofrece a los clientes

una base de datos en la cual consta las especificaciones de los bienes inmuebles que están a la venta para de esta manera llegar a satisfacer todas las especificaciones que tengan para adquirir un inmueble.

- En fin, es obvio que la población milagreña requiere de un lugar a donde acudir para disminuir la poca información que poseen y de esta manera incrementar su cultura inmobiliaria e hipotecaria, para de esta manera lograr que el cantón Milagro siga creciendo pero de una manera ordenada sin problemas de ninguna índole, esto se verá reflejado en el crecimiento del cantón tanto económica como urbanísticamente.

RECOMENDACIONES

- Es necesario que la población milagreña reconozca la poca cultura en información inmobiliaria e hipotecaria que poseen, para que de esta manera puedan acudir en busca de ayuda en esta área y poder dinamizar aeste sector.
- Además de ellos, se debe de reconocer que el nivel de confianza que la población del cantón Milagro posee sobre los cambios efectuados en la ley que rige las hipotecas es muy baja, y donde existe desconfianza hay especulaciones, por ello, para dar por terminado todo esto, es necesario que posea en el cantón un lugar idóneo que brinde asesorías que despejen las dudas que se poseen.
- Con esto se puede confirmar que la creación de una Consultoría que brinde servicios de asesoría tanto inmobiliaria como hipotecaria es absolutamente necesario, debido a que la población milagreña tendrán donde acudir en caso de tener alguna duda.
- Se debe de mencionar que el cliente debe de ver en su asesor un aliado que lo ayudará a despejar cualquier inquietud, y sacar de su mente, que el asesor es una persona que se aprovecha de la situación.
- Otra recomendación a la que se hace énfasis es que si se desea disminuir el incremento de créditos impagos, la creación de esta consultoría ayudaría de manera positiva a que las personas comprendan como realizar sus transacciones económicas para evitar lo mencionado en este ítem.

Bibliografía

- Blaxter, L., Hughes, C., & Tight, M. (2008). *Cómo Se Investiga*. In L. Blaxter, C. Hughes, & M. Tight, *Cómo Se Investiga* (p. 100). Barcelona: Editorial GRAÓ.
- Carlos Muñoz Razo, M. B. (1998). *Como Elaborar Y Asesorar Una Investigacion de Tesis*. In M. B. Carlos Muñoz Razo, *Como Elaborar Y Asesorar Una Investigacion de Tesis* (p. 93). Mexico: PEARSON.
- Católica, P. d. (n.d.). *Portal de Universidad Católica*. Retrieved from TIPOS DE INVESTIGACIÓN SEGÚN GRADO DE PROFUNDIDAD Y COMPLEJIDAD:
http://portalweb.ucatolica.edu.co/easyWeb2/files/17_6912_tipos-de-investigacion-.pdf
- Econolandia. (n.d.). Retrieved Noviembre 20, 2012, from
http://www.econolandia.es/diccionario/diccionario_terminos.asp?c=A&id=65&l=1
- Economía. (n.d.). Retrieved Noviembre 20, 2012, from
http://es.mimi.hu/economia/bienes_inmuebles.html
- Ecuador, M. d. (n.d.). *Tras las huellas de un atraco Ecuador 1999*. Retrieved Noviembre 15, 2012, from <http://www.memoriacrisisbancaria.com/>
- Eduardo Cerdas, F. J. (n.d.). *Aula de Economía*. Retrieved Noviembre 14, 2012, from Crisis de Ecuador en los años 1999 -2000: <http://www.auladeeconomia.com/articulosot-14.htm>
- Eduardo Cerdas, F. J. (n.d.). *Aula de Economía*. Retrieved Noviembre 14, 2012, from Crisis de Ecuador en los años 1999 -2000: <http://www.auladeeconomia.com/articulosot-14.htm>
- Espinosa, R. (2000). *Memoria crisis bancaria*. Retrieved Noviembre 15, 2012, from
http://memoriacrisisbancaria.com/www/articulos/Roque_Espinosa_Crisis_bancaria.pdf
- Gerencie.com. (n.d.). Retrieved Noviembre 20, 2012, from <http://www.gerencie.com/que-es-una-burbuja-inmobiliaria.html>
- Gilberto, C. (2011, Mayo 29). *Economía con Carlos*. Retrieved Noviembre 20, 2012, from
<http://economicoscarlos.fullblog.com.ar/fenomenos-economicos.html>
- Gómez, M. M. (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica. In M. M. Gómez, *Introducción a la metodología de la investigación científica* (p. 117). Argentina: Editorial Brujas.
- Gómez, M. M. (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica. In M. M. Gómez, *Introducción a la metodología de la investigación científica* (p. 102). Argentina: Editorial Brujas.

- Gómez, M. M. (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica. In M. M. Gómez, *Introducción a la metodología de la investigación científica* (p. 102). Argentina: Editorial Brujas.
- Gómez, M. M. (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica. In M. M. Gómez, *Introducción a la metodología de la investigación científica* (p. 102). Argentina: Editorial Brujas.
- Huerta, M. M. (2003). *Ética con los clásicos*. Mexico: Plaza y Valdés S.A.
- Lafianza.es. (2008, Agosto 13). *Lafianza.es*. Retrieved Julio 02, 2012, from El origen de la crisis económica: <http://lafianza.es/el-origen-de-la-crisis-economica/>
- Ministerio de Cultura del Ecuador. (n.d.). *Tras las huellas de un atraco Ecuador 1999*. Retrieved Noviembre 15, 2012, from <http://www.memoriacrisisbancaria.com/>
- Oceano uno color. (1998). Diccionario enciclopédico. In C. Gispert, *Diccionario Enciclopédico Oceano Uno Color* (p. 447). España: Oceano Grupo Editorial, SA.
- Pardinas, F. (2005). *Metodología y técnicas de investigación en ciencias sociales*. Mexico: Siglo xxi editores, s.a. de c.v.
- Rankia. (2012, Octubre 01). *Comunidad Financiera*. Retrieved Noviembre 20, 2012, from <http://www.rankia.com/blog/diccionario-financiero/600378-inmueble>
- Real Academia Española. (n.d.). Diccionario de la Lengua Española.
- Saló, A. (2011, Mayo 25). *Españistán, de la Burbuja Inmobiliaria a la Crisis*. Ripollet, Barcelona, España.
- Shiller, R. J. (2008, Diciembre 01). *project syndicate*. Retrieved Julio 02, 2012, from El gran estallido de la burbuja inmobiliaria de 2008 : <http://www.project-syndicate.org/commentary/the-great-real-estate-bust-of-2008/spanish>
- Torres, C. A. (2006). *Metodología para la investigación. Para administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. Mexico: PEARSON EDUCACIÓN.
- Zapata, J. (2009, Febrero 27). *Estudio Contable Tributario*. Retrieved Julio 02, 2012, from ¿Quién es responsable de la burbuja inmobiliaria?: <http://actualidadcontable.wordpress.com/category/economia/>

ANEXOS

Anexo 1. Formulario de las encuestas



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

UNIDAD ACADEMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES

CARRERA DE ECONOMÍA

Encuesta dirigida a personas conocedoras de la Ley Hipotecaria, con el objetivo de conocer su postura ante los cambios efectuados en la mencionada Ley.



ES IMPORTANTE QUE LA INFORMACION SUMINISTRADA SEA CIERTA Y VERDADERA

ENCUESTA

INFORMACIÓN BÁSICA:

Sexo:

Masculino

Femenino

Marque con (X) su respuesta:

<p>1.- ¿Usted ha escuchado hablar sobre la nueva ley hipotecaria?</p> <p>Mucho <input type="checkbox"/></p> <p>Poco <input type="checkbox"/></p> <p>Nada <input type="checkbox"/></p>	<p>2.- ¿Considera usted que la implementación de la nueva Ley Hipotecaria genera inseguridad en los integrantes del Sector Inmobiliario?</p> <p>Sí <input type="checkbox"/></p> <p>No <input type="checkbox"/></p> <p>Tal vez <input type="checkbox"/></p>	<p>3.- Considerando los cambios efectuados en la Ley Hipotecaria, ¿Cree usted que el Ecuador podría enfrentar una crisis financiera, como las burbujas inmobiliarias generadas en otros países?</p> <p>Sí <input type="checkbox"/></p> <p>No <input type="checkbox"/></p> <p>Tal vez <input type="checkbox"/></p>	<p>4.- ¿Teniendo en cuenta las limitadas garantías que actualmente posee el sector financiero al momento de otorgar préstamos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, considera usted que se podría generar el incremento de créditos impagos?</p> <p>Sí <input type="checkbox"/></p> <p>No <input type="checkbox"/></p> <p>Tal vez <input type="checkbox"/></p>
<p>5.- ¿Conoce de las especulaciones que se han generado en torno a la Ley hipotecaria, en el sector inmobiliario?</p> <p>Mucho <input type="checkbox"/></p> <p>Poco <input type="checkbox"/></p> <p>Nada <input type="checkbox"/></p>	<p>6.- ¿Conociendo los cambios efectuados en la Ley Hipotecaria, considera usted que el sector inmobiliario posee estabilidad?</p> <p>Sí <input type="checkbox"/></p> <p>No <input type="checkbox"/></p> <p>Tal vez <input type="checkbox"/></p>	<p>7.- ¿Considera usted que los habitantes del cantón Milagro, cuentan con la información suficiente acerca de los cambios generados en la Ley Hipotecaria del Ecuador?</p> <p>Sí <input type="checkbox"/></p> <p>No <input type="checkbox"/></p> <p>Tal vez <input type="checkbox"/></p>	<p>8.- ¿Considera usted necesaria la creación de un centro de asesoría hipotecaria que a la vez funcione de intermediario entre ofertantes y demandantes de bienes inmuebles?</p> <p>Sí <input type="checkbox"/></p> <p>No <input type="checkbox"/></p> <p>Tal vez <input type="checkbox"/></p>

Gracias por su colaboración

Anexo 2. Aplicación de las encuestas.



FOTO 1. Encuesta realizada al personal de la policía judicial del cantón Milagro.



Foto 2. Encuesta en los bajos de la Fiscalía del cantón Milagro.



FOTO 3.Encuesta realizada a docentes del Colegio San Francisco de Milagro.



Foto 4. Encuesta a docentes del Colegio San Francisco de Milagro.



Foto 5. Encuesta realizadas en notarias del cantón Milagro.



Foto 6. Encuesta realizada a la población milagreña en general.



Foto 7. Encuesta realizada a la población milagreña en general.

Anexo 3. Formulario de entrevistas



UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO

UNIDAD ACADÉMICA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES

CARRERA DE ECONOMÍA

ENTREVISTA DIRIGIDA A LAS PERSONAS CONOCEDORAS DE LA
NUEVA LEY HIPOTECARIA

OBJETIVO.- Analizar la percepción de las personas conocedoras del tema ante los cambios generados en la ley hipotecaria.

COOPERACIÓN.- De antemano le agradecemos su colaboración por la información proporcionada, le garantizamos que la información se mantendrá en forma confidencial.

INSTRUCCIONES.- Por favor llene este formulario tan preciso como sea posible.

PREGUNTAS

1. Según su conocimiento y experiencia. ¿Considera usted que la implementación de la nueva Ley Hipotecaria genera cierta inseguridad en los agentes económicos involucrados en ella?

.....
.....
.....
.....

2. ¿Cuáles son los problemas que pueden generarse a raíz de los cambios efectuados en la ley?

.....
.....
.....
.....
.....

3. ¿Teniendo en consideración los efectos negativos de las burbujas inmobiliarias generadas en otros países, considera usted que el Ecuador podría vivir una situación similar?

.....
.....
.....
.....
.....

4. En su opinión profesional. ¿Considera usted que ha existido falta de información oficial en relación a los cambios efectuados en la ley hipotecaria?

.....
.....
.....
.....
.....

5. Teniendo en cuenta que hoy en día con los cambios efectuados en la ley hipotecaria, el sector inmobiliario posee limitadas garantías al momento de otorgar préstamos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, con ello ¿Se podría generar el incremento de créditos impagos?

.....
.....
.....
.....
.....

7. Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente. ¿Considera usted necesario la creación de una Consultoría Inmobiliaria e Hipotecaria que asesore de manera idónea sobre los cambios de la nueva Ley Hipotecaria implementada en el Ecuador?

.....
.....
.....
.....
.....

GRACIAS POR SU COLABORACIÓN

Anexo 4. Aplicación de las entrevistas



Foto 8. Entrevista a Isaías Barba
Gerente General de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Rosa



Foto 9. Isaías Barba

Gerente General de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Santa Rosa




Foto 10. Entrevista al Econ. Marcos Segovia
Ex funcionario de la Banca Privada



Foto 11. Econ. Marcos Segovia
Ex funcionario de la Banca Privada


Anexo 5. Solicitud para registro de patente.

412/6518



**Solicitud para Registro de Patente
Personas Naturales**

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SAN FRANCISCO DE MILAGRO



Nº 00022686

ESPACIO DE USO EXCLUSIVO DEL SADM-MILAGRO

SCUOTID Nº: **2012-5358**

DA	MESES	AÑO
2	Abril	2013

PRIMERA VEZ RENOVACIÓN

DATOS DEL CONTRIBUYENTE			Nº CEDULA DE IDENTIDAD	
APELLIDOS		NOMBRES		0921147849
PATERNO: Lopez	MATERNO: Abrardo	1º NOMBRE: Juan	2º NOMBRE: Stalin	R.U.C.



DATOS DEL SOLICITANTE			
DIRECCIÓN DEL ESTABLECIMIENTO Calle Estrella y La Cruz		Nº TELEFONO	Nº FAX
¿ESTA DEBIDO LEGALMENTE A LLEVAR CONTABILIDAD?		FECHA DE INICIO DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA EN MILAGRO	
SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>	MESES: 25	DA: 708 AÑO: 2006

CLASIFICACIÓN DOMICILIARIA PARA PERSONAS NATURALES QUE EJERCEN ACTIVIDADES COMERCIALES, INDUSTRIALES O FINANCIERAS EN EL MILAGRO

CLASE A. DOMICILIO LEGAL EN EL CANTÓN SIN INSTALACIONES O LOCALES DENTRO DEL CANTÓN	<input type="checkbox"/>
CLASE B. DOMICILIO LEGAL EN EL CANTÓN CON UNA O MÁS INSTALACIONES O LOCALES DENTRO DEL CANTÓN	<input checked="" type="checkbox"/>
CLASE C. NO DOMICILIADO LEGALMENTE EN EL CANTÓN Y CON UNA O MÁS INSTALACIONES O LOCALES DENTRO DEL CANTÓN	<input type="checkbox"/>

ACTIVIDAD			PARA EL CASO DE PERSONA EXONERADA
COMERCIAL <input checked="" type="checkbox"/>	INDUSTRIAL <input type="checkbox"/>	OTROS <input type="checkbox"/>	Nº DE RESOLUCIÓN DE EXONERACIÓN
FINANCIERA <input type="checkbox"/>	ARTESANAL <input type="checkbox"/>	ESPECIFICAR: _____	FECHA DE EMISIÓN DE RESOLUCIÓN
ESPECIFICAR ACTIVIDAD PRINCIPAL "Cruce" J.S.Y.A"			

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA		CANTIDAD DE TRABAJADORES
¿ESTABLECIMIENTO A ALGUNA CÁMARA DE PRODUCCIÓN?	SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	1 - 25 <input checked="" type="checkbox"/> 201 - 500 <input type="checkbox"/>
AGRICULTURA <input type="checkbox"/>	CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/>	26 - 50 <input type="checkbox"/> MÁS DE 501 <input type="checkbox"/>
COMERCIO <input type="checkbox"/>	PEQUEÑA INDUSTRIA <input type="checkbox"/>	51 - 200 <input type="checkbox"/>
	ARTESANÍA <input type="checkbox"/>	

DECLARAMOS DE MANERA LIBRE, VOLUNTARIA Y BAJO JURAMENTO, QUE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA SE SUSTENTA ESTRICTAMENTE A LA VERDAD DEJANDO CONSTANCIA QUE NOS SOMETEREMOS A LAS SANCIONES PENALES Y TRIBUTARIAS, PARA EL CASO DE INCURRIR EN FALSEDADES.		NO USAR USO EXCLUSIVO DE LA INSTITUCIÓN	
SOLICITANTE / REPRESENTANTE LEGAL 		LICUADO POR 	RELUQUADO POR

OBSERVACION.- ESTE FORMULARIO SE UTILIZARA EN LOS SIGUIENTES CASOS:

- 1.- PARA LAS PERSONAS NATURALES NO OBLIGADAS POR LA LEY A LLEVAR CONTABILIDAD
- 2.- CUANDO EL PAGO DE LA PATENTE MUNICIPAL SE REALICE POR PRIMERA VEZ O RENOVACIÓN

LA PATENTE MUNICIPAL NO AUTORIZA EL FUNCIONAMIENTO DE LOCAL ALGUNO, POR LO TANTO, TRAMITE LA TASA DE HABITACIÓN

150

Anexo 6. Pago de patente municipal.

COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

1. MUNICIPALIDAD DE MILAGRO

FECHAS: FEB 23 AÑO 2010 CAJA No. 2 No. 000009938

CONTRIBUYENTE: YONGO ALVARADO JUAN STALIN CÉDULA - E.L.C. - CÓDIGO CATEGÓRICO: 0921147849 CÓDIGO TRANSACC.: PAT

DIRECCIÓN: PDTE. ESTRADA Y LATACUNGA COLA. NUEVO MILAGRO

PAGO DE PATENTE ANUAL MUNICIPAL Y ADICIONALES 2010

TÍTULO DE CREDITO No. P 427

IMPORTE: 20,41

IMP. PATENTE: 11.00
 REG. SANITARIO: 2.00
 FORMULARIOS: 5.00
 EMISIÓN: 1.00

IMPORTE: 0.88 Multa: 0.33 Costas: 0.00

	VALOR RECIBIDO
EFFECTIVO	\$ 20,41
CHEQUES	\$ 0,00
M/C y/o TRANSFER	\$ 0,00
TOTAL RECIBIDO	\$ 20,41

IMPORTE: 0.88 Multa: 0.33 Costas: 0.00

DIRECCIÓN FINANCIERA - TESORERÍA

0037082

Municipalidad de Milagro
 TESORERÍA

23 FEB 2010

PAGADO

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DIRECTOR FINANCIERO: [Firma] TERCERO MUNICIPAL: [Firma] JEFE DE RENDEO: [Firma]

CUERPO DE BOMBEROS DE MILAGRO
 RUC. 0908512510001
DEPARTAMENTO DE SEGURIDAD Y PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS
CERTIFICADO DE FUNCIONAMIENTO
TASA POR SERVICIO DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

RUC: 0908512510001
 Dirección: Rocafuerte # 401 y García Moreno
 Teléfono: 2070-901 (Emergencia 142)
 2070-280 (Oficina) - Milagro - Ecuador

No. 0542987
 FECHA: 05/07/2012
 AÑO: 2012
 RUC: 0908512510001
 NOMBRE: ACADEMIA NAVAL GUAYQUIL
 DIRECCIÓN: KM. 2 1/2 VIA A WARAUNTO
 ACTIVIDAD: UNIDADES EDUCATIVAS
 ACADEMIA NAVAL GUAYQUIL-INT. MILAGRO



EMPRESA PÚBLICA CUERPO DE BOMBEROS DE MILAGRO
RECAUDACIÓN

05 JUL 2012

CANCELADO CAJA

TASA : \$ 51.00
 TITULO : \$ 1.40
 RECARGO : \$ 0.90
 TOTAL : \$ 53.30

CATEGORIA: PRIMERA

Este despacho es atención a la solicitud presentada y considerando que en el local se cumplen las disposiciones de la Ley de Defensa Contra Incendios, así como la documentación, se procede a extender la presente tasa por servicio de prevención de incendio.

Después de la inspección del Depto de Prevención del Cuerpo de Bomberos, será responsabilidad única del propietario del local comercial cualquier modificación.

Este documento debe ser exhibido en un lugar visible y presentado cuando fuere requerido.

Abnegación y Disciplina
 JEFE DE PREVENCIÓN

EMISIÓN
 SIEMPRE LISTOS PARA SERVIRTE MEJOR

05/07/2012 12:17:11 PM

Anexo 8. Registro Único de Contribuyente de Sociedades

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1768152640001
RAZON SOCIAL: TELEVISION Y RADIO DE ECUADOR E.P. RTVECUADOR
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: AROSEMENA ROBLES ENRIQUE JUAN
CONTADOR:

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 29/12/2009 **FEC. CONSTITUCION:** 29/12/2009
FEC. INSCRIPCION: 28/01/2010 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE RADIO Y TELEVISION

DIRECCIÓN PRINCIPAL:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Calle: SAN SALVADOR Número: E6-49
Intersección: AV. ELOY ALFARO Referencia ubicación: A UNA CUADRA DE PETROCOMERCIAL Telefono Trabajo:
023970856 Email: enrique.rosemena@ecuadortv.ec

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001

JURISDICCION: \ REGIONAL NORTE PICHINCHA

ABIERTOS:

SRI SERVICIO DE RENTAS INTERNAS
DIRECCION REGIONAL NORTE

COD. 28 ENE. 2010

SERVICIOS TRIBUTARIOS
SRI

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

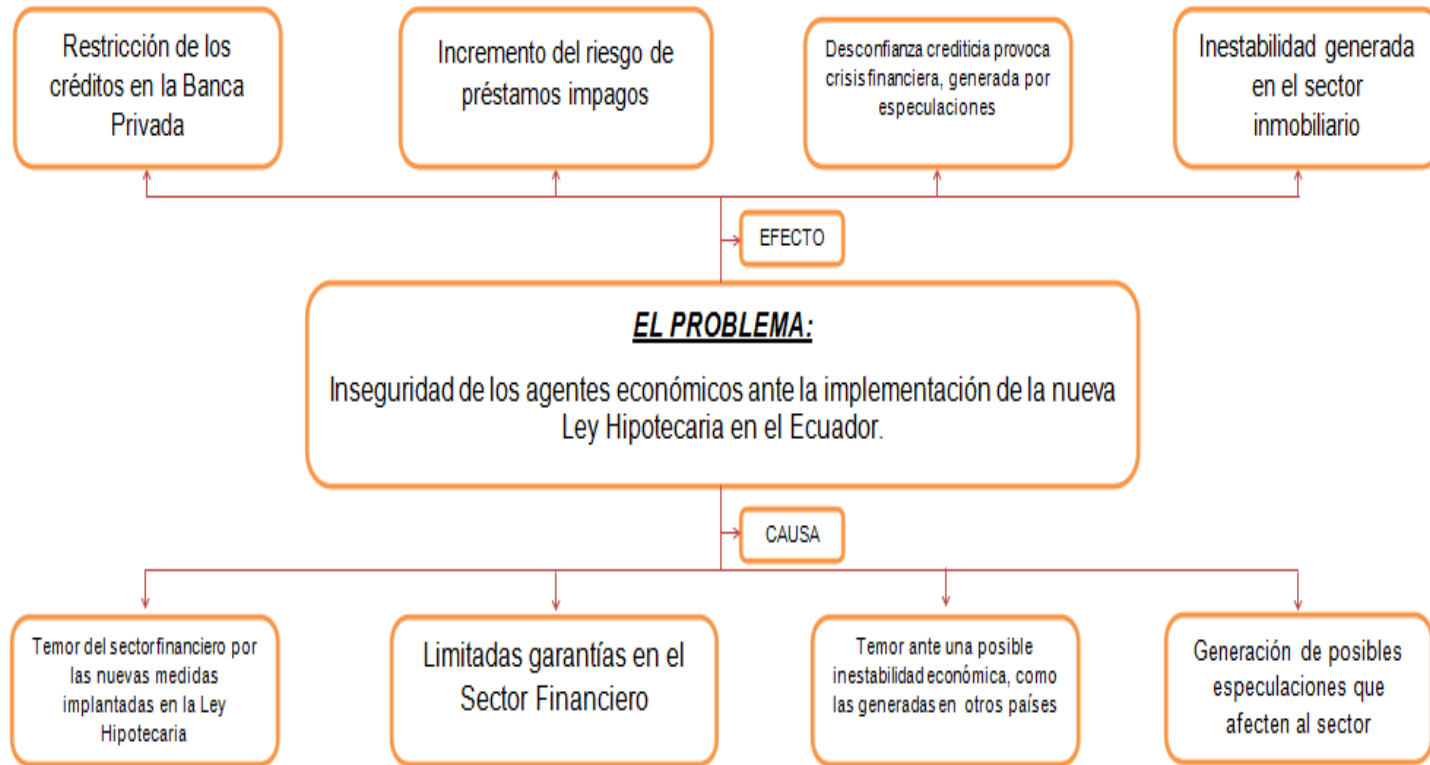
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: MRGM150508 Lugar de emisión: QUITO/PAEZ 655 Y RAMIREZ Fecha y hora: 28/01/2010

Página 1 de 2

SRI.gov.ec

Anexo 9. Árbol de problemas



Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.

Anexo 10. Matriz

Título del Proyecto		
Análisis sobre la aplicación de la Nueva Ley Hipotecaria, y su impacto socioeconómico en el Ecuador.		
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVO GENERAL	HIPÓTESIS GENERAL
¿Cómo afecta al desarrollo socioeconómico del cantón Milagro, la inseguridad que perciben los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario debido a la implementación de la nueva Ley Hipotecaria en el Ecuador?	Realizar un análisis sobre la inseguridad de los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, ante la implementación de la nueva Ley Hipotecaria planteada en el Ecuador, con la finalidad de determinar el impacto socioeconómico que tendría en el cantón Milagro.	La implementación de la nueva Ley Hipotecaria en el Ecuador, influirá en la seguridad de los agentes económicos involucrados en el ámbito inmobiliario e hipotecario.
SISTEMATIZACIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	HIPÓTESIS PARTICULARES
¿Cómo afectan las especulaciones generadas en el sector financiero privado, a los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria?	Identificar los temores del sector financiero privado ante la implementación de la nueva Ley Hipotecaria.	Los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria, generan especulaciones en el sector financiero privado.
¿De qué manera repercute en el sector financiero privado, las limitadas garantías en los créditos otorgados para la adquisición de bienes inmuebles?	Analizar las limitadas garantías de los créditos otorgados para la adquisición de bienes inmuebles y su impacto en el sistema financiero privado	Las limitadas garantías que posee el sector financiero privado al otorgar créditos destinados a la adquisición de bienes inmuebles, provoca el incremento de riesgos de créditos
¿De qué manera afecta a la estabilidad del sector inmobiliario, la generación de especulaciones por parte de los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario?	Analizar las especulaciones generadas por los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, para determinar de qué manera repercute a la estabilidad del sector inmobiliario.	Las especulaciones generadas por los agentes económicos involucrados en el ámbito hipotecario, influye en la estabilidad del sector inmobiliario.
¿Cómo afecta a la PEA del cantón Milagro, la falta de información sobre los cambios efectuados en la ley hipotecaria?	Reconocer los efectos negativos que trae consigo la falta de información sobre los cambios efectuados en la nueva ley hipotecaria, y de qué manera incide en la PEA del cantón Milagro.	La falta de información sobre los cambios efectuados en la nueva Ley Hipotecaria, incide en la PEA del cantón Milagro.

Elaborado por: Génesis Barreiro Ayora.